



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 295/2025 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: **D.ssa Maria Antonietta Rosato**
Creditore procedente: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**
Esecutato: **XXX XXX e XXX XXX**

Data udienza ex art. 569 cpc: **10/03/2026**

Identificazione beni: Dati Catastali: Comune di ARZIGNANO (VI)
Catasto Fabbricati Foglio 5 Particella 188 Sub. 9 cat. A/3
Catasto Fabbricati Foglio 5 Particella 188 Sub. 4 cat. C/6
per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà

Esperto stimatore: **Arch. Michela Temolo** - Viale Torino 26, Vicenza (VI)
Mail: michelatemolo@gmail.com – tel: 0444/525215

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza srl** - Via Volto 63 Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553

1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura: esecuzione immobiliare n. 295/2025 R.G.E., promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro XXX XXX e XXX XXX

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/03/2026

Esperto stimatore: Arch. Michela Temolo

Diritto pignorato (pag. 5): piena proprietà per la quota di 1/1.

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): nessuno.

Tipologia bene pignorato (pag. 4): residenziale (appartamento con autorimessa).

Ubicazione (pag. 4): 36071 ARZIGNANO (VI), Via Costa n. 111.

Dati catastali attuali dei beni (pag.6): Comune di ARZIGNANO (VI):

- Catasto Fabbricati Foglio 5 Particella 188 Sub. 9 cat. A/3
- Catasto Fabbricati Foglio 5 Particella 188 Sub. 4 cat. C/6

Metri quadri (pag. 14): superficie esterna lorda m² 101,54 abitazione + m² 14,00 balcone e scala esterna + autorimessa m² 18,85, pari a superficie commerciale di m² 114,00.

Stato di manutenzione (pag. 9, 13): scarso.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 18): nessuna.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 18, 25): vi sono difformità urbanist./edilizie per la cui regolarizzazione si stima un costo indicativo di € 8.700,00 e difformità catastali per le quali si stima un costo di € 800,00.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 32): € 48.400,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 31): A) 27/02/2025 (€ 85.000), B) 14/03/2024 (€ 39.000), C) 16/04/2025 (€ 104.900), D) 03/06/2024 (€ 60.000), E) 28/04/2023 (€25.000).

Valore di vendita forzata proposto (pag. 33): € 32.000,00

Valore debito: € 98.602,07 oltre ad interessi e spese, come da atto di precetto.

Occupazione (pag. 14): occupato da terzi.

Titolo di occupazione (pag. 14): contratto di locazione con scadenza 13/08/2028 non prorogabile.

Opponibilità (art. 2923 c.c.) (pag. 14): canone congruo, contratto opponibile.

Oneri (pag. 27): oneri giuridici gravanti sui beni e che non saranno cancellati nel contesto della procedura: oneri per la regolarizzazione urbanist./edilizia e catastale.

APE (pag. 14): L'APE è stato emesso in data 28/11/2025, classe energetica risultante "G".

Problemi particolari - informazioni utili - criticità: oltre a quanto già riportato, si richiamano le seguenti informazioni: -

Lotti (pag. 34): lotto unico.

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	1
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	4
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	4
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	5
3.3	Confini N-E-S-O	6
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	6
	A. ABITAZIONE particella 118 sub 9.....	8
	B. AUTORIMESSA particella 118 sub 4.....	12
3.5	Certificazione energetica	14
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	14
4.1	Possesso.....	14
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	14
5.	ASPETTI CATASTALI	16
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	16
5.2	Intestatari catastali storici.....	17
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	18
5.4	Giudizio di conformità catastale	18
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	21
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	21
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	21
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	21
7.2	Abusi/difformità riscontrati	23
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	24
7.4	Perimetro del "mandato"	25
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	26
8.1	Oneri e vincoli.....	26
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 23/01/2026).....	27
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	30

9.	SUOLO DEMANIALE.....	30
10.	USO CIVICO O LIVELLO	30
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	30
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	30
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	30
12.1	Metodo di valutazione	30
12.2	Stima del valore di mercato	32
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	32
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	33
12.5	Giudizio di vendibilità.....	33
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	34
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	34
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	34
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	34
15.	LOTTI.....	34
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	34
17.	ELENCO ALLEGATI.....	35

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 07/10/2025 la sottoscritta veniva nominata Esperto nella procedura n. 295/2025 RGE e in data 08/10/2025 accettava l'incarico con giuramento in forma digitale. In data 03/11/2025 veniva depositata la check list, a seguito di verifica della completezza della documentazione a fascicolo assieme all'avv. Elisa Tagliaro Fortuna per il custode giudiziario IVG di Vicenza. In data 31/10/2025 veniva inviata lettera raccomandata agli esecutati per comunicare la data del sopralluogo e l'inizio delle operazioni peritali. Il sopralluogo si è svolto il 20/11/2025 in presenza del custode giudiziario e dell'occupante. Il sopralluogo è consistito nella verifica dello stato dei luoghi e nel rilievo metrico e fotografico sia interno che esterno.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche:

- visure storiche, planimetrie catastali, estratto di mappa attuale e di impianto acquisiti in data 08/10/2025 tramite l'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali;
- copia dell'atto di provenienza ottenuta tramite l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/10/2025;
- verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso richiesta in data 08/10/2025 all'Agenzia delle Entrate - DP di Vicenza, con risposta il 28/10/2025;
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificati di residenza storici richiesti ai competenti uffici del Comune di Arzignano, con risposta in data 09/10 - 20/10/2025;
- accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Arzignano richiesto tramite SUAP in data 31/10/2025 ed effettuato in data 11/11/2025;
- ispezioni ipotecarie aggiornate tramite l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, in data 23/01/2026;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato è stata effettuata in data 27/01/2025 tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate;
- grazie alle operazioni peritali svolte e all'esame della documentazione reperita, è stata compiuta l'analisi e la valutazione dei beni e la redazione della seguente relazione peritale, depositata in via telematica e inviata alle parti.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

In Comune di Arzignano (VI), Via Costa n. 111, piena ed intera proprietà su appartamento in contesto di corte con autorimessa poco discosta. I beni sono inseriti in un maggior fabbricato che risulta essere stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967. I beni si presentano in scarso stato di conservazione.

Accessi: accesso pedonale e carrabile da Via Costa e quindi da corte comune.

Pertinenze: l'autorimessa pignorata è pertinenza esclusiva dell'appartamento, la corte comune è pertinenza comune a tutti i subalterni della particella 188 del Foglio 5 in quanto si tratta

dell'area scoperta "graffata" al fabbricato censito come particella 188 del Foglio 5.

Contesto: i beni sono ubicati a circa 150 m. di altitudine s.l.m. in contesto rurale a bassa densità abitativa. La zona è denominata "Costa S. Bortolo" e si trova a sud del centro del paese di Arzignano, a circa 900 m. di distanza dal torrente Chiampo. La zona è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria, mentre gli altri servizi sono facilmente raggiungibili spostandosi nella vicina zona residenziale periferica o nel centro del paese. A livello viabilistico, tramite la SP 31 "Valdichiampo" si raggiungono Chiampo, Arzignano e Montebello. Il traffico su Via Costa è di tipo locale, non si rilevano parcheggi pubblici. Caratteristiche delle zone limitrofe: zone residenziali, zone rurali.

Distanze dai servizi (km): scuola dell'infanzia (1,0), scuola elementare (1,0), scuola secondaria (2,4), istituto superiore (3,2), negozi al dettaglio (1,0), supermarket (1,9), farmacia (1,0), ufficio postale (2,1), ospedale (3,5), impianti sportivi (0,7).

Collegamenti pubblici (km): autobus (1,0), casello A4 di Montecchio Maggiore (5,6), stazione corriere di Arzignano (2,0).

Figura 1. Ubicazione su foto aerea



3.2 Diritto pignorato e identificazione cata

3.3 stale beni

Il diritto pignorato è la **piena proprietà della quota di 1/1** del signor XXX XXX (c.f.: ----) nato a Alipur Ludhiana (India) il ----, in regime di comunione legale dei beni con la signora XXX XXX (c.f.: ----) nata a Bruma (India) il ----.

Dati catastali indicati nel pignoramento:Comune di **Arzignano (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 5:**

- **particella 188 sub 9**, Via Costa, piano 1, Cat. A/3, Cl. 1, Vani 4,5;
- **particella 188 sub 4**, Via Costa, piano T, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 17.

Dati catastali alla data del pignoramento:Comune di **Arzignano (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 5:**

- **particella 188 sub 9**, Cat. A/3 Cl. 1 Vani 4,5 Sup. catastale totale m² 107, Totale escluse aree scoperte m² 104, Rendita € 302,13, Via Costa n. 113 Piano 1;
- **particella 188 sub 4**, Cat. C/6 Cl. 2 Consistenza m² 17, Sup. catastale m² 17, Rendita € 45,65, Via Costa n. 113, Piano T.

Il terreno su cui insistono gli immobili pignorati risulta così identificato:

Comune di Arzignano (VI), **Catasto Terreni, Foglio 5:**

- **Foglio 5, particella 188**, Qualità ente urbano, Superficie m² 710.

Rispondenza formale tra dati indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di acquisto:

nell'atto di acquisto, compravendita dell'8/03/2006 n.ri 111540 rep. / 16162 racc. del notaio Beniamino Itri, gli immobili sono catastalmente descritti con i dati vigenti all'epoca dell'acquisto (NCEU del Comune di Arzignano Foglio 5 mappali n.ri 188 sub 9 e 188 sub 4) corrispondenti ai dati attuali.

Formazione dei lotti di vendita: trattandosi di un appartamento unifamiliare con autorimessa pertinenziale, si forma un **LOTTO UNICO**.

3.4 Confini N-E-S-O

Confini della particella 188 in senso N-E-S-O: strada pubblica, particelle 189, 190, 185, 1574. Salvo i più precisi.

3.5 Descrizione dettagliata dei beni

Il lotto è composto da un appartamento bicamere al piano primo (particella 188 sub 9 descritta al punto A) ubicato ad Arzignano in Via Costa 111, della superficie interna utile di circa m² 82,50 con scala e balcone di accesso, oltre a un'autorimessa in corpo staccato (particella 118 sub 4 descritta al punto B) della superficie interna utile di m² 16,45.

Accesso: l'abitazione è raggiungibile dalla corte comune, quindi, attraverso una scala scoperta che per le prime due rampe serve più unità e che per la parte successiva è di uso esclusivo dell'unità staggita, si giunge al balcone di proprietà, da cui si accede all'ingresso dell'abitazione. L'autorimessa è raggiungibile tramite la corte comune.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni pignorati, si produce l'estratto di mappa catastale e la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale.

Figura 2. Estratto mappa catastale.

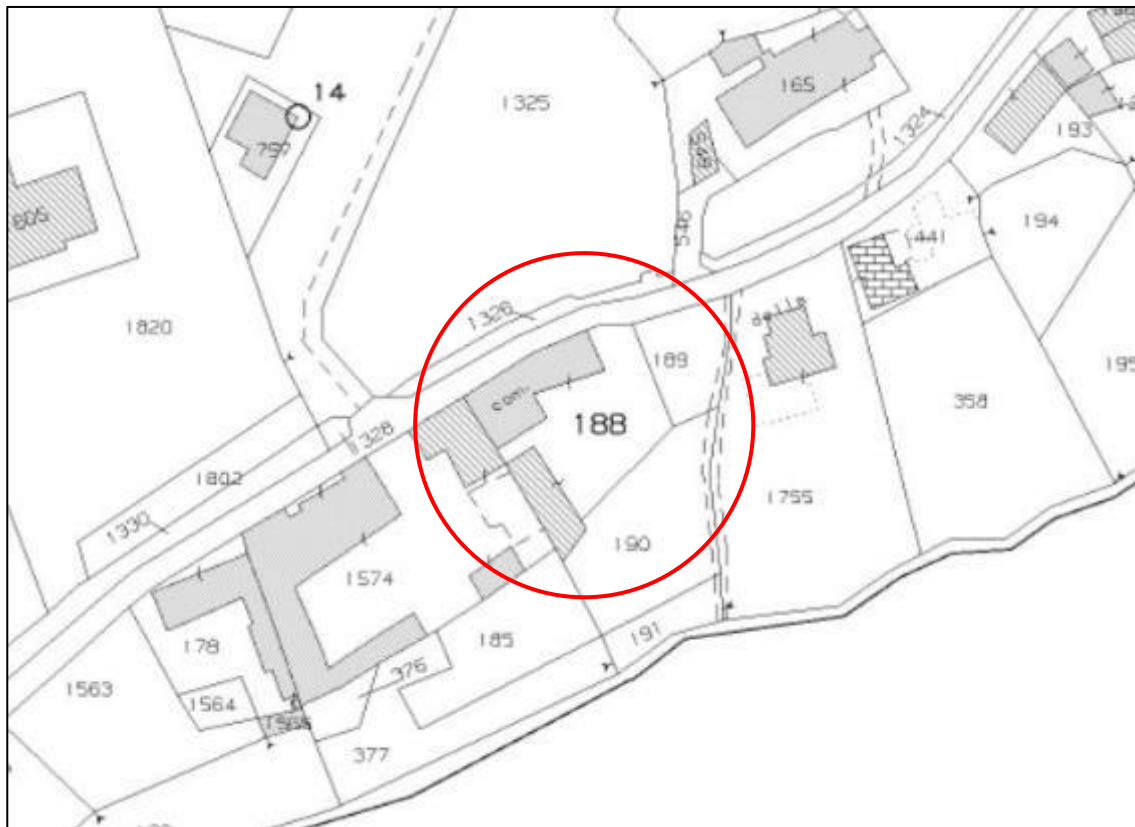


Figura 3. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Sovrapposizione fra foto satellitare e mappa catastale: dal confronto non si sono rilevate incongruenze degne di nota.

A. ABITAZIONE particella 118 sub 9

L'abitazione, posta al piano primo, è così composta: balcone, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere; altezza interna m. 2,75.

L'unità sviluppa una superficie esterna lorda (SEL) pari a **m² 101,54** di abitazione + **m² 14,00** di balcone e scala esterna.

Figura 4. Planimetria dello stato attuale



Figura 5. Foto dell'abitazione.



Vista dell'abitazione dalla corte comune



Vista dell'abitazione da Via Costa

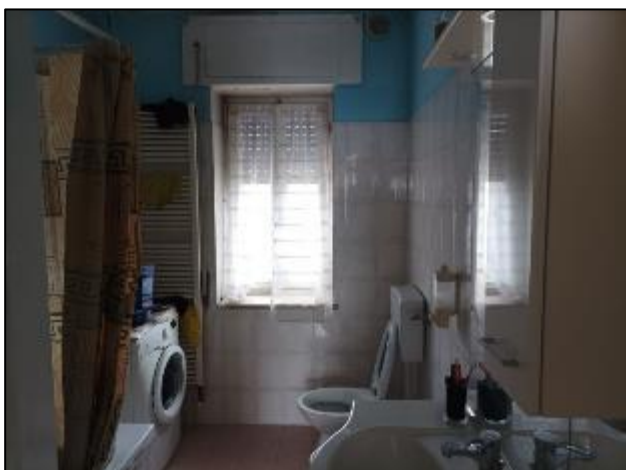
**Ingresso alla corte comune****Scala e balcone che portano all'ingresso**

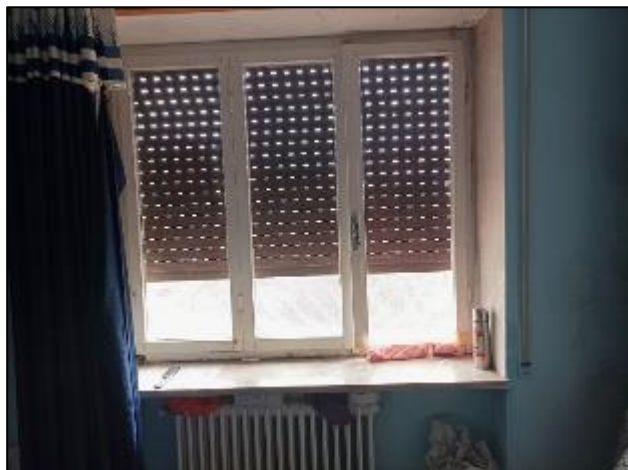
L'alloggio è al primo piano un edificio a due piani incluso in una schiera di antica formazione, dotata di una corte interna. L'edificio presenta un forte grado di trasformazione e una scarsa riconoscibilità dei caratteri originari. Dall'esame della mappa catastale di impianto e delle pratiche edilizie rinvenute, si evince che una parte del fabbricato rurale originario è stata ristrutturata nel 1963 con un progetto che ha portato all'ampliamento del corpo di fabbrica verso sud e al ricavo di due alloggi sovrapposti ai piani terra e primo; quest'ultimo è l'unità in esame. L'alloggio, affiancato ad altre unità sui lati est ed ovest, ha un affaccio verso la strada con esposizione a nord e un affaccio verso la corte interna con esposizione a sud. L'ingresso, come già riportato, avviene attraverso la corte comune e la scala esterna che porta al balcone e quindi alla porta di ingresso.

La planimetria dell'abitazione è molto regolare, con un corridoio centrale che distribuisce simmetricamente due stanze per lato e un servizio igienico al centro in fondo al corridoio. Tutte le stanze sono ampie e dotate di finestre di uguali dimensioni. La cucina è un locale di circa m² 17,00 in cui vi è spazio anche per il tavolo da pranzo. Sulla parete nord del locale è installata la caldaia a gas. Il soggiorno è un locale di circa m² 18,30 con affaccio sul poggiolo. Il servizio igienico di circa m² 5,70 è finestrato ed è dotato di vasca da bagno. Si precisa che sul soffitto è visibile una botola per l'accesso al sottotetto (parte comune del maggior fabbricato) e che l'ispezione al sottotetto non è stata effettuata. Le due camere sono molto spaziose, misurano circa m² 18,55 e m² 16,25. A causa dell'esposizione a nord, le camere e il bagno sono visibilmente interessati da fenomeni di umidità.

Parti comuni: si riporta quanto è dichiarato nell'atto di provenienza, compravendita del 08/03/2006 nn. 111540 rep. / 16162 racc. del notaio Beniamino Itri: "La presente vendita comprende inoltre le proporzionali quote in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili ai fabbricati cui fanno parte e relative loro pertinenze, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti C.C."

Impianti: l'unità è dotata di tutti gli impianti ordinari (elettrico, idrico-sanitario, gas, termico). L'affittuario, presente al sopralluogo, ha riferito che l'impianto di riscaldamento a termosifoni non funziona e che al suo posto viene utilizzata una stufa a pellet, la quale potrebbe essere asportata dal proprietario. Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti, che dovranno essere verificati e, se del caso, adeguati da tecnici specializzati.

**Vista del balcone****Corridoio centrale****Soggiorno****Cucina****Servizio igienico****Camera**



Serramento della camera con rottura dell'infixo



Segni di umidità sul soffitto di una camera

Stato di conservazione: complessivamente scarso. Le pareti esterne del fabbricato appaiono degradate per mancanza di manutenzione, con numerose fessurazioni degli intonaci, distacchi di materiale ed annerimenti. Anche i serramenti esterni dell'appartamento sono vetusti e presentano diverse rotture. L'umidità muraria e a soffitto è particolarmente evidente nelle camere, dove si rilevano ampie zone di macchie e annerimenti; è possibile che vi siano infiltrazioni e che sia necessario un intervento di manutenzione della copertura e delle grondaie, ed è auspicabile la coibentazione del sottotetto. I pavimenti e la zona giorno invece sono in stato sufficiente / discreto. Gli impianti sono tutti da controllare ed adeguare. Da quanto rilevato non sembrano necessari interventi urgenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non rilevabili, condizioni: non ispezionabili.

Strutture verticali: muratura portante in laterizio e in pietrame misto a laterizio, condizioni: scarse (per quanto rilevabile a vista).

Solai: latero-cemento, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).

Copertura: tipologia: a falde inclinate, materiale: non rilevabile, condizioni: non ispezionata, si rileva umidità a soffitto.

Scala esterna: materiale: c.a., condizioni: sufficienti, necessita pulitura da annerimenti.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti, necessita pulitura da annerimenti.

Componenti edilizie e costruttive:

Scala e balconi: materiale: ringhiera in ferro, pavimento in piastrelle e pietra, condizioni: appena sufficienti, necessita manutenzione.

Portoncino ingresso: tipologia: anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: vetusta, appena sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: legno e vetro, protezione: tapparelle e inferriate, condizioni: scarse, si riscontrano rotture sia di infissi che di vetri.

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: legno, condizioni: appena sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: paramento esterno intonacato e tinteggiato, cornici in pietra, condizioni: insufficienti, si rilevano fessurazione e scrostamenti diffusi, lacune di intonaco, pesante degrado del prospetto nord.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: intonaco civile tinteggiato, condizioni: in parte discrete e in parte insufficienti a causa di macchie di muffa e di umidità.
<i>Pavim. interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica (ingresso e bagno), piastrelle di seminato di marmo tipo palladiana (resto della casa), condizioni: discrete / sufficienti.
<i>Rivestimenti:</i>	piastrelle di ceramica (bagno e cucina), condizioni: discrete.
<i>Sanitari:</i>	ceramica bianca e rubinetteria cromata, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole di laterizio, lattoneria in rame, condizioni: non rilevabili; è stato riferito esservi una grondaia rotta.
<i>Impianti:</i>	
<i>Fognatura:</i>	impianto non noto, condizioni: non rilevabili.
<i>Impianto gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas metano, dichiarazione di conformità: non rinvenuta, condizioni: non verificate.
<i>Impianto elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia con salvavita in ingresso, dichiarazione di conformità: non rinvenuta, condizioni: non verificate, sufficienti per quanto rilevabile a vista.
<i>Impianto idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto comunale, dichiarazione di conformità: non rinvenuta, condizioni: non verificate, sufficienti per quanto rilevabile a vista.
<i>Impianto termico:</i>	tipologia: autonomo, generatore: caldaia murale a gas Vaillant da 22,60 kW installata nel 2016, diffusori: radiatori, dichiarazione di conformità: non rinvenuta, vi è libretto di impianto del 2016 con ultimo controllo registrato nel 2020, condizioni: non verificate, l'occupante riferisce che "l'impianto non funziona" e di utilizzare la stufa a pellet presente nell'ingresso.

B. AUTORIMESSA particella 118 sub 4

Autorimessa in corpo distaccato rispetto all'abitazione descritta al precedente punto A, di cui è pertinenza. L'accesso avviene direttamente dal cortile comune.

L'unità è inserita in un fabbricato a due piani fuori terra edificato nel 1964. L'unità ubicata al piano terra è costituita da un unico locale rettangolare, dotato di un portone con sopraluce fisso. Il locale misura m. 3,00 x m. 5,45 con altezza interna media di m. 2,95 (il pavimento è in pendenza, si rilevano minimo m. 2,90 e massimo m. 3,00, con la precisazione che a causa degli oggetti presenti nel locale, le misure indicate sono approssimative). L'unità sviluppa una superficie esterna lorda (SEL) di circa **m² 18,85**.

Lo stato di conservazione dell'autorimessa è da considerarsi scarso.

Figura 6. Planimetria autorimessa.

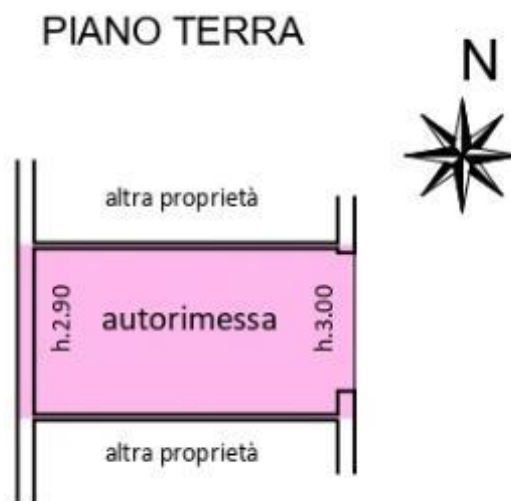


Figura 7. Foto autorimessa.



Autorimessa vista dall'abitazione

Vista interna dell'autorimessa

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: muratura, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).

Solai: latero-cemento, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).

Componenti edilizie e costruttive:

Portone: materiale: ferro, condizioni: insufficienti, elemento vetusto, il sopraluce presenta vetri rotti.

Pareti interne: intonaco tinteggiato, condizioni: insufficienti.

Pavim. interna: piastrelle ceramiche di più tipologie, condizioni: appena sufficienti (per quanto rilevabile a vista).

Impianti:

Impianto elettrico: si è rilevata la sola presenza di tubazioni sottotraccia, mancano gli

apparecchi e i frutti, condizioni: incompleto, insufficiente.

Impianto idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto comunale, dichiarazione di conformità: non rinvenuta, condizioni: non verificate.

3.6 Certificazione energetica

Per l'abitazione la sottoscritta ha fatto predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che è stato registrato nel portale regionale VENET. L'APE è stato emesso in data 28/11/2025, codice identificativo 105402/2025, valido fino al 28/11/2035. La classe energetica risultante è la "G".

Tabella superfici				
Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Esposizione
A. Abitazione p. 1	101,54	1,00	101,54	N-S
Balcone	9,00	0,30	2,70	S
Scala esterna	5,00	0,10	0,50	
Totale	115,54		104,74	
B. Autorimessa p.T	18,85	0,50	9,43	
TOTALE			114,17 arr. 114,00	

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al sopralluogo in data 20/11/2025 gli immobili risultavano occupati da XXXXXX, persona estranea alla procedura.

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

Gli immobili sono occupati in forza di atto di contratto di locazione esibito dall'occupante al momento del sopralluogo. Il contratto è stato stipulato il 13/08/2024 e registrato il 13/08/2024 al n. 10148 Serie 3T, come risulta dalla risposta dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza all'interrogazione indirizzata dall'esperto in data 08/10/2025.

Trattasi di contratto di locazione ad uso abitativo avente per locatore l'esecutato XXX XXX e per conduttore XXXXXX, con durata anni 4 a partire dal 14/08/2024 e fino al 13/08/2028, senza alcuna possibilità di proroga. Il canone annuo è convenuto in € 6.600,00 da corrispondere in dodici rate mensili di € 550,00. L'immobile è locato ammobiliato. Il locatore dichiara di esercitare l'opzione per il sistema della "cedolare secca".

Verifica congruità canone di locazione

Il contratto di locazione è ancora in essere ed è stato registrato in data antecedente al pignoramento degli immobili (notifica del pignoramento perfezionata il 07/09/2025). È necessario pertanto verificare la congruità del canone di locazione pattuito, ai sensi del comma 3 art. 2923 C.C. (*"In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"*).

Si riportano i valori unitari di locazione dei principali Osservatori Immobiliari:

OMI Zona R3 2025/1

Provincia: VICENZA

Comune: ARZIGNANO

Fascia/zona: Extraurbana/AREA COLLINARE SUD/OVEST A PREVALENTE VOCAZIONE AGRICOLA.

Codice di zona: R3

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400	L			
Ville e Villini	NORMALE	900	1150	L			
Ville e Villini	Ottimo	1450	1650	L			

OMI Zona C2 2025/1

Provincia: VICENZA

Comune: ARZIGNANO

Fascia/zona: Semicentrale/AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE A NORD/EST

Codice di zona: C2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1450	L	4,2	6	L

Borsino immobiliare Zona frazioni di Tezze e di Costa

	Abitazioni in stabili di fascia media	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 2,62	Euro 2,93	Euro 3,24	
	Abitazioni in stabili di 2° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1,90	Euro 2,32	Euro 2,74	

Per la Zona OMI R3 extraurbana in cui l'immobile ricade, non sono presenti valori di locazione; si riscontrano valori di locazione nella Zona OMI C2 semicentrale, e tali valori oscillano tra un minimo di €/mq 4,20 a un massimo di €/mq 6,00 per le abitazioni civili in stato normale. Considerate le caratteristiche degli immobili da valutare (abitazione economica e autorimessa in stato conservativo scarso) e la zona di ubicazione, si ritiene che il valore di locazione debba essere inferiore a €/mq 4,20. Sul sito del Borsino Immobiliare si riscontrano valori di locazione sia per la zona extraurbana collinare che per la zona periferica delle frazioni di Tezze e di Costa. Le quotazioni di quest'ultima zona riportano, per le abitazioni di fascia media, valori di locazione compresi tra €/mq 2,93 e €/mq 3,24. In base a questi risultati, e considerato altresì che l'immobile in esame è locato ammobbiliato, si prende a riferimento per il giusto prezzo il valore di locazione unitario di 3,20 €/mq x mese.

Con una superficie lorda ragguagliata di m² 114,17 si determina come "giusto prezzo" il canone di (m² 114,17 x €/ m² 3,20 =) € 365,34 arr. a **€ 370,00/mese pari a € 4.440,00/anno**.

Il canone di locazione pattuito di € 6.600,00/anno è superiore al giusto prezzo, quindi il canone fissato nel contratto risulta congruo.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Variazioni storiche al Catasto Fabbricati:

- **Catasto Fabbricati Comune di Arzignano, Foglio 5, Particella 188 Sub 9.**

Derivante da:

- Catasto Fabbricati Comune di Arzignano, Foglio 5, Particella 188 Sub 9 Cat. A/3 Classe 1 Consistenza Vani 4,5, Rendita € 302,13, Indirizzo Via Costa Piano 1, così censito per VARIAZIONE del 19/01/1995 in atti dal 26/02/1998 DIVISIONE, FUSIONE (n. 836/1995).

Successivamente l'unità è stata così variata:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 29/07/2020 Pratica n. VI0067334 in atti dal 29/07/2020 (n. 29922.1/2020) con cui l'indirizzo è stato variato in Via Costa n. 113.

- **Catasto Fabbricati Comune di Arzignano, Foglio 5, Particella 188 Sub 4.**

Derivante da:

- Catasto Fabbricati Comune di Arzignano, Foglio 5, Particella 188 Sub 4 Cat. C/6 Classe 2 Consistenza 17 mq, Rendita € 45,65, Indirizzo Via Costa Piano T, così censito per VARIAZIONE del 19/01/1995 in atti dal 26/02/1998 DIVISIONE, FUSIONE (n. 836/1995).

Successivamente l'unità è stata così variata:

- VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 29/07/2020 Pratica n. VI0067330 in atti dal 29/07/2020 (n. 29918.1/2020) con cui l'indirizzo è stato variato in Via Costa n. 113.

Variazioni storiche al Catasto Terreni:

- **Catasto Terreni Comune di Comune di Arzignano, Foglio 5, Particella 188.**

Derivante da:

- Catasto Terreni Comune di Arzignano, Foglio 5, Particella 188 Qualità Fabbricato rurale Sup. m² 702, così censito dall'impianto meccanografico del 30/06/1973.

Successivamente il fabbricato rurale è stato così variato:

- Catasto Terreni Comune di Arzignano, Foglio 5, Particella 188 Qualità Ente urbano Sup. m² 710, derivante da VARIAZIONE GEOMETRICA del 23/12/1993 in atti dal 06/02/1997 INC.523/96 (n. 123791.1/1993), con annotazione: ACQ.MQ.8 DAL MAP.190, grazie al quale l'ente urbano ha assunto l'attuale consistenza.

5.2 Intestatari catastali storici

Situazione degli intestatari catastali storici durante il ventennio antecedente il pignoramento:

- **Catasto Fabbricati, Foglio 5, Particella 188 Sub 9:**

Dal 08/03/2005 a oggi:

XXX XXX nato in India il ---- c.f. ----, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da atto di compravendita del 08/03/2005 Pubblico ufficiale Itri Beniamino Sede Lonigo (VI) Repertorio n. 111540.

Dal 07/09/2004 al 08/03/2005:

XXXXXX nato a Arzignano (VI) il 14/10/1958 c.f. MSTGBR58R14A459R, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da Decreto di trasferimento del 07/09/2004 Pubblico ufficiale Tribunale Civile e Penale di Vicenza Repertorio n. 1380.

- **Catasto Fabbricati, Foglio 5, Particella 188 Sub 4:**

Dal 08/03/2005 a oggi:

XXX XXX nato in India il ---- c.f. ----, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da atto di compravendita del 08/03/2005 Pubblico ufficiale Itri Beniamino Sede Lonigo (VI) Repertorio n. 111540.

Dal 16/09/2004 al 08/03/2005:

XXXXXX nato a Arzignano (VI) il ---- c.f. ----, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da Decreto di trasferimento del 16/09/2004 Pubblico ufficiale Tribunale Civile e Penale di Vicenza Repertorio n. 1441.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati riportati nelle visure catastali alla data del pignoramento corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si sono riscontrate DIFFORMITÀ di lieve entità, riguardanti principalmente le partizioni interne dell'abitazione, la sagoma del poggiolo e della scala esterna. L'indirizzo corretto inoltre è Via Costa n.113 e non via Costa n. 111.

Regolarizzazione e costi: Le difformità sono regolarizzabili tramite pratica DocFa con redazione di nuove schede planimetriche delle unità immobiliari. Costo stimato: € 800,00.

Figura 8. Comparazione delle planimetrie catastali con stato attuale (in rosso). Planimetrie non in scala.

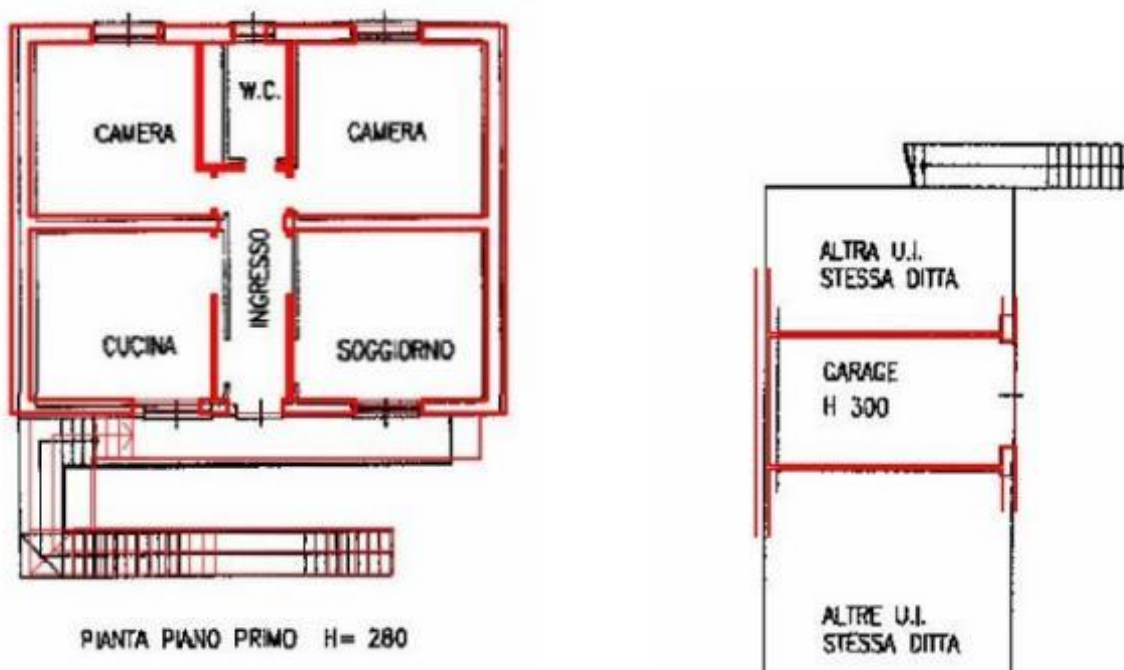


Figura 9. Planimetria catastale p.lla 188 sub 9

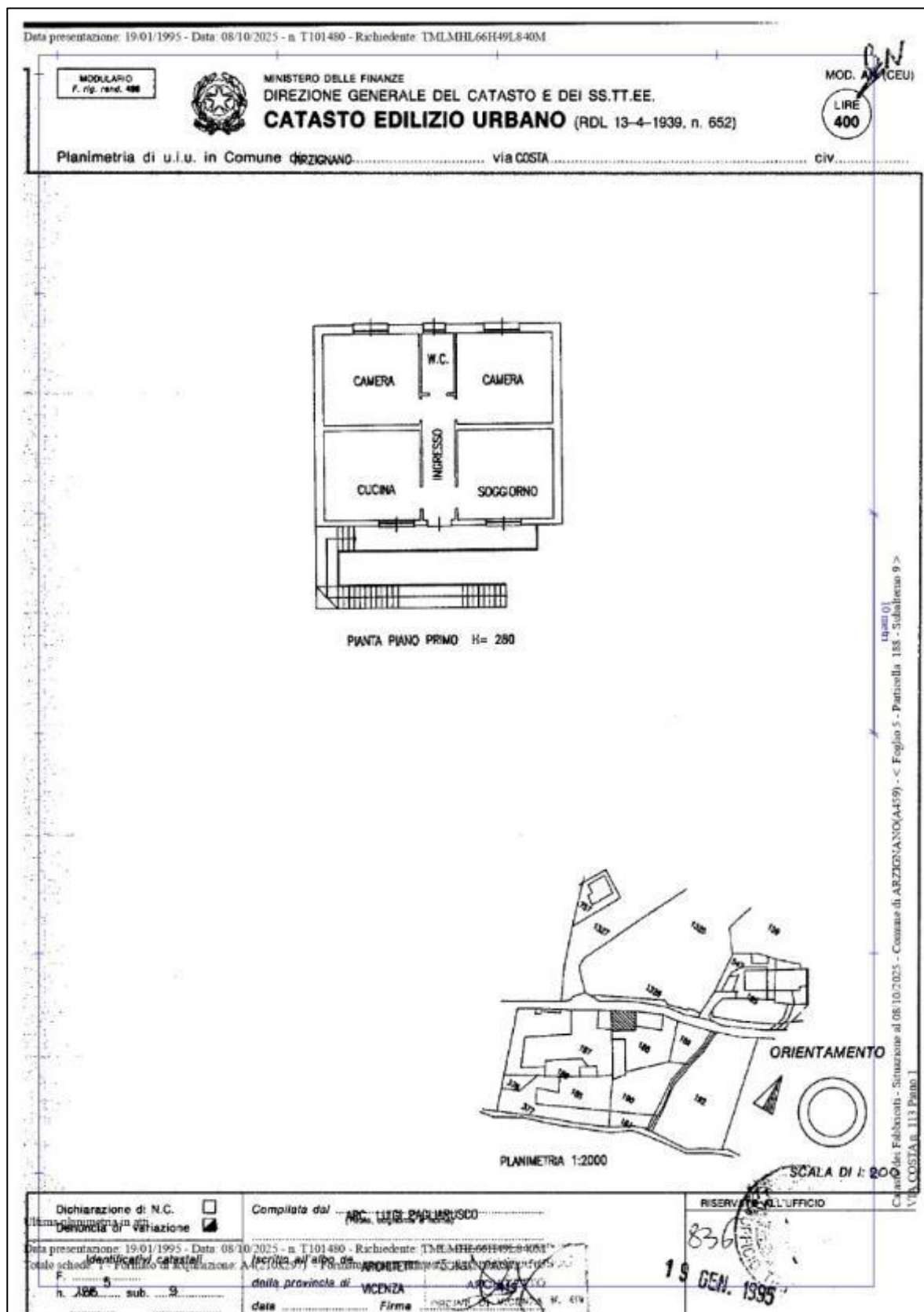
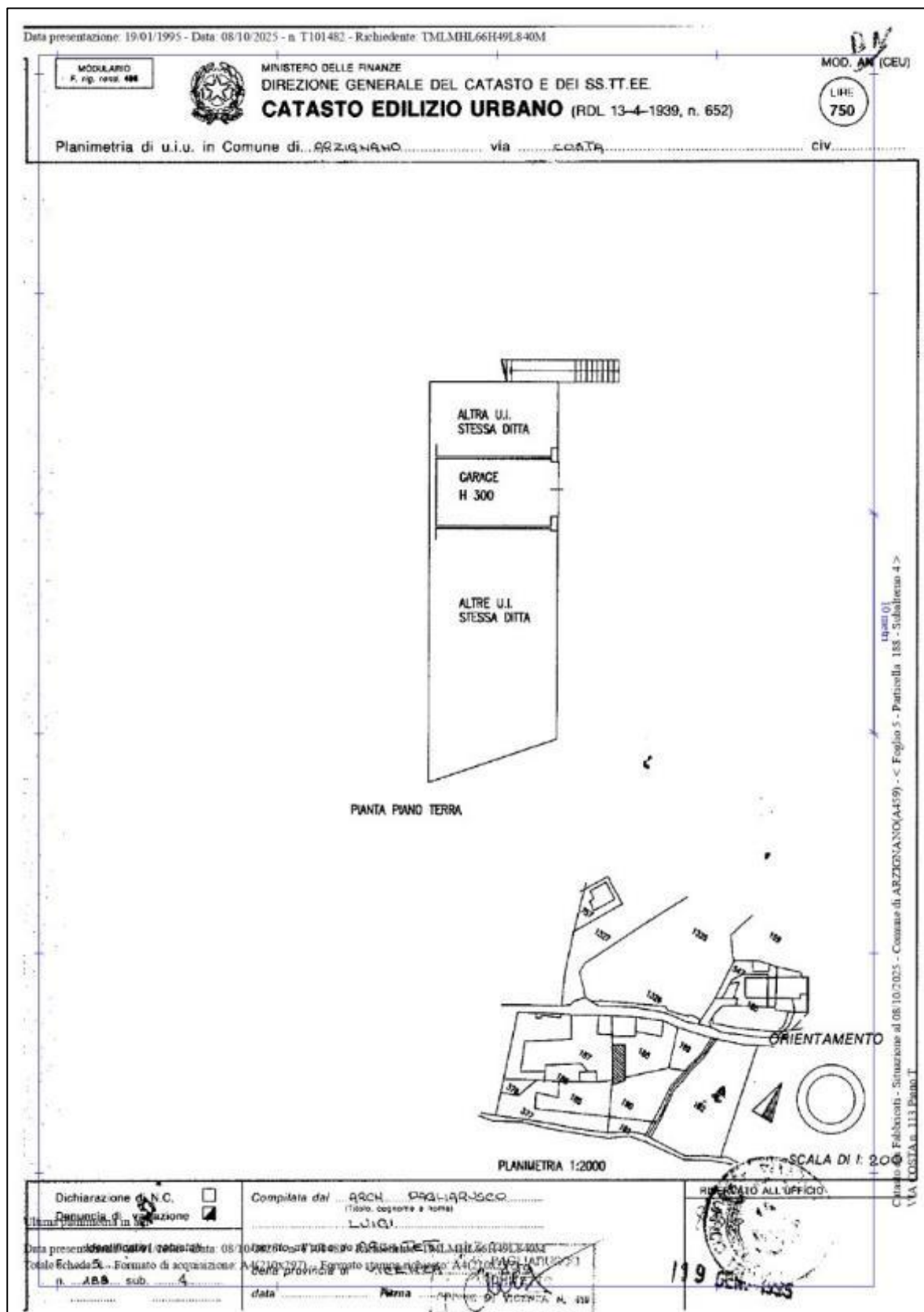


Figura 10. Planimetria catastale p.lla 188 sub 4



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Provenienza in favore di XXX XXX (c.f.: ----) nato a Alipur Ludhiana (India) il ----, in regime di comunione legale dei beni con la signora XXX XXX (c.f.: ----) nata a Bruma (India) il ----:

- **Atto di compravendite dell'8/03/2005** n.ri 111540 rep. /16162 racc. del notaio Beniamino Itri in Lonigo (VI), trascritto a Vicenza in data 23/03/2005 ai n.ri 7323 R.G. e 4673 R.P., con cui l'esecutato ha acquistato gli immobili da potere di **XXXXXX** nato ad Arzignano (VI) il ---- c.f. ---- per la piena proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.
Riferito a: Arzignano Foglio 5 p.lla 188 sub 9 cat. A/3, p.lla 188 sub 4 cat. C/6.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

-

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

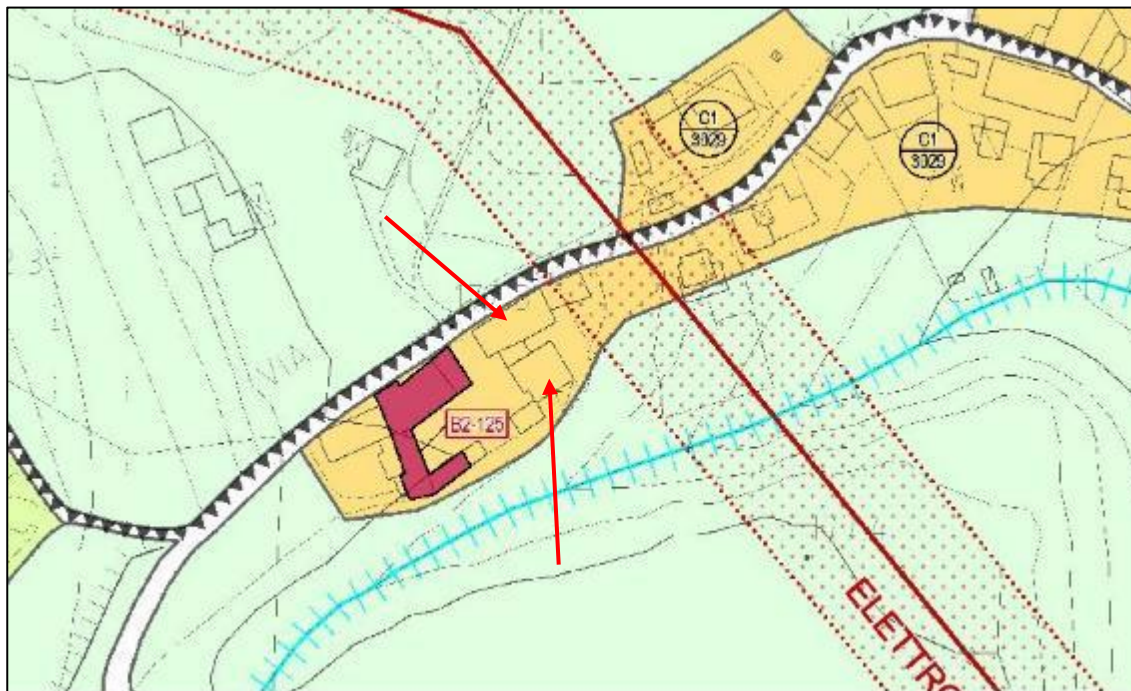
Inquadramento urbanistico:

Secondo la Variante 1 al Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Arzignano, approvata con Conferenza dei Servizi del 23/12/2015, e la Variante 2 al PAT, approvata con D.C.C. n. 112 del 21/12/2021, gli immobili ricadono nell'ambito territoriale omogeneo ATO 02 - COLLINA SAN ZENO E SAN BORTOLO in "ambito di urbanizzazione consolidate" e in area geologica "Area idonea a condizione". Gli immobili sono interessati dal "**Vincolo idrogeologico-forestale**" R.D.L. 30/12/23 n. 3267; inoltre l'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3.

Secondo la Variante n. 17 al Piano degli Interventi del Comune di Arzignano, approvata con D.C.C. n. 11 del 26/02/2024, e la Variante 19b al Piano degli interventi, adottata con D.C.C. n. 72 del 17/12/2025, gli immobili ricadono in zona residenziale di completamento C1 di cui all'art. 24 delle Norme Tecniche Operative di PI.

Per la zona omogenea **C1 isolato 3029** sono previsti i seguenti parametri urbanistici: indice di copertura 35%, indice fondiario IF 1,00 mc/mq, altezza massima 9,00 m., attuazione mediante intervento edilizio diretto, con queste prescrizioni: "*L'isolato comprende una serie di edifici di interesse ambientale e conserva insediamenti di tipo rurale con edifici a schiera disposti a corte. Gli interventi sull'esistente e le nuove costruzioni dovranno tenere conto di queste caratteristiche tipologiche e dovranno fare riferimento nello studio della posizione, orientamento, soluzione architettonica a questi elementi. Sono pertanto da evitare case di tipo uni o bifamiliare che appartengono al tipo insediativo delle lottizzazioni in aree inedificate vicine all'urbano*".

Figura 11. Estratto del Piano degli Interventi - Variante n. 17



Titoli abilitativi edilizi e abitabilità:

Premesso che gli immobili sono stati costruiti anteriormente al 1° settembre 1967 fuori dal centro abitato, presso il Comune di Arzignano si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

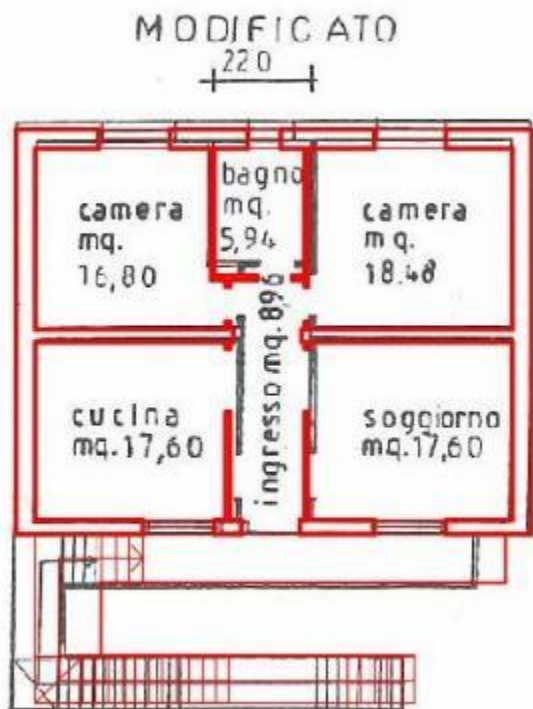
- **Domanda di Licenza Edilizia n. 332 del 15/01/1963** presentata da XXXXXX per la ricostruzione di una casa in Via Costa censita al Foglio 5 mappale 188. Allegata alla pratica vi è la tavola grafica con il progetto dell'appartamento: "Progetto di riattamento e ampliamento con sovrizzo del fabbricato rurale ad uso abitativo per conto della ditta XXXXXX" con timbro "favorevole" della Commissione di edilizia ed ornato datato 05/03/1963.
- **Dichiarazione di abitabilità del 28/11/1963** rilasciata dal Sindaco di Arzignano per i locali della casa di nuova costruzione in Via Costa Alta di proprietà di XXXXXX, accompagnata dalla certificazione dell'ufficiale sanitario datata 25/11/1963.
- **Domanda di Licenza Edilizia n. 3089 del 18/06/1964** presentata da XXXXXX per la costruzione di una casa in Via Costa S. Bortolo censita al Foglio 5 mappale 188. Allegata alla pratica vi è la tavola grafica con il progetto dell'autorimessa: "Progetto di costruzione fabbricato ad uso abitazione per conto della ditta XXXXXX" con timbro "favorevole" della Commissione di edilizia ed ornato datato 18/06/1964.
- **Certificato dell'ufficiale sanitario del 05/11/1964 prot. n. 3089** con cui dichiara abitabile l'appartamento risultante da una sopraelevazione con 4 garage.
- **D.I.A. n. 41289 del 10/11/2004** presentata da XXXXXX per la demolizione di un divisorio per l'ingrandimento di un bagno (riguarda l'appartamento).

7.2 Abusi/difformità riscontrati

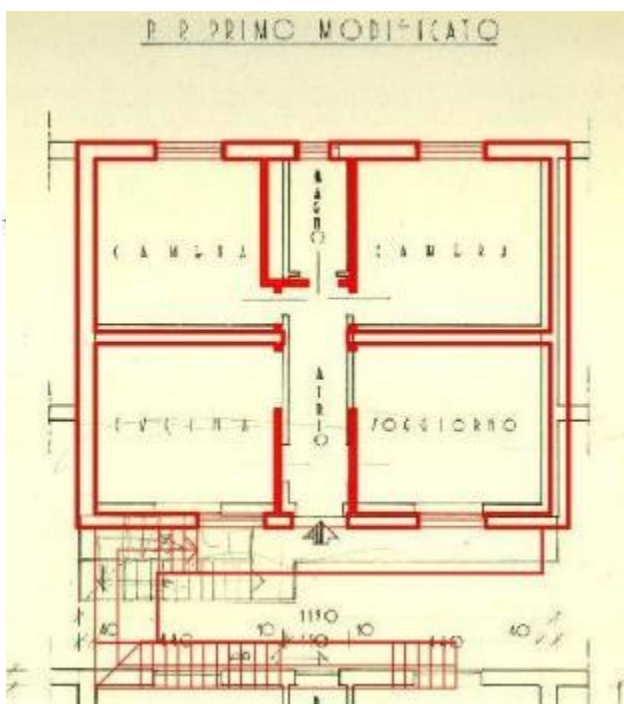
Dal confronto tra lo stato legittimo, desumibile dai titoli abilitativi che hanno disciplinato l'ultimo intervento edilizio, con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, si sono riscontrate sia alcune differenze rientranti tra le TOLLERANZE costruttive previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, che alcune DIFFORMITÀ.

Figura 12. Sovrapposizione tra stato legittimo e stato attuale (in rosso), planimetrie non in scala

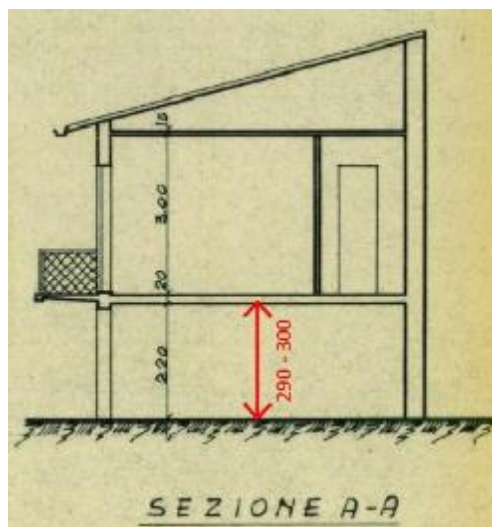
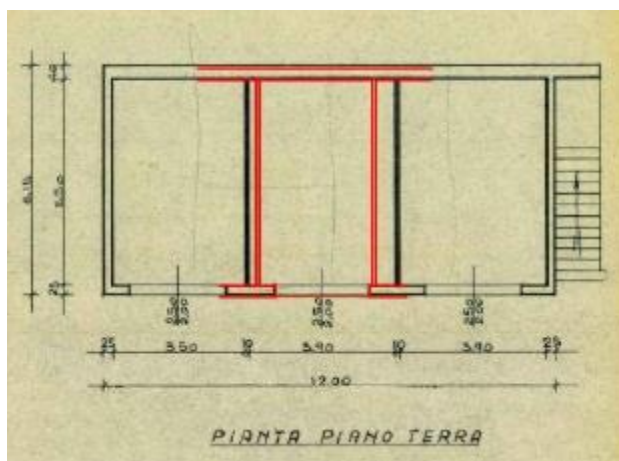
10



D.I.A. n. 41289 del 10/11/2004



Domanda di Licenza Edilizia n. 332 del 15/01/1963



Domanda di Licenza Edilizia n. 3089 del 18/06/1964

Si sono rilevate:

- per l'appartamento:

- modeste differenze nella posizione delle partizioni interne e nella posizione e dimensione delle porte interne e delle finestre esterne;
- lieve differenza di sagoma dell'abitazione, forse anche dovuta ad imprecisioni del disegno (aumento di superficie rispetto al disegno progettuale del 1963, ma al contrario diminuzione di superficie rispetto al disegno progettuale del 2004);
- differenza di sagoma del balcone e della scala esterna;
- modesta differenza della misura dell'altezza interna;

- per l'autorimessa:

- modesta differenza di sagoma dell'autorimessa;
- difformità della misura dell'altezza interna (m. 2,95 altezza media rilevata contro m. 2,20 altezza prevista).

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si premette che le differenze riscontrate nell'appartamento rispetto ad altezze, superficie utile e superficie coperta, non costituiscono violazione edilizia perché contenute entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo (alle abitazioni fino a m² 100 corrisponde peraltro una tolleranza fino al 5%). Le differenze di sagoma, come anche le differenze nella posizione delle partizioni interne e nella posizione e dimensione delle porte interne e delle finestre esterne, appaiono rientrare nelle tolleranze esecutive previste dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e dalle successive modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 Salva Casa convertito dalla L. 105/2024.

Le differenze rientranti nelle "tolleranze costruttive", non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione di diritti reali (comma 3 art. 34-bis D.P.R. 380/2001).

La differenza tra l'altezza autorizzata e l'altezza effettiva riscontrata nell'autorimessa eccede invece il limite massimo di tolleranza (6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore a m² 60). Nel caso specifico la verifica di conformità andrebbe estesa anche all'altezza interna dell'unità immobiliare al primo piano, non compresa nel pignoramento e di altra proprietà, per capire se vi sia stata o meno variazione dell'altezza totale dell'edificio e quindi se vi sia stato un eventuale aumento di volume urbanistico. Tale verifica eccede l'incarico dell'esperto e competerà all'aggiudicatario. Allo stato attuale, in mancanza di un rilievo complessivo delle altezze del fabbricato, la sanabilità della maggiore altezza interna dell'autorimessa non è determinabile. L'argomento dovrà essere approfondito dall'aggiudicatario con l'ufficio tecnico comunale. Ai fini della presente valutazione verrà considerata l'ipotesi più prudentiale, ossia che l'intervento eseguito in parziale difformità dal titolo

edilizio non sia sanabile e che, non potendosi demolire la porzione abusiva senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, sia necessario per l'aggiudicatario procedere ai sensi della c.d. "fiscalizzazione" dell'abuso ex art. 34 D.P.R. 380/2001 e pagare la relativa sanzione.

Stima di massima dei costi: rilievo complessivo degli immobili, pratica di sanatoria edilizia o di c.d. "fiscalizzazione, oneri professionali e spese, dichiarazione asseverata dello stato legittimo degli immobili: € 4.500,00; sanzioni: € 4.170,00; totale **€ 8.700,00**.

Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale applicato per la vendita forzata.

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 viene 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

Vengono di seguito specificati quali vincoli ed oneri giuridici risultano gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- | | |
|--|---------------|
| a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: | non risultano |
| b) procedure espropriative per pubblica utilità: | non risultano |
| c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: | non risulta |
| d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: | non risulta |
| e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: | non risulta |
| f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: | non risulta |
| g) provvedimenti di sequestro penale | non risultano |
| h) domande giudiziali | non risultano |
| i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura | non risultano |
| j) convenzioni urbanistiche | non risultano |
| k) convenzioni matrimoniali | non risultano |
| l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge | non risultano |

- | | |
|---|---------------|
| m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente | non risultano |
| n) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ. | non risultano |
| o) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile | non risultano |
| p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale | non risultano |
| q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo | non risultano |
| r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni | Sì |

La regolarizzazione catastale ed edilizia degli immobili (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di stimare 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. Per la regolarizzazione catastale e le pratiche di sanatoria edilizia o di "fiscalizzazione" degli abusi si sono stimati € 9.500,00.

- | | |
|---|---------------|
| s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati | non risultano |
| t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti:
Gli immobili necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, comportanti costi dei quali si è tenuto conto nello sviluppo della stima. | |
| u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale | non risultano |

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 23/01/2026)

ISCRIZIONI A CARICO (esclusione ipoteche cancellate) presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza:

1 - Ipoteca volontaria iscritta in data **23/03/2005** ai n.ri 7324 R.G. / 1563 R.P. a favore di:

- **BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede a Vicenza (VI) c.f. 00204010243,

contro:

- **XXX XXX** nato il ---- in India c.f. ----,

titolo: atto notarile pubblico - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 08/03/2005 a firma del Notaio Itri Beniamino in Lonigo (VI), Rep./Racc. n.ri 111541/16163.

Capitale € 122.000,00, Importo totale € 244.000,00, Durata 25 anni.

Immobili colpiti per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Comune Arzignano (VI) Catasto Fabbricati Foglio 5 Particella 188 sub 9 - sub 4.

2 - Ipoteca in rinnovazione iscritta in data **10/02/2025** ai n.ri 2611 R.G. / 473 R.P. a favore di:

- **BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A**

RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a Vicenza (VI) c.f. 00204010243,

- **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** con sede a Napoli (NA) c.f. 05828330638,

contro:

- **XXX XXX** nato il ---- in India c.f. ----,

titolo: atto notarile pubblico - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 08/03/2005 a firma del Notaio Itri Beniamino in Lonigo (VI), Rep. n. 111541.

Capitale € 122.000,00, Importo totale € 244.000,00, Durata 25 anni.

Immobili colpiti per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Comune Arzignano (VI) Catasto Fabbricati Foglio 5 Particella 188 sub 9 - sub 4.

Sezione D: "L'IPOTECA NN.7324/1563 DEL 23/03/2005 ERA A FAVORE DELLA BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA. IL NUOVO CREDITORE E' AMCO - ASSETMANAGEMENT COMPANY SPA C.F. 05828330638. IN VIRTU' DI CAMBIO DI RAGIONE SOCIALE DA BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L. A BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. PER AZIONI ATTO NOTAIO GIUSEPPE BOSCHETTI DI VICENZA IN DATA 14 MAGGIO 2005, REPERTORIO N. 187.445/32.551 CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO FRANCESCA BOSCHETTI DI VICENZA IN DATA 8 MARZO 2016, REPERTORIO N. 20.666/6.022, REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI VICENZA 2 IL 10 MARZO 2016 AL NUMERO 1231 SERIE 1T, LA SOCIETA' "BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" SI TRASFORMATA NELLA SOCIETA' "BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' PER AZIONI"; - LA SOCIETA' "BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' PER AZIONI" STATO POSTA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA AI SENSI DELL'ART. 80 COMMA 1 DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 (T.U.B.) E DELL'ART. 2 COMMA 1 LETTERA A) DEL D.L. 25 GIUGNO 2017 N. 99 (CONVERTITO IN LEGGE 121/2017), PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 146 DEL 25 GIUGNO 2017, GIUSTA PROVVEDIMENTO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E FINANZE N. 185 DEL 25 GIUGNO 2017, RESO NOTO DALLA BANCA D'ITALIA E PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA IN DATA 31 LUGLIO 2017 N. 177 FOGLIO DELLE INSERZIONI; - AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 1, LETTERA B) DEL DECRETO LEGGE N 99 DEL 25 GIUGNO 2017, IL MEDESIMO DECRETO MINISTERIALE HA, ALTRESI', DISPOSTO LA CONTINUAZIONE DELL'ESERCIZIO DELL'IMPRESA "BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' PER AZIONI" IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, PER IL TEMPO TECNICO NECESSARIO AD ATTUARE LE CESSIONI PREVISTE DAL DECRETO LEGGE IN ESAME; - L'ART. 5, 1 COMMA, DEL DECRETO LEGGE N. 99/2017 DISPONEVA LA CESSIONE DA PARTE DEI COMMISSARI LIQUIDATORI ALLA SOCIETA' "SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. S.P.A." CON UNICO SOCIO, DI CREDITI DETERIORATI E ALTRI ATTIVI NON CEDUTI AI SENSI DELL'ART. 3 DEL MEDESIMO DECRETO; - CON CONTRATTO SOTTOSCRITTO IN DATA 11 APRILE 2018, LA "SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. S.P.A.", SOPRA MEGLIO INDICATA, HA ACQUISITO, AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 1 DEL D. L. N. 99/2017 E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - DIPARTIMENTO DEL TESORO IN DATA 12 MARZO 2018 N. 221, I PORTAFOGLI CREDITI DETERIORATI TRA I QUALI COMPRESO IL CITATO CREDITO, COME DA PUBBLICAZIONE SUL SITO DELLA BANCA D' ITALIA IN DATA 11 APRILE 2018; - CON D.M. 22/02/2018, PUBBLICATO IN G.U. DEL 29 MAGGIO 2018 N.123, IL MINISTRO

DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, IN ATTUAZIONE DEI POTERI ATTRIBUITIGLI DALL'ART. 5 COMMI 1 E 5 D.L. N. 99/2017 CONCERNENTE LE DISPOSIZIONI URGENTI PER LA LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DELLA BANCA POPOLARE DI VICENZA S.P.A. E LA CESSIONE ALLA SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. S.P.A. DI CREDITI DETERIORATI E ALTRI ATTIVI NON CEDUTI A INTESA SANPAOLO S.P.A. O GI RETROCESSI, HA COSTITUITO ALL'INTERNO DI S.G.A. S.P.A. IL "PATRIMONIO DESTINATO GRUPPO VICENZA" DESTINATO ESCLUSIVAMENTE ALL'ACQUISTO, IN UNA O PI SOLUZIONI, DEI CREDITI CLASSIFICATI COME DETERIORATI ALLA DATA DI AVVIO DELLA LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DELLA BANCA POPOLARE DI VICENZA S.P.A., NON CEDUTI AI SENSI DELL'ART. 3 DEL D.L. 99/2017 O RETROCESSI AI SENSI DELL'ART. 4 DEL D.L. 99/2017, UNITAMENTE A BENI, CONTRATTI E RAPPORTI GIURIDICI ACCESSORI O CONNESSI AI CREDITI CEDUTI, SALVE IN OGNI CASO LE ESCLUSIONI PRECISATE NEL D.M.; - CHE, PER EFFETTO DELLA CESSIONE, LA SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S. G.A. S.P.A., PER IL TRAMITE DEL PROPRIO PATRIMONIO DESTINATO DENOMINATO "GRUPPO VICENZA", SUCCEDUTA, A TITOLO PARTICOLARE, NEI RAPPORTI GIURIDICI ATTIVI E PASSIVI GI DI TITOLARITA' DELLA CEDENTE; - LA PREDETTA SOCIETA' SGA SPA, AVENTE SEDE IN NAPOLI, HA MUTATO LA PROPRIA DENOMINAZIONE IN AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.", GIUSTO ATTO AI ROGITI DEL DOTT. NICOLA ATLANTE, NOTAIO IN ROMA, IN DATA 19.07.2019, SEGNATO AL NUMERO 59590 DEL REPERTORIO, DEBITAMENTE ISCRITTO NEL COMPETENTE REGISTRO DELLE IMPRESE IN DATA 04.09.2019 SI CHIEDE L'ESECUZIONE DELLA FORMALITA' USUFUENDO DELLE AGEVOLAZIONI PREVISTE DALL'ART. 15 DPR 601/73."

TRASCRIZIONI A CARICO (esclusione trascrizioni cancellate) presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza:

1 - Atto di pignoramento trascritto in data 22/09/2025 ai n.ri 20752 R.G. / 15074 R.P. a favore di:

- **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede a Milano (MI), c.f. 05828330638,

contro:

- **XXX XXX** nato il ---- in India c.f. ----,
- **XXX XXX** nata in India il ----, c.f.: ----,

titolo: atto giudiziario - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato da Ufficiale giudiziario Tribunale di Vicenza in data 07/09/2025 Rep. n. 5053.

Immobili colpiti per il diritto di 1/1 di proprietà in regime di comunione legale:

Comune Arzignano (VI) Catasto Fabbricati Foglio 5 Particella 188 sub 9 - sub 4.

Sezione D: "SI PRECISA QUANTO SEGUE: IL PIGNORAMENTO DEVE ESSERE TRASCritto SULL'INTERA PROPRIETA' (QUOTA 1/1) A CARICO DI ENTRAMBI I CONIUGI, IN QUANTO TRATTASI DI BENE SUBASTATO PER INTERO POICHE' RICOMPRESO NELLA COMUNIONE LEGALE. IL SIGNOR XXX XXX E' NATO A ALIPUR LUDHIANA (INDIA) IL ----. LA SIGNORA XXX XXX E' NATA A BRUMA (INDIA) IL ---- - GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE. IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER EURO 98.602,07 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO. - AMCO - ASSET MANAGEMENT

COMPANY S.P.A. (GIA' S.G.A. S.P.A.) CON SEDE IN MILANO, ALLA VIA SAN GIOVANNI SUL MURO N.9, E PER ESSA IQERA ITALIA S.P.A. (GIA' SISTEMIA S.P.A.), CON SEDE IN ROMA ALLA VIA RODOLFO RAVA N.75 RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. MICHELE FONTANA (C.F. FNTMHL73R05L781B) DEL FORO DI VERONA PRESSO IL CUI STUDIO IN VERONA PIAZZA RENATO SIMONI, 1, E' ELETTIVAMENTE DOMICILIATA."

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

Saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Ipoteca iscritta in data 23/03/2005 ai n.ri 7324 R.G. / 1563 R.P.
- Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 10/02/2025 ai n.ri 2611 R.G. / 473 R.P.
- Pignoramento trascritto in data 22/09/2025 ai n.ri 20752 R.G. / 15074 R.P.

9. SUOLO DEMANIALE

Gli immobili colpiti dal pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che gli immobili siano gravati 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

Non pertinente, gli immobili colpiti dal pignoramento non sono parte di un condominio costituito e non sono note spese per la manutenzione delle parti comuni.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

*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.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati individuati i seguenti 5 immobili comparabili:

Comparabile A: atto di vendita del 27/02/2025 n. 6505 Rep. notaio Rosella Manfrè in Montecchio Maggiore, trascritto il 13/03/2025 ai nn. 5215 R.G. / 3820 R.P., prezzo dichiarato € 85.000. Abitazione affiancata con area scoperta esclusiva, costruzione ante '67, DIA 2008. Censito al Fg. 6 particella 651 cat. A/3.

Comparabile B: atto di vendita del 14/03/2024 n. 70203 Rep. Notaio Paolo Brando in Dueville, trascritto il 28/03/2024 ai nn. 6785 R.G. / 5005 R.P., prezzo dichiarato € 39.000. Abitazione affiancata con garage (quota 1/2) e corte (quota 1/2), costruzione ante '67, sanatoria 1995. Censito al Fg. 5 particella 11 cat. A/3, particella 19 cat. C/6.

Comparabile C: atto di vendita del 16/04/2025 n. 64743 Rep. Notaio Vito Guglielmi in Arzignano, trascritto il 18/04/2025 ai nn. 8675 R.G. / 6395 R.P., prezzo dichiarato € 104.900. Appartamento con autorimessa e cantina, costruzione 1961, abitabilità 1971. Censito al Fg. 5 particella 522 sub 5 cat. A/3, 522 sub 7 cat. C/6.

Comparabile D: atto di vendita del 03/06/2024 n. 65137 Rep. Notaio Giovanni Muraro in Chiampo, trascritto il 11/06/2024 ai nn. 12678 R.G. / 9347 R.P., prezzo dichiarato € 60.000. Appartamento con autorimessa e cantina, costruzione 1961, abitabilità 1971. Censito al Fg. 5 particella 522 sub 6 cat. A/3, 522 sub 8 cat. C/6.

Comparabile E: atto di vendita del 28/04/2023 n. 62974 Rep. Notaio Vito Guglielmi in Arzignano, trascritto a Vicenza il 05/05/2023 ai nn. 10017 R.G. / 7247 R.P., prezzo dichiarato € 25.000. Abitazione affiancata con deposito, costruzione ante '67. Censito al Fg. 5 particella 1723 cat. A/4, particella 1724 cat. C/2.

Nella stima si sono osservati i seguenti criteri:

- i rapporti mercantili superficiali esprimono il rapporto tra i prezzi medi delle superfici secondarie, quali balconi, soffitte, cantine ecc., e il prezzo medio della superficie principale, e sono riferiti al segmento di mercato dell'immobile da valutare, con aggiustamenti dovuti alle caratteristiche specifiche del subject e degli immobili comparabili reperiti;
- lo stato di manutenzione dell'immobile da valutare è stato considerato "scadente" (lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria necessari);

- Il saggio annuo di svalutazione/rivalutazione del prezzo è stato ricavato dai dati più recenti del sito Immobiliare.it, che danno per l'ultimo anno ad Arzignano una rivalutazione dell'1,71% dei prezzi richiesti.

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% ($(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Detto ciò, premesso che, a seguito delle indagini di mercato effettuate, la sottoscritta ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 28/01/2026 risulta essere uguale a € 48.383,43 arrotondabile a:

€ 48.400,00 (quarantottomilaquattrocento/00 €), pari a 425,00 €/m²

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

Le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata sono riportate in Allegato n. 8.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale: € **800,00**
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizia-urbanistica: € **8.700,00**

- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€	0,00
- altri costi/oneri:	€	0,00

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

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. Decurtazione proposta 15%: € 48.400,00 x 0,15 = **€ 7.260,00**.

Quindi il prezzo a base d'asta è pari a € 48.400,00 - € (800,00 + 8.700,00 + 7.260,00) =
= € 31.640 arrotondabile a

€ 32.000,00 (euro trentaduemila/00).

Valore unitario a base d'asta: € 32.000,00 / 114,00 m² = arr. 280,00 €/m²

12.4 Confronto con trasferimenti progressi

Compravendita dell'8/03//2005, prezzo dichiarato: € 56.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità

La vendibilità appare sufficiente, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, dello stato di occupazione e del livello di prezzo a base d'asta.

Interessati all'acquisto: l'affittuario ha manifestato il proprio interesse al momento del sopralluogo.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La quota pignorata corrisponde all'intero bene.

Comoda divisibilità: -

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**14.1 Dati e residenza del debitore esecutato**

Dai Certificati di residenza storici rilasciati dal Comune di Arzignano in data 20/10/2025, i signori XXX XXX, nato a ALIPUR (INDIA) il ---- Codice Fiscale ----, e XXX XXX nata a BURMA (INDIA) il ---- Codice Fiscale ----, risultano entrambi cancellati dall'Anagrafe Popolazione Residente il 27/08/2024 per IRREPERIBILITA.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'ufficio di Stato Civile del Comune di Arzignano con e-mail in data 09/10/2025 ha così risposto alla richiesta di certificati inviata dall'Esperto: "Buongiorno, i signori non risultano aver trascritto l'atto di matrimonio quindi non è rilasciabile l'estratto. Per quanto riguarda il certificato di stato civile deve rivolgersi al Comune di residenza dei signori, ma ad oggi risultano essere stati cancellati dall'Anagrafe Nazionale per irreperibilità".

15. LOTTI

Lotto UNICO, trattandosi di un'abitazione unifamiliare.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna ulteriore osservazione finale oltre a quanto già riportato nella relazione.

Vicenza, lì 28/01/2026

Il Tecnico Incaricato
arch. Michela Temolo
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica e Libretto di impianto
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, mappe catastali, elaborato planimetrico, schede catastali, 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. 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 del soggetto esecutato e occupanti
10. Documentazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile
11. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori