



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 30/2024 RGE
ELABORATO PERITALE -

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



Giudice: **Dott. Luca Prendini**
Creditore precedente: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**
Esecutati:
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **27/01/2026**
Identificazione beni: Beni in Arzignano (VI), Via Camillo Benso di Cavour, 89
Dati Catastali: Comune di Arzignano CF, foglio 2, p.lla 584 sub 7 (A/3) - per il diritto di usufrutto di 1/1
Esperto stimatore: **Arch. Marina Amaglio** - Via Riviera Berica, 561 Vicenza
Mail: marina.amaglio@archiworldpec.it – tel: 329 3088834
Custode Giudiziario: **I.V.G.** - Via Volto, 63 Costozza di Longare (VI)
Mail: www.ivgvicenza.it – tel: 0444/9543915

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **30/2024**, promossa da: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: il 27/01/2026

Esperto stimatore: Dott. Arch. Marina Amaglio

Diritto pignorato : diritto di usufrutto per 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti : per il diritto di nuda proprietà per 1/1,

Tipologia bene pignorato : appartamento in condomino,

Ubicazione : Arzignano (VI), via Camillo Benso di Cavour n. 87

Dati catastali attuali dei beni : Arzignano CF, foglio 2,

p.lla 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, vani 3,5, P.T, cons. mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

Metri quadri : abitazione 71 m² circa.

Stato di manutenzione : stato di manutenzione dei beni: scarso

Differenze rispetto al pignoramento : nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi : l'immobile sub 7 attualmente viene utilizzato come due distinte unità immobiliari per mezzo della separazione con una parete in due parti.

Valore lordo di mercato, OMV : valore di mercato dei beni, al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro € 50.000,00.

Date/valori comparabili reperiti : Comp. A del 31.03.2022 € 75.000 – Comp. B del 12.12.2023 € 62.000 – Comp. C del 11.10.2024 € 110.000 è stato utilizzato il metodo della capitalizzazione del reddito.

Valore di vendita forzata proposto : valore a base d'asta dei beni : € 40.000,00, valore del diritto di usufrutto € 38.000,00

Occupazione : stato di occupazione dell'immobile: gli immobili risultano occupati.

Titolo di occupazione (pag.15): L'unità sub 7, attualmente divisa in due parti, è occupata da due diversi inquilini, l'occupante della porzione di destra signor Suc Jon, nato in Serbia il 30.11.1969 dichiara di avere un contratto di affitto, esibito, ma non reperito dall'Agenzia delle Entrate. L'occupante della porzione di sinistra signor Diallo Modou, nato in Senegal il 06.05.1985 dichiara di non avere contratto di affitto e di risiedere a titolo gratuito.

APE : Attestato di Prestazione Energetica redatto dal CTU, classe energetica **F**

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
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.....	5
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	5
3.5 Certificazione energetica.....	10
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	10
4.1 Possesso.....	10
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	10
5. ASPETTI CATASTALI.....	11
5.1 Intestatari catastali storici.....	11
5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	11
5.3 Giudizio di conformità catastale.....	11
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	12
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	12
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	13
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	13
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	14
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	15
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	16
8.1 Oneri e vincoli.....	16
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	16
9. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	26
9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	26
10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	26
10.1 Metodo di valutazione.....	26
10.2 Stima del valore di mercato.....	28

10.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	28
10.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	29
10.5	Giudizio di vendibilità'.....	29
11.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	30
11.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	30
11.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	29
12.	ELENCO ALLEGATI.....	30

LOTTO SETTE

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data del giuramento: 14.06.2025

Data della redazione e trasmissione al custode della check list: 22.08.2025

Data della verifica catastale: 11.07.2025

Data richiesta di accesso agli atti – Comune di Arzignano: 01.08.2025

Data di sopralluogo all'appartamento: 27.11.2025 (primo tentativo il 21.08.2025, secondo tentativo 15.09.2025, terzo tentativo 08.10.2025)

Data di deposito : 27.12.2025

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento posto al piano terra di un fabbricato condominiale.

Ubicato in Comune di Arzignano, in via Camillo Benso di Cavour n. 87.

Posizione urbanistica: area prevalentemente residenziale e a servizi.

Diritto pignorato e identificazione catastale beni

INTESTAZIONE E DIRITTO

per il diritto di usufrutto per 1/1

per il diritto di nuda proprietà per 1/1,

INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

1) Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. 584 sub 7: roggia – m.n. 1661; m.n. 1347, via Cavour; m.n. 505, salvi i più precisi.

Descrizione dettagliata dei beni

APPARTAMENTO

L'immobile oggetto di relazione è situato nel comune di Arzignano, in un'area di centro storico con edificazione a carattere mista residenziale/direzionale e commerciale, lungo via Camillo Benso di Cavour.

L'appartamento è inserito in un fabbricato condominiale con sviluppo su tre piani fuori terra, sovrapposti.

L'appartamento in oggetto è situato al piano terra, accessibile direttamente da via Cavour.

L'intero fabbricato presenta muratura perimetrale portante in pietra e laterizio, solai e coperto in laterocemento, tetto a falde e manto in coppi, i serramenti sono in legno e vetrocamera con balconi in legno.

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare sub 7 è risultata divisa in due parti, separata da una parete interna non autorizzata e con due diversi accessi diretti da via Cavour.

La porzione di sinistra, accessibile dal civico 87, è composta da un vano di ingresso/cucina, un bagno, ed una camera.

L'appartamento si affaccia su di una grande terrazza, a sbalzo sulla roggia demaniale, ma non inserita nella planimetria catastale e pertanto non inclusa nella presente relazione.

La porzione di destra, accessibile direttamente da via Cavour e senza numero civico, è composta da un vano di ingresso/cucina, un bagno, ed un'altra stanza.

Catastalmente tali vani vengono indicati rispettivamente come sgombero e ripostiglio, il vano attualmente utilizzato parte come bagno e parte come deposito è inserito in altro mappale, non oggetto di relazione (m.n. 1661).

Pertanto la mia relazione di stima si basa sull'originale immobile individuato come subalterno 7 e non sulle variazioni intervenute, non autorizzate e non abitabili.

STATO MANUTENTIVO E FINITURE

Lo stato manutentivo dell'appartamento è risultato di basso livello.

Internamente le finiture risultano avere serramenti in legno e alluminio, oscuri in legno, pavimenti in ceramica, porte interne in legno, le pareti dell'appartamento sono interamente rivestite di liste in legno.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono presenti, sottotraccia e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è presente con due generatori di calore dati da due caldaie a gas metano e corpi scaldanti in acciaio.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Destinazione d'uso	Sup. lorda	R.M.	Sup. Comm.
Appartamento	71	1	71

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

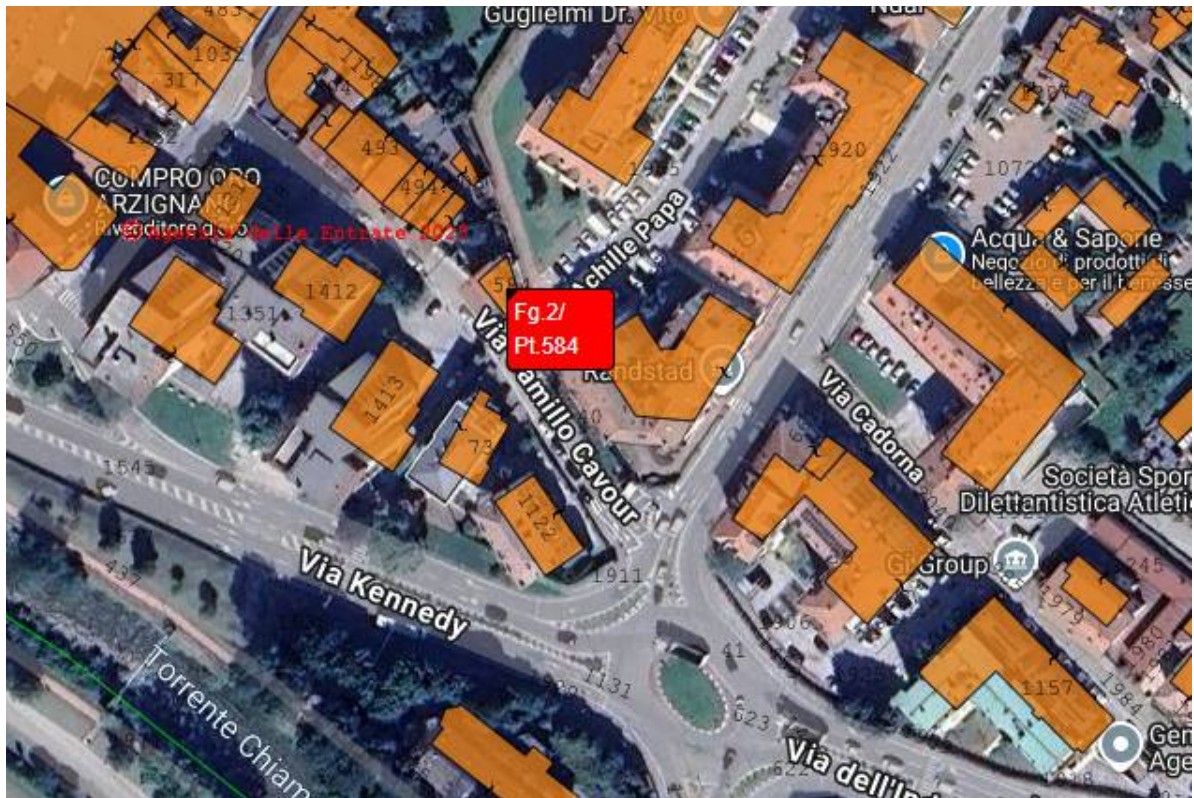


Figura 2. Estratto mappa catastale.

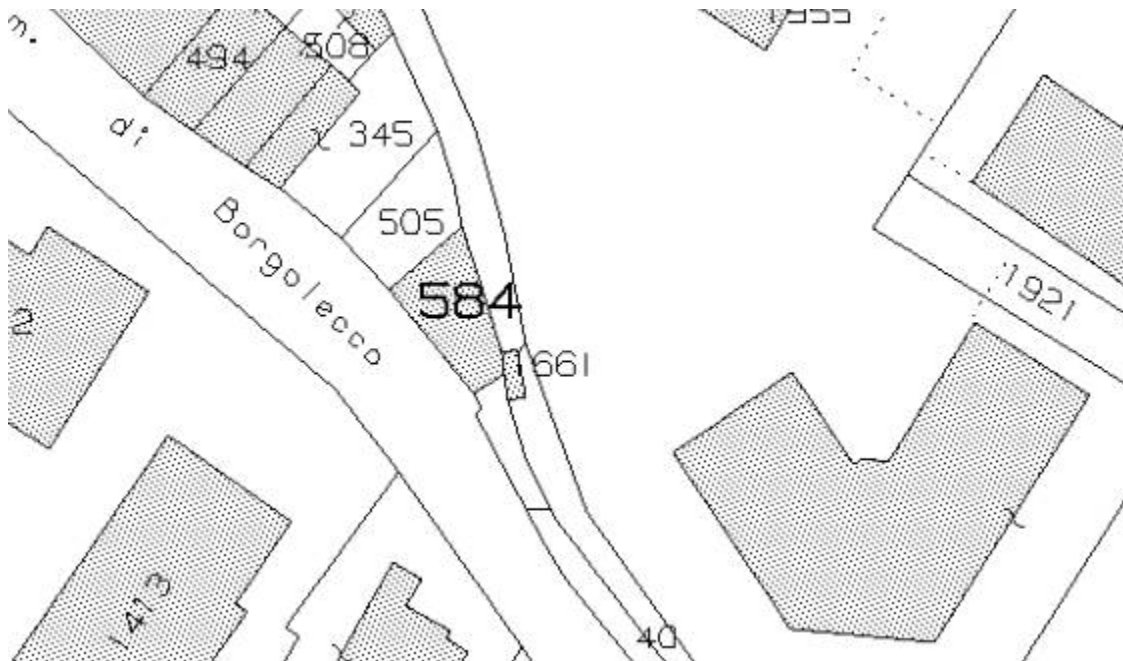


Figura 3. Planimetria immobile.

APPARTAMENTO

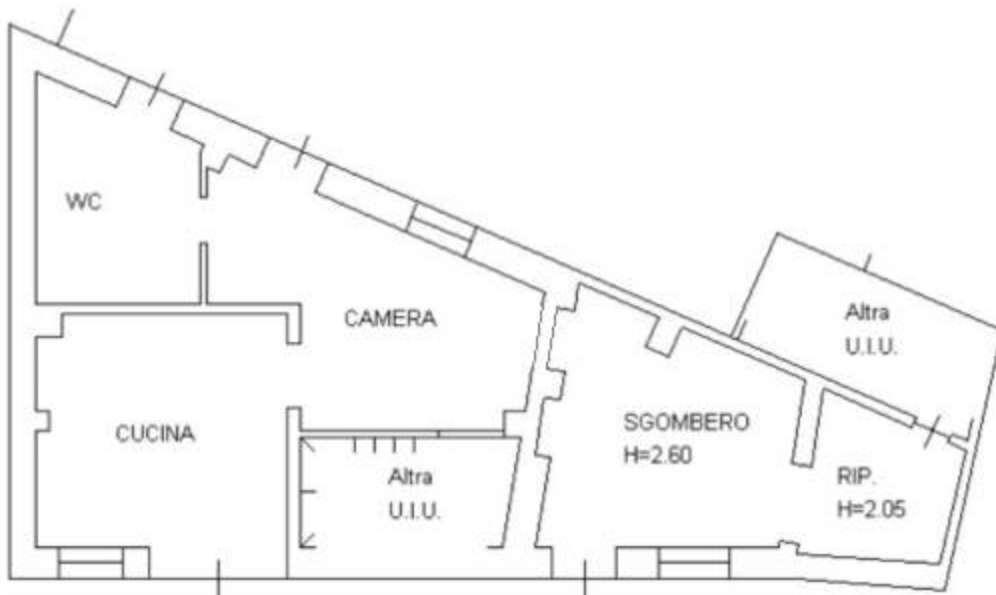
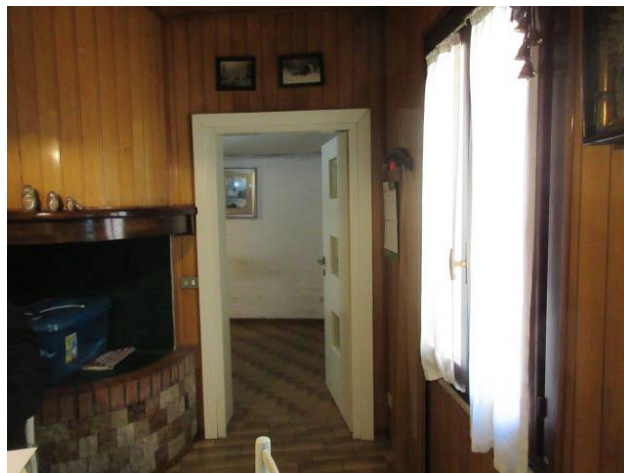


Figura 4. Foto immobili.



PORZIONE DI DESTRA



PORZIONE DI SINISTRA





Certificazione energetica

Non avendo reperito tra i documenti l'attestato di prestazione energetica dell'edificio, è stato da me redatto ed inviato con codice identificativo: 132073/2025 e risulta valido fino alla data del 18.11.2035.

Classe energetica F. (vedi allegati).

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Possesso, titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

All'atto del sopralluogo è stato verificato e successivamente confermato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Arzignano, che nell'immobile hanno la residenza:

nella porzione di sinistra i signori:

nella porzione di destra il signor

All'atto del sopralluogo il signor ha dichiarato di non avere alcun contratto di affitto e di risiedere nell'immobile a titolo gratuito.

Il signor all'atto del sopralluogo, ha dichiarato di avere un contratto di affitto che ha esibito con proroga registrata in data 25.10.2023 al n. 23102517165565007 prot. valido fino alla data del

31.08.2027e di pagare € 250.00 mensili di affitto. L'Agenzia delle Entrate da me interpellata non è riuscita a reperirlo.

Intestatari catastali storici

1) in comunione ordinaria indivisa ed in parti uguali per l'usufrutto,
per la nuda proprietà

proprietari con atto n. 2.736 rep. notaio Vito Guglielmi del 03.08.1990 e trascritto a Vicenza il 01.09.1990 ai nn. 10858 R.G. e 7807 R.P.

2) diritto di usufrutto di 1/1.

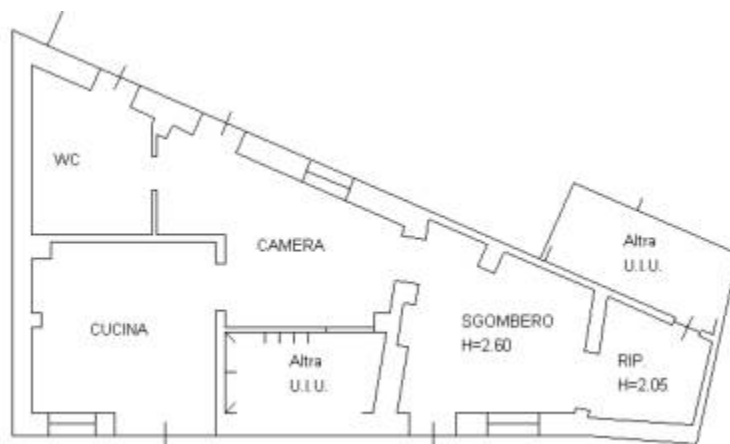
proprietario con atto di donazione n. 2.895 rep. n. 2.228 racc. notaio Claudia Croceni del 18.07.2014 e trascritto a Vicenza il 21.07.2014 ai nn. 11.596 R.G. e 8.811 R.P. da

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Vi è rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Giudizio di conformità catastale

Non vi sono differenze rilevanti tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di alcune variazioni interne, conseguenti all'utilizzo dell'immobile in due unità distinte non autorizzato.

Figura 5. Planimetria catastale del bene.

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Elenco proprietari nel ventennio e titoli

1) diritto di piena proprietà.

proprietario con atto di donazione n. 2.895 rep. n. 2.228 racc. notaio Claudia Crocenzi del 18.07.2014 e trascritto a Vicenza il 21.07.2014 ai nn. 23.280 R.G. e 16.407 R.P. da

Vi sono i seguenti documenti di annotazione:

- a) Annotazione n. 429 del 10.03.2015 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)
- b) Annotazione n. 1660 del 04.08.2016 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)
- c) Annotazione n. 2347 del 11.08.2017 (inefficacia relativa ex art. 2901 CPC)
- d) Annotazione n. 3229 del 05.11.2020 (inefficacia totale)

2) in comunione ordinaria indivisa ed in parti uguali per l'usufrutto,
per la nuda proprietà

proprietari con atto n. 2.736 rep. notaio Vito Guglielmi del 03.08.1990 e trascritto a Vicenza il 01.09.1990 ai nn. 10858 R.G. e 7807 R.P.

ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.I. approvato con D.C.C. n. 45 del 28.04.2009 e successive varianti l'area viene individuata in ZTO A "centri storici (art. 22 NTA)".



TITOLI EDILIZI

Il Comune di Arzignano ha reperito la seguente autorizzazione edilizia per l'intero fabbricato:

- 1) Concessione in sanatoria (legge n. 45-85) n. 1792/272 del 12.10.1990
- 2) Autorizzazione n. 90/172 del 31.10.1990 per la tinteggiatura – manutenzione straordinaria.
- 3) Autorizzazione all'abitabilità del 21.01.1991.

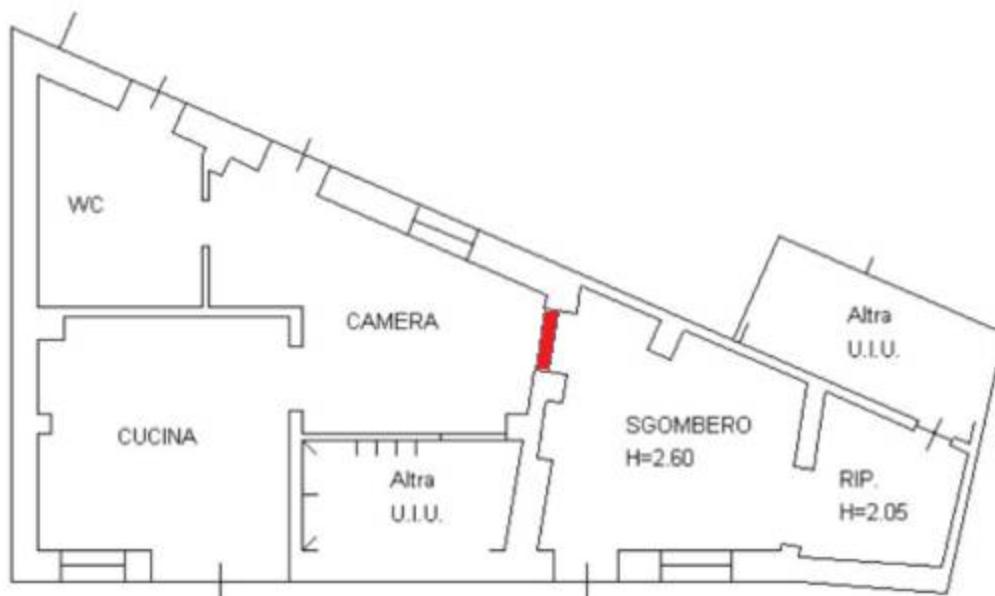
4) Permesso di costruire n. 06PC0003 del 13.03.2006 per cambio di destinazione d'uso da direzionale e residenziale.

5) Certificato di agibilità del 21.06.2006.

Abusi/difformità riscontrati

L'immobile, dopo il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie di progetto autorizzate, ha evidenziato una difformità interna rispetto alle autorizzazioni edilizie ed alla planimetria catastale. Tali variazioni sono conseguenti all'attuale utilizzo improprio dell'unità immobiliare divisa in due parti e con l'utilizzo del m.n. 1661, non oggetto di relazione.

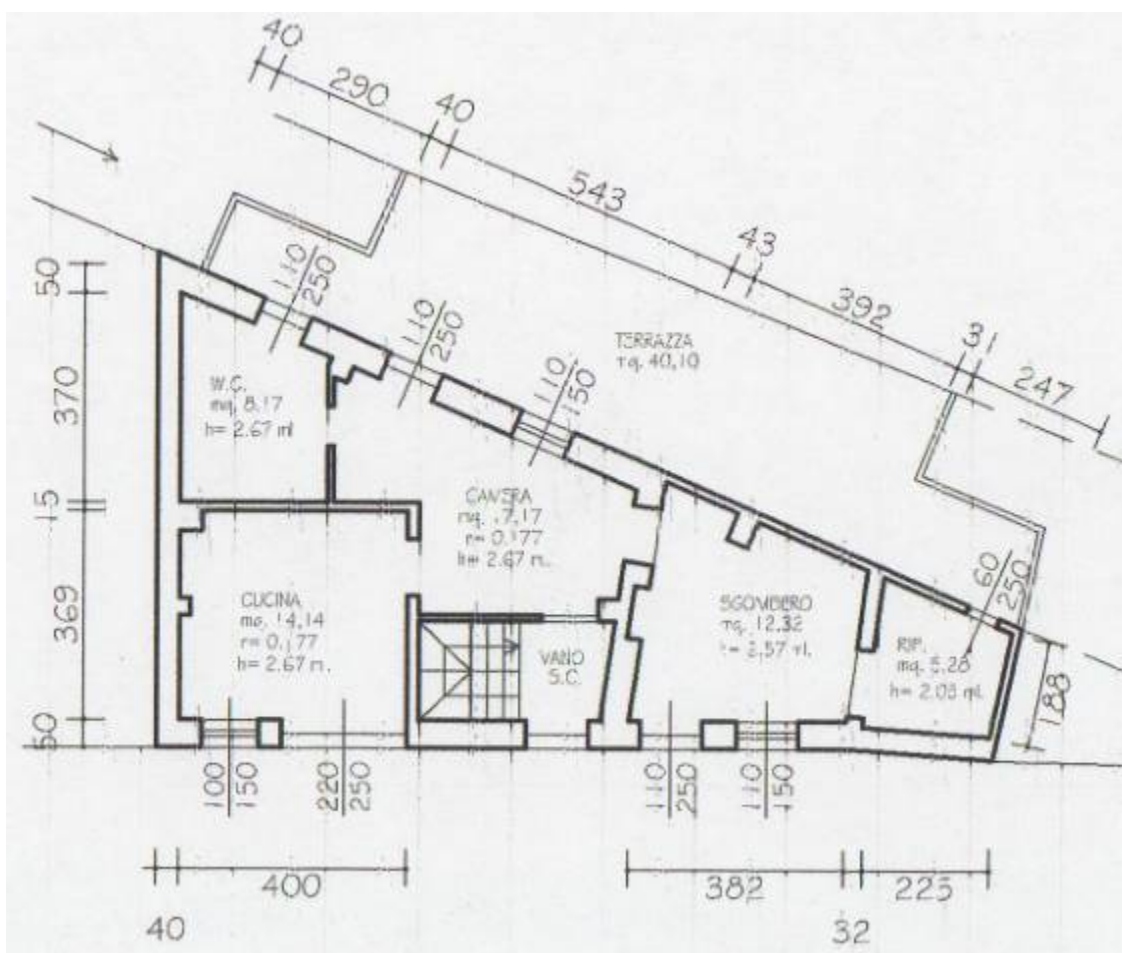
Figura 6. Comparazione stato attuale – stato rilevato



Costruito 

Demolito 

Figura 7. Stato approvato al P.T.



Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità riscontrate sono opere riconducibili a variazioni interne e possono essere sanate con il ripristino dello stato autorizzato, con la demolizione della parete divisoria interna.

Il costo di tale intervento è ipotizzabile in € 3.000

Perimetro del "mandato"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità

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

ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;

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

Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (al 28/11/2025)

1) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito in data 23.06.2005 al n. 40590 di rep. Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza in data 28.06.2005 ai n.ri 16.294 R.G. e 3830 R.P. a favore di:

Banco Popolare di Verona e Novara S.c.r.l. So. Coop. a R.I. con sede legale in Verona,

e a carico di :

diritto di nuda proprietà per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

Importo capitale € 150.000,00. Importo dell'ipoteca € 300.000,00.

2) Trascrizione eseguita a Vicenza il 20.10.2009 ai n.ri 21.709 R.G. e 13.429 R.P. derivante da costituzione di fondo patrimoniale del 08.10.2009 al n. 49.543 rep. n. 14.021 racc. notaio Vito Guglielmi a favore e a carico di :

diritto di nuda proprietà per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

3) Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 13.08.2014 al n. 3507 di rep. Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza in data 12.09.2014 ai n.ri 14.466 R.G. e 2111 R.P. a favore di:

Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. con sede legale in Vicenza,

e a carico di :

diritto di proprietà per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

Importo capitale € 583.659,21. Importo dell'ipoteca € 650.000,00.

- Vi è una annotazione n. 1997 del 28.09.2016 (restrizione beni)

4) Trascrizione eseguita a Vicenza il 28.11.2014 ai n.ri 18.527 R.G. e 13.869 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 08.11.2014 al n. 19.934 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

Banco Popolare Società Cooperativa, con sede in Verona

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

5) Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 31.12.2014 al n. 32 di rep. Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza in data 28.01.2015 ai n.ri 1.528 R.G. e 195 R.P. a favore di:

Banca Popolare Friuladria S.p.a, con sede legale in Pordenone,

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

Importo capitale € 221.082,55. Importo dell'ipoteca € 221.082,55.

6) Trascrizione eseguita a Vicenza il 09.02.2015 ai n.ri 2.124 R.G. e 1.611 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 19.12.2014 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a., con sede in Vicenza

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

7) Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 02.08.2014 al n. 1935 di rep. Tribunale di Ravenna, iscritta a Vicenza in data 20.03.2015 ai n.ri 4.738 R.G. e 669 R.P. a favore di:

Unipol Banca S.p.a, con sede legale in Bologna,

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

Importo capitale € 343.918,12. Importo dell'ipoteca € 457.412,00.

8) Trascrizione eseguita a Vicenza il 17.04.2015 ai n.ri 6.444 R.G. e 4.773 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 21.11.2014 al n. 21.081 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

G.p. Trade s.r.l., con sede in Milano

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

9) Trascrizione eseguita a Vicenza il 12.05.2015 ai n.ri 7.945 R.G. e 5.844 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 21.11.2014 al n. 21.081 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

G.p. Trade s.r.l., con sede in Milano

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

10) Trascrizione eseguita a Vicenza il 15.01.2016 ai n.ri 687 R.G. e 512 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 10.09.2015 al n. 9.856 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

Cassa di Risparmio di Bolzano s.p.a., con sede in Bolzano

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

11) Trascrizione eseguita a Vicenza il 28.07.2016 ai n.ri 14.385 R.G. e 10.329 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 16.05.2016 al n. 6.399 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

Conceria Cumar s.r.l., con sede in Montorso Vicentino

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

12) Iscrizione eseguita a Vicenza il 24.08.2016 ai n.ri 16.261 R.G. e 2.833 R.P. derivante da avviso di accertamento esecutivo del 27.07.2016 al n. 1191/12416 rep. EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA a favore di:

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma

e a carico di :

diritto di nuda proprietà per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

a) Annotazione n. 832 del 19.03.2021 (restrizione di beni)

b) Annotazione n. 1911 del 22.06.2023 (restrizione di beni)

c) Annotazione n. 2586 del 05.11.2024 (restrizione di beni)

13) Iscrizione eseguita a Vicenza il 24.08.2016 ai n.ri 16.262 R.G. e 2.834 R.P. derivante da avviso di accertamento esecutivo del 27.07.2016 al n. 1192/12416 rep. EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA a favore di:

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma

e a carico di :

diritto di nuda proprietà per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

a) Annotazione n. 833 del 19.03.2021 (restrizione di beni)

b) Annotazione n. 1912 del 22.06.2023 (restrizione di beni)

c) Annotazione n. 2587 del 05.11.2024 (restrizione di beni)

14) Iscrizione eseguita a Vicenza il 24.08.2016 ai n.ri 16.265 R.G. e 2.837 R.P. derivante da avviso di accertamento esecutivo del 27.07.2016 al n. 1181/12416 rep. EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA a favore di:

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma

e a carico di :

diritto di nuda proprietà per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

a) Annotazione n. 834 del 19.03.2021 (restrizione di beni)

b) Annotazione n. 1913 del 22.06.2023 (restrizione di beni)

c) Annotazione n. 2588 del 05.11.2024 (restrizione di beni)

15) Trascrizione eseguita a Vicenza il 29.09.2016 ai n.ri 17.747 R.G. e 12.639 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 22.06.2016 al n. 8.288 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

Banco Popolare Friuladria s.p.a., con sede in Pordenone

e a carico di :

Biolo Giovanni Francesco, nato ad Arzignano (VI) il 26.10.2011

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

16) Trascrizione eseguita a Vicenza il 13.02.2017 ai n.ri 2.807 R.G. e 2.029 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 26.07.2016 al n. 9.925 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

Unipol Banca S.p.a, con sede in Bologna

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

17) Trascrizione eseguita a Vicenza il 01.08.2019 ai n.ri 17.786 R.G. e 11.873 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 18.07.2019 al n. 8.314 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

Do Bank S.p.a, con sede in Verona

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

18) Trascrizione eseguita a Vicenza il 30.12.2020 ai n.ri 25.389 R.G. e 17.601 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 25.11.2020 al n. 4362 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

AMBRA SPV S.R.L., con sede in Roma

e a carico di :

diritto di usufrutto per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

19) Trascrizione eseguita a Vicenza il 12.12.2022 ai n.ri 28.179 R.G. e 19.713 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 25.11.2020 al n. 5743 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

AMCO Asset management company S.P.A., con sede in Napoli

e a carico di :

diritto di usufrutto per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

20) Trascrizione eseguita a Vicenza il 23.01.2024 ai n.ri 1.540 R.G. e 1.151 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 11.01.2024 al n. 11 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

AMCO asset management company S.P.A., con sede in Napoli

e a carico di :

diritto di usufrutto per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

Particella 584, sub. 7, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n. 89 P.T cons. vani 3,5, mq 71, sup. totale escluse aree scoperte mq. 71 – RCE Euro 276,56

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN

CORSO

L'immobile non ha un amministratore condominiale.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di relazione è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripare metriche in base agli IVS e 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.

L'adozione di tale metodo è stata resa possibile grazie alla disponibilità di beni comparabili sul mercato.

Sono stati infatti reperiti, con indagine attraverso l'Ufficio del Territorio, immobili simili per caratteristiche e segmento di mercato, a quello oggetto di valutazione.

Inoltre la ricerca è stata circoscritta a quelli la cui alienazione è avvenuta in tempi recenti.

Immobili comparabili

IMMOBILE COMPARABILE - A -

Comune di Arzignano, C.F. Fg. 2

m.n. 533 sub 1, Cat. A/4, Cl. 5 via Isonzo n 1, P.S1-T-3, vani 4, Sup. Cat. Tot. mq. 86, R.C. € 227,24;

Atto di compravendita del 31.03.2022 n. 4.474 rep. notaio Rosella Manfrè. Valore dichiarato € 75.000.

IMMOBILE COMPARABILE - B -

Comune di Arzignano, C.F. Fg. 2

m.n. 98 sub 3, Cat. A/4, Cl. 6 Corso G. Matteotti n 12, P.T-1-2, vani 4,5, Sup. Cat. Tot. mq. 101, R.C. € 302,13;

Atto di compravendita del 12.12.2023 n. 6.398 rep. notaio Giulio Di Mantino. Valore dichiarato € 62.000.

IMMOBILE COMPARABILE - C -

Comune di Arzignano, C.F. Fg. 2

m.n. 1208 sub 5 e m.n. 1337 sub 1 graffato, Cat. A/4, Cl. 6, via Castellana n 15, P.T-1-2, vani 5, Sup. Cat. Tot. mq. 100, R.C. € 335,70;

m.n. 1208 sub 6, Cat. C/2, Cl. 1, via Castellana 15, P.S1., mq. 15, Sup. Cat. mq. 19, R.C. € 24,79.

Atto di compravendita del 25.11.2024 n. 1.026 rep. notaio Luigi Boccia. Valore dichiarato € 110.000.

Stima del valore di mercato

A seguito delle indagini di mercato effettuate e del metodo MCA applicato, 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 20.12.2025 risulti essere pari a:

€ 50.000,00 (trentatremila/00 €), pari a 704,22 €/m².

Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di cui sopra viene ridotto sulla base di alcuni costi necessari alla libera commercializzazione dei beni immobili oggetto di relazione:

- spese di ripristino edilizio-urbanistica: € 3.000

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 (rialutazione/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 che tiene conto di quanto indicato e delle difformità verificate.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 40.000,00 arr. (quarantamila/00).**

Confronto con trasferimenti pregressi

L'unica compravendita pregressa dei beni in esame è quella effettuata in data 03.08.1990 per Lire 40.000.000 per l'intero fabbricato condominiale.

Giudizio di vendibilità'

L'immobile oggetto di esecuzione per la sua posizione in una area di centro storico pur necessitando di un intervento di ristrutturazione completo, presenta una media vendibilità.

VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Gli immobili oggetto di relazione risultano pignorati per la sola quota di usufrutto in capo a

Pertanto la quota di usufrutto viene aggiornata su una base d'asta di € 38.000,00

La quota di titolarità dell'esecutato non può essere suscettibile di separazione in natura.

RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

Dati e residenza dei debitori esegutati

Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'esecutato signor

Vicenza, lì 27/12/2025

Il Tecnico Incaricato
dott. arch. Marina Amaglio

ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
3. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
4. Elenco note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
5. Provvedimenti edilizi
6. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
7. Certificati di residenza degli occupanti
8. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori