TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA n. 17/2026 RG

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO UNICO

Giudice:	**Dott. L Prendini**
Creditore procedente:	**XXX**
Esecutato:	**XXX**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**23/06/26**
Identificazione beni:	**Beni in Val Liona, via A Fogazzaro, 4/F** **Dati Catastali: CF, foglio 4, map 800, sub 6, 11 e 17** **per l'intera piena proprietà**
Esperto stimatore:	**Arch. Nicola Tracanzan** – Contra' Carpagnon, 11 - Vicenza Mail: studio@architettotracanzan.it – tel: 0444/1453287
Custode Giudiziario:	**IVG Vicenza** – via Volto, 63 – Costozza di Longare (VI) Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0ecccb281cceb39a9e53fac37f8c

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

	contenuto	*pagina*
Procedura - Esecuzione imm. n.	17/2026 RG	1
promossa da:	XXX	1
contro:	XXX	1
Udienza ex art. 569 c.p.c.:	23/06/2026	1
Giudice:	Dott. L. Prendini	1
Esperto stimatore:	Arch. Nicola Tracanzan – Contrà Carpagnon, 11 – Vicenza	1
Diritto pignorato	Piena proprietà dell'intero	8
Eventuali comproprietari non esecutati	Nessuno	8
Tipologia bene pignorato	Appartamento tricamere con autorimessa, cantina e area scoperta esclusiva (orto)	6
Ubicazione	Comune di Val Liona (VI), frazione di Pederiva di Grancona, via A. Fogazzaro n. 4/F	1
Dati Catastali attuali	Comune di Val Liona, sezione di Grancona, C.F.: – Fg. 4, map. 800, sub 11, – Fg. 4, map. 800, sub 6, – Fg. 4, map. 800, sub 17	8
Metri quadrati abitazione	Superficie commerciale totale 125 mq (compresi terrazze, garage e cantina)	14
Stato di manutenzione	Buono stato di conservazione e manutenzione	9
Differenze rispetto al pignoramento	Nessuna	16
Difformità urbanistiche	Nessuna	
Difformità edilizie	Pensilina a copertura posti auto mai costruita o demolita senza titolo; diversa distribuzione interna dei locali; diversa dimensione dei poggioli sul prospetto est; spostamento di una finestra; casetta per attrezzi in legno realizzata sull'area esterna (sub 17)	19
Difformità catastali	Difformità planimetria sub 11: demolizione della separazione tra cucina e salotto; allargamento dello studio	16
Oneri e sanzioni	Pratica catastale: € 1.500,00 Sanatoria edilizia: € 3.000,00 spese tecniche + € 1.100,00 sanzioni e diritti di segreteria + € 1.000,00 rimesse in pristino	16
Valore lordo di mercato OMV	€ 112.296,00 (valore di mercato € 119.946,00 meno adeguamenti e correzioni di stima € 7.650,00)	26
Date e valori comparabili reperiti	C1 – RP 3630/2026 del 05/03/2026: € 140.000,00 C2 – RP 20965/2025 del 27/11/2025: € 115.000,00 C4 – RP 697/2024 del 10/01/2024: € 70.000,00	24
Valore di vendita forzata proposto	€ 95.500,00 (novantacinquemilacinquecento/00 euro)	27
Valore debito da pignoramento	Mutuo fondiario: capitale € 108.800,00 (ipoteca € 217.600,00); ipoteca Agenzia Entrate Riscossione: complessivi € 107.795,18; ipoteca giudiziale Cameran: complessivi € 5.000,00	22
Occupazione	Occupato dall'esecutato XXX e dalla sua famiglia	14
Titolo di occupazione	Proprietà	15
APE Classe Energetica	APE in via di definizione	14
Lotti	Lotto unico	28
Criticità	Difformità edilizie e catastali da sanare; casetta attrezzi non sanabile (da demolire); segni di muffa/condensa nelle stanze a nord per ponti termici; impianti da verificare tecnicamente; zona lontana dai servizi	19

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0ecccb281cceb39a9e53fac37f8c

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

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0ecccb281cceb39a9e53fac37f8c

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE 6
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni 6
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni 8
3.3 Confini N-E-S-O 8
3.4 Descrizione dettagliata dei beni 9
3.5 Certificazione energetica 14
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 14
4.1 Possesso 14
4.2 Titolo di occupazione 15
5. ASPETTI CATASTALI 15
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 15
5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 16
5.3 Giudizio di conformità catastale 16
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 17
6.1 Elenco degli altri proprietari nel ventennio e relativi titoli ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI 17
7.1 Urbanistica, titoli edilizi e agibilità 17
7.2 Abusi/difformità riscontrati 19
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 21
7.4 Perimetro del “mandato” 21
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 22
8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell’acquirente aggiudicatario 22
8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 22
9. SUOLO DEMANIALE 23
10. USO CIVICO O LIVELLO 23
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 23

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 23
12.1 Metodo di valutazione 23
12.2 Stima del valore di mercato 25
12.3 Determinazione del valore a base d'asta 27
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 27
12.5 Giudizio di vendibilità' 27
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 28
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO 28
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato 28
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 28
15. LOTTI 28
16. OSSERVAZIONI FINALI 28
17. ELENCO ALLEGATI 28

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Premessa

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 10/02/2026 dal dott. L. Prendini al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 18/05/2026.
Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

Attività peritali

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale svolta che si è così articolata:

- Giuramento in forma telematica in data **23/02/26**
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del **04/03/26**
- Acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo agli esecutati in data **06/03/26**
- Acquisizione dei certificati di residenza e stato civile in data **11/03/26**
- Deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata in data **24/04/26**
- Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza in data **07/05/26** dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del **04/03/26**
- Sopralluogo eseguito il **25/03/2026** durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- Invio della relazione peritale alle parti in data **15/05/26**

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

L'immobile oggetto di stima è un appartamento con garage e un piccolo orto ubicato nel Comune di Val Liona, in via A. Fogazzaro n. 4/F. Il contesto è di tipo prevalentemente residenziale, inserito in una frazione del territorio comunale caratterizzata da edifici di

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0ecccb281cceb39a9e53fac37f8c

modesta altezza e tipologia mista, con presenza di abitazioni unifamiliari e piccoli fabbricati plurifamiliari.

La zona si presenta tranquilla e a bassa densità edilizia, con un livello di urbanizzazione ordinario; i principali servizi risultano collocati a Brendola e a Lonigo (8-10 Km), mentre nel contesto immediato si rileva una limitata presenza di attività commerciali e di servizio.

L'accessibilità risulta comunque agevole mediante la viabilità locale che consente il collegamento con i comuni limitrofi e con le principali direttrici di traffico della zona. La disponibilità di parcheggi pubblici è modesta e generalmente distribuita lungo la sede stradale.

Viste da Google Maps

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto: Piena proprietà dell'intero. Il bene pignorato corrisponde al bene posseduto dall'esecutato.

Identificazione catastale

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in ditta a:
XXX nato a VICENZA (VI) il 26/06/1975 C.F. XXX per l'intera piena proprietà,

Lotto: UNICO.

Comune di VAL LIONA C.F. sezione di Grancona, via A. Fogazzaro, 4
Fg. 4; map. 800; sub 11; categoria A/3; classe 2; consistenza 6 vani; rendita 291,28 €.
Piano S1 - 2
Fg. 4; map. 800; sub 6; categoria C/6; classe 2; consistenza 15 mq; rendita 14,72 €.
Piano S1
Fg. 4; map. 800; sub 17; categoria F/4 (area esclusiva)

3.3 Confini N-E-S-O

Particelle n. 829 e 806; 681; 1239; 801 e 649

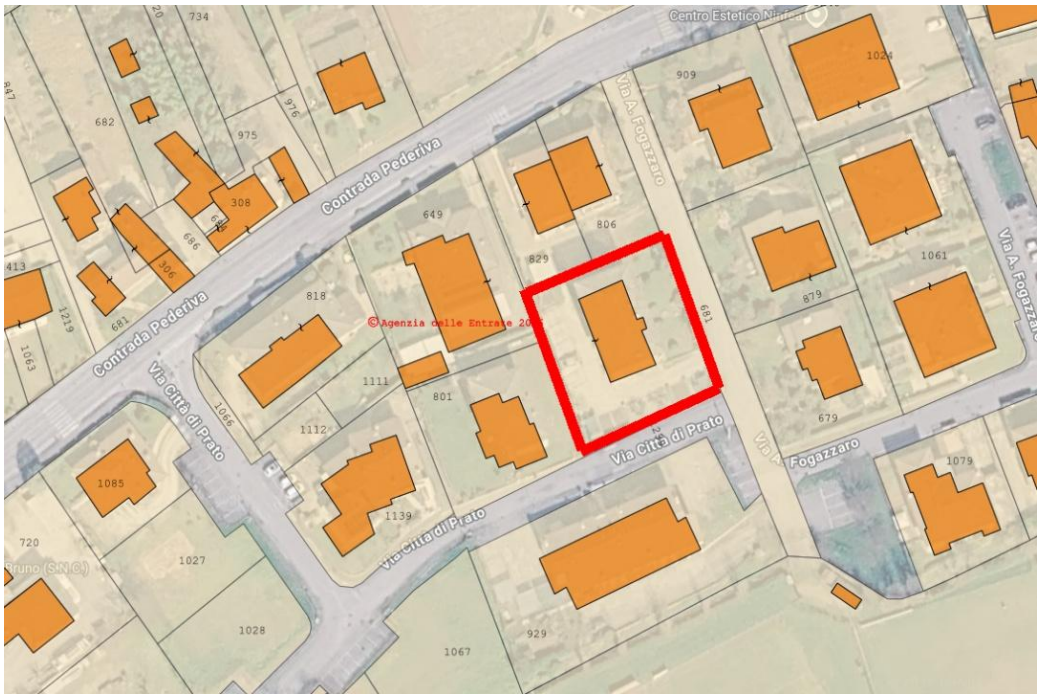

Contrada Pederiva
Via Città di Prato
Via A. Fogazzaro
Via A. Fogazzaro
Via Città di Prato
Via Città di Prato
Via A. Fogazzaro
Via A. Fogazzaro
Contrada Pederiva
Contrada Pederiva
Via Città di Prato
Via Città di Prato
Via A. Fogazzaro
Via A. Fogazzaro

Figura 2.1 Estratto mappa catastale.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile oggetto di stima è un appartamento tricamere ubicato nella frazione di Pederiva di Grancona, Comune di Val Liona (VI), in via Antonio Fogazzaro n. 4. Il contesto è quello tipico dei piccoli centri pedecollinari dei Colli Berici, a carattere prevalentemente residenziale e rurale, caratterizzato da edilizia di modesta densità costituita da palazzine condominiali di piccole dimensioni e villette monofamiliari. La zona gode di un ambiente tranquillo, con vista aperta sui rilievi collinari circostanti, ed è servita dalla viabilità locale che consente collegamenti agevoli con il capoluogo comunale e con la viabilità principale. I servizi essenziali di vicinato sono posti a Grancona e a Brendola, raggiungibili in pochi minuti d'auto.

L'unità immobiliare è inserita in una palazzina condominiale costruita tra gli anni, sviluppata su tre piani fuori terra, con tipologia edilizia a blocco, facciate intonacate e copertura a falde. L'appartamento è posto al secondo piano (ultimo piano dell'edificio) e dispone di un'autorimessa singola e di una cantina, entrambe ubicate al piano terra.

Si accede all'appartamento dal vano scala condominiale, dotato di gradini in marmo e ringhiera in legno. Dall'ingresso si distribuiscono tutti gli ambienti: la zona giorno è costituita da una cucina abitabile e da un ampio soggiorno comunicanti tra loro, con accesso al balcone esposto sul fronte principale; la zona notte comprende tre camere da letto e un bagno finestrato con doccia. Completa la distribuzione un piccolo ripostiglio lungo il corridoio.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Le finiture interne sono nel complesso recenti e curate: pavimenti in gres porcellanato nella zona giorno e in laminato nelle camere, serramenti in legno con doppio vetro e tapparelle avvolgibili in pvc. Il bagno è stato oggetto di recente rifacimento, con rivestimenti in

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0ecccb281cceb39a9e53fac37f8c

piastrelle, sanitari moderni e box doccia in cristallo. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori, un climatizzatore split nel soggiorno e di tutti i normali allacciamenti alle reti pubbliche. Il balcone, pavimentato in cotto, gode di vista aperta sulle colline circostanti. Da notare alcune porte che presentano degli sfondamenti del pannello e alcuni segni di umidità da condensa nella giuntura solaio parete in due camere.

L'autorimessa singola, accessibile sia dall'area condominiale esterna che dal vano scale, presenta finiture semplici, pavimento in piastrelle e impianto di illuminazione. La cantina di pertinenza, posta al piano terra, è accessibile dal vano scale. Completa la proprietà una piccola area scoperta sulla quale è posta una casetta per attrezzi in legno.

Caratteristiche descrittive

tipologia	*descrizione*	*qualità*	*stato di conservazione*
Fondazioni	senza lesioni visibili		
Strutture verticali	Telaio in c.a. e muratura di tamponamento	Sufficiente	Buono
Impalcati	Laterocemento	Sufficiente	Buono
Copertura	A falde, in laterocemento	Sufficiente	Sufficiente
Manto di copertura	Tegole in c.to	Sufficiente	Sufficiente
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Buono	Sufficiente
Finiture interne	intonaco e piastrelle ceramiche nei bagni	Buono	Buono
Pavimenti zona giorno	piastrelle di ceramica	Buono	Buono
Pavimenti zona notte	doghe di PVC	Sufficiente	Buono
Pavimenti bagni	piastrelle di ceramica	Buono	Buono
Pavimenti garage	piastrelle di ceramica	Buono	Buono
Pavimenti terrazze	Klinker	Buono	Buono
Serramenti esterni	Legno e vetrocamera con tapparelle in plastica	Sufficiente	Buono
Serramenti interni	Legno tamburato	Buono	Scarso
Portoncino d'ingresso	Legno	Scarso	Sufficiente
Impianto elettrico	In parte sotto traccia	Buono	Buono
Impianto termico	Caldaia murale. Acqua calda istantanea. Radiatori in acciaio	Sufficiente	Sufficiente
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale	Buono	Buono

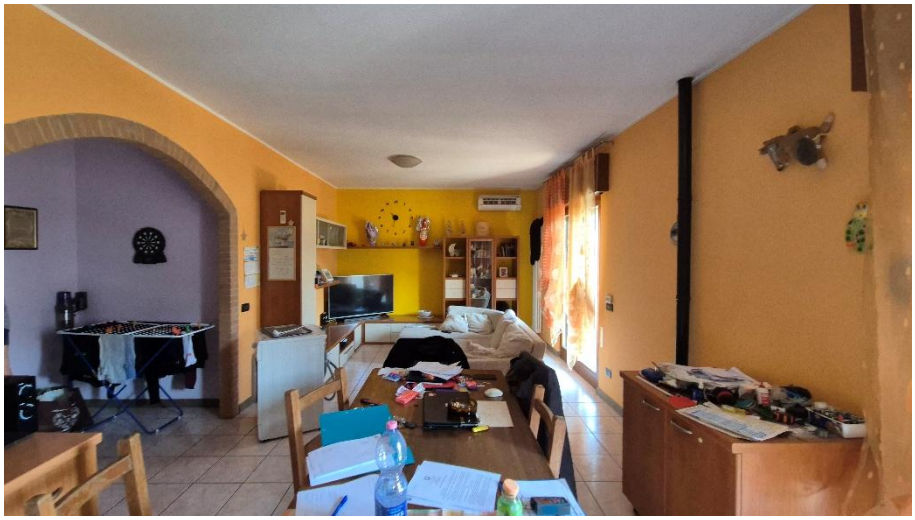
Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0ecccb281cceb39a9e53fac37f8c

Nelle stanze poste a nord sono presenti segni di muffa probabilmente per effetto di condensa superficiale dei ponti termici

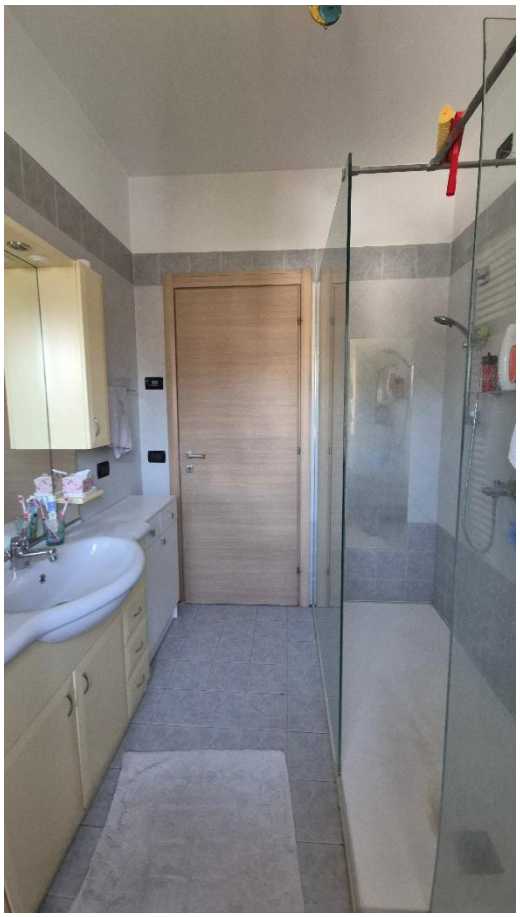
Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto, senza adeguate verifiche, non è possibile garantire la conformità degli stessi alle normative vigenti.

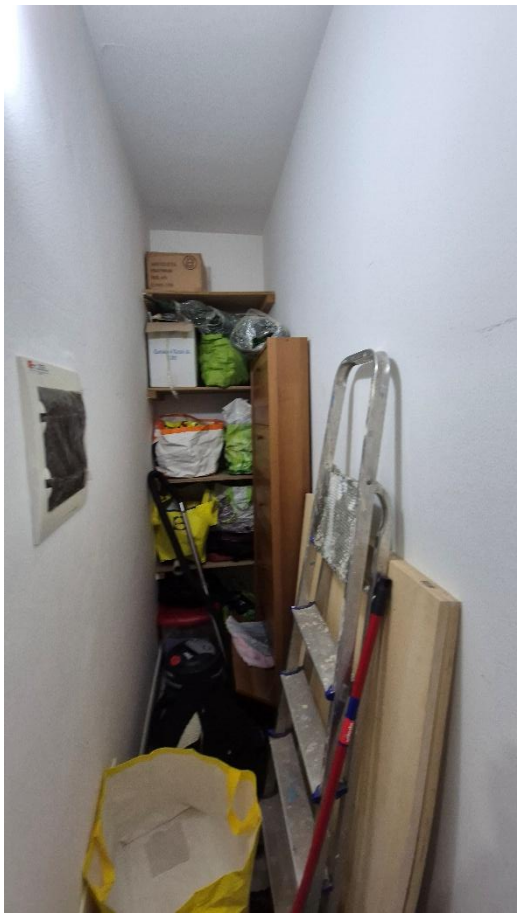
scoperto esclusivo

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c



Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0ecccb281cceb39a9e53fac37f8c

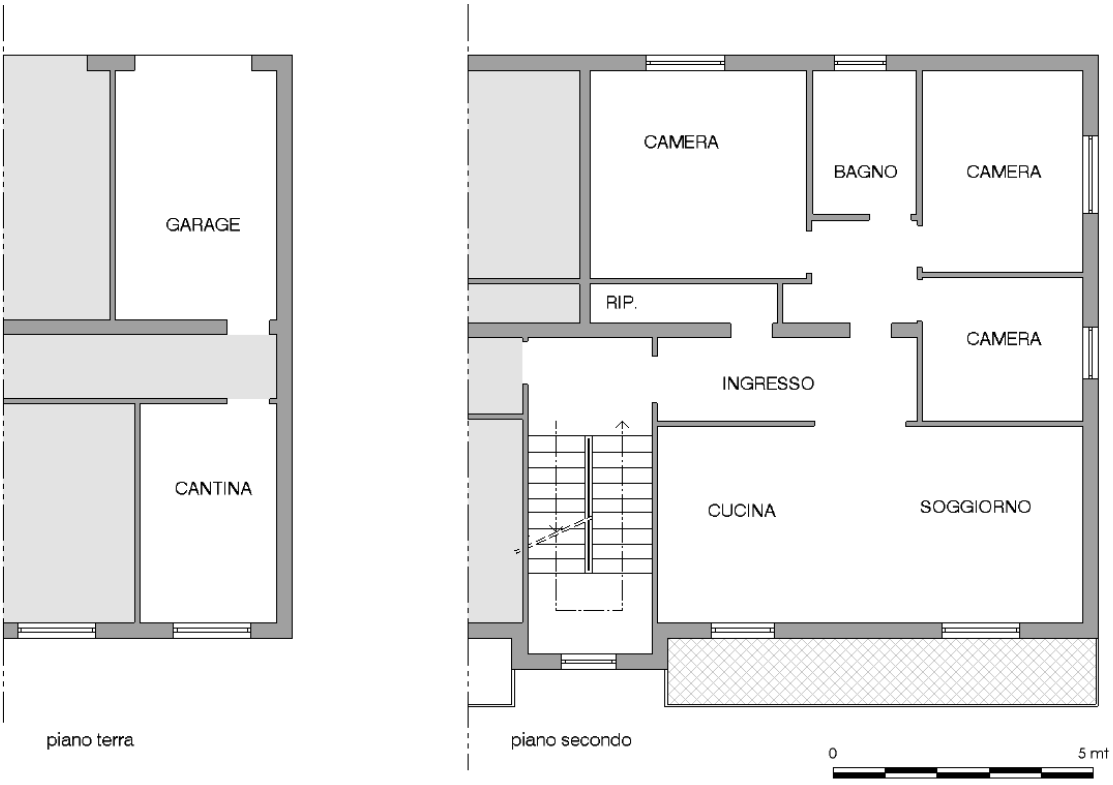




Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0ecccb281cceb39a9e53fac37f8c

CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dal rilievo sommario eseguito e dai disegni allegati alle pratiche edilizie. Le dimensioni riportate nel disegno che segue hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.



La consistenza è stata valutata per superficie commerciale calcolata secondo i rapporti mercantili stabiliti dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza.

	sup. lorda	*coefficiente*	*sup. commerciale*	
residenziale	102,00	1,00	102,00	
terrazze	10,91	0,33	3,60	
garage	18,52	0,66	12,22	
cantina	13,70	0,50	6,85	
		TOTALE	**125**	mq

3.5 Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica è in via di definizione

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile nel momento del sopralluogo era occupato dal sig. XXX e dalla sua famiglia.

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0ecccb281cceb39a9e53fac37f8c

4.2 Titolo di occupazione

Proprietà

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

Foglio 4 Particella n. 800 sub 11

Data	*Dati derivanti da*
22/05/2023	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/05/2023 Pratica n. VI0074963 in atti dal 22/05/2023 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 74963.1/2023)
28/05/2019	VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2017 in atti dal 28/05/2019 – LEGGE REGIONE VENETO N.5 proveniente dal comune di Grancona E138; trasferito al comune di Val Liona sezione Grancona M384Q (n. 10/2019)
01/02/2019	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/02/2019 Pratica n. VI0012348 in atti dal 01/02/2019 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5338.1/2019)
09/11/2015	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
19/09/2014	VARIAZIONE del 19/09/2014 Pratica n. VI0180701 in atti dal 19/09/2014 – G.A.F. - CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 96469.1/2014)
01/01/1992	VARIAZIONE del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario
02/11/1985	VARIAZIONE del 02/11/1985 in atti dal 30/03/1999 – CLS (n. 7116/B.2/1985)
02/11/1985	VARIAZIONE del 02/11/1985 in atti dal 13/11/1992 – FRAZIONAMENTO (n. 7116/B/1985)

Foglio 4 Particella n. 800 sub 6

Data	*Dati derivanti da*
22/05/2023	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/05/2023 Pratica n. VI0074952 in atti dal 22/05/2023 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 74952.1/2023)
28/05/2019	VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2017 in atti dal 28/05/2019 – LEGGE REGIONE VENETO N.5 proveniente dal comune di Grancona E138; trasferito al comune di Val Liona sezione Grancona M384Q (n. 10/2019)
01/02/2019	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/02/2019 Pratica n. VI0012343 in atti dal 01/02/2019 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5333.1/2019)
09/11/2015	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
19/09/2014	VARIAZIONE del 19/09/2014 Pratica n. VI0180666 in atti dal 19/09/2014 – G.A.F. - CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 96454.1/2014)
01/01/1992	VARIAZIONE del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario
02/11/1985	VARIAZIONE del 02/11/1985 in atti dal 30/03/1999 – CLS (n. 7116/B.2/1985)

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0ecccb281cceb39a9e53fac37f8c

02/11/1985	VARIAZIONE del 02/11/1985 in atti dal 13/11/1992 – FRAZIONAMENTO (n. 7116/B/1985)

Foglio 4 Particella n. 800 sub 17

Data	*Dati derivanti da*
22/05/2023	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/05/2023 Pratica n. VI0074893 in atti dal 22/05/2023 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 74893.1/2023)
28/05/2019	VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2017 in atti dal 28/05/2019 – LEGGE REGIONE VENETO N.5 proveniente dal comune di Grancona E138; trasferito al comune di Val Liona sezione Grancona M384Q (n. 10/2019)
01/02/2019	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/02/2019 Pratica n. VI0012327 in atti dal 01/02/2019 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5317.1/2019)
14/07/2000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2000 Pratica n. 166130 in atti dal 14/07/2000 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5643.1/2000)
02/11/1985	VARIAZIONE del 02/11/1985 in atti dal 13/11/1992 – FRAZIONAMENTO (n. 7116/B/1985)

Intestatari catastali storici

Intestatario	*Dati anagrafici*	*Diritti e oneri reali*	*Proprietario dal*	*Fino al*
XXX	nato a Villaga (VI) il 09/04/1949	Proprietà 10/20	02/11/1985	19/01/2006
XXX	nato a Villaga (VI) il 02/04/1943	Proprietà 10/20	02/11/1985	19/01/2006
XXX	nato a Vicenza (VI) il 26/06/1975	Proprietà 1/1	19/01/2006	attuale

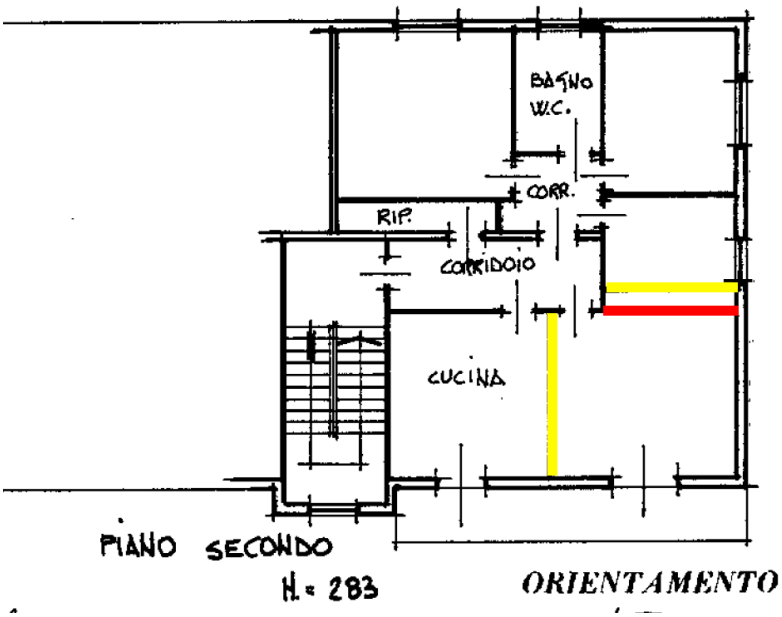
5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna

5.3 Giudizio di conformità catastale

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo non è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale del sub 11 scaricata dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 04/03/26 e presentata in data 17/05/1975, che si allega. Le difformità riguardano la demolizione della separazione tra cucina e salotto e l'allargamento dello studio. Di seguito si riporta una rappresentazione schematica delle differenze.

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0ecccb281cceb39a9e53fac37f8c



Sarà onere dell'Aggiudicatario provvedere all'aggiornamento della planimetria.

Oneri stimati per la pratica: 1.500,00 €

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

Atto di compravendita stipulato in data 19/01/2006 dal Notaio G. Di Marco di Vicenza rep. 35438/8170 trascritto a Vicenza in data 01/02/2006 RG 3156 RP 1905.

Precedenti proprietari nel ventennio:

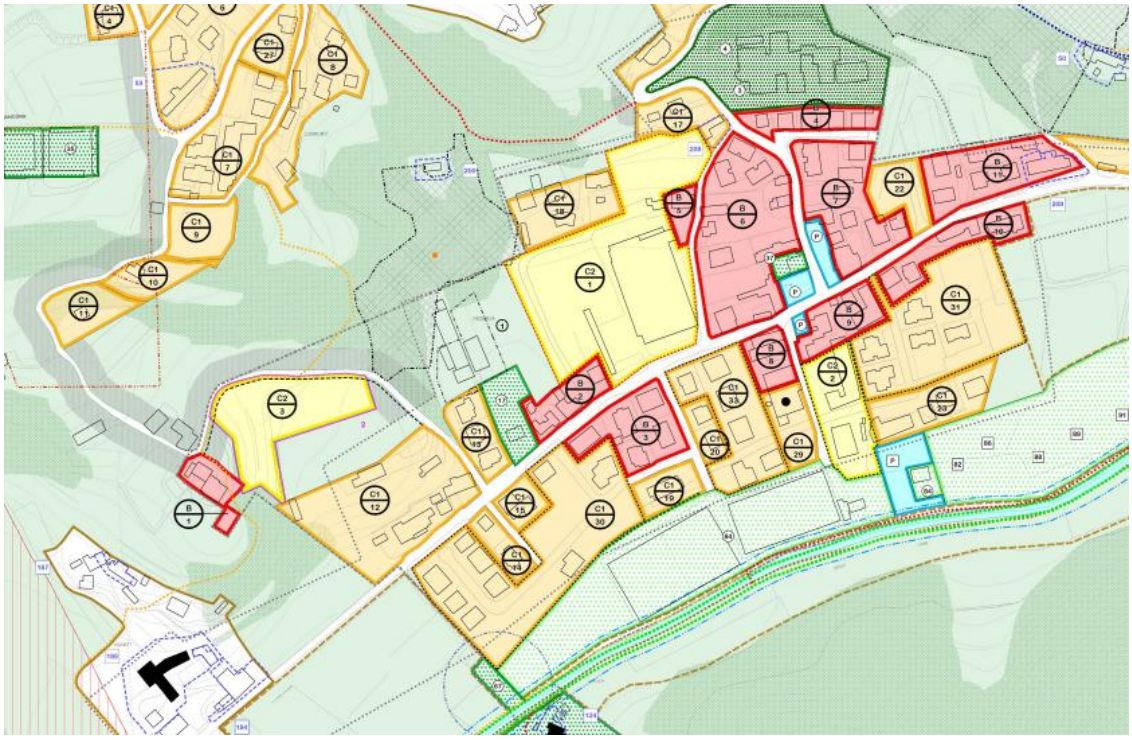
XXX nato a Villaga (VI) in data 9 aprile 1949 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **XXX** nato a Barbarano Vicentino (VI) in data 2 aprile 1943 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà proprietari in forza di atto di compravendita del Notaio Franco Tibaldo del 28 dicembre 1978 repertorio n. 40278 e trascritto a Vicenza in data 10/01/1979 ai nn. RG 444 RP 393.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Urbanistica, titoli edilizi e agibilità

L'immobile oggetto di stima è ricompreso in zto B3 dal vigente strumento urbanistico del Comune di Val Liona ed è normata dall'art. 32 delle N.T.O.

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0ecccb281cceb39a9e53fac37f8c



Estratto Piano Interventi Comune di Val Liona

Il fabbricato, inoltre, è soggetto al vincolo connesso ai corsi d'acqua (legge 42/2004) al vincolo relativo alla salvaguardia della biodiversità Natura 2000 (art 71 NTO) ed è incluso nell'A.T.O. R.1

Estratto Piano Interventi Comune di Val Liona

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0ecccb281cceb39a9e53fac37f8c

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo SUAP al Comune di Val Liona in data 24/03/26, l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

- Licenza edilizia n. 187 rilasciata in data 19/03/1974 per la costruzione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale.
- Licenza di abitabilità rilasciata in data 22/02/1975.
- Concessione edilizia n. 408 rilasciato il 06/05/1978 per la realizzazione della recinzione.
- Permesso di costruire n. 19/2008 rilasciato il 24/06/2008 per la costruzione di una pensilina a copertura di posti auto. Inizio lavori 27/06/2008 fine lavori 25/07/2008.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

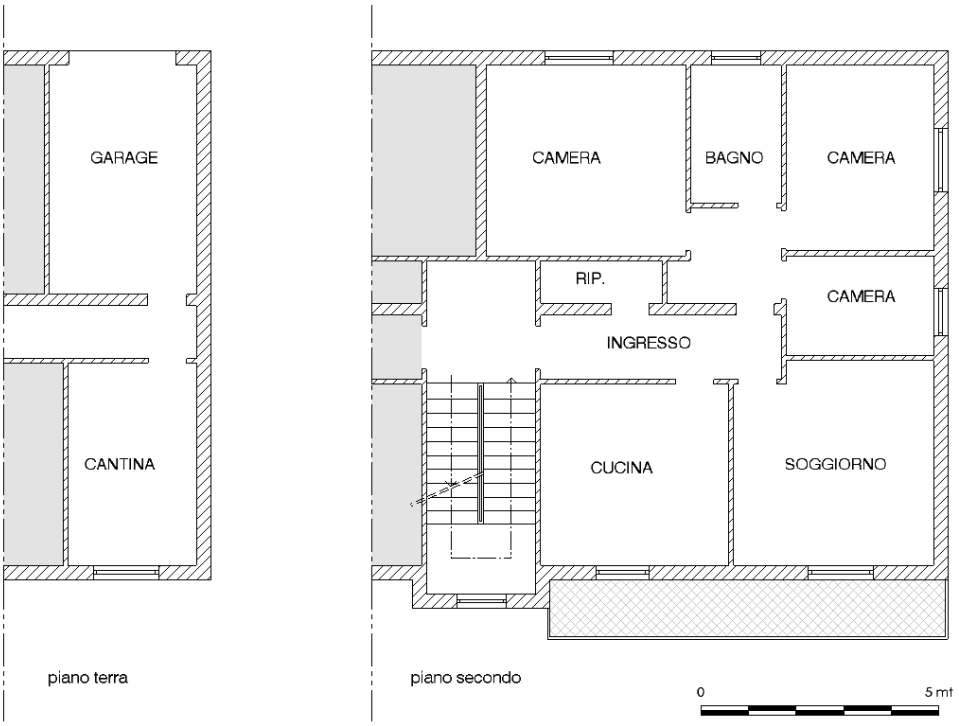
Lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** ai disegni allegati ai titoli abilitativi sopra elencati. Le principali differenze riscontrate sono di seguito elencate e riportate nei disegni che seguono.

1. La pensilina a copertura dei posti auto non è mai stata costruita oppure è stata demolita senza titolo.
2. Diversa distribuzione interna dei locali.
3. Diversa dimensione dei poggioli posti sul prospetto est
4. Spostamento di una finestra.
5. La costruzione di una casetta per gli attrezzi in legno posta sull'area esterna di proprietà sub 17

Non è stato possibile risalire all'epoca in cui sono state realizzate tali modifiche.

Oltre a ciò, si è rilevato un modesto aumento delle dimensioni complessive dell'unità immobiliare, contenuto nei limiti delle tolleranze ammesse dalla norma.

Disegni autorizzazione edilizia



Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0ecccb281cceb39a9e53fac37f8c

Disegni con indicazione sommaria delle differenze

Legenda

Giallo – demolito
Rosso – costruito

Il presente giudizio di conformità, in conseguenza del contesto procedimentale in cui si inserisce la presente relazione, è stato redatto nei seguenti limiti:

- la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di elaborati grafici cartacei successivamente scansionati. Vi possono quindi essere altre modeste difformità non evidenziate.
- lo stato dei luoghi è stato confrontato con i titoli edilizi messi a disposizione dall'Amm. Comunale a seguito di richiesta di accesso agli atti; non si può garantire che vi siano altri titoli non consegnati.
- si è assunto che la posizione dei confini di proprietà coincida con i confini fisici visibili in loco,
- la verifica delle misure interne è stata limitata alla dimensione netta interna dell'unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le misure totali del fabbricato;
- la verifica dell'altezza è stata limitata all'altezza netta interna dell'unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le altezze totali del fabbricato, né l'altezza urbanistica rispetto al piano di riferimento;
- tutte le verifiche dimensionali sono state condotte nei limiti della accessibilità dei luoghi, senza l'ausilio di mezzi di sollevamento, scale, impalcature o altro mezzo e nei limiti connessi alla presenza di arredi non facilmente rimovibili,

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0ecccb281cceb39a9e53fac37f8c

L'eventuale diminuzione di valore conseguente a difformità non rilevabili sulla base delle assunzioni sopra espresse deve intendersi ricompresa nella riduzione forfettaria del valore di mercato di seguito proposta.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

L'eliminazione della pensilina dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale con una apposita pratica edilizia.
Le differenze di cui ai punti 2), 3) e 4) costituiscono difformità edilizia e sono sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 con la presentazione di una SCIA in sanatoria e la produzione delle documentazioni previste dall'art. 36 bis.

La normativa del P.I non consente incrementi di volume in questa zona per cui la casetta dehli attrezzi non è sanabile e dovrà essere rimossa.

Le modeste variazioni della sagoma del fabbricato dovranno essere oggetto di apposita attestazione di conformità redatta da Tecnico abilitato.
Oneri stimati per la sanatoria: 3.000,00 € per spese tecniche; 1.100,00 € per sanzioni e diritti di segreteria, 1.000,00 € per le rimesse in pristino. **Gli importi devono intendersi come indicativi**.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria, dovrà presentare la domanda entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria.

7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.
Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.
Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.
Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.
Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0ecccb281cceb39a9e53fac37f8c

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.
Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.
L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.
La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.
Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

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

- Regolarizzazione edilizia
- Regolarizzazione catastale

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

Titolo del Procedente:
Iscrizione nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del notaio G. Di Marco in data 06/08/2008, rep. n. 43561/13573, iscritta a Vicenza in data 11/08/2008 ai nn. RG 17706 RP 4104. A favore di **XXX** e contro **XXX**. Importo capitale 108.800,00 €, importo ipoteca 217.600,00 €, durata 30 anni.

Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 24/05/2018 repertorio n. 1996/12418 ed a Vicenza in data 28/05/2018 ai nn. RG 11358 e RP 1646 a favore di **XXX** a carico di **XXX**
Importo capitale di € 53.897,59 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 107.795,18.

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c

Ipoteca Giudiziale sentenza di condanna atto Ufficio Giudice Di Pace di Padova del 27/02/2020 repertorio n. 2060/2020 ed iscritta a Vicenza in data 20/08/2020 ai nn. RG 15780 e RP 2524 a favore di **XXX** nato a Montegrotto Terme (PD) in data 9 novembre 1959 e a carico di **XXX** per capitale di € 2.502,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 5.000,00

Verbale pignoramento immobili:
Trascrizione derivante da verbale di pignoramento immobili a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 09/01/26, rep. 7707, trascritto a Vicenza in data 27/01/26 ai nn. RG 1333 RP 980. A favore di **XXX**e contro **XXX**.

Altre Iscrizioni: ***Nessuna***
Altre trascrizioni: ***Nessuna***
Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

9. SUOLO DEMANIALE

Da quanto è possibile evincere dalla documentazione disponibile, l'immobile non ricade su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.

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

Non note, non c'è Amministratore condominiale.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

IL MERCATO IMMOBILIARE

L'andamento del mercato immobiliare per il settore residenziale nel Comune di Val Liona segna rallentamento dei prezzi con livelli ampiamente sotto la media provinciale.

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c

A Aprile 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 983 al metro quadro,** con **una diminuzione del 7,53% rispetto a Aprile 2025** (1.063 €/m²). Negli ultimi 2 anni,

Il prezzo medio indicato dalle rilevazioni dell'OMI è più basso di quanto rilevato da Immobiliare.it: il primo pari a 800 €/mq, il secondo a 983 €/mq. Va rilevato però che il prezzo OMI si riferisce al 2° semestre 2025.

La zona in cui è collocato l'immobile è tranquilla ma lontana dai servizi.

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	280	400	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1350	L			
Abitazioni civili	NORMALE	750	850	L			
Ville e Villini	OTTIMO	1250	1400	L			

Stampa — Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI

Mappa zona OMI

CRITERI VALUTATIVI

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato. La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach che si basa sul metodo del confronto prendendo come campione immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0ecccb281cceb39a9e53fac37f8c

L'analisi delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate ha permesso di selezionare tre contratti di vendita di immobili analoghi: RP 3630/2026, RP 20965/2025e RP 697/2024.

Per la valutazione sono state scelte alcune categorie di confronto in funzione delle informazioni reperibili e dei fattori più significativi di formazione del valore per la specifica destinazione d'uso. Ad ogni categoria è attribuito un valore sulla base degli indici mercantili allegati che permette di omogeneizzare i prezzi dei diversi immobili e renderli effettivamente **comparabili.**

La stima ha anche considerato le condizioni del mercato immobiliare locale, valutando i dati economici rilevati e adattandoli alle caratteristiche particolari della proprietà oggetto di valutazione attraverso analisi statistiche.

Il valore di mercato inoltre è determinato considerando una vendita in blocco dell'intera proprietà, libera e immediatamente disponibile.

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".

Tutte le tabelle esplicative della valutazione sono riportate in allegato; di seguito i dati vengono riportati in forma sintetica.

In considerazione del campione di immobili reperito, la valutazione prende in considerazione le seguenti categorie di confronto:

TABELLA SINOTTICA DEI DATI

caratteristica	comparabili C1	comparabili C2	comparabili C4	subject
Prezzo	140.000	115.000	70.000	
Data contratto	05/03/26	27/11/25	10/01/24	14/05/26
Sup. catastale	184	154	86	125
Bagni	2	1	1	1
Garage	SI	SI	NO	SI
Livello di piano	1	1	2	2
Posizione	scarsa	buona	buona	buona
Accessibilità	buona	buona	buona	buona
Elementi tipologici	0	0	0	0
Anno costruzione	1974	1982	1985	1975
Qualità costruttiva	normale	normale	0	normale
Stato di conservazione	sufficiente	sufficiente	buono	buono

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0ecccb281cceb39a9e53fac37f8c

La seguente tabella di valutazione riassume gli adeguamenti di prezzo corrispondenti ai diversi livelli di ciascuna caratteristica in rapporto con il bene oggetto di stima (subject). Tali adeguamenti sono stati calcolati con il metodo dei prezzi marginali (vedi tabelle allegate).

TABELLA DI VALUTAZIONE

caratteristica	*comparabili* C1	C2	C4
Prezzo	140.000	115.000	70.000
Data contratto	-1.757	-3.608	5.247
Sup. catastale	-43.893	-21.977	29.050
Bagni	-10.000	0	0
Garage	0	0	20.000
Livello di piano	-7.000	-5.750	0
Posizione	7.000	0	0
Stato di conservazione	36.700	30.826	0
Prezzi corretti	*121.050*	*114.491*	*124.297*
VALORE DI MERCATO			*119.946*

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è quindi dato dalla media dei valori ragguagliati degli immobili scelti come comparabili pari a **962,00** €/mq. La divergenza tra prezzo massimo è minimo è pari a 8,57% indicando una sufficiente pertinenza del campione selezionato.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che non possono essere valutate attraverso l'uso del metodo M.C.A.

Nel caso in oggetto va tenuto conto dell'onere in capo all'aggiudicatario di sanare le difformità edilizie riscontrate, sostituire le porte danneggiate e di demolire la casetta degli attrezzi.

destinazione	sup. commerciale mq	valore unitario €/mq	valore €
Appartamento	125	962	119.946
Correzioni di stima			
Oneri di regolarizzazione edilizia (stimati)			1.100
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale			4.500
Spese legali per definire il diritto di passaggio			
Interventi edilizi specifici:			
Sostituzione porte danneggiate			1.050
Demolizione casetta giardino			1.000
Valore di mercato al netto delle correzioni di stima			112.296

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Va anche considerato:

a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
b. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; 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 e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del valore di mercato pari a € **17.000,00**.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il bene è stato acquistato nel 2006 al prezzo di 100.000,00 €.

12.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile risulta normalmente vendibile data la sua posizione e dimensione.

12.6 Conclusioni valutative

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 18/05/2026 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

95.500,00 €
(novantacinquemilacinquecento/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Si precisa che la stima è stata eseguita sull' immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0ecccb281cceb39a9e53fac37f8c

indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile è pignorato per l'intero. Si tratta di una singola unità abitativa non convenientemente divisibile.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

I dati anagrafici dei debitori esecutati sono stati ricavati dai certificati rilasciati dal Comune di Val Liona che si allegano da cui risulta che:

XXX è residente a Val Liona in via A. Fogazzaro, 4/F

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Dal Certificato contestuale di Residenza, Stato Civile e Stato di Famiglia XXX risulta di stato libero.

15. LOTTI

Unico

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna

Vicenza, lì 18/05/26/26

L'Esperto Stimatore

arch. Tracanzan Nicola

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO Sezione A/a
NICOLA TRACANZAN n° 532

17. ELENCO ALLEGATI

- Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Documentazione fotografica
- Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
- Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
- Atto di provenienza
- Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0ecccb281cceb39a9e53fac37f8c

- Titoli edilizi ricevuti dal Comune
- Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
- Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esecutati e occupanti
- Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai procedenti

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c