



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 37/2025 RGE**

**ELABORATO PERITALE PRIVACY**

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

**Lotto Unico**



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **\*dato oscurato\***

Esecutata: **\*dato oscurato\***

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12.03.2026, ore 11:00**

Identificazione beni: Beni in Vicenza, Via Bortolo Eugenio Fina n. 103, scala A, interno 2  
Dati Catastali: NCEU di Vicenza, foglio 11, p.lla 1188 subb. 10 (C6),  
17 (C6) e 43 (A3)

per il diritto di 1/1 della piena proprietà

Esperto stimatore: **arch. Duccio Antonio Dinale** - Via Dante Alighieri n. 5/3, Marostica  
(VI) - Mail: [duccioantonio.dinale@gmail.com](mailto:duccioantonio.dinale@gmail.com)  
tel: 0424 226415

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza** - Via Volto n. 63 - 36023  
Longare (VI) - Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it)  
tel: 0444 953553 – 0444 953915



## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 37/2025, promossa da: \*dato oscurato\* contro \*dato oscurato\*

**Giudice:** Dott.ssa Sonia Pantano

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 12.03.2026 ore 11:00

**Esperto stimatore:** arch. Duccio Antonio Dinale

**Diritto pignorato** (pag. 8): 1/1 della piena proprietà

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

**Tipologia bene pignorato** (pag. 7): appartamento ai piani primo e secondo e due autorimesse al piano interrato, oltre alle quote di comproprietà sulle parti comuni, quali previste dall'art. 1117 C.C., facente parte del Residence Palladio – Palazzina “A”

**Ubicazione** (pag. 7): Vicenza, Via Bortolo Eugenio Fina n. 103, scala A, interno 2

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 17): N.C.E.U. di Vicenza, Foglio 11, particella 1188, subalterni 10 (C/6), 17 (C/6) e 43 (A/3)

**Metri quadri** (pag. 7): Superficie commerciale complessiva 150,93 m<sup>2</sup>

**Stato di manutenzione** (pag. 7): buono

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 19): nessuna

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 22): immobile conforme, vi è comunque la necessità di correzione dell'elaborato planimetrico, con un costo pari a circa € 500,00

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 27): 215.000,00 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 26): Comparabile A: 30/05/2025, € 160.000,00 – Comparabile B: 01/12/2025, € 187.000,00; Comparabile C: 09/07/2025, € 203.000,00

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 27): 178.041,42 €

**Valore debito:** € 181.474,52, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 17): \*dato oscurato\* con il figlio minorenni \*dato oscurato\*

**Titolo di occupazione** (pag. 17): proprietaria

**Oneri** (pag. 24): Immobile costituito in Condominio: spese condominiali ordinarie annue di circa € 1.200,00, spese ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia € 5.039,51, spese straordinarie deliberate e non scadute € 964,87.

Convenzione di lottizzazione trascritta in data 04/06/1993 nn. 6812 di R.G. e 4883 di R.P.; Servitù ad effettuare future costruzioni a distanze inferiori a quelle previste dal P.R.G. trascritta in data 4/08/1994 ai nn. 11245 di R.G. e 8037 di R.P.

Iscrizione del 10/11/2017 nn. R.G. 22.476 e R.P. 3.752 (ipoteca volontaria); trascrizione del 10/02/2025 nn. R.G. 2.593 e R.P. 1.884 (Verbale di pignoramento immobili).



**APE** (pag. 17): Classe energetica D, 129,40 kWh/mq anno, certificato n. 55203/2016, valido fino al 26.05.2026

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 29): in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.2

**Lotti** (pag. 29): unico

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

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

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

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

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

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

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



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



## SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	7
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 .....	17
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	17
4.1	Possesso.....	17
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	17
5.	ASPETTI CATASTALI (Allegato 02) .....	17
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	17
5.2	Intestatari catastali storici .....	18
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	19
5.4	Giudizio di conformità catastale .....	19
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	22
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	22
7.	ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI .....	22
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	22
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	23
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	23
7.4	Perimetro del “mandato” .....	23
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....	24
8.1	Oneri e vincoli .....	24
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/02/2026) (Allegato 12).....	24
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	25
9.	SUOLO DEMANIALE.....	25
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	25



---

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	25
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	25
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	26
12.1	Metodo di valutazione .....	26
12.2	Stima del valore di mercato .....	27
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	27
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	28
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	28
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	28
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATA (Allegato 16).....	28
14.1	Dati e residenza della debitrice esecutata .....	28
14.2	Stato civile e regime patrimoniale della debitrice.....	29
15.	LOTTE .....	29
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	29
17.	ELENCO ALLEGATI.....	30



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con ordinanza del 09.09.2025 l'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Sonia Pantano nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, il sottoscritto Arch. Duccio Antonio Dinale, iscritto all'Ordine degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Vicenza al n. 730 A/a e all'Elenco dei Periti del Tribunale di Vicenza – ex Bassano del Grappa al n. 48 Cat. Industriale, con studio in Marostica (VI), via Dante Alighieri n. 5/3, il quale in data 12.09.2025 accettava l'incarico provvedendo a depositare per via telematica il giuramento di rito.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, inizialmente presso il proprio studio, provvedendo alla stesura della Check List, al suo invio in data 30.12.2025 al Custode giudiziario e infine al deposito della stessa in data 16.01.2026.

In data 27.10.2025, tramite accesso informatico all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Vicenza – Territorio, il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione della documentazione ipotecaria e catastale.

In data 07.11.2025 alle ore 10:30, alla presenza del custode IVG di Vicenza e della debitrice esecutata, è stato effettuato l'accesso agli immobili oggetto di Procedura e sono state eseguite tutte le operazioni di rito.

In data 27.10.2025, tramite posta certificata, il sottoscritto ha provveduto alla richiesta dei certificati di residenza e di stato civile degli esecutati al Comune di Vicenza e in data 12.12.2025, sempre tramite e-mail pec, si è inoltrata "Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi".

Acquisita la documentazione necessaria si è proceduto alla stesura definitiva della seguente perizia, che si divide per capitoli, rispondendo alle singole domande del quesito.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento ai piani terra e primo con due autorimesse al piano interrato, oltre alle quote di comproprietà sulle parti comuni, quali previste dall'art. 1117 C.C., facenti parte di un complesso condominiale, denominato "Residence Palladio – Palazzina A", composto da due fabbricati a destinazione residenziale con piano interrato comune, che si sviluppano complessivamente su tre piani fuori terra e un piano interrato.

I beni oggetto di valutazione sono siti in Comune di Vicenza, in Via Bortolo Eugenio Fina n. 103, scala A, interno 2.

L'accesso all'appartamento avviene da Est, grazie alle aree scoperte e al vano scale comuni (individuati con i subalterni 1, 3 e 4), che collegano l'unità direttamente a via Bortolo Eugenio Fina. L'accesso alle autorimesse, invece, avviene sempre da Est, attraverso lo scivolo e l'area di manovra comuni individuati con il subalterno. Le autorimesse sono altresì collegate al vano scale di cui al sub. 4, grazie ad un disimpegno comune individuato con il subalterno 7.

L'immobile, collocato a Est del Comune di Vicenza, dista circa 7 km dal centro del capoluogo e ricade urbanisticamente in Z.T.O. B5 "Zona residenziale e mista esistente e di completamento". ([Allegato 01](#)).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi buoni; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I beni oggetto di pignoramento sono così individuati (Allegato 02):

- Catasto Fabbricati, Comune di VICENZA, Provincia di VICENZA, Foglio 11, particella 1188, subalterno 10, categoria C/6 (autorimessa), Classe 5, Consistenza 15 mq, Superficie catastale totale 16 mq, rendita € 61,97; Via Bortolo Eugenio Fina n. 105; Piano S1;
- Catasto Fabbricati, Comune di VICENZA, Provincia di VICENZA, Foglio 11, particella 1188, subalterno 17, categoria C/6 (autorimessa), Classe 5, Consistenza 13 mq, Superficie catastale totale 14 mq, rendita € 53,71; Via Bortolo Eugenio Fina n. 105; Piano S1;
- Catasto Fabbricati, Comune di VICENZA, Provincia di VICENZA, Foglio 11, particella 1188, subalterno 43, categoria A/3 (abitazione di tipo civile), Classe 6, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 144 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 136 mq, rendita € 650,74; Via Bortolo Eugenio Fina n. 103; Piano 1-2.

Intestati:

- \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Mario Misomalo in data 06.11.2017 ai nn. 35.785 di repertorio e 20.475 di raccolta, trascritto in data 10.11.2017 presso la Conservatoria di Vicenza ai nn. 22.475 di R.G. e 15.471 di R.P. (Allegato 03)

### 3.3 Confini N-E-S-O

L'appartamento confina:

- al piano primo - a Nord con pareti divisorie con vano scale comune di cui al sub. 4 e con altra unità immobiliare di cui al sub. 35, a Est, Sud e Ovest con pareti perimetrali del fabbricato;
- al piano secondo - a Nord con pareti divisorie con altra unità immobiliare di cui al sub. 46, a Est, Sud e Ovest con pareti perimetrali del fabbricato

L'autorimessa di cui al sub. 10 confina: a Nord con pareti divisorie con area di manovra comune, di cui al sub. 2 e con altra unità, di cui al sub. 9; a Est con disimpegno comune di cui al sub. 7; a Sud con parete divisoria con altra unità, di cui al sub. 11 e a Ovest con parete divisoria con area di manovra comune, di cui al sub. 2.

L'autorimessa di cui al sub. 17 confina: a Nord con parete divisoria con area di manovra comune, di cui al sub. 2; a Est con parete divisoria con altra unità, di cui al sub. 16; a Sud con parete perimetrale del fabbricato e a Ovest con parete divisoria con altra unità, di cui al sub. 18.

Il condominio di cui i beni oggetto di stima fanno parte, nel suo complesso, confina: a Nord con i mappali nn. 1209 e 1142, a Est con il mappale n. 1054 e con strada pubblica Via Bortolo Eugenio Fina, a Sud con il mappale n. 1187 e a Ovest con Roggia Cavaggiara. Salvo più precisi.



### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento ai piani primo e secondo, con due autorimesse pertinenziali, oltre alle quote di comproprietà sulle parti comuni, quali previste dall'art. 1117 C.C., facente parte del fabbricato a Est del compendio denominato "Residence Palladio – Palazzina A", composto complessivamente da tre piani fuori terra e uno interrato e realizzato nei primi anni 2000.

L'appartamento è così distribuito: al piano primo ingresso e zona giorno verso Nord, antibagno e servizio igienico verso est, cucina verso ovest servita da una terrazza che si sviluppa nell'angolo Sud-Est del fabbricato e che consente di accedere ad una veranda, collocata verso Sud-Ovest e destinata a lavanderia; al piano secondo soppalco verso Est, disimpegno centrale, ripostiglio verso Nord, camera da letto, servita da una terrazza e due servizi igienici verso Ovest, disbrigo, veranda (a servizio di disbrigo e soppalco) e terrazza verso Sud. Le autorimesse sono collocate al piano interrato, una raggiungibile dal vano scale comune e collocata lungo il lato ovest del fabbricato e una verso sud, raggiungibile dall'area di manovra comune.

L'immobile, strutturalmente, presenta: fondazioni in cemento armato; pareti esterne in cemento armato al piano interrato e in termolaterizio, intonacate e tinteggiate nei restanti piani; solai di tipo "predalles" tra piano interrato e terra, in laterocemento tra i piani e in legno nel soppalco tra piano primo e piano secondo; terrazze in cemento armato con parapetto parte in cemento armato e parte in ringhiera metallica; copertura con struttura in legno isolata, a doppia falda e manto ventilato in coppi di laterizio; scale interne comuni a doppia rampa, in cemento armato e interne a rampa unica in acciaio e legno.

L'appartamento presenta le seguenti finiture: pareti interne in laterizio intonacato e tinteggiato; infissi esterni in legno con vetrocamera protetti da tapparelle in pvc, ad esclusione dell'infisso della veranda al piano primo, in alluminio; infissi interni in legno, alcuni con apertura ad anta, altri con apertura scorrevole; porta d'ingresso in legno con apertura ad anta; pavimentazione in piastrelle di gres al piano primo, oltre che nei servizi igienici, nella veranda e nelle terrazze al piano secondo, parquet di legno nei restanti vani al piano secondo; rivestimento in piastrelle ceramiche nei servizi igienici e in cucina.

Le autorimesse presentano pareti perimetrali e divisorie in cemento armato e pavimentazione in calcestruzzo.

A completamento delle caratteristiche, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico (luce e FM), antifurto (anche se attualmente disattivato), videocitofono (da sostituire), idrico, fognario (pubblico), TV (normale con predisposizione per satellitare), condizionamento (due unità interne da sostituire), telefonico (con fibra), gas, riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas metano e con radiatori tubolari come diffusori. Tali impianti, sulla base del sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute, sono da ritenersi conformi, in quanto successivi all'emanazione della L. 46/91 e in buono stato.

Il bene oggetto di pignoramento si presenta, nel suo complesso, in buono stato di conservazione ma si segnala la presenza di un'infiltrazione nella veranda al piano primo oltre all'esfoliazione di alcune porzioni di intonaco nelle terrazze.

L'altezza interna è pari a: 3,08 m sotto tavola nel soggiorno, 2,70 m nei restanti ambienti del piano primo; il piano secondo presenta altezze medie variabili tra i 2,20 m nel ripostiglio e i 2,70 m dei locali abitabili; le autorimesse presentano altezza interna pari a 2,40 m.

Per la determinazione delle superfici commerciali (S.E.L.) sono stati utilizzati gli indici mercantili indicati dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e, nello specifico, si sono presi in



considerazione i seguenti coefficienti: 1/1 per le superfici calpestabili abitabili, 1/3 per le terrazze, 1/2 per le verande, 2/3 per i ripostigli al piano secondo assimilabili a delle soffitte e 2/3 per le autorimesse.

La **superficie commerciale lorda complessiva** che ne deriva è pari a **mq 150,93**, come risulta dallo schema grafico allegato ([Allegato 04](#)).

Le principali arterie di collegamento sono Via Aldo Moro, che collega il Comune di Vicenza a Torri di Quartesolo e Strada Ca' Balbi, che collega la località "Villaggio Montegrappa" a Vicenza.

Nei pressi dell'immobile sono presenti servizi rilevanti quali: Asili nido e scuole dell'infanzia, primaria e secondaria, Ufficio Postale, Farmacia, Centri commerciali, ecc.

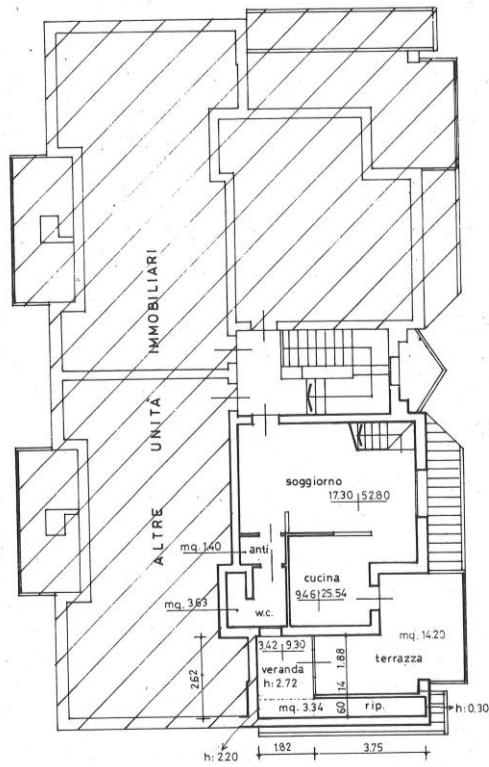


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale ([Allegato 05](#))

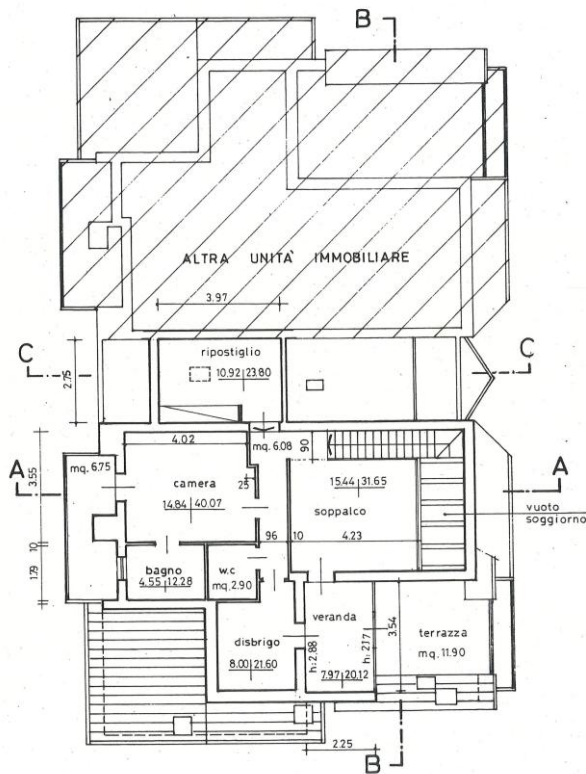


Figura 2. Estratto mappa catastale (Allegato 02)



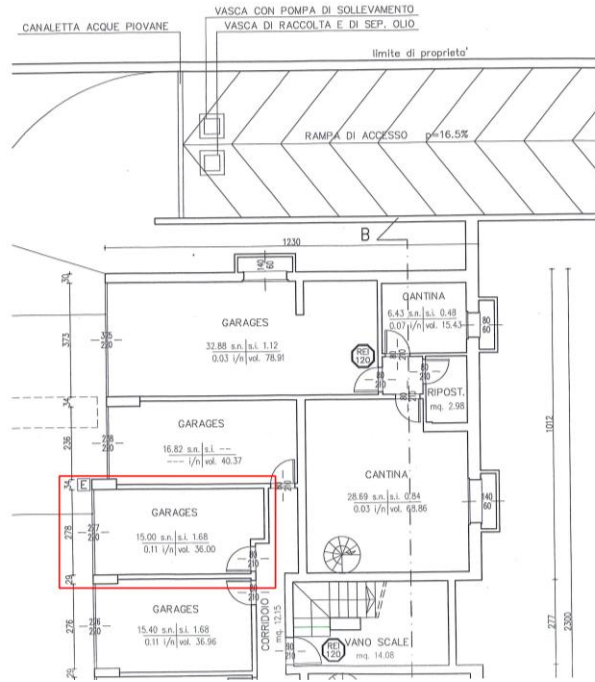


Pianta piano primo

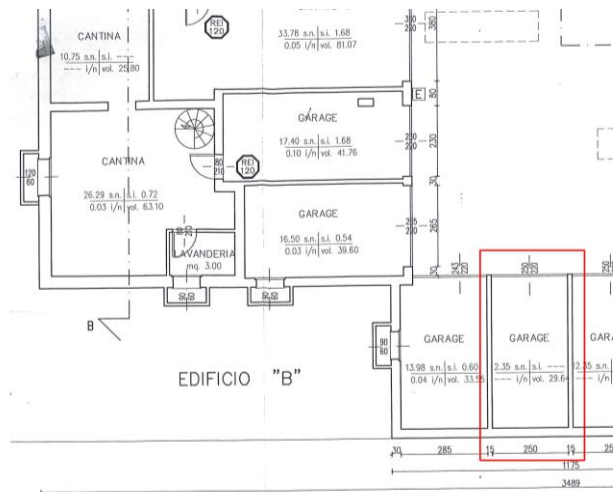


Pianta piano secondo





Pianta piano interrato – Autorimessa sub. 10



Pianta piano interrato – Autorimessa sub. 17

Figura 3. Planimetrie immobili ([Allegato 06](#))





Vista generale da Sud-Est



Vista generale da Est



Vista generale da Nord-Est



Vista dell'ingresso dal vano scale



Vista dell'ingresso



Vista della zona giorno





Vista della zona giorno



Vista della zona giorno



Vista della cucina



Vista del servizio igienico al piano primo



Vista della terrazza al piano primo



Vista della veranda al piano primo





Vista del soppalco



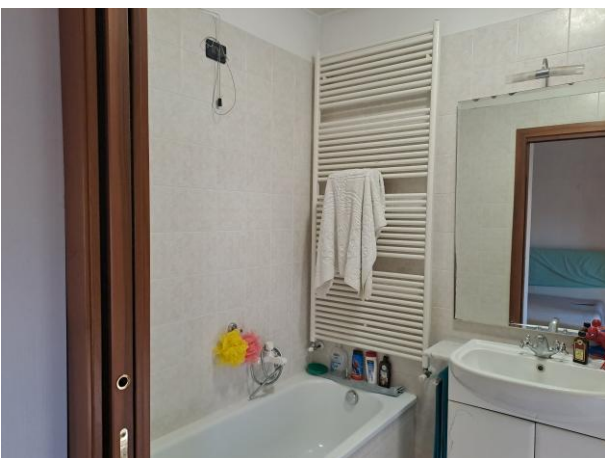
Vista del soppalco



Vista del ripostiglio al piano secondo



Vista della camera da letto



Vista del servizio igienico padronale



Vista del servizio igienico padronale





Vista della terrazza a servizio della camera da letto padronale



Vista del servizio igienico al piano secondo



Vista del servizio igienico al piano secondo



Vista del disbrigo al piano secondo



Vista della veranda al piano secondo



Vista della terrazza al piano secondo





Vista dell'autorimessa di cui al sub. 10



Vista dell'autorimessa di cui al sub. 17

Figura 4. Foto immobili ([Allegato 07](#))

### 3.5 Certificazione energetica

La classe energetica attribuita all'immobile risulta la "D", con valore di prestazione energetica globale pari a 129,40 kWh/m<sup>2</sup> anno, come da Attestato di Prestazione Energetica n. 55203/2016, valido fino al 26/05/2026. ([Allegato 08](#))

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo, risultava occupato dalla debitrice eseguita con il figlio minore \*dato oscurato\*.

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

La debitrice eseguita occupa l'immobile in qualità di proprietaria dello stesso.

## 5. ASPETTI CATASTALI ([Allegato 02](#))

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati, Comune di VICENZA, Provincia di VICENZA, Foglio 11, particella 1188, subalterno 10, dati derivanti da:

- Dal 22/03/2024 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/03/2024 Pratica n. VI0067018 in atti dal 22/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 67018.1/2024);
- Dal 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 30/10/2003 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2003 Pratica n. 375067 in atti dal 30/10/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 76029.1/2003);
- Dal 10/05/2002 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/05/2002 Pratica n. 141603 in atti dal 10/05/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4349.1/2002);



- Dal 10/05/2001 – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 10/05/2001 Pratica n. 162594 in atti dal 10/05/2001 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 3873.1/2001);
- Dal 22/03/2001 – COSTITUZIONE del 22/03/2001 Pratica n. 97562 in atti dal 22/03/2001 COSTITUZIONE (n. 1163.1/2001).

Catasto Fabbricati, Comune di VICENZA, Provincia di VICENZA, Foglio 11, particella 1188, subalterno 17, dati derivanti da:

- Dal 22/03/2024 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/03/2024 Pratica n. VI0067032 in atti dal 22/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 67032.1/2024);
- Dal 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 30/10/2003 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2003 Pratica n. 375074 in atti dal 30/10/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 76036.1/2003);
- Dal 17/04/2002 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2002 Pratica n. 116715 in atti dal 17/04/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3037.1/2002);
- Dal 22/03/2001 – COSTITUZIONE del 22/03/2001 Pratica n. 97562 in atti dal 22/03/2001 COSTITUZIONE (n. 1163.1/2001).

Catasto Fabbricati, Comune di VICENZA, Provincia di VICENZA, Foglio 11, particella 1188, subalterno 43, dati derivanti da:

- Dal 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 23/02/2006 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/02/2006 Pratica n. VI0037176 in atti dal 23/02/2006 Pratica n. VI0037176 in atti dal 23/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4227.1/2006);
- Dal 23/02/2005 – VARIAZIONE del 23/02/2005 Pratica n. VI0039775 in atti dal 23/02/2005 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2618.1/2005);
- Dal 30/10/2003 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2003 Pratica n. 375093 in atti dal 30/10/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 76055.1/2003);
- Dal 10/05/2002 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/05/2002 Pratica n. 141603 in atti dal 10/05/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4349.1/2002);
- Dal 10/05/2001 – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 10/05/2001 Pratica n. 162594 in atti dal 10/05/2001 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 3873.1/2001);
- Dal 22/03/2001 – COSTITUZIONE del 22/03/2001 Pratica n. 97562 in atti dal 22/03/2001 COSTITUZIONE (n. 1163.1/2001).

Mappali Terreni Correlati Codice Comune L840 – Foglio 11 – Particella 1188.

## 5.2 Intestatari catastali storici

Catasto Fabbricati, Comune di VICENZA, Provincia di VICENZA, Foglio 11, particella 1188, subalterni 10, 17 e 43, intestati:

- Dal 06/11/2017 – \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 della piena proprietà, fino ad oggi;



- Dal 11/10/2001 fino al 06/11/2017 – \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 della piena proprietà fino al 06/11/2017.

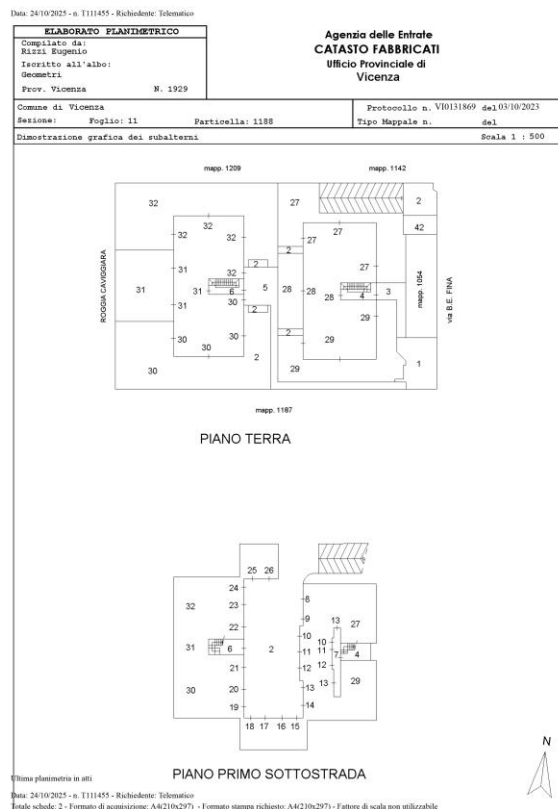
### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

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

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Dalla verifica tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza è emerso che non vi sono difformità, mentre è emerso che nell'elaborato planimetrico risultano invertite le diciture "piano primo" e "piano secondo", inoltre la linea divisoria tra i subalterni 46 e 43 deve essere corretta tenendo conto del ripostiglio.

Le planimetrie catastali devono pertanto ritenersi conformi allo stato attuale ma dovrà in ogni caso essere corretto l'elaborato planimetrico; la correzione ha un costo presunto di circa € 500,00.



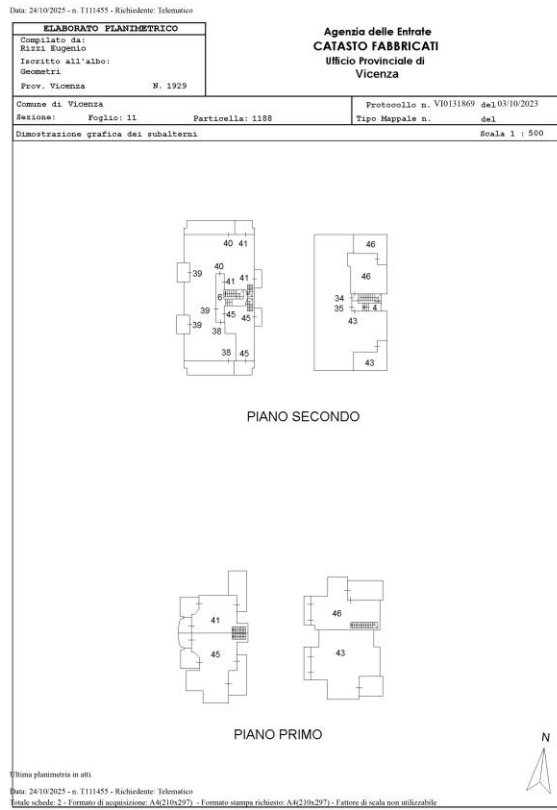
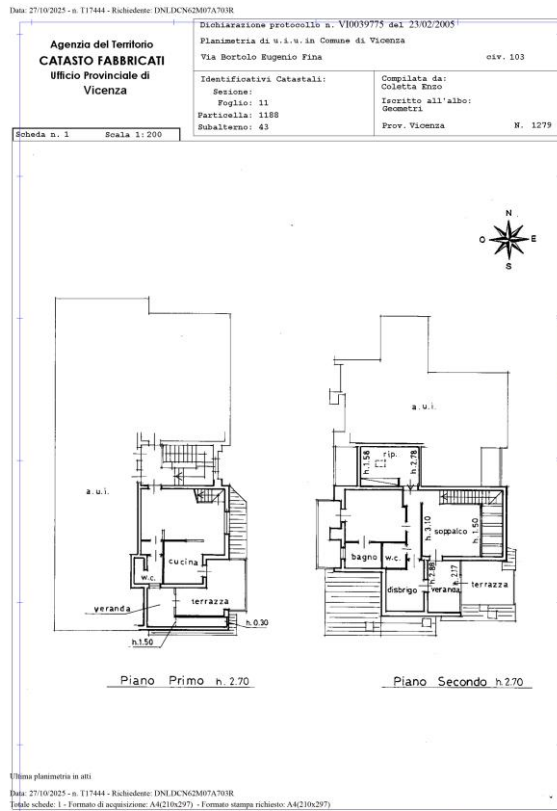


Figura 5. Elaborato planimetrico



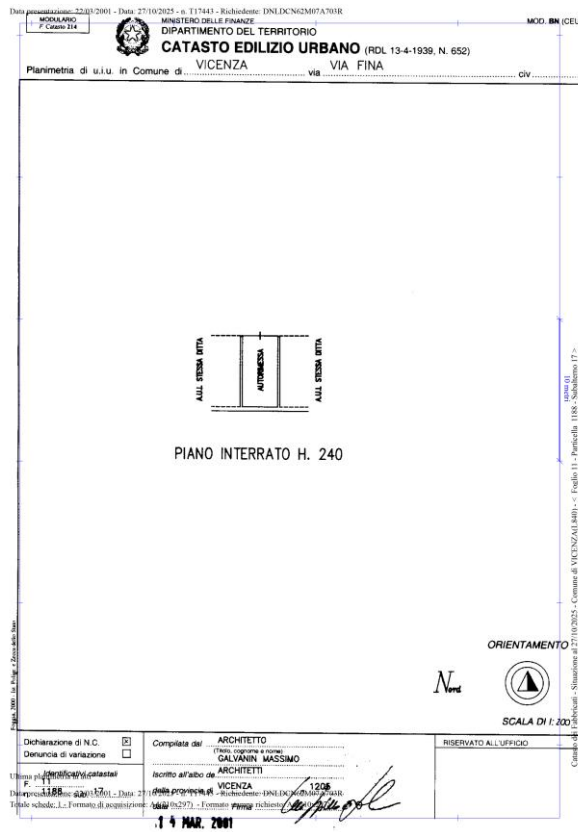
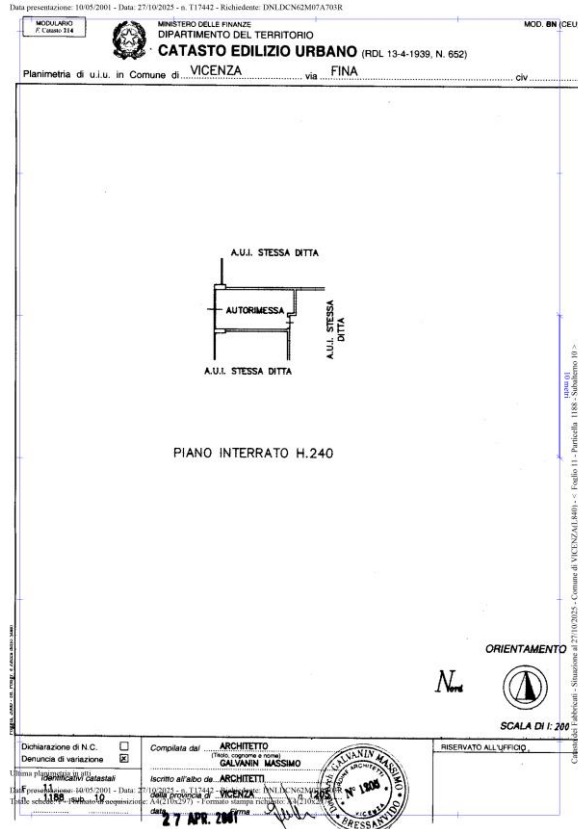


Figura 6. Planimetrie catastali dei beni





**Figura 6. Estratto mappa catastale**

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 06/11/2017 ad oggi: \*dato oscurato\*, nata a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 della piena proprietà. In forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Mario Misomalo in data 06.11.2017 ai nn. 35.785 di repertorio e 20.475 di raccolta, trascritto in data 10.11.2017 presso la Conservatoria di Vicenza ai nn. 22.475 di R.G. e 15.471 di R.P. (Allegato 03)

Dal 11/10/2001 fino al 06/11/2017: \*dato oscurato\*, nato a \*dato oscurato\* il \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 della piena proprietà. In forza di Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Enrico Mele in data 11/10/2001 al n. 71.631 di repertorio, trascritto in data 18/10/2001 presso la Conservatoria di Vicenza ai nn. 22.419 di R.G. e 15.404 di R.P.

## 7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'immobile, realizzato nei primi anni 2000, è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi (Allegato 09):

- Concessione edilizia n. 6208/99 N.P.G. e 30341/0 N.T.U. del 20/05/1999 per intervento di Nuova costruzione;
- Concessione dichiarativa di cambio d'intestazione n. P.G. 30123/99 e U.T. 30341 del 14/12/1999;
- Concessione edilizia n. 013054/00 N.P.G. e 30341 N.U.T. del 11/01/2001 per Variante a intervento di nuova costruzione;



- Richiesta di abitabilità n. 9702 P.G. e 30341 U.T., presentata in data 03/04/2001 per abitabilità parziale (autorimessa di cui al sub. 17) ed efficace per silenzio - assenso;
- Dichiarazione di inizio attività 010919/2001 N.P.G. del 17/04/2001 per terza variante, si precisa che la seconda variante di cui alla DIA del 27/02/2001 non riguarda i beni di cui alla presente relazione di stima;
- Richiesta di abitabilità n. 13180 P.G. e 30341 U.T., presentata in data 10/05/2001 per abitabilità parziale (autorimessa di cui al sub. 10 e alloggio di cui al sub. 36 – ora sub. 43) ed efficace per silenzio - assenso;
- Permesso di costruire in sanatoria e attestazione di agibilità n. 65265/04 P.G. del 19/07/2006, per lavori di ristrutturazione edilizia e ampliamento di unità immobiliare.

## 7.2 Abusi/diformità riscontrati

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza ([Allegato 10](#)) e lo stato reale dei luoghi non si sono riscontrate difformità.

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

Non essendo state riscontrate difformità non si rende necessaria la quantificazione degli importi necessari per la loro regolarizzazione.

## 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 soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1 Oneri e vincoli

I vizi di carattere "edilizio" (stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti) sono già stati considerati in sede di valutazione dell'immobile.

Si precisa inoltre che il fabbricato, come riportato nell'atto di provenienza, è interessato dalle seguenti trascrizioni (Allegato 11):

- *"Convenzione di lottizzazione con il Comune di Vicenza, autenticata in data 13 maggio 1993 n. 27.755 di repertorio notaio Giovanni Rizzi di Vicenza, ivi registrata in data 19 maggio 1993 al n. 1130 atti privati ed ivi trascritta in data 04 giugno 1993 ai n.ri 6812/4883;*
- *Servitù ad effettuare future costruzioni a distanze inferiori a quelle previste dal P.R.G. del Comune di Vicenza, a favore ed a carico, tra gli altri del m.n. 1053 (ora m.n. 1188), costituite con atto di compravendita autenticato in data 21 luglio 1994 n. 28029 di repertorio notaio Beniamino Itri di Lonigo, registrato a Vicenza il 26 luglio 1994 al n. 1999 atti privati ed ivi trascritto in data 4 agosto 1994 ai n.ri 11245/8037."*

### 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/02/2026) ([Allegato 12](#))

Direzione Provinciale di VICENZA – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.  
Comune di VICENZA (VI) Catasto Fabbricati - Foglio 11 – particella 1188, subalterni 10, 17 e 43:



1. ISCRIZIONE del 10/11/2017 – Registro Particolare 3752 Registro Generale 22476  
Pubblico ufficiale MISOMALO MARIO Repertorio 35786/20476 del 06/11/2017  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.  
Soggetti a favore: \*dato oscurato\*, con sede in \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.  
Soggetti contro: \*dato oscurato\*, nata il \*dato oscurato\* a \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
  
2. TRASCRIZIONE del 10/02/2025 – Registro Particolare 1884 Registro Generale 2593  
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 272 del 23/01/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Soggetti a favore: \*dato oscurato\*, con sede in \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.  
Soggetti contro: \*dato oscurato\*, nata il \*dato oscurato\* a \*dato oscurato\*, C.F. \*dato oscurato\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.  
Sezione D: *“GLI IMMOBILI DESCRITTI NELLA SEZIONE B DELLA PRESENTE NOTA VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU’, LE PERTINENZE, LE RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE. – IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 181.474,52. OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO. – \*dato oscurato\* CON SEDE LEGALE IN \*dato oscurato\* \*dato oscurato\* E’ RAPPRESENTATA E DIFESA DALL’AVV.TO \*dato oscurato\* CON DOMICILIO ELETTO NELLO STUDIO DEL MEDESIMO IN \*dato oscurato\*, \*dato oscurato\*.”*

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

In seguito all’aggiudicazione del bene saranno regolarizzate le iscrizioni di cui al paragrafo precedente e cancellata la trascrizione di cui al precedente punto 2.

### **9. SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati non ricadono in suolo demaniale.

### **10. USO CIVICO O LIVELLO**

I beni pignorati non sono 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**

L’immobile risulta essere parte del Residence denominato “Palladio” – Palazzina “A”.

Le spese ordinarie annue di gestione dell’immobile ammontano a circa € 1.200,00 annui.



Le spese ordinarie scadute ed insolite, alla data della perizia, ammontano a € 5.039,51.

Alla data della perizia risultano essere state deliberate spese straordinarie, non ancora scadute, per un importo pari a € 964,87.

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato sulla base di procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali IVS (International Valuation Standard), Europei EVS (European Valuation Standard) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, utilizzando il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach).

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”*.

Ai fini della stima del valore dell’immobile si è tenuto conto dei correnti metodi di valutazione ed è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA), in quanto le ricerche effettuate hanno consentito di reperire i dati di tre compravendite certe, avvenute nell’ultimo anno, relative ad immobili con caratteristiche prossime a quelle dell’unità oggetto di valutazione e riconducibili nello stesso segmento di mercato dei beni oggetto di procedura. Si sono dunque considerati il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile allo stato attuale comparato con i dati statistici inerenti al valore di immobili commerciali simili considerando i seguenti parametri: ubicazione dei beni, situati in Comune di Vicenza (VI); dimensioni; qualità architettonica e costruttiva del fabbricato e dotazioni di servizi.

Il valore di stima deriva dunque dal prezzo degli immobili di confronto, corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha: definito il “segmento di mercato”; definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni “Comparabili”; indicati i rapporti mercantili; indicata la differenza di prezzo data dalla vetustà, dalla qualità delle finiture e dalla differenza di classe energetica tra il bene da stimare e i "comparabili"; calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL); definito i “prezzi marginali”; ottenendo come risultato finale il valore di mercato del bene.



## 12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject), come precedentemente descritto, deriva dalla comparazione dello stesso con immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che sono stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione ha previsto, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili, in modo che questi siano più simili possibile al subject, e che implica dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili che determinano il valore corretto. Il valore di mercato del bene oggetto di stima verrà dunque calcolato 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  $5\div 10\%$  ( $\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$ ).

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l'unità immobiliare in oggetto costituita da un appartamento e due autorimesse pertinenziali, siti in un fabbricato a destinazione residenziale, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, si è ottenuto come più probabile valore di mercato alla data del 28/01/2026 un valore pari a: € 214.971,77, arrotondato a € **215.000,00 (duecentoquindicimila/00 €), pari a circa 1.424 €/m<sup>2</sup>**. ([Allegato 13](#)), al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

## 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti 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:	€ 500,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 0,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 5.039,51
- 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 possono concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti 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'Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15 % sul valore dei beni.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni, per la quota di diritto pignorata**, è così calcolato:

Riduzione per regolarizzazione catastale	€ 215.000,00 - € 500,00 = € 214.500,00
Riduzione per spese condominiali scadute ed insolute	€ 214.500,00 - € 5.039,51 = € 209.460,49
Riduzione per vendita giudiziaria	€ 209.460,49 x 15% = € 31.419,07

**Valore a base d'asta** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

(€ 209.460,49 – € 31.419,07) = **€ 178.041,42 (euro centosettantottomilaquarantuno/41)."**

## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Sulla base dei dati forniti da Astalegale, adeguatamente analizzati ed estrapolati, sembra probabile che la vendita dei beni oggetto di procedura possa avvenire al "terzo esperimento", come meglio descritto nell'ultimo allegato alla presente. Si precisa in ogni caso che il file fornito da Astalegale non riferisce, in genere, tutte le opportune informazioni utili ai fini di una corretta comparazione tra i beni aggiudicati e il bene oggetto della presente procedura; pertanto, i risultati ottenuti sono da utilizzare con estrema cautela. ([Allegato 15](#))

## 12.5 Giudizio di vendibilità'

Si ritiene che la commerciabilità del bene sia buona sia per lo stato del bene che a causa delle dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il bene è stato pignorato per l'intera quota di piena proprietà.

## 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATA (Allegato 16)

### 14.1 Dati e residenza della debitrice esecutata

La Sig.ra \*dato oscurato\*, debitrice esecutata, risulta iscritta presso l'Anagrafe del Comune di \*dato oscurato\* in via \*dato oscurato\* n. \*dato oscurato\*, interno \*dato oscurato\* dal 08/01/2018.



## 14.2 Stato civile e regime patrimoniale della debitrice

L'esecutata ha contratto matrimonio il \*dato oscurato\* presso il Comune \*dato oscurato\*, come da atto n. \*dato oscurato\* dell'anno \*dato oscurato\*, parte \*dato oscurato\*. Nell'estratto dell'atto di matrimonio è riportato quanto segue:

*“Regime di separazione dei beni in data \*dato oscurato\*.*

*Con provvedimento del Tribunale di VICENZA n. \*dato oscurato\* R.G. del \*dato oscurato\* è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.*

*In data \*dato oscurato\* \*dato oscurato\* e \*dato oscurato\* hanno presentato ricorso al Tribunale Ordinario di Vicenza per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.*

*Con sentenza del tribunale di Vicenza n. \*dato oscurato\* in data \*dato oscurato\*, depositata il \*dato oscurato\* è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.”*

## 15. LOTTI

Lotto Unico.

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Marostica, lì 04/02/2026

Il Tecnico Incaricato  
Arch. Duccio Antonio Dinale



**17. ELENCO ALLEGATI**

1. Estratto P.I. vigente con relativa legenda ed art. n. 37 delle N.T.O.
2. Documentazione catastale (estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure e schede catastali)
3. Titolo di provenienza
4. Calcolo consistenza
5. Sovrapposizione ortofoto-catastale
6. Piante dello stato attuale dei luoghi
7. Documentazione fotografica
8. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
9. Copia provvedimenti edilizi
10. Copia elaborati grafici ultimo progetto approvato
11. Note di trascrizione della Convenzione edilizia e della costituzione di servitù di distanza
12. Ispezioni ipotecarie
13. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
14. Comparabili
15. Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
16. Certificati di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio della debitrice esecutata
17. Ricevuta invio perizia all'esecutata ed al creditore

