

## **TRIBUNALE DI VICENZA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA N. 216/2025**

**ELABORATO PERITALE**

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

**N. 1 LOTTI**



Giudice:

**Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 696c.p.c.:

**21.03.2026 ore 10,00**

Identificazione beni:

Beni a Costabissara (VI)

Dati catastali:

- 1) NCEU, fg 13 mapp. 574, sub 82 – A/3**
- 2) NCEU fg. 13 mapp. 574 sub 19– C/2**

Esperto stimatore:

Arch. Alessandra Casari

Custode giudiziario:

IVG Vicenza

## 1. SCHEDA SINTETICA e INDICE

### Procedura es. imm. n. 216/2025

promossa da:

)

residente a

### Rappresentato da:

contro:

**Esperto stimatore:** Arch. Alessandra Casari

contrada Pedemuro San Biagio, 89 - 36100 (VI)

mail: [alessandracasari@gmail.com](mailto:alessandracasari@gmail.com) – cell. 349.6956963

**Diritto pignorato:** piena proprietà della quota di 1/1

**Eventuali comproprietari non eseguiti:** nessuno

**Tipologia del bene pignorato:** appartamento con deposito

**Ubicazione:** Strada Statale Pasubio 96 (VI)

**Dati Catastrali attuali dei beni:** Beni in Costabissara (VI)

- **NCEU fg 13, mapp. 574, sub 82**, cat. A/3 – cl 4 - P.1 - mq 44.00, rendita euro 216,91
- **NCEU fg. 13, mapp. 574 sub 19**, cat C/2 – cl U – P.S1 - mq 5,00 - rendita euro 5,16

**Stato di manutenzione:** buono

**Differenze rispetto al pignoramento:** nessuna

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi:**

**Irregolarità catastali:** nessuna

**Irregolarità edilizie:** l'accesso agli atti presso il Comune di Costabissara non ha evidenziato irregolarità edilizie

## **LOTTO 1**

**Valore lordo di mercato: euro 70.448,00**

**Valore di vendita forzata proposto: euro 59.880,00**

**Valore debito: € 85.968,49** oltre alle spese e interessi di mora, come specificato in atto di pignoramento

**Occupazione:** occupato da \*\*\*\*

**Titolo di occupazione:** contratto di comodato d'uso a titolo gratuito

**Spese di gestione immobile:** spese insolute degli ultimi due esercizi è di **€ 2.025,56**

**Oneri:** nessuno

**APE: Classe energetica D – codice identificativo 4436/2026 valido fino al 18.01.2036**

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità:** nessuna

---

### **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.

**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 .....	
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	
3.3 Confini N-E-S-O .....	
3.4 Descrizione dettagliata dei beni .....	
3.5 Certificazione energetica.....	
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	11
4.1 Possesso .....	
5. ASPETTI CATASTALI .....	11
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	
5.2 Intestatari catastali storici .....	
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	
5.4 Giudizio di conformità catastale .....	
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	12
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI .....	12
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità .....	
7.2 Abusi/diformità riscontrati .....	
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	14
8.1 Oneri e vincoli .....	
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli .....	
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	
9. SUOLO DEMANIALE.....	16
10. USO CIVICO O LIVELLO .....	
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	16
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	17
12.1 Metodo di valutazione .....	
12.2 Stima del valore di mercato.....	

12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	23
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	
15.	LOTTI .....	23
17.	ELENCO ALLEGATI .....	23

---

## 2.0 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

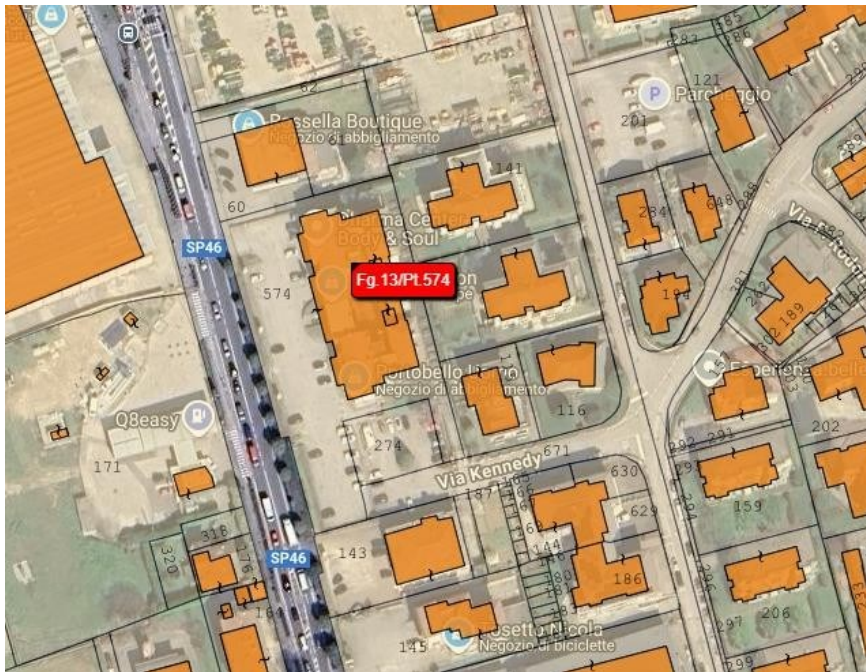
L'incarico è stato conferito in data **18.09.2025** con giuramento in data **22.09.2025**

- **13.10.2025:** Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto e Conservatoria per reperire l'estratto di mappa, le visure attuali e storiche, le planimetrie catastali relative al fabbricato e per verificare la regolarità catastale, la provenienza dei beni, le trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie
- **18.11.2025** Sopralluogo con rilievo strumentale e fotografico
- **30.12.2025** Richiesta copia atto compravendita
- **07.01.2026:** Ufficio Tecnico del Comune di Costabissara per richiesta di accesso agli atti per reperire la documentazione urbanistica, le pratiche edilizie, di agibilità e le dichiarazioni di conformità degli impianti

## 3.0 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Unità residenziale sita al piano primo di edificio a Costabissara (VI) frazione di Motta in Strada S. Pasubio, 96 denominato **IL PARCO**



### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

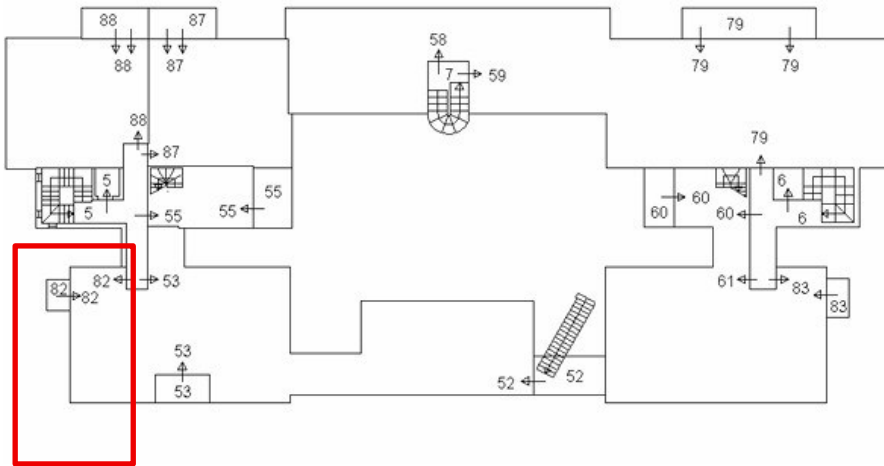
Piena proprietà per la quota di 1/1 pervenuta per atto di compravendita del notaio Muraro Giuseppe di Vicenza del 14.03.2011 rep. 66173 di rep. trascritto il 05.04.2011 ai nn. 6492/4182 da potere di \*\*\*\*\* in forza di atto di compravendita del 27.12.2002 n. 92066 di rep. del notaio Giuseppe Novello di Vicenza trascritto il 30.01.2003 ai n.ri 2874//2002 Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello della titolarità dell'esecutato in forza all'atto di acquisto trascritto in suo favore assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento.

Beni al NCEU del Comune di Costabissara (VI)

- **NCEU fg 13, mapp. 574, sub 82**, cat. A/3 – cl 4 - P.1 - mq 44,00, rendita euro 216,91
- **NCEU fg. 13, mapp. 574 sub 19**, cat C/2 – cl U – P.S1 - mq 5,00 - rendita euro 5,16

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

**Coerenze:** affaccia su tre lati (ovest, sud, est) su lotto condominiale al mappale 574 e sul lato nord con vano scala condominiale e sub 53



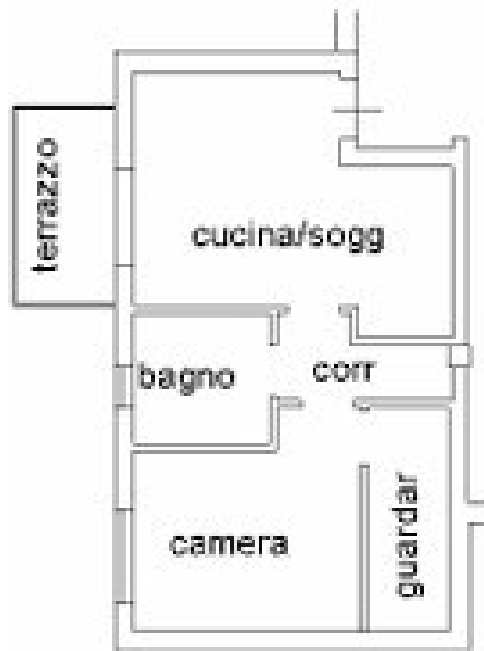
*elaborato planimetrico*



*estratto di mappa*



aerofotogrammetrico



planimetria catastale

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Si tratta di unità abitativa in complesso residenziale, commerciale e direzionale denominato **IL PARCO** che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato per autorimesse e cantine. All'unità oggetto di pignoramento, posta al piano primo, si accede attraverso scala condominiale con struttura in c.a e rivestimento in marmo di Chiampo, la distribuzione interna dell'appartamento si distingue in: **ingresso su soggiorno con terrazzo e angolo cottura, disimpegno, bagno guardaroba e una camera**. Altezza abitazione h. 2,70.

Al piano interrato è presente **un deposito**, raggiungibile dalla scala condominiale. Altezza interna h. 2,40

#### **FINITURE**

La pavimentazione della zona giorno è in piastrelle di ceramica di colore chiaro, la camera ha pavimento in legno e il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica, è fornito di: doccia, lavabo, wc, bidet tutto di colore bianco.

I serramenti sono in legno con vetrocamera in buono stato di manutenzione avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso all'unità è blindato.

Riscaldamento autonomo con caldaia incassata a muro nel terrazzo, radiatori tubolari, impianto di condizionamento con uno split nella zona giorno e macchina esterna nel terrazzo.

**Impianti:** citofonico, scarichi in condotta comunale, riscaldamento autonomo, no ascensore. Tutti gli impianti sono sottotraccia.

Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo è buono.

### 3.5 Certificazione Energetica

**Classe energetica D – codice identificativo 4436/2026 valido fino al 18.01.2036**

#### 4.0 STATO DI POSSESSO e OCCUPAZIONE

##### 4.1 Possesso

Allo stato attuale l'immobile è occupato da \*\*\*\*\*

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

Contratto di locazione in comodato d'uso a titolo gratuito

#### 5.0 ASPETTI CATASTALI

**5.1 VARIAZIONE della destinazione** del 11/12/2013 pratica n. vi0254805 in atti dal 11/12/2013 ufficio residenza (n. 125537.1/2013) (sub 82)

**VARIAZIONE della destinazione** del 11/12/2013 pratica n. vi0254805 in atti dal 11/12/2013 ufficio residenza (n. 125537.1/2013) annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) variazione nel classamento del 14/11/2014 pratica n. vi0231372 in atti dal 14/11/2014 variazione di classamento (n. 127857.1/2014) annotazioni: classamento e rendita validati. (sub 82)

**Superficie di Impianto** pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11/12/2013, prot. n. VI0254805. (sub 82)

**5.2 COSTITUZIONE** del 11/12/2002 pratica n. 387403 in atti dal 11/12/2002 costituzione (n. 6116.1/2002) (sub 19)

**COSTITUZIONE** del 11/12/2002 Pratica n. 387403 in atti dal 11/12/2002 (sub 19)

**COSTITUZIONE** (n. 6116.1/2002) **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 26/11/2014

Pratica n. VI0252984 in atti dal 26/11/2014 **VARIAZIONE DI** (n. 145746.1/2014) (sub 19)

**COSTITUZIONE** del 11/12/2002 Pratica n. 387403 in atti dal 11/12/2002 **COSTITUZIONE** (n. 6116.1/2002) (sub 19)

**Annotazioni:** classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 08/03/2005 Pratica n. VI0053290 in atti dal 08/03/2005 (sub 19)

**VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 08/03/2005 Pratica n. VI0053290 in atti dal 08/03/2005 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 6497.1/2005) (sub 19)

**Annotazioni:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) (sub 19)

**Superficie di Impianto** pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11/12/2002 - prot. n. 000387403 (sub 19)

### 5.3 Osservazioni rispetto al pignoramento

Conforme

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Conforme

## 6.0 RICOSTRUZIONE ATTI PROVENIENZA

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

#### Attuale proprietario:

Piena proprietà per la quota di 1/1 pervenuta per atto di compravendita del notaio Muraro Giuseppe di Vicenza del 14.03.2011 rep. 66173 di rep. trascritto il 05.04.2011 ai nn. 6492/4182

#### PROVENIENZA VENTENNALE:

\*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita del 27.12.2002 n. 92066 di rep. del notaio Giuseppe Novello di Vicenza trascritto il 30.01.2003 ai n.ri 2874//2002

## 7.0 ASPETTI URBANISTICI – EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità

CONCESSIONE EDILIZIA UT 4381. prot. n. 8965 del 29.05. 2020 per realizzazione di complesso residenziale- commerciale e direzionale - domanda di

- DENUNCIA AL GENIO CIVILE di opere in C.A in data 23.11.2000
- COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI del 23.11.2000 di cui alla C.E. 4381/2000
- RICHIESTA CAMBIO INTESTAZIONE C.E. prot. 8965 n. 4381 del 26.05.2000 a consigliere delegato delle società
- Voltura alla CE 4381/2000 prot. 543 del 14.01.2002
- VARIANTE alla C.E. 4381/2000 del 23.01.2003 per realizzazione di complesso residenziale- commerciale e direzionale
- VARIANTE del 07.02.2003 prat. 4381 prot. 15797 alla C.E. 4381 del 29.05.2000 per cambio di destinazione d'uso senza opere da residenziale e direzionale

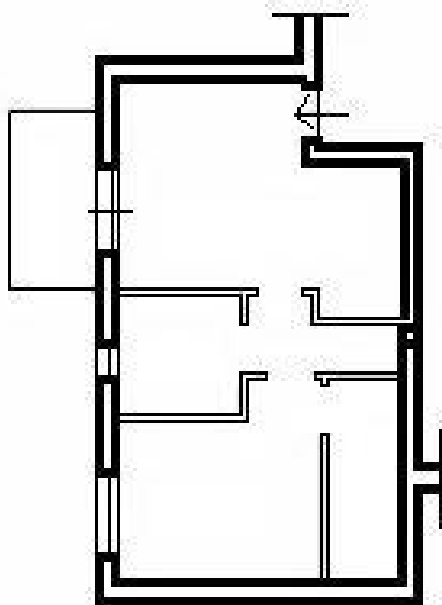
- ATTESTAZIONE AGIBILITÀ PARZIALE pratica 4381 prot. 2765 - 3281 del 04.03.2003
- C.I.A. UT 4391/2000 del 12.03.2003 variante a concessione 4381 del 29.05.2000
- COMUNICAZIONE ULTIMAZIONE LAVORI del 03.04.2003 di cui alla CE 4381/2000
- D.I.A. del 19.06.2003 variante a concessione 4381 del 29.05.2000
- PERMESSO DI COSTRUIRE prat. 5126 prot. 10526 del 10.11.2003 per sistemazione parte esterna e parcheggio
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ UT 4301 – 5208 prot. 6119 rilasciata il 10.05.2004
- COMUNICAZIONE al prot. 0013317/12 - 1518212 U.T. 6952 del 04.12.2012 - Cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale senza opere da parte di

## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

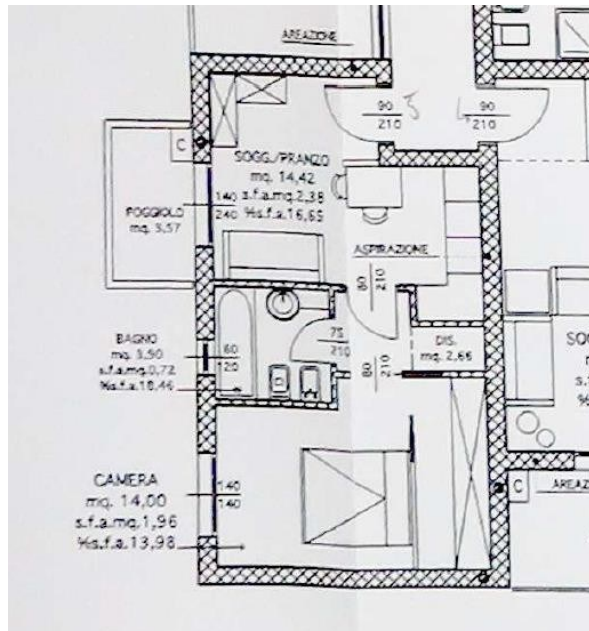
nessuno

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

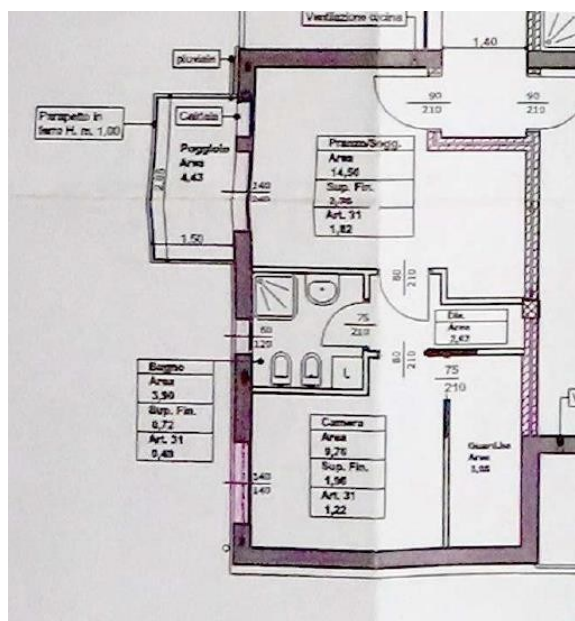
nessuna irregolarità



Schema planimetrico



Progetto approvato anno 2000



### Progetto approvato 2003

#### NOTA:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto

l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1 Oneri e vincoli

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nulla

Usufrutto, uso e abitazione: nulla

Servitù: nulla

#### **Provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo:**

Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni; vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti; oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale

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

### 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

**Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

- **IPOTEGA GIUDIZIALE** a seguito di decreto ingiuntivo iscritto in data 08.05.2023 ai nn. 100035/1339 per euro 110.000,00 di cui 85.968,49 per capitale a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] relativamente ai beni ai mappali 574 sub 82 e sub 9

• **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** n.0420 di ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo iscritta in data 13.06.2024 ai nn. 12862/1823 per euro 239.120,36 di cui euro 119.560,18 per capitale, a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE E**

**RISCOSSIONI** con seda a Roma c. fisc. 13756881002, contro [REDACTED]

relativamente ai beni ai mappali 574 sub 82 e sub 9

**IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** n.0420 di ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo iscritta in data 08.11.2024 ai nn. 24138/3854 per euro 207.401,12 di cui euro 103.700,56 per capitale, a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE E**

**RISCOSSIONI** con seda a Roma c. fisc. 13756881002, contro [REDACTED]

relativamente ai beni ai mappali 574 sub 82 e sub 9

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto in data 04.07.2025 ai nn. 14950/10943

a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

relativamente ai beni ai mappali 574 sub 82 e sub 9

## 9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

### 10.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due esercizi è di € 2.025,56

#### AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:

**Dott.ssa Patrizia Antico**

S.S. Pasubio n. 74

36030 Motta di Costabissara (VI)

Telefono 0444/973007

antico@studioanticopagaggi.it

## 11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 11.1 Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard).

Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo

di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue

## 11.2 Stima del valore di mercato

*“La definizione di valore di mercato confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”*

secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject

e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti.

A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ( $(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5\div 10\%$ ).

## VALORI PROPORZIONALI E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

**A Valore a nuovo**

1.850,00

**B Incidenza dell'area**

10,00%

**C Coefficiente di Eta', Qualita' e Stato**

0,80

<i>Eta'</i>	<i>Qalita'</i>	<i>Stato Ottimo</i>	<i>Stato Buono</i>	<i>Stato Mediocre</i>	<i>Stato Pessimo</i>
nuovo	lusso	1,10	--	--	--
	signorile	1,05	--	--	--
	medio	1,00	--	--	--
	popolare	0,90	--	--	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
Inf.a 10	lusso	0,95	0,90	0,85	--
	signorile	0,90	0,85	0,80	--
	medio	0,85	0,80	0,75	--
	popolare	0,80	0,75	0,70	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
10-20 a.	lusso	0,90	0,85	0,80	--
	signorile	0,85	0,80	0,75	--
	medio	0,80	0,75	0,70	--
	popolare	0,75	0,70	0,65	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
<b>21-40 a.</b>	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	<b>signorile</b>	<b>0,80</b>	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopol.	--	--	--	--
41-60 a.	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,70	0,65	0,60	0,50

**D Coefficienti di Disponibilita'****1,00**

<b>libero</b>	<b>1,00</b>
locato con canone e durata liberi	0,95
locato con canone libero e durata 4+4 anni	0,75
locato con canone convenzionato sindacale 3+2 anni	0,70
locato con canone convenzionato sindacale durata transitoria	0,80
locato stagionale per uso turistico	0,99
soggetto a equo canone	0,68
- per ogni anno trascorso da ultima proroga quadriennale disdettata alla scadenza (fino a max 0,75)	0,02

**E Coefficienti di Piano****1,00**

Piano	con ascensore	senza ascensore
terra	1,00	0,97
rialzato	0,90	0,97
<b>primo</b>	0,94	<b>1,00</b>
secondo	0,96	0,90
terzo	0,98	0,80
quarto	1,00	0,70
quinto	1,00	0,55
<b>terra cielo</b>	1,00	<b>1,00</b>
ultimo	1,05	

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Descrizione	m2	Coeff. Min.	Coeff. Max	Sup.comm.	Note
<b>Unita' Immobiliare</b>	<b>44,00</b>		<b>1,00</b>	<b>44,00</b>	
Balconi scoperti	0,00		0,30	0,00	
Balconi coperti	0,00		0,40	0,00	
Verande/Porticati	0,00		0,35	0,00	
<b>Terrazze scoperte</b>	<b>6,00</b>		<b>0,20</b>	<b>1,20</b>	
Terrazze coperte	0,00		0,45	0,00	
Lastricati solari	0,00		0,20	0,00	praticabili da scala interna
<b>deposito piano interrato</b>	<b>8,00</b>		<b>0,30</b>	2,40	praticabili da scala interna
soffitta abitabile	0,00		0,50	0,00	
autorimessa mezzi agricoli	0,00		0,66	0,00	
Sup.verde esclusiva	0,00		0,10	0,00	
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>47,60</b>	m2

**CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

1	<b>Superficie commerciale</b>	m2	<b>47,60</b>
2	Valore unitario dell'immobile nuovo	€	1.850,00
3	Valore totale dell'immobile a nuovo	€	88.060,00
4	Incidenza dell'area	€	8.806,00
5	Coefficiente di Eta', Stato, Qualita'		0,80
6	Coefficiente di Disponibilità		1,00
7	Coefficiente di Piano		1,00
8	Altri coefficienti		1,00

<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>70.448,00</b>
--------------------------	------------------

**11.3 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:** **nessuna**
- **spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:** **nessuna**
- **spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:** **2.025,56**
- **altri costi/oneri:** **nessuno**

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, 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** è pari a:*

**valore di mercato: euro 70.448,00**

**a detrarre 15%: euro 10.567,00**

**valore base asta: euro 59.880,00 (cinquantanovemilaottocentoottanta/00)**

## 12.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

Tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione del bene e della localizzazione, il giudizio di vendibilità del bene è buono.

## 13.0 RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

13.1 Il debitore esecutato risulta residente ad

13.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Residente ad \*\*\*\* Stato civile libero

## 14.0 LOTTI

Un lotto composto da unità residenziale e cantina/deposito

Vicenza, 10.02.2026

*L'Esperto estimatore*

Arch. Alessandra Casari