



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 50/2025 RGE
ELABORATO PERITALE

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



Giudice: **Dott. Luca Prendini**
Creditore procedente: **XXXX**
Esecutato: **XXXXXX**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **22/07/2025 ore 12.20**
Identificazione beni: **Beni in Vicenza (VI), Viale Dante n. 14 int. 3**
Dati Catastali: CF foglio 34 , pp. nn. 259 sub 15 (A/2) , 259 sub 9 (C/6) per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1
Esperto stimatore: **Arch. Giuseppe Gavazzo – Via Dal Ponte 187/8 – Torri di Quartesolo** Mail: info@studiogavazzo.it – tel: 0444/583245
Custode Giudiziario: **IVG VICENZA - Via Volto, civ. 63 - Costozza di Longare (VI)**
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444.953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICEProcedura es. imm. n. **50/2025**

promossa da:

XXXXXXcontro: **XXXXXX****Giudice:** Dott. Luca Prendini**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 22.07.25 ore 12.20**Esperto stimatore:** Arch. Giuseppe Gavazzo

Diritto pignorato (pag. 6)	piena proprietà per la quota di 1/1 relativamente alle particelle 259 sub 9 e 15 e 288,730/1000 relativamente al sub 12 (b.c.n.c.)
Eventuali comproprietari non esec. (pag. 6)	nessuno
Tipologia bene pignorato	appartamento al piano primo con autorimessa al ,piano interrato
Ubicazione (pag. 6)	Vicenza (VI) - Viale Dante , civ. 14 int. 3
Dati Catastali attuali	C.F. COMUNE DI VICENZA - foglio 34 particelle : <ul style="list-style-type: none"> • 259 subalterno 15 Cat. A/2, Cl. 4, Cons. vani 8.5, sup. totale 215 m2 escluse aree scoperte m2 184 - R.C. € 1.075,52 , Piano T-1 , Viale Dante S.n.c. • 259 subalterno 9 Cat. C/6, Cl. 6, Cons. m2. 39, Superficie Catastale Totale m2 44 R.C. € 189,33 , Piano S1, Viale Dante S.n.c. Per la quota di 288,730 /1000: • 259 sub 12 b.c.n.c.
Metri quadrati (pag. 7)	locali di abitazione 183 m ² circa, terrazzi 19 m ² circa, autorimessa 43 m ² circa, giardino 500 m ² \
Stato di manutenzione (pag. 7)	buono
Differenze rispetto al pignoramento (pag. 14)	nessuna
Situazione urbanistica/edilizia/catastale-irregolarità/abusi (pag. 21)	modeste difformità edilizie e/o catastali costi necessari alla loro regolarizzazione circa € 6.070,00 escluse imposte di legge
Valore lordo di mercato OMV (pag. 26)	€ 653.000,00
Valore di vendita forzata proposto (pag. 27)	valore a base d'asta dei beni € 642.000,00 <u>offerta minima € 481.500,00</u>
Occupazione (pag. 12)	nella disponibilità dell'Esecutato che lo utilizza come residenza propria e della sua famiglia
Titolo di occupazione (pag. 12)	----
Oneri (pag. 20)	spese condominiali arretrate ultimi due anni e straordinarie già deliberate € 4.872,00 circa
APE (pag. 12)	classe F
Problemi particolari informazioni utili criticità (pag. 25)	-----
Lotti (pag. 25)	UNICO

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato 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 a 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 e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista 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 e 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 a 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 e 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.....	5
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	5
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	5
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	7
3.5	Certificazione energetica	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	13
4.1	Possesso.....	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato e indennità di occupazione.....	13
5.	ASPETTI CATASTALI.....	13
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	13
5.2	Intestatari catastali storici	13
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	14
5.4	Giudizio di conformità catastale	14
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	17
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	17
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	18
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	18
7.2	Abusi/difformità riscontrati	19
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	19
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	20
8.1	Oneri e vincoli.....	20
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/04/2024).....	21
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	21
9.	SUOLO DEMANIALE	22
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	22
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	22
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	22
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	22
12.1	Metodo di valutazione.....	22
12.2	Stima del valore di mercato.....	23
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	23
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	24
12.5	Giudizio di vendibilità'	24
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	24
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	24
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	24
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore esecutato	24
15.	LOTTE.....	25
16.	OSSERVAZIONI FINALI	25
17.	ELENCO ALLEGATI	26

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

09/03/25 : nomina Esperto nella presente Procedura (trasmessa con pec in data 12/09/25)

13/03/25 : giuramento in forma telematica

12/05/25: deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata

29/04/25: primo accesso ai beni pignorati

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Vicenza con istanza di accesso agli atti inoltrata in data **03/04/25**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA
- i certificati di stato civile e residenza sono stati acquisiti ;
- la situazione debitoria relativa alle spese condominiali è stata acquisita in data 13/06/25

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento con autorimessa posto al piano primo di una palazzina sita in zona centrale del Comune di Vicenza (VI), Viale Dante n. 14 int. 3

Risultati		
<input checked="" type="checkbox"/>	Scuole	4
<input checked="" type="checkbox"/>	Banche	2
<input checked="" type="checkbox"/>	Salute	3
<input checked="" type="checkbox"/>	Svago e cultura	1
<input checked="" type="checkbox"/>	Trasporti	14





Vista Google Earth generale



Vista Google Earth puntuale

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto

Piena proprietà dell'intero.

Identificazione catastale

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in Ditta a:

Per la quota di 1/1 in separazione dei beni :

XXXXX XXXXX

C.F. COMUNE DI VICENZA - foglio 34 particelle :

- **259 subalterno 15** Cat. A/2, Cl. 4, Cons. vani 8.5, sup. totale 215 m² escluse aree scoperte m² 184 - R.C. € 1.075,52 , Piano T-1 , Viale Dante S.n.c.
- **259 subalterno 9** Cat. C/6, Cl. 6, Cons. m². 39, Superficie Catastale Totale m² 44 R.C. € 189,33 , Piano S1, Viale Dante S.n.c.

Per la quota di 288/730 /1000:

- **259 sub 12 b.c.n.c.**

Corrispondenza dati: manca la numerazione civica

Lotti: UNICO.

3.3 Confini N.E.S.O.

Confini di proprietà particella n. 259 sub 15 (appartamento piano primo), ruotando in senso n.e.s.o. rispetto all'elaborato planimetrico: muro perimetrale su vuoto su 2 lati - porzione di muro perimetrale e vano scala e ascensore comuni- vano scala e ascensore comuni - vano scala comune e porzione di muro perimetrale - muro perimetrale su vuoto per 3 lati

Confini di proprietà della particella n. 259 sub 9 (garage interrato), ruotando in senso n.e.s.o rispetto all'elaborato planimetrico : sub 8 - area di manovra sub 12 - sub. 11 - muro perimetrale su terrapieno .

Salvo i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di appartamento sito al piano primo di una palazzina con garage interrato facenti parte di una palazzina di quattro livelli fuori terra oltre al piano interrato, il tutto ubicato in zona centrale e di pregio del Comune di Vicenza e precisamente in Viale Dante n. 14 int. 3 .

L'appartamento misura una superficie lorda complessiva di circa mq. 183,00 oltre a circa mq. 19,00 di terrazze e circa mq. 500,00 di verde in proprietà ed uso esclusivo. L'appartamento si compone di un ampio locale ad uso di pranzo-soggiorno, cucina, 3 bagni, 3 camere corridoio , disbrigo e 2 terrazze. Al piano interrato si trova l'autorimessa della superficie di circa mq. 43 . Sia l'appartamento che l'autorimessa sono accessibili dal sub. 12 b.c.n.c.

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq
appartamento	183	100%	183,00
terrazza	19	33%	6.27
autorimessa	43	60%	25.80
giardino esclusivo	183	10%	18.30
giardino esclusivo	317	5%	15.85
Sup. lorda totale mq.	134	Sup. Comm.le totale mq	249.22

Stato di manutenzione :

Buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: presumibilmente continue in c.a.; condizioni: non ispezionabili.

Strutture verticali: tipologia: muratura e c.a.; condizioni: buone

Solai: tipologia: laterocemento; condizioni: buone

Scala: tipologia: c.a.; condizioni: buone

Copertura: tipologia: padiglione, materiale: laterocemento; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ad anta e battente, materiale: legno con vetro-camera, protezione: scuri in legno alla vicentina ; condizioni: buone .

Infissi interni: tipologia: ad anta, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Manto di cop.: materiale: coppi , coibentazione: non verificabile, condizioni: non verificabili.

Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio; rivestimento: intonaco al civile tinteggiato; condizioni: buone.

Pavim. interna: materiale: legno ; condizioni: buone .

terrazza - materiale: ceramica condizioni: buone.

autorimessa p. int. - materiale: cemento liscio; condizioni: discrete.

Pareti interne: materiale: intonaco di cemento al civile tinteggiato, condizioni: buone.

Rivestimento: bagno giorno , privo di rivestimento

Bano notte rivestito in mosaico

Note:

- i bagni sono dotati dei sanitari d'uso in ceramica bianca con rubinetterie cromate monocomando; condizioni: buone .

Scala condominiale: tipologia: a rampe, rivestimento: marmo ; condizioni: buone;

Porta di ingresso : tipologia: blinda to ad anta, materiale: rivestimento in legno ; condizioni: buone

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas, condizioni: da verificare -le dichiarazioni di conformità sono allegate alla istanza di agibilità

Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato siti in Vicenza viale Dante n. 14 int. 3

- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare- le dichiarazioni di conformità sono allegate alla istanza di agibilità
- Telefonico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare - le dichiarazioni di conformità sono allegate alla istanza di agibilità
- Citofonico:* tipologia: citofono, condizioni: da verificare - le dichiarazioni di conformità sono allegate alla istanza di agibilità
- Antenna:* tipologia: rettilinea, condizioni: da verificare - le dichiarazioni di conformità sono allegate alla istanza di agibilità
- Idrico:* tipologia: sottotraccia - condizioni: da verificare- le dichiarazioni di conformità sono allegate alla istanza di agibilità
- Termico:* riscaldamento autonomo con caldaia, alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni in metallo , condizioni: da verificare.

Si precisa che l'immobile è dotato di ascensore condominiale

L'immobile oggetto della procedura è in stato di manutenzione complessivamente buono sia per quanto riguarda gli impianti che le finiture.

Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile.

Non sono state fornite le certificazioni relative agli impianti dell'unità immobiliare oggetto di valutazione che andranno eventualmente verificati e se necessario messi a norma o dotati del certificato di rispondenza, si precisa che le dichiarazioni di conformità degli impianti sono allegate alla richiesta di agibilità



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

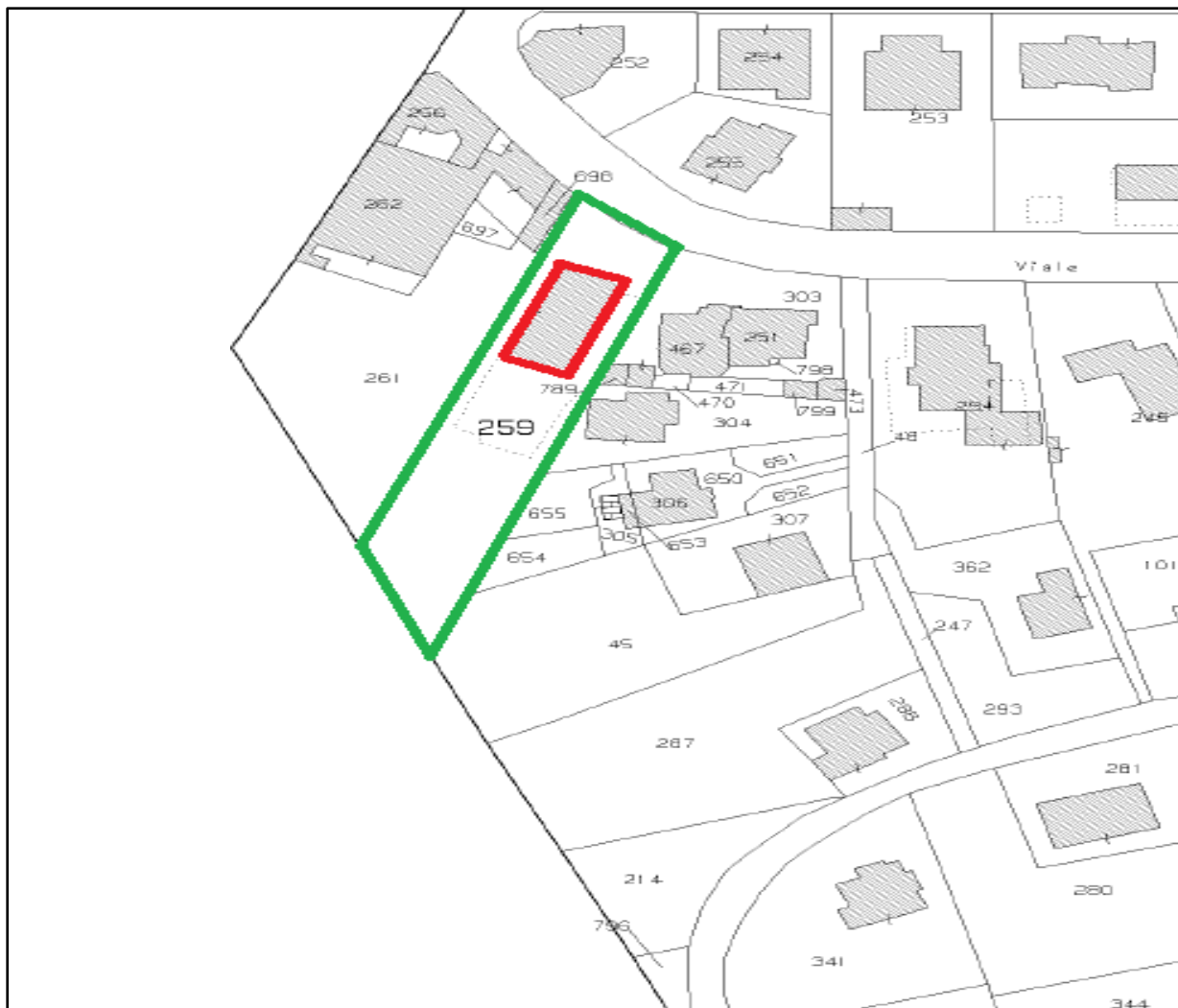


Figura 2. Estratto mappa catastale.



Il contesto



soggiorno



soggiorno



soggiorno



cucina



camera



camera

Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato siti in Vicenza viale Dante n. 14 int. 3



bagno



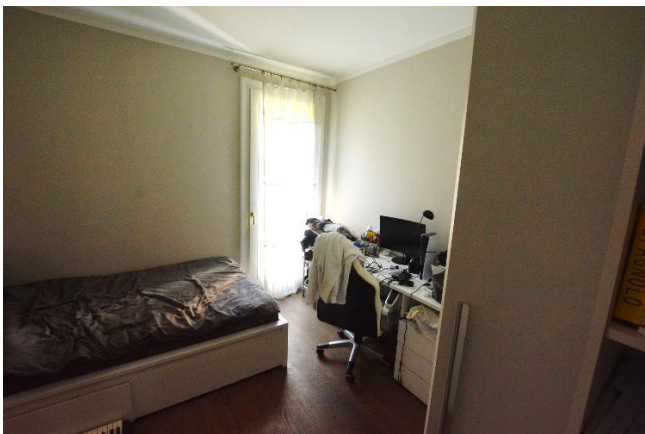
bagno



bagno



bagno



camera



camera



camera



camera



garage



garage



giardino di proprietà



giardino di proprietà

Figura 3. Foto immobile

3.5 Certificazione energetica

Classe energetica F - EPgl,ren 112,28 Kwh/mq

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato siti in Vicenza viale Dante n. 14 int. 3

L'immobile è nella disponibilità dell'Esecutato che lo utilizza come residenza propria e della sua famiglia.

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

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

Dati identificativi

Comune di VICENZA

Sez. Foglio 34 Particella 259 Subalterno15

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0058837 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12040.1/2005)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Comune di VICENZA

Foglio 34 Particella 259 Subalterno 9

- VARIAZIONE del 18/03/2003 Pratica n. 101533 in atti dal 18/03/2003 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n.3716.1/2003)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

5.2 Intestatari catastali storici

Storia degli intestati dell'immobile

Foglio 34 Particella 259 Subalterno 15

Situazione degli intestati dal 16/10/2003

XXXXXX .sede in XXXXX XXXXXX Proprieta' 1000/1000 fino al 04/10/2005

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 16/10/2003 Pratica n. 330576 in atti dal 16/10/2003 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 47845.1/2003)

XXXXX XXXXX Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA Atto del 04/10/2005 Pubblico ufficiale BARONE GIOVANNI Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 174298 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16886.1/2005 Reparto PI di VICENZA in atti dal 08/11/2005

Foglio 34 Particella 259 Subalterno 9

XXXXXX sede in XXXXX XXXXXX* (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 04/10/2005

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 18/03/2003 Pratica n. 101533 in atti dal 18/03/2003 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 3716.1/2003)

XXXXX XXXXX Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA Atto del 04/10/2005 Pubblico ufficiale BARONE GIOVANNI Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 174298 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16886.1/2005 Reparto PI di VICENZA in atti dal 08/11/2005

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna.

5.4 Giudizio di conformità catastale

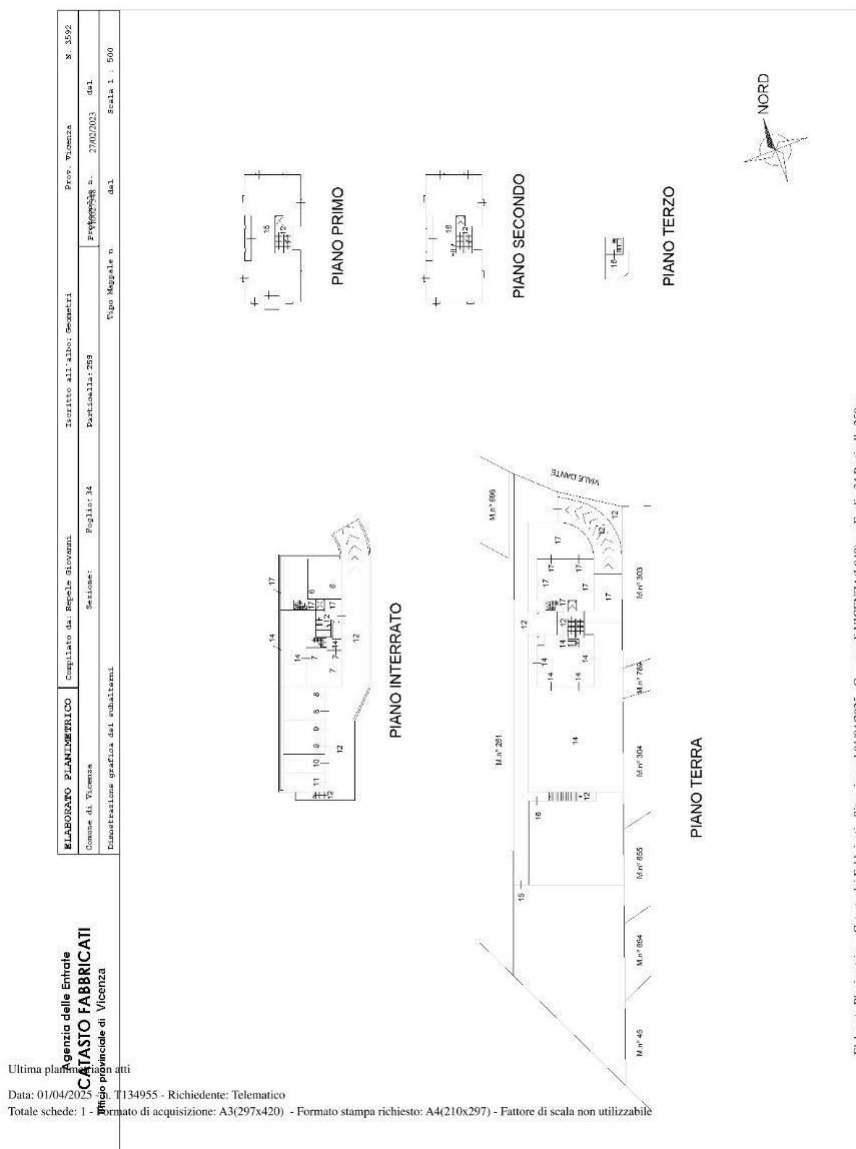
sono state riscontrate le seguenti difformità:
modifiche distributive interne .

Sanabilità e costi:

Quanto sopra risulta sanabile con variazione docfa

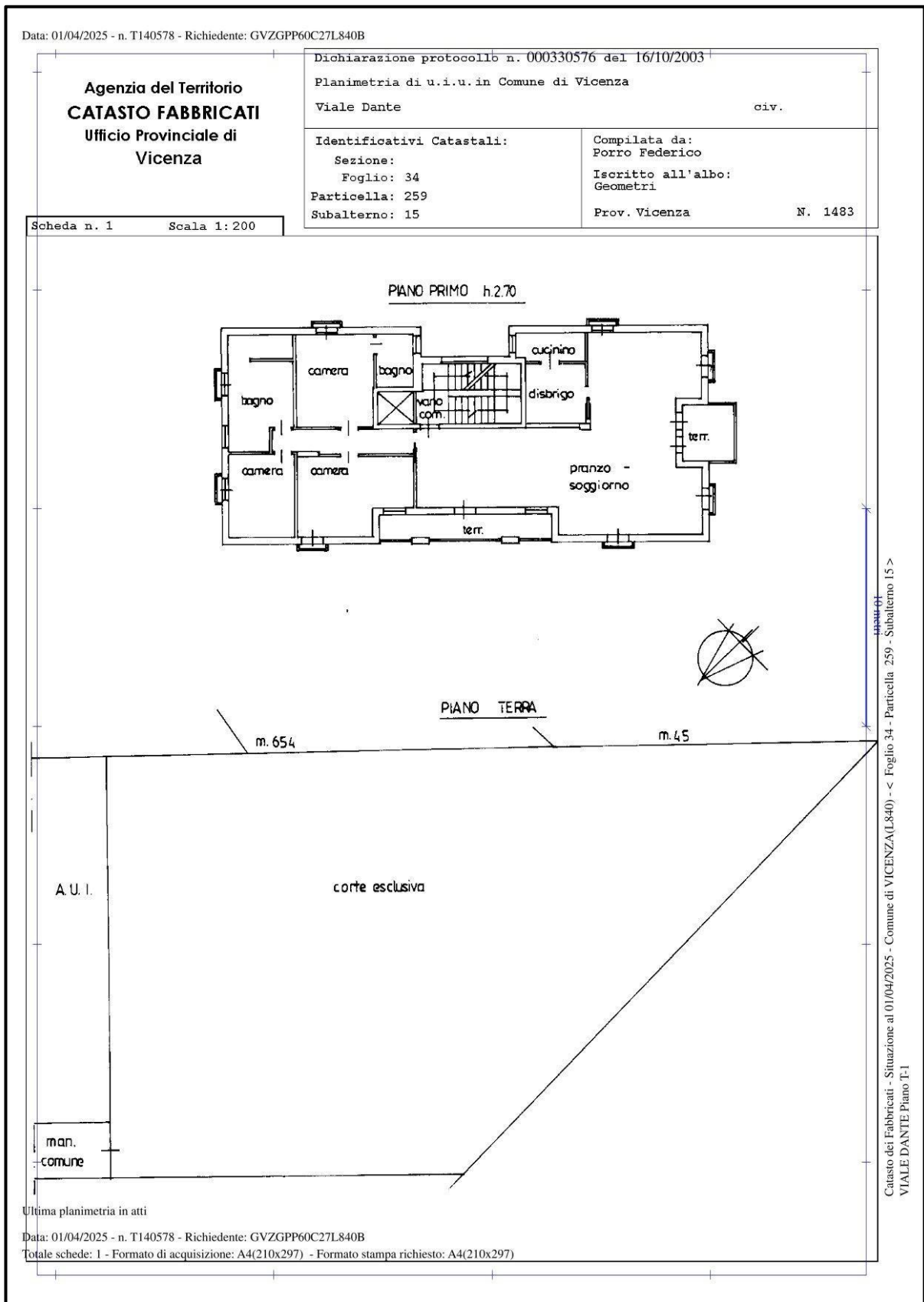
Costi: Oneri catastali € 70.00; Spese tecniche € 500,00

Data: 01/04/2025 - n. T134955 - Richiedente: Telematico

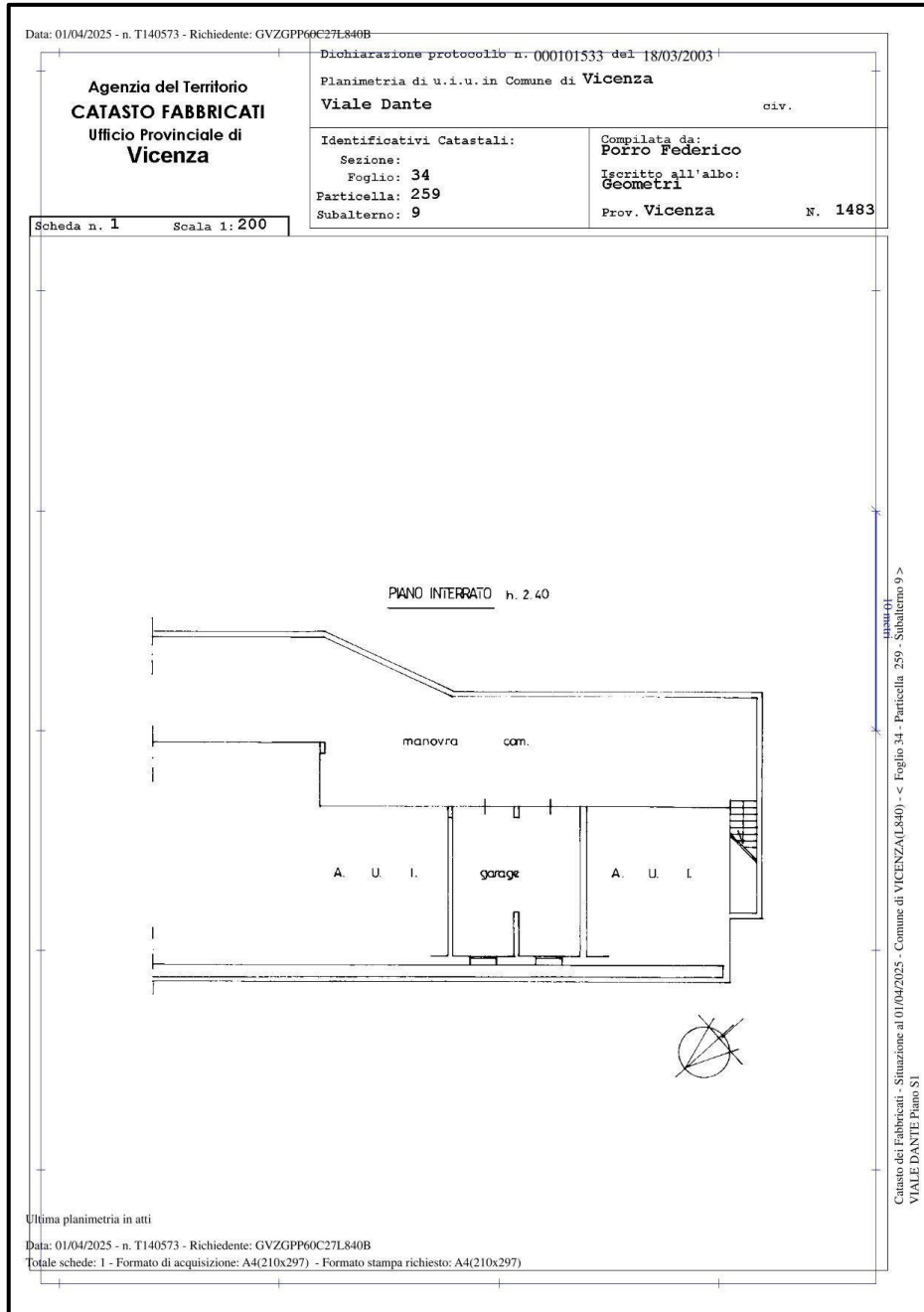


Elaborato planimetrico

Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato siti in Vicenza viale Dante n. 14 int. 3



Planimetria subalterno 15



Planimetria subalterno 9

Figura 4. Planimetrie catastali dei beni.

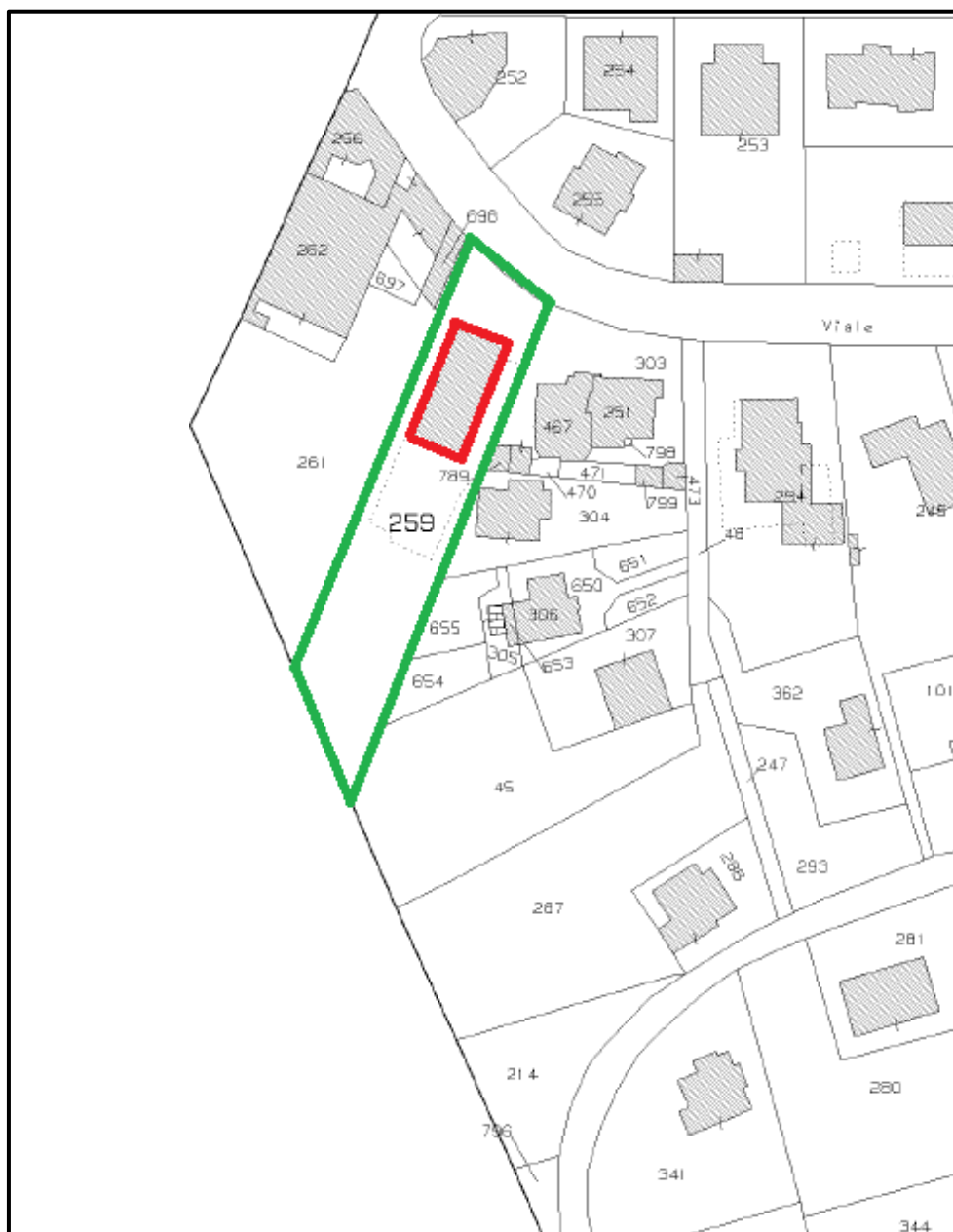
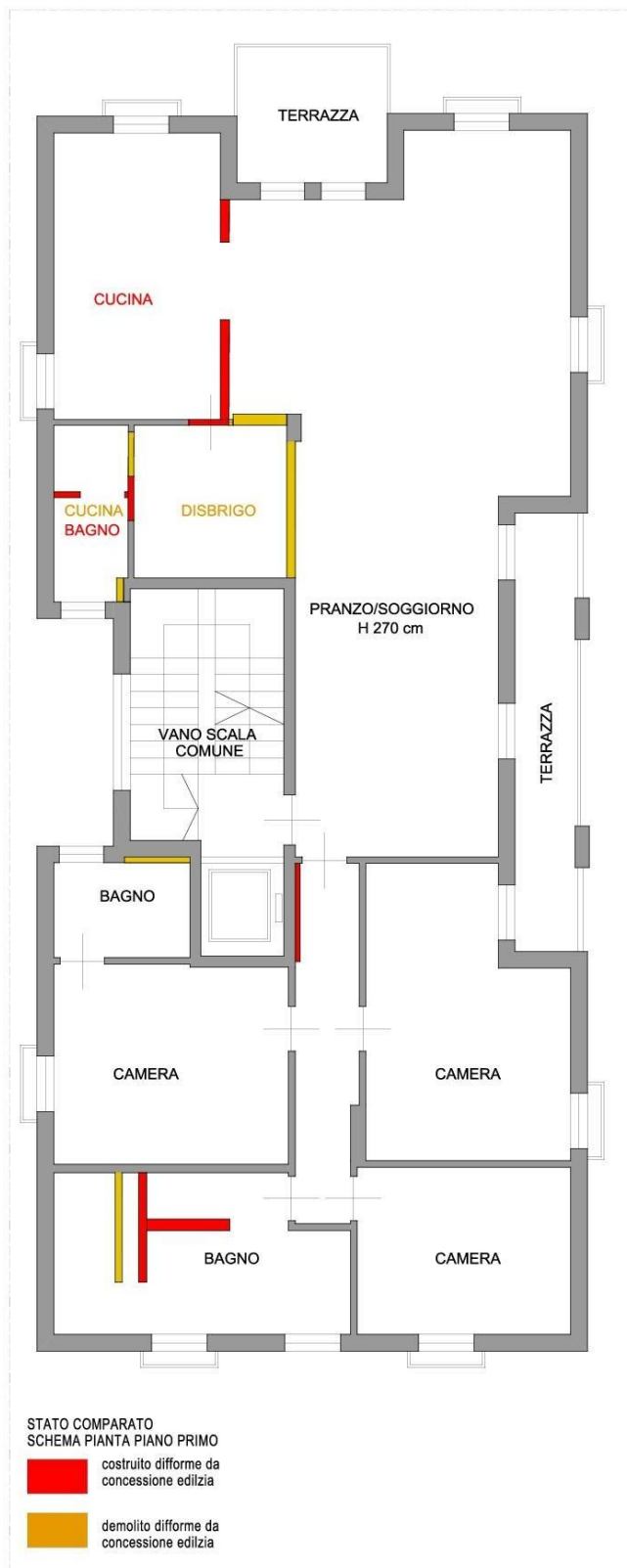
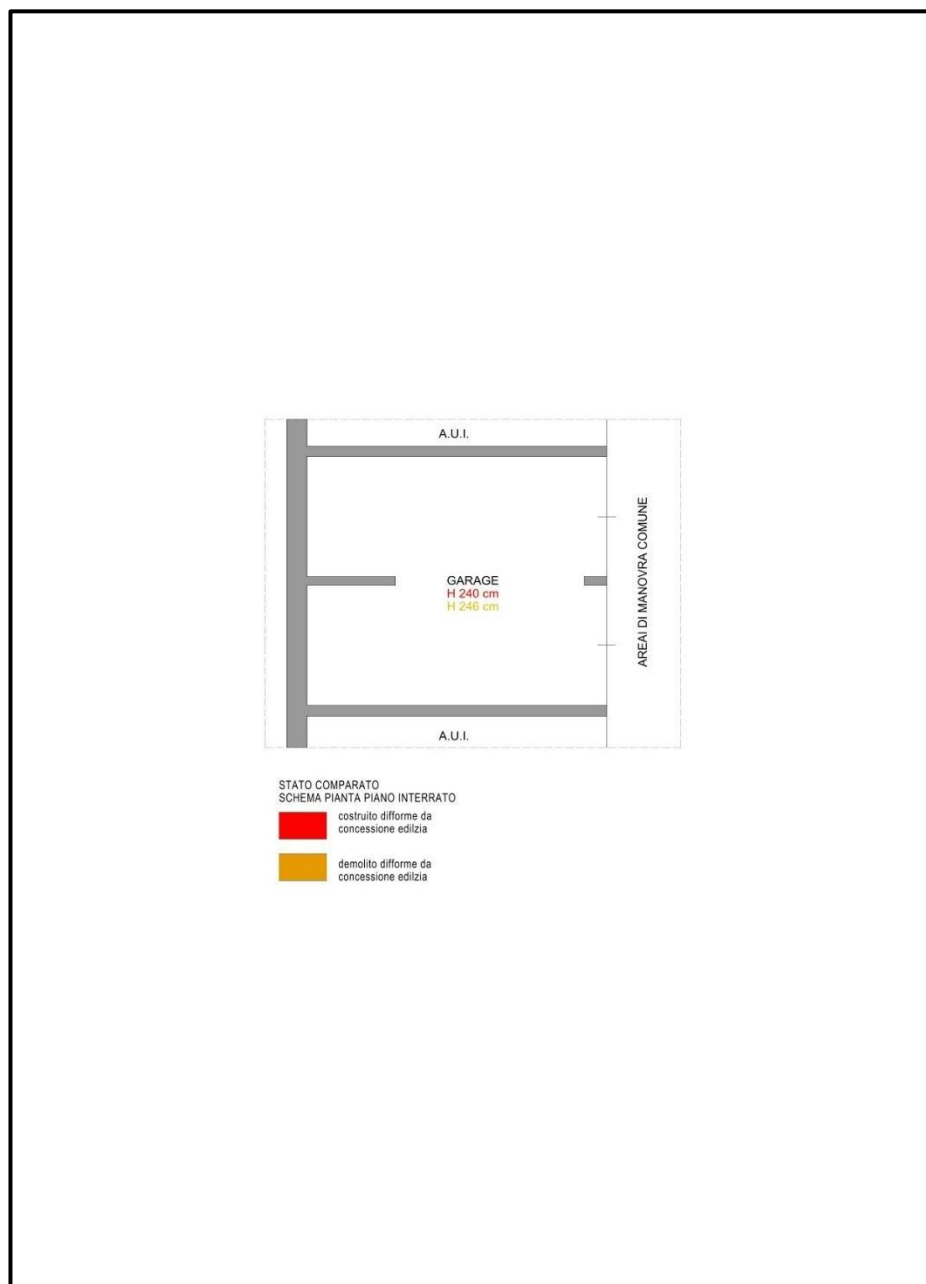


Figura 5. Estratto di mappa



Pianta appartamento piano primo



pianta garage interrato

Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la pianta autorizzata

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**Titolo di acquisto del debitore:**

A XXXXX XXXX nato a XXXX in data XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 34 Particella 259 Subalterno 15, NCEU Foglio 34 Particella 259 Subalterno 9 NCEU Foglio 34 Particella 259 Subalterno 12 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Barone Giovanni del 4 ottobre 2005 repertorio n. 174298/16024 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 27 ottobre 2005 al numero di registro generale 26901 e numero di registro particolare 16886 da XXXXXXXXX con sede in XXXXXX C.F. XXXXXX per i diritti pari a:

1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Vicenza Fog. 34 particelle 259 sub 9 e 259 sub 15 ;
288.730/1000 di proprietà degli immobili siti nel comune di Vicenza Fog. 34 particella 259 sub 12 .

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

A XXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Sezione Urbana F , Foglio 2 Particella 259 Subalterno 1, NCEU Sezione Urbana F Foglio 2 Particella 259 Subalterno 2, NCT Foglio 34 Particella 258, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Brando Paolo del 31 dicembre 1998 repertorio n. 40095 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 21 gennaio 1999 al numero di registro generale 1415 e numero di registro particolare 1001 da XXXX nata a Genova in data 19 giugno 1938 C.F. XXXXXXXXX per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà bene personale, XXXXXXXXX nato a Genova in data 2 novembre 1936 C.F. XXXXXXXXX per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, XXXXXXXXX nato a Genova in data 15 novembre 1933 C.F. XXXXXXXXX per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Vicenza.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI**7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità**

Dalla documentazione prodotta dal competente Ufficio Comunale, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n 31468/ UT e 22959/00 P.G. rilasciata in data 31/07/2001 (nuova costruzione previa demolizione fabbricato esistente)
 - Permesso di Costruire n. 31468/2001 U.T e 35521/01 P.G. rilasciato in data 25/03/2002 (variante)
 - D.I.A. n. 31468 presentata in data 09/04/2002 (variante)
 - Permesso di Costruire n. 31468/2003 U.T e 1744/2003 P.G. rilasciato in data 08/07/2003 (variante)
 - Permesso di Costruire n. 34249/2003 U.T e 24601/2003 P.G. rilasciato in data 17/11/2003 (variante)
 - richiesta di agibilità n. 34804/2003 prog. 35690 capofila 31468 /U.T. in data 26/11/2003 attestata per decorrenza termini in data 03/02/2004
- N.B. per quanto riguarda il titolo edilizio relativo all'immobile demolito, si precisa che lo stesso non è reperibile in quanto distrutto da incendio durante la guerra (vedasi allegati)

7.2 Abusi/difformità riscontrati:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. modifiche distributive interne e lievi spostamenti delle forometrie di facciata , quest'ultime perlopiù rientranti nelle tolleranze;
2. maggiore altezza utile del piano interrato in corrispondenza del garage ml 2.46 anziché ml. 2.40

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità relative alle modifiche distributive interne all'unità immobiliare oggetto della procedura possono essere regolarizzate mediante presentazione di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001

Costi: Sanzione € 1.000,00; Spese tecniche e diritti segreteria € 4.500,00 esclusi accessori di legge.

Per quanto riguarda le difformità del punto 2 e le modifiche di forometria (quest'ultime se fuori dalle tolleranze) dovranno essere trattate con una pratica condominiale in quanto interessano l'intero fabbricato e ripartite con i condomini. Considerato che si tratta di immobile sottoposto a vincolo paesaggistico e altri (vedasi CDU) si precisa che dovrà essere ottenuto in necessario nulla osta

Le difformità di cui al punto 2 e prospettiche, andranno trattate con pratica che comprenda l'intero condominio i cui costi si presumono ricompresi nell'abbattimento forfettario del 15%,

Perimetro del "mandato"

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

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

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

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

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari. Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di 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

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: -----
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: -----
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: -----
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: -----
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: -----
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: -----
- g) provvedimenti di sequestro penale: -----
- h) domande giudiziali: -----
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: -----
- j) convenzioni urbanistiche: -----
- k) convenzioni matrimoniali: -----
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: -----
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: -----
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: -----
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: -----
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: -----
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: -----
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: **€ 6.070,00**
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: -----
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: -----
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale:
 - spese condominiali arretrate ultimo biennio circa **-€ 4.872,50**
 - spese condominiali straordinarie - -----
 - spese annue medie circa € 4.000

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 20/06/25)

- ❖ Iscrizione derivante da IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario durata 25 anni

Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato siti in Vicenza viale Dante n. 14 int. 3

- a favore di
XXXXX
- a carico di
XXXXX nato a XXX in data XXXX
- atto a firma di Barone Giovanni notaio in Vicenza in data **4/11/2005** ai nn.
174299/16025 rep./racc.
- iscritta a VICENZA in data **27/10/2005** ai nn. **26902/6373**
RG/RP
- Importo capitale € 600.000,00 - Importo ipoteca €
1.200.000,00 Beni per la piena proprietà dell'intero:
COMUNE DI VICENZA - foglio 34 particella n. -
259 subalterno 15
259 subalterno 9
e per la quota di 288.730/1000 particella 259
sub 12 (b.c.n.c.)

- ❖ Iscrizione derivante da IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario durata 15 anni
 - a favore di
XXXX
 - a carico di
XXXXX nato a XXX in data XXXX
 - atto a firma di Barone Giovanni notaio in Vicenza in data **22/11/2007** ai nn.
178996/18355 rep./racc.
 - iscritta a VICENZA in data **29/11/2007** ai nn. **31243/8147**
RG/RP
 - Importo capitale € 250.000,00 - Importo ipoteca € 500.000,00
Beni per la piena proprietà dell'intero:
COMUNE DI VICENZA - foglio 34 particella n. -
259 subalterno 15
259 subalterno 9
e per la quota di 288.730/1000 particella 259
sub 12 (b.c.n.c.)

- ❖ Iscrizione derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
 - a favore di
EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano
 - a carico di
XXXXX nato a XXX in data XXXX
 - atto Equitalia nord spa di Milano in data **2501/2016** ai nn.
932/12416 rep./racc.
 - iscritta a VICENZA in data **27/01/2016** ai nn. **1545/248** RG/RP
 - Importo capitale € 365850,24 - Importo ipoteca € 731.700,48
Beni per la piena proprietà dell'intero:
COMUNE DI VICENZA - foglio 34 particella n. -
259 subalterno 15
259 subalterno 9
Oltre ad altri

Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato siti in Vicenza viale Dante n. 14 int. 3

- ❖ Iscrizione derivante da IPOTECA GIUDIZIALE decreto ingiuntivo
 - a favore di
XXXXX
 - a carico di
XXXXX nato a XXX in data XXX
 - atto a firma di Tribunale di Vicenza in data **23/06/2018** ai nn.
1949/2018 rep./racc.
 - iscritta a VICENZA in data **20/07/2018** ai nn. **15896/2426**
RG/RP
 - Importo capitale € 6.588,00 - Importo ipoteca € 15.000,00 Beni
per la piena proprietà dell'intero:
COMUNE DI VICENZA - foglio 34 particella n. -
259 subalterno 15
259 subalterno 9
Oltre ad altri

 - ❖ Iscrizione derivante da IPOTECA GIUDIZIALE decreto ingiuntivo
 - a favore di
XXXXX
 - a carico di
XXXXX nato a XXX in data XXXX
 - atto a firma di Tribunale di Vicenza in data **09/12/2020** ai nn.
2837/2020 rep./racc.
 - iscritta a VICENZA in data **04/01/2021** ai nn. **3/2** RG/RP
 - Importo capitale € 6.767,38 - Importo ipoteca € 15.000,00 Beni
per la piena proprietà dell'intero:
COMUNE DI VICENZA - foglio 34 particella n. -
259 subalterno 15
259 subalterno 9
e per la quota di 288.730/1000 particella 259
sub 12 (b.c.n.c.)
Oltre ad altri

 - ❖ Iscrizione derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE A RUOLO avviso di addebito esecutivo
 - a favore di
AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE con sede a Roma
 - a carico di
XXXXX nato a XXXX in data XXXX
 - Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma in data **31/08/2022** ai nn.
3655/12422 rep./racc.
 - iscritta a VICENZA in data **01/09/2022** ai nn. **20186/3495**
RG/RP
 - Importo capitale € 533.185,49 - Importo ipoteca €
1.066.370,98 Beni per la piena proprietà dell'intero:
COMUNE DI VICENZA - foglio 34 particella n. -
259 subalterno 15
259 subalterno 9
Oltre ad altri
Trascrizione derivante da
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
-

Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato siti in Vicenza viale Dante n. 14 int. 3

- a favore di
XXXX
con sede a XXXX
a carico :
XXXXXX nato a XXX in data XXX
atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **08/02/2025** al n. **459** rep.
- trascritto a VICENZA in data **21/02/2025** ai nn. **3568/2606** RG/RP
Beni: per l'intero
COMUNE DI VICENZA - foglio 34 particella n. -
259 **subalterno 15**
259 subalterno 9
e per la quota di 288.730/1000 particella 259
sub 12 (b.c.n.c.)

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono 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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Amministratore ARKOM S.R.L. Viale Della Pace 250 - Vicenza-

- | | |
|---|-----------------|
| a. Importo annuo delle spese fisse di gestione (variabili) circa: | € circa 4000,00 |
| b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute circa: | € ----- |
| c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia circa: | € 4.872,50 |
| d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: | |
| e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: | |
| f. dotazioni, impianti e servitù condominiali: | |
| g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: | |
| h. certificati di conformità degli impianti condominiali: | |

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 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 e 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 o all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. "Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principie 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 e alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) e il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini."

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 e 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 a 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% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$). Detto ciò, 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 a una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato arrotondato per eccesso pari a:

€ 653.000,00 (euro seicentocinquatremila /00) pari a circa €/m² 2.620,00 arr. al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali a esempio quelli per la regolarizzazione catastale e urbanistico/edilizia".

Le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata sono riportate nell'allegato 9.

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 circa: | € 570,00 |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica circa: | € 5.500,00 |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio circa: | € 4.872,50 |

Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato siti in Vicenza viale Dante n. 14 int. 3

- altri costi/oneri: rateizzazione spese condominiali straordinarie	€ 0,00
TOTALE	€ 10.942,50

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 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 e 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.
- f) Nella possibilità di irregolarità non segnalate o di maggiori costi per la sanatoria/regolarizzazione delle irregolarità segnalate e non .

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione del 15 %** sul valore dei beni.

Quindi si otterranno i seguenti valori:

- **riduzione del 15% € 97.950,00**
- **prezzo a base d'asta dei beni pari a € 544.107,50 (euro cinquecentoquarantaquattromilacentosette/50)**
- **offerta minima pari a € 408.080,62 (euro quattrocentoottomilaottanta/62).**

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Compravendita in data 04/10/2005 - prezzo dichiarato in atto € 350.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Discreta

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'intero.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

La residenza attuale anagrafica del debitore esecutato così ricavata dal certificato rilasciato dall'Anagrafe del Comune di XXX risulta la seguente: residente a XXXX

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni

Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato siti in Vicenza viale Dante n. 14 int. 3

15. LOTTI

UNICO.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Torri di Quartesolo 22/06/2025

L'Esperto Incaricato
Arch. Giuseppe Gavazzo

ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Atto di provenienza
4. Titoli e concessioni
5. ispezioni e certificati
6. Stato di fatto e comparato
7. APE
8. Gestione e spese condominiali
9. Sistema di stima e comparabili
10. C.D.U.
11. Allegati liberi
12. Avvisi alle parti