



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 327/2024+42/2025 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.ssa Maria Antonietta Rosato**
Creditore procedente:
Esecutato:
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **10/03/2026**
Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Viale Riviera Berica 158
Dati Catastali:
NCEU, foglio 41, p.lla 26 sub 2 (A/4) e p.lla 547 (C/6)
per il diritto di proprietà di 1/1

NCT, foglio 41, p.lle 543-552-553-554 (terreni)
NCT, foglio 41, p.lle e 540-541-542 (enti urbani)
per il diritto di proprietà di 1/6

Esperto stimatore: **Geom. PAOLO SIMONETTO** – Strada di Lobia, 14, Vicenza
Mail: geom.paolosimonetto@gmail.com – cell. 338-4586408

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto 63, Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it - tel: 0444/953553



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **327/2024+42/2025**, promossa da:

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/03/2026

Esperto stimatore: geom. Paolo Simonetto

Diritto pignorato: proprietà per l'intero delle particelle 26 sub 2 e 547; proprietà per 1/6 per l'intero delle particelle 543-552-553-554-540-541-542

Ubicazione: Vicenza, Viale Riviera Berica 158

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, foglio 41, p.lla 26 sub 2 (A/4) e p.lla 547 (C/6);

NCT, foglio 41, p.lle 543-552-553-554 (terreni)-540-541-542 (enti urbani).

Eventuali comproprietari non eseguiti: SI per le p.lle 543-552-553-554-540-541-542

Tipologia bene pignorato: appartamento al piano terra con autorimessa in proprietà, rimessa comune e scoperto di pertinenza in comproprietà

Stato di manutenzione: Appena sufficiente

Metri quadri: appartamento 103 mq circa, rimessa comune 5,66 mq circa (quota di 1/6), terreni di pertinenza comuni 53 mq circa (quota di 1/6), enti urbani 18,83 mq circa (quota di 1/6), terreno di sedime autorimessa 21 mq circa.

Occupazione: occupato dal debitore

APE: Immobile provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (classe F)

Titolo di occupazione: proprietà

Differenze rispetto ai pignoramenti: nessuno

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi: vi sono difformità catastali ed urbanistiche sanabili e difformità urbanistiche da demolire.

Date/valori comparabili reperiti: comparabile A: 25/11/2021, 65.200,00€; comparabile B: 23/07/2021, 50.200,00 €.

Valore lordo di mercato, OMV: € 73.000,00

Valore di vendita forzata proposto: € 46.000,00

Valore debito: € 72.170,82 oltre a spese ed interessi, come da atti di pignoramento

Oneri: oneri catastali: € 2.150,00, oneri urbanistici: € 6.900,00, spese di demolizione: € 6.800,00, spese condominiali arretrate ultimi due anni: ---

Lotti: UNICO

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: vedasi capitoli 3,7,8,16.



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.	SCHEDE SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	7
3.3	Confini N-E-S-O	9
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	9
3.5	Certificazione energetica.....	19
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	20
4.1	Possesso	20
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	20
5.	ASPETTI CATASTALE.....	20
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	20
5.2	Intestatari catastali storici.....	22
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	23
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	24
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	29
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	29
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	29
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	31
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	31
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	36
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	40
8.1	Oneri e vincoli.....	40
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	41
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	42
9.	SUOLO DEMANIALE.....	43
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	43
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	43
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	43
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	43
12.1	Metodo di valutazione	43
12.2	Stima del valore di mercato.....	44
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	47



12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	48
12.5	Giudizio di vendibilità'	48
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	48
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	49
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	49
14.2	Stato civile, stato di famiglia e regime patrimoniale del debitore	49
15.	LOTTE	49
16.	OSSERVAZIONI FINALI	49
17.	ELENCO ALLEGATI	50



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra PAOLO SIMONETTO, domiciliato in Vicenza, Strada di Lobia, 14, iscritto al n. 2834 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 1733 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa MARIA LUISA NITTI, poi sostituita dalla Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO, del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 327/2025 promossa da _____ a cui è stata riunita la n. 42/2025 sempre promossa dalla _____ contro _____

Dopo essere stato nominato il giorno 27/10/2024 e aver prestato giuramento di rito il giorno 30/10/2024, veniva a conoscenza del seguente quesito : *"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"*.

Di seguito il sottoscritto predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali in data 10-11/11/2024, 17/02/2025 e 10/12/2025, il Comune di Vicenza in data 18/12/2024, 27/11/2025, 11/12/2025, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 11/11/2024 e 10/12/2024; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso all'esecutato che il giorno 30/10/2025 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili, ed infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 12/01/2026 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 10/03/2026.

I quesiti che seguono, a cui viene data puntuale risposta, sono quelli contenuti nel disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza.

Formazione lotti di vendita

Vista l'entità dei beni pignorati, la loro conformazione ed ubicazione, visti anche i diritti pignorati, si è reso necessario ed opportuno raggruppare i beni oggetto del pignoramento in n. 1 lotto di vendita così formato:

LOTTO UNICO:

Appartamento al piano terra con autorimessa in proprietà e scoperto di pertinenza in comproprietà il tutto in viale Riviera Berica 158 nel Comune di Vicenza (VI), distinti catastalmente al foglio 41, particella 26 sub 2 e 547 (per la quota complessiva di 1/1 in piena proprietà), particelle 543-552-553-554 (per la quota di 1/6 in piena proprietà) e particelle 540-541-542 (enti urbani per la quota di comproprietà).



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 *Descrizione sintetica e ubicazione dei beni*

Le unità immobiliari pignorate si trovano in Comune di Vicenza, viale Riviera Berica 158, al piano terra a circa 3 chilometri a sud dal centro del Comune di Vicenza; risultano inserite in un contesto prettamente residenziale in una zona popolata e servita da infrastrutture. L'accesso pedonale e carroia avviene attraverso viale Riviera Berica.

3.2 *Diritto pignorato e identificazione catastale beni*

Diritto pignorato (da atto di pignoramento procedura 327/2024)

- Piena proprietà in capo a:

-

(debitore).

Diritto pignorato (da atto di pignoramento procedura 42/2025)

- Piena proprietà per 1/6 in capo a:

-

(debitore).

Identificazione catastale dei beni (da certificato catastale)

Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Vicenza, Catasto dei Fabbricati, foglio 41

- Particella 26 sub 2, categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 129 mq, totale escluse le aree scoperte 129 mq, rendita € 253,06, viale Riviera Berica, piano T;
- Particella 547, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita € 37,96, viale Riviera Berica 158, piano T.

Le suddette particelle risultano catastalmente intestate a

per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Vicenza, Catasto dei Terreni, foglio 41

- Particella 543, seminativo, classe 1, superficie 93 mq, R.D. € 0,94, R.A. € 0,48;
- Particella 552 seminativo, classe 1, superficie 130 mq, R.D. € 1,31, R.A. € 0,67;
- Particella 553 seminativo, classe 1, superficie 95 mq, R.D. € 0,96, R.A. € 0,49;
- Particella 554 seminativo, classe 1, superficie 34 mq, R.D. € 0,34, R.A. € 0,18.

Le suddette particelle risultano catastalmente intestate a

per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni.



Le particelle pignorate 540-541-542 risultano degli enti urbani privi di intestazione catastale.

Si segnala che:

- a carico delle particelle pignorate 540 e 552 risulta trascritta una servitù perpetua di passaggio anche con mezzi pesanti costituita a favore della particella 28 per accedere alla via pubblica costituita con atto di compravendita Notaio D'Ercole di Vicenza, rep. 17083 del 13/02/1980 trascritto a Vicenza in data 07/03/1980, R.G. 3121 e R.P. 2536;
- per quanto possa influire sui beni pignorati si segnala la transazione a firma del Notaio Barone di Vicenza in data 11/01/1980, re. 6910 e trascritta a Vicenza in data 08/02/1980 ai nn. R.G. 1859, R.P. 1543;
- nella mappa catastale l'unità pignorata è identificata con la particella 27 (ente urbano di 100 mq), mentre nella planimetria catastale e nella visura catastale l'unità immobiliare (come le restanti 5 del condominio) risulta identificata con la particella 26.
- Sul sedime della particella 554 risulta edificato un manufatto ad uso rimessa comune regolarmente autorizzato dal Comune di Vicenza, non inserito in mappa catastale né accatastato.

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento - debitore				
Titolo	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/1	Proprietà	separazione	---
	1/6	Proprietà		
Pignoramento proc. 327/2024	1/1	Proprietà	---	---
Pignoramento proc. 42/2025	1/6	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Compravendita	26/06/2015	Vicenza	Foglio 41	26 540-541-542-543-547-552- 553-554	2
Pignoramento proc. 327/2024	20/06/2024	Vicenza	Foglio 41	26 547	2
Pignoramento proc. 42/2025	02/01/2025	Vicenza	Foglio 41	540-541-542-543-552-553- 554	
Certificato catastale	10-11/11/2024	Vicenza	Foglio 41	26 540-541-542-543-547-552- 553-554	2



Vi è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo all'esecutato, fatta eccezione degli enti urbani particelle 540-541-542 che non presentano intestazione catastale.

3.3 **Confini N-E-S-O**

Confini N.E.S.O.:

Particella 26 sub 2: sub 1, particelle 552, 542, 553, 556, salvi più precisi;

Particella 547: particella 543, 546, 548, 28, salvi più precisi;

Particelle 540-541: particella 552, strada Comunale, particella 252, 553, particella 26 sub 1, salvi più precisi;

Particella 542: particelle 26 sub 2, 552, 553, salvi più precisi.

3.4 **Descrizione dettagliata dei beni**

Trattasi di un appartamento ed un'autorimessa in piena proprietà e una serie terreni in comproprietà condominiale inseriti in un contesto residenziale sito in viale Riviera Berica 158.

L'appartamento (particella 26 sub 2) risulta inserito in un edificio condominiale di 6 unità abitative, tre piani fuori terra, privo di ascensore, con accesso pedonale e carraio da Viale Riviera Berica 158; lo scoperto di pertinenza condominiale, recintato, circonda tutto l'edificio residenziale e sviluppa una superficie complessiva di circa mq 465.

Il fabbricato condominiale (particella 26) edificato nel 1898 risulta essere stato sopraelevato ed ampliato nel 1958.

L'autorimessa (particella 547) risulta autorizzata con condono edilizio rilasciato nel 1994 e insiste su di un lotto di pertinenza di circa mq 21.

Sul sedime della particella 554 risulta edificato dal 1959 un fabbricato ad uso rimessa comune.

Gli immobili pignorati sono inseriti in un contesto abitativo residenziale popolato e risultano comodi a molti servizi e strutture come pizzerie, ristoranti, centri sportivi, autobus, etc.

L'appartamento (particella 26 sub 2) è composto al piano terra da ingresso, cucinino, soggiorno-pranzo, 3 camere e bagno per complessivi circa mq 108.

L'autorimessa (particella 547) presenta forma quadrangolare regolare e sviluppa una superficie commerciale di circa mq 17,50.

La rimessa comune (manufatto eretto sul sedime della particella 554) presenta forma quadrangolare e sviluppa una superficie commerciale di circa mq 34.

Durante il sopralluogo effettuato e analizzando la documentazione urbanistica reperita, il sottoscritto ha rilevato la seguente situazione:

- Il sedime su cui risulta edificato il cucinino (campito in colore verde nell'elaborato grafico di rilievo) è identificato con la particella 556, intestata a terzi;
- La mappa catastale non riporta l'inserimento della porzione di cucinino;



- L'ampliamento a nord (cucinino) non risulta essere stato autorizzato fin dalla presentazione della prima pratica edilizia che risale al 1958 (nell'istruttoria era riportato parere contrario all'ampliamento verso nord in quanto in contrasto con la delibera consigliare del 15-21/02/1957 n. 4202 in quanto riduce la distanza dal confine nord da ml 4,00 a ml 1,50; inoltre l'autorizzazione edilizia riguardava esclusivamente la sopraelevazione del fabbricato;
- L'autorimessa condonata (campita di colore verde nell'elaborato grafico di rilievo) non risulta essere più la stessa, probabilmente sostituita negli anni stante la vetustà.

Dopo colloquio con il dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza è emerso che:

- L'ampliamento a nord del fabbricato abitativo (particella 26-27) non risulta sanabile e pertanto dovrà essere demolito: pertanto la superficie commerciale del locale cucinino non sarà valutata ai fini della presente relazione e la superficie commerciale della particella 26 sub 2 risulta pari a complessivi circa mq 105;
- La rimessa comune eretta sulla particella 554 risulta sanabile;
- L'autorimessa insistente sulla particella 547, essendo essere stata sostituita con altra di diverse dimensioni non risulta sanabile e dovrà essere demolita in quanto il titolo edilizio che l'ha legittimata è un condono edilizio;
- La recinzione sul fronte strada (priva di tabella di passo carraio), essendo diversa da quanto autorizzata nel 1959, risulta sanabile e dovrà essere arretrata secondo quanto disposto dal Codice della Strada.

L'altezza netta interna delle unità oggetto della presente relazione è riportata nell'allegato elaborato grafico di rilievo riportato di seguito che riporta inoltre le destinazioni desunte e rilevate dal sottoscritto durante il sopralluogo anche in base all'arredamento e all'utilizzo desunto.

Dal punto di vista costruttivo gli immobili pignorati presentano le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacato;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai in laterocemento e/o legno controsoffittati;
4. pavimenti parte in piastrelle di ceramica e parte in marmette di graniglia nell'appartamento, in battuto di cemento nell'autorimessa e nella rimessa comune;
5. serramenti esterni datati in legno con vetrocamera con balconi in legno;
6. porte interne in legno dell'epoca di realizzo dell'immobile;
7. riscaldamento autonomo con caloriferi di tipo lamellare;
8. portoncino d'ingresso in legno e dell'epoca di realizzo dell'immobile;



L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, riscaldamento e fognario non allacciato alla fognatura Comunale.

Gli impianti tecnologici dell'epoca di realizzo e non rispondenti alle vigenti normative risultano, per quanto verificato, funzionanti.

In generale le condizioni statiche e di manutenzione dell'immobile risultano appena sufficienti; si segnalano nel bagno la presenza di vistose macchie di muffa sul soffitto.

Stato dell'immobile abitativo: Appena sufficiente

Consistenza

La consistenza sarà calcolata considerando la misura della Superficie Commerciale; il calcolo sarà in base al criterio di misurazione della "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal pavimento" (allegato N.5.2.6.1 Codice delle Valutazioni Immobiliari);

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

La "SEL" non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Superficie Commerciale (S.C.)

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali (allegato N.5.2.5 Codice delle Valutazioni Immobiliari).

Superficie Principale

La superficie principale è la superficie relativa ai locali di maggior importanza componenti l'immobile.



Superficie Secondaria

La superficie secondaria comprende le superfici annesse (balconi, terrazze, etc.) e le superfici collegate (soffitte, cantine, mansarde, etc.).

Superficie Esterna

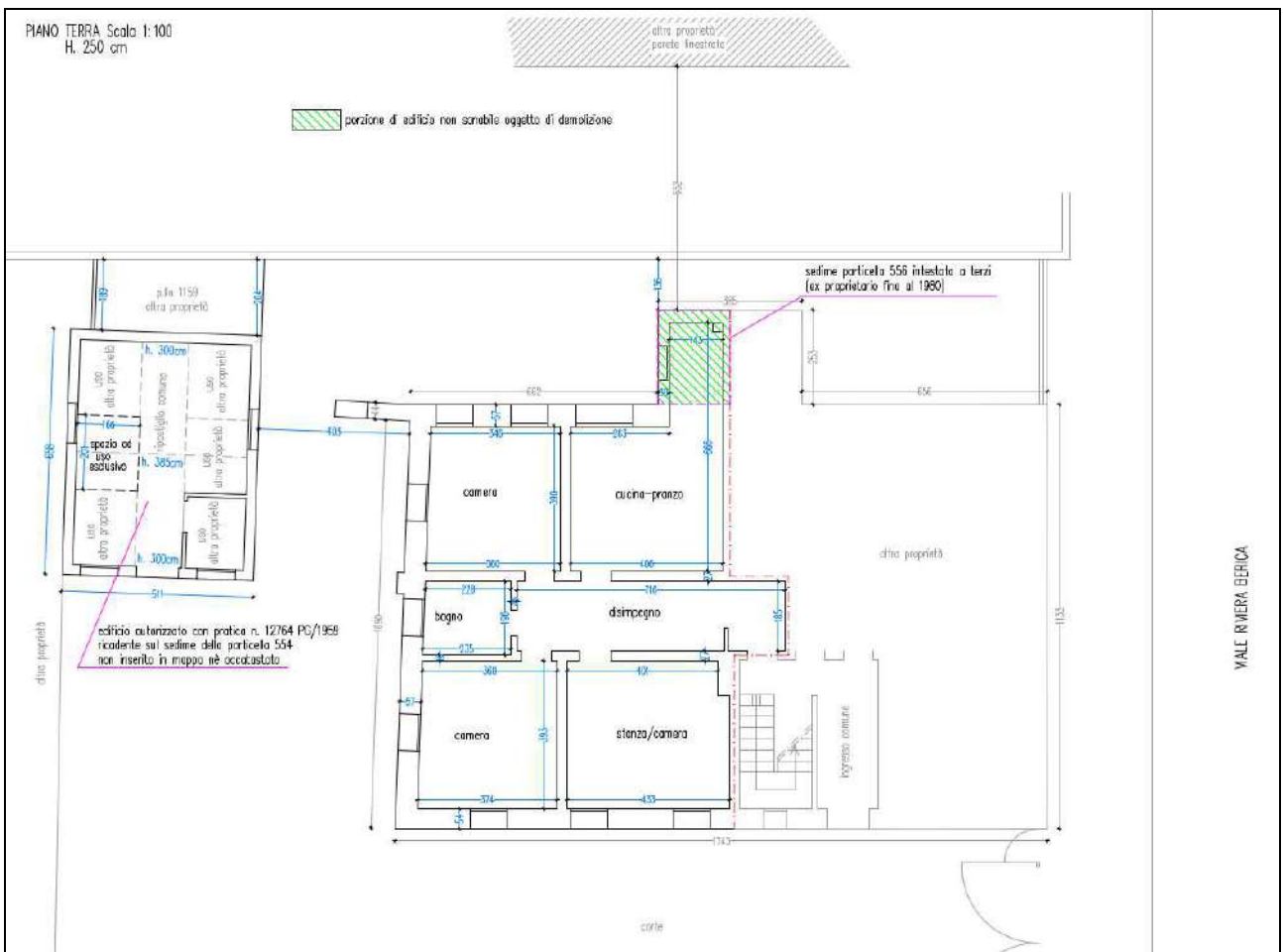
La superficie esterna comprende le superfici destinate a cortile, spazio condominiale, area esterna, ecc.

Rapporto mercantile

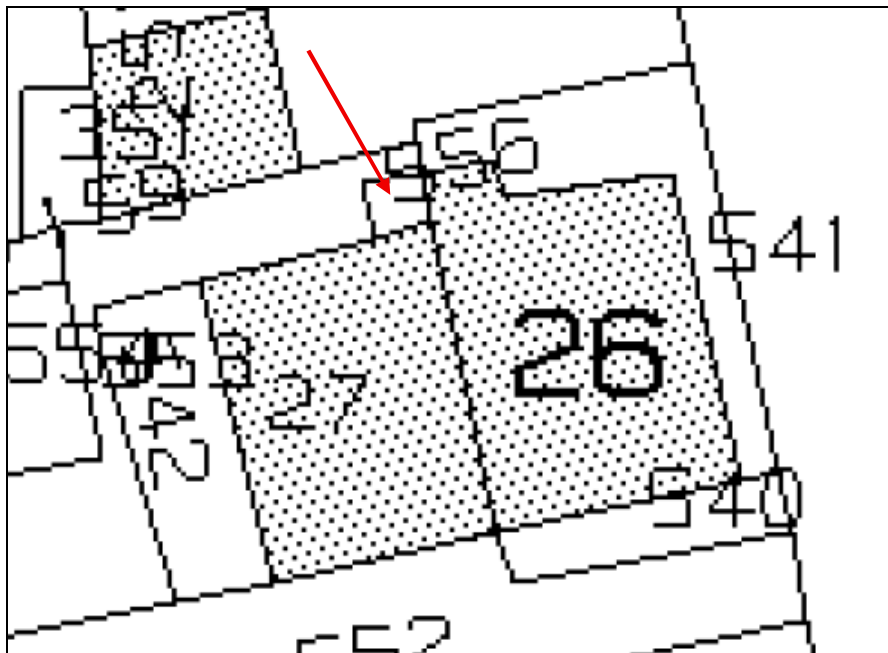
I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per le altre tipologie come ad esempio per le aree esterne valutandole di caso in caso.

Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale (mq)
particella 26 sub 2	Appartamento Terra	103,00	1,00	103,00
Particella 547	Sedime autorimessa Terra	21,00	0,10	2,10
Particelle 540-541-542	Enti urbani (quota 1/6)	18,83	0,05	0,94
Particelle 543-552-553	Terreni pertinenziali (quota 1/6)	53,00	0,05	2,65
Particella 554	Rimessa comune Terra (quota 1/6)	5,66	0,80	4,53
				113,22



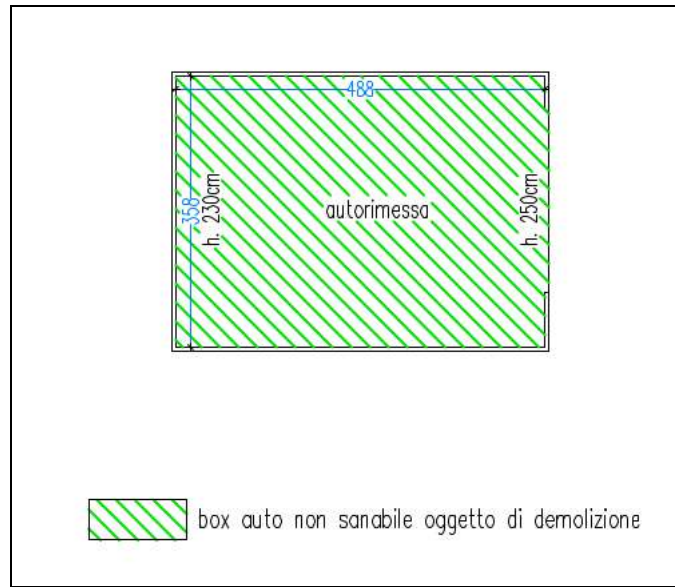


Planimetria immobili – particella 26 sub 2 e rimessa comune particella 554

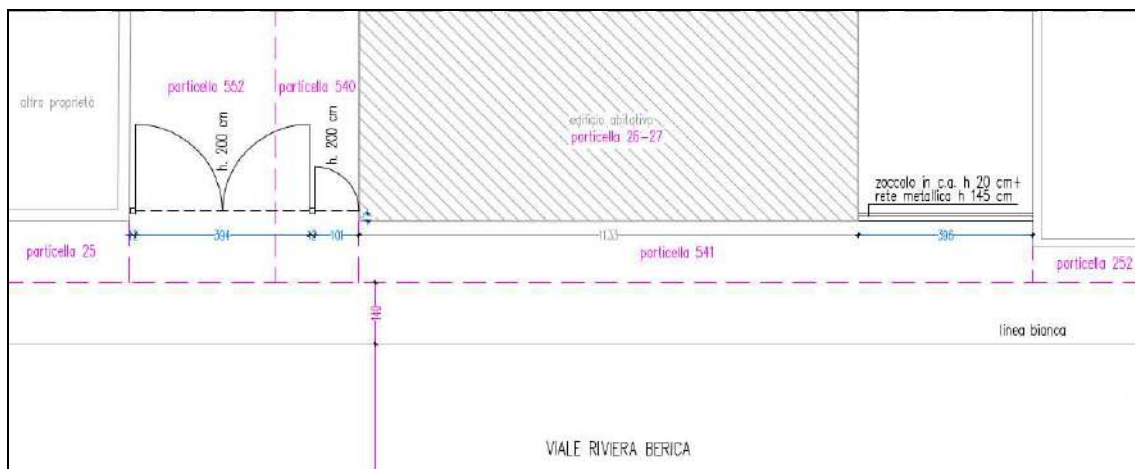


Ingrandimento estratto di mappa catastale con evidenziata la particella 556 in proprietà di terzi e su cui sorge una porzione di edificio pignorato





Planimetria immobili – particella 547



Rilievo recinzione comune





Edificio particella 26



Edificio particella 26



Rimessa comune particella 554



Interno rimessa comune particella 554



Autorimessa particella 547

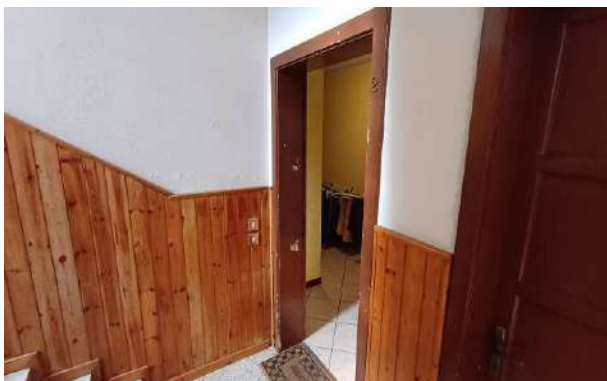




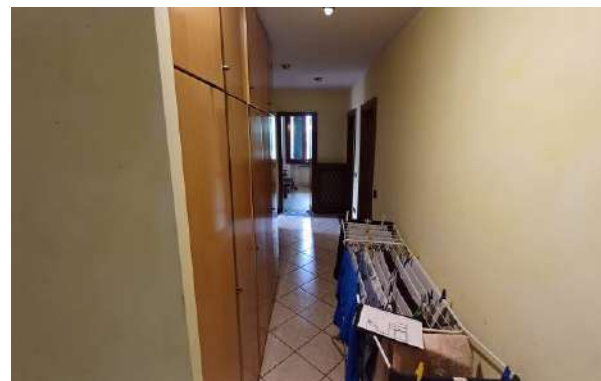
Interno autorimessa particella 547



Ingresso condominiale



Ingresso particella 26 sub 2



Soggiorno-cucinino



Camera



Bagno





Camera




Stanza/camera



Vista cortile interno




3.5 **Certificazione energetica**



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 148/2026 VALIDO FINO AL: 04/01/2036



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

Oggetto dell'attestato

Intero edificio

Unità immobiliare

Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà


Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualficazione energetica

Altro: PR.ES.327/24 TR.VI.

Dati identificativi



Regione: Veneto
Comune: Vicenza
Indirizzo: Viale Riviera Berica 158
Piano: T
Interno:
Coordinate GIS: 45,5255 - 11,5633

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1959
Superficie utile riscaldata (m²): 85,00
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 294,23
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	Vicenza(L840)	Sezione		Foglio	41	Particella	26
Subalterni	da 2 a 2	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

Climatizzazione invernale

Ventilazione meccanica

Illuminazione

Climatizzazione estiva





Prod. acqua calda sanitaria

Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

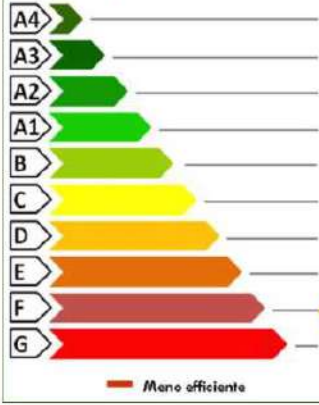
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
	
	

Prestazione energetica globale

+ Più efficiente



- Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

F

EP_{gl,nren}

116,70

kWh/m² anno

Riferimenti


Gli Immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (37,37)

Se esistenti:

F (116,70)



Chiave: ad660923f4

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Paolo Simonetto, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 1

Firmato Da: PAOLO SIMONETTO E-messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 39c041cd81c659a5f198ca08f27d6c60



4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Gli immobili pignorati risultano occupati ed in disponibilità del debitore secondo le rispettive quote di proprietà e comproprietà.

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

Proprietà / Comproprietà

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Si riporta la storia catastale partendo da prima del 13/09/2004, data anteriore di un ventennio rispetto al 13/09/2024 data di trascrizione del pignoramento di cui alla procedura 327/2024.

Particella 26 sub 2

DAL 27/09/1966 AL 17/07/2005

Comune di Vicenza, Sezione F, Foglio IX, Mapp. 26-27-28

Scheda Prot. 4445/1

DAL 17/07/2005 AL 09/11/2015

Comune di Vicenza, foglio 41

Particella 26 sub 2, categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita € 253,06, viale Riviera Berica, piano T.
(riprist. uiu-inc. 119587/05 (n. 4445/1/1966) del 20/09/1966)

DAL 09/11/2015

Particella 26 sub 2, categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 129 mq, totale escluse le aree scoperte 129 mq, rendita € 253,06, viale Riviera Berica, piano T.

(variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie)

Particella 547

DAL 09/10/2003 AL 09/11/2015

Comune di Vicenza, foglio 41

Particella 547, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita € 37,96, viale Riviera Berica 158, piano T.

(variazione toponomastica del 09/10/2003, pratica n. 318210)



DAL 09/11/2015

Particella 547, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 15 mq rendita € 37,96, viale Riviera Berica 158, piano T.

(variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie)

Si riporta la storia catastale partendo da prima del 06/03/2005, data anteriore di un ventennio rispetto al 06/03/2025 data di trascrizione del pignoramento di cui alla procedura 42/2025.

Particella 540-541-542

DAL 14/01/1991

Comune di Vicenza, foglio 41

Particella 540, ente urbano, superficie 17 mq;

Particella 541, ente urbano, superficie 56 mq;

Particella 542, ente urbano, superficie 40 mq.

(frazionamento n. 280 in atti dal 14/01/1991)

Particella 543-552-552-554

DAL 05/03/1986 AL 08/03/1999

Comune di Vicenza, foglio 41

Particella 543, seminativo, classe 1, superficie 93 mq, R.D. € 0,94, R.A. € 0,48;

Particella 552, seminativo, classe 1, superficie 130 mq, R.D. € 1,31, R.A. € 0,67;

Particella 553, seminativo, classe 1, superficie 95 mq, R.D. € 0,96, R.A. € 0,49;

Particella 554, seminativo, classe 1, superficie 34 mq, R.D. € 0,34, R.A. € 0,18.

(frazionamento n. 280 in atti dal 14/01/1991)

DAL 08/03/1999

Comune di Vicenza, foglio 41

Particella 543, seminativo, classe 1, superficie 93 mq, R.D. € 0,94, R.A. € 0,48;

Particella 552, seminativo, classe 1, superficie 130 mq, R.D. € 1,31, R.A. € 0,67;

Particella 553, seminativo, classe 1, superficie 95 mq, R.D. € 0,96, R.A. € 0,49;

Particella 554, seminativo, classe 1, superficie 34 mq, R.D. € 0,34, R.A. € 0,18.

(istrumento (atto pubblico) del 08/03/1999)



5.2 **Intestatari catastali storici**

Si riportano gli intestatari catastali storici partendo da prima del 13/09/2004, data anteriore di un ventennio rispetto al 13/09/2024 data di trascrizione del pignoramento di cui alla procedura 327/2024

Particella 26 sub 2

DAL 20/09/1966 AL 26/06/2015

DAL 26/06/2015

Particella 547

DAL 26/09/1986 AL 26/06/2015

DAL 26/06/2015

Si riportano gli intestatari catastali storici partendo da prima del 06/03/2005, data anteriore di un ventennio rispetto al 06/03/2025 data di trascrizione del pignoramento di cui alla procedura 42/2025

Le particelle 540-541 e 542 non presentano intestazioni catastali in quanto "enti urbani".

Particelle 543-552-553-554

Si riportano le intestazioni catastali solamente quelle relative alla quota trasferita al debitore in quanto le particelle 543-552-553-554 presentano molti comproprietari con quote di proprietà non definite e ininfluenti ai fini della presente relazione peritale.

DAL 01/03/2004 AL 26/06/2015

DAL 26/06/2015



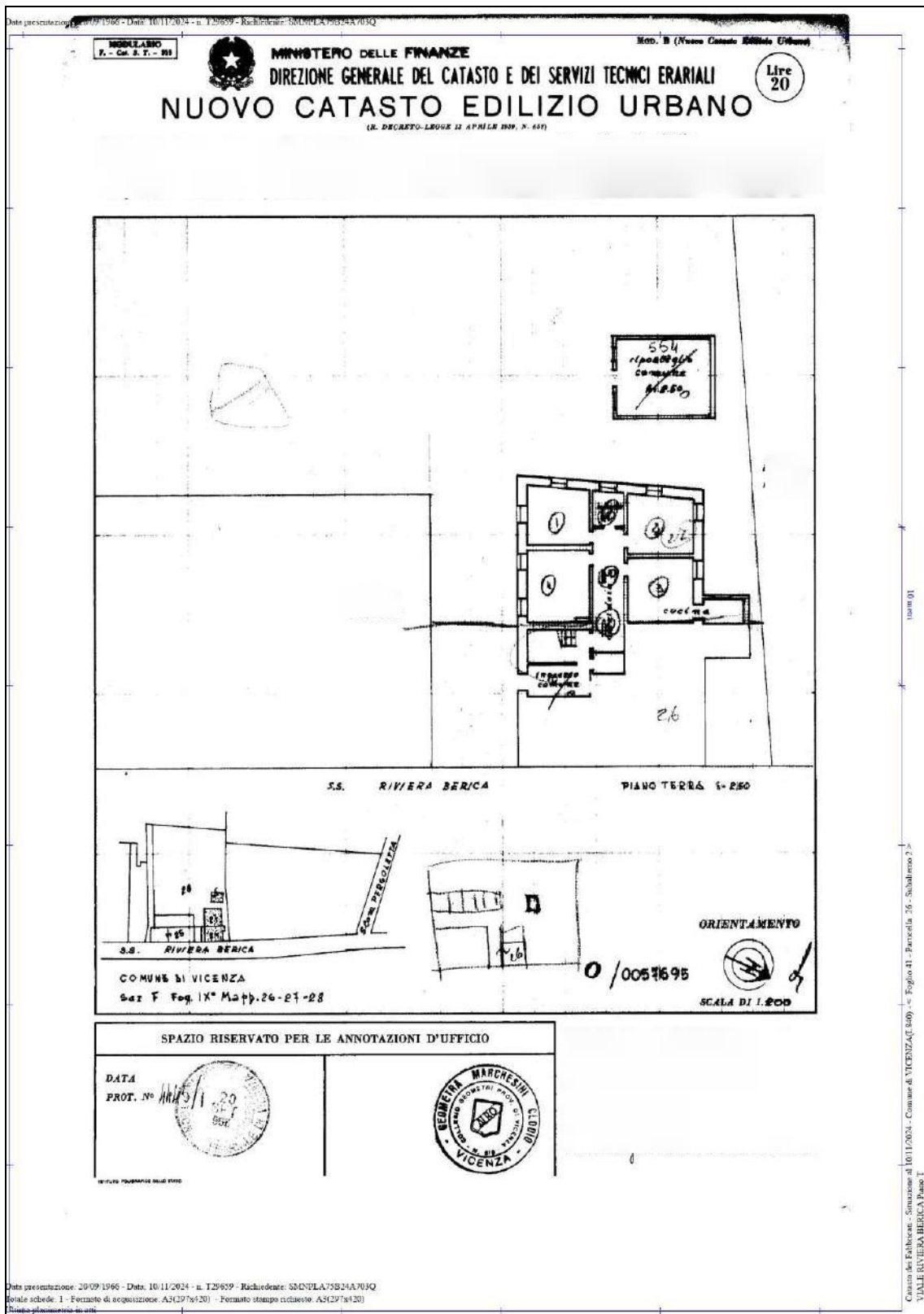
5.3 **Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento**

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	26/06/2015	Vicenza	Foglio 41	26 547-540-541-542-543-552-553- 554	2
Pignoramento procedura 327/2024	20/06/2024	Vicenza	Foglio 41	26 547	2
Trascrizione del pignoramento procedura 324/2024	13/09/2024	Vicenza	Foglio 41	26 547	2
Pignoramento procedura 42/2025	02/01/2025	Vicenza	Foglio 41	26 547-540-541-542-543-552-553- 554	2
Trascrizione del pignoramento procedura 42/2025	06/03/2025	Vicenza	Foglio 41	26 547-540-541-542-543-552-553- 554	2
Certificato catastale	10/11/2024	Vicenza	Foglio 41	26 547-540-541-542-543-552-553- 554	2

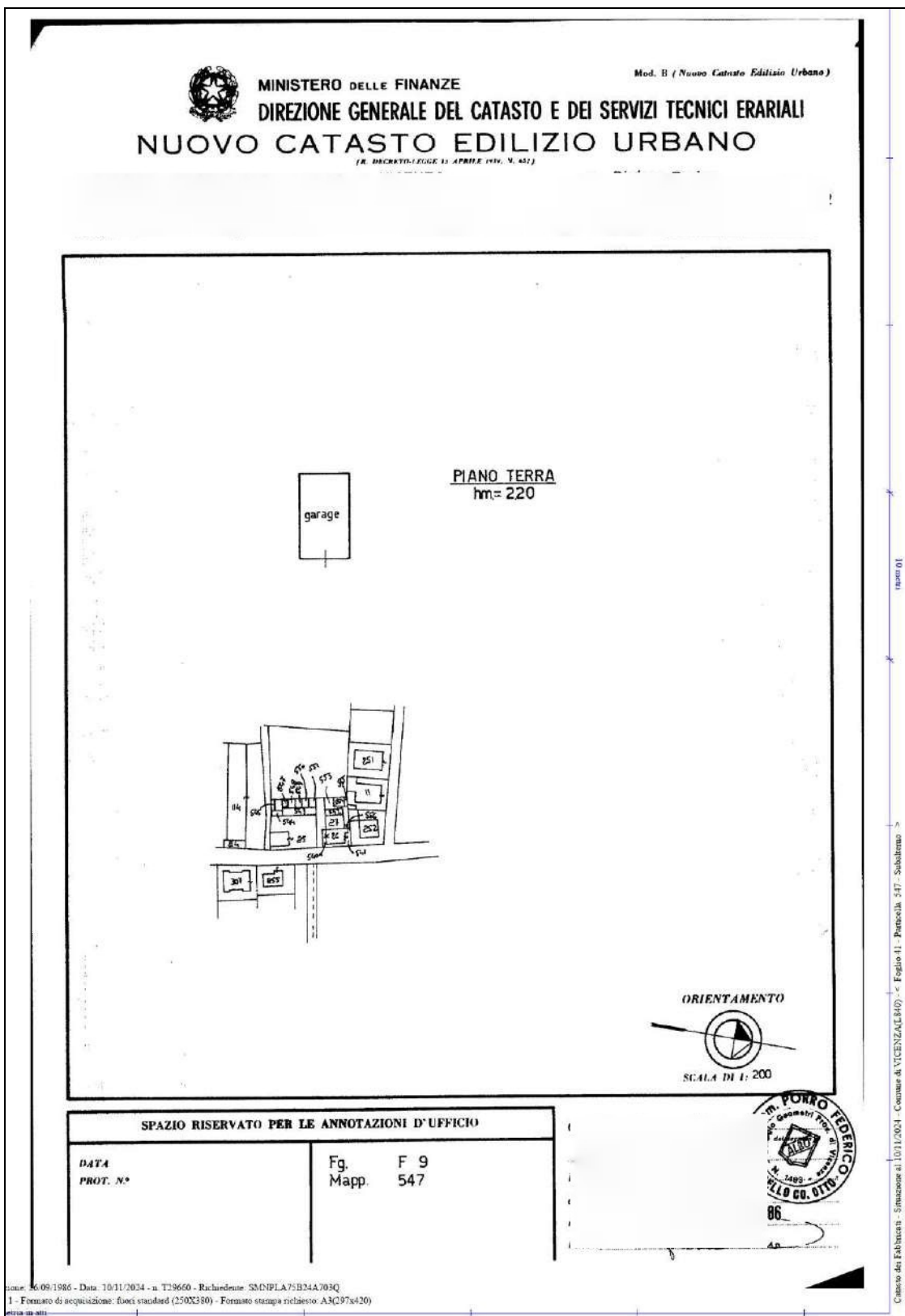
Vi è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo all'esecutato ad eccezione delle particelle 540-541-542 (enti urbani privi di intestazione)



5.4 Giudizio di conformità catastale

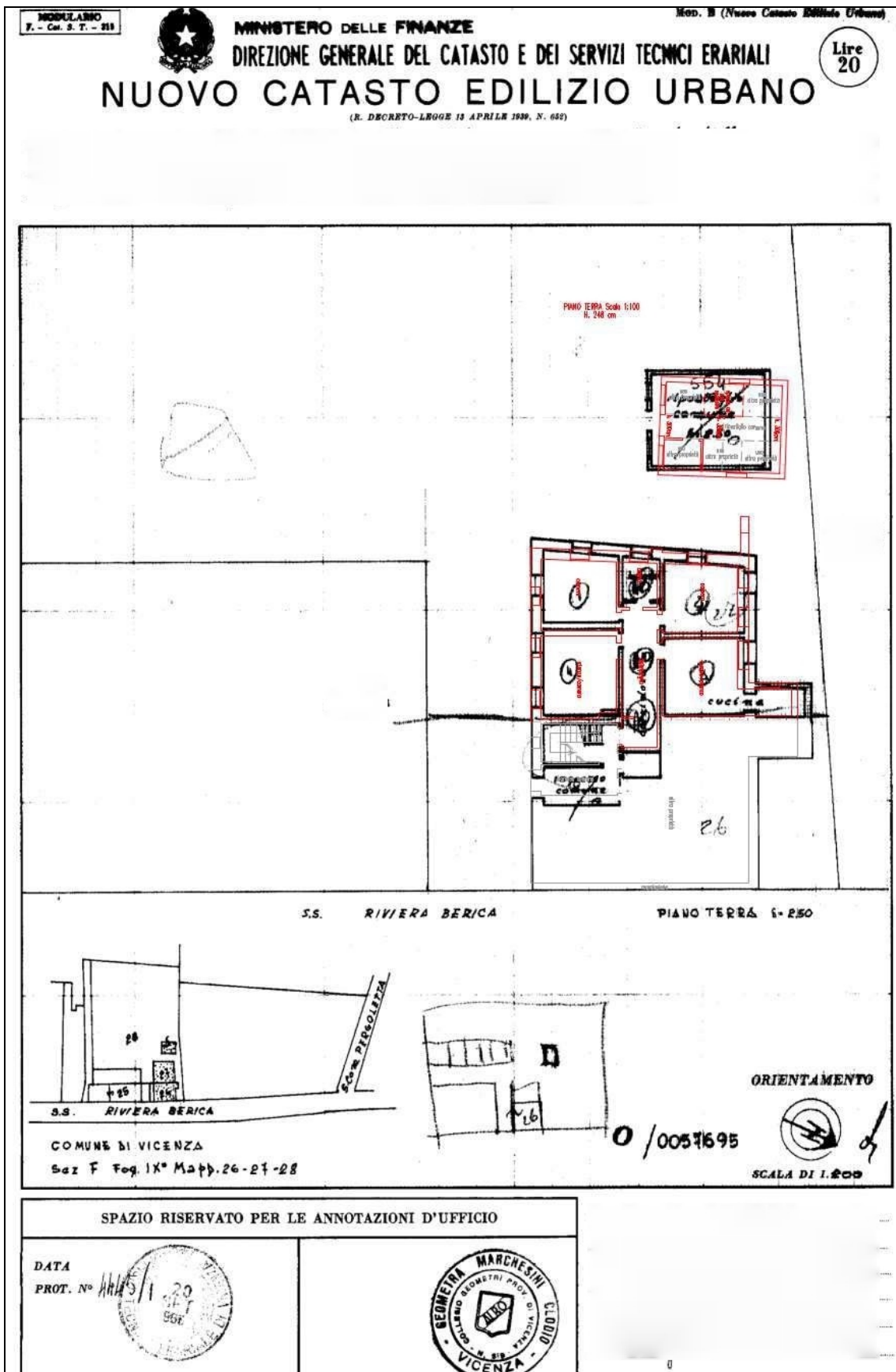


Planimetria catastale dei beni particella 26 sub 2



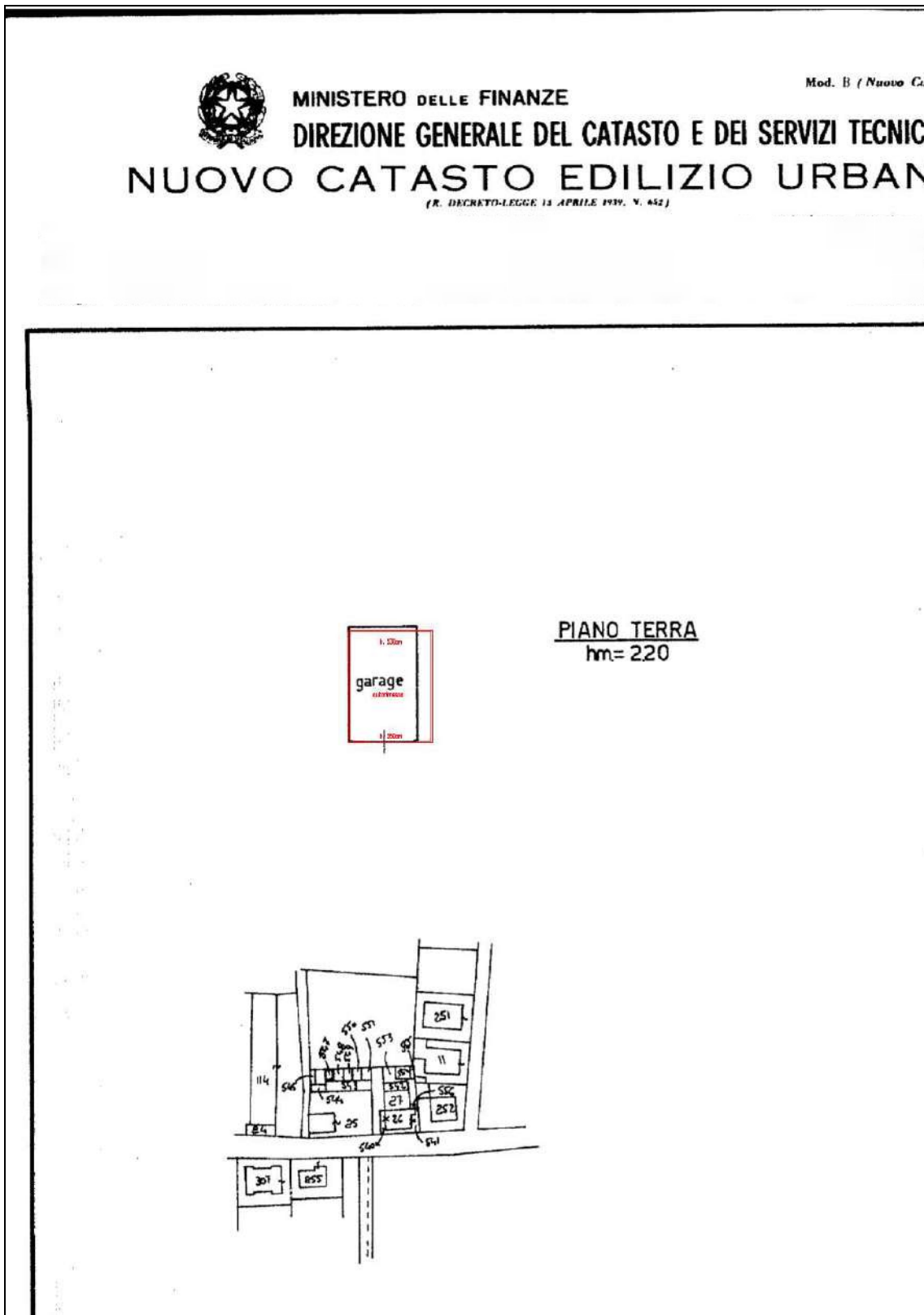
Planimetria catastale dei beni particella 547





Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale particella 26 sub 2





Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale particella 547

Anche se rappresentato nella planimetria catastale della particella 26 sub 2, come già detto in precedenza, il manufatto ad uso rimessa comune, edificato sul sedime della particella 554 non risulta essere stato mai inserito nella mappa catastale né accatastato.



Dalla sovrapposizione tra la scheda catastale e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità:

APPARTAMENTO PARTICELLA 26 SUB 2:

- Lieve diminuzione della superficie coperta;
- Lievi scostamenti di forometrie interne, esterne e di pareti interne;
- Rappresentazione di un manufatto ad uso comune non inserito in mappa catastale.

RIMESSA COMUNE 554:

- Mancanza di scheda catastale.

AUTORIMESSA PARTICELLA 547:

- Lieve aumento della superficie utile;

Quantificazione costi per eliminare le difformità catastali

APPARTAMENTO PARTICELLA 26 SUB 2:

Una volta demolita la parte difforme del fabbricato, per eliminazione le difformità riscontrate, dovrà essere redatta una pratica Docfa con rilievo, redazione di nuova scheda planimetrica, pagare diritti catastali, spese, onorari oltre accessori quali Cassa Previdenziale ed I.V.A se dovuta.

Costo per regolarizzazione circa € 750,00=

RIMESSA PARTICELLA 554:

Per eliminazione le difformità riscontrate, dovrà essere redatta una pratica Pregeo al catasto terreni per l'inserimento in mappa catastale del manufatto e una pratica Docfa con rilievo, redazione di nuova scheda planimetrica, pagare diritti catastali, spese, onorari oltre accessori quali Cassa Previdenziale ed I.V.A se dovuta.

Costo complessivo per la regolarizzazione circa € 1.200,00=

Costo pro capite ad ognuno dei 6 condomini: circa € 200,00

AUTORIMESSA PARTICELLA 547:

Stante quanto riferito dopo il colloquio con il dirigente dell'ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, per eliminazione le difformità riscontrate, dovrà essere redatta una pratica Pregeo al catasto terreni per l'eliminazione del manufatto e una pratica Docfa con rilievo, per l'eliminazione della particella, pagare diritti catastali, spese, onorari oltre accessori quali Cassa Previdenziale ed I.V.A se dovuta.

Costo per regolarizzazione circa € 1.200,00=



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 *Elenco proprietari nel ventennio e titoli*

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da prima del 13/09/2004, data anteriore di un ventennio rispetto al 13/09/2024 data di trascrizione del pignoramento di cui alla procedura 327/2024

DAL 13/02/1980 AL 26/06/2015

in forza di atto di compravendita

Notaio D'Ercole di Vicenza (VI) in data 13/02/1980, rep. 17083, racc. 6282, trascritto a Vicenza (VI) in data 07/03/1980 ai nn. 3121 RG e 2536 RP.

DAL 26/06/2015

in forza di atto di compravendita Notaio De Negri di Vicenza (VI)

in data 26/06/2015, rep. 1142, racc. 1140, trascritto a Vicenza (VI) in data 03/07/2015 ai nn. 11416 RG e 8379 RP.

7. ASPETTI URBANISTICO – EDILIZI

Destinazione Urbanistica dei Beni

Nell'estratto del Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vicenza in data 30/09/2025 si certifica:

- che il terreno distinto in Catasto al foglio 41 è classificato dal vigente Piano degli Interventi, Elaborato 3 – Zonizzazione:
 - i mappali 26, 540, 541, 552 parte ZTO B zona residenziale e mista esistente e di completamento B4, parte viabilità esistente;
 - i mappali 27, 542, 547, 543, 553, 554, 556, 1159 ZTO B zona residenziale e mista esistente e di completamento B4;
- che le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 32, 37 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 2.05.2012 e delle Norme del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.107 del 17.07.2020, della dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136, comma 1 lettera c) e d) del Codice dei Beni Culturali denominata "Area del Monte Berico e della Riviera Berica settentrionale", provvedimento del 23 marzo 2021 e della Normativa del Piano di Area dei Monti Berici approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31 del 9 luglio 2008, pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n. 66 del 12.08.2008;
- che sono fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto di vincoli specifici (tecnologico, monumentale, paesaggistico, aeroportuale, di elettrodotto, ecc.), le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., il rispetto delle disposizioni dell'art. 338 R.D. 1265/1934 e s.m.i.








Estratto Piano degli Interventi Vigente



Estratto Vincoli e tutele

-  art. 14 PTRC - Ville del Palladio - Ambiti di salvaguardia e valorizzazione
-  art. 13 Beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004
-  art. 14 PGRA - Pericolosità idraulica moderata - P1



7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Vicenza:

Fabbricato originario edificato nel 1897

1958

Autorizzazione N.P.G. 16018, N.R.P. 3249 (sopraelevazione fabbricato ad uso abitazione) del 18/10/1958

1959

Autorizzazione N.P.G. 12764, N.R.P. 2657 (costruzione di una rimessa) del 13/08/1959

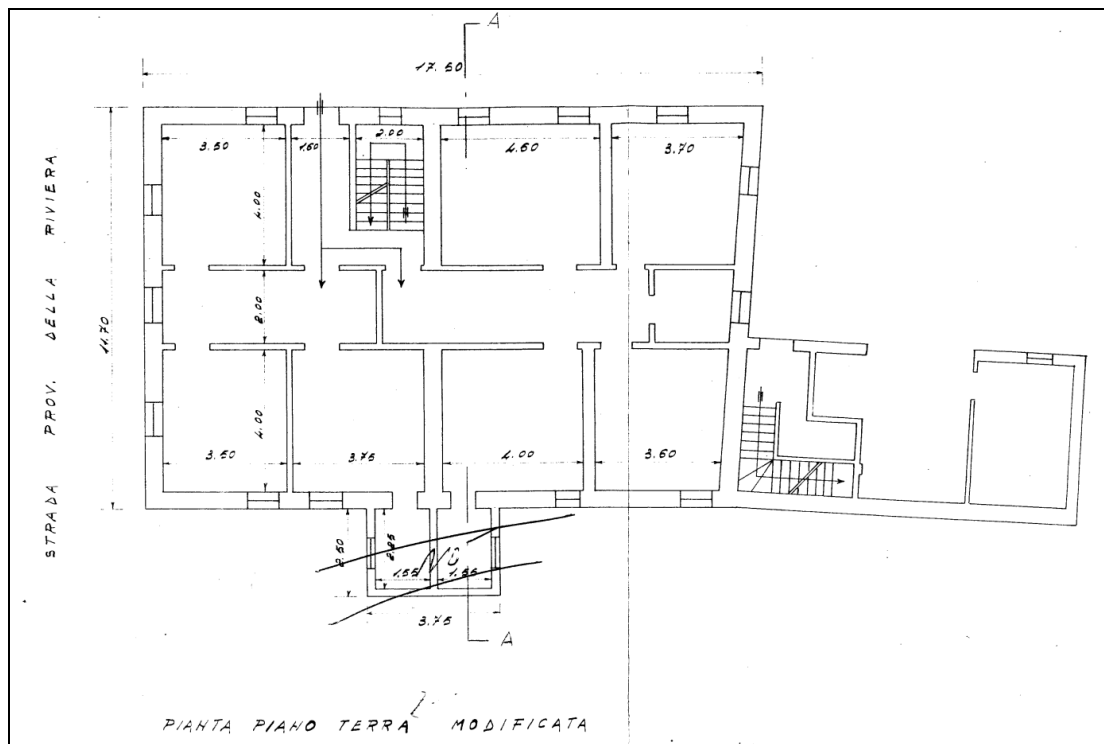
Autorizzazione N.P.G. 12765, N.R.P. 2658 (costruzione di una recinzione) del 13/08/1959

Dichiarazione di nulla osta nei riguardi sanitari alla abitabilità del fabbricato N.P.G. 9525, N.U.P. 1989 del 24/08/1959

1994

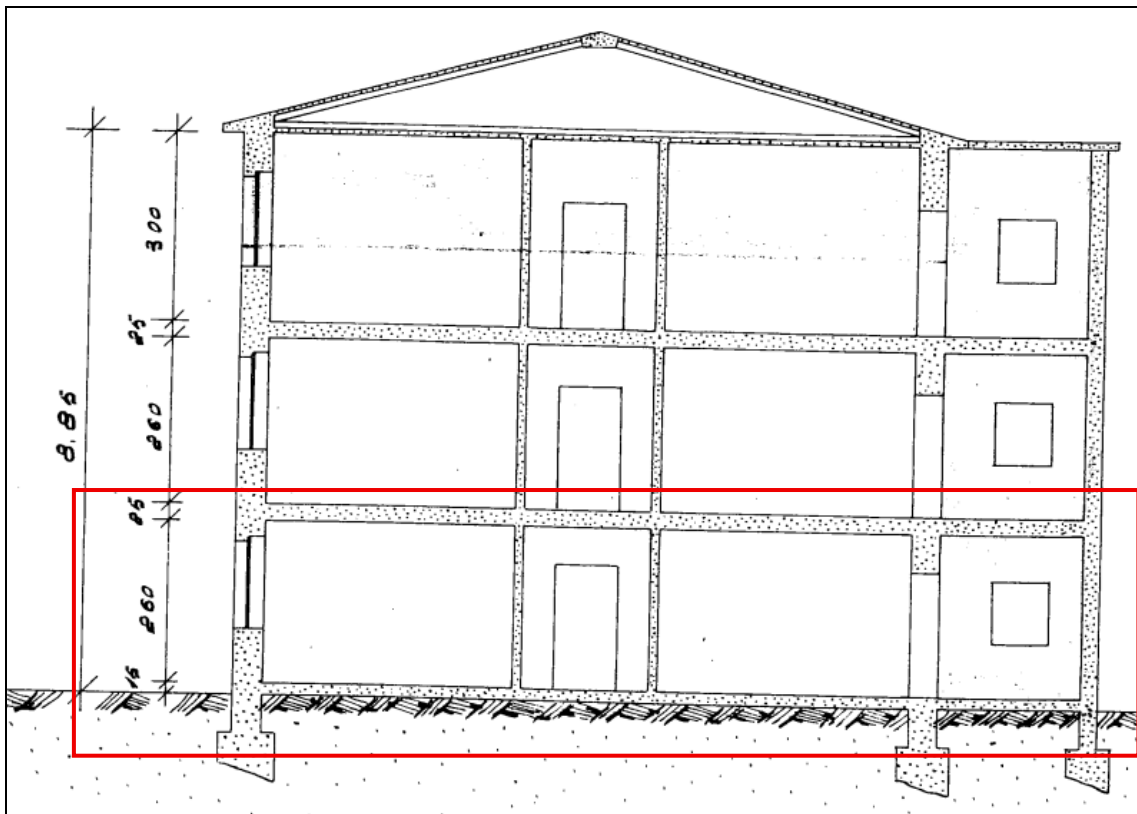
Concessione edilizia in sanatoria n. 3/586/86 P.G. del 14/09/1994 (realizzazione di un garage)

7.2 Abusi/difformità riscontrati

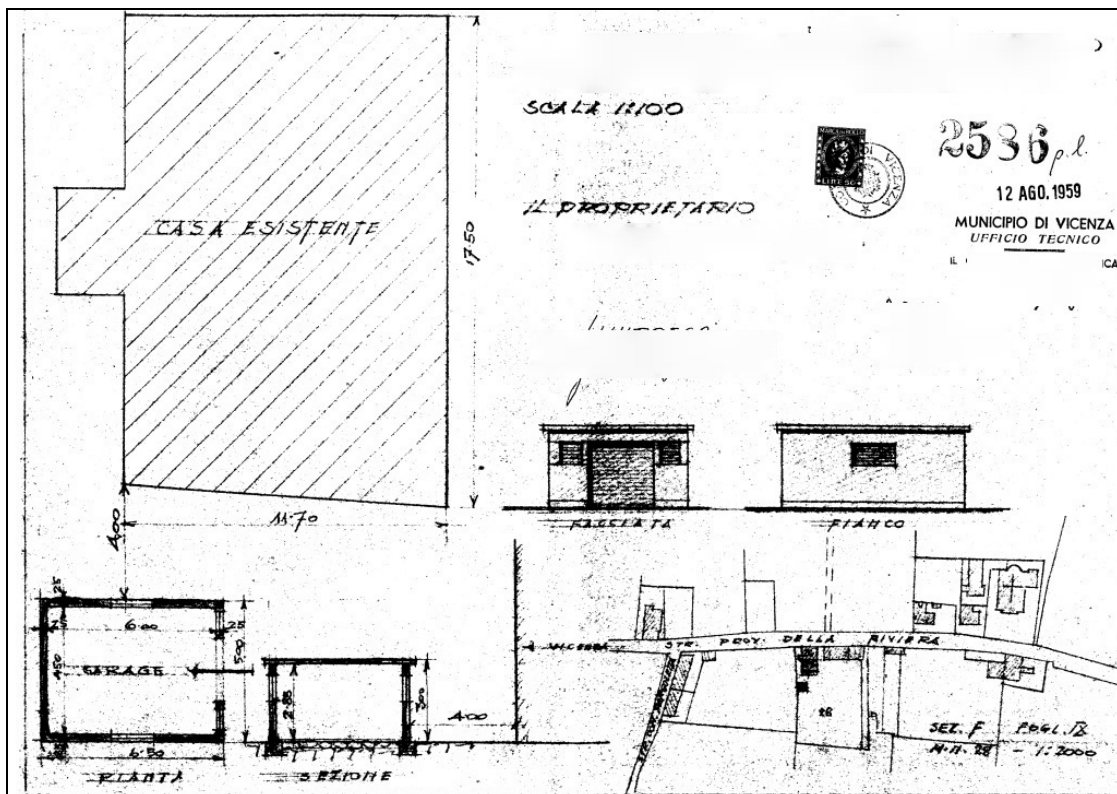


Stato autorizzato particella 26 sub 2 – piano terra



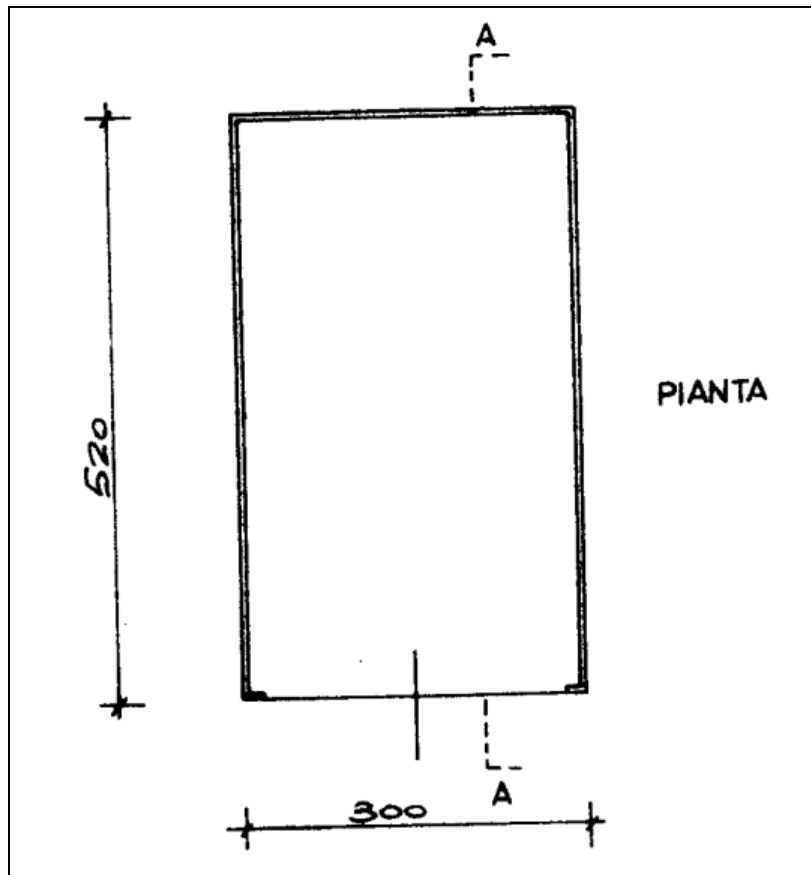


Stato autorizzato particella 26 sub 2 – sezione

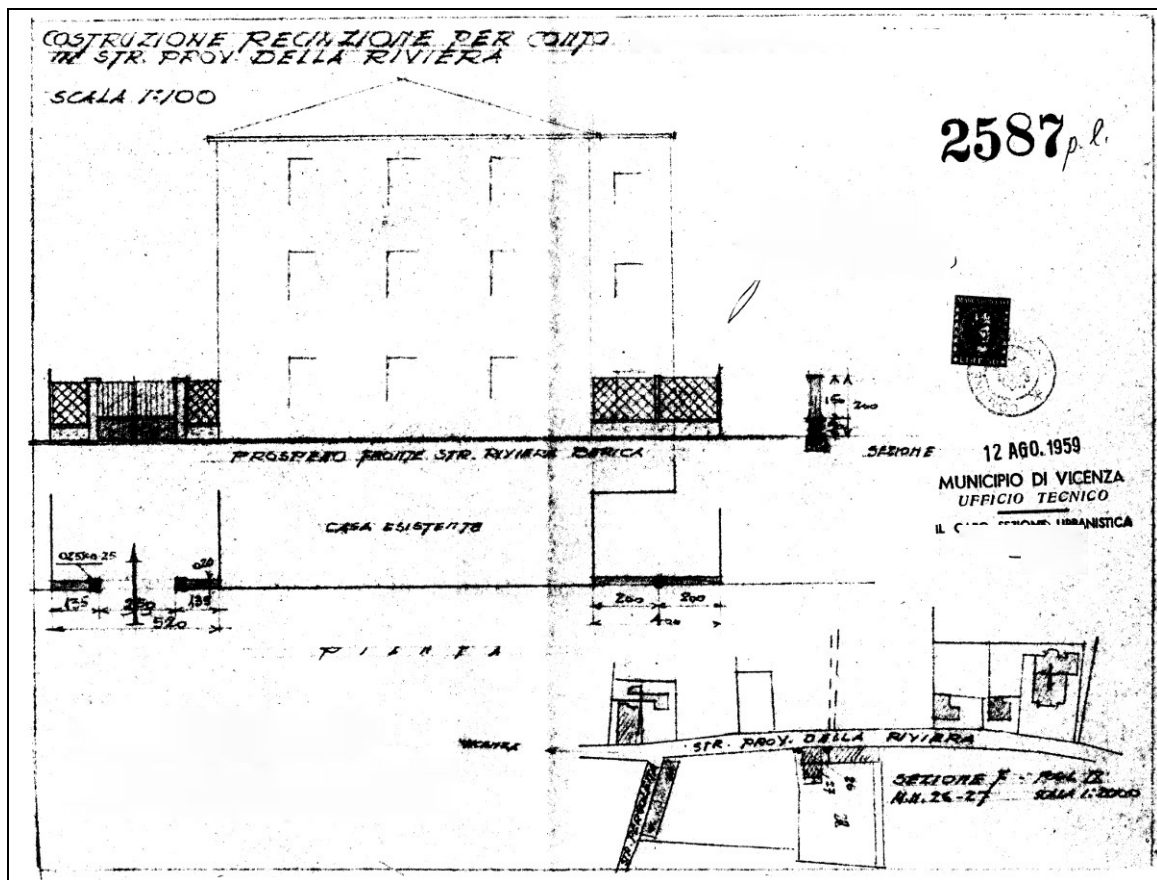


Stato autorizzato particella 554 (ex 28) – piano terra



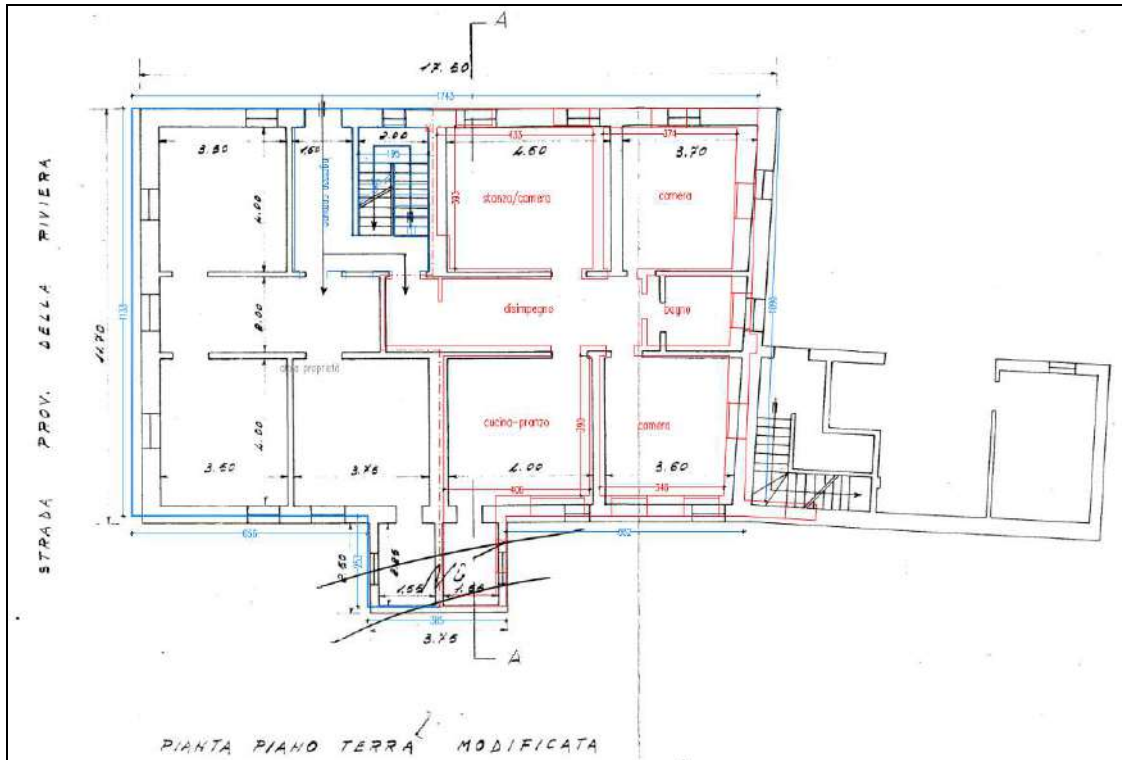


Stato autorizzato particella 547 - piano terra

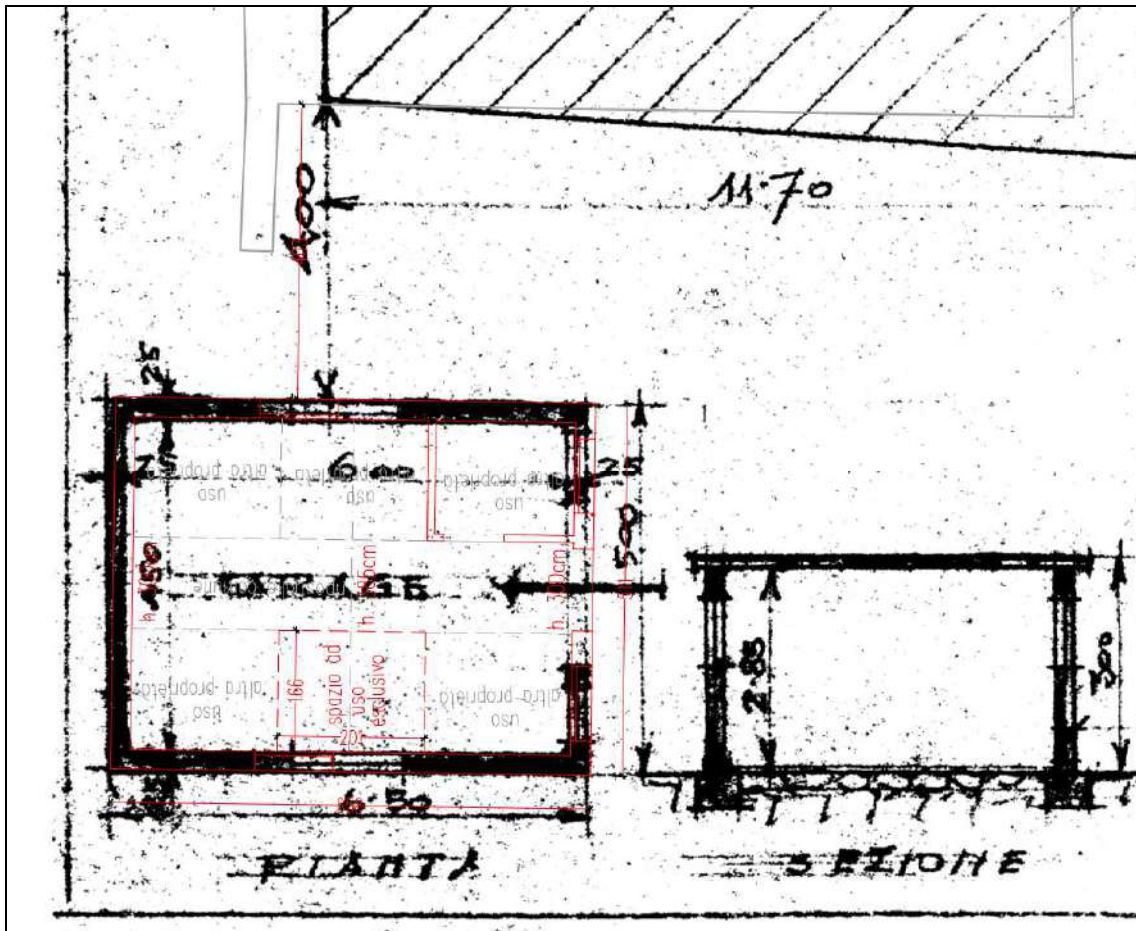


Stato autorizzato recinzione



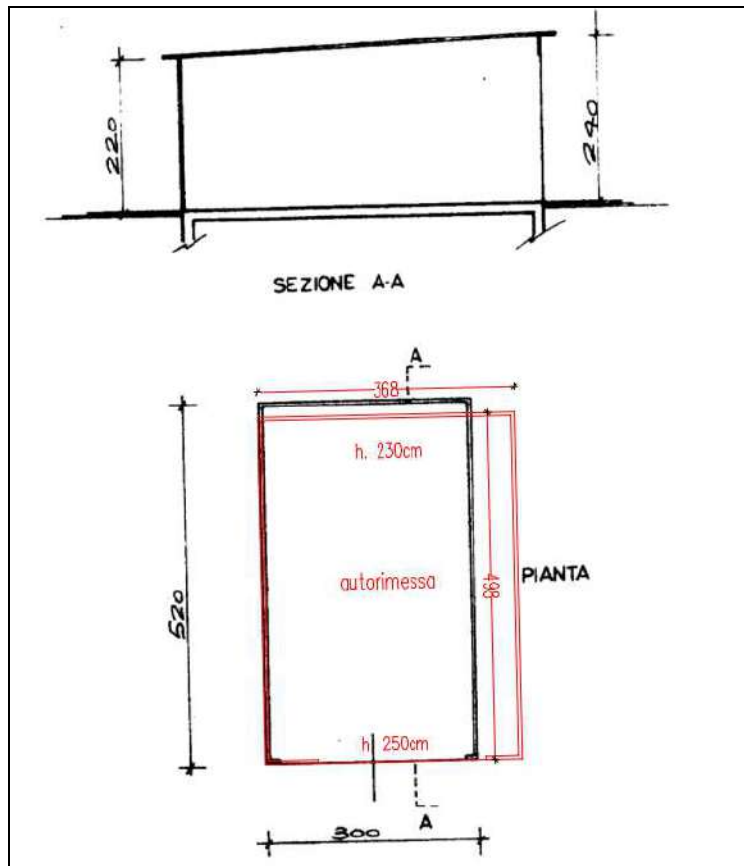


Comparazione stato autorizzato – stato rilevato particella 26 sub 2 - piano terra

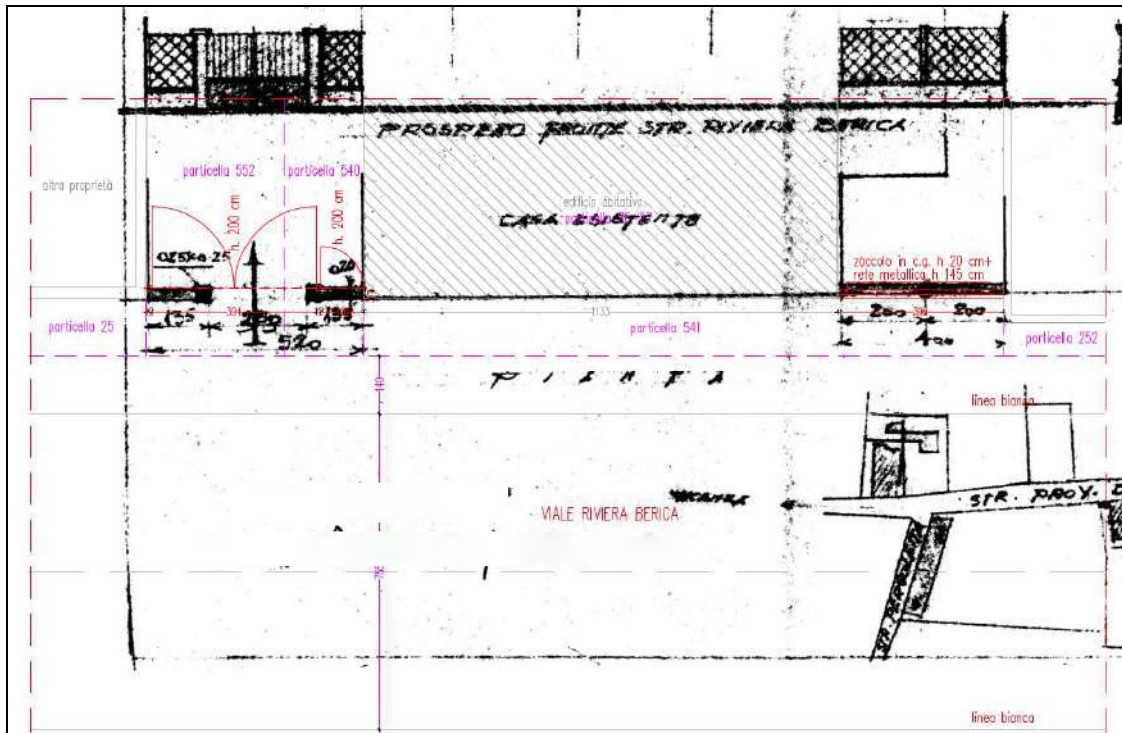


Comparazione stato autorizzato – stato rilevato particella 554 – piano terra





Comparazione stato autorizzato – stato rilevato particella 547 – piano terra



Comparazione stato autorizzato – stato rilevato particella recinzione



Difformità riscontrate (SI/NO): SI

APPARTAMENTO PARTICELLA 26 SUB 2

- Riduzione della superficie coperta stante anche discrasie grafiche tra la scala numerica e grafica del progetto;
- Scostamento delle forometrie interne, esterne, di pareti interne;
- Presenza di un ampliamento a nord (nel progetto comunale barrato con due linee oblique);
- Leggera diminuzione dell'altezza utile interna.

RIMESSA COMUNE PARTICELLA 554

- Lievi modifiche delle forometrie esterne;
- Aumento dell'altezza interna;
- Diverso andamento della copertura;
- Realizzazione di compartimentazioni interne.

AUTORIMESSA PARTICELLA 547

- Sostituzione del manufatto condonato con altro di differenti dimensioni;
- Aumento dell'altezza interna.

RECINZIONE COMUNE

- Aumento dell'apertura del cancello carraio;
- Nuovo inserimento di cancello pedonale;
- Diminuzione dell'altezza del tratto a nord.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Durante il sopralluogo effettuato e analizzando la documentazione urbanistica reperita, il sottoscritto ha rilevato la seguente situazione:

- Il sedime su cui risulta edificato il cucinino (campito in colore verde nell'elaborato grafico di rilievo) corrisponde alla particella 556, intestata a terzi (ex proprietario dell'intero stabile fino al 1980);
- La mappa catastale non riporta l'inserimento della porzione di cucinino;
- L'ampliamento a nord (cucinino) non risulta essere stato autorizzato fin dalla presentazione della prima pratica edilizia che risale al 1958 (nell'istruttoria era riportato parere contrario all'ampliamento verso nord in quanto in contrasto con la delibera consigliere del 15-21/02/1957 n. 4202 in quanto riduce la distanza dal confine nord da ml 4,00 a ml 1,50; inoltre l'autorizzazione edilizia riguardava esclusivamente la sopraelevazione del fabbricato;
- L'autorimessa condonata (campita di colore verde nell'elaborato grafico di rilievo) non risulta essere più la stessa, probabilmente sostituita stante la vetustà;



- L'accesso carraio e pedonale risulta differente da quanto autorizzato nel 1959 (solo accesso carraio e di dimensioni minori).

Dopo colloquio con il dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, analizzando tutte le difformità rilevate, è emerso che:

- L'ampliamento a nord del fabbricato abitativo (particella 26-27) non risulta sanabile e pertanto dovrà essere demolito mediante idonea pratica edilizia che coinvolga l'intero condominio;
- Le restanti difformità riscontrate nell'unità abitativa in sede di sopralluogo risultano sanabili parte con l'art. 36-bis e parte rientrano nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii anche dopo la legge 105/202 (intervento realizzato in data anteriore al 24/05/2024) e dovranno essere attestate con dichiarazione asseverata da tecnico abilitato in caso di redazione di nuova pratica edilizia.
- La rimessa comune eretta sulla particella 554 è sanabile parte con l'applicazione dell'art. 34-ter e parte con l'applicazione dell'art. 36-bis mediante idonea pratica edilizia in sanatoria che coinvolga l'intero condominio;
- L'autorimessa insistente sulla particella 547, essendo stata sostituita con altra di diverse dimensioni dovrà essere demolita in quanto il titolo edilizio che l'ha legittimata è un condono edilizio, redigendo apposita pratica edilizia di demolizione;
- La recinzione sul fronte strada (priva di tabella di passo carraio), essendo diversa da quanto autorizzata nel 1959, dovrà essere arretrata secondo quanto disposto dal Codice della Strada redigendo apposita pratica edilizia in sanatoria che coinvolga l'intero condominio.

Costi di massima per sanare le difformità riscontrate

DEMOLIZIONE DELLA PARTE NORD DEL FABBRICATO DI CUI ALLA PARTICELLA 26 E REGOLARIZZAZIONE DELL'INTERO FABBRICATO.

Dovrà essere presentata un'unica pratica edilizia in sanatoria che coinvolga anche le restanti 5 unità residenziali coinvolte dalla stessa problematica, sanare le difformità globali presenti, direzione lavori per la demolizione, sicurezza cantiere, nuove pratiche di agibilità, oltre ad oneri, sanzioni, oneri accessori ed altre spese; in linea di massima l'esborso economico da sostenere per l'intero viene qui indicato sommariamente in € 21.000,00+iva= salvo imprevisti.

Pertanto la quota parte riferita a ciascun appartamento è pari a sommari € 3.500,00+iva= salvo imprevisti.

SANATORIA DEL MANUFATTO AD USO RIMESSA COMUNE DI CUI ALLA PARTICELLA 554

Dovrà essere presentata un'unica pratica edilizia in sanatoria che coinvolga anche le restanti 5 unità residenziali coinvolte dalla stessa problematica, sanare le difformità globali presenti, nuova pratica di agibilità,



oltre ad oneri, sanzioni, oneri accessori ed altre spese; in linea di massima l'esborso economico da sostenere per l'intero viene qui indicato sommariamente in € 6.600,00+iva= salvo imprevisti.

Pertanto la quota parte riferita a ciascun appartamento è pari a sommari € 1.100,00+iva= salvo imprevisti.

SANATORIA DELLA RECINZIONE FRONTE STRADA

Dovrà essere presentata un'unica pratica edilizia in sanatoria che coinvolga anche le restanti 5 unità residenziali coinvolte dalla stessa problematica, sanare le difformità globali presenti, nuova pratica di agibilità, oltre ad oneri, sanzioni, oneri accessori ed altre spese; in linea di massima l'esborso economico da sostenere per l'intero viene qui indicato sommariamente in € 3.000,00+iva= salvo imprevisti.

Pertanto la quota parte riferita a ciascun appartamento è pari a sommari € 500,00+iva= salvo imprevisti.

DEMOLIZIONE DEL BOX AUTORIMESSA DI CUI ALLA PARTICELLA 547

Dovrà essere presentata un'unica pratica edilizia al fine di eliminare l'autorimessa esistente, oltre ad oneri, sanzioni, oneri accessori ed altre spese; in linea di massima l'esborso economico da sostenere viene qui indicato sommariamente in € 1.800,00+iva= salvo imprevisti.

Complessivamente, i costi di massima per sanare le difformità riscontrate relativi alle unità pignorate ammontano circa ad € 6.900,00+iva= (euro seimilanovecento/00)

Costi di massima per la demolizione delle opere non sanabili e da ripristinare

Il sottoscritto Esperto Stimatore, sulla base della propria esperienza professionale, sentite Imprese costruttrici in zona per lavori similari e consultate riviste e siti specializzati quali la Camera di Commercio della Provincia di Vicenza, Il Consulente Immobiliare del Sole 24 ore, il Prezziario Regionale della Regione Veneto ed altri, elenca di seguito i costi da sostenere (in alcuni casi coinvolgendo l'intero condominio) per la demolizione delle opere non sanabili e da ripristinare derivanti da computi metrici di massima presenti negli allegati.

DEMOLIZIONE DELLA PARTE NORD DEL FABBRICATO DI CUI ALLA PARTICELLA 26 E REGOLARIZZAZIONE DELL'INTERO FABBRICATO.

I costi di massima da sostenere per demolire la parte di edificio a nord non sanabile ed il ripristino del fabbricato originario vengono qui indicati sommariamente in € 30.000,00+iva= salvo imprevisti.

Pertanto la quota parte riferita a ciascun appartamento è pari a sommari € 5.000,00+iva= salvo imprevisti.

SANATORIA DEL MANUFATTO AD USO RIMESSA COMUNE DI CUI ALLA PARTICELLA 554

I costi di massima da sostenere per demolire le opere interne realizzate senza titolo vengono qui indicati sommariamente in € 1.800,00+iva= salvo imprevisti.



Pertanto la quota parte riferita a ciascun appartamento è pari a sommari € 300,00+iva= salvo imprevisti.

SANATORIA DELLA RECINZIONE FRONTE STRADA

I costi di massima da sostenere per riposizionare il tratto di accesso carraio e pedonale rispettando l'arretramento previsto dal Codice della Strada l'intero viene qui indicato sommariamente in € 6.000,00+iva= salvo imprevisti.

Pertanto la quota parte riferita a ciascun appartamento è pari a sommari € 1.000,00+iva= salvo imprevisti.

DEMOLIZIONE DEL BOX AUTORIMESSA DI CUI ALLA PARTICELLA 547

I costi di massima da sostenere per la rimozione e lo smaltimento in discarica autorizzata viene qui indicato sommariamente in € 500,00+iva= salvo imprevisti.

Complessivamente, i costi di massima per la demolizione delle opere non sanabili e da ripristinare relativi alle unità pignorate ammontano circa ad € 6.800,00+iva= (euro seimilaottocento/00)

7.4 Perimetro del "mandato"

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

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

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

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

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



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*

Vincoli ed 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;
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;
- 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;

8.2 **Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 26/10/2025)**

- 1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:
 - Nota di iscrizione del 03/07/2015 NN. 11417 R.G. / 1776 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio De Negri di Bassano del Grappa (VI) in data 26/06/2015, rep. 1443/1141, a favore di
sui seguenti beni:
Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 41:
Particella 26 sub 2
Particella 547
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
 - Nota di trascrizione del 08/02/1980, NN. 1859 R.G. / 1543 R.P. – transazione a firma del Notaio Barone di Vicenza (VI) in data 11/01/1980 con il quale si convenivano una serie di azioni a favore e contro tra il signor
seguenti beni:
Comune di Vicenza, Catasto Terreni, sezione F, foglio 9:
Particella 28-125-26-27-25.



- Nota di trascrizione del 07/03/1980, NN. 3121 R.G. / 2536 R.P. – compravendita a firma del Notaio d'Ercole di Vicenza (VI) in data 13/02/1980 con la quale veniva costituita servitù perpetua di passaggio anche con mezzi pesanti a favore del mappale 28 e contro i mappali 540-552 per accedere alla via pubblica.
- Nota di trascrizione del 13/09/2024, NN. 19699 R.G. / 14461 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 19/08/2024 rep. 4633 a favore di _____ sui seguenti beni:
Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 41:
Particella 26 sub 2;
Particella 547.
- Nota di trascrizione del 06/03/2025, NN. 4549 R.G. / 3317 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 21/02/2025 rep. 420 a favore di _____ sui seguenti beni:
Comune di Vicenza, Catasto Terreni, foglio 41:
Particelle 540-541-542-543-552-553-554.

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

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

a) Iscrizioni ipotecarie:

- Nota di iscrizione del 03/07/2015 NN. 11417 R.G. / 1776 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio De Negri di Bassano del Grappa (VI) in data 26/06/2015, rep. 1443/1141, a favore di _____ sui seguenti beni:
Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 41:
Particella 26 sub 2
Particella 547

b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- Nota di trascrizione del 13/09/2024, NN. 19699 R.G. / 14461 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 19/08/2024 rep. 4633 a favore di _____ sui seguenti beni:
Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 41:
Particella 26 sub 2;
Particella 547.



- Nota di trascrizione del 06/03/2025, NN. 4549 R.G. / 3317 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 21/02/2025 rep. 420 a favore di _____ sui seguenti beni:
Comune di Vicenza, Catasto Terreni, foglio 41:
Particelle 540-541-542-543-552-553-554.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da livelli, censo od uso civico.

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

11.1 *Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni*

Gli immobili non sono costituiti in condominio ma da quanto riferito dal debitore le spese mensili relative alla pulizia e all'energia elettrica delle parti comuni ammontano a circa 30,00-40,00 €.

Tale importo risulta indicativo per un futuro acquirente e non sarà preso in considerazione ai fini del calcolo del valore a base d'asta degli immobili.

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 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 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 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% (max valore – min valore) / min valore < 5÷10%).



METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' 26 SUB 2, 547, 552-553-554-540-541-542-543

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	ABITAZIONE		
Epoca costruzione/agibilità	ante 1967		
Comune	VICENZA		
Indirizzo	VIALE RIVIERA BERICA 158		
Dati catastali	Foglio 41, m.n. 26 sub 4 gr 549,540,541,542,543,552,553,554		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su_pr	103,00
	balconi/terrazzi	Su_ba/te	0,00
	porticato/loggia	Su_po	0,00
	veranda	Su_ver	0,00
	soffitta	Su_soff	0,00
	cantina/ripostiglio	Su_can/rip	5,66
	autorimessa	Su_aut	0,00
	box auto	Su_box	0,00
	posti auto scoperti	Su_pas	0,00
	posti auto coperti	Su_pac	0,00
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	57,00
	esterna condominiale	Su_ext-cond	0,00
Quota millesimale	n.	0,000	
N° servizi igienici	N° ser	7	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St_man	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	1,0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp_cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp_all.	0
Affacci	n.	n.	1
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	0
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	49
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 65.200,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAI CROGENZI DI VICENZA, REP. 6929 DEL 25/11/2021		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	ABITAZIONE		
Epoca costruzione/agibilità	ante 1967		
Comune	VICENZA		
Indirizzo	VIALE RIVIERA BERICA 158		
Dati catastali	Foglio 41, m.n. 26 sub 8 gr 551-1049,540,541,542,543,552,553,554		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su_pr	103,00
	balconi/terrazzi	Su_ba/te	0,00
	porticato/loggia	Su_po	0,00
	veranda	Su_ver	0,00
	soffitta	Su_soff	0,00
	cantina/ripostiglio	Su_can/rip	5,66
	autorimessa	Su_aut	0,00
	box auto	Su_box	0,00
	posti auto scoperti	Su_pas	0,00
	posti auto coperti	Su_pac	0,00
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	66,50
	esterna condominiale	Su_ext-cond	0,00
Quota millesimale	n.	0,000	
N° servizi igienici	N° ser	7	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St_man	1
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	3,0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp_cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp_all.	0
Affacci	n.	n.	3
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	0
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	53
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 50.200,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAI CROGENZI DI VICENZA, REP. 6929 DEL 25/11/2021		

Caratteristiche comparabile B

SUBJECT			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	ABITAZIONE		
Epoca costruzione/agibilità	ante 1967		
Comune	VICENZA		
Indirizzo	VIALE RIVIERA BERICA 158		
Dati catastali	Foglio 41, m.n. 26 sub 2, 547, 540,541,542,543,552,553,554		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su_pr	103,00
	balconi/terrazzi	Su_ba/te	0,00
	porticato/loggia	Su_po	0,00
	veranda	Su_ver	0,00
	soffitta	Su_soff	0,00
	cantina/ripostiglio	Su_can/rip	5,66
	autorimessa	Su_aut	0,00
	box auto	Su_box	0,00
	posti auto scoperti	Su_pas	0,00
	posti auto coperti	Su_pac	0,00
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	57,00
	esterna condominiale	Su_ext-cond	0,00
Quota millesimale	n.	0,000	
N° servizi igienici	N° ser	7	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St_man	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	0,0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp_cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp_all.	0
Affacci	n.	n.	1
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	0
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

TABELLA CORRETTIVA			
Prezzo marginale			
p(DAT) (€/mq)	-169,04	-130,15	
p(SUP) (€/mq)		439,51	
p(BAL/TER) (€/mq)		145,04	
p(POR) (€/mq)		219,76	
p(VER) (€/mq)		219,76	
p(SOF) (€/mq)		131,85	
p(CAN/RIP) (€/mq)		351,61	
p(AUT) (€/mq)		294,47	
p(BOX) (€/mq)		219,76	
p(PAS) (€/mq)		87,90	
p(PAC) (€/mq)		219,76	
p(SEE) (€/mq)		43,95	
p(SER) (€)		4.000,00	
p(CON) (€)		309,12	
(STM)	2	1	
(STM) SUBJECT	2,0		
p(STM) (€)	0,00	17.000,00	
(LIV)	1	3	
(LIV) SUBJECT	0		
p(LIV) (€)	324,38	249,75	
(IMP_COND)	0	0	
(IMP_COND) SUBJECT	0		
p(IMP_COND) (€)	2.400,00		
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (€)	65.200,00	50.200,00	
(DAT) (mesi)	8.282,81	6.897,85	
SUP (mq)	0,00	0,00	
BAL/TER (mq)	0,00	0,00	
POR (mq)	0,00	0,00	
VER (mq)	0,00	0,00	
SOF (mq)	0,00	0,00	
CAN/RIP (mq)	0,00	0,00	
AUT (mq)	0,00	0,00	
BOX (mq)	0,00	0,00	
PAS (mq)	0,00	0,00	
PAC (mq)	0,00	0,00	
SEE (mq)	0,00	-435,12	
CON (mq)	0,00	0,00	
SER (n)	0,00	0,00	
STM (n)	0,00	17.000,00	
LIV (n)	-324,38	-749,25	
IMPCOND (n)	0,00	0,00	
Prezzi corretti (€)	73.158,43	72.913,49	
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%)	$d(\%) = (V \max - V \min) / V \min \times 100$		0,34
Valore di stima del subject (€) = $\sum V_i / n$			73.035,96
Valore di stima del subject arrotondato (€)			73.000,00

Tabella aggiustamenti

Il valore di stima ordinario arrotondato in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva (ognuno con le rispettive quote di proprietà) e pari ad € 73.000,00= (euro settantatremila/00)



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:	€ 2.150,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 6.900,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 0,00
- altri costi/oneri:	€ 6.800,00

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 possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- dalla presenza di numerose problematiche di carattere urbanistico-edilizio che dovranno essere regolarizzate necessariamente coinvolgendo l'intero condominio con conseguenti disagi di carattere temporale e dal fatto che le sanatorie edilizia di fatto impediranno possibili nuove edificazioni se non con accordi privati non sempre ottenibili.

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.

Descrizione	Valore
Valore di mercato	73.000,00 €
Costi per la regolarizzazione catastale	-2.150,00 €
Spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-6.900,00 €
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	0,00 €
Altri costi/oneri	-6.800,00 €
Mancanza di garanzia per vizi,ecc (min. 15%-max. 30% del valore di mercato) 15%	-10.950,00 €
Valore a base d'asta	46.200,00 €
Valore a base d'asta (arrotondato)	46.000,00 €



Il valore di stima arrotondato a base d'asta della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva risulta pertanto pari ad € 46.000,00= (euro quarantaseimila/00).

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **406,30 €/mq** di superficie commerciale

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Appartamento - Terra	103,00	1,00	103,00	406,30	41.848,80
Sedime autorimessa	21,00	0,10	2,10		853,23
Enti urbani (quota 1/6)	18,83	0,05	0,94		382,53
Terreni pertinenziali (quota di 1/6)	53,00	0,05	2,65		1.076,69
Rimessa comune (quota di 1/6)	5,66	0,80	4,53		1.839,72
			113,22		46.000,97

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni pignorati sono stati compravenduti in data 26/06/2015, Notaio De Negri di Bassano del Grappa (VI), rep. 1442/1140 al prezzo pari ad € 120.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima.

VICENZA									
Abitazioni-valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione									
anno	procedura	foglio	cat.	vani	mq	data aggiudicazione asta	valore aggiudicazione €	superficie commerciale mq	valore aggiudicazione €/mq
2019	244	46	A/2	7,5		13/03/2025	94.000,00	126,50	743,08
2023	232	82	A/4	6		13/02/2025	83.000,00	106,00	783,02
2023	302	73	A/3	5,5		10/06/2024	102.000,00	110,50	923,08
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione (Σ valori aggiudicazione / Σ superficie commerciale)							279.000,00	343,00	813,41

Rapportando il valore a metro quadrato a base d'asta assegnato agli immobili ed il valore medio ponderato dei prezzi di aggiudicazione degli ultimi due anni nella zona ove sono ubicati, considerato comunque il contesto esterno, l'ubicazione e lo stato di conservazione, è probabile che gli stessi saranno aggiudicati dal 1° al 2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **BUONA**.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Gli immobili pignorati sono stati descritti e valutati nella presente relazione con le rispettive quote di proprietà.



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 *Dati e residenza del debitore esecutato*

14.2 *Stato civile, stato di famiglia e regime patrimoniale del debitore*

15. LOTTI

I beni riportati e descritti nella presente relazione peritale, nel rispetto della totalità dei beni pignorati, costituiscono il lotto UNICO.

16. OSSERVAZIONI FINALI

È opportuno precisare che qualora l'intero fabbricato condominiale venisse regolarizzato interamente, rimarrebbe all'interno della corte condominiale anche una porzione di terreno (particella 556) intestata a terzi, occupata sin dal 1958 dalla porzione nord del fabbricato residenziale particella 26 (corrisponde di fatto dal sedime del locale cucinino); tale particella, comunque, non risulta essere stata oggetto di successione ereditaria stante il fatto che l'intestatario risulta deceduto in data 06/10/2002.

Vicenza, 12/01/2026

Il Tecnico Incaricato
Geometra PAOLO SIMONETTO
(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore del soggetto esecutato e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
9. Computi metrici di massima delle opere da demolire e/o da ripristinare
10. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio del soggetto esecutato
11. Ricevuta invio perizia all'esecutato

