



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 313/2025**

**ELABORATO PERITALE**

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

**LOTTO UNICO**



Giudice: **Dott. L. Prendini**

Creditore procedente: **XXXX**

Esecutato: **XXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26/02/26**

Identificazione beni: **Beni in Vicenza, viale Verona, 32**

**Dati Catastali: CF, foglio 45, map 80, sub. 25 (A/3) e map 888  
per l'intera piena proprietà**

Esperto stimatore: **Arch. Nicola Tracanzan – Contra' Carpagnon, 11 - Vicenza**

Mail: [studio@architettotracanzan.it](mailto:studio@architettotracanzan.it) – tel: 0444/1453287

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza – via Volto, 63 – Costozza di Longare (VI)**

Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel: 0444/953915



**1. SCHEDA SINTETICA E INDICE**

*Procedura - Esecuzione imm. n.* **313/2025**  
*promossa da:* **XXXX**  
*contro:* **XXXX**  
*Udienza ex art. 569 c.p.c.:* **26/02/2026**  
*Giudice:* dott.L. Prendini  
*Esperto stimatore:* arch. N. Tracanzan

	<i>pagina</i>	
<i>Diritto pignorato</i>	8	L'intera piena proprietà
<i>Eventuali comproprietari non eseguiti</i>	8	nessuno
<i>Tipologia bene pignorato</i>	10	Appartamento
<i>Ubicazione</i>	7	viale Verona, 32 - Vicenza
<i>Dati Catastali attuali</i>	8	CF, fg 45, map 80 sub 25 - map. 888
<i>Metri quadrati abitazione</i>	14	appartamento 86 mq - garage 12 mq
<i>Stato di manutenzione</i>	10	buono
<i>Differenze rispetto al pignoramento</i>	16	nessuna
<i>Difformità urbanistiche</i>		edificio privo di agibilità
<i>Difformità edilizie</i>	17-21	Regolarizzabili anche con demolizione
<i>Difformità catastali</i>		Diverse altezze in soffitta - Regolarizzabili
<i>Oneri e sanzioni</i>		<b>7.500 €</b>
<i>Valore lordo di mercato OMV</i>	26	69.205 €
<i>Date e valori comparabili reperiti</i>	25	C1 27/02/25 65.000 - C2 26/08/25 80.000 - C3 11/07/25 79.000
<i>Valore di vendita forzata proposto</i>	27	<b>59.000 €</b>
<i>Valore debito</i>		75.151,79 €
<i>Occupazione</i>	14	Abitato dal proprietario
<i>Titolo di occupazione</i>	14	proprietà
<i>APE</i>	14	
<i>Criticità</i>	28	il garage non è commerciabile
<i>Lotti</i>	28	unico



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

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei 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 .....	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni .....	9
3.5	Certificazione energetica .....	14
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	14
4.1	Possesso.....	14
4.2	Titolo di occupazione .....	14
5.	ASPETTI CATASTALI .....	15
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	15
5.2	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	16
5.3	Giudizio di conformità catastale .....	16
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	16
6.1	Elenco degli altri proprietari nel ventennio e relativi titoli .....	16
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	17
7.1	Urbanistica, titoli edilizi e agibilità.....	17
7.2	Abusi/diformità riscontrati .....	18
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	20
7.4	Perimetro del “mandato” .....	20
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....	22
8.1	Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell’acquirente aggiudicatario .....	22
8.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	22
9.	SUOLO DEMANIALE.....	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.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	23
12.1	Metodo di valutazione .....	23
12.2	Stima del valore di mercato .....	24
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	26
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	27
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	27
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	27
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	28
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	28
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	28
15.	LOTTE .....	28
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	28
17.	ELENCO ALLEGATI.....	28



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

### *Premessa*

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 14/10/2025 dalla dott. L. Prendini al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 19/01/2026.

Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

### *Attività peritali*

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

- Giuramento in forma telematica in data **24/10/2025**
- Comunicazione di avvio delle operazioni peritali in data **13/11/2025**
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del **30/10/2025**
- Acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo agli esecutati in data **04/11/2025**
- Acquisizione dei certificati di residenza e stato civile in data **30/10/2025**
- Deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata in data **21/11/2025**
- Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza in data **09/01/26** dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del **03/01/26**
- Sopralluogo eseguito il **28/11/2025** durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- Invio della relazione peritale alle parti in data **14/01/26**



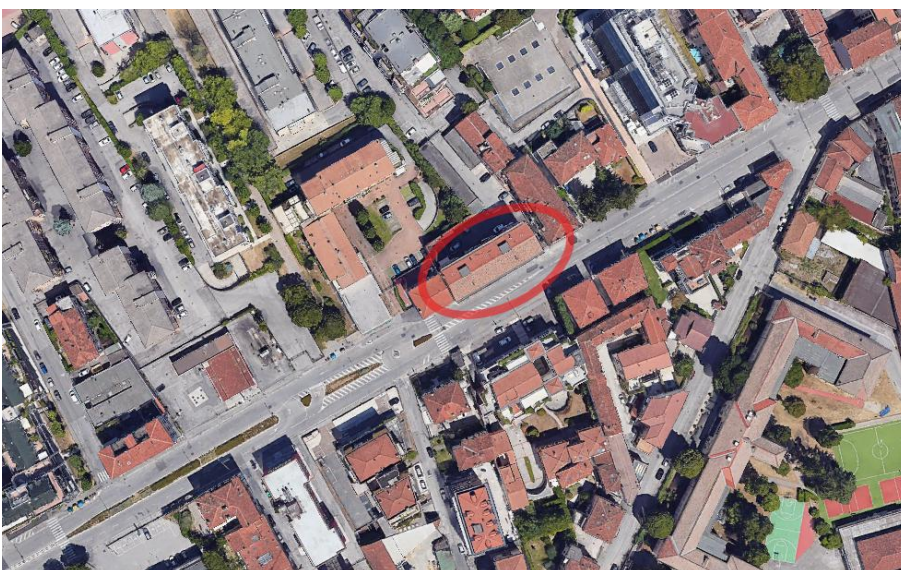
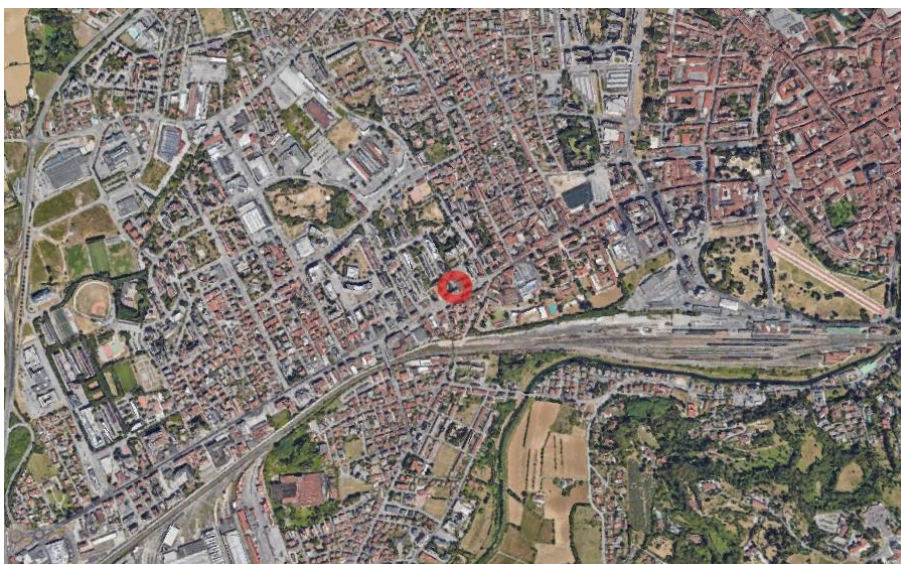
### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

L'immobile oggetto di stima è un appartamento monocamera ubicato nel Comune di Vicenza, in Viale Verona n. 32, lungo un asse viario urbano di rilevante importanza che collega il settore sud-occidentale della città con il centro storico. Il contesto è prevalentemente residenziale, caratterizzato da edifici condominiali di media e grande dimensione, con presenza di servizi di vicinato e attività commerciali al piano terra.

La zona risulta adeguatamente urbanizzata e servita dal trasporto pubblico urbano, con collegamenti agevoli verso il centro cittadino e la viabilità principale. Nei dintorni sono disponibili pochi parcheggi pubblici, prevalentemente posti lungo la sede stradale.

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato condominiale costruito negli anni '70 sviluppato su 5 piani fuori terra, con tipologia edilizia a blocco. L'appartamento è posto al primo piano e dispone di un garage posto nella cote condominiale.



*Viste da Google Maps*





*Punti di interesse nel raggio 400 m*

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

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

#### Identificazione catastale

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

xxxxx nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per  
l'intera piena proprietà

**Lotto:** UNICO.

C.F. COMUNE DI VICENZA –

Foglio 45, map. 80, sub 25, cat. A/3, classe 6, cons. 4,5 vani, sup. cat. 76.75 mq;

Rendita € 418,33

Foglio 45, map. 888, cat. C/6, classe 6, cons. 11 mq, sup. cat. 11.11 mq; Rendita € 53,40

**NB: La mappa catastale non riporta la conformazione del fabbricato attuale.**

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

Particella n. 80 sub 25:

muro perimetrale; altra proprietà; muro perimetrale; altra proprietà

Particella 888:

map. 927; map 97; map 889; map 86 e 96



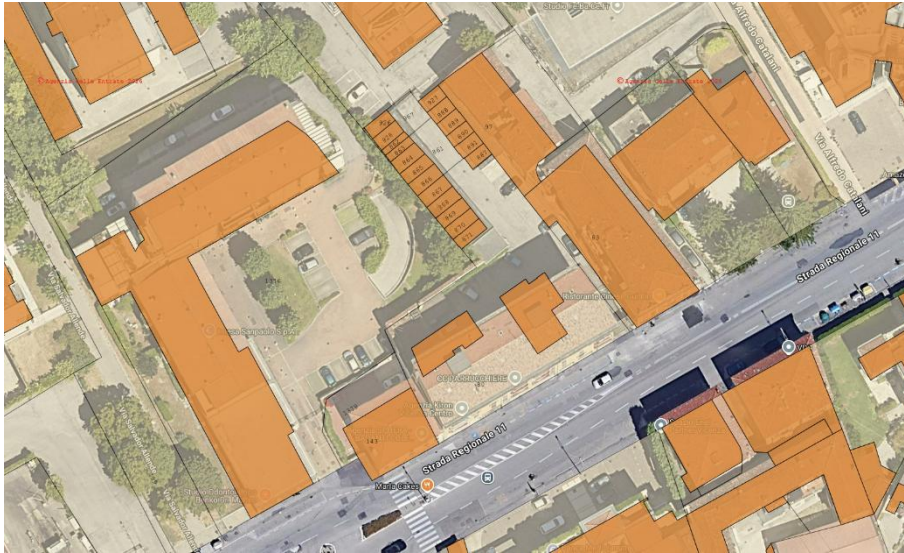


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

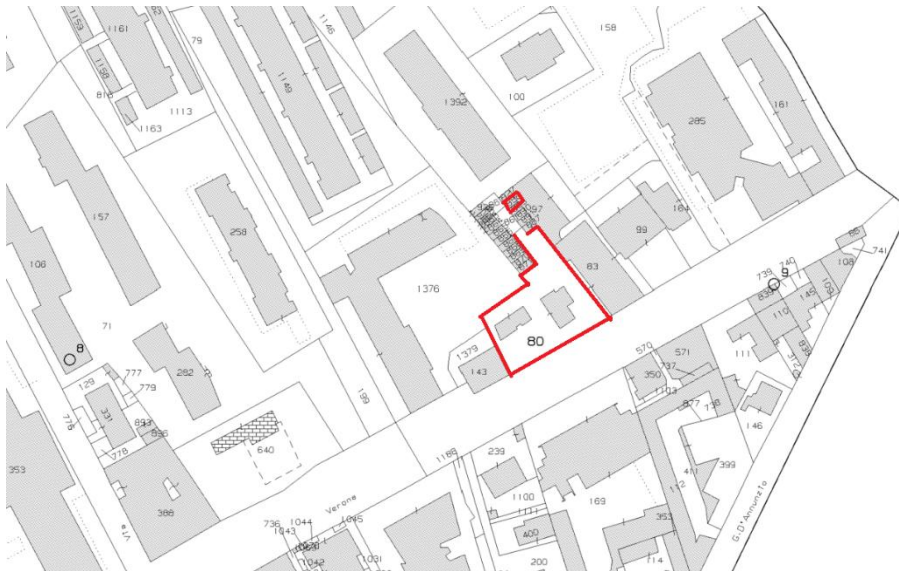


Figura 2.1 Estratto mappa catastale.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di un appartamento sito al piano primo di un condominio di 5 piani fuori terra con annesso garage posto in un corpo di fabbrica separato. L'alloggio affaccia sia su v.le Verona che sulla corte interna.

Si accede all'appartamento dalla corte retrostante attraverso il vano scale condominiale dotato di ascensore. Dal corridoio d'ingresso si accede a tutte le stanze: un soggiorno cucina, un bagno finestrato e due camere da letto. L'immobile conserva in buono stato le finiture e gli impianti originari ad eccezione forse del bagno che sembra essere stato rifatto. A seguito dei lavori di eliminazione della caldaia condominiale è stata portata una nuova condotta del gas fino al pogggiolo che affaccia sulla corte interna dove è stata installata anche una nuova canna fumaria. I lavori condominiali nel vano scala non sono ancora ultimati. Nell'appartamento non è ancora stata installata la nuova caldaia; è presente



unicamente uno scaldabagno elettrico ad accumulo. Sono presenti tutti i normali allacciamenti alle reti pubbliche.

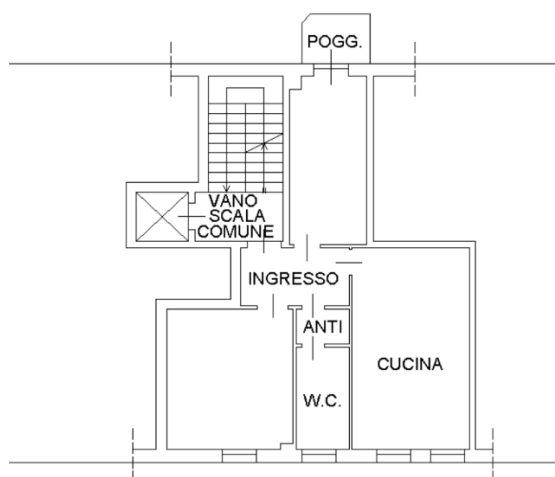
Il garage singolo è posto in un corpo di fabbrica separato posto sul lato nord della corte. Ha finiture semplici ed è dotato del solo impianto di illuminazione.

Al piano sottotetto è presente una soffitta con tetto in andamento di falda (H min 78 cm max 215 cm) e finiture grezze accessibile dal vano scala condominiale.

### Caratteristiche descrittive

tipologia	descrizione	qualità	stato di conservazione
Fondazioni	senza lesioni visibili		
Strutture verticali	Telaio in C.A.	Sufficiente	Buono
Impalcati	Laterocemento	Sufficiente	Buono
Copertura	A falde in laterocemento	Buono	Buono
Manto di copertura	Coppi in cotto	Buono	Buono
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Buono	Buono
Rivestimenti interni	Intonaco tinteggiato e piastrelle nei bagni	Buono	Buono
Pavimenti zona giorno	Piastrelle di ceramica	Buono	Buono
Pavimenti zona notte	Parquet e ceramica	Buono	Buono
Pavimenti bagni	Piastrelle di ceramica	Buono	Buono
Pavimenti garage	Battuto di cemento	Sufficiente	Sufficiente
Pavimenti terrazze	Klinker	Sufficiente	Sufficiente
Serramenti esterni	Legno e vetrocamera con tapparelle in plastica	Buono	Buono
Serramenti interni	Legno	Buono	Buono
Portoncino d'ingresso	Legno	Sufficiente	Buono
Impianto elettrico	Sottotraccia	Buono	Buono
Impianto termico	Caldaia non presente, radiatori in acciaio, produzione di ACS con boile elettrico.	Sufficiente	Scarso
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale	Buono	Buono
Impianto fognatura	Collegato alla rete comunale.	Buono	Buono

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



Planimetria catastale









*soffitta*



**CONSISTENZA EDILIZIA**

La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dal rilievo sommario eseguito. Le misure riportate nel disegno sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

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

	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
residenziale	73,60	1,00	73,60
terrazze	3,14	0,33	1,04
soffitta	23,56	0,50	11,78
		<b>TOTALE</b>	<b>86</b>

**3.5 Certificazione energetica**

L'Attestato di Prestazione Energetica è in corso di definizione.

**4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE****4.1 Possesso**

L'immobile è occupato da xxxx e dalla sua famiglia.

**4.2 Titolo di occupazione**

Proprietà

**4.3 Oneri condominiali**

Il bilancio consuntivo per il periodo 01/09/24 31/08/2025 riporta spese ordinarie a carico dell'unità immobiliare pari a 2.375,51 € oltre a 9.371,88€ per saldi precedenti, 4.944,89€ per spese straordinarie. Sono indicati inoltre 500€ di versamenti da parte dell'esecutato

Il bilancio preventivo per il periodo 01/09/25 31/08/2026 riporta spese ordinarie a carico dell'unità immobiliare pari a 1.852,95€.

L'Amministratore condominiale mi ha comunicato in data 14/01/26 di aver già promosso le seguenti procedure:

1. Decreto ingiuntivo n. 1574/2025 Trib. VI per il recupero del consuntivo 2023/2024 - preventivo 2024/2025 e consuntivo straordinario 2023/2025;
2. A seguito dell'emissione del decreto ingiuntivo veniva notificato atto di precetto 29.08.25 per € 18.349,70;
3. Veniva promossa esecuzione c/o terzi RE 2042/2025 Trib. VI che si concludeva con Ordinanza di assegnazione 05.11.25.
4. Il credito del Condominio per tale titolo ammonta ad € 19.404,81 oltre tassa di registro dell'Ordinanza non ancora disponibile (conteggio al terzo);



## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

#### Particella n. 80 subalterno 25

<i>Data della situazione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Map</i>	<i>Sub</i>	<i>DATI DERIVANTI DA</i>
dal 09/11/2015	45	80	25	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
dal 26/06/2015	45	80	25	VARIAZIONE del 26/06/2015 – Pratica n. VI0096643 in atti dal 26/06/2015 – G.A.F. – Codifica piano incoerente (n. 45166.1/2015)
dal 27/11/2009	45	80	25	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2009 – Pratica n. VI0384924 in atti dal 27/11/2009 – Variazione di classamento (n. 29148.1/2009)
dal 27/11/2008	45	80	25	DIVISIONE del 27/11/2008 – Pratica n. VI0406957 in atti dal 27/11/2008 – Divisione (n. 19823.1/2008)
dal 01/01/1992	45	80	24	VARIAZIONE del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario
dal 13/06/1987	45	80	24	CLASSAMENTO del 13/06/1987 in atti dal 22/12/1999 (n. 7817/B.1/1987)
dal 13/06/1987	45	80	—	FUSIONE del 13/06/1987 in atti dal 29/05/1990 – VDE (n. 7817B/1987)

#### Particella n. 888

<i>Data della situazione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Map</i>	<i>DATI DERIVANTI DA</i>
dal 09/11/2015	45	888	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
dal 01/06/2007	45	888	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 01/06/2007 – Pratica n. VI0246947 in atti dal 01/06/2007 – Variazione per modifica identificativo (n. 19743.1/2007)
dal 01/01/1992	3	888	VARIAZIONE del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario
dall'impianto meccanografico (30/06/1987)	3	888	Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### Intestatari catastali storici

<b>Intestatario</b>	<b>Dati anagrafici</b>	<b>Diritti e oneri reali</b>	<b>Proprietario dal</b>	<b>Fino al</b>	
XXXX	nata a	(VI) il	Proprietà per la quota di 7/12	13/06/1987	27/11/2008
XXXX	nato a	(VI) il	Proprietà per la quota di 5/12	13/06/1987	27/11/2008



Intestatario	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali	Proprietario dal	Fino al
XXXX	nata a (VI) il	Proprietà per la quota di 7/12	27/11/2008	23/07/2010
XXXX	nato a (VI) il	Proprietà per la quota di 5/12	27/11/2008	23/07/2010
XXXX	nato il	Proprietà per la quota di 12/12	23/07/2010	attuale

## 5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna

## 5.3 Giudizio di conformità catastale

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** a quanto riportato nelle planimetrie catastali scaricate dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 17/04/2025 e presentate: map. 80 sub 25 in data 27/11/2008; map. 888 in data 03/06/1974, che si allegano. Le principali difformità rilevate sono:

- Map. 80 sub 25 - Maggiori altezze nella soffitta
- Map. 888 – Nella planimetria è indicato come l'ultimo a sinistra della schiera mentre nella mappa è indicato come il penultimo. Nella realtà il garage usato dall'Esecutato è il penultimo.

Sarà necessario presentare una variazione delle planimetrie catastali.

Oneri stimati per presentazione nuovo DocFa relativo al map 80 sub 25: 1.000,00 €

Relativamente al map. 888 si veda di seguito quanto riferito in merito alla regolarità edilizia

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### Titolo di acquisto del debitore:

Atto di compravendita in data 23 settembre 2010 n. 7016/3139 di Repertorio del Notaio Manfrè Rosella, trascritto presso il competente Ufficio del Territorio – Ufficio Provinciale di Vicenza in data 3 agosto 2010 ai nn. 17281/11303

Elenco degli altri proprietari nel ventennio e relativi titoli

xxxxx, nata a Valdagno il giorno \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 di piena proprietà; xxxxx, nata a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 di piena proprietà; in forza dei seguenti titoli:

- acquisto sezione G foglio 3 mappale 80 subalterno 1, atto di compravendita in data 4 settembre 1973 n. 5420 di Repertorio del Notaio Giuseppe Boschetti, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 26 settembre 1973 ai nn. 9957/7967;



- acquisto sezione G foglio 3 mappale 80 sub. 12 e mappale 888, atto di compravendita in data 23 agosto 1978 n. 89118 di Repertorio del Notaio Mario Boschetti, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 5 settembre 1978 ai nn. 9080/7617.

xxxx, nata a                    il giorno                    , codice fiscale                    per  
la quota di 1/12 di piena proprietà;

xxxxx, nata a                    il giorno                    , codice fiscale                    per  
la quota di 1/12 di piena proprietà;

xxxx, nata a                    il giorno                    , codice fiscale                    per  
la quota di 1/12 di piena proprietà;

xxxx, nata a                    il giorno                    , codice fiscale                    per  
la quota di 1/12 di piena proprietà;

xxxx, nata a                    il giorno                    , codice fiscale                    per la  
quota di 1/12 di piena proprietà;

xxxx, nata a                    il giorno                    , codice fiscale                    per la  
quota di 1/12 di piena proprietà;

in forza dei seguenti titoli:

- dichiarazione di successione registrata a Valdagno in data 3 agosto 1984 al n. 73 vol. 329, trascritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 1° febbraio 1985 ai nn. 1082/908.

Risulta inoltre trascritta a Vicenza accettazione tacita dell'eredità suddetta in data 22 novembre 1985 ai nn. 11526/8755.

xxxx, nato a                    il giorno                    , codice fiscale                    per la  
quota di 5/12 di piena proprietà in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita in data 23 settembre 2010 n. 7016/3139 di Repertorio del Notaio Manfrè Rosella, trascritto presso il competente Ufficio del Territorio – Ufficio Provinciale di Vicenza in data 3 agosto 2010 ai nn. 17281/11303

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Urbanistica, titoli edilizi e agibilità

L'immobile oggetto di stima è ricompreso in “zona B1” dal vigente strumento urbanistico del Comune di Vicenza ed è normata dall'art. 37 delle N.T.O.





*Estratto Piano Interventi Comune di Vicenza*

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo SUAP al Comune di Vicenza in data 04/11/2025, l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

**Relativamente al map. 80 sub 25**

- Licenza edilizia per la demolizione di un fabbricato n 6493 PG del 28/01/1971
- Licenza edilizia n 4830 UT rilasciata in data 07/04/1971 e successiva variante del 18/02/1972 per la costruzione di un nuovo fabbricato.
- Revoca della licenza edilizia n 4830 UT del 1971 con ordinanza n 571 RO del 16/06/1972
- Revoca della revoca pratica 4830 UT, prot. 14354/64 del 10/02/1977 con la quale viene ridata efficacia alla licenza del 1971 e successive varianti
- Concessione in sanatoria n 14354 PG n 4830 UT del 14/04/1977
- **L'agibilità non è mai stata rilasciata.**

**Relativamente al map. 888**

Autorizzazione edilizia n 20338 PG, n 17539 pl del 31/01/1973 – riguarda la stecca di garage posti di fronte al map. 888. **Non risultano autorizzazioni edilizie** rilasciate per il mappale in oggetto.

## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

**Relativamente al map. 80 sub 25**

Va premesso che la pianta di progetto allegata all'autorizzazione edilizia non presenta quote, se non quelle totali esterne dell'intero condominio.

Lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **presenta lievi differenze rispetto ai disegni allegati all'autorizzazione edilizia del 1977**. Le seguenti differenze consistono in variazioni che possono rientrare nelle tolleranze previste dalla legge.

*Disegni Licenza Edilizia n 4830 UT del 14/04/1977*





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

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

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

#### **Relativamente al map. 80 sub 25**

Le modeste differenze rilevate nell'appartamento e nella soffitta non costituiscono difformità edilizia e potranno essere attestate al bisogno da un tecnico abilitato.

Oneri stimati per l'attestazione di stato legittimo 1.000,00 €. **Gli importi devono intendersi come indicativi.**

#### **Relativamente al map. 888**

**Il garage non è sanabile perché costruito ad una distanza inferiore di 10 m dal fabbricato prospiciente regolarmente autorizzato (art. 9 DM 1444/68).**

Per conservarne una parte del valore è comunque possibile provvedere alla demolizione del fronte e della copertura mantenendo la possibilità di utilizzare un posto auto scoperto. Il costo dell'intervento, comprensivo di spese tecniche è stimato in 6.500,00€. **Gli importi devono intendersi come indicativi.**

### 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 che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario

- Regolarizzazione edilizia
- Regolarizzazione catastale
- Trascrizione derivante da Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma del notaio Gian Paolo Boschetti in data 30/11/1976 rep. 7559, trascritto a Vicenza in data 18/10/1978 ai nn. RG 10305 RP 8579.

***Diritto di passaggio attraverso il map. 80 per raggiungere v.le Verona a favore del map. 72.***

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

*Titolo del Procedente:*

Iscrizione nascente da Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il giorno 3 agosto 2010 ai nn. 17282/3527, a favore di **xxxx**, con sede a Milano, codice fiscale , e contro il signor **xxxx**, a garanzia di mutuo fondiario concluso con atto in data 23 luglio 2010 n. 7017/3140 di Repertorio del Notaio Manfrè Rosella, della durata di anni 30, ipoteca iscritta per la complessiva somma di 157.500,00€, di cui 105.000,00€ per capitale.

*Verbale pignoramento immobili:*

Trascrizione derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vicenza in data 30/08/2025 rep. 4883/2025, trascritto a Vicenza in data 08/10/2025 ai nn. RG 22119 RP 16065. A favore di **xxxx.**, con sede a Milano, codice fiscale , e contro il signor **xxxx**.

*Altre Iscrizioni: Nessuna*

*Altri pignoramenti: Nessuno*

*Altre trascrizioni: Nessuno*

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

## 9. SUOLO DEMANIALE

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

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.

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

Il bilancio preventivo per il periodo 01/09/25 31/08/2026 riporta spese ordinarie a carico dell'unità immobiliare pari a 1.852,95€.



L'Amministratore condominiale mi ha comunicato in data 14/01/26 di aver già promosso le seguenti procedure:

1. Decreto ingiuntivo n. 1574/2025 Trib. VI per il recupero del consuntivo 2023/2024 - preventivo 2024/2025 e consuntivo straordinario 2023/2025;
2. A seguito dell'emissione del decreto ingiuntivo veniva notificato atto di precetto 29.08.25 per € 18.349,70;
3. Veniva promossa esecuzione c/o terzi RE 2042/2025 Trib. VI che si concludeva con Ordinanza di assegnazione 05.11.25.
4. Il credito del Condominio per tale titolo ammonta ad € 19.404,81 oltre tassa di registro dell'Ordinanza non ancora disponibile (conteggio al terzo);

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

#### IL MERCATO IMMOBILIARE

L'andamento del mercato immobiliare per il settore residenziale nel Comune di Vicenza segna a partire dal 2020 una continua crescita dei prezzi in linea con la media della Provincia.

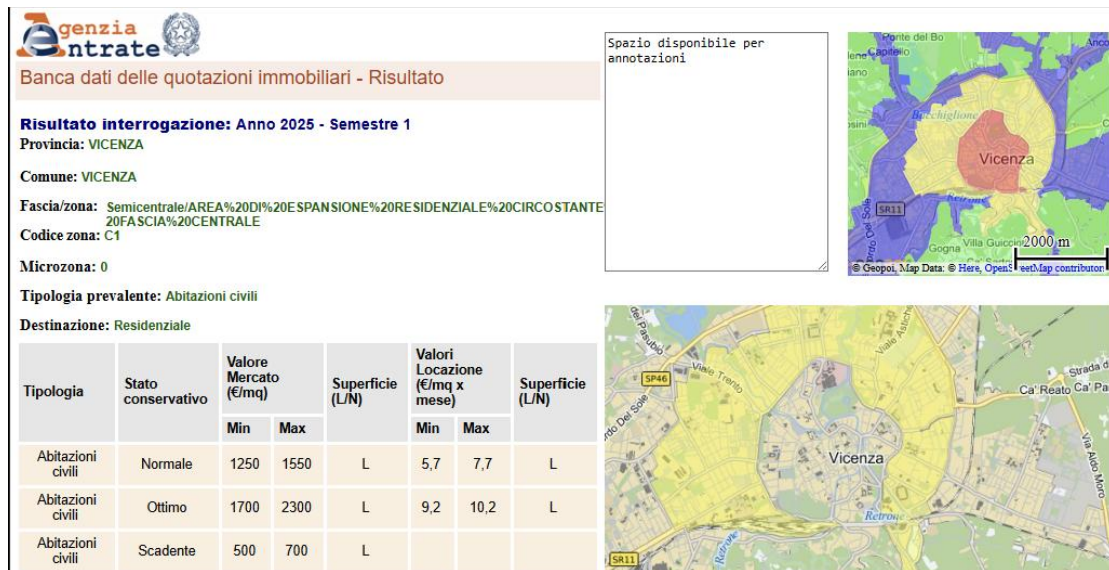


A Novembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € **1.616 al metro quadro**, con un aumento del **4,19%** rispetto a Dicembre 2024 (1.551 €/m<sup>2</sup>).

Il prezzo medio indicato dalle rilevazioni dell'OMI è inferiore a quanto rilevato da Immobiliare.it: il primo pari a 1.400 €/mq, il secondo a 1.616 €/mq. La differenza è giustificata dalla notevole varietà di condizioni e qualità degli immobili nella zona.

La zona in cui è collocato l'immobile è poco apprezzata perché caratterizzata da un contesto sociale degradato e dal forte traffico presente su v.le Verona.





## CRITERI VALUTATIVI

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

L'analisi delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate ha permesso di selezionare 4 contratti di immobili nello stesso segmento di mercato: RP 3289/25, RP 14402/25 e RP 12412/25. Per la valutazione sono state scelte alcune categorie di confronto in funzione delle informazioni reperibili e dei fattori più significativi di formazione del valore per la specifica destinazione d'uso. Ad ogni categoria è attribuito un valore sulla base degli indici mercantili allegati che permette di omogeneizzare i prezzi dei diversi immobili e renderli effettivamente **comparabili**.

La stima ha anche considerato le condizioni del mercato immobiliare locale, valutando i dati economici rilevati e adattandoli alle caratteristiche particolari della proprietà oggetto di valutazione attraverso analisi statistiche. Il valore di mercato inoltre è determinato considerando una vendita in blocco dell'intera proprietà, libera e immediatamente disponibile.

In considerazione di quanto esposto sopra in merito al garage il suo valore viene stimato a corpo, separatamente dall'appartamento, come posto auto scoperto. Da questo valore vengono detratti i costi per la demolizione delle opere abusive.

**In considerazione delle azioni di recupero del credito già intraprese dal Condominio, saranno sottratte dal valore dell'immobile solamente le spese ordinarie previste per l'anno in corso.**

## 12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di*



mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

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

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

caratteristica	comparabili			subject
	C1	C2	C3	
Prezzo	65.000	80.000	79.000	05/01/26 86 1 NO A1
Data contratto	27/02/25	26/08/25	11/07/25	
Sup. catastale	143	85	86	
Bagni	1	1	1	
Garage	NO	SI	SI	
Livello di piano	3	A3+	A2	
Posizione	scarsa	scarsa	scarsa	
Elementi tipologici	0	0	0	
Anno costruzione	1957	1972	1972	
Stato di conservazione	sufficiente	buono	buono	

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

<b>TABELLA DI VALUTAZIONE</b>			
caratteristica	comparabili		
	C1	C2	C3
Prezzo	65.000	80.000	79.000
Data contratto	2.270	1.117	1.379
Sup. catastale	-25.825	450	-5
Garage	0	-10.000	-10.000
Livello di piano	8.450	-5.600	-1.580
Stato di conservazione	19.537	0	0
<b>Prezzi corretti</b>	<b>69.432</b>	<b>65.968</b>	<b>68.794</b>
<b>VALORE DI MERCATO</b>			<b>68.065</b>

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è quindi dato dalla media dei valori ragguagliati degli immobili scelti come comparabili ed è stimato pari a **791,00 €/mq**.

Il posto auto scoperto, a seguito di indagini di mercato, è stimato a corpo in 15.000€



**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

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

Nel caso in oggetto va tenuto conto dell'onere in capo all'aggiudicatario di sanare le difformità edilizie e catastali riscontrate.

destinazione	sup. commerciale mq	valore unitario €/mq	valore €
Appartamento	86	791	<b>68.065</b>
Posto auto scoperto	12	a corpo	<b>15.000</b>
<b>Correzioni di stima</b>			
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale (stimati)			3.500
Spese condominiali non pagate 2025/2026 (a preventivo)			1.860
Interventi edilizi specifici:			
Installazione caldaia			4.500
Demolizione garage			4.000
<b>Valore di mercato al netto delle correzioni di stima</b>			<b>69.205</b>
Quota di proprietà			1,00
<b>Valore di mercato della quota</b>			<b>69.205</b>

Tutti gli oneri sopra indicati hanno carattere indicativo; dovrà essere cura dell'Aggiudicatario eseguire le opportune valutazioni.

**12.3 Determinazione del valore a base d'asta**

Va anche considerato:

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



- c) L'ottenimento dell'agibilità è subordinato alla dimostrazione della rispondenza dell'impianto fognario esistente alle norme attuali dell'Ente gestore. Non potendo verificare lo stato della rete fognaria in questa sede, ogni eventuale onere derivante dal suo adeguamento deve ritenersi ricompreso nella riduzione sottoesposta.

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del valore di mercato pari a € **10.000,00**.

#### **12.4 Confronto con trasferimenti pregressi**

Atto di compravendita in data 23 settembre 2010 n. 7016/3139 di Repertorio del Notaio Manfrè Rosella con prezzo dichiarato pari a 85.000,00 €

#### **12.5 Giudizio di vendibilità'**

L'immobile risulta normalmente vendibile in quanto vi è una significativa domanda da parte di cittadini stranieri.

#### **12.6 Conclusioni valutative**

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 19/01/2026 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

**59.000,00 €**

(cinquantanovemila/00 euro)

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

Si precisa che la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti.

### **13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'**

L'immobile è pignorato per l'intero e costituisce una unità funzionale non divisibile.



## 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

La residenza anagrafica del debitore esecutato è stata ricavata dal certificato rilasciato dal Comune di Vicenza e risulta la seguente:

XXXX è residente a Vicenza in v.le Verona, 32, scala B, int. 2

Stato civile e regime patrimoniale del debitore:

dal Certificato contestuale di stato civile rilasciato dal Comune di Vicenza in data 29/04/25 risulta che il sig. XXXX è di stato libero per divorzio.

## 15. LOTTI

Unico

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

L'immobile è privo di generatore di calore.

Il garage è abusivo e non commerciabile.

Vicenza, li 15/01/2026

L'Esperto Stimatore

arch. Tracanzan Nicola



## 17. ELENCO ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
- Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
- Atto di provenienza
- Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
- Titoli edilizi ricevuti dal Comune
- Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni



- Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esecutati e occupanti
- Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai precedenti

