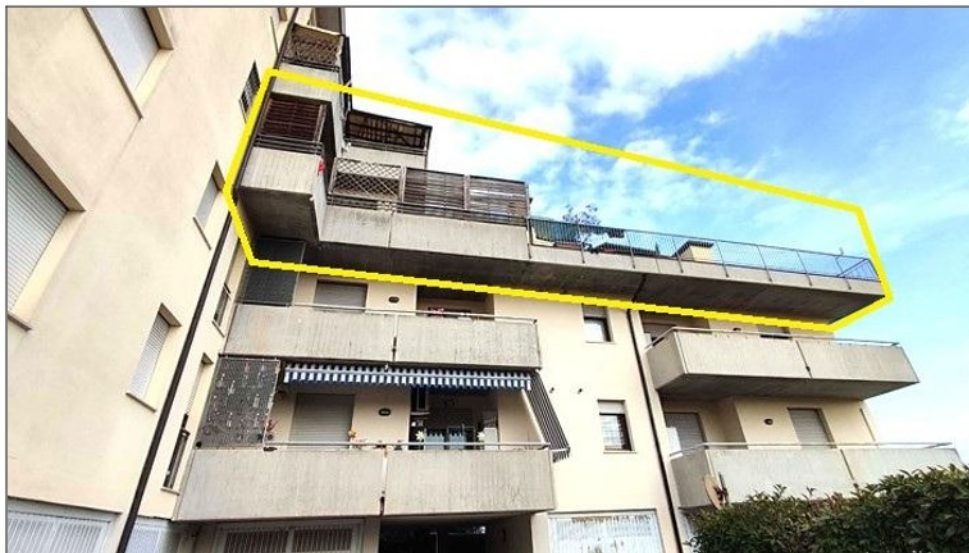




TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 249/2025 RGE
ELABORATO PERITALE

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 Sonia Pantano**

Creditore precedente: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

Esecutato: XXXXXXXXXX

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **07/04/2026**

Identificazione beni: Beni a Vicenza, Strada del Pasubio n. 220
Dati Catastali: NCEU, foglio 60, p.lla 60, sub 80 (A2)
NCEU, foglio 60, p.lla 60, sub 59 (C6), NCEU foglio 60
p.lla 60 sub 33 (C/6) **quota di 1/1**

Esperto stimatore: Arch. Agostino Tempestilli - Via Brg. Gran. di Sardegna, 7 Vicenza
Mail: arch.tempestilli@gmail.it – tel: 329/0553174

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie – Vicenza
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553



SCHEDA SINTETICA PERIZIA

Procedura Esecutiva Imm. n. **249/2025**

promossa da: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 07/04/2026

Esperto stimatore: Arch. Agostino Tempestilli

Diritto pignorato: piena proprietà della quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esegutati: Nessuno

Tipologia bene pignorato: appartamento con autorimessa e posto auto scoperto di pertinenza.

Ubicazione: Vicenza, Strada del Pasubio n. 220.

Dati catastali attuali dei beni: Vicenza C.F. foglio n. 60 - m.n. 60 sub 80 (categoria A/2); foglio n. 60 - m.n. 60 sub 59 (categoria C/6), foglio n. 60 - m.n. 60 sub 33 (categoria C/6) .

Metri quadri: superficie commerciale totale ragguagliata 197,06 m² .

Stato di manutenzione: Medio.

Differenze rispetto al pignoramento: non vi sono difformità tra i dati dell'immobile e degli esegutati rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento e/o della sua nota.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi : difformità sanabili.

Costi a carico dell'acquirente: € 1.000,00 per pratiche catastali e € 4.000,00 per pratiche edilizie.

Valore lordo di mercato, OMV: € 181.359,68 valore dell'intero (quota 1/1 in esecuzione).

Date/valori comparabili reperiti: comparabile A: 28/11/2025, € 95.500,00; comparabile B: 24/03/2022, € 88.000,00; comparabile C: 18/04/2023, € 95.000,00.

Valore di vendita forzata proposto: valore a base d'asta € 150.000,00.

Valore debito: € 268.783,31 somma complessiva come da atto di precetto.

Occupazione: immobile attualmente occupato dalla ex moglie e dal figlio dell'esecutato.

Oneri: Nessuno

Spese condominiali: circa € 1.500,00 annui.

APE. Risulta redatto l'Attestato di Prestazione Energetica - classe C.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità:

Nessuna.

Lotti: lotto 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 imm.ri 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

SCHEDA SINTETICA PERIZIA	2
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
2.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
2.3 Confini N-E-S-O.....	7
2.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	7
2.5 Certificazione energetica	15
3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	15
3.1 Possesso.....	15
4. ASPETTI CATASTALI	15
4.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	15
4.2 Intestatari catastali storici	15
4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	16
4.4 Giudizio di conformità catastale	16
5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	20
5.1 Quota dell'esecutato - proprietà nel ventennio e titoli.....	20
6. ASPETTI E URBANISTICO – EDILIZI	20
6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	20
6.2 Difformità riscontrate	21
6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	21
6.4 Perimetro del “mandato”	22
7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	23
7.1 Oneri e vincoli	23
7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.....	23
7.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	23
8. SUOLO DEMANIALE.....	25
9. USO CIVICO O LIVELLO	25
I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.	25



10.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	25
10.1	Oneri condominiali	25
11.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	25
11.1	Metodo di valutazione	25
11.2	Stima del valore di mercato	26
11.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	33
11.4	Confronto con trasferimenti pregressi	34
11.5	Giudizio di vendibilità'	34
12.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	34
13.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	34
13.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	34
13.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	34
14.	OSSERVAZIONI FINALI	34
	ELENCO ALLEGATI ALLA PERIZIA	35



1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 26-09-2025 (con invio via PEC in data 03-10-2025) il sottoscritto Arch. Agostino Tempestilli veniva nominato, dal Giudice Dott.ssa Sonia Pantano, esperto estimatore nell'Esecuzione immobiliare n.249-2025 RGE contro [REDACTED] riguardante i beni oggetto della presente relazione estimativa.

In data 06-10-2025 il sottoscritto inviava giuramento in forma digitale ed accettava l'incarico di esperto estimatore nella suddetta esecuzione immobiliare n.249-2025.

In data 28-10-2025 veniva depositata tramite PCT la Check List a seguito di verifica della completezza della documentazione presente nel fascicolo, congiuntamente all'Avv. [REDACTED] quale rappresentante del custode giudiziario IVG di Vicenza.

In data 14-10-2025 veniva inviata lettera raccomandata all'esecutato e pari data venivano inviate PEC alle parti per comunicare la data del sopralluogo presso l'immobile in esecuzione.

In data 19-11-2025 si svolgeva sopralluogo presso gli immobili in esecuzione, alla presenza della Sig.ra [REDACTED] (ex moglie dell'esecutato / assegnataria della casa coniugale); non era presente l'esecutato sig. [REDACTED]

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- planimetrie catastali, estratti di mappa e visure catastali aggiornate acquisite tramite il servizio online Sister dell'Agenzia delle Entrate in data 21-10-2025;
- ispezioni online dei repertori e sviluppo note ante ventennio tramite il servizio online Sister dell'Agenzia delle Entrate il 22-10-2025;
- Invio richiesta copia degli atti di provenienza in data 24-10-2025;
- In data 21-10-2025 si è inoltrata richiesta all'Ufficio anagrafe del Comune dei certificati anagrafici e di residenza;
- Invio richiesta di accesso agli atti, per visionare le pratiche edilizie, presso il Comune di Vicenza in data 18-11-2025; la documentazione reperita è stata inviata dal Comune in data 11-02-2025;
- richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Vicenza con risposta in data 06-11-2025;
- ricerca Atti comparabili di recenti compravendite in data 21-01-2026;
- invio perizia alle parti in data 06-03-2026.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Sono oggetto della presente perizia un appartamento al piano terzo, con autorimessa e posto auto esterno scoperto al piano terra, situati in Strada del Pasubio n. 220 a Vicenza.

2.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Risulta pignorato il diritto della piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni:

- Comune di VICENZA - C.F. foglio n. 60 - m.n. 60 sub 80 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Strada del Pasubio n. 220 – Piano 3, sup. cat. mq. 147, rendita € 650,74.
- Comune di VICENZA - C.F. foglio n. 60 - m.n. 60 sub 59 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 16 mq., Strada del Pasubio n.220 – Piano T, sup. cat. mq. 16, rendita € 66,11.
- Comune di VICENZA - C.F. foglio n. 60 - m.n. 60 sub 33 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 13 mq., Strada del Pasubio n.220 – Piano T, sup. cat. mq. 13, rendita € 53,71.



Le unità immobiliari risultano intestate catastalmente al seguente proprietario:

██████████ nato ██████████ C.F. ██████████
per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

A norma degli artt. 117 e seguenti del C.C. è compresa nel presente Lotto anche la comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui le unità immobiliari sopradescritte fanno parte, in particolare dell'area esterna, del vano scale e altre parti comuni considerate condominiali per legge.

2.3 Confini N-E-S-O

Confini dell'appartamento sub 80: a Nord parete perimetrale esterna; ad Est parete perimetrale esterna, a Sud sub 79 appartamento altra proprietà, ad Ovest sub 79 appartamento altra proprietà e sub 15 vano scale comune.

Confini dell'autorimessa sub 59: a Nord sub 17; ad Est sub 61 e sub 60 autorimesse di altra proprietà, a Sud muro perimetrale esterno su sub 12 corsia di manovra comune, ad Ovest sub 58 autorimessa di altra proprietà.

Confini del posto auto sub 33: a Nord sub 107 posto auto altra proprietà; ad Est sub 12 corsia di manovra comune, a Sud sub 34 posto auto altra proprietà, ad Ovest sub 13.

2.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di un appartamento al piano terzo, con autorimessa al piano terra e posto auto esterno scoperto al piano terra, situati in Strada del Pasubio n. 220 a Vicenza.

L'appartamento è costituito da *(le superfici sono nette escluso i muri)*:

PIANO TERZO - h. m. 2,68

un soggiorno - pranzo di circa mq. 27,40, una cucina di circa mq. 10,70, un balcone collegato alla cucina di circa mq. 14,20, un disimpegno di circa mq. 7,70, una camera di circa mq. 11,50, un ripostiglio di circa mq. 1,30, una stanza-guardaroba di circa mq. 8,25, un bagno di circa mq. 5,00, una camera di circa mq. 21,00, con bagno privato di circa mq. 5,30, una ampia terrazza di circa mq. 203,50

PIANO TERRA *(le superfici sono nette escluso i muri)*:

Una autorimessa (h. 2,40) di circa mq. 14,70 ed un posto auto scoperto di circa mq. 13,00.

L'intero condominio è stato costruito negli anni 1994-1997.

L'immobile si presenta in uno **stato di manutenzione medio** tenuto conto della vetustà.

I pavimenti sono in ceramica in tutte le stanze; le porte in legno scuro; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e si presentano in condizioni buone; oscuranti esterni con tapparelle avvolgibili in plastica; muri intonacati e pitturati.

Impianto termico con radiatori gestiti da una caldaia autonoma a gas-metano.

Tabella superfici lorde

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Superficie alloggio SEL	118,80	1,00	118,80
Balconi - terrazze	217,70	0,30	65,31
Autorimessa	18,10	0,50	9,05
Posto auto scoperto	13,00	0,30	3,90

Totale **sup. commerciale** **197,06**





Inquadramento territoriale nella zona

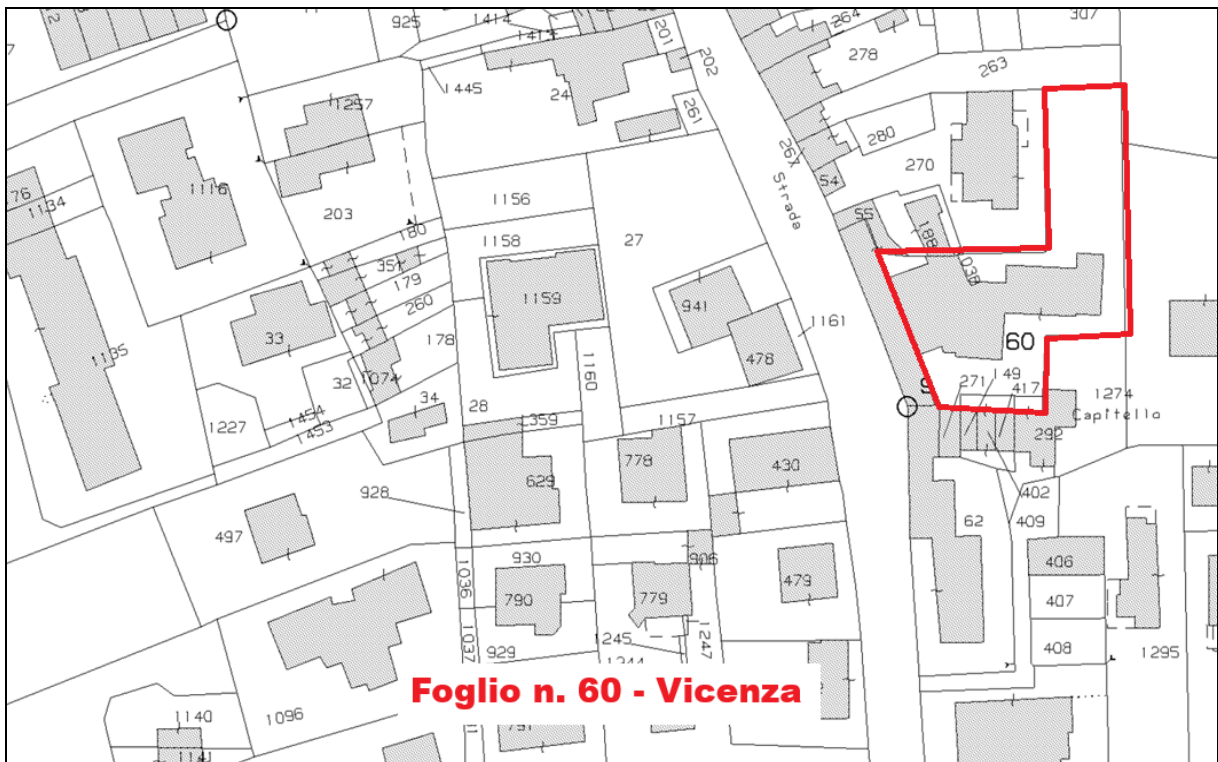


Posizione dell'immobile nella zona



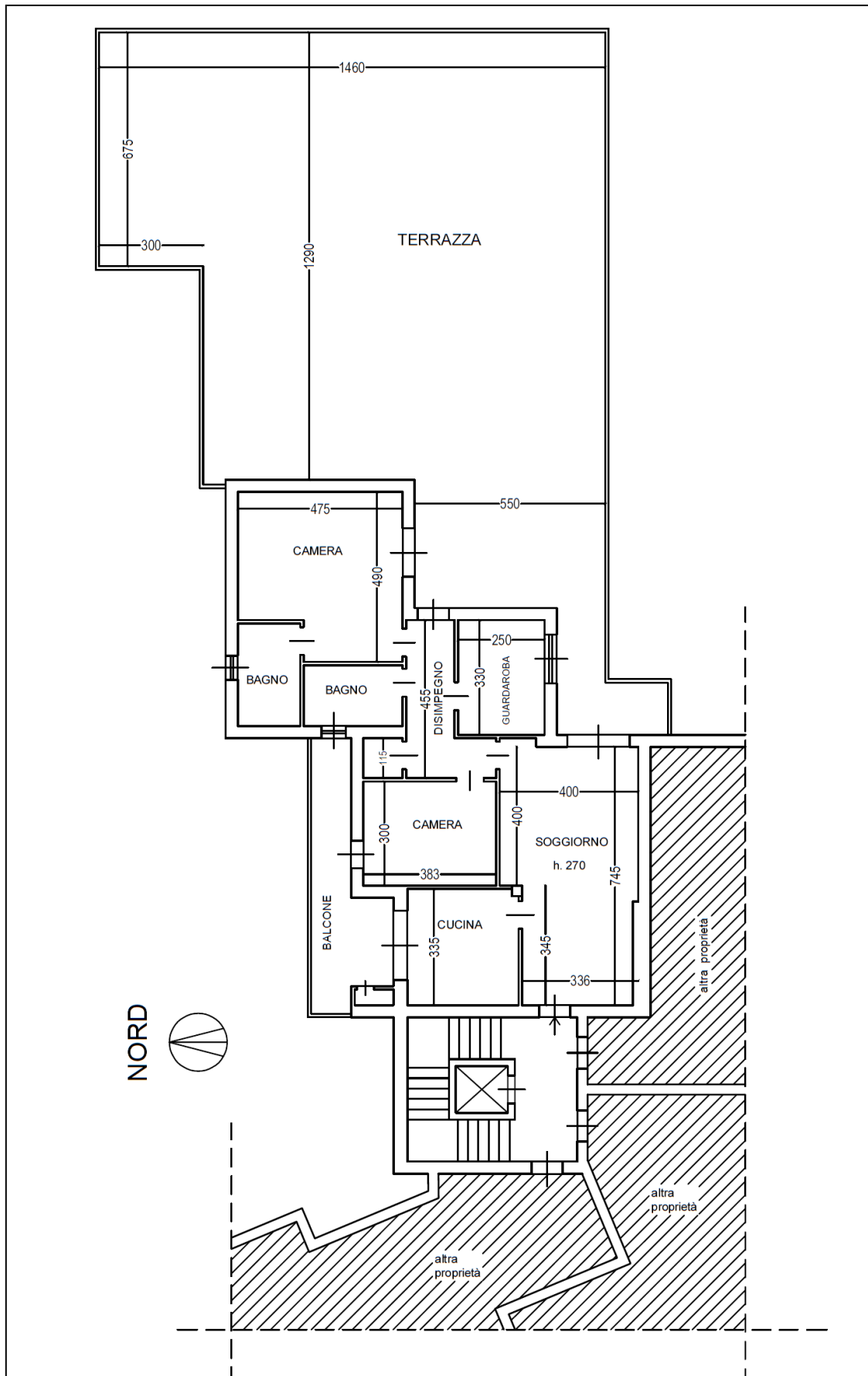


Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



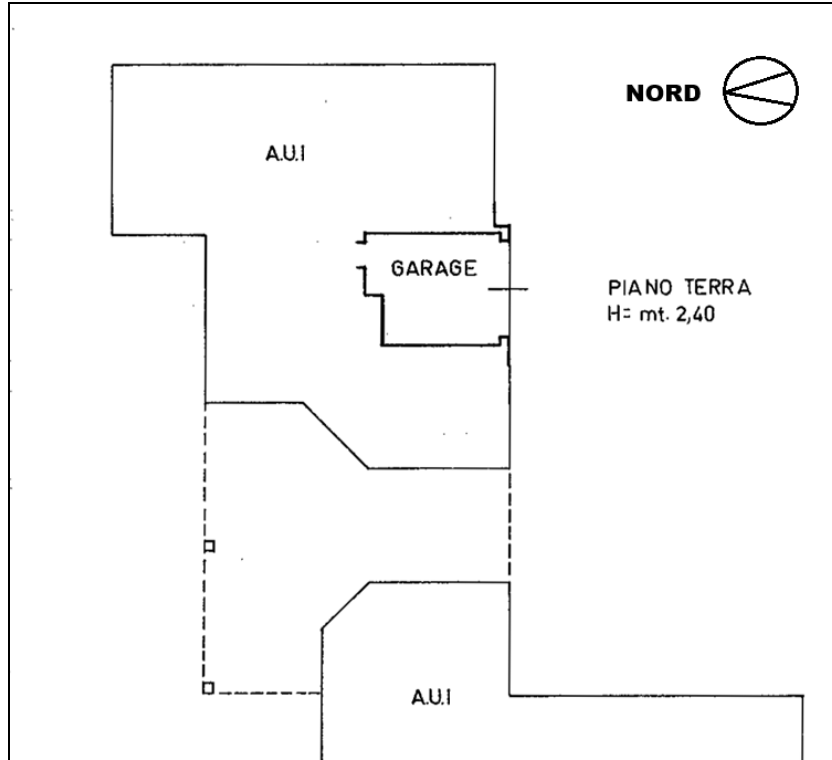
Estratto di mappa catastale – fg.30 Vicenza



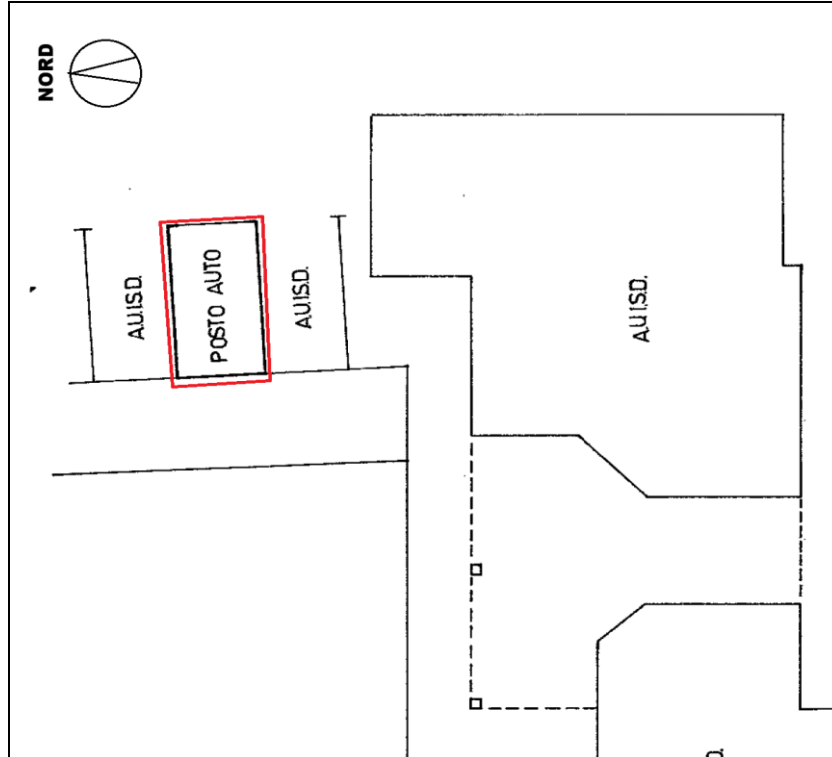


Pianta appartamento piano terzo





Pianta e posizione autorimessa piano terra



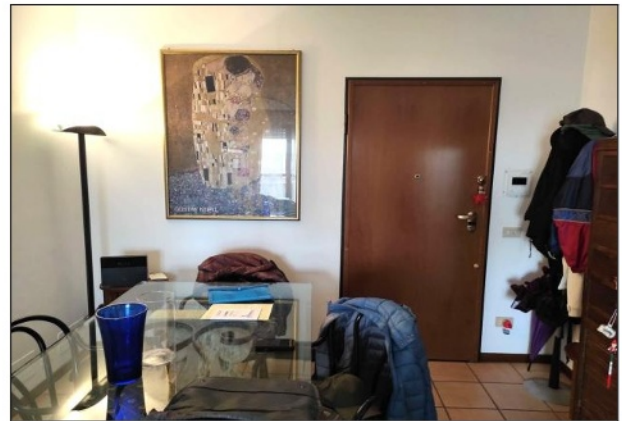
Pianta e posizione posto auto scoperto



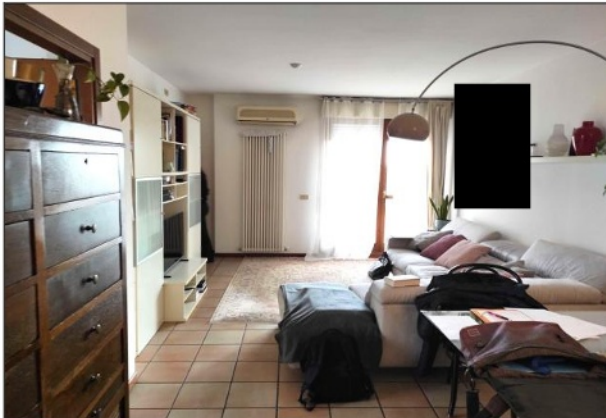
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista esterna del condominio



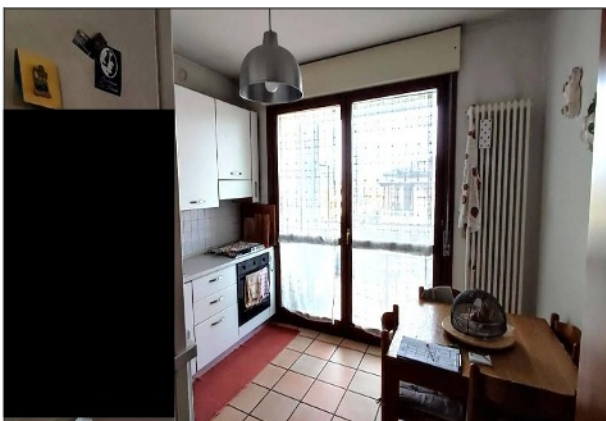
Vista zona ingresso su soggiorno



Soggiorno



Soggiorno



Cucina



Balcone zona cucina

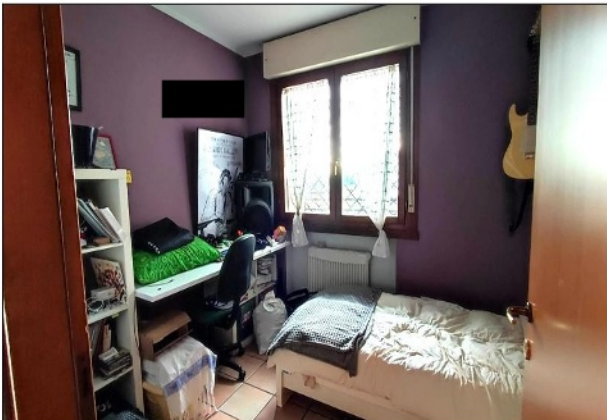




Disimpegno notte



Camera piccola



Stanza - guardaroba



Bagno



Camera matrimoniale



Camera matrimoniale





Bagno privato camera matrimoniale



Terrazza



Terrazza



Terrazza



Autorimessa



Posto auto scoperto



2.5 Certificazione energetica

Per l'unità immobiliare residenziale in oggetto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato regolarmente registrato nel portale regionale VENET.

L'A.P.E. è stato emesso con codice identificativo 18200/2026, codice chiave f0771bd208, valido fino al 18-02-2036. **La classe energetica risultante è la "C".**

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

3.1 Possesso

Gli immobili pignorati risultano attualmente occupati dai seguenti soggetti:

- ██████████ (ex moglie dell'esecutato) nata ██████████
C.F. ██████████
- ██████████ (figlio dell'esecutato) nato ██████████
C.F. ██████████

Con Sentenza N.R.G. 4243/2023 del 21-11-2023, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 14-12-2023 ai n.ri 27726 RG e 20325 RP, il Tribunale di Vicenza omologa la separazione consensuale tra i coniugi sig. ██████████ (esecutato) e la sig.ra ██████████

Con la suddetta Sentenza il Tribunale assegna la casa coniugale, sita in Vicenza in Strada Statale Pasubio n. 220 int. 9 piano 3 di proprietà del sig. ██████████ alla ex moglie sig.ra ██████████ che vi abiterà con il figlio ██████████ non economicamente autosufficiente.

4. ASPETTI CATASTALI

4.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Variazioni storiche relative all'abitazione e cantina individuati catastalmente al fg.30, mappale 213, sub 11:

- In data 15-02-2024, variazione toponomastica - pratica n. VI0024683 in atti dal 15-02-2024 – variazione toponomastica (n.24683.1/2024);
- In data 09-11-2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- In data 06-10-2003, variazione toponomastica - pratica n. 309856 in atti dal 06-10-2003 – variazione toponomastica (n.37375.1/2003);
- In data 19-09-2001, variazione nel classamento - pratica n. 412672 in atti dal 19-09-2001 – variazione di classamento (n.8134.1/2001);
- In data 31-03-1999, variazione in atti dal 31-03-1999 – ultimazione di fabbricato urbano (n.L01942.1/1999);
- In data 09-08-1995, variazione in atti dal 15-05-1997 – ampliamento (n. 9761.1/1995).

4.2 Intestatari catastali storici

Dalla visura catastale risultano i seguenti intestatari storici:

- dal 26-07-2002 intestato al signor (esecutato):
██████████ nato ██████████ C.F. ██████████ - proprietà di 1/1 bene personale;
- dal 09-08-1995 intestato alla ditta:
██████████ con sede in ██████████ C.F. ██████████ - proprietà di 1/1.



4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

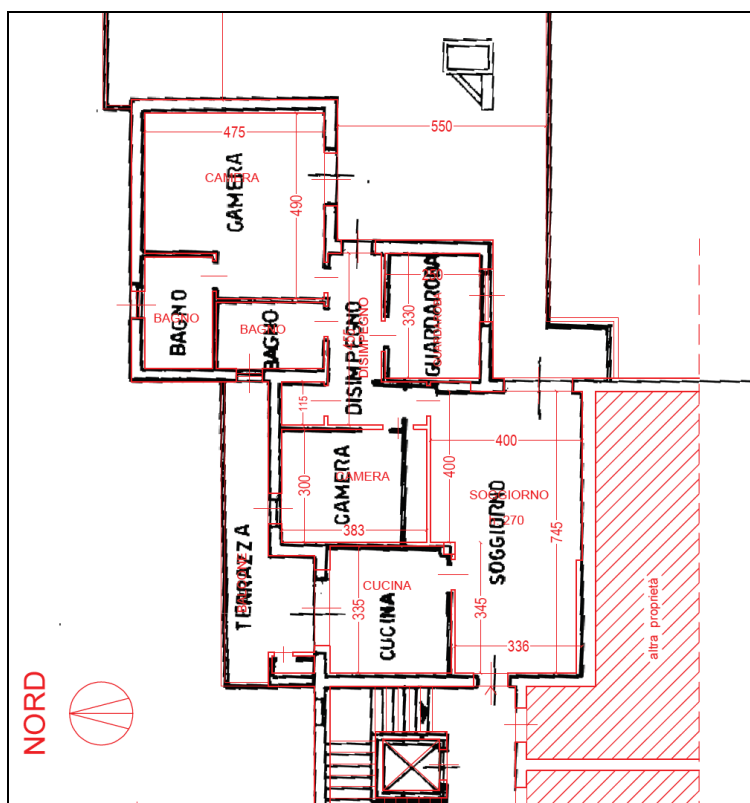
Si rileva una esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione rispetto ai dati riportati nelle visure catastali, rispetto alla quota di proprietà dell'esecutato.

4.4 Giudizio di conformità catastale

Dall'analisi della situazione reale dei luoghi e le planimetrie catastali depositate al Catasto fabbricati relative agli immobili oggetto della presente perizia, si riscontra la seguente difformità nell'appartamento:

- nella attuale planimetria catastale non è riportato il muro di chiusura del ripostiglio con accesso dal disimpegno;
- il muro di divisione tra il soggiorno (lato sud) e la camera e il disimpegno (lato nord), nella planimetria catastale non risulta nella posizione attuale dello stato di fatto.

(per quanto sopra vedasi la sovrapposizione seguente)



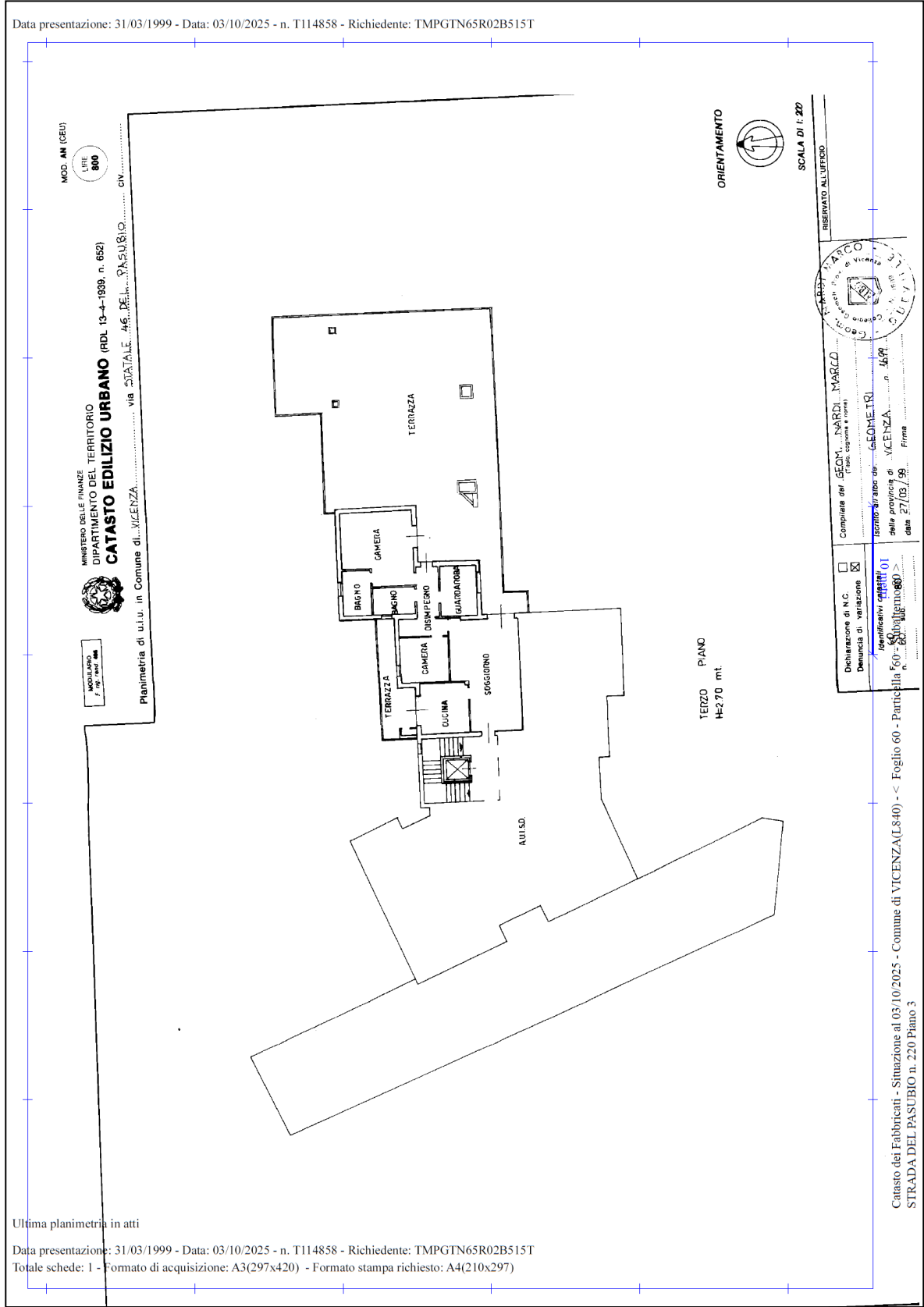
Sovrapposizione dello stato attuale con mappa catastale

Costi regolarizzazione catastale:

Per quanto sopra evidenziato, si prevede che sia necessario presentare una variazione al catasto (DOCFA) per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento ai fini della regolarizzazione delle difformità evidenziate. Questo dovrà avvenire dopo aver presentato in Comune la pratica di regolarizzazione edilizia.

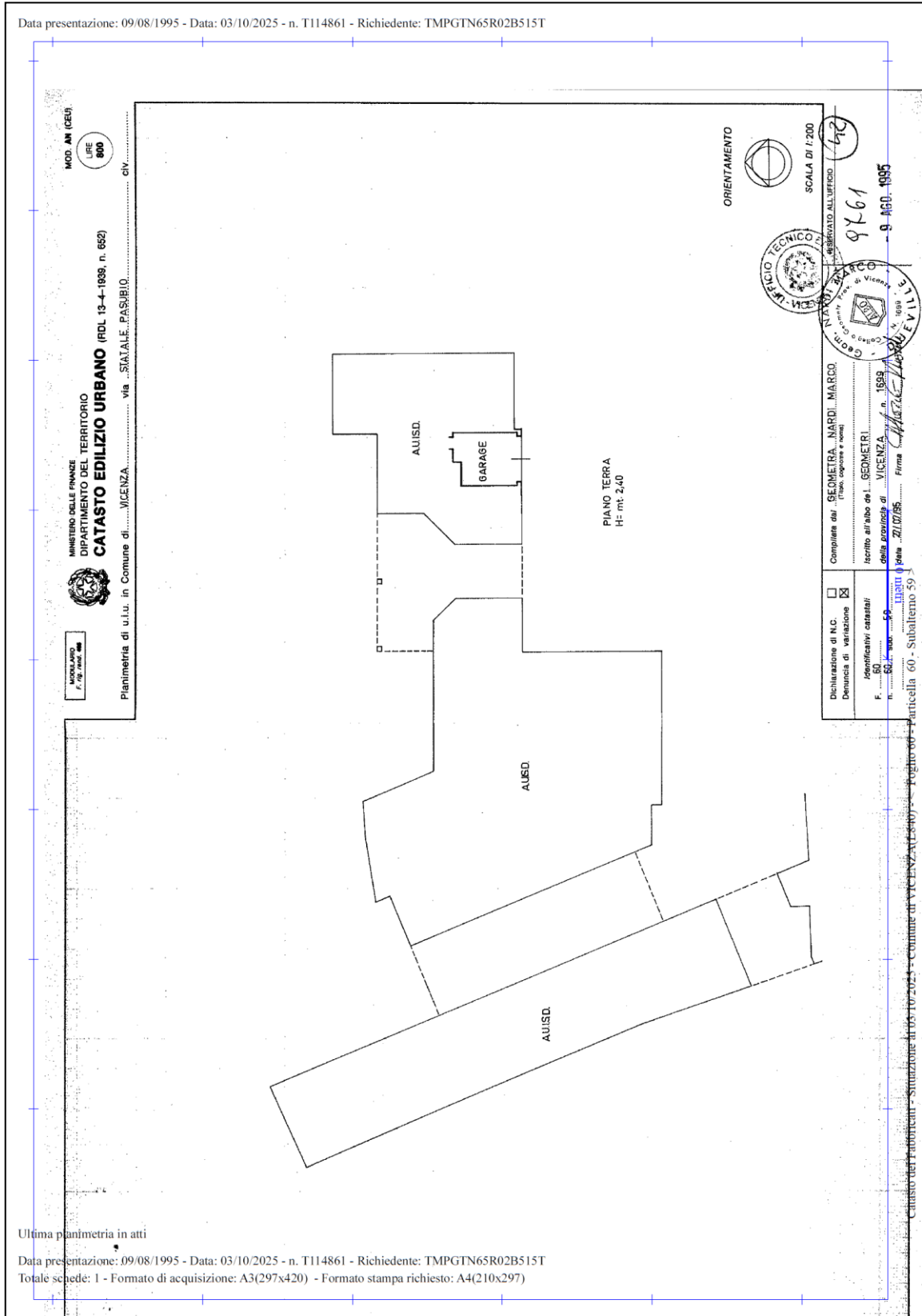
Il costo per la redazione e presentazione della suddetta pratica catastale è stimato in circa € **1.000,00** tra spese tecniche e bolli; tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

N.B.: eventuali ulteriori costi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere per la regolarizzazione catastale saranno a carico dell'acquirente e si considerano ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata.



Planimetria catastale appartamento





Planimetria catastale autorimessa



Data presentazione: 09/08/1995 - Data: 03/10/2025 - n. T114860 - Richiedente: TMPGTN65R02B515T

MODULARIO F. fig. rend. 498

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. B (CEU)
LIRE 800

Planimetria di u.i.u. in Comune di.....VICENZA..... viaSTATALE...PASUBID..... civ.....

AUI.SD.
POSTO AUTO
AUI.SD.
AUI.SD.
AUI.SD.
PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

UFFICIO TECNICO

Geom. NARDI MARCO

Conservato all'Ufficio

9261
- 9 AGO. 1995

16

UFFICIO DEL PASUBIO nr. 220 Piano I

quarti 01
Catasto dei Fabbricati - Simazione al 03/10/2025 - Comune di VICENZA(L.840) - < Foglio 60 - Particella 60 - Subalterno 33 >

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal GEOMETRA NARDI MARCO (Titolo, cognome e nome)
Denuncia di Variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Scritta all'Albo dei GEOMETRI
Data presentazione: 09/08/1995 - Data: 03/10/2025 - n. T114860 - Richiedente: TMPGTN65R02B515T	del Collegio Geometri Prof. di Vicenza
Totale schede 60	della provincia di VICENZA n. 1699
F. 60	data 27/07/1995 Firma <i>[Signature]</i>
n. 60 sub. 33	

Planimetria catastale posto auto

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5.1 Quota dell'esecutato - proprietà nel ventennio e titoli

La quota di **1/1** degli immobili oggetto di esecuzione è **pervenuta all'esecutato** [redacted] in forza dei seguenti titoli:

- **Autorimessa sub 59 e posto auto sub 33**

Gli immobili oggetto di esecuzione sub 59 (autorimessa) e sub 33 (posto auto) sono pervenuti all'esecutato [redacted], per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza dell' **Atto di compravendita del 08-01-1996**, rep. n. 119107 Notaio Giarolo Ottaviano di Vicenza, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza in data 15-02-1996 ai n.ri 2385 RG e 1844 RP, con il quale [redacted] con sede a [redacted] C.F. [redacted] vendeva al Sig. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] la piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti nel Comune di Vicenza, censiti al C.F. al Foglio 60 m.n. 60 sub. 59 (C/6) e il m.n. 60 sub. 33 (C/6).

- **Appartamento sub 80**

L'immobile oggetto di esecuzione sub 80 (appartamento) è pervenuto all'esecutato [redacted], per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza dell' **Atto di compravendita del 26-07-2002**, rep. n. 189150 Notaio Giarolo Ottaviano di Vicenza, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza in data 06-08-2002 ai n.ri 19162 RG e 12889 RP, con il quale [redacted] vendeva al Sig. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito nel Comune di Vicenza, censito al C.F. al Foglio 60 m.n. 60 sub. 80.

6. ASPETTI E URBANISTICO – EDILIZI

6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di VICENZA, l'Ufficio Tecnico del Comune rilasciava al sottoscritto le seguenti pratiche edilizie relative al complesso immobiliare dove sono situate le unità immobiliari in esecuzione:

- Licenza edilizia P.G. n. 13801 – r.p. 3459 – p.l. n. 16218 del 15-10-1971;
- Concessione edilizia in sanatoria rilasciata il 05-04-1989 P.G. n. 23333/86 – pratica n. 4470/CON.;
- Concessione edilizia rilasciata il 07-07-1994 N.P.G. n. 14422/93 – N.U.T. n.24948;
- Denuncia Inizio Attività (DIA) del 13-07-1995 P.G. 14422/93 – 10.8.3 - N.U.T. n.24948;
- Denuncia Inizio Attività (DIA) del 25-07-1995 P.G. 14422/93 – 10.8.3 - N.U.T. n.24948;
- Domanda di abitabilità presentata il 03-10-1995 N.P.G. 14422/93 – 10.8.3 - N.U.T. n.24948;
- Concessione edilizia rilasciata il 22-11-1995 N.P.G. n. 14422/93 – N.U.T. n.24948/2;
- Concessione edilizia rilasciata il 03-09-1996 N.P.G. n. 14422/93 – N.U.T. n.24948/3;
- Denuncia Inizio Attività (DIA) del 27-03-1997 Prot. gen. 8853 – 10.8.3 del 01-04-1997;
- Denuncia Inizio Attività (DIA) del 04-08-1997 Prot. gen. 22027 – 10.8.3 del 05-08-1997;
- Concessione edilizia rilasciata il 24-10-1997 N.P.G. n. 14422/93 – N.U.T. n.24948/7;
- Domanda di abitabilità presentata il 31-03-1999 Prot. gen. 8627– 10.8.3 - N.U.T. n.24948.

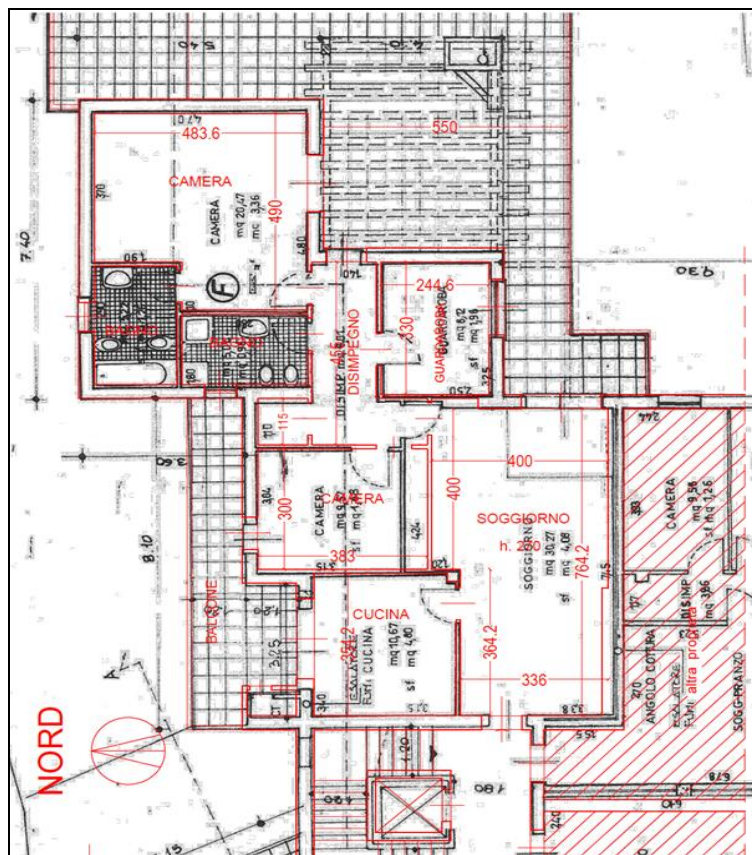


6.2 Difformità riscontrate

Relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente perizia si riscontrano le seguenti difformità edilizie/urbanistiche relative all'appartamento:

- nei disegni di progetto approvati non era previsto (non riportato nelle tavole) il muro di chiusura del ripostiglio con accesso dal disimpegno, ma nello stato di fatto tale muro è stato realizzato;
- nei disegni di progetto approvati il muro di divisione tra il soggiorno (lato sud) e la camera e il disimpegno (lato nord) era riportato nelle tavole in posizione diversa rispetto alla posizione attuale dello stato di fatto di tale muro; in pratica tale muro nella realtà è stato realizzato spostato verso sud e quindi riducendo il soggiorno ed ampliando la camera ed il disimpegno.

(per quanto sopra vedasi la sovrapposizione seguente)



Sovrapposizione dello stato attuale con tavola di progetto

6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per le difformità sopra descritte, si prevede che sia necessario presentare in Comune una adeguata pratica edilizia (da concordare con l'Ufficio Tecnico) ai fini della regolarizzazione delle difformità evidenziate, verificando anche la posizione di tutte le forometrie dei muri esterni ed interni nonché le tolleranze dimensionali di tutte le murature.

Il costo per la redazione e presentazione di tale pratica è stimato in circa € 4.000,00 tra spese tecniche-diritti e sanzioni; tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

N.B.: eventuali ulteriori costi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere per la regolarizzazione edilizia/urbanistica saranno a carico dell'acquirente (che non potrà rivalersi sulla procedura o sul sottoscritto Esperto stimatore) e si considerano ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata.

6.4 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.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata 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; è stato 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.

Non sono richieste al sottoscritto 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.

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 qualsiasi ragione compresi vizi occulti oppure non rilevati dal sottoscritto, oppure difformità urbanistico-edilizie non riportate nella presente perizia; eventuali oneri si ritengono ricompresi nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.

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



7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

7.1 Oneri e vincoli

Oneri a carico dell'acquirente aggiudicatario per regolarizzazioni:

- per regolarizzazione catastale € 1.000,00.
- per regolarizzazione edilizia € 4.000,00.

7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Nessuno

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

➤ **Ipoteca volontaria**

iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza, in data **01-04-2009** ai nn. 6863 RG e 1380 RP., derivante da Contratto di mutuo fondiario del 18-03-2009, rep. n. 60038 racc. n. 13196 del Notaio Paolo Brando a favore di:

[REDACTED] Soc. Coop. per Azioni a Resp. Limitata con sede a Vicenza –

C.F. [REDACTED]

contro:

[REDACTED] nato [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Grava per la quota di 1/1 della piena proprietà (bene personale) dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Vicenza foglio 60 mappale n. 60 sub 80 (abitazione),

Capitale € 160.000,00 Somma Complessiva € 320.000,00.

➤ **Ipoteca giudiziale**

iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza, in data **16-04-2014** ai nn. 6088 RG e 822 RP., derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 15-10-2013, rep. n. 3076/2013

a favore di:

[REDACTED] Credito Cooperativo con sede [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

contro:

[REDACTED] nato [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Grava per la quota di 1/1 della piena proprietà (bene personale) delle seguenti unità immobiliari oggetto della presente esecuzione (E.I.249-2025) censite al Catasto Fabbricati di Vicenza:

- foglio 60 mappale n. 60 sub 80 (abitazione);
- foglio 60 mappale n. 60 sub 59 (autorimessa);
- foglio 60 mappale n. 60 sub 33 (posto auto).

Capitale € 12.778,81 Somma Complessiva € 20.000,00.

N.B.: La suddetta Ipoteca giudiziale grava anche sulla quota di 1/6 dei seguenti altri beni:

C.F. Vicenza fg. 64 mapp. n. 2008 sub 72 - fg. 6 mapp. n. 697 sub 2 - fg. 64 mapp. n. 2008 sub 129 - fg. 64 mapp. n. 2008 sub 47.



➤ Ipoteca legale / esattoriale

iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza, in data **25-06-2018** ai nn. 13722 RG e 2045 RP., derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo con Atto dell'Agenzia delle Entrate di Roma di data 21-06-2018 rep. n. 2055/12418

a favore di:

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE con sede a Roma C.F.:13756881002

contro:

[redacted] nato a [redacted]

Grava per la quota di 1/1 della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari oggetto della presente esecuzione (E.I. 249-2025) censite al Catasto Fabbricati di Vicenza:

- foglio 60 mappale n. 60 sub 80 (abitazione);
- foglio 60 mappale n. 60 sub 59 (autorimessa);
- foglio 60 mappale n. 60 sub 33 (posto auto).

Capitale € 48.797,88 Somma Complessiva € 97.595,76.

➤ Pignoramento

trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza in data **04-08-2025** ai nn. 17989 RG e 13161 RP.

derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Vicenza di data 19-06-2025 rep. n. 3669

a favore di:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Milano - C.F.: 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime srl per Amco spa. P.zza G.Bovio n. 22 – 80133 Napoli;

contro:

[redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]

Grava per la quota di 1/1 della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari oggetto della presente esecuzione (E.I. 249-2025) censite al Catasto Fabbricati di Vicenza:

- foglio 60 mappale n. 60 sub 80 (abitazione);
- foglio 60 mappale n. 60 sub 59 (autorimessa);
- foglio 60 mappale n. 60 sub 33 (posto auto).

Si segnala:

Atto giudiziario (Sentenza) di verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare emesso dal tribunale di Vicenza del 21-11-2023 rep. n. 4243/2023 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 14-12-2023 ai n.ri 27726 RG e 20325 RP, a favore di [redacted] nata a [redacted]

[redacted] C.F. [redacted] relativa agli immobili individuati al catasto Fabbricati di Vicenza al foglio 60 mappale n. 60 sub 80 (abitazione), foglio 60 mappale n. 60 sub 59 (autorimessa), foglio 60 mappale n. 60 sub 33 (posto auto). Nel Quadro D della Nota di trascrizione del suddetto Atto è riportato: *“Tribunale di Vicenza, Sez. seconda civile, Presidente Dott.ssa Elena Sollazzo il 21/ 11/ 2023 con Sentenza della causa iscritta al n. 4243/2023 R.G. omologa separazione consensuale dei coniugi [redacted] [redacted] In sentenza la casa coniugale sita in Vicenza in Strada Statale Pasubio 220 int. 9 piano 3, di proprietà del sig. [redacted] viene assegnata alla madre (sig.ra [redacted]) che vi abiterà con il figlio non economicamente autosufficiente. Omissis.... si precisa che ai sensi dell'articolo 19 legge 74/1987 la presente trascrizione è esente dalla tassazione dei tributi.”*



8. SUOLO DEMANIALE

L'immobile pignorato attualmente non ricade su suolo demaniale.

9. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

10.1 Oneri condominiali

Il condominio è amministrato da AMISTAT di Barzi Monica sito in viale Trieste n. 83 a Vicenza.

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministratrice le spese condominiali di gestione dell'immobile, le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni da parte dell'attuale proprietario, nonché eventuali spese condominiali già deliberate.

L'amministratrice rispondeva al sottoscritto inviando documentazione dalla quale si evince quanto segue:

- le spese condominiali ordinarie annue ammontano a circa € 1.500,00;
- le spese condominiali non pagate degli ultimi 2 anni ammontano a circa € 7.000,00;
- non risultano deliberate dai condomini spese straordinarie.

Risulta emesso un **Decreto ingiuntivo** dal Giudice di pace di Vicenza n. 1754/2022 Ing. del 02-11-2022, depositato in Cancelleria il 19-02-2022, munito di formula esecutiva il 17-01-2023, a favore del CONDOMINIO PASUBIO C.F.:95054570247, contro l'esecutato sig. [REDACTED] nato [REDACTED] C.F. [REDACTED]; per un importo capitale di € 3.417,48 e un importo totale € 4.442,03.

N.B.: Le spese condominiali e gli arretrati di cui sopra sono indicativi, in quanto dal momento della redazione della perizia di stima al momento del Decreto di Trasferimento dell'immobile gli importi potranno essere soggetti a variazioni e quindi gli interessati all'acquisto dovranno informarsi dall'Amministratore in merito agli importi aggiornati, che saranno a carico del futuro acquirente.

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

11.1 Metodo di valutazione

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).

11.2 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% ($(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, **il più probabile valore di mercato** dell'intero (quota 1/1) alla data del 02-03-2026 risulti essere pari a: **€ 181.359,68;** al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA.

Nelle pagine seguenti si riportano le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.



SCHEDA IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	Strada Pasubio	n.220	
Descrizione	APPARTAMENTO	piano	3	Edificato anno 1995		
Tipologia	Appartamento al piano terzo con una autorimessa e posto auto scoperto al piano terra					
	Comune	foglio	mapp	Sub abitazione	Sub autorimessa	Sub posto auto
	VICENZA	60	60	sub 80	sub 59	sub 33
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					3
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. princ. Alloggio	SUP	118,80	100%	118,80	Quantitativa
	Balconi - terrazze	BAL	217,70	30%	65,31	Quantitativa
	Sottotetto	SOT	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	18,10	50%	9,05	Quantitativa
	Posto auto scoperto	POS	13,00	30%	3,90	Quantitativa
	Area esterna al 10%	EST1	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Area esterna al 2%	EST2	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
Superficie commerciale					197,06	Mq.
Provenienza dato						
Data formazione prezzo	02/03/2026					
n. bagni	2					

Firmato Da: AGOSTINO TEMPESTILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6698dde91d15d556b2761c227ab37a0



SCHEMA IMMOBILE COMPARABILE A						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	Strada Pasubio		n.220
<p>COMPARABILI STESSO CONDOMINIO</p>						
Descrizione	APPARTAMENTO		piano	2	Edificato anno 1995	
Tipologia	Appartamento al piano secondo con una autorimessa e posto auto scoperto al piano terra					
	Comune	foglio	mapp	Sub abitazione	Sub autorimessa	Sub posto auto
	VICENZA	60	60	sub 72	sub 48	sub 108
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. princ. Alloggio	SUP	76,30	100%	76,30	Quantitativa
	Balconi - terrazze	BAL	66,80	30%	20,04	Quantitativa
	Sottotetto	SOT	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	16,10	50%	8,05	Quantitativa
	Posto auto scoperto	POS	12,00	30%	3,60	Quantitativa
	Area esterna al 10%	EST1	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Area esterna al 2%	EST2	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
Superficie commerciale					107,99	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 28-11-2025 Rep. n. 21377 Racc. n. 17040 Notaio Tommaso De Negri di Vicenza					
Data formazione prezzo	28/11/2025					
n. bagni	1					
Prezzo di vendita	€ 95.500,00		(euro novantacinquemilacinquecento/00)			



SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE B						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	Strada Pasubio		n.220
<p>COMPARABILI STESSO CONDOMINIO</p>						
Descrizione	APPARTAMENTO		piano	3	edificato 1995	
Tipologia	Appartamento al piano terzo con autorimessa al piano terra					
	Comune	foglio	mapp	Sub abitazione	Sub autorimessa	
	VICENZA	60	60	sub 78	sub 54	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. princ. Alloggio	SUP	83,60	100%	83,60	Quantitativa
	Balconi - terrazze	BAL	20,80	30%	6,24	Quantitativa
	Sottotetto	SOT	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	28,50	50%	14,25	Quantitativa
	Posto auto scoperto	POS	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Area esterna al 10%	EST1	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Area esterna al 2%	EST2	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
Superficie commerciale					104,09	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 24-03-2022 Rep. n. 15367 Racc. n. 12469 Notaio Tommaso De Negri di Vicenza					
Data formazione prezzo	24/03/2022					
n. bagni	1					
Prezzo di vendita	€ 88.000,00		(euro ottantottomila/00)			



SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE C						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	Strada Pasubio		n.220
<p>COMPARABILI STESSO CONDOMINIO</p>						
Descrizione	APPARTAMENTO		piano	1	edificato 1995	
Tipologia	Appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra					
	Comune	foglio	mapp	Sub abitazione	Sub autorimessa	
	VICENZA	60	60	sub 67	sub 47	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. princ. Alloggio	SUP	68,20	100%	68,20	Quantitativa
	Balconi - terrazze	BAL	9,90	30%	2,97	Quantitativa
	Sottotetto	SOT	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	25,30	50%	12,65	Quantitativa
	Posto auto scoperto	POS	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Area esterna al 10%	EST1	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Area esterna al 2%	EST2	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
Superficie commerciale					83,82	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 18-04-2023 Rep. n. 90.914 Racc. n. 20.631 Notaio Mario Antonio Piovone Porto Godi di Vicenza					
Data formazione prezzo	18/04/2023					
n. bagni	1					
Prezzo di vendita	€ 95.000,00		(euro novantacinquemila/00)			



TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE		VICENZA				
<p>COMPARABILI STESSO CONDOMINIO</p>	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Subject
Ubicazione	Strada Pasubio	n.220	Strada Pasubio	n.220	Strada Pasubio	n.220	Strada Pasubio n.220
Prezzo totale (euro)	€ 95.500,00		€ 88.000,00		€ 95.000,00		
Data (mesi)	28/11/2025		24/03/2022		18/04/2023		02/03/2026
Superficie alloggio (m ²) SEL	76,30		83,60		68,20		118,80
Balconi - portici (m ²)	66,80		20,80		9,90		217,70
Sottotetto (m ²)	0,00		0,00		0,00		0,00
Autorimessa (m ²)	16,10		28,50		25,30		18,10
Posto auto scoperto (m ²)	12,00		0,00		0,00		13,00
Area esterna (m ²) al 10%	0,00		0,00		0,00		0,00
Area esterna (m ²) al 2%	0,00		0,00		0,00		0,00
Bagni	1		1		1		2
Livello di piano (n)	2		3		1		3
Stato manutenzione e finiture (n)*	3		3		3		3
distanza dal centro	---		---		---		---
affacci	---		---		---		---
Qualitativa 1 INQUINAMENTO**	0		0		0		0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	0		0		0		0
Superficie commerciale	107,99		104,09		83,82		197,06
	884,34 €/mq.		845,42 €/mq.		1133,38 €/mq.		€/mq.
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5							
** 0 = non c'è 1 = c'è							
** 0 = assenza di inquinamento 1 = con inquinamento							
Rapporti mercantili		Importo					
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo ***		2,00%					
Rapporto mercantile dei balconi e portici		30,00%					
Rapporto mercantile del sottotetto		60,00%					
Rapporto mercantile autorimessa		50,00%					
Rapporto mercantile posto auto		30,00%					
Rapporto mercantile area esterna al 10%		10,00%					
Rapporto mercantile area esterna al 2%		2,00%					
Saggio del livello di piano		-1,00%					
Costi di intervento da un livello al successivo e finiture		€ 20.000,00					
Variazione per quantità di bagni		€ 9.000,00					
Costo di un piccolo impianto di condizionamento		€ 3.000,00					



11.3 Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di mercato di cui sopra deve essere ridotto 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.

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

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

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, dell'immobile (quota di 1/1) oggetto della presente perizia è pari ad € 150.000,00 (arrotondato) come da dettaglio seguente:

Valore in libero mercato degli immobili	€ 181.359,68
Detrazione spese per regolarizzazione catastale	-€ 1.000,00
Detrazione spese per regolarizzazione edilizia	-€ 4.000,00
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€ 176.359,68
Ribasso applicato per vendita forzata -15% del valore	-€ 26.453,95 =
Valore in vendita forzata degli immobili	€ 149.905,73
<u>Valore della quota di 1/1 a base d'asta (arrotondato)</u>	€ 150.000,00



11.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Si riscontra, quale trasferimento pregresso meno datato (anno 2002) relativo al solo appartamento oggetto della presente perizia l'Atto di Compravendita del 26-07-2002 rep. n. 189150 racc. n. 13930 Notaio Ottaviano Giarolo di Vicenza, trascritto in Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 06-08-2002 ai n.ri 19162 RG e 12889 RP. Il prezzo della suddetta compravendita ammontava ad € 70.000,00.

Non si considera l'Atto di compravendita relativo all'autorimessa ed al posto auto in quanto troppo datato (anno 1996) e non attendibile.

11.5 Giudizio di vendibilità

Tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche dell'appartamento, nonché la posizione vicina a tutti i principali servizi di zona, si ritiene che la vendibilità possa essere considerata buona.

12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile oggetto della presente perizia costituisce un'unità autonoma e funzionale per la quale non si ritiene né possibile né opportuno formare più lotti.

Il debitore esecutato risulta proprietario della quota di 1/1 dell'immobile, pertanto non necessita una divisibilità degli immobili in questione.

13. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

13.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dai Certificati aggiornati rilasciati dal Comune di Vicenza, risulta che l'esecutato [redacted] non risiede nell'alloggio in esecuzione ma risiede in [redacted]

Nell'alloggio oggetto della presente perizia sono residenti i seguenti soggetti:

[redacted] (ex moglie dell'esecutato) nata a [redacted]

C.F. [redacted]

[redacted] (figlio dell'esecutato) nato a [redacted]

C.F. [redacted]

L'esecutato aveva contratto matrimonio in data 31-08-1996 con la [redacted]. In forza della Sentenza di separazione N.R.G. 4243/2023 del 21-11-2023, con la quale il Tribunale di Vicenza assegnava la casa alla ex moglie sig.ra [redacted] che vi abiterà con il figlio [redacted] non economicamente autosufficiente.

13.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'esecutato aveva contratto matrimonio in data 31-08-1996 con la [redacted]. Dall'Estratto dell'Atto di matrimonio relativo all'Esecutato risulta che lo stesso ha ottenuto la separazione consensuale dalla moglie.

14. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Vicenza, li 04/03/2026

Il Tecnico Incaricato
Arch. Agostino Tempestilli
(firma digitale)



ELENCO ALLEGATI ALLA PERIZIA

- all.01-Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- all.02-Documentazione fotografica
- all.03-Pianta appartamento
- all.04-Pianta autorimessa
- all.05-Pianta posto auto
- all.06- Mappa catastale
- all.07-Visura catastale dell'appartamento
- all.08-Visura catastale dell'autorimessa
- all.09-Visura catastale del posto auto
- all.10-Planimetria catastale dell'appartamento
- all.11- Planimetria catastale dell'autorimessa
- all.12- Planimetria catastale del posto auto
- all.13-Licenza edilizia del 15-10-1971
- all.14-Concessione in sanatoria del 05-04-1989
- all.15-Concessione edilizia del 07-07-1994
- all.16-Denuncia Inizio Attività del 13-07-1995
- all.17-Denuncia Inizio Attività del 25-07-1995
- all.18-Domanda di abitabilità del 03-10-1995
- all.19-Concessione edilizia del 22-11-1995
- all.20-Concessione edilizia del 03-09-1996
- all.21-Denuncia Inizio Attività del 27-03-1997
- all.22-Denuncia Inizio Attività del 04-08-1997
- all.23-Concessione edilizia del 24-10-1997
- all.24-Domanda di abitabilità del 31-03-1999
- all.25-Atto di provenienza - compravendita del 08-01-1996
- all.26-Atto di provenienza - compravendita del 26-07-2002
- all.27-Nota trascrizione assegnazione casa coniugale
- all.28-Certificati anagrafici dell'esecutato
- all.29-Tabelle di stima MCA
- all.30-Ricevuta invio perizia alle parti.

