



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 379/2025 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. Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **XXXX**

e per essa **XXXX**

Esecutato: *****

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25/05/2026**

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Via Gaetano Salvemini n. 65

Dati Catastali: NCEU, - Foglio 27

p.lla 303, sub. 26 (C/1)

p.lla 303, sub. 96 (C/2)

p.lla 303, sub. 1 B.C.N.C.

per il diritto di **proprietà superficiaria** per la quota di 1/1

Esperto Stimatore: **Geom. Giampietro Falulera**

Via Monte Pasubio, 52 – Cornedo Vicentino (VI)

Mail: falulera@studio3tecniciaassociati.it – tel: 0445/407932

Custode Giudiziario: **IVG – Via Volto n. 63 – Costozza di Longare (VI)**

Mail: ufficiogale@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 379/2025, promossa da:

XXXXXXX e per essa **XXXX**
contro *****

Giudice: Dott. Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/05/2026

Esperto stimatore: Geom. Giampietro Falulera

Diritto pignorato (pag. 6): Proprietà superficaria per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): ***** con sede in ***** (**),
cf: ***** , proprietà per l'area 1/1.

Tipologia bene pignorato (pag.7): Trattasi di un negozio ubicato al piano terra (sub. 26), con relativo magazzino al piano interrato (sub. 96) e sub. 1 (BCNC), facenti parte di un complesso condominiale sito in Via Gaetano Salvemini n. 65 del Comune di Vicenza, zona periferica del Comune stesso.

Ubicazione (pag.7): Vicenza (VI), Via Gaetano Salvemini n. 65.

Dati catastali attuali dei beni (pag. 6): Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Foglio 27, m.n. 303, sub. 26 (C/1), sub. 96 (C/2) e sub. 1 (BCNC).

Metri quadri (pag.6): Negozio 117 m² circa, magazzino 42 m² circa.

Stato di manutenzione (pag.7): Normale

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 15): No

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag.17 e 20): Risultano esserci delle difformità sia dal punto di vista urbanistico/edilizio che catastale.

Valore di mercato, della quota del diritto superficario, (pag. 31): € 73.600,00

Date/valori comparabili reperiti (pag.32): comparabile A: 24/04/2026, € 74.800,00; comparabile B: 23/04/2025, € 108.000,00; comparabile C: 25/11/2024, € 63.000,00

Valore di vendita forzata della quota del diritto superficario (pag. 32): € 59.300,00

Valore debito: € 55.372,52 oltre ai successivi interessi di mora maturati e maturandi sull'importo capitale al tasso contrattuale, spese di notifica e successive occorrenze come per legge.

Occupazione (pag. 15): Le U.I. risultano essere libere, nelle disponibilità dell'esecutato.

Titolo di occupazione (pag. 15): Nessuno

Oneri (pag. 21): Nessuno.

APE (pag. 15): Classe energetica F – 83,24 kWh/m²

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 33): Nessuna

Lotti (pag.33): 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 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
1.1 Perimetro del mandato	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	6
3.2 Formazione dei lotti.....	6
3.3 Confini N-E-S-O.....	6
3.4 Descrizione dei beni.....	7
3.5 Certificazione energetica.....	15
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	15
4.1 Possesso	15
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	15
5. ASPETTI CATASTALI.....	15
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	15
5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	15
5.3 Giudizio di conformità catastale.....	17
5.4 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	17
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	18
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	18
7. ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	20
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	20
7.2 Abusi/diformità riscontrati	20
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	20
7.4 Certificato di destinazione urbanistica.....	20
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	21
8.1 Oneri e vincoli.....	21
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 24/04/2026)	21
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	22
9. SUOLO DEMANIALE	22



10.	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.....	22
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	23
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	23
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	23
12.1	Metodo di valutazione.....	24
12.2	Stima del valore di mercato.....	24
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	32
12.4	Comparabili utilizzati.....	32
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	33
12.5	Giudizio di vendibilità'	33
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI.....	33
14.1	Dati e residenza dei debitori esecutati	33
14.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori.....	33
15.	LOTTE.....	33
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	33
17.	ELENCO ALLEGATI	33



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 16/01/2026 – Giuramento
- 04/02/2026 – Richiesta accesso agli atti e CDU al Comune di Vicenza
- 12/02/2026 – Verifica esistenza contratti di affitto/locazione o comodato d'uso
- 26/02/2026 – Sopralluogo con IVG
- 18/02/2026 – Deposito Check-List a fascicolo telematico
- 26/03/2026 – Primo accesso presso U.T. Comune di Vicenza
- 28/03/2026 – Redazione perizia di stima
- 15/04/2026 – Secondo accesso presso U.T. Comune di Vicenza
- 24/04/2026 – Deposito relazione di stima

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Le unità immobiliari pignorate per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria, risultano così identificate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Vicenza – Comune di Vicenza (VI) Catasto fabbricati, Foglio 27

- m.n. 303 sub. 26, C/1, cl. 9 – cons. 105 m² - Rendita € 1.371,97;
- m.n. 303, sub. 96 – C/2, cl. 3 – cons. 40 m² - Rendita € 109,49.
- m.n. 303, sub 1 - BCNC

Intestate al Sig. ***** nato a ***** il **/**/****, cf: ***** , per la proprietà superficiaria di 1/1 in forza di:

- per la quota di 1/3 della nuda proprietà in forza di successione in morte di ***** , deceduto in data 05.05.2005, trascritta il 18.03.2006 ai nn. *****/****. Dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c., risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 26.03.2007 ai nn. *****/****;
- per la rimanente quota, in forza di atto di compravendita Rep. N. 221356 del Notaio Boschetti Gian Paolo in data 29/03/2010, trascritto il 09.04.2010 ai n. 7887/5174.

E al ***** con sede in ***** (**), cf:***** , proprietà per l'area 1/1.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato ed i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano avere corrispondenza formale.

3.2 Formazione dei lotti

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni, viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura, propone la messa all'asta in un LOTTO UNICO per una maggior appetibilità sul mercato degli stessi



3.3 Confini N-E-S-O

L'U.I. m.n. 303 sub. 26 confina in senso orario al piano terra con: m.n. 303 subb. 8, 25, 27, 1 e con il m.n. 305.

L'U.I. m.n. 303 sub. 96 confina in senso orario al piano interrato con: m.n. 303 subb. 95, 1 e 97.

3.4 Descrizione dei beni

Trattasi di un negozio sviluppato al piano terra, con relativo magazzino al piano interrato, facenti parte di un condominio sito in Comune di Vicenza Via Gaetano Salvemini n. 35 int. 2, zona semicentrale del Comune stesso. Il negozio risulta essere composto da un'ampia zona adibita alla vendita ed un bagno.

Il fabbricato ha una struttura in laterizio e c.a. con solai e coperto in laterocemento e divisori in cartongesso. Per quanto riguarda le finiture del negozio si evidenziano: pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate in tutti i vani ad eccezione delle pareti del bagno le quali risultano essere parzialmente rivestite da piastrelle di ceramica. Le porte interne risultano essere in legno tamburato mentre la porta d'ingresso risulta essere in alluminio. I serramenti risultano essere in alluminio con vetrocamera. Nel negozio risultano essere presenti i seguenti impianti: riscaldamento con caldaia a parete e trasmissione del calore a mezzo di termoconvettori di vecchia fattura, elettrico con salvavita, idrico sanitario, fognario allacciato alla rete pubblica e condizionamento con una macchina esterna e split interno, non funzionante.

Per quanto riguarda il magazzino ubicato al piano interrato, accessibile sia tramite una rampa esterna per l'accesso carraio che da una scala esterna, si evidenziano: pavimentazione in cemento liscio, pareti al grezzo e portane d'ingresso in lamiera con apertura manuale. Nel magazzino risultano essere presente solamente l'impianto elettrico.

Oggetto di pignoramento risulta essere anche il sub. 1 (B.C.N.C.), pignorato per la proporzionale quota di proprietà superficaria, il quale risulta essere da: cortile, camminamenti, porticati, locale contatori, rampa carraia, centrale di sollevamento, accesso garage, scale accesso, terrazze non praticabili e sottotetto non praticabile.

Si precisa che il solaio di copertura del magazzino sono visibili tracce di infiltrazioni provenienti dal solaio del soffitto che, a quanto riferito dalla proprietà sono state risolte.



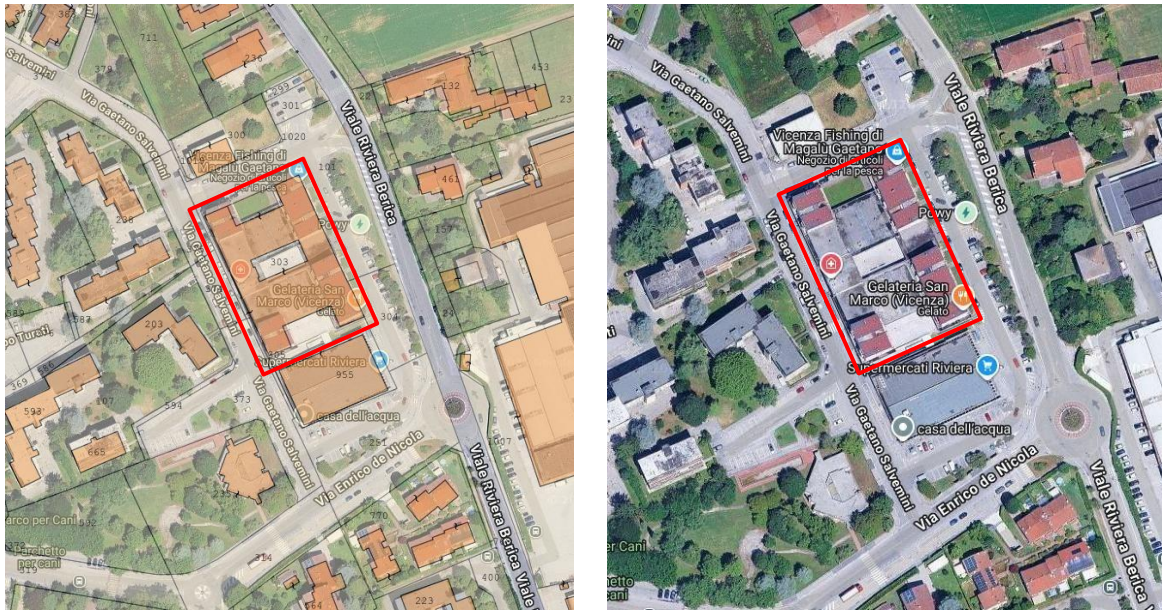


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

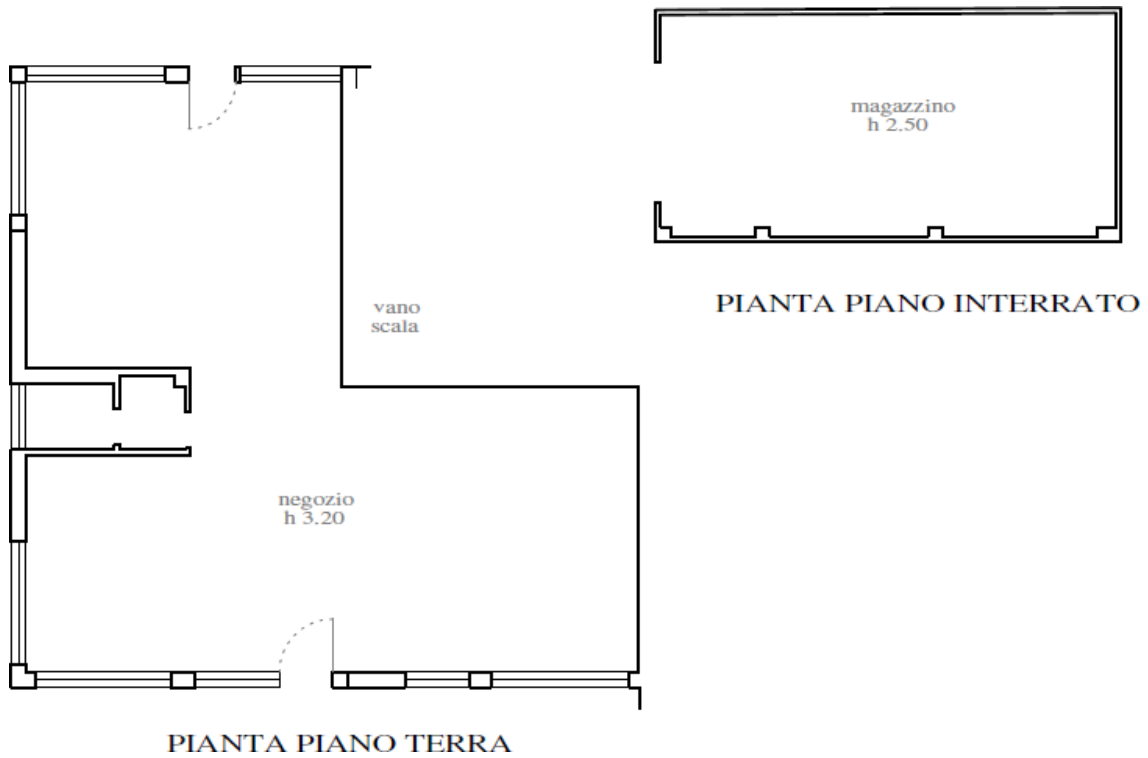


Figura 2 Stato reale dei luoghi

(rilievo indicativo non esaustivo)



Documentazione fotografica

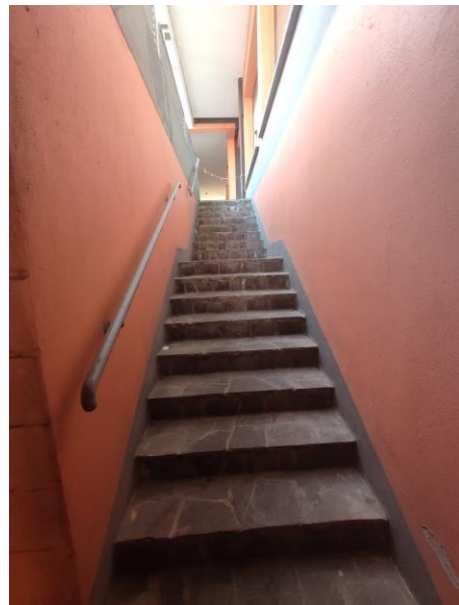












3.5 Certificazione energetica

Classe energetica F – 83,24 kWh/m²

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano essere in capo al Sig. ***** nato a ***** il **/**/****, cf: ***** , per la proprietà superficciaria di 1/1 in forza di:

- per la quota di 1/3 della nuda proprietà in forza di successione in morte di ***** , deceduto in data 05.05.2005, trascritta il 18.03.2006 ai nn. *****/****. Dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c., risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 26.03.2007 ai nn. *****/****;
- per la rimanente quota, in forza di atto di compravendita Rep. N. 221356 del Notaio Boschetti Gian Paolo in data 29/03/2010, trascritto il 09.04.2010 ai n. 7887/5174.

E al ***** con sede in ***** (**), cf: ***** , proprietà per l'area 1/1.

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

Occupazione:

L'immobile risulta essere LIBERO.

Titolo di occupazione:

Nessuno.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Terreni

La particella censita Catastalmente al Comune di Vicenza – Catasto Terreni – Foglio 27 m.n. 303 sulla quale risulta essere edificato il fabbricato ove insiste l'U.I. oggetto della presente, alla data dell'impianto meccanografico 31/12/1975 era catastalmente censita al Foglio 27 m.n. 303 – SEMIN ARBOR di classe 3 avente una superficie di 2.820 m².

Con variazione n. 13543.1/2013 pratica n. VI0211123 DEL 03/12/2013 la particella rimase catastalmente censita al Foglio 5 m.n. 303 ma divenne ENTE URBANO avente una superficie di 4.125 m².

5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati così indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione di acquisto risultano avere rispondenza formale.



5.3 Giudizio di conformità catastale

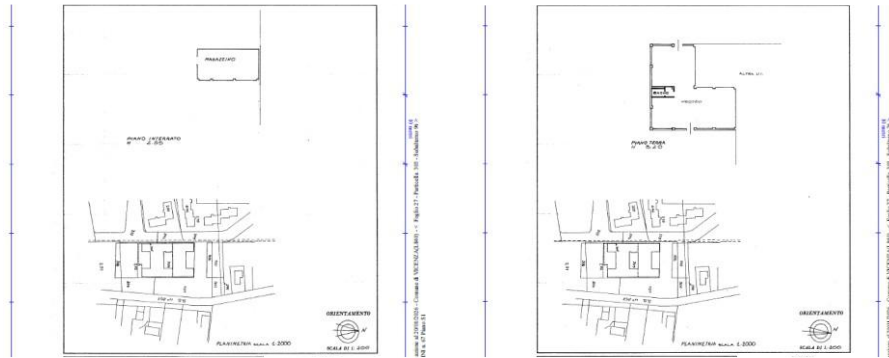


Figura 2. Planimetrie catastali dei beni.



Figura 3. Estratto mappa catastale



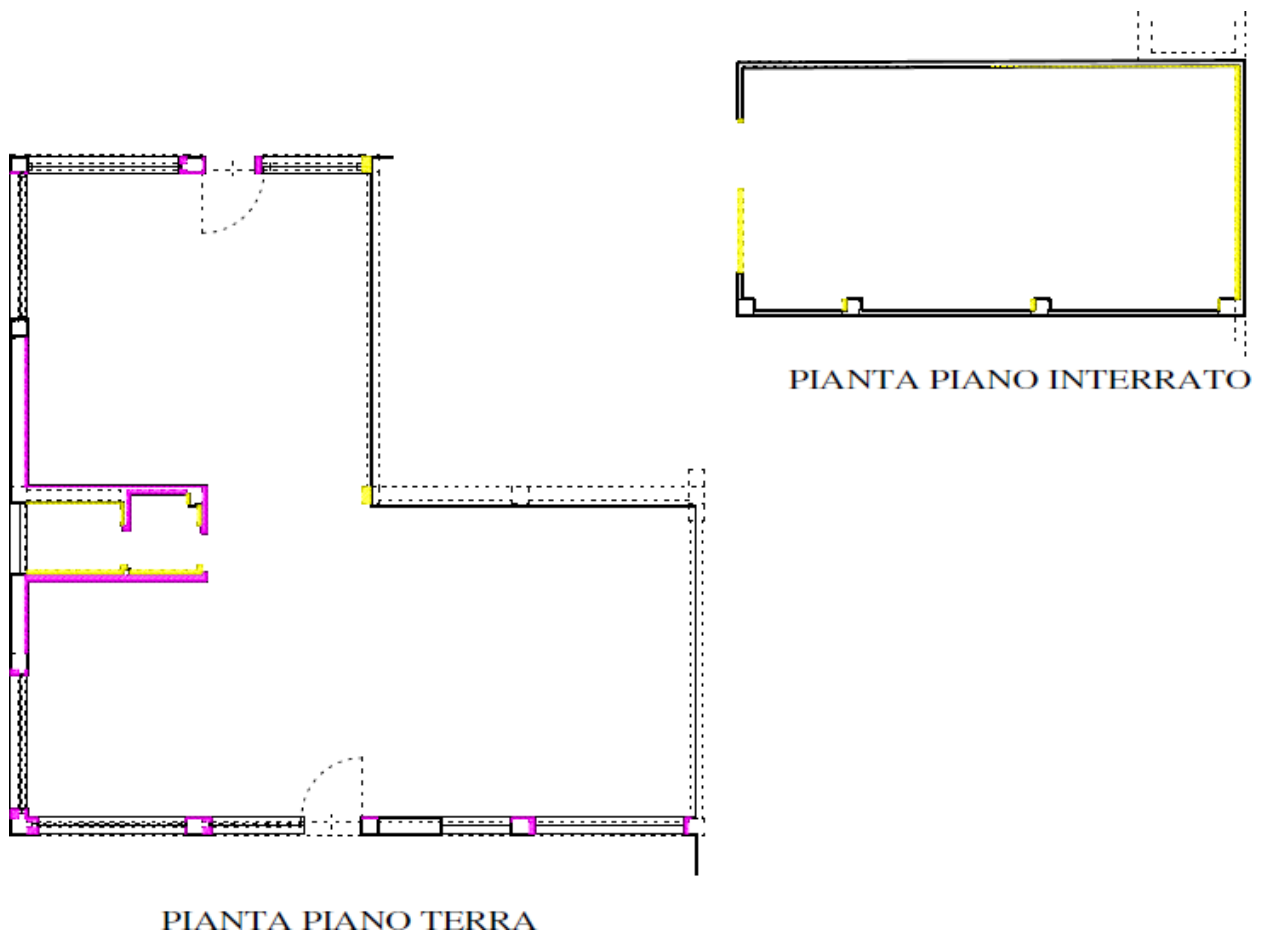


Figura 4. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali

(rilievo indicativo non esaustivo)

5.4 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi catastali

Dall'esame del confronto fra le planimetrie riportate nelle schede catastali e il rilievo dello stato reale dei luoghi sono emerse delle difformità come sopra evidenziate.

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale del magazzino (sub. 96) viene quantificato in € 800,00, da detrarre al più probabile valore di mercato.



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Relativamente ai beni oggetto della presente:

Con testamento olografo di Perigozzi Angelo Rep. N. 209879 del Notaio Boschetti Gianpaolo di Vicenza (VI) in data 05/02/2005, i sig.ri:

- ***** nata a ***** (**) il **/**/*****, cf: *****, usufrutto per la quota 1/1;
- ***** nato a ***** (**) il **/**/*****, cf: *****, nuda proprieta' per la quota di 1/3;
- ***** nata a ***** (**) il **/**/*****, cf: *****, nuda proprieta' per la quota di 1/3;
- ***** nato a ***** (**) il **/**/*****, cf: *****, Nuda proprieta' per la quota di 1/3.

Acquisirono, ciascuno per le quote sopra riportate, le U.I. oggetto della presente.

Con atto di compravendita Rep. N. 221356 del Notaio Notaio Boschetti Gianpaolo di Vicenza (VI) in data 29/03/2010 le unità immobiliari vennero acquistate da:

- ***** con sede in ***** (**), cf: *****, proprieta' **per l'area** di 1/1
- ***** nato a ***** (**) il **/**/*****, cf: *****, proprieta' **superficia** per la quota di 1/1, in regime di bene personale.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dall'accesso atti effettuato presso l'U.T. del Comune di Vicenza si rileva che il fabbricato è stato costruito in seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal medesimo comune:

- C.E. N. 10952/84 di P.G. e 13549 di U.T. del 21/11/1984;
- Variante alla C.E. sopra riportata in data 21/02/1985;
- Variante alla C.E. sopra riportata in data 25/09/1986;
- Certificato di agibilità n. 10952/84 di P.G. e 419 URB. 86 di U.T. del 20/11/1986.



7.2 Abusi/difformità riscontrati

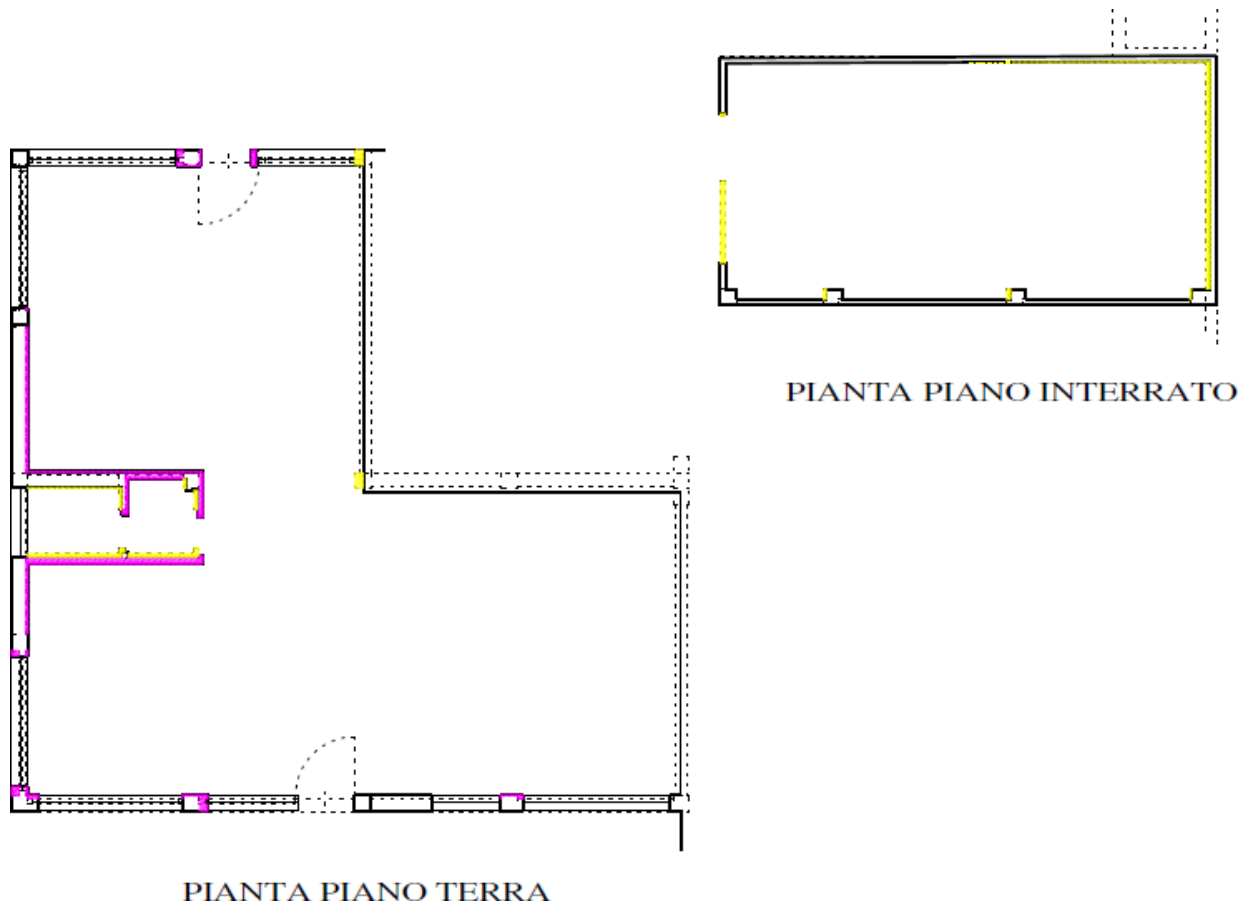


Figura 5. Comparazione stato attuale – stato rilevato
(rilievo indicativo non esaustivo)

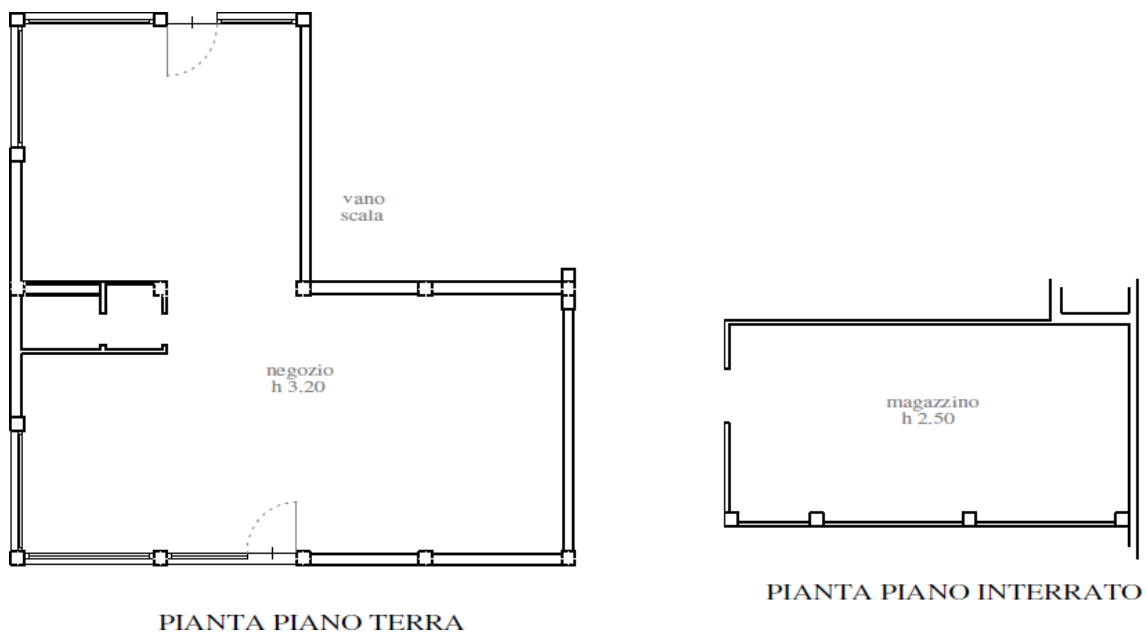


Figura 6. Stato approvato.



7.3 Verifica della sanabilità/regularizzazione dei beni e costi

Le unità immobiliari non risultano essere conformi a quanto autorizzato in quanto risultano esserci delle difformità urbanistico/edilizie.

Per quanto riguarda il negozio si rilevano delle difformità che rientrano nelle tolleranze previste dal D.P.R. 380/2001 e S.M.I. mentre per quanto riguarda il magazzino si rileva che la porta di accesso è stata trasformata in un portone che ne consente anche l'accesso veicolare.

Per la regularizzazione delle difformità riscontrate, ai sensi della vigente normativa, è necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria al Comune di Vicenza.

Il costo per la presentazione della sanatoria si stima indicativamente in € 3.000,00 da detrarre dal più probabile valore di mercato.

7.4 Certificato di Destinazione Urbanistica

E' stato acquisito il presente certificato presso il Comune di Vicenza in data 02/02/2026 Prot. N. 0017362/2026, il quale certifica che:

- il terreno distinto in Catasto al foglio 27 con il mappale 303 è classificato dal vigente Piano degli Interventi, Elaborato 3-Zonizzazione, parte in ZTO B zona residenziale e mista di completamento B19 e parte ZTO F Servizi a supporto della viabilità esistente Fd;
- che le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 37 e 44 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 02.05.2012 e delle Norme del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 pubblicato nel B.U.R della Regione Veneto n. 107 del 17.07.2020 e della Normativa del Piano di Area dei Monti Berici approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31 del 9 luglio 2008, pubblicato nel B.UR. della Regione Veneto n. 66 del 12.08.2008;
- che sono fatti salvi i diritti di terzi e il rispetto di eventuali vincoli e tutele gravanti sul terreno, le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., il rispetto delle disposizioni dell'art. 338 R.D. 1265/1934 e s.m.i.



8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: NO
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: NO
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: NO
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: NO
- e) l'esistenza di regolamento condominiale: SI
Trattasi di un edificio condominiale avente un regolamento condominiale ed amministrato da
***** _ *****
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: NO
- g) provvedimenti di sequestro penale: NO
- h) domande giudiziali: NO
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO
- j) convenzioni urbanistiche: Vedasi sotto
- k) convenzioni matrimoniali: NO
- l) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: NO
- m) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: NO
- n) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: NO
- o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO
- p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: NO

Si precisa che per le unità immobiliari oggetto della presente è stata fatta una convenzione per la cessione di diritto di superficie con la quale il Comune di Vicenza concede, ai sensi dell'art. 35 della legge del 22/10/1971 n. 865, all'impresa costruttrice il diritto di superficie della durata di anni 99 con atto del 01/06/1984 nn. 7636/84 di P.G. e 24622 di R.S. Segretario Generale Reggente del Comune di Vicenza, registrato ivi il 05/06/1984 n. 3160/Pubblici ed ivi trascritto il 25/08/1984 ai nn. 8331/R.G. e 6733/R.P. .

Si precisa inoltre che nell'atto di convenzione sopra citato viene indicato che "i locali destinati ad attività commerciale e artigianale dovranno essere destinati alle attività indicate nella tavola 3 del progetto allegato. Nei locali dove manca la indicazione della attività potranno trovare insediamento attività che saranno indicate dall'Amministrazione Comunale sentito il Consiglio di Circoscrizione n. 2. Nessun cambio delle attività previste sarà possibile senza il consenso dell'Amministrazione Comunale"

Sentito il parere dell'U.T. del Comune di Vicenza, si precisa che essendo oggi l'immobile ricadente in ZTO B "zona residenziale e mista di completamento" tale vincolo risulta decaduto.



8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 24/04/2026)

Ipoteca volontaria in data 09/04/2010 R.G. n. 7888 – R.P. n. 1509 a favore di XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXX, cf: XXXX,

per la proprietà superficiaria per la quota di 1/1, contro ***** nato a ***** (**) il **/**/*****, cf: *****, proprietà superficiaria per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1 (Comune di Vicenza – Foglio 27 m.n. 303 subb. 26 e 96).

Ipoteca sorta in forza di concessione a garanzia di mutuo Rep. N. 221357 del Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza (VI) in data 29/03/2010 per un importo capitale di € 60.000,00 e totale di € 90.000,00.

Ipoteca con. Amministrativa/riscossione in data 13/05/2022 R.G. n. 11022 – R.P. n. 1839 a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE** con sede in Roma (RM), cf: 13756881002, per la proprietà superficiaria per la quota di 1/1, contro ***** nato a ***** (**) il **/**/*****, cf: *****, proprietà superficiaria per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1 (Comune di Vicenza – Foglio 27 m.n. 303 subb. 26 e 96).

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 05/12/2025 R.G. 27320 R.P. 19841 a favore di XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXX, cf: XXXXX, per

la proprietà superficiaria per la quota di 1/1, contro ***** nato a ***** (**) il **/**/*****, cf: *****, proprietà superficiaria per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1 (Comune di Vicenza – Foglio 27 m.n. 303 subb. 26 e 96) e relativamente all'unità negoziale n. 2 (Comune di Vicenza – Foglio 27 m.n. 303 sub. 1)

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

Verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura gli oneri e i vincoli elencato nel precedente punto 8.2.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi ed oneri.



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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

- a. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: € 950,00
- b. eventuali spese condominiali scadute non pagate nell'ultimo anno anteriore alla data della perizia:
€ 1.616,52
- c. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: NO

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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

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

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

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



12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).

TABELLE M.C.A.

Tabella dei dati				
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione	Strada della Pergoletta	Contrada Valmerlara n. 5	Viale Riviera Berica n. 219	Via G. Salvemini n. 65
Sup. Principale/ragguagliata(*)	66,00	90,00	72,00	117,00
Sup. terrazza/poggiolo				
Sup. magazzino p.i.				42,00
Sup. garage				
Sup. ripostiglio				
Sup. posto auto				
Sup. cortile				
Sup. area esterna				
Manutenzione	5	5	4	3
Piano (**)	0	0	0	0
Ascensore	-1	-1	-1	-1
Bagni	1	1	1	1
Zona	1	2	0	0
Qualità / classe energetica	0	0	0	0
Tipologia rilevamento	Offerta	Atto notarile	Atto notarile	
Prezzo rilevato	€ 85.000,00	€ 108.000,00	€ 63.000,00	
Sconto sul prezzo rilevato	12%	0%	0%	
Prezzo adottato	€ 74.800,00	€ 108.000,00	€ 63.000,00	
Data	24/04/26	23/04/25	25/11/24	24/04/26
Differenza mesi	0	12	16	
Per quanto riguarda il Subject, il calcolo della superficie reale è stato fatto sulle planimetrie catastali con verifica sul posto di alcune misure a campione.				
Gradi di manutenzione: 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo				
(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.				
(**) Per il piano terra va indicato 0				



Tabella dei saggi e dei rapporti

Andamento annuo prezzi	-8,00%		rapporto mercantile	sup. principale/ragg.ta	1,00
Rapporto mercantile zona	2,00%		rapporto mercantile	terrazza/poggiolo	0,30
Rapporto mercantile qualità	2,00%		rapporto mercantile	magazzino p.i.	0,50
Rapporto mercantile del livello di piano	2,00%		rapporto mercantile	garage	0,50
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	-1		rapporto mercantile	ripostiglio	0,30
Costo marginale manutenzione	€ 20.000,00		rapporto mercantile	posto auto	0,30
Costo realizzazione di un bagno	€ 6.000,00		rapporto mercantile	cortile	0,10
			rapporto mercantile	area esterna	0,02
Comparabile "A"	Sup. commerciale: 66,00	Prezzo marginale: € 1.133,33			
Comparabile "B"	Sup. commerciale: 90,00	Prezzo marginale: € 1.200,00			
Comparabile "C"	Sup. commerciale: 72,00	Prezzo marginale: € 875,00			
Soggetto di stima	Sup. commerciale: 138,00				
	Prezzo marginale assunto:	€ 875,00			

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	-€ 498,67	€/mese	
Prezzo data B	-€ 720,00	€/mese	
Prezzo data C	-€ 420,00	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 1.133,33	€/mq.	
Prezzo superficie principale B	€ 1.200,00	€/mq.	PREZZO MARGINALE
Prezzo superficie principale C	€ 875,00	€/mq.	€ 875,00
Prezzo livello di piano A	€ 1.496,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 2.160,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 1.260,00	€/mq.	
Prezzo terrazza	€ 262,50	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 437,50	€/mq.	
Prezzo portico	€ 262,50	€/mq.	
Prezzo garage	€ 437,50	€/mq.	
Posto auto	€ 262,50	€/mq.	
Prezzo cortile 10%	€ 87,50	€/mq.	
Prezzo area esterna 2%	€ 17,50	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 20.000,00		
Bagno	€ 6.000,00		



TABELLA DI VALUTAZIONE					
Elemento di confronto		COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	
PREZZO		€ 74.800,00	€ 108.000,00	€ 63.000,00	
ZONA		-€ 1.496,00	-€ 4.320,00	€ 0,00	
QUALITA'		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
DATA		€ 0,00	-€ 8.640,00	-€ 6.720,00	
PREZZO PIANO		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
SUP.	principale/ragguagliata	€ 44.625,00	€ 23.625,00	€ 39.375,00	
SUP.	terrazza/poggiolo	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
SUP.	magazzino p.i.	€ 18.375,00	€ 18.375,00	€ 18.375,00	
SUP.	garage	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
SUP.	ripostiglio	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
SUP.	posto auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
SUP.	cortile	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
SUP.	area esterna	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
BAGNO		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
MANUTENZIONE		-€ 40.000,00	-€ 40.000,00	-€ 20.000,00	
PREZZO CORRETTO		€ 96.304,00	€ 97.040,00	€ 94.030,00	
PREZZO CORRETTO UNITARIO		€ 1.459,15	€ 1.078,22	€ 1.305,97	
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO		€ 694,14 /mq			
PREZZO CORRETTO MEDIO		€ 95.791,33		DIVERGENZA:	3,20%
				VERO	<5%
VALORE STIMATO		€ 95.791,33			

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 della PIENA proprietà per la quota di 1/1, alla data del 24/04/2026 risulta essere pari a € 95.791,33 (euro novantacinquemilasettecentonovantuno/33) al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.



VALUTAZIONE DEL DIRITTO SUPERFICIARIO

ZONIZZAZIONE OMI						
L'immobile in esame (Subject) è localizzato nel Comune di VICENZA , in zona OMI D1 Periferica SVILUPPO EDILIZIO LUNGO ASSE VIARIO DELLA RIVIERA BERICA (AREA SUD) . Per il calcolo della rivalutazione/svalutazione media annua, si è fatto riferimento alla zona commerciale del Comune, partendo dalla media delle quotazioni OMI del 2° semestre anno 2021, fino alla media delle quotazioni 2° semestre anno 2025, per un periodo di quattro anni, solo per negozi in stato conservativo NORMALE .						
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2						
Provincia: VICENZA						
Comune: VICENZA						
Fascia/zona: Periferica/SVILUPPO EDILIZIO LUNGO ASSE VIARIO DELLA RIVIERA BERICA (AREA SUD)						
Codice di zona: D1						
Microzona catastale n.: 0						
Tipologia prevalente: Abitazioni civili						
Destinazione: Commerciale						
Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Negozi	NORMALE	1000	1250	L		

RIVALUTAZIONE MEDIA ANNUA	=	Media 21 € 1.125,00	Media 25 € 1.125,00	0,00%
---------------------------	---	------------------------	------------------------	--------------

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2						
Provincia: VICENZA						
Comune: VICENZA						
Fascia/zona: Periferica/SVILUPPO EDILIZIO LUNGO ASSE VIARIO DELLA RIVIERA BERICA (AREA SUD)						
Codice di zona: D1						
Microzona catastale n.: 0						
Tipologia prevalente: Abitazioni civili						
Destinazione: Commerciale						
Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Negozi	NORMALE	950	1300	L		
Negozi	Scadente	400	600	L		

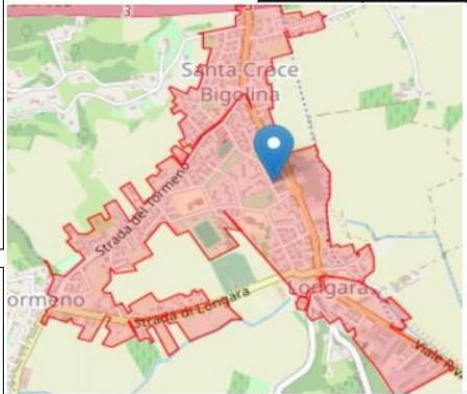


TASSO INTERNO DI RENDIMENTO

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (RL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, si è calcolato il saggio usando i dati medi nel Comune di **VICENZA**, in zona **OMI D1 Periferica SVILUPPO EDILIZIO LUNGO ASSE VIARIO DELLA RIVIERA BERICA (AREA SUD)**, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di affitto e il valore medio commerciale per il segmento COMMERCIALE.

 Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.		
Valore minimo <i>Euro</i> 3,88	Valore medio <i>Euro</i> 4,90	Valore massimo <i>Euro</i> 5,93
 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo <i>Euro</i> 3,50	Valore medio <i>Euro</i> 4,23	Valore massimo <i>Euro</i> 4,96

	Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²
Negozi		
Valore minimo	€ 3,50	€ 42,00
Valore medio	€ 4,23	€ 50,76
Valore massimo	€ 4,96	€ 59,52
	€ 4,23	€ 50,76



 Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.		
Valore minimo <i>Euro</i> 1.283	Valore medio <i>Euro</i> 1.628	Valore massimo <i>Euro</i> 1.973
 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo <i>Euro</i> 828	Valore medio <i>Euro</i> 1.012	Valore massimo <i>Euro</i> 1.197

	Valore a m ² di sup. commerciale SEL
Negozi	
Valore minimo	€ 828,00
Valore medio	€ 1.012,00
Valore massimo	€ 1.197,00
€/mq medio	€ 1.012,33

Il **tasso di rendimento lordo (RL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili COMMERCIALI.

TASSO INTERNO DI RENDIMENTO	=	Media Locazione	=	€ 50,76	5,014%
		Media Valore Mercato	=	€ 1.012,33	



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT) SUB 26 - 96							
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	via G. Salvemini	n°67		
							
Descrizione	Unità commerciale		piano	S1 - T	Edificato c.e. 21.11.1984 c.e. anni 1986 - 1986 Agibilità in data 20.11.1986		
Tipologia	Convenzione per la concessione del diritto di superficie in data 01.06.1984 nn. 7636/84 di P.G. e 24.622 di R.S. alla società IMPRESA COSTRUZIONI GIUSEPPE MALTAURO S.p.A.						
	Comune	foglio	mapp	Categoria	Categoria	R.C.	
	VICENZA	27	303	Sub. 26 cat. C/1	Sub. 96 cat. C/2	€ 1.481,46	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	117,00	100%	117,00	Quantitativa
	Magazzino		MAG	42,00	50%	21,00	Quantitativa
	Vani interrati		MEN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	WC-C.T. deposito		DEP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto scoperto		PAS	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	S. scop. Esclusivo		SCOE	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	S. scop. Esclusiva		SCOE	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Vetrine		VET			2	Qualitativa
Attestato di prest. Ener.		APE				Qualitativa	
Superficie commerciale					138,00	Mq.	
Attuali Intestati							
Provenienza Dato	VOLTURA D'UFFICIO del 29.03.2010 Pubblico ufficiale BOSCHETTI GIAN P. Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 221.356 - COMPRAVENDITA - UNICO 5174/2010 Voltura n. 6730.1/2010 -						
Data di Valutazione	16/04/2026	Valore di Mercato		€ 95.791,33			
Bagni	1						



VALORE DIRITTO SUPERFICIARIO al 16/04/2026**CALCOLO VALORE DIRITTO SUPERFICIARIO a TERMINE**

Il **Diritto Superficiario** viene normalmente quantificato attraverso la formula successivamente riportata, ossia considerando i possibili redditi ritraibili dall'immobile oggetto di tale diritto, negli anni di durata residua dello stesso. Pertanto, a tempo zero, laddove la durata sia sufficientemente lunga, di fatto il diritto Superficiario è massimo e coincidente con il valore ordinario dell'intera proprietà, mentre, più ci si avvicina al termine degli anni per cui il diritto è stato concesso, più il suo valore si riduce, in quanto i redditi che si potranno ritrarre dall'immobile si svilupperanno su un arco temporale inferiore.

Il valore del **Diritto Superficiario** ordinariamente si determina tramite la capitalizzazione del **reddito netto** del Superficiario, dato dalla differenza tra il reddito lordo e le spese necessarie per il suo conseguimento, con la formula di capitalizzazione di annualità costanti posticipate limitate applicando un **tasso netto**, accumulate quindi al momento di stima per un numero di anni pari alla durata del diritto stabilita dal **Concedente**.

L'entità (r_L), trattandosi di valutazione di elementi immobiliari, dovrà corrispondere al saggio di capitalizzazione dedotto attraverso le più varieguate formulazioni sancite dagli standard internazionali di valutazione. Laddove il mercato è vivo, soprattutto attraverso la formula: $r_L = \Sigma RL / \Sigma V$

L'entità (**n**) corrisponde invece al periodo di vigenza del **diritto Superficiario**, che può essere per un periodo illimitato, oppure per un periodo limitato come 99 anni, o liberamente contrattabile fra le parti.

Il diritto di superficie è stato costituito in data **01 Giugno 1984** per la durata di **99 anni**, fra il comune di Vicenza a favore dell'IMPRESA COSTRUZIONI GIUSEPPE MALTAURO S.p.A. per la costruzione di un fabbricato sito in Vicenza, zona P.E.E.P. della Riviera Berica, distinto in catasto al foglio 27, mappali n.303 di are 28.20 e n.627 di are 13.06. Il diritto di superficie ha per oggetto la costruzione di un complesso edilizio con destinazione in parte residenziale, in parte **commerciale** e in parte direzionale secondo il progetto allegato al titolo.

	Data scadenza diritto di superficie	30/05/2083		
	Data di valutazione	16/04/2026		
	Durata residua del diritto in anni	57,16		
Valore Mercantile Sub 26 e 96		€ 95.791,33	r_L	5,014%
Red. Lordo Superficiario	=	$V_o \times r_L$		€ 4.803,13



Il Saggio di Capitalizzazione, considerato il periodo di crisi del settore immobiliare, volendo altresì essere il più possibile coerenti con il metodo fiscale, sarà determinato con il procedimento "**Mortgage and equity components**", ovvero, attraverso i saggi della componente mutuo ed in autofinanziamento e quindi applicando la seguente formula:

$$r_L = LTV * r_m + (1 - TLV) * r_e$$

in cui		
r_L	saggio di capitalizzazione ricercato	
i_m	saggio di interesse del mutuo	3,250%
n	durata del mutuo	25
r_m	saggio capitalizzazione del mutuo	5,904%
r_e	tasso lordo di redditività	5,014%
LTV	% finanziamento del credito	70,00%
(1 - LTV)	% di autofinanziamento pari a	30,00%

$$r_L = 70\% * 5,904\% + (1 - 70\%) * 5,014\% \quad \mathbf{5,637\%}$$

A carico del Superficiario rimangono però tutte spese ordinarie di gestione: la quota ordinaria di manutenzione, assicurazione, amministrazione, sfritto e inesigibilità, servizi, i tributi e interessi passivi, che calcolate analiticamente, per un fabbricato industriale con locali accessori, mediamente incidono per il 40%. Per questo motivo il Reddito Lordo e il tasso Lordo vengono diminuiti del **40%**.

Spese medie annue ordinarie a carico del Superficiario		=	40%
Reddito Netto Superficiario	=	€ 2.881,88	tasso netto annuo 3,382%
RN mensile Superficiario	=	€ 240,16	tasso netto equiv 0,278%

DURATA DIRITTO ANNI:	57	pari a mensilità:	686
----------------------	-----------	-------------------	-----

$$V_{ds} = Rn \times (1 - q^{-n}) / r_n \quad r_n = 0,278\% \quad n = 686$$

Valore Diritto Superficiario	€ 73.595,65
-------------------------------------	-------------

arrotondato a	€ 73.600,00
---------------	--------------------

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 800,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica comprensivo di onorario del tecnico, diritti comunali, sanzioni ecc: € 3.000,00



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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- 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.

Quindi il prezzo a base d'asta, della sola quota del diritto superficario, dei beni oggetto della presente è pari a: € 59.330,00 arrotondato ad € 59.300,00 (cinquanovemilatrecento/00).

12.4 Comparabili utilizzati

Comparabile A:

Comune di Vicenza, immobile ubicato in Strada della Pergoletta, superficie 66 m², 1 bagno, piano terra stato di manutenzione Ottimo.

Comparabile B:

Comune di Vicenza, immobile ubicato in Contrada Valmerlara n. 5, superficie 90 m², 1 bagno, piano terra stato di manutenzione ottimo. Atto di compravendita Rep. n. 2308 del Notaio Federico Cecchinello di Noventa Vicentina (VI). Prezzo di vendita € 108.000,00.

Comparabile C:

Comune di Vicenza, immobile ubicato in Viale Riviera Berica n. 219, superficie 72 m², 1 bagno, piano primo stato di manutenzione buono. Atto di compravendita Rep. n. 29.372 del Notaio Francesca Boschetti di Vicenza (VI). Prezzo di vendita € 63.000,00.



13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione risultano essere intestate al Sig. ***** nato a ***** (**), il **/**/*****, cf: *****, proprietà superficaria per la quota di 1/1, e ***** con sede a ***** (**), cf: *****, proprietà per l'area per la quota di 1/1.

13.1 Giudizio di vendibilità'

Normale

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati

In base alle risultanze dell'Ufficio Anagrafe del Comune di ***** l'esecutato ***** nato a ***** (**), il **/**/*****, cf: *****, sia alla data del pignoramento che tutt'ora risulta risiedere in Via ***** n. ** del Comune di ***** (**).

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

In base alle risultanze dell'Ufficio Anagrafe del Comune di ***** risulta che l'esecutato ***** nato a ***** (**), il **/**/*****, cf: ***** risulta aver contratto matrimonio il giorno **/**/***** a ***** (**). Nell'atto suddetto non risultano annotazioni.

Si precisa che, nonostante l'esecutato ***** in regime di ***** la quota degli immobili in oggetto è sua personale ed esclusa dalla comunione legale, in quanto acquistata per l'esercizio della sua professione, il tutto ai sensi dell'art. 179 C.C. lettera 'd', come riportato dell'atto notarile di provenienza.

15. LOTTI

LOTTO UNICO

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Cornedo Vicentino, 12/05/2026

L'ESPERTO
Geom. Giampietro Falulera

Documento sottoscritto in forma digitale ai sensi



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale;
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale;
5. Titoli di provenienza a favore dell'esecutato;
6. Atto convenzione per la concessione di diritto si superficie;
7. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati;
8. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici;
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA;
10. Comparabili;
11. Tabelle di stima diritto superficiario;
12. Certificati di residenza storici, stato civile, stato di famiglia dell'esecutato;
13. Regolamento condominiale;
14. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori.

