



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 200/2024 RGE
ELABORATO PERITALE
REVISIONE 1 del 20/01/2026

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **MARTE SPV S.R.L.**

Esecutato: *****

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15/12/2025**

Identificazione beni: Beni in Salcedo (VI), Via Ronzani, 18

Dati Catastali: NCEU, foglio 2, p.lla 1225, sub. 1 (A3), sub. 2 (C6), p.lla 1768, sub. 1 (C6), sub. 2 (C2)

NCT, foglio 2 p.lla 1770

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **ing. Pietro Paolo Lucente** – Piazzetta della Peschiera, 2
Caldogno (VI)

Mail: studiolucente@gmail.com – tel: 0444/905877

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Longare (VI)

mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953552

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 200/2025, promossa da: **MARTE SPV S.R.L.** contro *****

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/12/2025

Esperto stimatore: ing. Pietro Paolo Lucente

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 7): NESSUNO

Tipologia bene pignorato (pag. 7): abitazione unifamiliare a carattere rurale su due livelli con locali accessori sia in aderenza che indipendenti su corte comune con garage e terreno agricolo.

Ubicazione (pag. 7): Salcedo (VI), Via Ronzani, 18

Dati catastali attuali dei beni (pag. 15): NCEU, foglio 2, p.lla 1225, sub. 1 (A3), sub. 2 (C6), p.lla 1768, sub. 1 (C6), sub. 2 (C2), NCT, foglio 2 p.lla 1770

Metri quadri (pag. 7): locali di abitazione 110 m² circa, terrazzi 12 m² circa, autorimessa 31 m² circa, locali accessori 365 m² circa, spazi esterni esclusivi 156,50 m² circa, superficie catastale dei terreni 180 m²

Stato di manutenzione (pag. 7): SCARSO per quanto riguarda la porzione di edificio residenziale, sufficiente per le parti accessorie.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 18): NESSUNA

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 22): difformità edilizie nell'edificio accessorio, costi necessari alla loro regolarizzazione € 7.532,00.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 31): 182.106,25 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 30): comparabile A 14/12/2023, 36.000,00 €; comparabile B: 27/12/2023, 43.000,00 €; comparabile C: 23/09/2024, 83.000,00 €.

Valore di vendita forzata proposto (39): 146.700,00 €

Valore debito: € 52.954,07 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 15): gli immobili identificati al Fg. 2 mapp. 1225 sub. 1-2 e Fg. 2 mapp. 1768 sub. 2 risultano occupati da soggetti terzi alla procedura

Titolo di occupazione (pag. 15): contratto di comodato d'uso stipulato in data 18/12/2018 e registrato a Bassano del Grappa il 19/12/2018 serie 3 n. 3003829 per gli immobili identificati al Fg. 2 mapp. 1225 sub. 1-2 e Fg. 2 mapp. 1768 sub. 2

Oneri (pag. 29): NESSUNO

APE (pag. 14): redatto in data 13/10/2025 classe D (La classe energetica scaturisce non tanto dalla qualità dell'involucro quanto dall'utilizzo per il riscaldamento di stufe a legna)

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 41): NESSUNO.

Lotti (pag. 41): UNICO

NELLA PRESENTE RELAZIONE, COME DISPOSTO IN UDIENZA DEL 15/12/2025, E' STATO RETTIFICATO IL PREZZO BASE D'ASTA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE A SEGUITO DELLE SPESE DI BONIFICA DI UNA VASCA PER LA RACCOLTA DEI LIQUAMI.

VENGONO MODIFICATI I VALORI A PAG. 2 E PAG. 39

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

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	8
3.5	Certificazione energetica	14
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
	Per il mapp. 1225 sub. 1-2	15
	Per il mapp. 1768 sub. 1-2	15
	Per il mapp. 1770.....	16
5.2	Intestatari catastali storici	16
	Per il mapp. 1225 sub. 1-2	16
	Per il mapp. 1768 sub. 1-2	17
	Per il mapp. 1770.....	17
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	18
5.4	Giudizio di conformità catastale	18
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	21
	Per il mapp. 1768 sub. 1-2	21
	Per il mapp. 1225 sub. 1-2	21
	Per il mapp. 1770.....	22
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	22
	Per il mapp. 1768 sub. 1-2	22
	Per il mapp. 1225 sub. 1-2	23

Per il mapp. 1770.....	23
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	24
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	24
7.2 Abusi/difformità riscontrati	25
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	27
7.4 Perimetro del “mandato”	27
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	29
8.1 Oneri e vincoli	29
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/09/2025)	29
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	29
8.4 Oneri per la bonifica della vasca liquami	29
10. SUOLO DEMANIALE	30
11. USO CIVICO O LIVELLO	30
12. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	30
12.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	30
13. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	30
13.1 Metodo di valutazione	30
13.2 Stima del valore di mercato	31
Valore di mercato	34
13.3 Stima del valore di mercato con il metodo del valore Agricolo Medio	38
13.4 Determinazione del valore a base d’asta.....	39
13.5 Confronto con trasferimenti pregressi	40
13.6 Giudizio di vendibilità’	41
14. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA’	41
15. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	41
15.1 Dati e residenza del del debitore esecutato	41
15.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore	41
16. LOTTI	41
17. OSSERVAZIONI FINALI	41
18. ELENCO ALLEGATI.....	42

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 06 novembre 2024 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 30 luglio 2025, a seguito di comunicazione inoltrata agli esecutati e ai legali dal Custode, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante i sopralluoghi sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità edilizia e catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE e del libretto di centrale. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Salcedo, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni oggetto della presente relazione sono situati all'interno di un piccolo borgo rurale di antica edificazione sulle colline del territorio comunale di Salcedo.

L'edificio a destinazione parzialmente residenziale e parzialmente accessoria, ha le caratteristiche tipiche delle abitazioni rurali del secolo scorso; sviluppato su tre livelli fuori terra, con zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo e soffitta deposito al piano sottotetto. Al piano interrato è presente una cantina; l'edificio principale è affiancato da una porzione di edificio che costituiva la stalla al piano terra ed il fienile al piano primo. La tipologia costruttiva ed i materiali utilizzati collocano la sua edificazione ai primi anni del '900.

Il secondo edificio, a destinazione accessoria, insistente su una corte esclusiva, edificato su tre livelli che si adattano all'orografia del terreno collinare è composto da una serie di vani accessori e da un'autorimessa doppia; confinante all'edificio accessorio. I beni pignorati constano anche di una porzione di terreno agricolo con fitte piantumazioni ad alto fusto.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Piena proprietà di un piccolo aggregato immobiliare a destinazione residenziale e accessoria con scoperto di pertinenza e terreno destinato a bosco, per la quota del 100% intestata a ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** , con residenza a a ***** in via *****.

3.3 Confini N-E-S-O

Il bene confina, in ordine N-E-S-O.

Per l'edificio residenziale-accessorio: mapp. 1478 (corte comune), mapp.li 1489-1490-1226 (aii), mapp. 1224 (corte comune), mapp. 1478 (corte comune);
per i locali accessori: mapp. 1224 (corte comune), mapp. 599 (aii), mapp. 1770 (aii);
per il terreno: mapp.li 1213-861 (aii); mapp. 1768 (aii), mapp. 1769 (aii), mapp. 695 (aii)
Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Edificio ad uso residenziale ed accessorio.

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione è composto da due distinti edifici inseriti in un piccolo contesto rurale sulle colline della pedemontana veneta.

L'edificio principale, di più antica costruzione è a destinazione mista, la porzione residenziale si sviluppa su tre livelli fuori terra con zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo e soffitta-deposito al piano secondo. Con accesso indipendente cantina al piano interrato.

La zona giorno al piano terra è accessibile da tre diverse porte di cui due sul lato Nord dell'edificio; l'accesso principale, posto sul versante Sud è raggiungibile da una doppia scala in muratura che conduce al pianerottolo di accesso, da questi, attraversando la porta d'ingresso si entra nella zona pranzo a sinistra della quale si trova la cucina in cui in epoca successiva alla prima costruzione, è stato ricavato il bagno dell'unità.

Alla destra dalla sala pranzo si trova il salotto, una stanza di buone dimensioni con finestre su ambo i lati e porta di uscita su un piccolo pianerottolo affacciante la corte a nord.

Dalla zona pranzo si accede anche al disimpegno distributivo ove si trova il vano scala per accedere ai piani superiori, anche sul disimpegno è presente una porta che comunica con la corte comune a Nord dell'edificio; salendo le scale si giunge al disimpegno del piano primo che distribuisce ad una camera di buone dimensioni e ad un disimpegno passante che conduce alla seconda rampa di scale nel piano è presente una terrazza con affaccio a Sud.

Salendo le scale al secondo piano sottotetto, per tutta la superficie di piano con copertura in andamento con le falde del tetto, e quindi con altezze variabili, c'è un vano destinato a deposito.

A piano interrato, con accesso esterno dalla corte comune vi sono dei locali destinati a cantina che, vista la conformazione collinare del terreno sono dotati di piccoli fori finestra per l'illuminazione e ventilazione naturale.

L'edificio ha altezze interne variabili da piano a piano; l'impianto di riscaldamento non è presente, tutti gli ambienti vengono riscaldati da una stufa economica a legna presente nella zona pranzo (di fatto sono utilizzati solo i vani al piano terra), l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico con accumulo.

La pavimentazione è di due diverse tipologie, legno nelle camere e in soggiorno, piastrelle nel bagno nella zona pranzo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colore all'acqua a tinte tenui.

L'impianto elettrico e idraulico sono sottotraccia con dotazione normale per le unità residenziali, non è stato possibile valutarne il livello manutentivo.

Edificio ad uso locali accessori.

Sul versante Sud della corte comune si trova un edificio a destinazione accessoria, regolarmente concesso e realizzato alla fine degli anni '80, l'intero immobile si compone di una serie di locali tutti a destinazione accessoria posti a vari livelli in andamento con l'orografia del terreno, in uno di essi, alla quota del livello stradale è stata realizzata l'autorimessa, all'interno di uno dei locali è stato ricavato un piccolo w.c.

Tutte le finiture di questo secondo edificio sono al grezzo e i locali sono privi di pavimentazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate a tinte tenui.

Terreno agricolo.

In proprietà anche un'area boschiva lungo il pendio ad Ovest dei locali accessori.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

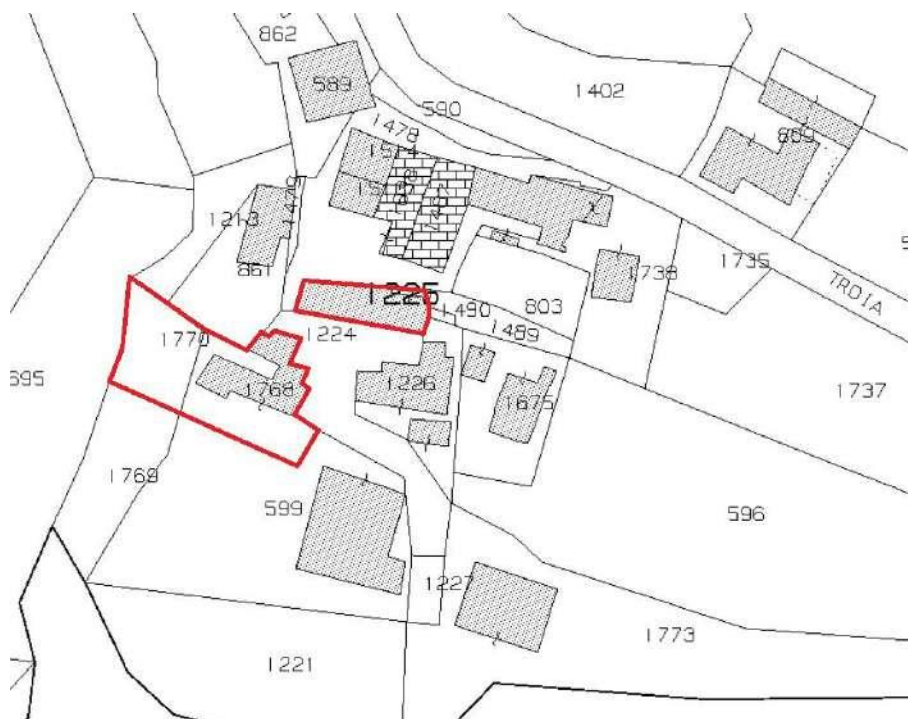


Figura 2. Estratto mappa catastale.



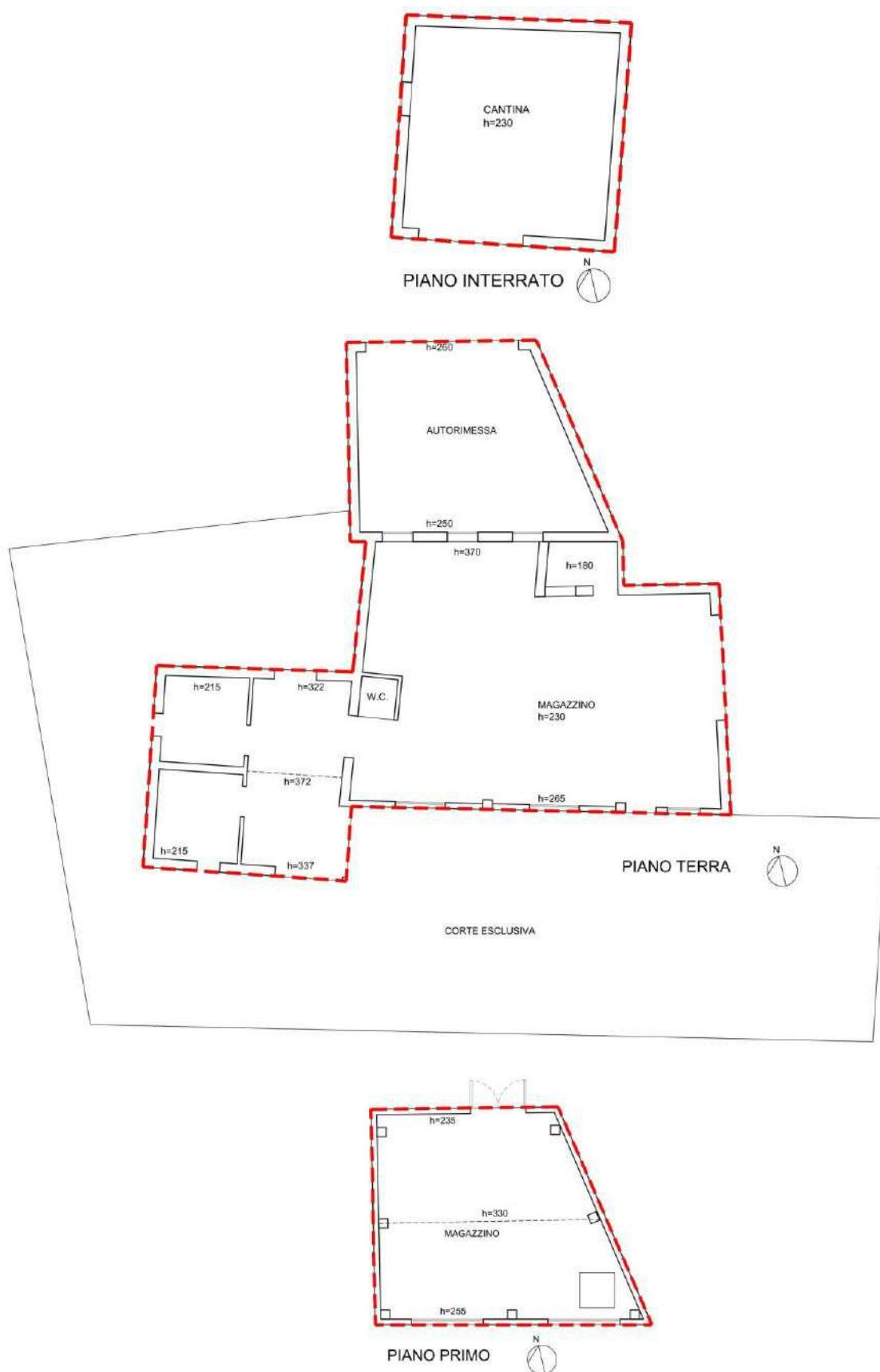


Figura 3. Planimetria immobili.

Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
appartamento piano terra	Sup. reale lorda	68,42	1,00	68,42
appartamento piano primo	Sup. reale lorda	41,03	1,00	41,03
terrazze	Sup. reale lorda	11,75	0,30	3,53
cantina seminterrata	Sup. reale lorda	95,55	0,25	23,89
Soffitta sottotetto	Sup. reale lorda	44,15	0,50	22,08
Locali accessori	Sup. reale lorda	251,65	0,25	62,91
area scoperta	Sup. catastale	156,35	0,10	15,64
	Sup. reale lorda	668,90		237,49

Corpo B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
autorimessa	Sup. reale lorda	30,78	0,50	15,39
	Sup. reale lorda	30,78		15,39



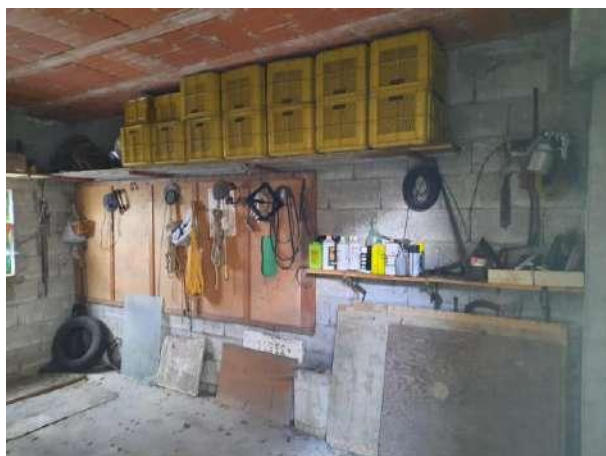


Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

È stato redatto in data 13/10/2025 l'Attestato di Prestazione Energetica di cui si evince la classe **D** dell'unità immobiliare.

La classe energetica scaturisce non tanto dalla qualità dell'involucro quanto dall'utilizzo per la generazione del calore e di acqua calda sanitaria di fonti di energia rinnovabile(stufe a legna). Si specifica inoltre che la potenza dei generatori non soddisfa il fabbisogno richiesto dal volume da riscaldare.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo gli immobili catastalmente identificati al Fg. 2 mapp. 1225 sub. 1-2 e mapp. 1768 sub. 2 risultavano occupati dalla sig.ra ***** *****.

I restanti beni contraddistinti al Fg. 2 mapp. 1768 sub. 1 e mapp. 1770 risultano liberi e nel possesso dell'esecutato.

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

I soggetti terzi, occupano i beni di cui sopra in forza di contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 18/12/2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa in data 19/12/2018 serie 3 n. 3003829.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Per il mapp. 1225 sub. 1-2

- COSTITUZIONE del 29/12/2005 Pratica n. VI0272158 in atti dal 29/12/2005 COSTITUZIONE (n. 6599.1/2005) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
- VARIAZIONE del 27/12/2006 Pratica n. VI0306932 in atti dal 27/12/2006 CLASS. E REND.RETTIF. (D.M. 701/94) (n. 72503.1/2006) Notifica effettuata con protocollo n. VI0307034 del 27/12/2006 Annotazione di immobile: class. e rend.rettif. (d.m. 701/94)

Per il mapp. 1768 sub. 1-2

- VARIAZIONE del 10/08/1987 in atti dal 08/07/1997 FRAZIONAMENTO (n. 9608/1987)
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- AMPLIAMENTO del 15/09/1999 in atti dal 15/09/1999 (n. L05766.1/1999) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536165 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10624.1/2001) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- VARIAZIONE del 25/09/2014 Pratica n. VI0183923 in atti dal 25/09/2014 CAMBIO ID. SOPP. 599/3 COST. 1768/1 (n. 98294.1/2014) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/09/2015 Pratica n. VI0141358 in atti dal 25/09/2015
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 69785.1/2015) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Per il mapp. 1770

- FRAZIONAMENTO del 30/07/2014 Pratica n. VI0127958 in atti dal 30/07/2014 presentato il 30/07/2014 (n. 127958.1/2014)
- TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. VI0110708 in atti dal 09/03/2007
TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 29755.1/2007) Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. VI0399136 in atti dal 09/12/2010
TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 3247.1/2010).
Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2010)
- FRAZIONAMENTO del 30/07/2014 Pratica n. VI0127958 in atti dal 30/07/2014 presentato il 30/07/2014 (n. 127958.1/2014)

5.2 Intestatari catastali storici

Per il mapp. 1225 sub. 1-2

1. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 29/12/2005
al 12/01/2009 Diritto di: Proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con *****
*****;
2. ***** C.F. *****) nato a ***** il ***** dal
29/12/2005 al 12/01/2009 Diritto di: Proprietà per 1/3 bene personale;
3. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 29/12/2005
al 12/01/2009 Diritto di: Proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con *****
*****;
4. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 12/01/2009
al 11/09/2015 Diritto di: Proprietà per 1/1
5. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 11/09/2015
al 21/03/2017 Diritto di: Usufrutto per 1/1;
6. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 11/09/2015
al 21/03/2017 Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 Regime: bene personale;
7. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 21/03/2017
Diritto di: Proprietà per 1/1 Regime: bene personale

Per il mapp. 1768 sub. 1-2

1. ***** nato a ***** il ***** dall'impianto al 09/10/1987;
2. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 09/10/1987 al 25/09/2014 Diritto di: Proprietà per 20/30;
3. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 09/10/1987 al 25/09/2014 Diritto di: Proprietà per 10/30;
4. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 12/01/2009 al 11/09/2015 Diritto di: Proprietà per 1/1;
5. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 25/09/2014 al 12/01/2009 Diritto di: Proprietà per 20/30;
6. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 25/09/2014 al 12/01/2009 Diritto di: Proprietà per 10/30;
7. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 11/09/2015 Diritto di: Proprietà per 1/1 Regime: bene personale

Per il mapp. 1770

1. ***** nato a ***** il ***** dall'impianto al 09/10/1987 Diritto di: Proprietà per 1000/1000;
2. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 29/06/1986 al 09/10/1987 Diritto di: Proprietà per 1/6;
3. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 29/06/1986 al 09/10/1987 Diritto di: Proprietà per 1/6;
4. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 29/06/1986 al 09/10/1987 Diritto di: Proprietà per 1/6;
5. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 29/06/1986 al 09/10/1987 Diritto di: Proprietà per 1/6;
6. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 29/06/1986 al 09/10/1987 Diritto di: Proprietà per 1/6;
7. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 29/06/1986 al 09/10/1987 Diritto di: Proprietà per 1/6;
8. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 09/10/1987 al 30/07/2014 Diritto di: Proprietà per 2/3;
9. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 09/10/1987 al 30/07/2014 Diritto di: Proprietà per 1/3;
10. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 12/01/2009 al 11/09/2015 Diritto di: Proprietà per 1/1;
11. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 30/07/2014 al 12/01/2009 Diritto di: Proprietà per 2/3;
12. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 30/07/2014 al 12/01/2009 Diritto di: Proprietà per 1/3;
13. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 11/09/2015 al 21/03/2017 Diritto di: Usufrutto per 1/1;

14. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 11/09/2015
al 21/03/2017 Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 Regime: bene personale;
15. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 21/03/2017
Diritto di: Proprietà per 1/1 Regime: bene personale

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Non vi sono difformità tra dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, e le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto effettuato tra le planimetrie catastali depositate presso l'ufficio del territorio e lo stato dei luoghi, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Ampliamento del locale denominato magazzino;
- Realizzazione di un locale accessorio sul lato Nord-Est.

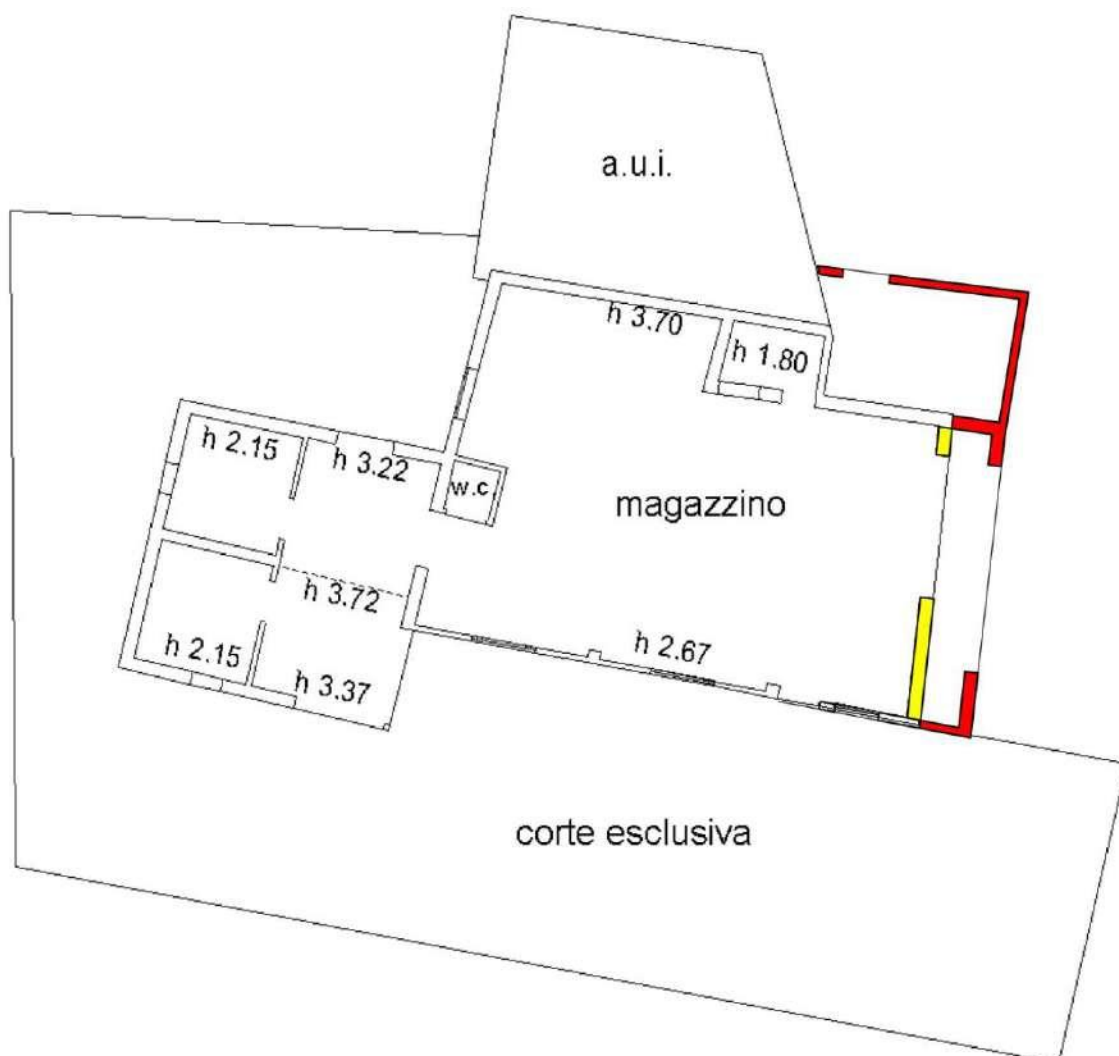
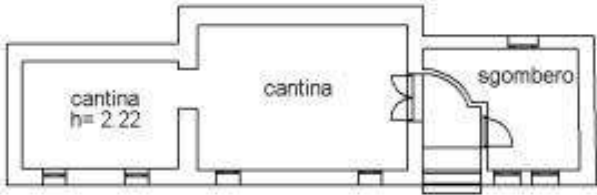
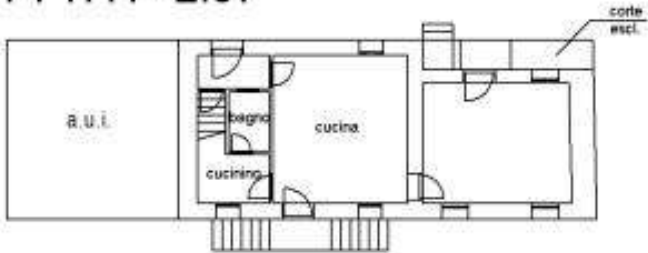


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

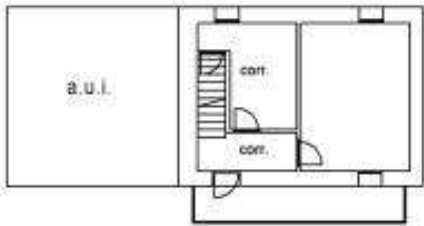
P. S1 H= 2.45



P. T. H= 2.37



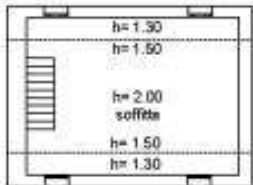
P. 1 H= 2.15



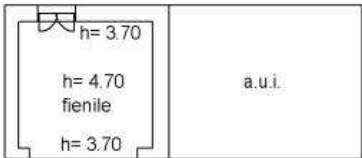
P. T. H= 2.37



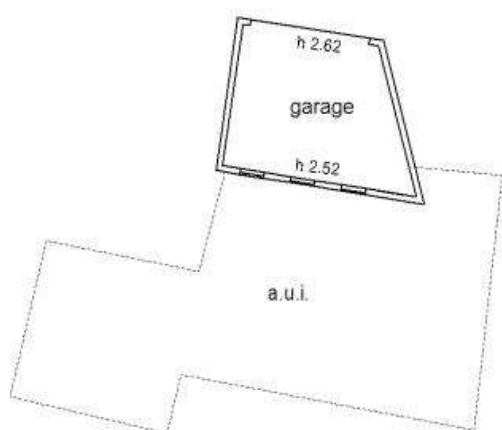
P. 2



P. 1



PIANO TERRA



PIANO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Figura 6. Planimetria catastali dei beni.

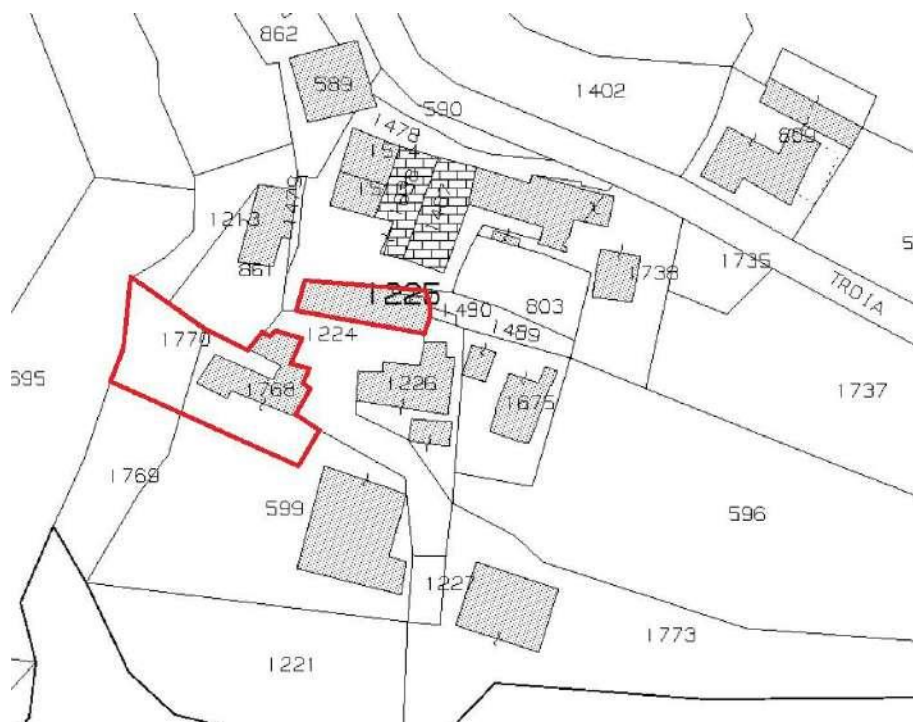


Figura 7. Estratto mappa catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Per il mapp. 1768 sub. 1-2

- SCRITTURA PRIVATA del 09/10/1987 Pubblico ufficiale MURARO Sede ASIAGO (VI) Repertorio n. 53760 - UR Registrazione Volume IV n. 150 registrato in data 28/10/1987 - Voltura n. 1327.1/1988 in atti dal 09/04/1998;
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 12/01/2009 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 211559 - UU Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 794 registrato in data 24/06/2015 - SUCC. TESTATA DI ***** Voltura n. 10836.1/2015 - Pratica n. VI0106254 in atti dal 15/07/2015;
- VARIAZIONE del 25/09/2014 Pratica n. VI0183923 in atti dal 25/09/2014 CAMBIO ID. SOPP. 599/3 COST. 1768/1 (n. 98294.1/2014);
- Atto del 11/09/2015 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 212315 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5121.1/2015 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 23/09/2015

Per il mapp. 1225 sub. 1-2

- TESTAMENTO OLOGRAFO del 12/01/2009 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 211559 - UU Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 794 registrato in data 24/06/2015 - SUCC. TESTATA DI ***** Voltura n. 10836.1/2015 - Pratica n. VI0106254 in atti dal 15/07/2015;

- Atto del 11/09/2015 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 212315 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5121.2/2015 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 23/09/2015;
- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 21/03/2017 Pubblico ufficiale MAINO Sede ***** - RIUNIONE USUFRUTTO DI ***** ***** Voltura n. 3744.1/2018 - Pratica n. VI0029006 in atti dal 19/03/2018;

Per il mapp. 1770

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/06/1986 - SUCC. Voltura n. 240.1/1987 - Pratica n. 368582 in atti dal 28/11/2002;
- SCRITTURA PRIVATA del 09/10/1987 Pubblico ufficiale MURARO Sede ASIAGO (VI) Repertorio n. 53807 - UR Sede THIENE (VI) Registrazione n. 150 registrato in data 28/10/1987 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 991.1/1988 - Pratica n. 374926 in atti dal 03/12/2002;
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 12/01/2009 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 211559 - UU Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 794 registrato in data 24/06/2015 - SUCC. TESTATA DI ***** ***** Voltura n. 10838.1/2015 - Pratica n. VI0106254 in atti dal 15/07/2015;
- FRAZIONAMENTO del 30/07/2014 Pratica n. VI0127958 in atti dal 30/07/2014 presentato il 30/07/2014 (n. 127958.1/2014);
- Atto del 11/09/2015 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 212315 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5121.2/2015 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 23/09/2015;
- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 21/03/2017 Pubblico ufficiale MAINO Sede ***** - RIUNIONE USUFRUTTO DI ***** ***** Voltura n. 3745.1/2018 - Pratica n. VI0029006 in atti dal 19/03/2018

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Per il mapp. 1768 sub. 1-2

1. ***** nato a ***** il ***** dall'impianto al 09/10/1987;
2. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 09/10/1987 al 25/09/2014 Diritto di: Proprietà per 20/30, ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 09/10/1987 al 25/09/2014 Diritto di: Proprietà per 10/30 in forza di SCRITTURA PRIVATA del 09/10/1987 Pubblico ufficiale MURARO Sede ASIAGO (VI) Repertorio n. 53760 - UR Registrazione Volume IV n. 150 registrato in data 28/10/1987 - Voltura n. 1327.1/1988 in atti dal 09/04/1998;
3. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 12/01/2009 al 11/09/2015 Diritto di: Proprietà per 1/1 in forza di TESTAMENTO OLOGRAFO del 12/01/2009 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 211559 - UU Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 794 registrato in data 24/06/2015 -

SUCC. TESTATA DI ***** Voltura n. 10836.1/2015 - Pratica n. VI0106254 in atti dal 15/07/2015;

4. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 25/09/2014 al 12/01/2009 Diritto di: Proprietà per 20/30, ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 25/09/2014 al 12/01/2009 Diritto di: Proprietà per 10/30 in forza di VARIAZIONE del 25/09/2014 Pratica n. VI0183923 in atti dal 25/09/2014 CAMBIO ID. SOPP. 599/3 COST. 1768/1 (n. 98294.1/2014);
5. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 11/09/2015 Diritto di: Proprietà per 1/1 Regime: bene Personale.

Per il mapp. 1225 sub. 1-2

1. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 29/12/2005 al 12/01/2009 Diritto di: Proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con ***** e per 1/3 bene personale, ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 29/12/2005 al 12/01/2009 Diritto di: Proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con ***** in forza di COSTITUZIONE del 29/12/2005 Pratica n. VI0272158 in atti dal 29/12/2005 COSTITUZIONE (n. 6599.1/2005);
2. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 12/01/2009 al 11/09/2015 Diritto di: Proprietà per 1/1 in forza di TESTAMENTO OLOGRAFO del 12/01/2009 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 211559 - UU Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 794 registrato in data 24/06/2015 - SUCC. TESTATA DI ***** Voltura n. 10836.1/2015 - Pratica n. VI0106254 in atti dal 15/07/2015;
3. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 11/09/2015 al 21/03/2017 Diritto di: Usufrutto per 1/1, ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 11/09/2015 al 21/03/2017 Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 Regime: bene Personale in forza di Atto del 11/09/2015 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 212315 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5121.2/2015 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 23/09/2015;
4. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 21/03/2017 Diritto di: Proprietà per 1/1 Regime: bene personale.

Per il mapp. 1770

1. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dall'impianto al 29/06/1986 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 Impianto meccanografico del 31/12/1974;
2. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 29/06/1986 al 09/10/1987 Diritto di: Proprietà per 1/6, ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 29/06/1986 al 09/10/1987 Diritto di: Proprietà per 1/6, ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 29/06/1986 al 09/10/1987 Diritto di: Proprietà per 1/6, ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 29/06/1986 al 09/10/1987 Diritto di: Proprietà per 1/6, ***** C.F. ***** nata a SALCEDO (VI) il

- 28/08/1933 dal 29/06/1986 al 09/10/1987 Diritto di: Proprietà per 1/6, ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 29/06/1986 al 09/10/1987 Diritto di: Proprietà per 1/6 in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/06/1986 - SUCC. Voltura n. 240.1/1987 - Pratica n. 368582 in atti dal 28/11/2002;
3. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 09/10/1987 al 30/07/2014 Diritto di: Proprietà per 2/3, ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 09/10/1987 al 30/07/2014 Diritto di: Proprietà per 1/3 in forza di SCRITTURA PRIVATA del 09/10/1987 Pubblico ufficiale MURARO Sede ASIAGO (VI) Repertorio n. 53807 - UR Sede THIENE (VI) Registrazione n. 150 registrato in data 28/10/1987 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 991.1/1988 - Pratica n. 374926 in atti dal 03/12/2002;
4. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 12/01/2009 al 11/09/2015 Diritto di: Proprietà per 1/1 in forza di TESTAMENTO OLOGRAFO del 12/01/2009 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 211559 - UU Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 794 registrato in data 24/06/2015 - SUCC. TESTATA DI ***** Voltura n. 10838.1/2015 - Pratica n. VI0106254 in atti dal 15/07/2015;
5. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 30/07/2014 al 12/01/2009 Diritto di: Proprietà per 2/3, ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 30/07/2014 al 12/01/2009 Diritto di: Proprietà per 1/3 in forza di FRAZIONAMENTO del 30/07/2014 Pratica n. VI0127958 in atti dal 30/07/2014 presentato il 30/07/2014 (n. 127958.1/2014);
6. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 11/09/2015 al 21/03/2017 Diritto di: Usufrutto per 1/1, ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 11/09/2015 al 21/03/2017 Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 Regime: bene Personale in forza di Atto del 11/09/2015 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 212315 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5121.2/2015 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 23/09/2015;
7. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 21/03/2017 Diritto di: Proprietà per 1/1 Regime: bene Personale in forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 21/03/2017 Pubblico ufficiale MAINO Sede ***** - RIUNIONE USUFRUTTO DI ***** Voltura n. 3745.1/2018 - Pratica n. VI0029006 in atti dal 19/03/2018

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'UTC di Salcedo, non è stata trovata nessuna rispondenza in merito all'immobile censito al mapp. 1225 sub. 1-2, da una valutazione sommaria, sulla base della tipologia costruttiva, dei materiali impiegati e dal livello di vetustà dell'immobile, si desume che la costruzione dello stesso (presumibilmente avvenuta in un unico momento) possa risalire a data anteriore al 1967.

Per l'immobile a destinazione accessoria, catastalmente censito al Fg. 2 mapp. 1768 sub. 1-2 sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- C.E. per la costruzione di annessi rustici Pratica n. 711-20/88 Prot. 554/88 rilasciata dal Sindaco di Salcedo in data 22/11/1988;
- Certificato di Agibilità Prot. 1270/00 rilasciato dal Responsabile dell'area tecnica in data 03/07/2000.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Non essendo stati rinvenuti elaborati grafici relativamente all'edificio al mapp. 1225, non è possibile procedere ad un confronto tra lo stato approvato e lo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda il bene al mapp. 1768, rispetto agli elaborati presentati si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Chiusura della tettoia mediante muratura perimetrale sul lato Sudo e Est;
- Copertura della zona destinata a concimaia e chiusura della stessa con muro perimetrale;
- Ampliamento del locale deposito a Nord-est;
- Demolizione dei pilasti a sostegno della tettoia.

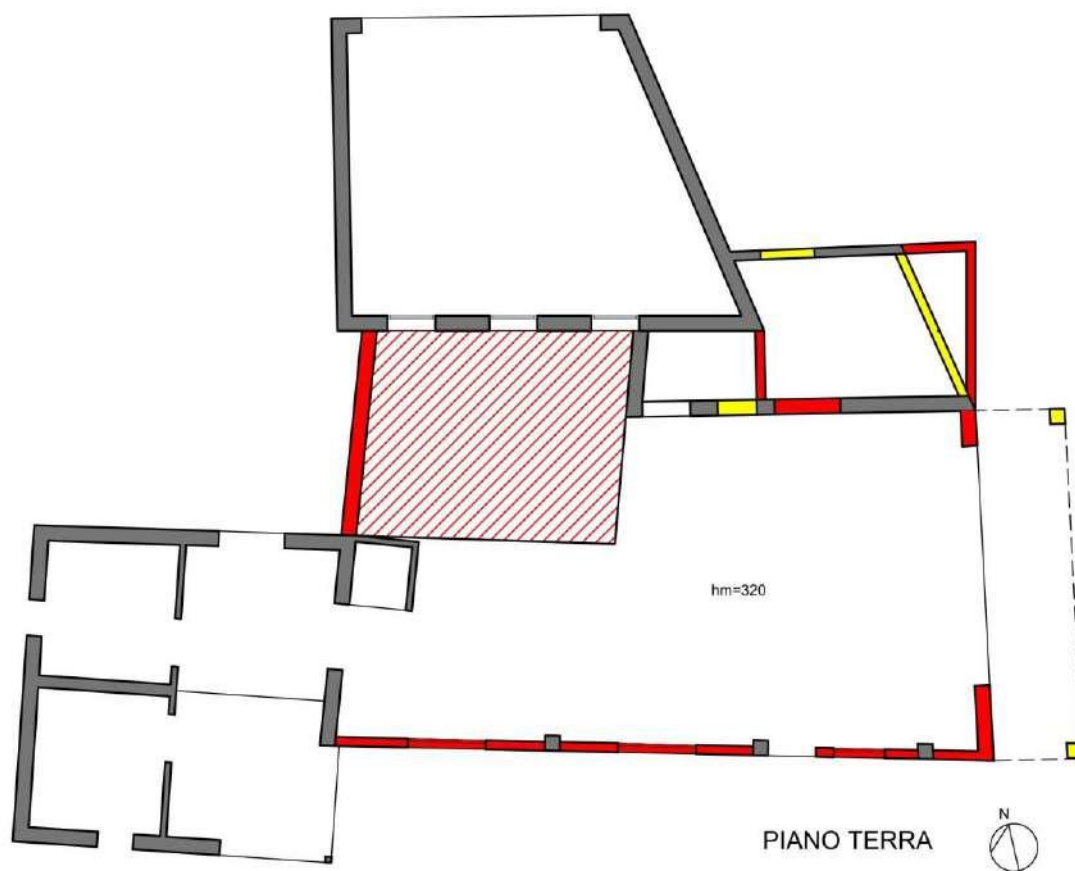
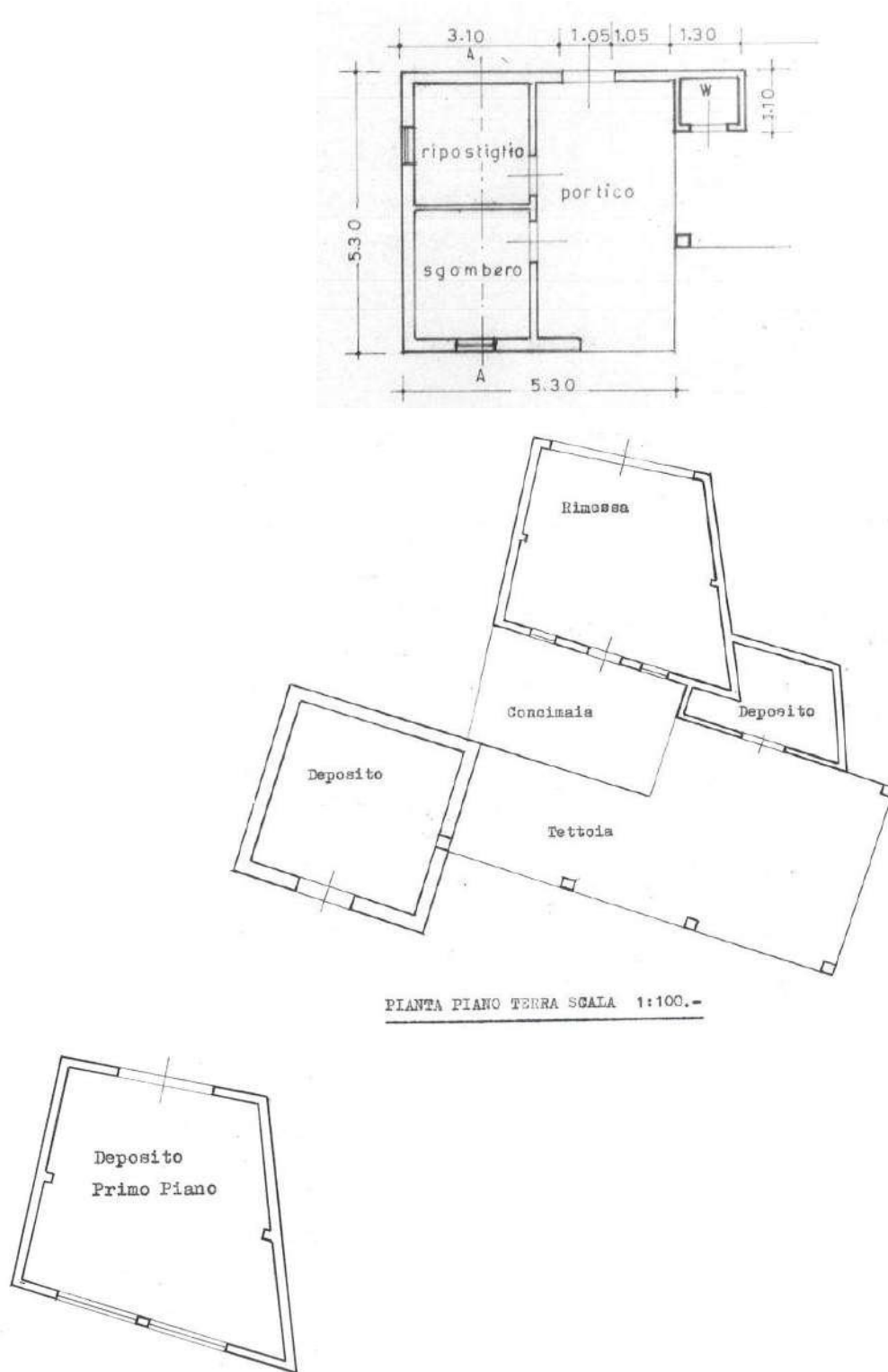


Figura 8. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

**Figura 9. Stato approvato.**

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per la copertura della concimaia, visto il materiale utilizzato (pannelli di alluminio ondulato) si ritiene economicamente più vantaggioso procedere alla rimozione lasciando inalterata la struttura sottostante.

I costi previsti per la rimozione della copertura, come da prezziario delle regioni Veneto sono i seguenti:

ARTICOLO	CODICE	VOCE	U.M	PREZZO	QUANTITA'	COSTO
VEN25-21.01.85.a	Z.01.85.a	PONTEGGIO A TELAIO per il primo mese	m ²	16,38	15	245,70 €
VEN25-01.05.06	E.05.06	Demolizione di manti di copertura compresi pure i sottostanti listelli in legno, i conversoni di compluvio, i canali di gronda e le converse ai camini. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisorie e di sicurezza, l'abbassamento, lo sgombero del sottotetto, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. La misurazione verrà effettuata sulle falde della copertura.				
VEN25-01.05.06.c	E.05.06.c	Manto in lamiera	m ²	13,38	15	200,70 €
TOTALE						446,40 €

Per le restanti difformità, si dovrà presentare pratica edilizia in Sanatoria con pagamento di sanzione amministrativa per modifiche non assentite dei prospetti; inoltre, non essendo possibile in questo caso il ripristino dei luoghi mediante demolizione, la sanzione pecuniaria si applica in alternativa al ripristino dello stato dei luoghi e corrisponde al triplo del costo di costruzione.

In base alla tipologia, alla zona ove il bene è costruito e la destinazione accessoria dei locali, si stima il costo di costruzione come segue:

QUADRO DI CORRISPONDENZA DELL'EDIFICIO					
Ubicazione in comuni con popolazione sino a 10.000 abitanti					
A-	Caratteristiche	Classe	I	%	4,50
B-	Tipologia	Case unifamiliari (isolate o a schiera)		%	0,00
C-	Destinazione	Zona	E	0,1	1,75
				Totale aliquota Q%=A+B+C	6,25
CALCOLO DEL CONTRIBUTO		(Q%)	6,25	x (C) €	15.305,05
				€	956,57

In considerazione che il calcolo di cui sopra è stato eseguito sulla base di un rilievo per la sola valutazione della consistenza del bene e non alla presentazione puntuale di una pratica in sanatoria, in via cautelativa si arrotonda l'ammontare della sanzione come segue:

956,57 x 3 = 2.869,71 (che si arrotonda a € 3.000,00)

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità 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.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Si ritiene necessario che per la futura vendita siano compresi i seguenti oneri e vincoli:

- a) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
- b) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/09/2025)

Trascrizione contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 4471 Registro Generale 5875 del 25/06/2024, nascente da Atto Giudiziario n. 2104 del 16/05/2024 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **MARTE S.P.V. S.R.L.** contro *****
*****, immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Salcedo, Fg. 2 mapp. 1225 sub 1-2 mapp. 1768 sub. 1-2 mapp. 1770** per la quota di 1/1.

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

Trascrizione contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 4471 Registro Generale 5875 del 25/06/2024, nascente da Atto Giudiziario n. 2104 del 16/05/2024 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **MARTE S.P.V. S.R.L.** contro *****
*****, immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Salcedo, Fg. 2 mapp. 1225 sub 1-2 mapp. 1768 sub. 1-2 mapp. 1770** per la quota di 1/1.

8.4 Oneri per la bonifica della vasca liquami

Per quanto stabilito nel corso dell'udienza del 15 dicembre 2025 ed a seguito di sopralluogo effettuato nel corso del quale è stata rilevata la presenza di una vasca liquami, si è provveduto ad effettuare rilievi fotografici, misurazioni e sondaggi, oltre alla consistenza e quantità del materiale organico presente depositato sul fondo della vasca (circa 20cm); la vasca presenta dimensioni approssimative di 5,60x3,80x(h)1,20m.

Da quanto è emerso, il materiale si presenta in forma solida (l'ultimo deposito accertato risale a circa quindici anni fa), la quantità presunta di materiale da bonificare è di circa 3,00 mc e ,vista la consistenza, dovrà essere aspirato previa immissione di acqua ad alta pressione.

Per la quantificazione della spesa da sostenere per la bonifica, è stata contattata una ditta specializza, nello specifico la Società [REDACTED] con sede a Malo in [REDACTED], la quale comunicava una spesa oraria

di € 120,00 + IVA.

Considerata la localizzazione della vasca e le lavorazioni da eseguirsi (lavaggio ed aspirazione) si stima che le operazioni di bonifica possano avere una durata approssimativa di quattro ore (comprehensive di viaggio di andata e ritorno), pertanto i costi da sostenere risultano pari a:

$$9. \quad h \ 4 \times € \ 120,00 = € \ 480,00 + IVA \ al \ 22\% = € \ 585,60$$

10. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

11. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

12.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile non è parte di un condominio.

13. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

13.1 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), 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.

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

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili” ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità si trovano a Salcedo nella medesima zona del subject e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 1

Indirizzo Immobile **via Altura, 3 - SALCEDO**

Fonte dati

COMPRAVENDITA notaio Ruggieri

data

14/12/23

Zona urbanistica

Residenziale

Categoria

A/3

Tipologia imm

Abitazione Civile

costr/ristr

1989

Zona OMI

B1

Destinaz. uso

Residenziale

Descrizione

Unità immobiliare su tre livelli fuori terra con soffitta al terzo ed ultimo piano.

sintetica

Bagni

1

Giardino privato

0

Balconi/Portico

0

Box auto

0

Ascensore

0

Piano

1

Stato di conservazione

2

Riscaldamento

auto

Qualità unità edilizia

2

Classe energetica

G

Calcolo della superficie commerciale

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti

vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% 64,00	30% 0,00	10% 0,00	
	15% 0,00	2% 0,00	
50% 22,30	10% 0,00		50% 0,00
25% 0,00	5% 0,00		

Portici- Terrazze COMUNICANTI

0,00

mq

Portici- Terrazze NON COMUNICANTI

0,00

mq

Superficie scoperto di pertinenza

0,00

mq

Superficie commerciale

75,15

mq

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 2



Indirizzo Immobile	via Garibaldi, 4 SALCEDO				
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Carraro				data 27/12/23
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria A/3	Tipologia imm	Abitazione Civile	costr/ristr 2022
Zona OMI	B1		Destinaz. uso	Residenziale	
Descrizione sintetica	Appartamento al piano terra in contesto condominiale con cantina ed autorimessa al piano interrato.				
Bagni	1		Giardino privato	0	
Balconi/Portico	2		Box auto	1	
Ascensore	0		Piano	0	
Stato di conservazione	3		Riscaldamento	auto	
Qualità unità edilizia	3		Classe energetica	G	

Calcolo della superficie commerciale

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti							
vani principali		balconi terrazze		area scoperta		vani a servizio posti auto	
100% 65,70		30%	9,00	10%	0,00	50% 35,00	
vani accessori		15%	0,00	2%	0,00		
50% 0,00		10%	0,00				
25% 10,70		5%	0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI		9,00		mq			
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI		0,00		mq			
Superficie scoperto di pertinenza		0,00		mq			
Superficie commerciale				88,58		mq	

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 3



Indirizzo Immobile	via Garibaldi, 4 - SALCEDO						
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Facchin				data	23/9/24	
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/3	Tipologia imm	Abitazione Civile	costr/ristr	1984
Zona OMI	B1			Destinaz. uso	Residenziale		
Descrizione sintetica	abitazione al secondo con cantina e autorimessa al piano interrato.						
Bagni			1	Giardino privato		0	
Balconi/Portico			3	Box auto		1	
Ascensore			0	Piano		2	
Stato di conservazione			4	Riscaldamento		auto	
Qualità unità edilizia			4	Classe energetica		G	

Calcolo della superficie commerciale					Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98		
Superfici equivalenti							
vani principali		balconi terrazze		area scoperta		vani a servizio posti auto	
100%		95,00	30%	9,10	10%	0,00	50% 15,50
vani accessori			15%	0,00	2%	0,00	
50%		0,00	10%	0,00			
25%		8,50	5%	0,00			
Portici- Terrazze COMUNICANTI		9,10	mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI		0,00	mq				
Superficie scoperto di pertinenza		0,00	mq				
Superficie commerciale				107,61	mq		

Valore di mercato

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili,

provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

- Il primo procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (*MCA*) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento OMI) a quelli del bene oggetto di stima, pur con il beneficio che gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell'IVS evidenzia la difficoltà di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, imponendo l'adozione di un secondo metodo di stima, complementare e di verifica.

Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti lorde (*SEL*) dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, la classe energetica, in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*)

TABELLA DEI DATI	caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject
	prezzo	PRZ	€ 35.996,85	€ 42.958,88	€ 82.963,46	
	data (mesi)	DAT	21	21	12	
	Sup Principale	SUP	86,30	76,40	103,50	500,80
	Sup Balconi e Terr.	BAL	0,00	9,00	9,10	11,75
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	156,35
	Autorimessa	AUT	0,00	35,00	15,50	30,78
	Servizi	SER	1	1	1	1
	Stato Manutentivo	STM	1	2	2	1
	Stato Man Edificio	STE	2	3	4	1
	Piano	P	1	0	2	1
	Ascensore	ASC	0	0	0	0
	Classe Energetica	CE	G	G	G	D

PREZZI MARGINALI	prezzo	PRZ				
	data	DAT	30,00	35,80	69,14	
	Sup Principale	SUP	479,00	479,00	479,00	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	143,70	143,70	143,70	
	Area Esterna	SUE	47,90	47,90	47,90	
	Autorimessa	AUT	239,50	239,50	239,50	
	Servizi	SER	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
	Stato Manutentivo	STM	8.630,00	7.640,00	10.350,00	
	Stato Man Edificio	STE	1.079,91	1.288,77	2.488,90	
	Piano	P	179,98	214,79	414,82	
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	
	Classe Energetica	CE	55,00	55,00	55,00	35,00

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	35.996,85	42.958,88	82.963,46	
	data	DAT	-629,94	-751,78	-829,63	
	Sup Principale	SUP	198.545,50	203.287,60	190.306,70	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	1.688,48	395,18	380,81	
	Area Esterna	SUE	7.489,17	7.489,17	7.489,17	
	Autorimessa	AUT	7.371,81	-1.010,69	3.659,56	
	Servizi	SER	0,00	0,00	0,00	
	Stato Manutentivo	STM	0,00	-7.640,00	-10.350,00	
	Stato Man Edificio	STE	-1.079,91	-2.577,53	-7.466,71	
	Piano	P	0,00	214,79	-414,82	
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00	
	Classe Energetica	CE	-17.260,00	-15.280,00	-20.700,00	
			232.121,95	227.085,61	245.038,52	

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V_{mMCA} :

Valore medio stimato MCA	€ 234.748,69
V_{mMCA} €/MQ	928,32

- Il secondo procedimento di stima adotta la metodologia del confronto dei prezzi di mercato, così come rilevati dai 2 Osservatori nazionali: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio; Borsino Immobiliare della CC.IAA. di Vicenza, entrambi aggiornati al più recente semestre di rilevamento.

Le caratteristiche peculiari dell'immobile che influiscono nella formazione del valore sono:

- le dimensioni (superficie equivalente lorda)
- l'altezza dei locali
- la distribuzione interna
- la posizione
- lo stato di conservazione e qualità della costruzione

Ad ogni caratteristica viene attribuito un coefficiente di adeguamento del prezzo medio determinato su basi statistiche nazionali. Nel caso in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del bene, di seguito vengono riportati i coefficienti adottati per omogeneizzare il *subject* ai prezzi medi.

- la vetustà (eventuale, se riferita alla ristrutturazione più recente)

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

SALCEDO						
Borsino Immobiliare						
	nuovo o ristrutturato a nuovo		da ristrutturare (senza interventi statici)		box singoli (5x3)	
	min	max	min	max	min	max
zona R1	1.200	1.400	500	900	10.000	20.000
vetustà anni	566	642				
57						
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo		valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese	
			min	max	min	max
abitazioni Civili	normale		1.108	1.324	0	0
vetustà anni	normale		474	566	0	0

Il valore del subject viene quindi determinato sulla base del prezzo medio rilevato dagli Osservatori moltiplicato per il coefficiente di adeguamento ed, eventualmente, il coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà dell'immobile riferito alla più recente ristrutturazione generale.

Prezzo medio unitario Osservatori		=	€ 561,85	
caratteristica			coeff. adeg.	
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali,nella media per per un appartamento monocalera		1,00	
distribuzione	privo di servizio igienico nella zona notte al piano primo, con una sola camera e con una distribuzione interna poco funzionale e dispersiva negli spazi distributivi		0,90	
posizione	si trova in periferica ed in zona a bassa densità edilizia, casa singola con scoperto comune non di facile accessibilità		0,90	
stato di conservazione	l'edificio risulta in uno stato di non sufficiente manutenzione, con importanti segni di degrado in particolare sulla copertura, tutte le finiture risultano datate e necessitano di verifica. Il bagno, ricavato in epoca successiva alla realizzazione dell'immobile è posizionato in una zona non idonea (vicino alla cucina e senza locale filtro)		0,70	
Coefficiente complessivo			0,88	
		coeff		
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff caratter.	561,85	0,875	€/MQ	491,62

Il valore complessivo dell'immobile, determinato con il metodo degli adeguamenti dei prezzi medi, risulta quindi dal valore unitario moltiplicato per la sua superficie commerciale, da cui:

valore /mq MCA	928,32
valore /mq OMI	491,62
valore medio	709,97
valore arrotondato	710,00

A. unità immobiliare*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento piano terra	68,42	€ 710,00	€ 48.578,20
appartamento piano primo	41,03	€ 710,00	€ 29.131,30
terrazze	3,53	€ 710,00	€ 2.502,75
cantina seminterrata	23,89	€ 710,00	€ 16.960,13
Soffitta sottotetto	22,08	€ 710,00	€ 15.673,25
Locali accessori	62,91	€ 710,00	€ 44.667,88
area scoperta	15,64	€ 710,00	€ 11.100,85
	237,49		€ 168.614,35

- Valore corpo:

€ 168.614,35

- Valore complessivo diritto e quota:

1

€ 168.614,35

B. autorimessa*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa	15,39	€ 710,00	€ 10.926,90
	15,39		€ 10.926,90

- Valore corpo:

€ 10.926,90

- Valore complessivo diritto e quota:

1

€ 10.926,90

13.3 Stima del valore di mercato con il metodo del valore Agricolo Medio

Il bene oggetto di stima, secondo le tabelle pubblicate dalla Provincia di Vicenza si trova nella regione agraria 4 – COLLINE MEDIO ASTICO, in base alla qualità catastale dichiarata in visura, i terreni sono classificati come segue:

mapp. 1770: BOSCO CEDUO;

I VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.) per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2025, riportano per i terreni nella regione agraria 4 con coltura a bosco ceduo un valore pari a 15.000,00 €/ha corrispondente a 15,00 €/mq; diminuiti del 5% perché si trovano in zona collinare (altitudine compresa tra 301 e 700 metri s.l.m.), pari a 14,25 €/mq..

Il subject è composto da un mappale avente la seguente consistenza catastale:

Terreno Fg. 2 mapp. 1770 180,00 m²;

C. terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
terreno Fg. 2 mapp. 1770	180,00	€ 14,25	€ 2.565,00
	180,00		€ 2.565,00
- Valore corpo:			€ 2.565,00
- Valore complessivo diritto e quota:		1	€ 2.565,00

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato si attesta a:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	unità immobiliare	237,49	€ 168.614,35	€ 168.614,35
B	autorimessa	15,39	€ 10.926,90	€ 10.926,90
C	terreno	180,00	€ 2.565,00	€ 2.565,00
				€ 182.106,25

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 quota pignorata, alla data del 29/10/2025 risulti essere pari a:

€ 182.106,25 (centottantaduemilacentosei/25 €), pari a 701,00 €/m².

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”.

13.4 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:	€ 1.000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 2.500,00
- sanzione amministrativa difformità prospettica:	€ 1.032,00
- oneri per il cambio d'uso:	€ 3.000,00
- spese di bonifica vasca raccolta liquami	€ 585,60

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.
- f) 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.

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore commerciale dei beni pignorati	€ 182.106,25
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 27.315,94
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente	€ 1.000,00
Spese tecniche e opere di adeguamento urbanistico	€ 6.532,00
Spese per la bonifica vasca raccolta liquami	€ 585,60
Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 146.672,71

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni per la quota pignorata è pari a:

VALORE del Lotto arrotondato **€ 146.700,00** *(€ centoquarantaseimilasettecento /00)."*

13.5 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni oggetto di pignoramento sono venuti in capo al soggetto esecutato con atto di donazione a firma notaio Fietta in data 11/09/2015.

13.6 Giudizio di vendibilità'

Vista la posizione, oltre allo stato manutentivo dell'unità e dell'intero immobile, si ritiene che il bene possa avere una vendibilità insufficiente.

14. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Essendo i beni in proprietà per l'intero della parte esecutata, non si rendono necessarie ulteriori valutazioni di quote o processi di divisione.

15. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**15.1 Dati e residenza del del debitore esecutato**

La Sig.ra ***** risulta avere residenza a ***** in via ***** dal ***** proveniente da *****.

15.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

La Sig.ra ***** risulta essere coniugata con *****. I coniugi hanno contratto matrimonio in data ***** a *****.

16. LOTTI

La presente relazione fa riferimento a tutti i beni pignorati riuniti in un unico Lotto in quanto non risulta possibile la vendita separata.

17. OSSERVAZIONI FINALI

Non vi sono ulteriori osservazioni o annotazioni.

Luogo, li 20/01/2026

Il Tecnico Incaricato
Ing. Pietro Paolo Lucente
(firma digitale)

18. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori