



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 225/2025 RGE

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

Lotto n. 3 di 3



Giudice: **dott.ssa M. A. Rosato**
Creditore procedente:
Esecutato:
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25.05.2026**
Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Tomaso Albinoni n. 34
Dati Catastali: NCEU,
CF foglio 45, m.n. 832 sub 40 (A/3),
CF foglio 45, m.n. 832 sub 8 (C/6);
Esperto stimatore: **Ing. Carlo Casonato** – QB Vicenza Est – Business Center
Strada Pelosa, 183 - 36100 Vicenza (VI)
mail: carlo.casonato@gmail.com
Custode Giudiziario: **I.V.G. di Vicenza srl** - Via Volto 63 - 36023 Longare (VI)
mail: immobiliari@ivgvicenza.it



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare n. **225/2025**, promossa da:
contro

Giudice: dott.ssa M. A. Rosato;

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 25.05.2026;

Esperto stimatore: ing. Carlo Casonato;

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1;

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): /

Tipologia bene pignorato (pag. 5): appartamento al piano quinto con garage al piano terra;

Ubicazione (pag. 5): Vicenza (VI), Via Tomaso Albinoni, 34;

Dati catastali attuali dei beni (pag. 14): NCEU, Vicenza, CF, foglio 45,

- m.n. 832 sub. **40**, cat. A/3, cl. 4, cons. 5 vani, sup. cat. tot. 88 mq, rend. € 322,79, via Tomaso Albinoni, 34, scala B P. T-5;

- m.n. 832 sub. **8**, cat. C/6, cl. 5, cons. 12 mq, sup. cat. tot. 12 mq, rend. € 49,58, via Tomaso Albinoni, P. T;

Metri quadri (pag. 5): superfice commerciale appartamento al piano quinto con balcone e garage al piano terra circa 93 mq;

Stato di manutenzione (pag. 5): sufficiente;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16): nessuna sostanziale;

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 19): vi sono difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato catastale/assentito come meglio descritto nei corrispondenti capitoli;

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 26): € 86.374,48;

Date/valori comparabili reperiti (pag. 26): € 86.000,00 in data 14.03.2025 (stesso fabbricato); € 93.000,00 in data 17.10.2024; € 84.900,00 in data 08.05.2025;

Valore di vendita forzata proposto (28): € 65.800,00;

Valore debito: € 70.779,20, oltre a spese ed interessi, come da atto di precetto;

Occupazione (pag. 14): l'appartamento sub. 40, al momento del sopralluogo, risultava occupato dal sig. _____ mentre il garage sub. 8 risultava non occupato.

Titolo di occupazione (pag. 14): l'appartamento sub. 40 è occupato in forza di contratto di locazione registrato. (si veda quanto riportato in cap. 4);

Oneri (pag. 23): spese condominiali arretrate ultimi due anni: € 3.124,29;

APE (pag. 13): è stato redatto l'APE – classe F;

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 29): Vedasi cap. 16 “Osservazioni finali”. Vedasi inoltre gli oneri e vincoli di cui al cap. 8;

Lotti (pag. 29): lotto 3 di 3



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 o 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 sono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano 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.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	5
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	5
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O	6
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	6
3.5	Certificazione energetica	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	14
4.1	Possesso	14
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione (all. 11)	14
5.	ASPETTI CATASTALI	14
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	14
5.2	Intestatari catastali storici	15
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	16
5.4	Giudizio di conformità catastale	17
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	18
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	19
7.	ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI	19
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	19
7.2	Abusi/difformità riscontrati	20
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	21
7.4	Perimetro del "mandato"	22
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	23
8.1	Oneri e vincoli	23
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 02.04.2026)	24
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	24
9.	SUOLO DEMANIALE	25
10.	USO CIVICO O LIVELLO	25
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	25
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni (all. 12)	25
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	26
12.1	Metodo di valutazione	26
12.2	Stima del valore di mercato	26
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	28
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	29
12.5	Giudizio di vendibilità	29
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ	29
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	29
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato e occupanti (all. 9-10)	29
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	29
15.	LOTTE	29
16.	OSSERVAZIONI FINALI	29
17.	ELENCO ALLEGATI	30



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Per mezzo di giuramento telematico in data 05.09.2025 il sottoscritto Esperto, ing. Carlo Casonato, ha accettato l'incarico con il seguente quesito:
“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis disp.att. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti”
- È stata depositata in data 09.12.2025 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. _____ con deposito in PCT presso la cancelleria. La documentazione è risultata completa con note;
- Il sottoscritto Esperto ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento nei giorni 24.11.2025 e 11.12.2025. Nei giorni stabiliti il sottoscritto Esperto ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento gli occupanti che ha consentito l'accesso al bene. È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.
- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Vicenza e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo PEC in data 23.10.2025. La documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene pignorato è stata messa a disposizione per visione presso gli uffici comunali in data 19.11.2025. Il CDU è stato spedito a mezzo PEC in data 07.11.2025.
- Richiesta all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio Territoriale di Vicenza di verificare l'esistenza di contratti a nome degli esecutati inerenti l'immobile.
- Verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura.
- Richiesta dei certificati anagrafici e stato civile dell'esecutato e degli occupanti agli Uffici Comunali competenti.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il compendio pignorato comprende la piena proprietà per l'intero di n. 3 appartamenti e n. 3 garage situati all'interno del fabbricato condominiale in Via Tomaso Albinoni, 34 (VI). La presente relazione è relativa al Lotto 3 di 3 composto da un appartamento sub. 40 posto al piano quinto e un garage sub. 8 posto al piano terra.

Ubicazione:

Il bene si trova all'interno di un fabbricato condominiale residenziale in Comune di Vicenza in Via Tomaso Albinoni, 34, nel quartiere di San Lazzaro in zona di prima periferia distante circa 5 km dal centro storico cittadino. Nei pressi del fabbricato si possono trovare i principali servizi essenziali quali negozi di vario genere e tipo, bar, chiesa, scuole, sede municipale, banca, poste etc.



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

In forza di atto di **compravendita** del Notaio Alberto Giarolo del **21.03.2023 rep. 7.924** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data **11.04.2023** ai numeri **RG 7876 e RP 5655**,

gli immobili in Comune di Vicenza, NCEU Foglio 45

CF foglio 45, m.n. 832 sub 40 Cat. A/3 - cl. 4 - vani 5 - RC.EURO 322,79 Via Tomaso Albinoni n. 34 - scala B - Piani T-5

CF foglio 45, m.n. 832 sub 8 Cat. C/6 - cl. 5 - mq. 12 - RC.EURO 49,48 Via Tomaso Albinoni - Piano T

sono pervenuti al sig. _____ per il pieno diritto di intera proprietà.
dal precedente proprietario

Pignoramento: pignoramento trascritto il 07.07.2025 contro:

Diritto

di: Proprietà per la quota di 1/1

Comune di Vicenza, C.F., foglio 45 (tra gli altri)

- m.n. 832 sub **40** Cat. A/3 - vani 5 - Via Tomaso Albinoni n. 34 - scala B - Piani T-5;

- m.n. 832 sub **8** Cat. C/6 - mq. 12 - Via Tomaso Albinoni - Piano T;

3.3 Confini N-E-S-O

Coerenze (mappa wegis [all.4](#))

Nel fg. 45 del Comune di Vicenza:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,
il **m.n. 832** confina con: m.n. 1099 (salvo più precisi);

Nel fg. 45 del Comune di Vicenza (non è presente l'elaborato planimetrico):

Relativamente alle planimetrie catastali ([all.4](#)), in senso orario, secondo NESO,

il **m.n. 832 sub 40** confina con: vano scala comune, altra U.I. proprietà di terzi, muri perimetrali, altra U.I. proprietà di terzi, muri perimetrali (salvo più precisi);

il **m.n. 832 sub 8** confina con: muri perimetrali, altre U.I. proprietà di terzi (salvo più precisi);

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'ultimazione del fabbricato risale all'anno 1970.

Il fabbricato condominiale residenziale è costituito da un edificio composta da 6 piani fuori terra (Pt-1-2-3-4-5) con garage al piano terra.

L'immobile oggetto della presente relazione è situato al piano quinto della scala B.



L'accesso sia pedonale che carraio all'unità avviene da Via Tomaso Albinoni attraverso il m.n. 1099 (ente urbano di 1.685 mq) attraversando la quale si raggiunge la porta di ingresso principale situato al piano terra.

Dall'ingresso comune (scala B) e attraverso il vano scale si accede ai vari piani dell'edificio. Il fabbricato è dotato di ascensore condominiale.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio e un balcone.

Al piano terra è presente il garage, accessibile dall'esterno attraverso il basculante sulla corte m.n. 1099.

L'altezza dei locali dell'appartamento al piano terzo corrisponde a rilevati circa 294 cm mentre nelle planimetrie catastali è riportata altezza di 300 cm.

L'altezza del garage al piano terra corrisponde a rilevati circa 224 cm mentre nelle planimetrie catastali è riportata altezza di 240 cm.

Le altezze riportate negli elaborati progettuali si riferiscono allo spessore lordo dei locali, comprensivo dello spessore del solaio, e non sono pertanto direttamente confrontabili con le misure rilevate a campione in sede di sopralluogo. Ciò premesso, i valori indicati negli elaborati di progetto risultano compatibili con le misurazioni eseguite a campione durante l'ispezione dei luoghi.

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

All'interno del fabbricato è presente il sistema di riscaldamento con propagazione del calore tramite termosifoni. La caldaia è posizionata in cucina e, in sede di sopralluogo.

E' presente un boiler posizionato nel bagno per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

Non è noto il sistema di scarico dei reflui.

Sono presenti n. 2 split condizionatori interni posizionati nel soggiorno e nel corridoio con macchina esterna posizionata nel balcone.

In sede di sopralluogo l'occupante sig. _____ ha dichiarato che i condizionatori sono di sua proprietà avendoli acquistati personalmente: vengono esibiti gli scontrini d'acquisto ([all. 14](#))

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente di canne fumarie e dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano sufficienti.

Per le indicazioni e i dettagli sulla superficie commerciale dei beni vedasi capitolo 12.2.

Per le indicazioni e i dettagli sulla conformità edilizio-urbanistica dei beni vedasi capitoli 7.2 e 7.3.





Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (estratto dal sito formaps.it)



Figura 2. Estratto mappa catastale



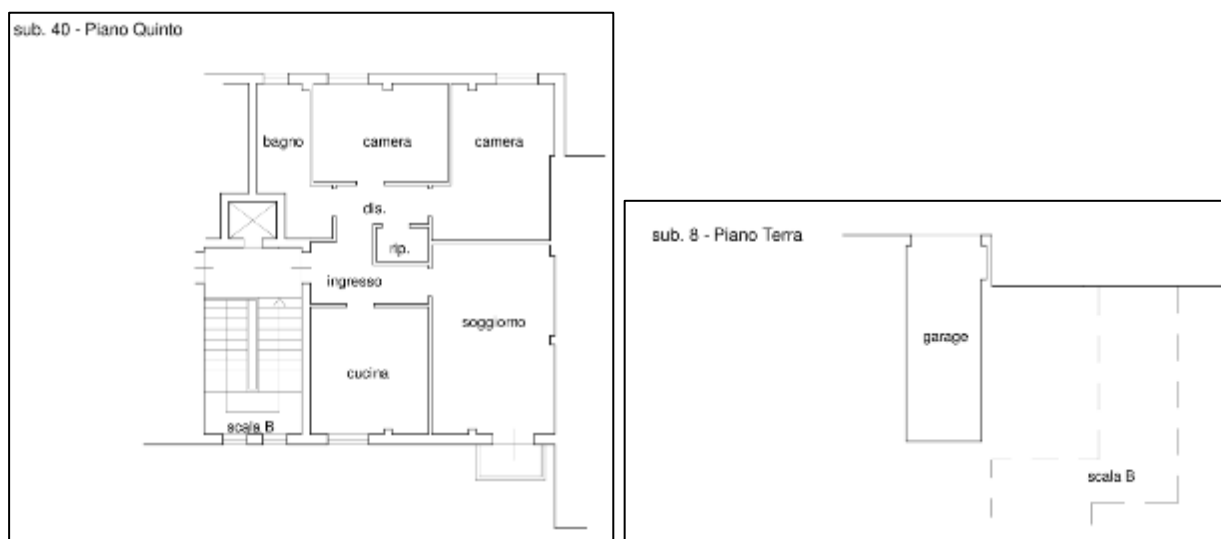


Figura 3. Schema planimetrico stato dei luoghi

La rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima: il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la puntuale e completa misurazione dei luoghi, in particolar modo nel garage.



Foto 1: Esterno fabbricato

Foto 2: Esterno fabbricato





Foto 3: ingresso da vano scala condominiale



Foto 4: ingresso



Foto 5: cucina



Foto 6: cucina





Foto 7: soggiorno



Foto 8: soggiorno



Foto 9: camera



Foto 10: camera



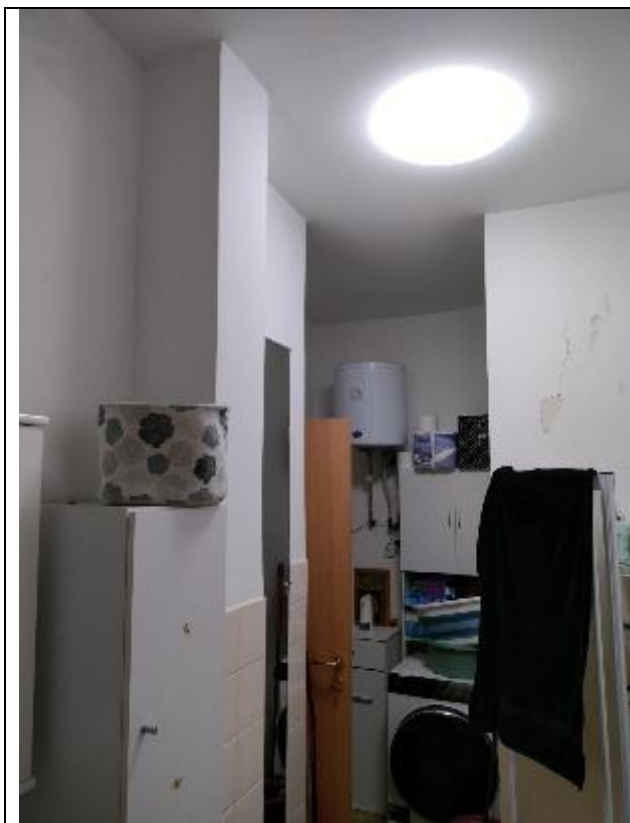


Foto 11: bagno



Foto 12: bagno

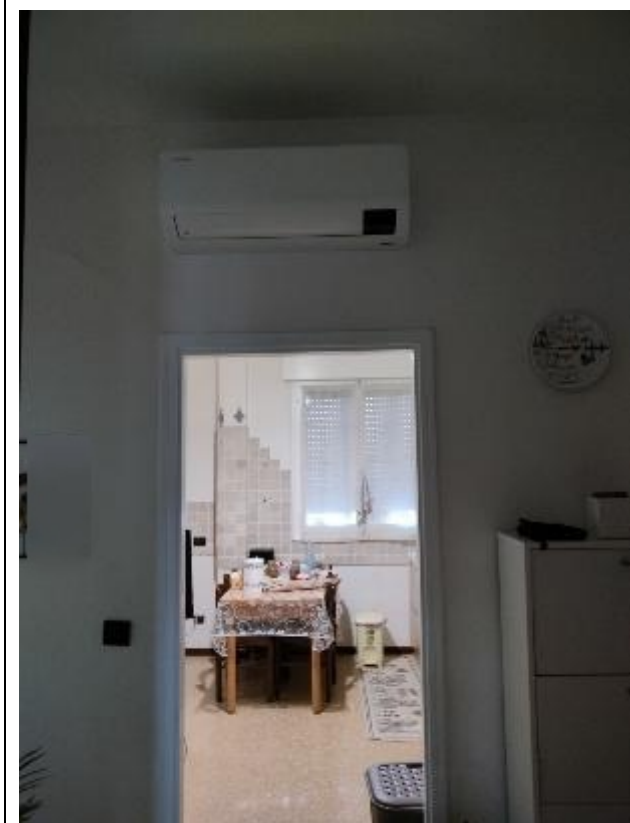


Foto 13: corridoio

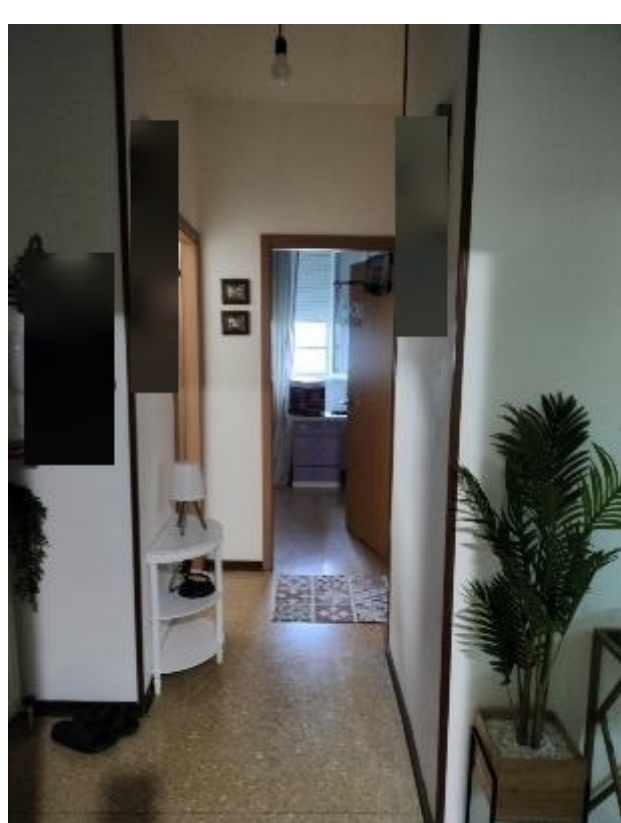


Foto 14: corridoio





Figura 4. Foto immobile.

3.5 Certificazione energetica

È stato redatto l'APE ([all.1](#))



Secondo l'Attestato di prestazione energetica l'immobile è in classe energetica F.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'appartamento sub. 40, al momento del sopralluogo, risultava occupato dal sig. _____ e dalla propria famiglia.

Il garage sub. 8 risultava non occupato da persone, con all'interno presenza di numerosi oggetti di proprietà ignota.

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione ([all. 11](#))

Il sig. _____ occupa l'appartamento sub. 40 in forza di contratto di locazione stipulato il 01/04/2024 e registrato il 22/04/2024 presso l'Ufficio Territoriale di Vicenza al n. N. 3861 SERIE 3T con durata dal 01/04/2024 al 31/03/2027 e con canone di locazione € 600,00 al mese. Trascrizione del pignoramento in data 07.07.2025.

Si segnala che il presente contratto di locazione comprende il sub. 40 (appartamento cat. A/3) e il sub. 10 (garage cat. C/6). Nel testo del contratto inoltre sono indicati in locazione il subalterno 8 (cat. A/3 – in realtà il sub. 8 corrisponde a un garage cat. C/6) il subalterno 10 (cat. C/6). Nella registrazione sono riportati i subalterni 40 e 10.

In sede di sopralluogo, è emerso che il sig. _____ utilizza il garage sub. 6.

Per verificare il possibile costo di un canone di locazione per i beni pignorati si è proceduto ad effettuare una ricerca su siti specializzati e sugli annunci immobiliari reperibili on-line.

Sono stati desunti prezzi di locazione per la zona in questione ottenendo un valore medio di canoni di locazione, rapportato alle reali condizioni del bene, di circa 5,80 €/(mq*mese).

Rapportandoli alla superficie dell'immobile (cap. 12), il sottoscritto reputa che il più probabile canone di locazione per l'immobile pignorato sia di arrotondati 540,00 €/mese.

Verifica se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato:

Canone di locazione: 600,00 €/mese

Canone locativo di mercato: 540,00 €/mese

$600,00 > 540,00$

Canone di locazione maggiore del Canone locativo di mercato.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (07.07.2025): nessuna

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'[all.4](#):



Catasto Terreni:

Nel Comune di Vicenza, al **Catasto Terreni, Foglio 45,**

- L'attuale **mappale 832** ente urbano di 390 mq è così identificato da Impianto meccanografico del 31.12.1975.

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Vicenza, al **Catasto Fabbricati, Foglio 45,**

il **mappale 832 sub. 40**, cat. A/3, cl. 4, cons. 5 vani, sup. cat. tot. 88 mq, rend. € 322,79, via Tomaso Albinoni, 34, scala B P. T-5;

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 (sez. urb. G, Fg. 3 m.n. 832 sub. 40);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/04/2006 Pratica n. VI0083015 in atti dal 20/04/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16136.40/2006) (Fg. 45 m.n. 832 sub. 40);
- VARIAZIONE del 24/06/2015 Pratica n. VI0093504 in atti dal 24/06/2015 G.A.F.- CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 43132.1/2015);
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015: Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/08/1971, prot. n. 000003337.

il **mappale 832 sub. 8**, cat. C/6, cl. 5, cons. 12 mq, sup. cat. tot. 12 mq, rend. € 49,58, via Tomaso Albinoni, P. T;

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 (sez. urb. G, Fg. 3 m.n. 832 sub. 8);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/04/2006 Pratica n. VI0083015 in atti dal 20/04/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16104.8/2006) (Fg. 45 m.n. 832 sub. 8);
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015: Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/08/1971, prot. n. 000003314.

5.2 Intestatari catastali storici

Relativamente all'immobile: **C.F., fg. 45, m.n. 832 sub. 40:**

Da Impianto meccanografico del **30/06/1987 al 21/03/2023:**

per il diritto di proprietà per la quota di
1000/1000;

Dal 21/03/2023 a oggi

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



Relativamente all'immobile: **C.F., 45, m.n. 832 sub. 8:**

Da Impianto meccanografico del **30/06/1987 al 21/03/2023:**

per il diritto di proprietà per la quota di
1000/1000;

Dal 21/03/2023 a oggi

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

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

In forza di atto di **compravendita** del Notaio Alberto Giarolo del **21.03.2023 rep. 7.924 trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data **11.04.2023** ai numeri **RG 7876 e RP 5655**,

gli immobili in Comune di Vicenza, NCEU Foglio 45

CF foglio 45, m.n. 832 sub 40 Cat. A/3 - cl. 4 - vani 5 - RC.EURO 322,79 Via Tomaso Albinoni n. 34 - scala B - Piani T-5

CF foglio 45, m.n. 832 sub 8 Cat. C/6 - cl. 5 - mq. 12 - RC.EURO 49,48 Via Tomaso Albinoni - Piano T

sono pervenuti al sig. per il pieno diritto di intera proprietà.
dal precedente proprietario

L'atto riporta quanto segue: <<Alle unità immobiliari compete la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, quali previste dall'art. 1117 del C.C..>>

Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento: Nessuna difformità sostanziale.



5.4 Giudizio di conformità catastale

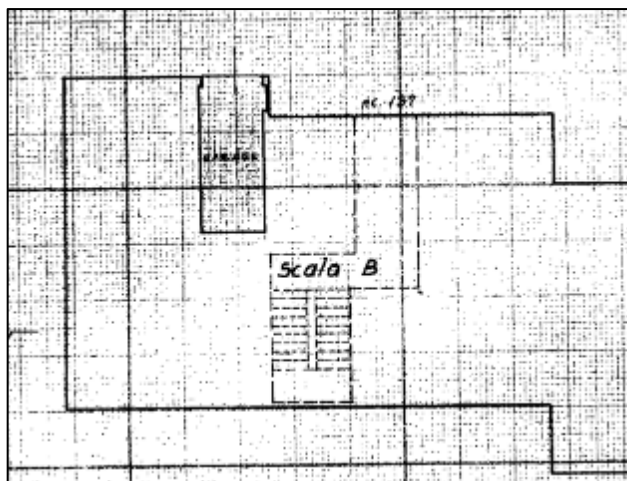
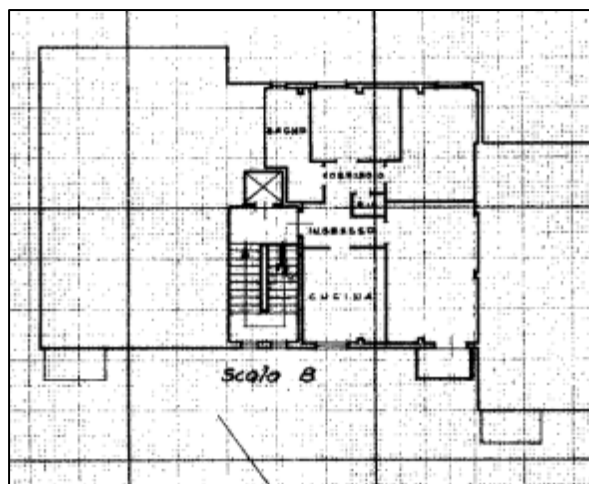


Figura 5. Planimetria catastale dei beni

Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni - l'elaborato planimetrico non è presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio.



Figura 7. Estratto mappa catastale



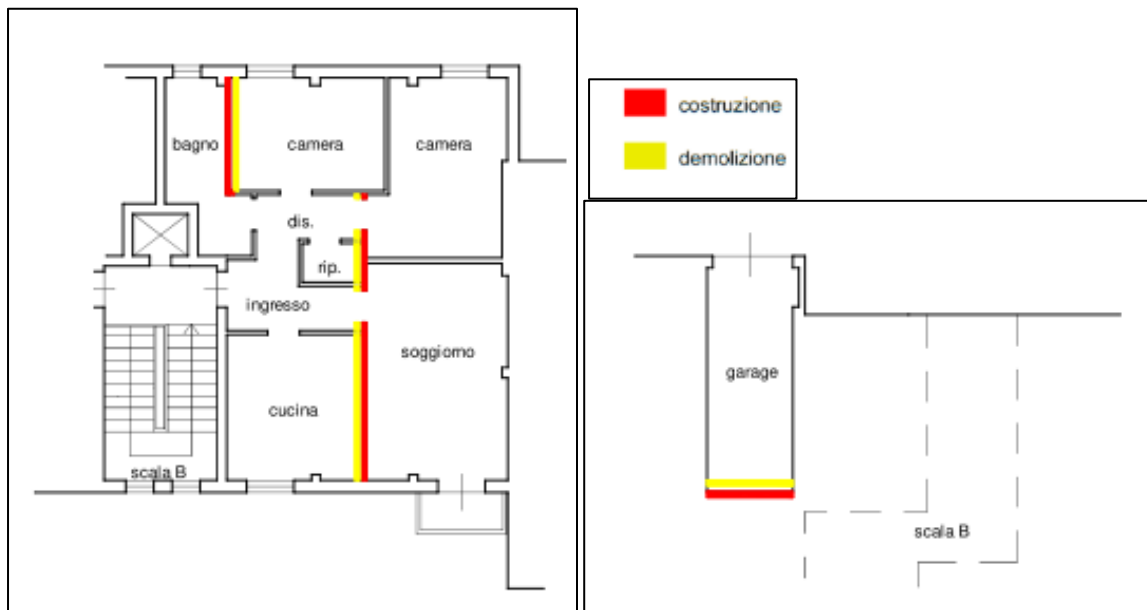


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

La sovrapposizione fra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e lo stato catastale è puramente indicativa.

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità planimetriche come riportate negli allegati.

Le difformità riguardano diversa posizione di alcune pareti divisorie interne e diversa dimensione del terrazzo esterno (minore rispetto a quella rappresentata graficamente).

L'autorimessa Fg. 45 m.n. 832 sub. 6 non presenta sostanziali difformità planimetriche, rilevando la diversa altezza riportata in planimetria (cm 240) rispetto alla rilevata (circa cm 224).

È necessario aggiornare la planimetria catastale, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 7.3, ed attribuendo eventuali nuove rendite catastali, con specifiche pratiche predisposte da Tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.

I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a indicativi

€ 1.500,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano un'indicazione orientativa di massima.

Eventuali costi per la regolarizzazione delle difformità anche non segnalate nel presente capitolo e relazione sono da intendersi ricompresi nell'abbattimento percentuale applicato.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Di seguito vengono ricostruiti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Vengono evidenziati i proprietari dei beni, le date dei vari passaggi succedutisi e gli estremi dei titoli nel ventennio.

In forza di atto di **compravendita** del Notaio Alberto Giarolo del **21.03.2023 rep. 7.924** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data **11.04.2023** ai numeri **RG 7876 e RP 5655**,

gli immobili in Comune di Vicenza, NCEU Foglio 45

CF foglio 45, m.n. 832 sub 40 Cat. A/3 - cl. 4 - vani 5 - RC.EURO 322,79 Via Tomaso Albinoni n. 34 - scala B - Piani T-5

CF foglio 45, m.n. 832 sub 8 Cat. C/6 - cl. 5 - mq. 12 - RC.EURO 49,48 Via Tomaso Albinoni - Piano T

sono pervenuti al sig. _____ per il pieno diritto di intera proprietà.
dal precedente proprietario

In forza di atto del Segretario Comunale del Comune di Vicenza del **30.07.1971 rep. N. 21.894** reso esecutivo il 26.08.1971, **trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data **23.09.1971 ai numeri RG 8251 e RP 6634**,

i terreni in Comune di Vicenza, sez. G Fg. 3 mm.n. 20/c, 19/b, 119/b, 27/b, 27/c, 31/b

sono pervenuti all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Vicenza dal precedente proprietario Comune di Vicenza.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal **30.07.1971 al 21/03/2023**:

_____ per il diritto di proprietà per la quota di
1000/1000 in forza di atto del Segretario Comunale del Comune di Vicenza del **30.07.1971 rep. N. 21.894** reso esecutivo il 26.08.1971, **trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data **23.09.1971 ai numeri RG 8251 e RP 6634**;

Dal **21/03/2023 a oggi**

_____ per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1 in forza di atto di **compravendita** del Notaio Alberto Giarolo del **21.03.2023 rep. 7.925** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data **11.04.2023** ai numeri **RG 7878 e RP 5656**;

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza è stata spedita a mezzo e-mail la seguente documentazione ([all. 7](#)):

- **Autorizzazione del 19.12.1968** p.g. 17655/68 u.p. 4528 a seguito della domanda presentata dall'Istituto Autonomo Case Popolari per la costruzione della Zona 5^ del PEEP San Lazzaro sui mappali sez. G fg. 3 m.n. 27/b e 19/b;



- Certificato di collaudo in data 28.09.1970;
- **Abitabilità dal punto di vista igienico in data 05.11.1970** con nulla ostare nei riguardi sanitari alla abitabilità del Sindaco di Vicenza in data 16.02.1971 p.g. 17655/68 u.p. 4091.

È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli ([all. 7](#)). I beni sono all'interno della ZTO B zona residenziale e mista esistente e di completamento B1.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Si deve premettere che l'analisi del presente capitolo è riferita solamente ai beni pignorati e non al complesso immobiliare di cui fa parte. Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del fabbricato all'interno del mappale di proprietà, la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia (distanze dai confini e distanze tra i fabbricati) né la corrispondenza dell'effettiva cubatura dell'intero fabbricato condominiale.

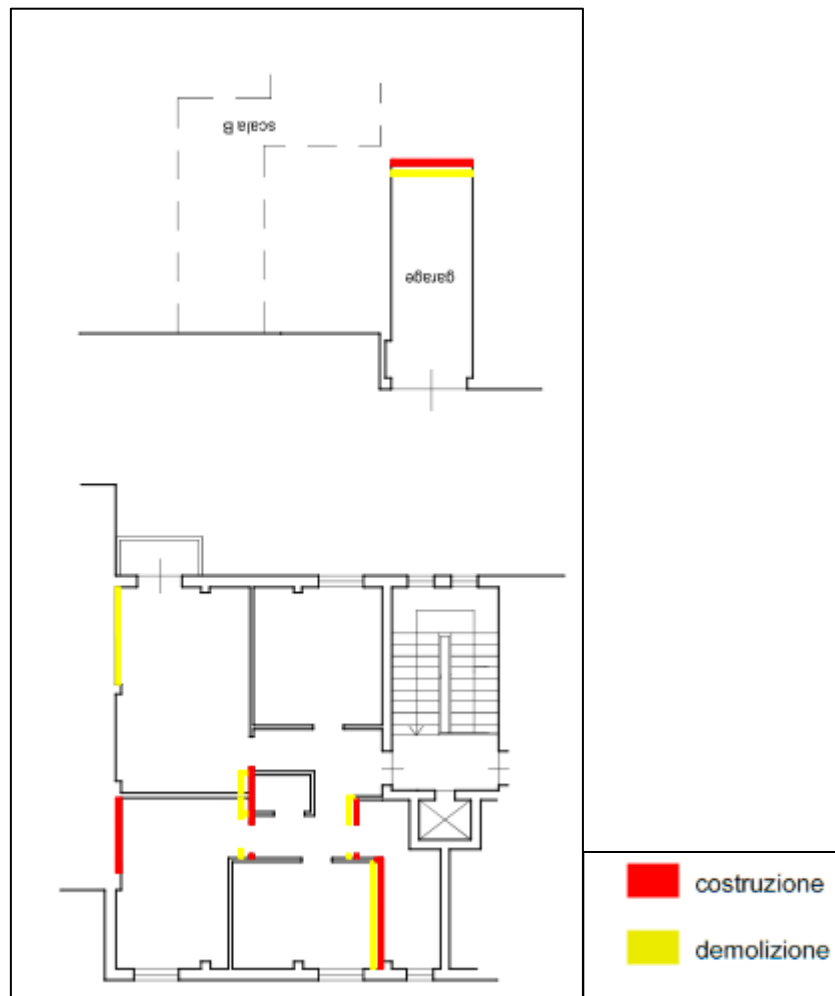


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

La sovrapposizione fra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e lo stato assentito è puramente indicativa.



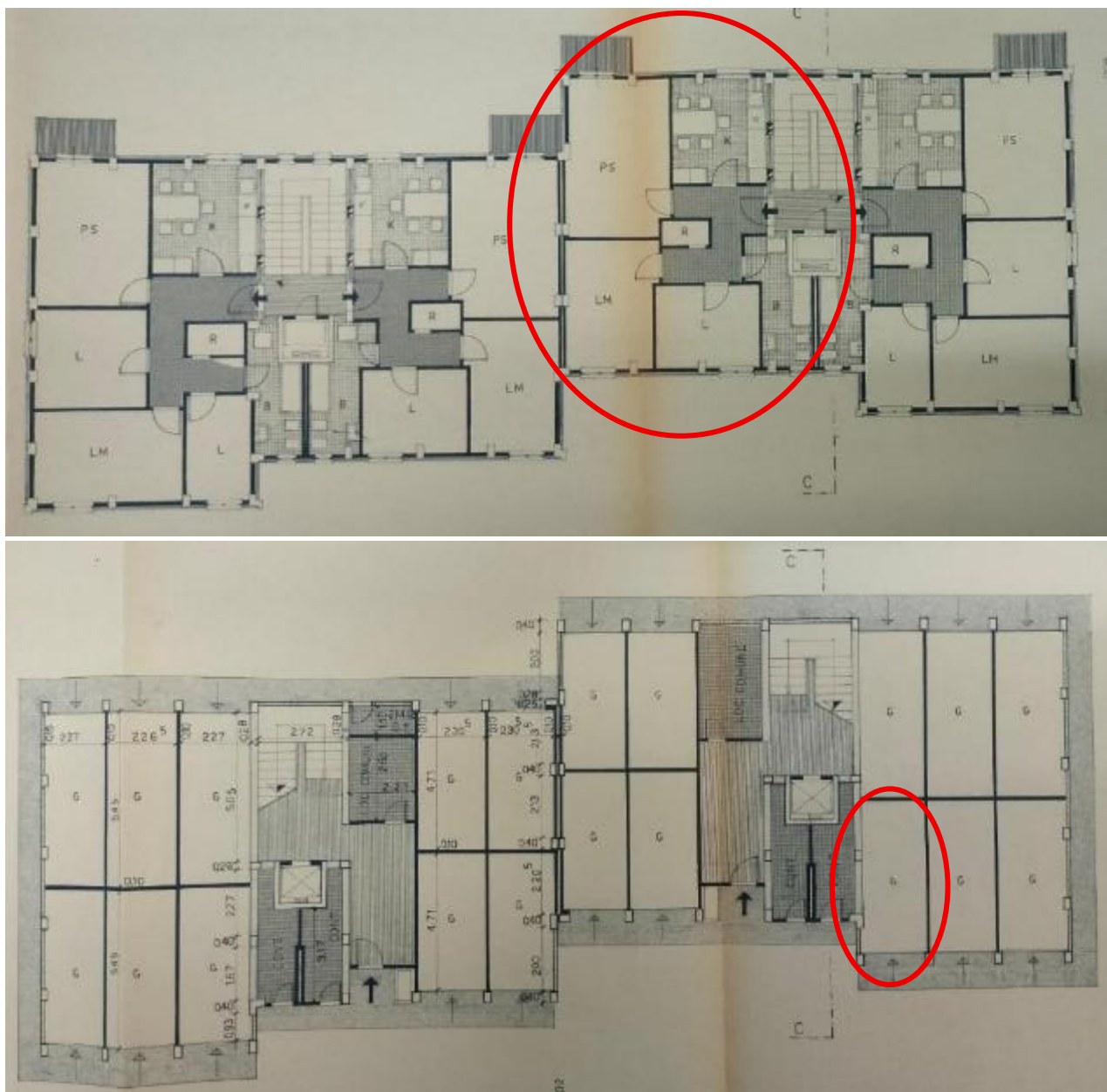


Figura 10. Stato approvato autorizzazione del 19.12.1968 p.g. 17655/68 u.p. 4528.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Riferendosi al solo immobile pignorato, fra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche assentite sono state riscontrate difformità di cui sopra.

Le difformità all'interno dell'appartamento sono sanabili ai sensi dell'art 6 bis TU edilizia, con la presentazione di una pratica edilizia e il pagamento di una sanzione in misura non inferiore a € 1.000,00.

La difformità dimensionali sono ricomprese nelle tolleranze ex art 34 bis.

Le spese tecniche per la sanatoria e per le asseverazioni in merito alle tolleranze sono quantificate in indicativi € 3.000,00.

Eventuali difformità prospettiche, per poter essere sanate, dovranno essere approvate dai condomini in assemblea.



Nota: Si precisa che le sanzioni potranno essere determinate in via definitiva dall'Ufficio Tecnico Comunale dopo la presentazione di apposita pratica e conseguente istruttoria.

Eventuali ulteriori costi per la regolarizzazione delle difformità anche non segnalate sono da intendersi ricompresi, in modo indicativo e forfettario, nell'abbattimento percentuale applicato.

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 o 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

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: /
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: /
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: /
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: /;
- e) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: non noti;
- f) provvedimenti di sequestro penale: non noti;
- g) domande giudiziali: non note;
- h) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non noti;
- i) convenzioni urbanistiche: non note;
- j) convenzioni matrimoniali: non note;
- k) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: /
- l) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: non noti;
- m) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: non noti;
- n) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno;
- o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: non noti;
- p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: /
- q) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: v. cap. 5.4 e 7.3;
- r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: eventuali anche non segnalati nella presente relazione ricompresi nell'abbattimento percentuale. Non sono state eseguite indagini sulla eventuale presenza di amianto o di altri inquinanti, come previste nei limiti dell'incarico;



s) vizi di carattere “edilizio” per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: come descritto in narrativa.

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 si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 02.04.2026)

Non successivo cap. 8.3 si riportano le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Si rimanda al parere del Custode in merito al fatto che gli oneri e vincoli riportati possano o meno essere cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

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

Aggiornamento alla data del 02.04.2026 delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale ([all. 6](#)).

ISCRIZIONE CONTRO del 11/04/2023 - Registro Particolare 1045 Registro Generale 7877

Pubblico ufficiale GIAROLO ALBERTO Repertorio 7924/6016 del 21/03/2023

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO

Capitale € 66.480,00 Totale € 81.130,80 Durata 10 anni

Immobili siti in VICENZA (VI) fg. 45 m.n. 832 sub 40, sub 8

A favore di

Contro

ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2024 - Registro Particolare 2554 Registro Generale 17022

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 557 del 12/04/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Capitale € 17.217,37 Totale € 20.000,00

Immobili siti in VICENZA (VI) fg. 45 m.n. 832 sub 40, sub 8 (oltre ad altri)

A favore di

Contro

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/11/2024 - Registro Particolare 17334 Registro Generale 23710

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 21648/2024 del 31/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Immobili siti in VICENZA (VI) fg. 45 m.n. 832 sub 40, sub 8 (oltre ad altri)

A favore di

Contro

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2024 - Registro Particolare 17444 Registro Generale 23849

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA Repertorio 12321/2023 del 23/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

Immobili siti in VICENZA(VI) fg. 45 m.n. 832 sub 40, sub 8 (oltre ad altri)

A favore di

Contro



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 833 del 07/05/2025 (REVOCA SEQUESTRO PREVENTIVO)

Nella sezione D è riportato: LA PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI BRESCIA, CON PROVVEDIMENTO DI REVOCA SEQUESTRO PREVENTIVO N. 4206/2023 R.G. MOD. 21, HA DISPOSTO IL DISSEQUESTRO DEI BENI IMMOBILI RICONDUCIBILI A _____, SITI NEL COMUNE DI VICENZA E SOTTOPOSTI A SEQUESTRO PREVENTIVO IN DATA 06/11/2024.

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/07/2025 - Registro Particolare 11051 Registro Generale 15093 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3644 del 16/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in VICENZA(VI) fg. 45 m.n. 832 sub 40, sub 8 (oltre ad altri)

A favore di

Contro

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni ([all. 12](#))

L'immobile fa parte di un condominio. Contattato l'Amministratore condominiale Geom. Lupi Paola (studio in Vicenza (VI), 36100, via G. G. Trissino, 57 – info@studiolupipaola.it – 0444 302569) ha fornito le seguenti informazioni:

- a) importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): *esercizio preventivo ordinario 2025 al netto "fondo patrimoniale x spese impreviste", suddiviso per unità immobiliare: sub. 40+8 importo € 1.178,50;*
- b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *Nessuna spesa straordinaria deliberata. Necessari interventi su ascensore, da deliberare: sostituzione quadro di manovra, argano, installazione bidirezionale, sostituzione molle chiudiporta e serrature porte;*
- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: *spese condominiali scadute non pagate sub. 40+8: esercizio 2024 + 2025 = totale € 3.124,29;*
- d) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: *È stato fatto un decreto ingiuntivo per il pagamento delle spese condominiali non pagate [complessivamente dall'esecutato gestione consuntivo 2024 e preventivo 2025 (prime due rate*



scadute il 30/03/25 e 30/05/25) per complessivi € 6.744,95 poi con spese legali etc divenuti € 8.107,05.

- e) presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: in allegato
- f) dotazioni, impianti e servitù condominiali: *il condominio è dotato di ascensore;*
- g) tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: in allegato
- h) certificati di conformità degli impianti condominiali: /

Si fa presente che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

È stato indicato 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, è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market 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% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$).

Per utilizzare il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) sono stati reperite le compravendite degli immobili individuati nell'[all.8](#) con le relative schede di calcolo.

Di seguito la tabella riepilogativa del calcolo delle superfici commerciali del subject:

Superficie commerciale Subject	Destinazione	mq lordi	Indice-Rapporti Mercantili	mq commerciali	Tipo caratteristica
	Appartamento P5	85	100%	85	Quantitativa
	Balconi terrazzi P1	2	30%	0,6	Quantitativa
	Garage	14	50%	7	Quantitativa
	<i>Totale:</i>	<i>101</i>		<i>92,6</i>	
	Totale Superficie Commerciale			93	mq

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 alla data della presente perizia risulti essere pari a:

€ 86.374,48 (ottantaseimilatrecentosettantaquattro/48 €), pari a circa 928,76 €/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".



12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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) quanto indicato nei capitoli relativi alla conformità urbanistico-edilizia;*

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.

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati:

Più probabile valore di mercato del bene	86.374,48 €
Detrazioni	
Riduzione del 15% sul valore dei beni per assenza di garanzia per vizi (e per eventuali costi per difformità anche non segnalate nella presente relazione)	-12.956,17 €
Costi per la regolarizzazione catastale	-1.500,00 €
Costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica	-3.000,00 €
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-3.124,29 €
Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a:	65.794,02 €

Valore a base d'asta: € 65.800,00
(€ sessantacinquemilatreottocento/00).



12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Data	Prezzo di compravendita
2023	€ 83.100,00

12.5 Giudizio di vendibilità

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ

I beni pignorati risultano in piena titolarità ai debitori esegutati.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**14.1 Dati e residenza del debitore esegutato e occupanti ([all. 9-10](#))**

Come da certificati di residenza allegati alla perizia:

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Come da certificati di stato civile allegati alla perizia:

15. LOTTI

Lotto n. 3 di 3.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Il sig. _____ occupa l'appartamento sub. 40 in forza di contratto di locazione stipulato il 01/04/2024 e registrato con durata dal 01/04/2024 al 31/03/2027.

Il contratto di locazione comprende il sub. 40 (appartamento cat. A/3) e il sub. 10 (garage cat. C/6).

In sede di sopralluogo, è emerso che il sig. _____ utilizza il garage sub. 6, il sub. 8 risulta non occupato da persone.

Vicenza, li 10/04/2026

Il Tecnico Incaricato
Ing. Carlo Casonato
(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore 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
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
10. Certificato di residenza occupante
11. Contratti di locazione
12. Documentazione condominiale (regolamento, tabelle millesimi,...)
13. Risposta su diritto prelazione non contemplato
14. Scontrini acquisto condizionatori occupante

