



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 410/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente: *****DATO OSCURATO*****

Esecutato: *****DATO OSCURATO*****

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **04/12/2025**

Identificazione beni: Bene in Bolzano Vicentino (Vi), Via Roma, 23
Dati Catastali: NCEU, Foglio 7, P.lla 201, Sub. 7 (A3)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Oscar Brunello** - Piazza del Mercato 19, Brendola (Vi)
Mail: oscar.brunello@gmail.com – tel: 0444/601112

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto 63, Longare (Vi)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953552

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 410/2024

promossa da: ***DATO OSCURATO***

contro ***DATO OSCURATO***

Giudice: dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/12/2025

Esperto stimatore: arch. Oscar Brunello

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 7): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): abitazione ai piani terra, primo e secondo affiancata su due lati, senza autorimessa

Ubicazione (pag. 7): Bolzano Vicentino (Vi), Via Roma n. 23

Dati catastali attuali dei beni (pag. 7):

Catasto Fabbricati – Bolzano Vicentino (Vi)

Foglio 7 Mappale 201 Sub. 7, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 8 vani, Rendita 413,17 €, Piani T,1,2

Metri quadri (pag. 9): superficie commerciale pari a 191 mq circa

Stato di manutenzione (pag. 9): scarso

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 17): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi

- Difformità urbanistiche: nessuna

- Difformità edilizie (pag. 22): sì, sanabili, costo stimato 7.732 € (pag.23)

- Difformità catastali (pag.17): sì, regolarizzabili, costo stimato 1.500,00 €

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 27): 173.400 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 26): comparabile A: 23/04/2024 importo 130.000,00 €, comparabile B: 15/02/2023 importo 250.000,00 €, comparabile C: 14/11/2023 importo 180.000,00 €

Valore di vendita forzata proposto (pag. 28): 139.600,00 €

Valore debito: 129.680,98 € oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 16): al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero ma nelle disponibilità dell'esecutato.

Titolo di occupazione (pag. 16): proprietà

Oneri (pag. 24): si veda quanto esposto al capitolo 8

APE (pag. 16): classe energetica F

Problemi particolari - informazioni utili – criticità:

- utenze non attive;

- la corte esterna ad uso comune dell'intero Mappale 201, così come rappresentata nella mappa catastale, risulta inaccessibile per l'installazione di un cancello metallico da parte dei proprietari delle altre unità immobiliari (soggetti terzi). L'esecutato ha comunicato che utilizza una porzione dell'area fronte strada del Mappale 201 come posti auto.

Lotti (pag. 29): lotto unico

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

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi; 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 è stata eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; è stato eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno 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 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.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5	Certificazione energetica.....	16
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	16
4.1	Possesso.....	16
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	16
5.	ASPETTI CATASTALI.....	16
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	16
5.2	Intestatari catastali storici.....	17
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	17
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	17
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	20
6.1	Titolo di acquisto del debitore.....	20
6.2	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	20
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	20
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	20
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	22
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	23
7.4	Perimetro del “mandato”.....	23
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	24
8.1	Oneri e vincoli.....	24
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28/10/2025).....	25

8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	25
9.	SUOLO DEMANIALE.....	25
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	26
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	26
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	26
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	26
12.1	Metodo di valutazione e criteri valutativi.....	26
12.2	Stima del valore di mercato.....	26
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	27
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	28
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	28
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	28
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	28
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	28
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	28
15.	LOTTI.....	29
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	29
17.	ELENCO ALLEGATI.....	30

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Premessa

Il sottoscritto arch. Oscar Brunello, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1022, con studio in P.zza del Mercato n. 19 a Brendola (Vi), ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico emesso in data 20/02/2025 dal dott. Luca Prendini al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 31/10/2025.

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

Attività peritali

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

- nomina Esperto nella presente Procedura in data 20/02/2025;
- giuramento in forma telematica in data 28/02/2025;
- deposito tramite PTC della Check List in data 08/04/2025;
- ordinanza di estinzione parziale limitatamente ai beni di cui ai lotti 1 e 2 e prosecuzione delle operazioni peritali per il lotto 3 con udienza del 08/07/2025;
- sopralluogo eseguito il 22/07/2025 durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca.
- segnalazione inviata al PCT in data 07/08/2025 inerente alcune criticità rilevate (canna fumaria in precarie condizioni statiche e fessurazioni nelle murature portanti).

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- la regolarità catastale degli immobili è stata verificata mediante il confronto tra la documentazione reperita presso gli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali reperiti in data 28/02/2025 (mappa, visure e planimetria) e il rilievo sommario dei luoghi eseguito durante il sopralluogo;
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza alla data del 28/10/2025;
- acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo all'esecutato in data 14/03/2025;
- acquisizione dei certificati di residenza e stato civile in data 03/03/2025;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Bolzano Vic.no con istanza di accesso agli atti inoltrata tramite SUAP in data 29/04/2025;
- invio della relazione peritale alle parti in data 31/10/2025.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Abitazione tricamere ai piani terra, primo e secondo affiancata su due lati situata nel centro di Bolzano Vicentino (Vi) in Via Roma n. 23. L'immobile è accessibile direttamente dalla pubblica via, è indipendente ed è privo di pertinenze esterne ad uso esclusivo (giardino, autorimessa e/o posto auto).

L'abitazione è di tipo cielo/terra ed è composta al piano terra da una cucina, un salotto, una lavanderia, un bagno e dei disimpegni. Al piano primo si trovano tre camere da letto ed un bagno mentre il piano secondo ospita dei locali sottotetto.

Caratteristiche zona: residenziale centrale a media densità. Traffico locale, sono presenti parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle vicinanze sono presenti negozi al dettaglio e di media distribuzione.

Caratteristiche zone limitrofe: principalmente residenziali.

Collegamenti pubblici: autobus extraurbano 20 m circa, stazione Ferroviaria di Vicenza 21 km circa, casello autostradale Vicenza Nord (A31) circa 5 km.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto

Piena proprietà dell'intero

Identificazione catastale

Piena proprietà per la **quota di 1/1** del bene censito al

Catasto Fabbricati del Comune di Bolzano Vicentino (Vi)

Foglio 7

- **Mappale 201 Sub. 7**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 8 vani, Rendita € 413,17, Piano T,1,2.

compresa inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al complesso cui fa parte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C.

catastralmente intestato a

- ***DATO OSCURATO*** (piena proprietà per 1/1)

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

Catasto Terreni del Comune di Bolzano Vicentino (Vi)

Foglio 7

- **Mappale 201**, Qualità "Ente Urbano", Sup. catastale 2.131 mq

Lotto

Unico

3.3 Confini N-E-S-O

Mapp. 226 Sub. 13, strada comunale Via Roma, corte comune Mapp. 201, altra unità imm.re Mapp.201, salvo più precisi e aggiornati.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il bene di cui alla presente procedura fa parte di un fabbricato, non costituito in condominio, ospitante diverse unità immobiliari di varie proprietà. Lo stesso è ubicato in zona centrale del Comune di Bolzano Vicentino (Vi), lungo la strada principale Via Roma ed è comodo a tutti servizi.

L'abitazione oggetto di stima è indipendente, è affiancata sui lati nord ed ovest (in parte) e sviluppa tre piani fuori terra.

L'unità in oggetto è accessibile direttamente da Via Roma e si compone, al piano terra, da un piccolo ingresso, una cucina, un salotto, un bagno finestrato con antibagno, una lavanderia e due disimpegni.

Con scala interna si raggiunge il piano primo dove si trovano tre camere da letto, un disimpegno ed un bagno finestrato con antibagno.

Attraverso il medesimo vano scale si accede al piano secondo dove sono presenti tre locali sottotetto i quali, essendoci una copertura a falde, hanno un'altezza utile variabile. Quest'ultima, avendo una media inferiore a 2,70 m, non consente di trasformare tali locali sottotetti in vani abitativi principali.

Si precisa che in alcune stanze non risulta verificato il rapporto minimo di 1/8 tra superficie finestrata apribile e superficie utile pavimento, ma il fabbricato, essendo stato edificato originariamente in data antecedente il 1967, non è soggetto al rispetto di tale parametro (D.M. 05/07/1975) per quanto riguarda lo stato attuale.

L'abitazione è sprovvista di pertinenze ad uso esclusivo (autorimessa, posto auto e/o giardino).

Si evidenzia che l'intero Mappale 201, ospitante diverse unità immobiliari tra cui quella oggetto della presente stima (Mappale 201 Sub.7), comprende anche un'area esterna (corte e passaggi carrai/pedonali) così come rappresentata nella mappa catastale. Tale area, dai documenti catastali reperiti, risulta ad uso comune di tutte le unità immobiliari del Mappale 201 ma, come comunicato dal soggetto esecutato in fase di sopralluogo, i proprietari delle altre unità (soggetti terzi) hanno installato un cancello metallico rendendo inaccessibile tale area comune allo stesso soggetto esecutato proprietario del Mappale 201 Sub.7 (bene oggetto di stima).

A tal proposito si evidenzia che sul retro del fabbricato è presente una recinzione metallica che delimita un'area che, di fatto, viene utilizzata come pertinenza all'unità oggetto di stima. Dagli atti reperiti però, tale spazio risulta facente parte di un'area comune, pertanto la stessa dovrà essere ripristinata a spazio comune rimuovendo detta recinzione metallica.

I pavimenti interni sono misti legno/piastrelle/scaglie di marmo, le porte sono in legno ed i serramenti esterni, dotati di balconi in legno, sono costituiti da telaio in legno e vetro singolo. Alcuni sono provvisti di doppio serramento esterno costituito da telaio metallico.

Il piano sottotetto risulta completamente allo stato grezzo.

Al momento del sopralluogo l'abitazione era in parte arredata e nelle stanze erano presenti materiali ed oggetti di varia natura.

In generale l'immobile si presenta in condizioni manutentive scarse.

Si sono rilevate aree di umidità e intonaci deteriorati in varie stanze dell'abitazione.

Lo stesso necessita di un intervento di riqualificazione complessiva, che interessi la sostituzione dei serramenti e delle scale interne, la ristrutturazione dei bagni e dei pavimenti, il rifacimento completo degli impianti ed una manutenzione generale alle finiture (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, ecc.).

Si evidenzia che al momento del sopralluogo il soggetto esecutato dichiarava che le utenze sono chiuse. Si ritiene che gli impianti esistenti, vista la loro vetustà, debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto, senza adeguate verifiche, non è possibile garantire la conformità degli stessi alle normative vigenti.

Inoltre, come da segnalazione inviata al PCT in data 07/08/2025, in sede di sopralluogo si sono rilevate le seguenti criticità:

- una canna fumaria in evidenti precarie condizioni statiche nella facciata ovest con pericolo di caduta a terra;
- alcune vistose fessurazioni verticali ed inclinate alle murature portanti, maggiormente evidenti nelle facciate sud ed est dell'immobile.

Consistenza

La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dalle planimetrie catastali e dal rilievo sommario eseguito durante il sopralluogo. Le misure sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'acquirente provvedere ad una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione piano terra	sup. reale lorda	80,00 mq	1,00	80,00 mq
Abitazione piano primo	sup. reale lorda	74,00	1,00	74,00 mq
Sottotetto piano secondo	sup. reale lorda	74,00	0,50	37,00 mq
Totale sup. commerciale:				191,00 MQ

Stato manutentivo

Dato quanto potuto osservare in fase di sopralluogo, l'immobile in oggetto (non abitato) presenta uno stato di conservazione complessivamente scarso.

Il soggetto esecutato dichiarava in tale sede che le utenze NON sono attive.



Figura 1. Sovrapposizione oriofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.



Figure 3. Immagini satellitari

Figure 4. Foto immobili

- Esterni





- Cucina



- Sala



- Lavanderia



- Camere





- Bagni



- Sottotetto



3.5 Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica colloca l'immobile in Classe F con un consumo complessivo stimato di 231,69 Kwh/mq anno.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava non abitato ma nella disponibilità dell'esecutato.

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

L'immobile è in proprietà dell'esecutato seppur non lo abiti.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Questi i passaggi riscontrati dalle visure storiche:

CATASTO TERRENI Mappale 201 "Ente Urbano" di 2.131 mq

- Impianto Meccanografico del 31/12/1974: Mappale 201 "Ente Urbano" di 395 mq.

- Variazione geometrica del 19/08/1998 in atti dal 19/08/1998 Atto in Deroga (n. 5509.1/1998): Mappale 201 "Ente Urbano" di 2.668 mq (comprende i Mappali 22 e 163).

- Tipo Mappale del 19/08/1998 in atti dal 19/08/1998 Atto in Deroga (n. 5509.1/1998): Mappale 201 "Ente Urbano" di 2.668 mq.

- Frazionamento del 10/04/2006 Pratica n. VI0068631 in atti dal 10/04/2006 (n. 68631.1/2006): Mappale 201 "Ente Urbano" di 2.131 mq (venivano inoltre variati i Mappali 1068, 1069 e 1070).

CATASTO FABBRICATI Mappale 201 Sub. 7

- Impianto meccanografico del 30/06/1987: *Sez. A Foglio 7 Mappale 163 Sub. 1.*

- Variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario: *Sez. A Foglio 7 Mappale 163 Sub. 1.*
- Variazione del 26/01/2006 Pratica n. VI0015737 in atti dal 26/01/2006 “Variazione per modifica identificativo” (n. 1357.1/2006): *Foglio 7 Mappale 163 Sub. 1.*
- Variazione del 03/02/2006 Pratica n. VI0021641 in atti dal 03/02/2006 “Variazione per modifica identificativo” (n. 2128.1/2006): *Foglio 7 Mappale 201 Sub. 7.*
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie: *Foglio 7 Mappale 201 Sub. 7.*

5.2 Intestatari catastali storici

Intestatari dal 17/11/1988 al 23/10/2012:

- ***DATO OSCURATO***

per la quota di 10/20 di piena proprietà

- G***DATO OSCURATO***

per la quota di 10/20 di piena proprietà

- ***DATO OSCURATO***

usufrutto parziale

Intestatario dal 23/10/2012 ad oggi:

- ***DATO OSCURATO***

per la quota di 1/1 di piena proprietà

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono alle visure catastali eseguite.

Si precisa che il pignoramento originale, alla base della procedura esecutiva, colpiva anche altri beni non oggetto della presente relazione di stima. Tali beni sono stati successivamente stralciati dalla procedura per estinzione parziale come da verbale udienza del 08/07/2025.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo è difforme da quanto riportato nelle planimetrie catastali scaricate dal sito dell’Agenzia del Territorio per modifiche interne e prospettiche.

Tali difformità rendono l’immobile catastalmente **non conforme**.

Per la regolarizzazione sarà necessaria la presentazione di una pratica DOCFA al Catasto Fabbricati per l’aggiornamento della planimetria dell’immobile.

Costo previsto della pratica 1.500,00 €.

Data presentazione: 12/05/1967 - Data: 28/02/2025 - n. T251775 - Richiedente: BRNSCR68E05L840B

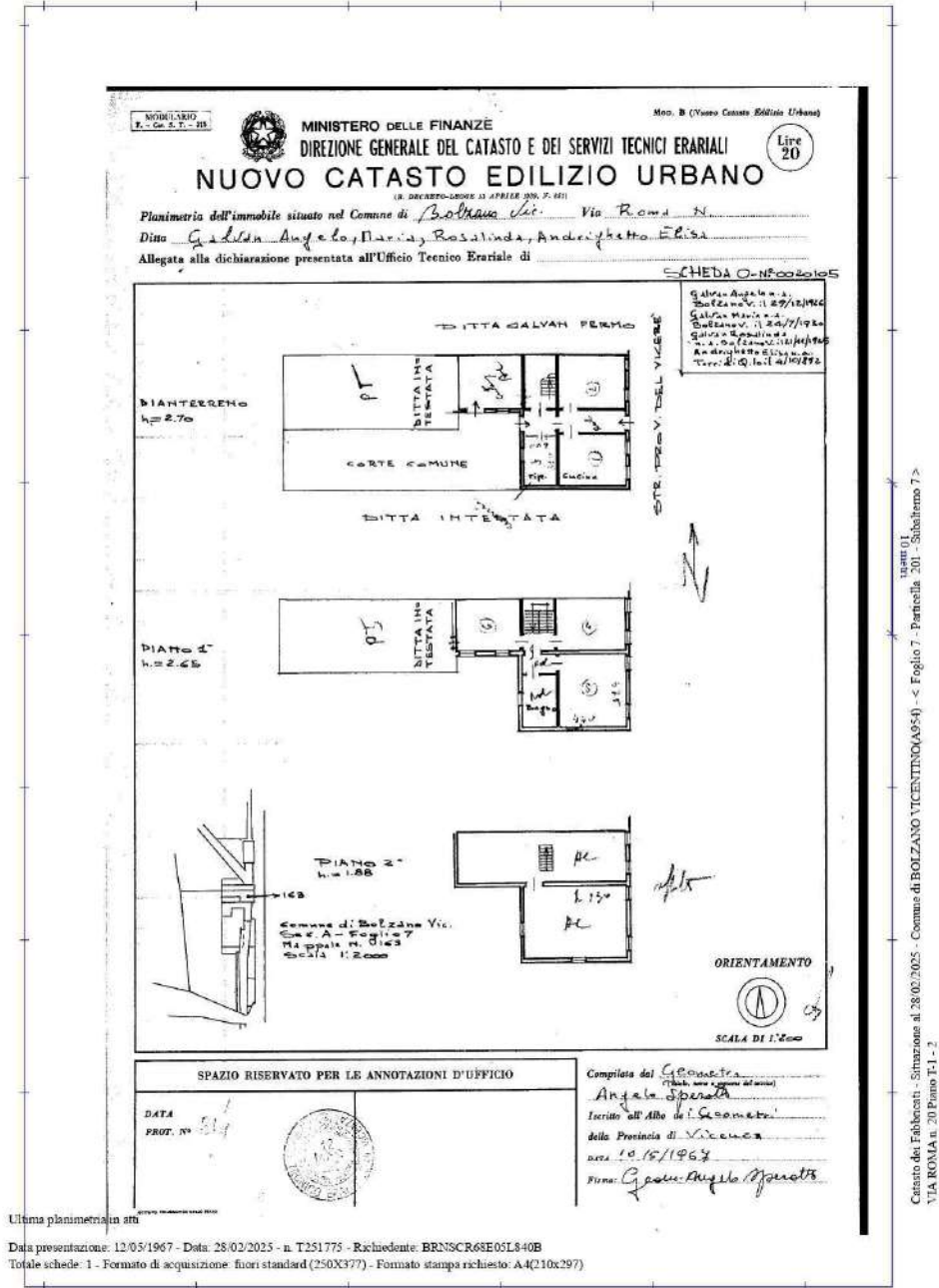


Figura 5. Planimetria catastale del bene.



Figura 6. Estratto mappa catastale

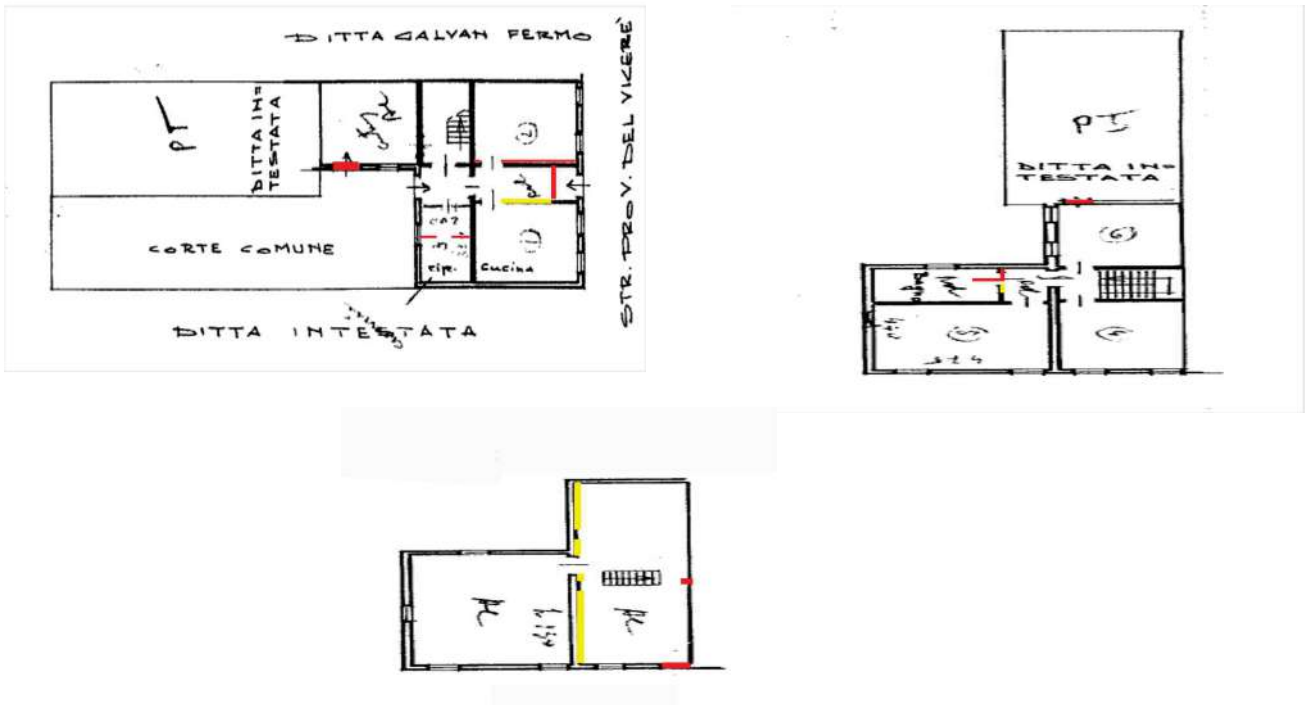


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Titolo di acquisto del debitore

- ***DATO OSCURATO***

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Proprietario dal 23/10/2012 ad oggi in forza di:

- Atto di Compravendita del 23/10/2012 n. 2.936/1.535 Rep./Racc. a firma del notaio Gaia Boschetti, trascritto a Vicenza (Vi) il 16/11/2012 ai nn. 20.456/15.197 R.G./R.P.

Al momento dell'acquisto il soggetto esecutato risultava di stato civile libero.

6.2 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- ***DATO OSCURATO***

per la quota di 10/20 di piena proprietà

- ***DATO OSCURATO***

per la quota di 10/20 di piena proprietà

- ***DATO OSCURATO***

usufrutto parziale

Proprietari dal 17/11/1988 al 23/10/2012 in forza di:

- Atto di Divisione del 17/11/1988 n. 71.514/14.748 Rep./Racc. a firma del notaio Giuseppe Boschetti, trascritto a Vicenza (Vi) il 28/11/1988 ai nn. 13.926/10.576 R.G./R.P.

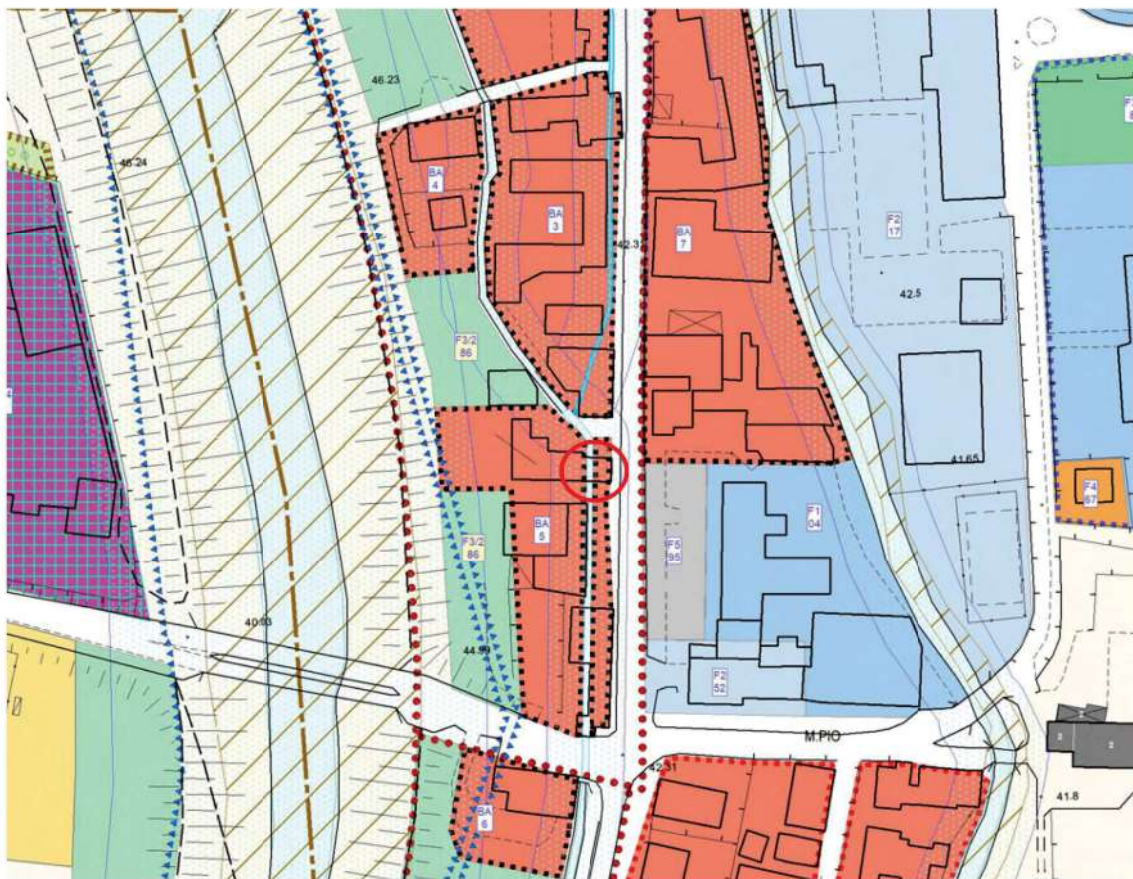
7. ASPETTI E URBANISTICO – EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Nelle tavole del Piano degli Interventi (P.I.) reperite nel sito istituzionale del Comune di Bolzano Vicentino (Vi), il bene in oggetto è individuato in “Zone residenziali intensive di riqualificazione del capoluogo **BA/5**” (art. 24 N.T.O.).

Inoltre, l'immobile è sottoposto ai seguenti vincoli:

- fascia di rispetto stradale;
- fascia di rispetto idraulico;
- vincolo Paesaggistico-Ambientale D. Lgs. 42/2004.



Estratto tav. P.I. Zonizzazione con indicazione dell'immobile

A seguito della richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo SUAP al Comune di Bolzano Vicentino in data 29/04/2025 ed alla successiva integrazione del 16/05/2025, l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione alcune pratiche, la maggioranza delle quali però non interessano il bene oggetto di stima.

L'unica pratica utilizzabile al fine della verifica della conformità edilizia è il seguente:

- Permesso di Costruire n. 7 del 02/03/2011 (e successiva D.I.A. in variante prot. 7.357 del 08/10/2011).

Si evidenzia che la suddetta pratica edilizia prevedeva un corposo intervento di trasformazione edilizia dell'intero fabbricato censito con il Mappale 201 e parte del Mappale 226, il quale ospita diverse unità immobiliari appartenenti a più proprietà. I lavori previsti non sono però mai iniziati pertanto il citato Permesso di Costruire è da intendersi decaduto per decorrenza dei termini.

Si precisa però che nella tavola n. 3 dello stesso, denominata "stato attuale", veniva rappresentato anche l'immobile oggetto della presente stima. Pur essendo un titolo edilizio decaduto, lo stesso è stato approvato e rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale pertanto anche le tavole grafiche in esso contenute devono intendersi convalidate.

Ne consegue che anche la citata tavola n. 3 "stato attuale" è da considerarsi come rappresentativa della situazione urbanisticamente autorizzata e la stessa viene dunque utilizzata per la verifica della conformità edilizia nella presente relazione peritale.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Si rileva che lo stato dei luoghi in sede di sopralluogo è risultato non conforme alla sopracitata tavola n. 3 “stato attuale” del Permesso di Costruire n. 7 del 02/03/2011, poi decaduto.

In particolare, le difformità riguardano alcune modifiche alle tramezzature interne all’abitazione, la chiusura di una finestra sul lato sud dell’immobile (locale lavanderia) e la traslazione di alcuni fori. Si rimanda all’elaborato grafico allegato.

Si evidenzia che sul retro del fabbricato (lato sud/ovest) è presente una piccola area esterna ad uso comune dove, in fase di sopralluogo, si sono rilevate le seguenti difformità:

- il soggetto esecutato ha messo in opera una recinzione metallica per delimitare un’area da utilizzare in modo esclusivo, rendendola di fatto una pertinenza dell’immobile di sua proprietà;
- il proprietario dell’unità immobiliare confinante ad ovest ha realizzato, in ampliamento al suo fabbricato, un locale caldaia avente una profondità di circa 50 cm.;
- sopra le suddette aree è stata realizzata una tettoia.

Tali opere sono state eseguite su un’area ad uso comune pertanto, salvo accordi tra le parti, devono intendersi opere non autorizzate.

In merito alla recinzione metallica, trattandosi di un’opera abusiva realizzata a servizio dell’unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale, se ne prescrive la sua rimozione ed i relativi costi verranno stimati nel successivo capitolo 7.3.

In merito all’ampliamento eseguito dal proprietario confinante (vano caldaia) ed alla tettoia, l’aggiudicatario dovrà risolvere la problematica assieme al suddetto proprietario confinante.

Figure 8. Stato approvato.

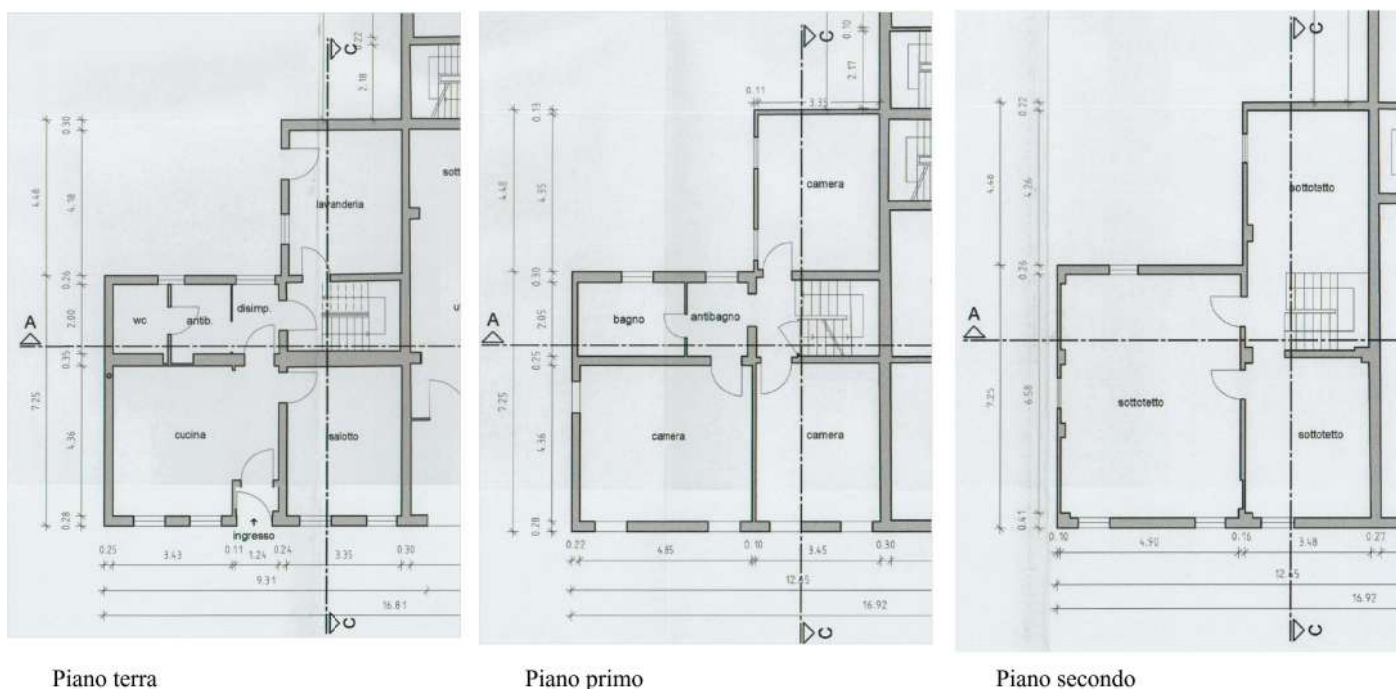
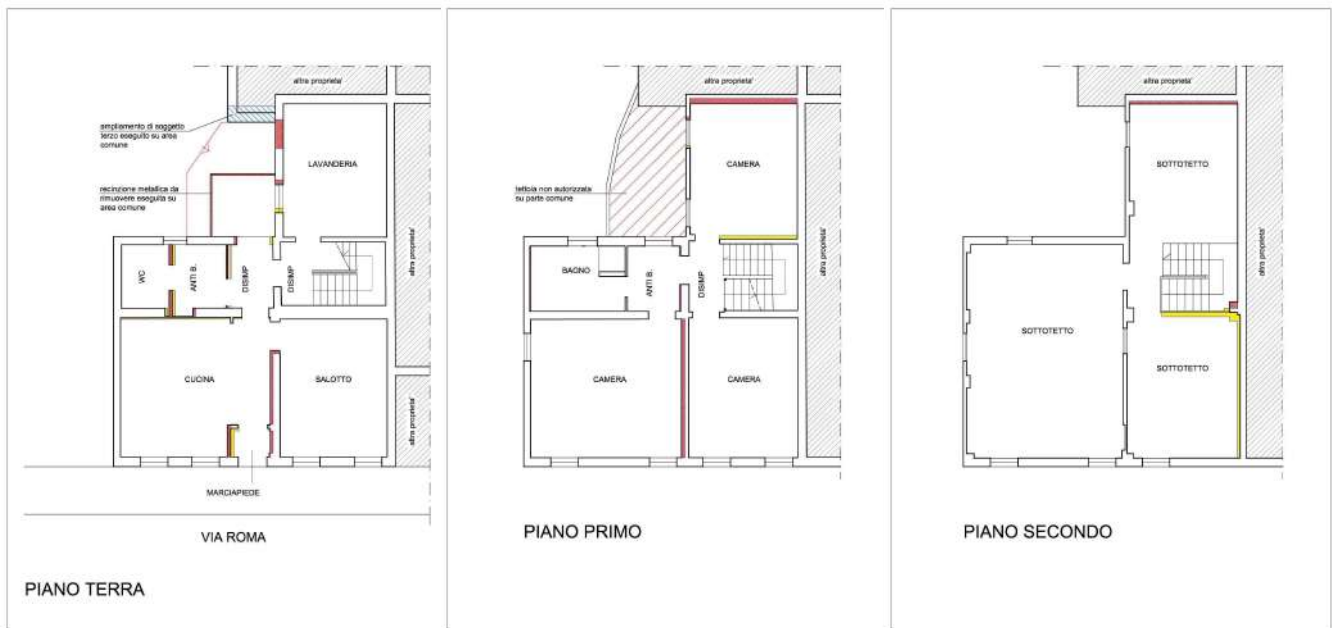


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



7.3 Verifica della sanabilità/regularizzazione dei beni e costi

Tali difformità edilizie, ai sensi del D.P.R. 380/01, risultano sanabili con:

- presentazione di una SCIA in sanatoria ed il pagamento di una sanzione amministrativa per regularizzare le modifiche prospettiche e la variazioni alle murature interne;
- rimozione della recinzione metallica sul retro del fabbricato per regularizzare l'uso degli spazi comuni.

Oneri stimati per spese tecniche di redazione del progetto di sanatoria: 5.500,00 €.

Sanzione amministrativa: 1.032,00 € (art. 36 bis D.P.R. 380/01).

Rimozione recinzione metallica: 1.200,00 €

Tali importi sono da intendersi indicativi. Una precisa quantificazione è possibile solo in sede di presentazione del progetto di sanatoria.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria

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 regularizzazione 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

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- Vincoli urbanistici come rappresentati nel Piano degli Interventi;
- Sanatoria delle difformità.

Si evidenzia 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 28/10/2025)

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 16/05/2024 al n. 772 di Rep., iscritta a Vicenza in data 12/08/2024 ai nn. 18.591/2.808 R.G./R.P.

Importo capitale: 125.382,49 €

Importo ipoteca: 180.000,00 €

A favore: ***DATO OSCURATO***

Contro: ***DATO OSCURATO***

NOTA: la suddetta ipoteca giudiziale colpisce anche altri beni non oggetto della presente relazione di stima.

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 01/11/2024 al n. 1.796/2024 di Rep., iscritta a Vicenza in data 08/11/2024 ai nn. 24.098/3.844 R.G./R.P.

Importo capitale: 46.366,09 €

Importo ipoteca: 90.000,00 €

A favore: ***DATO OSCURATO***

Contro: ***DATO OSCURATO***

NOTA: la suddetta ipoteca giudiziale colpisce anche altri beni non oggetto della presente relazione di stima.

- Pignoramento derivante verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vicenza in data 25/10/2024 al n. 5.997 di Rep., trascritto a Vicenza in data 21/11/2024 ai nn. 25.232/18.483 R.G./R.P.

A favore: ***DATO OSCURATO***

Contro: ***DATO OSCURATO***

NOTA: il suddetto pignoramento colpisce anche altri beni non oggetto della presente relazione di stima.

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

- ISCRIZIONE a Vicenza del 12/08/2024 ai nn. 18.591/2.808 R.G./R.P.;

- ISCRIZIONE a Vicenza del 08/11/2024 ai nn. 24.098/3.844 R.G./R.P.;

- TRASCRIZIONE a Vicenza del 21/11/2024 ai nn. 25.232/18.483 R.G./R.P.

9. SUOLO DEMANIALE

Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni in oggetto ricadano in suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dato quanto potuto verificare non è stato rilevato alcun uso civico o livello.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Non è presente una gestione condominiale del bene.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione e criteri valutativi

Al fine della ricerca del più probabile valore di mercato da proporre in vendita si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la consistenza, lo stato di conservazione ed il livello di finitura, l'epoca di costruzione, il tipo di zona in cui l'immobile è localizzato, la posizione rispetto alle principali vie di scorrimento, la vicinanza ai servizi e al centro, nonché la particolare situazione del mercato immobiliare.

La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach che si basa sul metodo del confronto tra il bene oggetto di stima (subject) ed altri fabbricati, prendendo come campione immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.

L'analisi delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate ha permesso di selezionare tre contratti di immobili compravenduti di recente in aree contigue.

Di seguito si riportano i riferimenti degli atti:

- comparabile A: 23/04/2024 importo 130.000,00 €;
- comparabile B: 15/02/2023 importo 250.000,00 €;
- comparabile C: 14/11/2023 importo 180.000,00 €.

Per quanto riguarda la determinazione della stima dei beni si veda l'allegato rapporto di valutazione con procedura estimativa M.C.A. (Metodo del Confronto di Mercato). Le tabelle esplicative di valutazione sono riportate nell'all.to 7.

12.2 Stima del valore di mercato

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

utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore < 5÷10%”.

Detto ciò, ritenuti corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione, si ritiene che il più probabile valore lordo di mercato alla data del 31/10/2025 per l’immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, possa essere considerato, arrotondato, pari a:

€ 173.400,00

(centosettantatremilaquattrocento/00 Euro)

Adeguamenti e correzioni di stima

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall’art. 568 del c.p.c., deve essere ridotto al fine di tener conto anche di quanto non può essere valutato attraverso l’uso del metodo M.C.A., cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- Oneri e spese tecniche per la regolarizzazione edilizia cap. 7.3 (stimati)	6.532,00 €
- Oneri e spese tecniche per la regolarizzazione catastale cap. 5.4 (stimati)	1.500,00 €
- Oneri per opere di ripristino spazi comuni cap. 7.3 (stimati)	1.200,00 €

Pertanto, il più probabile valore di mercato arrotondato, al netto di quanto sopra, può essere considerato pari a:

€ 164.200,00

(centosessantaquattromiladuecento/00 Euro)

12.3 Determinazione del valore a base d’asta

Sulla scorta del valore lordo 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 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 e 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, e per eventuali costi di regolarizzazione per differenze non riscontrate, o non determinate.

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 pari a circa € **24.600,00**.

Quindi si otterranno i seguenti valori:

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per quelle decurtazioni appena indicate, si ritiene il più probabile **prezzo a base d'asta**, arrotondato, pari a:

€ 139.600,00
(centotrentanovemilaseicento/00 Euro)

Resta inteso che:

la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né 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. Né, come in precedenza esposto, è stato effettuato rilievo celerimetrico topografico dell'area stessa servendosi di strumentazione specialistica, né verifica dei confini ma esclusivamente dell'unità in oggetto. La valutazione del bene è a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Atto di Compravendita del 23/10/2012 n. 2.936/1.535 Rep./Racc. notaio Gaia Boschetti, prezzo dichiarato pari 112.500,00 €

12.5 Giudizio di vendibilità

L'immobile risulta normalmente vendibile per posizione e dimensione.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà per l'intero.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dal certificato di residenza rilasciato in data 03/03/2025 dal Comune di Bolzano Vicentino (Vi) risulta che ***DATO OSCURATO*** (soggetto esecutato) è residente a Bolzano Vicentino (Vi) in Via Roma 23.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato in data 03/03/2025 dal Comune di Bolzano Vicentino (Vi) risulta che ***DATO OSCURATO*** (soggetto esecutato), al momento dell'acquisto del bene oggetto di stima, risultava di stato civile libero.

15. LOTTI

Lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna problematica particolare, fatto salvo quanto sopra descritto.

Brendola (Vi), li 31/10/2025

L'Esperto Stimatore
arch. Oscar Brunello
(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. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
8. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
9. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici;
10. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori