



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 101/2025 RGE

ELABORATO PERITALE PRIVACY

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

Lotto 1 di 1



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: ***dato oscurato***

Esecutato: ***dato oscurato***

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **11.11.2025 ore 9:00**

Identificazione beni: Beni in Trissino (VI), Via Antonio Lora n. 141 - 127

Dati Catastali: NCEU di Trissino, foglio 5, p.lla 763 sub. 5, graffata alle p.lle 1289 e 1290 (A/4) e p.lla 1281 (C/6), per il diritto di 1/1 della piena proprietà

Esperto stimatore: **arch. Duccio Antonio Dinale** - Via Dante Alighieri n. 5/3, Marostica (VI) - Mail: duccioantonio.dinale@gmail.com

tel: 0424 226415

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza** - Via Volto n. 63 - 36023

Longare (VI) - Mail: immobiliari@jvgvicenza.it

tel: 0444 953553 – 0444 953915



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **101/2025**, promossa da: *dato oscurato* contro *dato oscurato*

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 11.11.2025 ore 9:00

Esperto stimatore: arch. Duccio Antonio Dinale

Diritto pignorato (pag. 7): 1/1 della piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): porzione terra - cielo di edificio residenziale con autorimessa e aree scoperte esclusive

Ubicazione (pag. 6): Trissino (VI), Via Antonio Lora n. 141 e 127

Dati catastali attuali dei beni (pag. 15): N.C.E.U. di Trissino, Foglio 5, particella 763, subalterno 5, graffata alle particelle 1289 e 1290 (A/4) e particella 1281 (C/6)

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 89,68 m², veranda 7,98 m², terrazza 39,65 m², autorimessa 58,97 m², area scoperta esclusiva 81,38 m² - Superficie commerciale complessiva 161,09 m²

Stato di manutenzione (pag. 6): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16): nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 18): conforme

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 24): 119.000,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 23): Comparabile A: 29/07/2024, € 70.000,00 – Comparabile B: 25/07/2024, € 101.500,00

Valore di vendita forzata proposto (24): 101.150,00 €

Valore debito: € 109.097,70, oltre a spese e interessi

Occupazione (pag. 14): *dato oscurato*

Titolo di occupazione (pag. 14): proprietario

Oneri (pag. 20): nessuno

APE (pag. 14): Classe energetica F – Valore di prestazione energetica globale 310,46 kWh/m²anno – Codice identificativo 106065/2019 valido fino al 02.12.2029

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 26): in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.2

Lotti (pag. 26): 1 di 1



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 soli 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 degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale dei beni.....	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	14
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	14
4.1	Possesso.....	14
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	15
5.	ASPETTI CATASTALI (Allegato 02)	15
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	15
5.2	Intestatari catastali storici	15
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	16
5.4	Giudizio di conformità catastale	16
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	18
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	18
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	18
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità (Allegato 09).....	18
7.2	Abusi/difformità riscontrati	19
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	19
7.4	Perimetro del “mandato”	19
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	20
8.1	Oneri e vincoli	20
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 06/10/2025) (Allegato 11).....	21
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	22
9.	SUOLO DEMANIALE.....	22
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	22



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	23
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	23
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	23
12.1	Metodo di valutazione	23
12.2	Stima del valore di mercato	24
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	24
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	25
12.5	Giudizio di vendibilità'	25
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	25
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	25
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	25
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	26
15.	LOTTI	26
16.	OSSERVAZIONI FINALI	26
17.	ELENCO ALLEGATI.....	27



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con ordinanza del 29.05.2025 l'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Sonia Pantano nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, il sottoscritto Arch. Duccio Antonio Dinale, iscritto all'Ordine degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Vicenza al n. 730 A/a e all'Elenco dei Periti del Tribunale di Vicenza – ex Bassano del Grappa al n. 48 Cat. Industriale, con studio in Marostica (VI), via Dante Alighieri n. 5/3, il quale in data 30.05.2025 accettava l'incarico provvedendo a depositare per via telematica il giuramento di rito.

In data 09.06.2025, tramite posta certificata, si è provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate la presenza di eventuali contratti di locazione relativi al bene oggetto di pignoramento, richiesta alla quale l'U.T. di Valdagno rispondeva in data 26.06.2025.

In data 30.06.2025, tramite accesso informatico all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Vicenza – Territorio, il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione della documentazione ipotecaria e catastale; in pari data, tramite posta certificata, ha provveduto alla richiesta dei certificati di residenza e di stato civile dell'esecutato al Comune di Trissino.

In data 29.07.2025, tramite posta certificata, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare "Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi" presso il Comune di Trissino.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, inizialmente presso il proprio studio, provvedendo alla stesura della Check List, al suo invio in data 01.07.2025 al Custode giudiziario e infine al deposito della stessa in data 04.08.2025.

In data 10.07.2025 alle ore 9.30, alla presenza del custode IVG di Vicenza e del debitore esecutato, è stato effettuato l'accesso all'immobile oggetto di Procedura e sono state eseguite tutte le operazioni di rito.

Acquisita la documentazione necessaria si è proceduto alla stesura definitiva della seguente perizia, che si divide per capitoli, rispondendo alle singole domande del quesito.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Porzione terra - cielo di fabbricato residenziale con autorimessa e porzioni di aree scoperte esclusive. Il fabbricato residenziale è composto complessivamente da due piani fuori terra mentre l'autorimessa si sviluppa su un unico piano fuori terra; il tutto è sito in comune di Trissino in via Antonio Lora nn. 141 e 127.

L'accesso agli immobili avviene attraverso la corte individuata al N.C.T., foglio 5, particella 767, di proprietà di terzi. Si precisa che, relativamente all'accesso ai beni, nell'atto di provenienza si dichiara quanto segue: *"con particolare riguardo all'accesso pedonale e carraio la parte venditrice dichiara"* che lo stesso è *"avvenuto ininterrottamente da oltre un ventennio senza opposizione di alcuno attraverso l'area in proprietà di terzi distinta nel Catasto Terreni dal m.n. 767 (area rurale di are 07.12) del Foglio 5"*.

L'immobile, collocato a Sud - Ovest rispetto al centro di Trissino, dista circa 700 m dalla sede comunale e ricade urbanisticamente in Z.T.O. A1/17 "Centro storico", mentre le zone limitrofe ricadono in area residenziale esistente e di completamento ([Allegato 01](#)).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi; sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale dei beni

I beni oggetto di pignoramento sono così individuati (Allegato 02):

- Catasto Fabbricati, Comune di TRISSINO, Provincia di VICENZA, Foglio 5, particella 763, subalterno 5, graffata alle particelle 1289 e 1290, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), Classe 5, Consistenza vani 5, Superficie catastale totale 97 m², Superficie catastale totale escluse aree scoperte 95 m², rendita € 258,23; Via Antonio Lora; Piano T – 1;
- Catasto Fabbricati, Comune di TRISSINO, Provincia di VICENZA, Foglio 5, particella 1281, categoria C/6 (autorimessa), Classe 1, Consistenza 52 m², Superficie catastale totale 52 m², rendita € 72,51; Via Antonio Lora; Piano T.

Intestati:

dato oscurato, nato a *dato oscurato*, il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza di Atto di compravendita rogato dal Notaio Avv. Gianfranco Di Marco in data 03/12/2019 ai nn. 69.146 di repertorio e 33.629 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza in data 13/12/2019 ai nn. 28.145 di R.G. e 18.668 di R.P. (Allegato 03)

3.3 Confini N-E-S-O

L'abitazione di cui alla particella n. 763 sub. 5, graffata alle particelle 1289 e 1290, confina: a Nord con parete divisoria con altra unità immobiliare di cui al sub. 6 e con le particelle 1287 e 1288, a Est con il mappale n. 767, a Sud con il mappale n. 765 e a Ovest con il mappale n. 1531. Salvo più precisi.

L'autorimessa di cui alla particella n. 1281 confina: a Nord con i mappali n. 2330, 1280, 1279 e 1278, a Est con i mappali nn. 1280 e 2332, a Sud con i mappali n. 1523 e 757 e a Ovest con i mappali nn. 757 e 767. Salvo più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il bene oggetto di pignoramento consiste in una porzione terra – cielo di edificio residenziale, con autorimessa pertinenziale e aree scoperte esclusive. Il fabbricato residenziale, composto complessivamente da due piani fuori terra, è stato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967 ed è stato oggetto di successivi interventi di manutenzione mentre l'autorimessa, che si sviluppa su un unico piano fuori terra, è stata realizzata nei primi anni settanta.

L'abitazione è così distribuita: al piano terra vi sono la veranda verso est, la cucina verso sud, il salotto e il servizio igienico a nord; al piano primo trovano collocazione due camere da letto. A servizio dell'unità vi sono inoltre due porzioni di aree scoperte esclusive, una a est e una ad ovest del fabbricato.

L'autorimessa, realizzata in un immobile indipendente rispetto all'abitazione e prospiciente ad essa, è composta da un vano destinato a garage e due ripostigli, di cui il maggiore utilizzato come taverna. Grazie ad una



scala di accesso esterna all'unità e collocata a sud della stessa, è possibile raggiungere la copertura del fabbricato, destinata a terrazza e, da qui, una porzione di area scoperta esclusiva.

Gli immobili, strutturalmente, presentano: fondazioni in cemento armato; pareti esterne in muratura in laterizio, intonacate e tinteggiate; solai in laterocemento; scale interne parte in cemento armato rivestite in pietra e parte in legno, a doppia rampa; travi in cemento armato; copertura in laterocemento a doppia falda e con tegole in calcestruzzo nell'abitazione, piana e con rivestimento in piastrelle di graniglia di cls nell'autorimessa.

L'abitazione presenta le seguenti finiture: pareti interne in laterizio intonacato e tinteggiato; infissi esterni in legno con vetro semplice nel fabbricato e in alluminio nella veranda; oscuri in legno; infissi interni in legno; portoncino d'ingresso in legno, con specchiatura in vetro; pavimentazione in piastrelle ceramiche al piano terra e nella camera nord al piano primo e in pvc nella camera sud; rivestimenti in pietra nella cucina e in piastrelle ceramiche nel servizio igienico; cancello pedonale metallico.

L'autorimessa presenta le seguenti finiture: pareti interne in laterizio intonacato e tinteggiato; infissi interni in legno; portone metallico; pavimentazione in piastrelle ceramiche.

A completamento delle caratteristiche, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico (luce e FM), idrico, fognario (con recapito in rete pubblica), TV, condizionamento (1 split interno), predisposizione impianto telefonico, caldaia autonoma a gas metano con radiatori come diffusori. Tali impianti, sulla base del sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute, sono da ritenersi complessivamente conformi in quanto oggetto di manutenzione successivamente all'emanazione della L. 46/91.

Il bene oggetto di pignoramento si presenta, nel suo complesso, in sufficiente stato di conservazione.

L'altezza interna, nell'abitazione, è pari a 2,55 m al piano terra, 2,50-2,65 m al piano primo, mentre nell'autorimessa è pari a 2,78 - 2,70 m.

Per la determinazione delle superfici commerciali (S.E.L.) sono stati utilizzati gli indici mercantili indicati dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e, nello specifico, si sono presi in considerazione i seguenti coefficienti: 1/1 per le superfici principali, 2/3 per la veranda, 2/3 per l'autorimessa, 1/3 per la terrazza e 1/6 per l'area scoperta esclusiva.

La **superficie commerciale lorda complessiva** che ne deriva è pari a **mq 161,09**, come risulta dallo schema grafico allegato ([Allegato 04](#)).

La principale arteria di collegamento è la S.P. 102, denominata "S. Martino", che collega Trissino a Brogliano e Cornedo Vicentino. Nei pressi dell'immobile sono presenti servizi rilevanti quali: Asili nido e scuole dell'infanzia, scuole primaria e secondaria di primo grado, Biblioteca, Ufficio Postale, Farmacia, Sede comunale, ecc.





Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale ([Allegato 05](#))

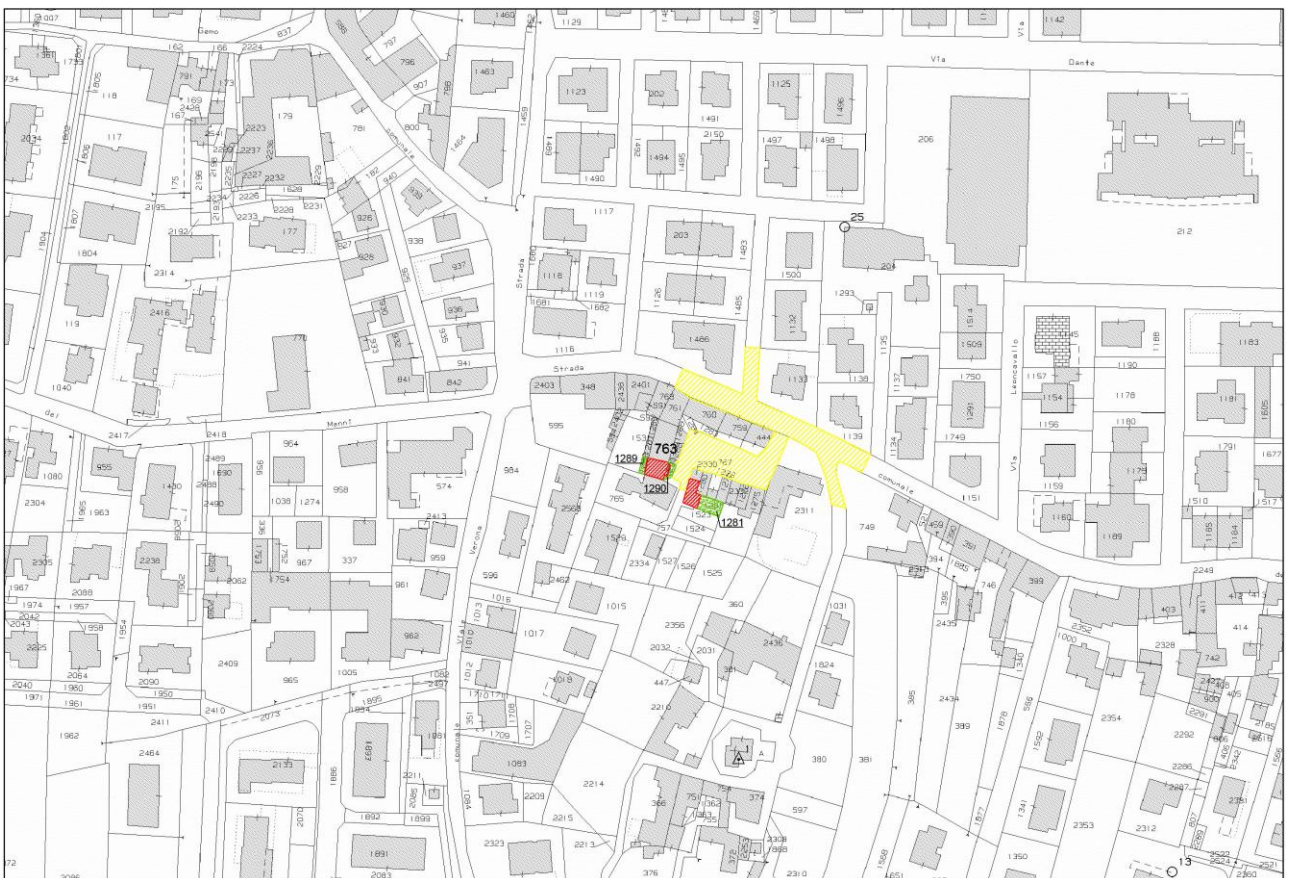
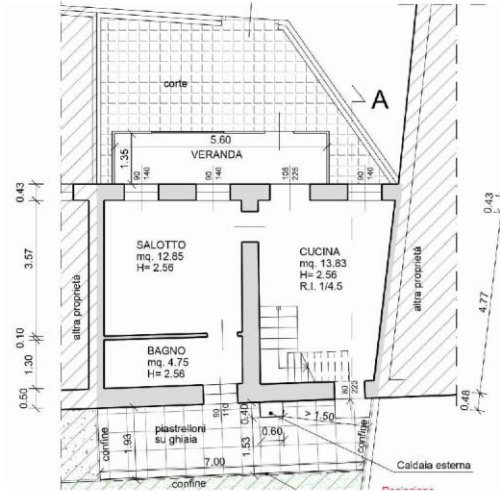


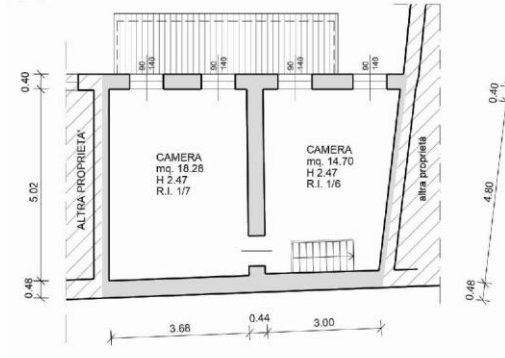
Figura 2. Estratto mappa catastale (Allegato 02)



Pianta piano terra - abitazione



Pianta piano primo - abitazione



Pianta piano terra - autorimessa

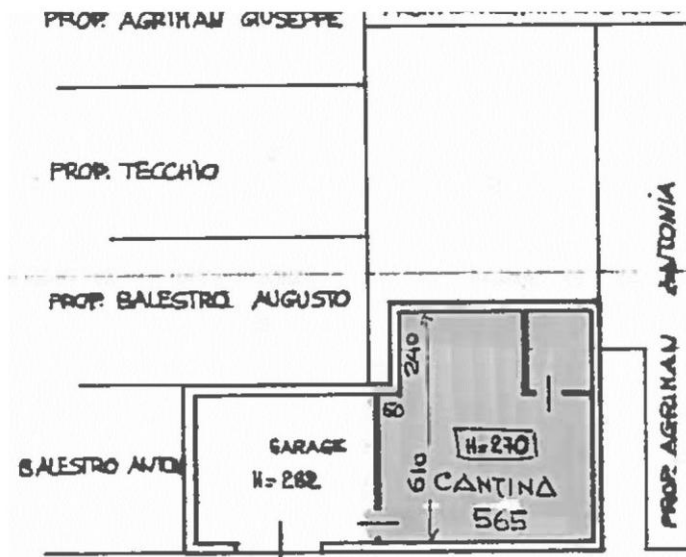


Figura 3. Planimetrie immobili (Allegato 06)





Vista generale da Nord-Est dell'abitazione



Vista generale da Sud-Est dell'abitazione



Vista dell'autorimessa da Ovest



Vista dell'autorimessa da Sud-Ovest



Vista dell'autorimessa da Nord-Ovest



Vista della terrazza soprastante l'autorimessa





Vista della veranda d'ingresso



Vista della veranda d'ingresso



Vista della cucina



Vista della cucina



Vista del soggiorno



Vista del soggiorno





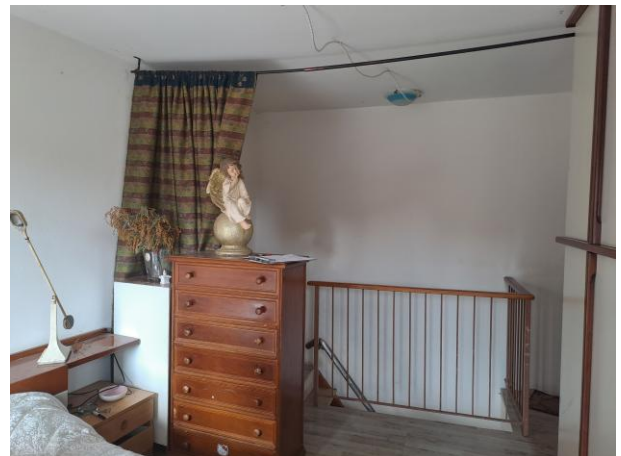
Vista del servizio igienico



Vista del servizio igienico



Vista della camera da letto a sud



Vista della camera da letto a sud



Vista della camera da letto a nord



Vista della camera da letto a nord





Vista dell'autorimessa



Vista del ripostiglio utilizzato come taverna



Vista del ripostiglio



Vista di parte dell'area scoperta esclusiva

Figura 4. Foto immobili ([Allegato 07](#))

3.5 Certificazione energetica

La classe energetica attribuita all'immobile risulta la "F", con un valore di prestazione energetica globale pari a 310,46 kWh/m²anno. Codice identificativo APE: 106065/2019, valido fino al 02/12/2029. ([Allegato 08](#))

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo, risultava occupato dal debitore esecutato, Signor *dato oscurato*.



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

Il Signor *dato oscurato*, debitore esecutato, occupa l'immobile in qualità di proprietario dello stesso.

5. ASPETTI CATASTALI (Allegato 02)

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati, Comune di TRISSINO, Provincia di VICENZA, Foglio 5, particella 763, subalterno 5, graffata alle particelle 1289 e 1290, dati derivanti da:

- Dal 09/11/2015 – Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 01/01/1992 – VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Dal 09/12/1986 – VARIAZIONE del 09/12/1986 in atti dal 06/03/1998 CLASSAMENTO (n. 19056/1996);
- Dal 09/12/1986 – FUSIONE del 09/12/1986 in atti dal 30/05/1990 (n. 19056B/1986).

Mappali Terreni Correlati:

- Codice Comune L433 – Foglio 5 – Particella 763;
- Codice Comune L433 – Foglio 5 – Particella 1289
- Codice Comune L433 – Foglio 5 – Particella 1290.

Catasto Fabbricati, Comune di TRISSINO, Provincia di VICENZA, Foglio 5, particella 1281, dati derivanti da:

- Dal 09/11/2015 – Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 01/01/1992 – VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Dal 09/12/1986 – VARIAZIONE del 09/12/1986 in atti dal 06/03/1998 CLASSAMENTO (n. 19056/1996);
- Dal 09/12/1986 – FUSIONE del 09/12/1986 in atti dal 30/05/1990 (n. 19056B/1986).

Mappali Terreni Correlati:

- Codice Comune L433 – Foglio 5 – Particella 1281.

5.2 Intestatari catastali storici

Catasto Fabbricati, Comune di TRISSINO, Provincia di VICENZA, Foglio 5, particella 763, subalterno 5, graffata alle particelle 1289 e 1290, e particella 1281:

- Dal 03/12/2019 ad oggi – *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 della piena proprietà;
- Dal 24/07/2009 fino al 03/12/2019 – *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il 08/10/1974, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni;
- Dal 17/02/2009 fino al 24/07/2009 – *dato oscurato*, nata in *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nato in *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà
- Dal 07/09/1997 fino al 17/02/2009 – *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 4/6 della piena proprietà; *dato oscurato*, nata in *dato oscurato* il



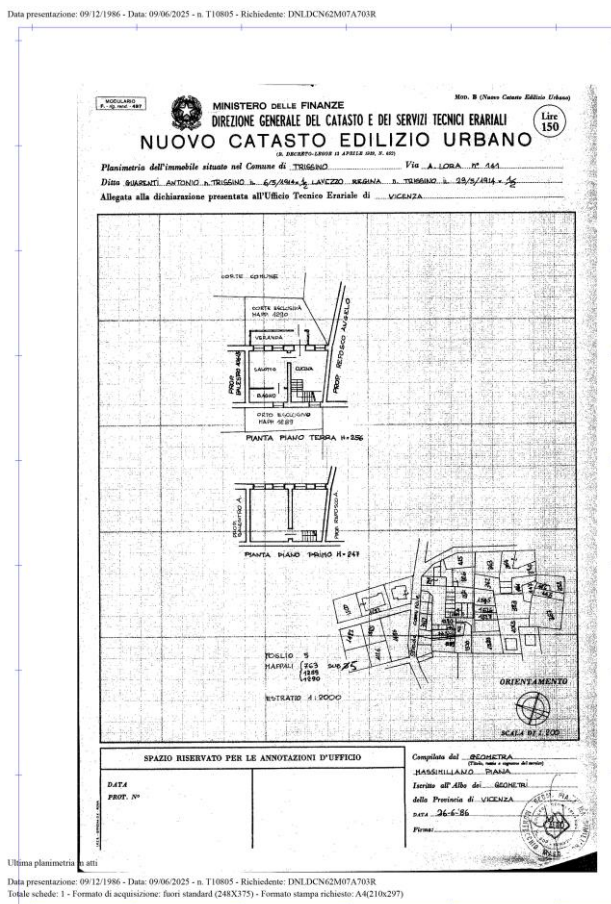
- *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nato in *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà;
- Dal 26/10/1970 fino al 07/09/1997 – *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Vi è esatta corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dalla verifica tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza è emerso che, nella camera da letto a Nord, l'altezza interna risulta essere pari a 2,65 m anziché 2,47 m come indicato negli elaborati grafici: tale difformità, in ogni caso, non incide sulla consistenza del bene pertanto la planimetria catastale è da considerarsi conforme.



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Catasto Fabbricati, Comune di TRISSINO, Provincia di VICENZA, Foglio 5, particella 763, subalterno 5, graffata alle particelle 1289 e 1290, e particella 1281:

- Dal 03/12/2019 ad oggi – *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita rogato dal Notaio Avv. Gianfranco Di Marco in data 03/12/2019 ai nn. 69.146 di repertorio e 33.629 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza in data 13/12/2019 ai nn. 28.145 di R.G. e 18.668 di R.P. (Allegato 03);
- Dal 24/07/2009 fino al 03/12/2019 – *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota complessiva di 1/1 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni; in forza di Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Renato Facchin in data 24/07/2009 ai nn. 15.326 di repertorio e 6.017 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza in data 31/07/2009 ai nn. 16.764 di R.G. e 10.390 di R.P.;
- Dal 17/02/2009 fino al 24/07/2009 – *dato oscurato*, nata in *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nato in *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà; in forza di Denuncia di successione del 17/02/2009, registrata a Valdagno in data 03/03/2009, n. 96, Vol. 2009, trascritta presso la Conservatoria di Vicenza in data 05/01/2010 ai nn. 207 di R.G. e 163 di R.P. – Accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria di Vicenza in data 31/07/2009 ai nn. 10.389 di R.G. e 16.763 di R.P.;
- Dal 07/09/1997 fino al 17/02/2009 – *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 4/6 della piena proprietà; *dato oscurato*, nata in *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nato in *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà; in forza di Denuncia di successione del 07/09/1997, registrato a Valdagno in data 25/02/1998, n. 86, Vol. 379, trascritta presso la Conservatoria di Vicenza in data 31/08/2000 ai nn. 19.630 di R.G. e 13.838 di R.P. – Accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria di Vicenza in data 31/07/2009 ai nn. 10.388 di R.G. e 16.762 di R.P.;
- Dal 26/10/1970 fino al 07/09/1997 – *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà; in forza di Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Luciano Rizzi in data 26/10/1970 al n. 79.158 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza in data 03/11/1970 ai nn. 10.040 di R.G. e 8.139 di R.P.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità (Allegato 09)

L'abitazione, realizzata in data anteriore al 1967, è stata successivamente interessata dai seguenti provvedimenti edilizi:



- Autorizzazione ad eseguire i lavori di manutenzione straordinaria n. 1.398 di repertorio e reg. n. 843 autorizzazioni del 28/04/1986;
- Concessione in sanatoria (Legge n. 47-85) per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio n. 397 del 05-03/1990;
- Permesso di abitabilità e/o agibilità, in seguito a sanatoria Legge 28 febbraio 1985 n. 47, n. 3900/197 del 05/03/1990;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 20S/0013, prot. comunale n. 2198 del 11/02/2020 per manutenzione straordinaria pesante.

L'autorimessa è stata interessata dai seguenti provvedimenti edilizi:

- Autorizzazione a trasformare vecchi ripostigli in garages prot. n. 4319, Permesso n. 260 del 18/11/1971;
- Concessione in sanatoria (Legge n. 47-85) per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio n. 397 del 05-03/1990;
- Permesso di abitabilità e/o agibilità, in seguito a sanatoria Legge 28 febbraio 1985 n. 47, n. 3900/197 del 05/03/1990.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trissino ([Allegato 10](#)) e lo stato reale dei luoghi è emerso che, nella camera da letto a Nord, l'altezza interna risulta essere pari a 2,65 m anziché 2,47 m, come indicato negli elaborati grafici relativi all'ultimo progetto approvato e nella scheda catastale. Esaminata la documentazione depositata e visto lo stato dei luoghi si ritiene che tale difformità costituisca un semplice refuso: infatti, è evidente che lo stato dei luoghi non è stato modificato rispetto all'assetto originario del fabbricato. In ogni caso, anche con tale differenza, non vi sono variazioni nella sagoma dell'immobile, né nelle sue superfici utili.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Non essendo state riscontrate difformità, non vi sono da sostenere oneri per la loro regolarizzazione.

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 soli 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

I vizi di carattere "edilizio" (stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti) sono già stati considerati in sede di valutazione dell'immobile.



8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 06/10/2025) ([Allegato 11](#))

Direzione Provinciale di VICENZA – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.
Comune di TRISSINO (VI) Catasto Fabbricati - Foglio 5 – particella 763 – sub. 5, oltre a particelle 1289, 1290 e 1281:

1. ISCRIZIONE del 13/12/2019 – Registro Particolare 4627 Registro Generale 28146
 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 69147/33630 del 03/12/2019
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, domicilio ipotecario eletto in *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
Soggetti contro: *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
Sezione D: “-CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO - FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGG. DEL DECRETO LEGISLATIVO 01.09.1993 N. 385. - ESENTE DALLE IMPOSTE DI REGISTRO, BOLLO, IPOTECARIE, CATASTALI E DALLE TASSE SULLE CONCESSIONI GOVERNATIVE A.S. DEL D.P.R. 29/9/1973 N. 601. ART. 15 SS. - LA "CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A.", CON SEDE IN BOLZANO, VIA CASSA DI RISPARMIO N. 12/B, HA CONCESSO ALLA PARTE MUTUATARIA E DATRICE DI IPOTECA *dato oscurato* UN MUTUO PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 90.000 (NOVANTAMILA) PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE, PER I QUALI RICORRONO LE CONDIZIONI DI CUI ALLA NOTA II-BIS ALL'ARTICOLO 1 DELLA TARIFFA, PARTE PRIMA, ANNESSA AL TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI CONCERNENTI L'IMPOSTA DI REGISTRO APPROVATO CON DPR 26.4.1986, N. 131. -LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL MUTUO IN ANNI 25 (VENTICINQUE) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 300 (TRECENTO) RATE MENSILI DI AMMORTAMENTO POSTICIPATE. - IL TASSO DI INTERESSE E' DETERMINATO IN MISURA FISSA PARI ALL'"IRS - 25 ANNI", ARROTONDATO ALL'OTTAVO DI PUNTO SUPERIORE, AUMENTATO DI 2 (DUE) PUNTI, QUINDI PARI AL 2,5% (DUE VIRGOLA CINQUE PER CENTO) NOMINALE ANNUO. - L'INTERESSE DI MORA ANNUO SEMPLICE E' CALCOLATO NELLA MISURA DELL'"EURIBOR" 6 MESI (365), ARROTONDATO AL QUARTO DI PUNTO SUPERIORE, MAGGIORATO DI 5 (CINQUE) PUNTI, MA COMUNQUE ENTRO IL LIMITE DI CUI AL QUARTO COMMA DELL'ART.2 DELLA LEGGE 7 MARZO 1996, N. 108, E QUINDI PARI AL 5% (CINQUE PER CENTO) AL MOMENTO DELLA STIPULA DELL'ISCRIVENDO ATTO. - IL T.A.E.G. APPLICATO RISULTA PARI AL 4,12% (QUATTRO VIRGOLA DODICI PER CENTO). - AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL TERZO COMMA DELL'ARTICOLO 39 DEL T.U. 385/93, L'AMMONTARE DELLA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATO DI PIENO DIRITTO FINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE. -PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 COD. CIV. E DELL'ART. 30 COD. PROC. CIV.: - QUANTO ALLA CASSA DI RISPARMIO PRESSO LA PROPRIA SEDE DI BOLZANO, OVVERO IN QUEL DIVERSO LUOGO ESPRESSAMENTE INDICATO IN CONTRATTO; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA PRESSO LA RESIDENZA



DICHIARATA IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATA CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA CASSA DI RISPARMIO. AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, ED AI SENSI DELL'ART. 2839 C.C., LE PARTI CONTRAENTI HANNO ELETTO DOMICILIO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE NEL QUALE HA SEDE IL TRIBUNALE NEL CUI CIRCONDARIO SONO SITI GLI IMMOBILI SU CUI GRAVA L'IPOTECA DI CUI ALL'ISCRIVENDO ATTO."

2. ISCRIZIONE del 13/09/2023 – Registro Particolare 2879 Registro Generale 20226

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI VICENZA Repertorio 930 del 28/08/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Soggetti contro: *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Sezione D: "LA *dato oscurato* ELEGGE DOMICILIO PRESSO I PROPRII UFFICI IN *dato oscurato* *dato oscurato*E PRESSO L'AVV. *dato oscurato* IN VIA *dato oscurato*, *dato oscurato*. INTERESSI COME DA CONTRATTO."

3. TRASCRIZIONE del 25/03/2025 – Registro Particolare 4518 Registro Generale 6159

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO VICENZA Repertorio 1294 del 15/03/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetti a favore: *dato oscurato*, sede *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Soggetti contro: *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

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

In seguito all'aggiudicazione del bene saranno regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di cui al paragrafo precedente.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono in suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

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



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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile non risulta essere costituito in Condominio, pertanto non vi sono spese condominiali deliberate o arretrate.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato sulla base di procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali IVS (International Valuation Standard), Europei EVS (European Valuation Standard) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, utilizzando il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach).

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”*.

Ai fini della stima del valore dell'immobile si è tenuto dei correnti metodi di valutazione ed è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto le ricerche effettuate hanno consentito di reperire i dati di due compravendite certe, avvenute negli ultimi due anni, relative ad immobili con caratteristiche prossime a quelle dell'unità oggetto di valutazione e riconducibili nello stesso segmento di mercato dei beni oggetto di procedura. Si sono dunque considerati il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile allo stato attuale comparato con i dati statistici inerenti al valore di immobili commerciali simili considerando i seguenti parametri: ubicazione dei beni, situati in Comune di Trissino (VI), in posizione centrale; dimensioni; qualità architettonica e costruttiva del fabbricato e dotazioni di servizi.

Il valore di stima deriva dunque dal prezzo degli immobili di confronto, corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha: definito il “segmento di mercato”; definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni “Comparabili”; indicati i rapporti mercantili; indicata la differenza di prezzo data dalla vetustà, dalla qualità delle finiture e dalla differenza di classe energetica tra il bene da stimare e i "comparabili"; calcolato le superfici



commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL); definito i “prezzi marginali”; ottenendo come risultato finale il valore di mercato del bene.

12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject), come precedentemente descritto, deriva dalla comparazione dello stesso con immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che sono stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione ha previsto, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili, in modo che questi siano più simili possibile al subject, e che implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili che determinano il valore corretto. Il valore di mercato del bene oggetto di stima verrà dunque calcolato mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti, per poter determinare il valore di mercato del subject, devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l’unità immobiliare in oggetto costituita da una porzione terra-cielo di edificio residenziale con autorimessa ed aree scoperte esclusive, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, si è ottenuto come più probabile valore di mercato alla data del 06/10/2025 un valore pari a: € 119.037,28, arrotondato a € **119.000,00 (centodiciannovemila/00 €)**, pari a circa **740 €/m²**. ([Allegato 12](#)), 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

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

- costi per la regolarizzazione catastale:	€	0.00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€	0.00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€	0.00
- altri costi/oneri:	€	0.00

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

In particolare, tali differenze possono concretizzarsi:



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

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

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni, per la quota di diritto pignorata**, è così calcolato:

Riduzione per vendita giudiziaria € 119.000 x 15% = € 17.850,00

Valore a base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

(€ 119.000,00 – € 17.850,00) = **€ 101.150,00 (euro centounomilacentocinquanta/00).**"

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Sulla base dei dati forniti da Astalegale, adeguatamente analizzati ed estrapolati, sembra probabile che la vendita dei beni oggetto di procedura possa avvenire al "secondo esperimento", come meglio descritto nell'ultimo allegato alla presente. Si precisa in ogni caso che il file fornito da Astalegale non riferisce, in genere, tutte le opportune informazioni utili ai fini di una corretta comparazione tra i beni aggiudicati e il bene oggetto della presente procedura; pertanto, i risultati ottenuti sono da utilizzare con estrema cautela. ([Allegato 14](#))

12.5 Giudizio di vendibilità

Si ritiene che la commerciabilità del bene sia buona, per lo stato del bene e nonostante le dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il bene è stato pignorato per l'intera quota di piena proprietà.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Il Sig. *dato oscurato*, debitore esecutato, risulta iscritto presso l'Anagrafe del Comune di *dato oscurato* in via *dato oscurato*. (Allegato 15)



14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Come certificato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di *dato oscurato* il Signor *dato oscurato* risulta di stato libero. (Allegato 15)

15. LOTTI

Lotto 1 di 1.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna

Marostica, lì 07/10/2025

Il Tecnico Incaricato
Arch. Duccio Antonio Dinale



17. ELENCO ALLEGATI

1. Estratto P.I. vigente con relativa legenda e art. n. 33 delle N.T.O.
2. Documentazione catastale (estratto di mappa, visure e scheda catastale)
3. Titolo di provenienza
4. Calcolo consistenza
5. Sovrapposizione ortofoto-catastale
6. Piante dello stato attuale dei luoghi
7. Documentazione fotografica
8. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
9. Copia provvedimenti edilizi
10. Copia elaborati grafici ultimo progetto approvato
11. Ispezioni ipotecarie
12. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
13. Comparabili
14. Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
15. Certificati di residenza e di stato civile del debitore esecutato
16. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed ai creditori

