



TRIBUNALE DI VICENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA R.G.E. n. 16/2025  
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.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Creditore procedente:

Esecutati:

Data udienza ex art. 569 16.02.2026

Identificazione beni Bolzano Vicentino (VI) Via L. Grassi n. 7

Dati catastali NCEU Foglio 11 Particella 565 Sub 43 (A/2) Sub 30-20 (C/6)

Custode Giudiziario I.V.G. via Volto n. 63 Costozza di Longare (VI)

Esperto estimatore: Dal Zotto dott. arch. Monica via Trento, 83 Piovene Rocchette (VI)  
Tel/Fax 0445 550670 - cell. 335 314955 - P.I. 00417858883  
e-mail monicaldalzotto@hotmail.com - PEC monica.dalzotto@archiworldpec.it

## SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 16/25 R.G. promossa da

Procedente:

Esecutati:

Udienza ex art. 569 c.p.c.	16.02.2026	
Esperto estimatore	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Lotto	Unico	
Diritto pignorato	Proprietà quota 1/1	pag. 8
Tipologia beni	Immobile a destinazione residenziale	pag. 11
Ubicazione	Bolzano Vicentino (VI)	
	Via L. Grassi n. 7	pag. 7
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Bolzano Vicentino (VI)	pag. 8
	Fg. 11 Particella 565 Sub 43 cat. A/2	
	Fg. 11 Particella 565 Sub 30 cat. C/6	
	Fg. 11 Particella 565 Sub 20 cat. C/6	
Metriquadri commerciali	mq. 130.00	pag. 19
Stato <b>manutentivo</b>	Buono	pag. 20
Differenza rispetto al pignoramento	Nessuna	
Situazione urbanistico/edilizia/ <b>catastale/irregolarità/abusi</b>	Difforme regolarizzabile	pag. 30
Valore lordo di mercato OMV	euro 148.900,00 -€/mq 1.145,38	pag. 35
Date/valori comparabili reperiti	2024 (€ 1.069,00/mq) 2025 (€ 1.420,00/mq) 2023 (€ 1.069,00/mq)	
Valore di vendita forzata proposto - valore €/mq	euro 123.600,00 -€/mq 950,77	pag. 37
Valore offerta minima -25% valore €/mq	euro 92.700,00 - €/mq 713,08	
Occupazione	occupato dagli esecutati	pag. 21
Titolo di occupazione	proprietà	pag. 21
Attestato Prestazione Energetica (APE)		pag. 21
Problemi particolari - informazioni utili - criticità	Nessuno	

## INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Documentazione fotografica
- Allegato 02 Estratto di mappa - Elaborato planimetrico - Elenco subalterni Fg. 11 Particella 565
- Allegato 03 Planimetrie catastali Fg. 11 Particella 565 Sub 43 - Sub 30 - Sub 20
- Allegato 04 Visure catastali storiche Particella 565 Sub 43 - Sub 30 – Sub 20
- Allegato 05 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 06 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 07 Pratiche edilizie
- Allegato 08 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 09 Tabelle determinazione valore di mercato dei beni
- Allegato 10 Certificati anagrafici e stato famiglia
- Allegato 11 Ricevute invio elaborato peritale

## INDICE

	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE	
1.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	pag. 7
1.2	Diritto pignorato ed identificazione catastale dei beni	pag. 8
1.3	Confini N-E-S-O	pag. 9
1.4	Descrizione dettagliata dei beni	pag. 11
1.5	Certificazione energetica (APE)	pag. 21
Cap. 2	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
2.1	Possesso	pag. 21
2.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	pag. 21
Cap. 3	ASPETTI CATASTALI	
3.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	pag. 21
3.2	Intestatari catastali storici	pag. 22
3.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 23
3.4	Giudizio di conformità catastale	pag. 23
Cap. 4	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	
4.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli di provenienza	pag. 23
Cap. 5	ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI	
5.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	pag. 24
5.2	Abusi/difformità riscontrati	pag. 30
5.3	Perimetro del "mandato"	pag. 30
Cap. 6	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI	
6.1	Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli al 24.10.2025	pag. 32
Cap. 7	SUOLO DEMANIALE	pag. 33
Cap. 8	USO CIVICO O LIVELLO	pag. 33
Cap. 9	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	
9.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi 2 anni	pag. 33
Cap. 10	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	
10.1	Metodo di valutazione	pag. 34
10.2	Stima del valore di mercato	pag. 35

10.3	Determinazione del valore a base d'asta	pag. 36
10.4	Giudizio di vendibilità	pag. 37
Cap. 11	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA '	pag. 38
Cap. 12	RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	
12.1	Dati e residenza del debitore esecutato	pag. 38
12.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	pag. 38
Cap. 13	LOTTI	pag. 38
Cap. 14	OSSERVAZIONI	pag. 39

## RELAZIONE DEL CTU

In data 20.09.2025 l'Ill.ma dott.ssa Maria Antonietta Rosato, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.

In data 07.10.2025 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

20.09.2025	Nomina e conferimento dell'incarico
26.09.2025	Comunicazione del conferimento dell'incarico
07.10.2025	Giuramento telematico
07.10.25 – 16.01.26	Richiesta certificazioni presso il Comune di Bolzano Vicentino (VI)
07.10.25 – 16.01.26	Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Bolzano Vicentino (VI) per acquisire la documentazione relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione
07.10.25 – 16.01.26	ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie
07.10.25 – 16.01.26	ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- § richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- § reperimento certificati Comuni interessati;

- § reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- § reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l’Agenzia delle Entrate;
- § ricerca, verifica ed acquisizione dei contratti di locazione;
- § raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- § calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- § eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- § analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- § eseguito il sopralluogo;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico.

Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

## ELABORATO PERITALE

BENI IN BOLZANO VICENTINO (VI) – VIA L. GRASSI n. 7

LOTTO UNICO

### Cap. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

#### 1.1 DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono ubicati in Comune di Bolzano Vicentino (VI), in via L. Grassi n. 7, in zona centrale rispetto al centro urbano. I beni oggetto di pignoramento sono una unità immobiliare a destinazione residenziale con box auto e posto auto esterno di proprietà.



Vista aerea via L. Grassi n. 7 Bolzano Vicentino (VI)

Caratteristiche della zona: zona centrale di Bolzano Vicentino (VI) caratterizzata da edifici a prevalente destinazione residenziale, a circa 1 km dal centro del paese, raggiungibile in pochi minuti sia a piedi che in auto. La zona risulta consolidata e caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali plurifamiliari, con adeguata dotazione di spazi verdi e parcheggi, inserita in un tessuto ordinato e di buona qualità insediativa. L'area è servita dalle principali infrastrutture ed ai servizi di quartiere (attività

commerciali di vicinato, scuole, fermate del trasporto pubblico), con collegamenti agevoli verso il capoluogo Vicenza e la rete viaria principale. Il contesto risulta complessivamente tranquillo, con traffico veicolare limitato, e presenta caratteristiche idonee alla destinazione residenziale, rendendo l'immobile appetibile sotto il profilo abitativo.

Il Comune di Bolzano Vicentino risulta inoltre ben collegato ai centri limitrofi, con le seguenti distanze indicative: il capoluogo Vicenza dista circa 6–7 km, mentre i Comuni di Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino e Dueville risultano rispettivamente a circa 3 km, 4 km e 7 km. Il Comune di Camisano Vicentino è invece raggiungibile a una distanza indicativa di 10 km.

L'area è adeguatamente servita da infrastrutture e servizi di quartiere, nonché da collegamenti viari che consentono agevoli spostamenti verso il capoluogo e la rete viaria principale.

Nel complesso, la posizione può considerarsi centrale e ben servita, con buone condizioni di accessibilità e inserita in un contesto residenziale ordinato e di adeguato livello qualitativo, coerente con la tipologia edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione.

## 1.2 DIRITTO PIGNORATO ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei seguenti immobili:

Unità immobiliari site in Comune di Bolzano Vicentino (VI) Via L. Grassi n. 7

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Bolzano Vicentino (VI)

A. Unità immobiliare residenziale (Allegato n. 04)

Foglio 11 - Particella 565 Sub 43

Piano 1-2 - Cat. A/2 - Classe 2 - Vani 4 - Rendita catastale euro 392,51

B. Garage (Allegato n. 04)

Foglio 11 - Particella 565 Sub 30

Piano T - Cat. C/6 - Classe 4 - Consistenza mq 16 - Rendita catastale euro 29,75

C. Posto auto esterno (Allegato n. 04)

Foglio 11 - Particella 565 Sub 20

Piano T - Cat. C/6 - Classe 2 - Consistenza mq 13 - Rendita catastale euro 16,78

I beni oggetti di pignoramento sono in proprietà a:

esecutato Proprietà quota 1/2

esecutata Proprietà quota 1/2

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto a loro favore.

Atto di compravendita del 28.06.2006 notaio Paolo Brando di Dueville (VI) repertorio n. 56445/10839, trascritto a Vicenza il 12.07.2006 ai nn. 19555 R.G. e 11828 R.P.

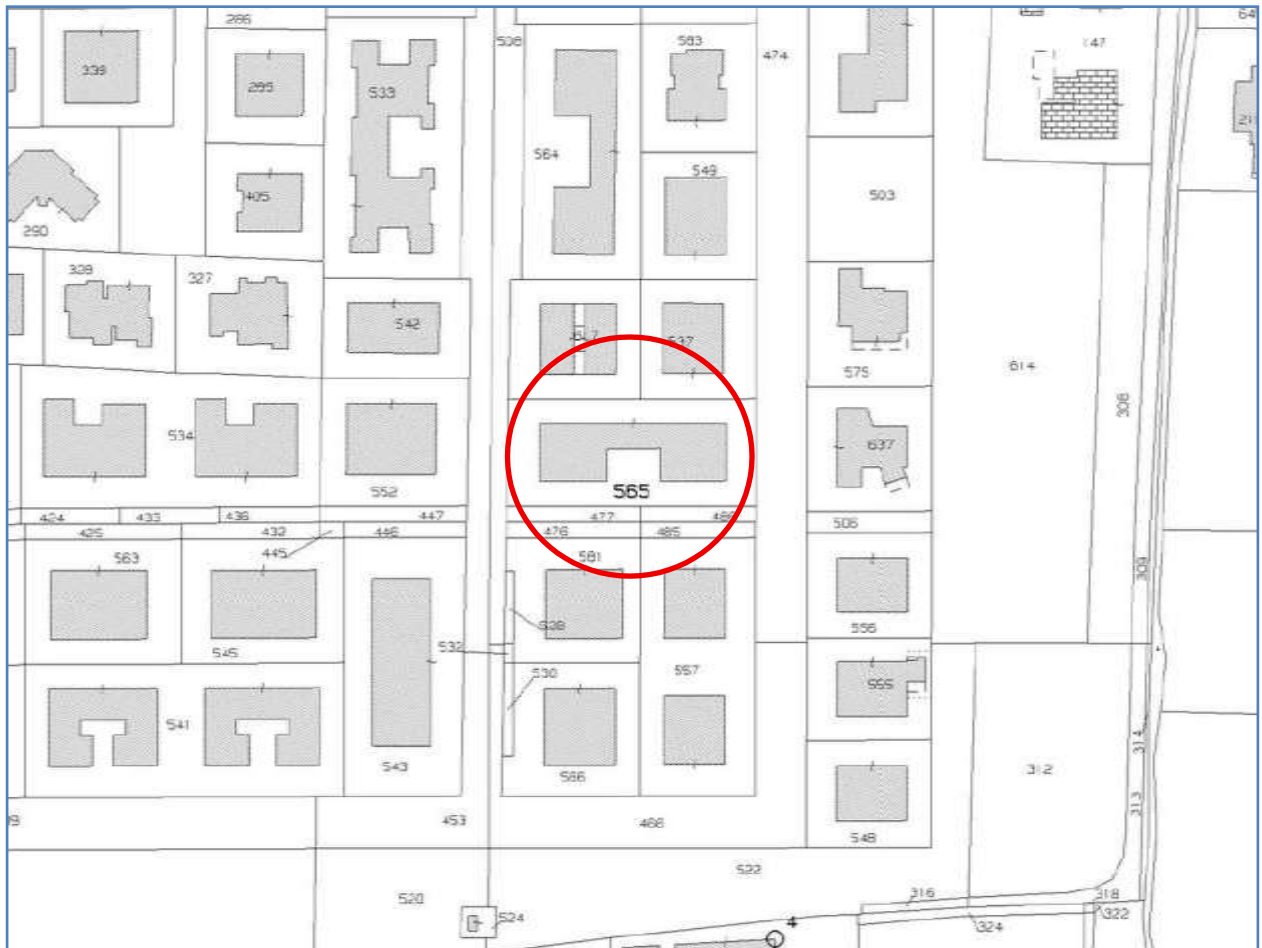
I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.

### 1.3 CONFINI N-E-S-O

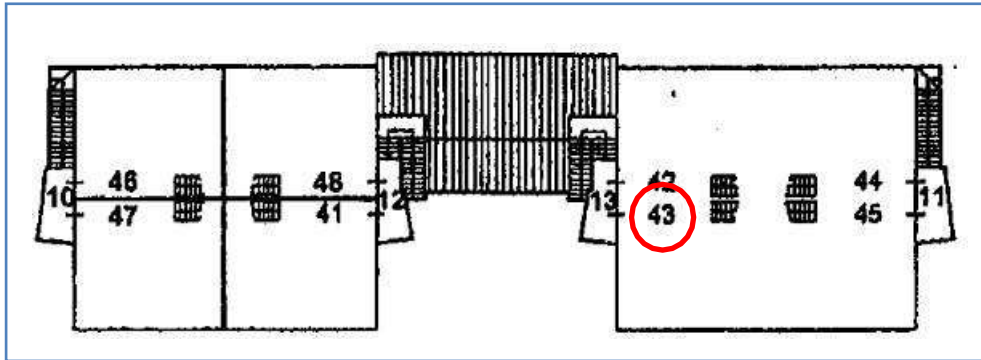
Unità residenziale: A.U.I. particella 565 Sub 42 - : A.U.I. particella 565 Sub 45 - Via L. Grassi - Area esterna condominiale.

Garage: Area di accesso A.U.I. particella 565 Sub 2 BCNC - A.U.I. particella 565 Sub 31 - A.U.I. particella 565 Sub 36 - A.U.I. particella 565 Sub 29.

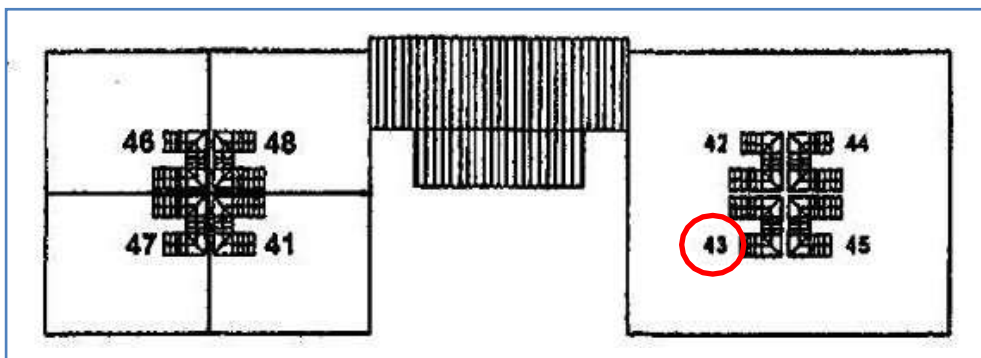
Posto auto: A.U.I. particella 565 Sub 5 - A.U.I. particella 565 Sub 21 - BCNC vialetto ingresso pedonale A.U.I. particella 565 Sub 3.



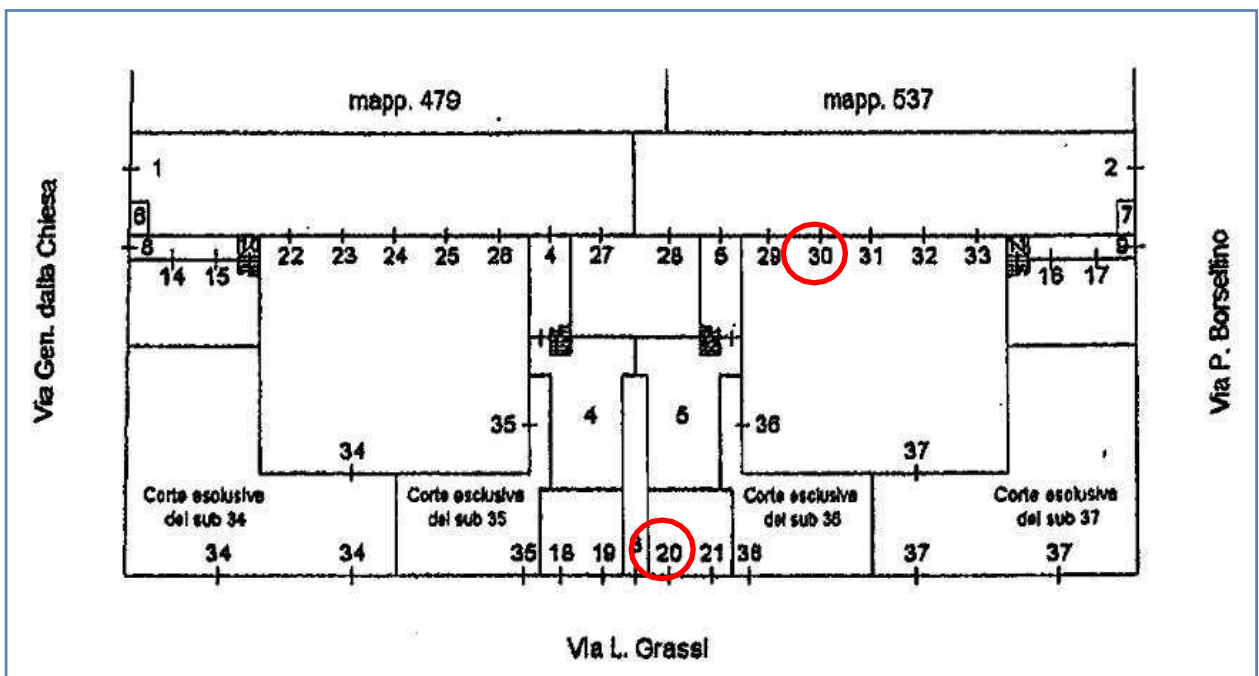
Estratto di mappa Comune di Bolzano Vicentino Foglio 11 Particella 565



Elaborato planimetrico Foglio 11 Particella 565 Sub 43 Piano Primo



Elaborato planimetrico Foglio 11 Particella 565 Sub 43 Piano Secondo



Elaborato planimetrico Foglio 11 Particella 565 Sub 30 e Sub 20 Piano Terra

#### 1.4 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Comune di Bolzano Vicentino (VI), in via L. Grassi n. 7, all'interno di un fabbricato condominiale realizzato negli anni 2003/2005.



01. Prospetto Sud



02. Prospetto Sud-Ovest



03. Prospetto Ovest



04. Prospetto Est

Il complesso edilizio di cui fa parte il bene oggetto di esecuzione si sviluppa su 3 livelli fuori terra ed è ubicato in zona residenziale centrale del Comune di Bolzano Vicentino, caratterizzata da un tessuto

urbano ordinato, a prevalente destinazione abitativa, con edifici plurifamiliari di modesta densità edilizia e presenza di aree verdi pertinenziali. La viabilità di accesso è costituita da strada comunale asfaltata, idoneamente collegata alla rete stradale principale e tale da garantire agevoli collegamenti con il centro urbano e i comuni limitrofi. Il contesto risulta complessivamente tranquillo e privo di significative fonti di disturbo.

Il fabbricato si presenta come edificio residenziale plurifamiliare, con caratteristiche architettoniche di tipo tradizionale, sviluppato su più livelli, dotato di copertura a falde con struttura lignea a vista e manto in coppi. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in tonalità calde, con porzioni di rivestimento in laterizio faccia vista al piano terra. Le condizioni manutentive esterne appaiono complessivamente buone e coerenti con l'epoca di costruzione. Sono presenti balconi e logge aggettanti, dotati di parapetti metallici verniciati, nonché scale esterne di collegamento ai piani superiori. Le parti comuni esterne comprendono camminamenti pavimentati, area cortiliva condominiale e spazi destinati all'accesso alle autorimesse. L'unità gode di affacci su area residenziale tranquilla, priva di esposizioni dirette su assi viari a traffico intenso.

L'unità immobiliare principale è costituita da un appartamento ad uso residenziale disposto su due livelli, piano primo e piano secondo/sottotetto, collegati internamente da scala rivestita in legno, ed è identificata al Catasto Fabbricati in categoria A/2. L'accesso all'abitazione avviene tramite scala esterna e ballatoio comune. Al piano primo si sviluppa prevalentemente la zona giorno, articolata in soggiorno con angolo cottura, servizio igienico e spazi accessori, con affaccio su loggia/balcone; il piano secondo, mansardato, ospita la zona notte e locali accessori, con altezze variabili in relazione all'andamento della copertura. La distribuzione interna risulta funzionale e coerente con la tipologia edilizia, con ambienti dotati di adeguata illuminazione naturale.



05. Piano primo - Soggiorno



06. Piano primo - Terrazzo



07. Piano secondo - Disbrigo

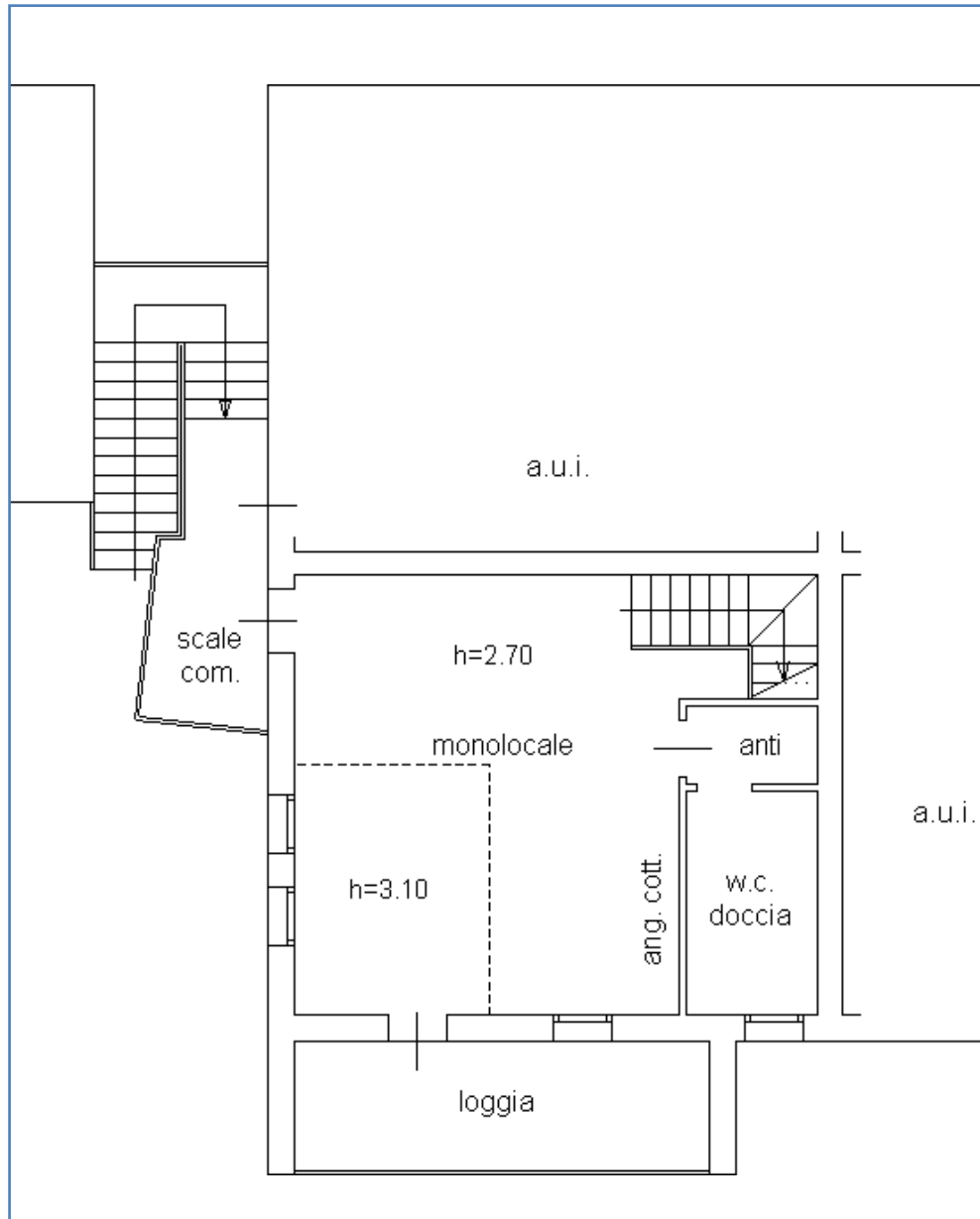


08. Piano secondo - Camera doppia

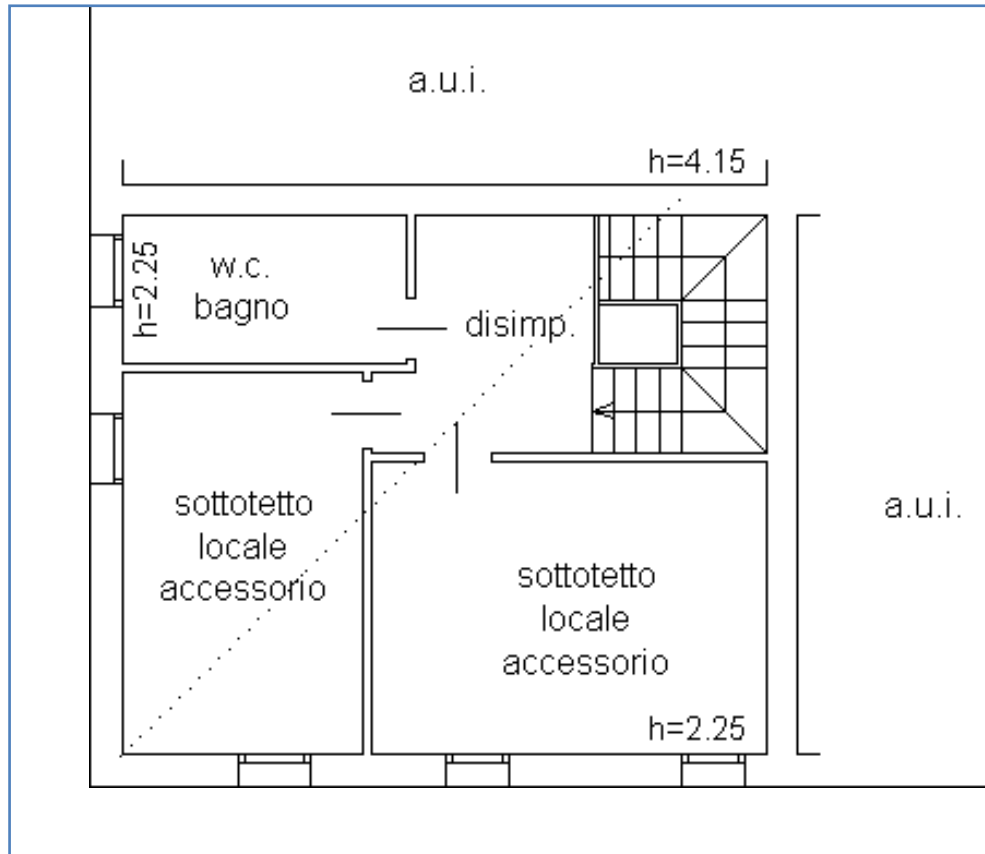


09. Piano secondo - Bagno

Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria dell'unità residenziale.



Pianta piano primo - stato catastale



Pianta piano secondo - stato catastale

L'unità abitativa presenta finiture interne di tipo civile, complessivamente curate e coerenti con la tipologia edilizia e l'epoca di realizzazione. I pavimenti dei locali principali risultano realizzati in piastrelle di ceramica al piano primo ed in legno (parquet) con posa regolare al piano secondo, lo stato manutentivo è complessivamente buono, mentre nei servizi igienici sono presenti pavimentazioni in materiale ceramico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, in parte arricchite da rivestimenti decorativi e finiture personalizzate, senza che ciò comporti alterazioni strutturali.

I solai del piano secondo/sottotetto presentano struttura lignea a vista, con travi e tavolato in legno, elemento caratterizzante dell'ambiente mansardato, in buono stato apparente. I serramenti interni sono in legno, con finitura coordinata al contesto abitativo. I serramenti esterni risultano anch'essi in legno con vetrocamera, dotati di oscuri, e garantiscono un adeguato apporto di illuminazione naturale agli ambienti.

I servizi igienici risultano completi di apparecchi sanitari tradizionali, con rivestimenti ceramici alle pareti e dotazioni coerenti con l'uso residenziale ordinario. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e climatizzazione) sono presenti e appaiono funzionanti alla data del sopralluogo, senza che siano state effettuate specifiche verifiche di conformità o prove strumentali.

Nel complesso, le finiture interne dell'unità residenziale risultano di buon livello qualitativo, con normali segni di utilizzo, ma senza evidenti elementi di degrado tali da compromettere la funzionalità e l'abitabilità dei locali.

Completano la proprietà beni accessori pertinenziali costituiti da un'autorimessa esclusiva al piano terra, identificata al Catasto Fabbricati in categoria C/6, accessibile direttamente dall'area cortiliva comune mediante basculante metallica, nonché da un posto auto scoperto ubicato all'interno dell'area esterna comune.



10. Prospetto Nord - Area accesso garages



11. Prospetto Nord - Area accesso garages

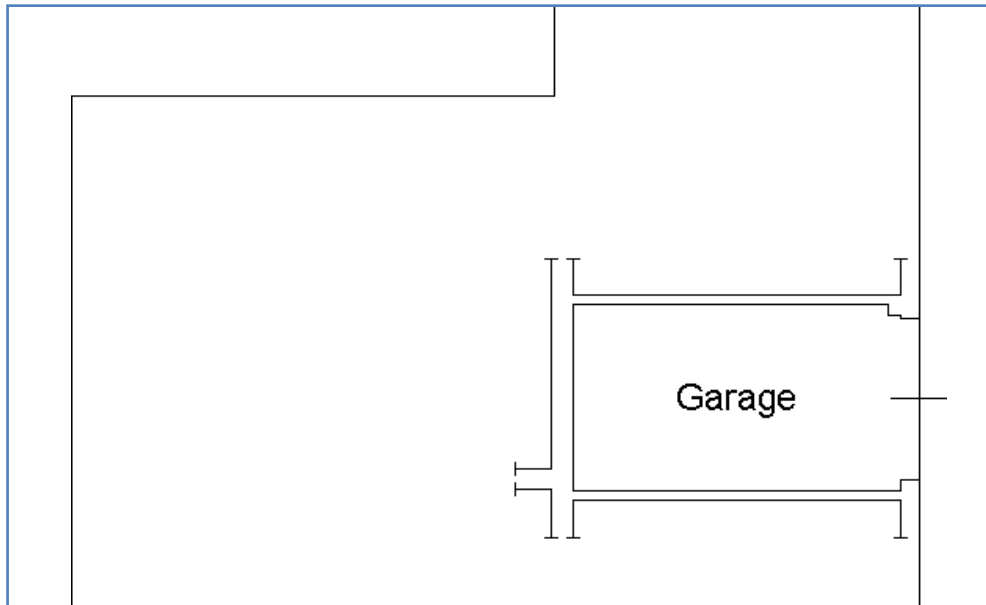


12. Garage

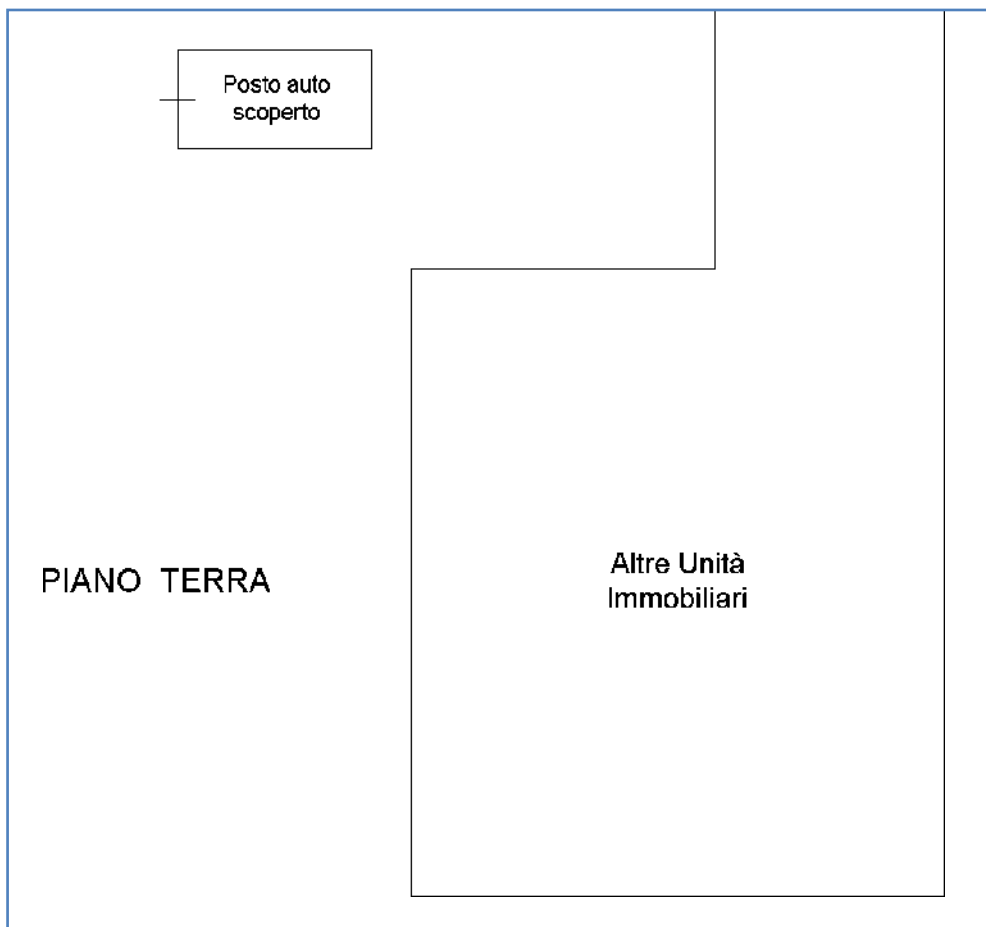
L'autorimessa pertinenziale presenta finiture di tipo funzionale. La pavimentazione è realizzata in piastrelle ceramiche posate su massetto, idonee all'uso carrabile, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate in modo semplice. Il locale è dotato di portone basculante metallico, con accesso diretto dall'area cortiliva comune.

L'autorimessa risulta utilizzata anche come spazio accessorio/deposito e presenta caratteristiche dimensionali adeguate al ricovero di un'autovettura, oltre a spazi residui per uso accessorio. Le finiture si presentano complessivamente in discreto stato manutentivo, con normali segni di utilizzo compatibili con la destinazione del locale.

Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria delle unità accessorie.



Pianta piano terra - stato catastale



Pianta piano terra - stato catastale

Di seguito è stata eseguita la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto.



Foto satellitare con sovrapposizione estratto di mappa catastale

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale, che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio, dove sono ubicati i beni pignorati, si evince la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto stesse.

L'unità immobiliare residenziale ha esposizione Sud-Ovest, l'altezza interna minima dell'unità immobiliare, rilevata al piano primo è di circa m 2.70, mentre l'altezza rilevata al piano secondo varia da circa m. 2.15/2.22 a circa m. 3.22.

La superficie commerciale dell'unità residenziale, comprensiva dei locali accessori posti al piano seminterrato, è complessivamente pari a circa mq. 130.00.

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato condominiale con n. 12 unità abitative	buone

Fondazioni		non visibili
Strutture e solai	Struttura di elevazione in c.a. e muratura, orizzontali in laterocemento	buone
Copertura	Tetto a falde in c.a. e laterocemento con sovrastante manto di copertura	buone
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	buone
Androni e scale	Scala esterna con pedate e alzate rivestite in marmo.	buone
Ascensore	Non presente	
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	buone

Si precisa che non essendo state eseguite indagini dettagliate, il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi.

La superficie commerciale è complessivamente pari a circa mq. 130.00, così come meglio specificato nella tabella inserita di seguito.

Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Unità residenziale	112.00	1.00	112.00
Terrazzi	12.80	0.40	5.12
Garage	18.00	0.50	9.00
Posto auto esterno	13.00	0.30	3.90
Superficie commerciale			130.02
Superficie commerciale arrotondata			130.00

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne		in muratura intonacate e tinteggiate	buone
Pareti interne		in muratura intonacate e tinteggiate	buone
Infissi interni	porte	legno tamburato	buone
Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in legno con vetrocamera balconi in legno	buone
Pavimenti		piastrelle di ceramica e legno	buone
Rivestimenti	bagno	Piastrelle di ceramica nella cucina e nel bagno	buone

UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Impianto idrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in ferro	buone
Impianto elettrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in plastica	buone
Impianto di allarme	assente		buone
Impianto riscaldamento	tradizionale a radiatori con caldaia autonoma		buone
Impianto di raffrescamento	presente		
Impianto fotovoltaico	assente		
Impianto fognario	presumibilmente in rete pubblica		
Bagni e lavanderie		sanitari di tipo comune colore bianco: lavabo, w.c., bidet doccia	buone
Altri impianti	assenti		

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in buono stato di manutenzione. Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene che il grado delle finiture presenti all'interno siano, considerando lo stato di vetustà, di livello buono. Pertanto lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente buono.

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti.

Relativamente agli impianti presenti si precisa quanto segue:

#### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Impianto autonomo a pavimento al piano primo, impianto tradizionale a radiatori al piano secondo.

#### IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, si effettua attraverso la caldaia autonoma installata.

#### IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Presente.



L'unità immobiliare residenziale oggetto di stima risulta censita al Catasto Fabbricati al Subalterno 43, categoria A/2, classe 2, consistenza pari a 4 vani, con rendita catastale pari ad Euro 392,51, sita in via Grassi n. 7, piani primo e secondo. L'unità è stata costituita in data 30/06/2005 con pratica catastale n. VI0145996, a seguito della realizzazione del fabbricato, con attribuzione di classamento e rendita proposti

Successivamente, nel corso degli anni, sono state presentate diverse pratiche di aggiornamento catastale, tra cui una variazione di classamento in data 30/06/2006, una variazione toponomastica richiesta dal Comune in data 22/02/2011, nonché una denuncia di diversa distribuzione degli spazi interni in data 09/05/2012, che non ha comportato modifiche alla categoria, classe e rendita catastale. In data 09/05/2013 è stata presentata ulteriore variazione di classamento, mentre in data 09/11/2015 è stato effettuato l'inserimento dei dati di superficie catastale, senza variazioni di rendita. Dalla visura storica non risultano ulteriori modifiche catastali successive a tale data.

Catasto Fabbricati – Comune di Bolzano Vicentino (VI) - Foglio 11 particella 565 Sub 30

Per quanto concerne i beni accessori pertinenziali, l'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati al Subalterno 30, categoria C/6, classe 4, consistenza pari a 16 mq catastali (superficie catastale totale 18 mq), con rendita catastale pari ad Euro 29,75, ubicata in via Paolo Borsellino n. 3, piano terra. Anche tale unità risulta costituita in data 30/06/2005 con la medesima pratica catastale n. VI0145996, e nel tempo è stata oggetto esclusivamente di variazioni toponomastiche (anni 2011, 2021 e 2023) e dell'inserimento dei dati di superficie nel 2015, senza variazioni di categoria, classe o rendita

Catasto Fabbricati – Comune di Bolzano Vicentino (VI) - Foglio 11 particella 565 Sub 20

Il posto auto scoperto, censito al Subalterno 20, categoria C/6, classe 2, consistenza pari a 13 mq, con rendita catastale pari ad Euro 16,78, sito in via Grassi n. 3, piano terra, risulta anch'esso costituito in data 30/06/2005 con pratica n. VI0145996. Nel corso degli anni sono state registrate variazioni analoghe a quelle dell'autorimessa, consistenti in aggiornamenti toponomastici e inserimento dei dati di superficie catastale, senza modifiche al classamento originario

Dalla ricostruzione delle variazioni storiche catastali si rileva pertanto che tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione derivano dalla medesima pratica di costituzione del 2005 e che le successive variazioni intervenute hanno avuto carattere formale e/o descrittivo, senza incidere sulla categoria catastale, sulla classe e sulle rendite attualmente in atti. Non emergono, allo stato degli atti catastali esaminati, soppressioni, fusioni o frazionamenti successivi alla costituzione originaria del compendio.

### 3.2 INTESTATARI CATASTALI STORICI

Dall'esame delle visure catastali storiche relative alle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bolzano Vicentino, Foglio 11, Particella 565, Subalterni 43 (abitazione), 30 (autorimessa) e 20 (posto auto scoperto), emerge la seguente ricostruzione della titolarità catastale nel tempo.

Alla data di costituzione originaria delle unità immobiliari, avvenuta in data 30/06/2005 con pratica catastale n. VI0145996, l'intero compendio risultava intestato alla società in qualità di proprietaria per l'intero (1/1).

Successivamente, in forza di atto di compravendita stipulato in data 28/06/2006, a rogito del Notaio Paolo Brando di Dueville (VI) repertorio n. 56445/10839, trascritto a Vicenza il 12.07.2006 ai nn. 19555 R.G. e 11828 R.P., la titolarità catastale delle unità immobiliari è stata trasferita ad , ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2, con specificazione, per , del regime di separazione dei beni.

Tale intestazione catastale risulta immutata dalla data del trasferimento sopra richiamato sino alla data di estrazione delle visure storiche (07/10/2025), per tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, senza che emergano ulteriori passaggi di proprietà, variazioni di diritti reali, annotazioni di usufrutto, uso o abitazione, né altri atti incidenti sulla titolarità catastale.

La continuità delle intestazioni catastali risulta pertanto regolarmente documentata e coerente, ferma restando la consueta precisazione che i dati catastali hanno valore meramente fiscale e non probatorio ai fini della titolarità giuridica dei beni.

### 3.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento riportano i dati catastali corretti degli immobili.

### 3.4 GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

In sede di sopralluogo, nel fabbricato residenziale, è stata riscontrata una modesta difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, riguardante una parete interna eseguita nella zona dell'ingresso.

## Cap.4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 4.1 ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI DI PROVENIENZA

Sulla base dell'esame della documentazione catastale storica acquisita e già richiamata nei precedenti capitoli, nonché delle risultanze delle visure storiche del Catasto Fabbricati, è stata effettuata la ricostruzione della provenienza del compendio immobiliare nel ventennio antecedente alla data della presente perizia.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, site nel Comune di Bolzano Vicentino, e censite al Catasto Fabbricati al Foglio 11, Particella 565, Subalterni 43 (abitazione), 30 (autorimessa) e 20 (posto auto scoperto), risultano costituite in data 30/06/2005 con pratica catastale n. VI0145996, a seguito della realizzazione del fabbricato. Alla data di prima iscrizione in atti catastali, la proprietà dell'intero compendio immobiliare era intestata alla in qualità di proprietaria per l'intero (1/1).

Successivamente, in forza di atto di compravendita stipulato in data 28/06/2006, a rogito del Notaio Paolo Brando, con sede in Dueville (VI), rep. n. 56445/10839, trascritto a Vicenza il 12.07.2006 ai nn. 19555 R.G. e 11828 R.P., la proprietà delle unità immobiliari è stata trasferita a:

esecutato Proprietà quota 1/2

esecutata Proprietà quota 1/2

A decorrere da tale data e per l'intero ventennio considerato, non risultano ulteriori atti di trasferimento, frazionamento, fusione, costituzione o estinzione di diritti reali, né variazioni di intestazione incidenti sulla titolarità del compendio immobiliare, come desumibile dalle visure catastali storiche esaminate. La proprietà risulta pertanto continuativamente intestata ai suddetti soggetti sino alla data di estrazione delle visure (07/10/2025).

La ricostruzione degli atti di provenienza nel ventennio risulta quindi completa e coerente, ferma restando la consueta precisazione che le risultanze catastali hanno valore fiscale e sussidiario, mentre la titolarità giuridica dei beni è regolata dai titoli trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.








## Cap.5 ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI

### 5.1 TITOLI URBANISTICI, ABITABILITA' E AGIBILITA'

Secondo il Piano degli Interventi - Variante n. 3 vigente, D.C.C. di approvazione n. 2 del 11.02.2025, l'area su cui insiste il fabbricato viene individuata in ZTO C2/7 (art. 28 Norme Tecniche Operative – Zona C2 zone residenziali esistenti).



Estratto Piano degli Interventi

<b><u>ZONE RESIDENZIALI</u></b>		
	Zona "A" - Aree comprendenti edifici di interesse architettonico, Aree di Centro Storico	Art. n° 26
	Zona "B" - Zone residenziali di completamento	Art. n° 28
	Zona "BA" - Zone residenziali intensive di riqualificazione del capoluogo	Art. n° 28
	Zona "C1" - Zone residenziali di completamento	Art. n° 29
	Zona "C2" - Zone residenziali di espansione	Art. n° 29
	Zona "PEC" - Piano Edilizio Confermato	Art. n° 29
	Zona "PP" - Piano Particolareggiato	Art. n° 29

Legenda Piano degli Interventi

Di seguito viene riportato l'estratto delle Norme Tecniche Operative (NTO) relativo all'art. 28.

**Art. 28 Z.T.O. "C"**

*1 - Generalità*

Comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati, oppure destinate a nuovi insediamenti residenziali. Le **Z.T.O. "C"** sono articolate in due distinte sottozone "**Sottozona C1**" e "**Sottozona C2**".

*2 - Attuazione del P.I.*

Il P.I. si attua attraverso intervento edilizio diretto I.E.D. e attraverso S.U.A. Gli S.U.A. devono interessare l'interezza degli ambiti di intervento perimetrati negli elaborati grafici del P.I.

Il P.I., per gli ambiti urbani la cui trasformazione deve essere oggetto di uno S.U.A., può prevedere, all'interno dei perimetri di questi, la localizzazione delle zone a verde e delle eventuali attrezzature di zona. Per gli stessi ambiti il P.I. può altresì dare indicazioni relative all'assetto viabilistico e alla localizzazione delle zone per il verde attrezzato. Le aree destinate alle infrastrutture viarie, a parcheggio, a verde pubblico attrezzato, comprese all'interno dei perimetri degli S.U.A. previsti, costituiscono superficie territoriale utile ai fini edificatori e concorrono quindi alla definizione del volume edificabile.

L'insieme delle aree per il verde attrezzato e/o a parco, incluse nei perimetri dei singoli S.U.A. costituisce la quantità minima inderogabile di area verde da cedere al Comune.

*3 - Disposizioni generali*

Prima dell'approvazione dei S.U.A., negli edifici eventualmente esistenti nelle sottozone C2, sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione con il

mantenimento delle funzioni esistenti, se residenziali.

*4 - Distanza dai confini di proprietà*

La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a ½ dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 5,00 ml.

*5 - Distanza dal ciglio della strada*

La distanza dal ciglio della strada non può essere inferiore a 5,00 ml. per le strade con larghezza fino a 8,00 ml., a 7,50 ml. per le strade con larghezza compresa tra 8,00 ml. e 15,00 ml.

*6 - Strade di connessione urbana*

Le strade di connessione urbana che attraversano le zone oggetto di S.U.A., qualora negli elaborati grafici del P.I. non sia prevista una sezione maggiore, devono essere configurate nella specifica categoria prevista dalle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" del D.M. 5 novembre '01, con cordone aventi altezza non inferiore a 16 cm. rispetto al nastro stradale.

*7 - Strade di distribuzione*

Le strade di distribuzione, interne alle zone oggetto di S.U.A., devono essere configurate nella specifica categoria prevista dalle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" del D.M. 5 novembre '01, con cordone aventi altezza non inferiore a 12 cm. rispetto al nastro stradale.

*8 - Recinzioni*

Le recinzioni devono essere attuate secondo quanto disposto dal R.E.C.

*9 - Cancelli e portoncini*

Cancelli e portoncini di ingresso devono essere di disegno semplice.

*10 - Superficie minima dei lotti*

Ogni lotto edificabile non può avere superficie fondiaria inferiore a 500 m<sup>2</sup>;

*11 - Utilizzazione delle possibilità edificatorie*

In tutti i lotti liberi l'edificazione non è consentita se non raggiunge almeno il 50% della densità edilizia fondiaria prevista per il lotto di pertinenza.

*12 - Standard urbanistici*

All'interno delle zone oggetto di S.U.A. deve essere prevista una superficie teorica destinata a standard urbanistici, articolata nelle quantità di cui all'art. 11 delle presenti N.T.O.

*13 - S.U.A. in essere non giunti a naturale scadenza*

All'interno delle zone residenziali di nuovo impianto con S.U.A. di iniziativa pubblica o privata approvato, il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo quanto prescritto negli S.U.A. di iniziativa privata (i.pr.), fino alla data della loro scadenza.

*14 - Proroga e/o rinnovo degli S.U.A.*

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di prorogare una sola volta, per un periodo massimo di cinque anni, gli S.U.A.i.pr. vigenti, giunti a naturale scadenza (10 anni), a prescindere dallo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o dell'utilizzo edificatorio.

Nel rinnovo possono essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originale approvazione e convenzione, fatto salvo l'inserimento dell'obbligo di ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione entro il periodo di proroga. L'adempimento di tale obbligo deve essere garantito attraverso fidejussione di importo pari al valore delle opere ancora da realizzare, con esplicita previsione di intervento sostitutivo del Comune in caso di inadempienza.

Successivamente alla scadenza dello S.U.A.i.pr. e alla proroga di questo, le aree eventualmente inedificate, o per le quali non sia stata presentata istanza di concessione, possono essere edificate mediante concessione

edilizia diretta e nel rispetto di quanto prescritto dallo S.U.A.i.pr., solo dopo il collaudo e la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione convenzionate, previste dallo S.U.A.i.pr. stesso.

Nei P.E.E.P., giunti a naturale scadenza, gli interventi possono essere attuati mediante concessione edilizia diretta, qualora siano state realizzate interamente le opere di urbanizzazione previste.

Le norme di attuazione e le prescrizioni urbanistiche degli S.U.A., anche dopo la loro scadenza, rimangono in vigore fino all'adozione di un nuovo P.I.

*15 - Garage e locali accessori*

I garage e tutti i locali accessori delle nuove costruzioni devono essere previsti all'interno delle stesse costruzioni e devono comunque essere integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale. Non sono ammessi garage parzialmente o totalmente interrati fatti salvi quelli eventualmente previsti all'interno di ambiti urbani oggetto di S.U.A.i.pu. nonché per le nuove costruzioni dove il piano campagna medio del sedime di impianto si trovi ad una quota, rilevata dalla C.T.R., inferiore a 100 cm. dalla quota dell'asse stradale medio prospiciente il fabbricato. In tal caso la quota di calpestio del piano terra non deve essere inferiore a 50 cm., rispetto sempre all'altezza dell'asse stradale medio e l'altezza massima dell'edificio viene comunque calcolata sempre dall'asse stradale medio.

*16 - Utilizzazione delle possibilità edificatorie*

In tutti i lotti l'edificazione non è consentita se non raggiunge almeno il 50% della densità edilizia fondiaria prevista per il lotto di pertinenza.

*17 - Destinazioni d'uso*

È ammessa esclusivamente l'edificazione di edifici residenziali. Solo come integrazione alle abitazioni sono eventualmente consentiti negozi, uffici, studi professionali, locali per associazioni culturali.

Le attività commerciali e artigianali di servizio, se ritenute compatibili con la residenza, sono ammesse solo qualora abbiano una superficie utile non superiore a 100 m<sup>2</sup> per unità.

**B - "Sottozona C2" - Zona residenziale estensiva di nuovo impianto soggetta a S.U.A.**

*1. Attuazione del P.I.*

Gli interventi edilizi e/o urbanistici sono subordinati alla redazione ed all'approvazione del piano di attuazione S.U.A. nonché all'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie.

*2. Prescrizioni tipologiche e parametri urbanistici*

- Tipi edilizi consentiti: casa singola isolata (casa a villa o a "cottage"), casa abbinata, casa a schiera.
- Numero dei piani abitabili: non superiore a due fuori terra.
- Altezza dei fabbricati: non superiore a 8,00 ml.
- Indice di fabbricabilità territoriale (I<sub>t</sub>), come di seguito descritti.

Individuazione comparto		
Comparto C2.1	$I_t = 0,75 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 30\%$
Comparto C2.2	$I_t = 0,85 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 30\%$
Comparto C2.3	$I_t = 1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 35\%$
Comparto C2.4	$I_t = 0,85 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 30\%$
Comparto C2.6	$I_t = 0,85 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 30\%$
Comparto C2.7	$I_t = 0,85 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 30\%$
Comparto C2.9	$I_t = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto C2.30	$I_t = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$
Comparto C2.31	$I_t = 1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$	$S_c = 40\%$

Il Comparto C2.31 andrà attuato secondo la scheda normativa di cui all'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

Eventuali volumi esistenti confermati dal P.U.A. rientrano nel volume massimo edificabile risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità alla reale superficie della zona. Nella redazione del P.U.A.:

- deve porsi particolare cura ai fini del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe;
- dovrà essere inserito uno studio della viabilità, sia pedonale che veicolare, richieste dall'Amministrazione Comunale in coerenza con la disciplina del P.I.;
- dovrà essere inserito lo studio del verde di cui alle presenti norme;
- l'urbanizzazione e l'ubicazione dei nuovi volumi devono garantire il mantenimento e la valorizzazione degli elementi vegetali di pregio nonché degli elementi architettonici caratterizzanti il paesaggio da documentare preliminarmente.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire tuttavia si applicano le definizioni urbanistiche ed edilizie comprese nelle presenti norme tecniche operative e nel regolamento edilizio allegato al P.I.

In assenza di P.U.A. sono ammessi esclusivamente interventi di consolidamento statico, di ordinaria manutenzione e modifiche interne che determinino migliori condizioni igienico-sanitarie.

A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bolzano Vicentino (VI), relativamente al fabbricato residenziale, è stata reperita la seguente documentazione edilizia (Allegato n. 07):

- § Concessione Edilizia n. 68 del 07.108.2003, per la costruzione di un residence per complessive 12 unità;
- § Denuncia di Inizio Attività prot. n. 5573 del 15.06.2006 variante alla C.E. n. 68/2003, P.E. 93/05;
- § Permesso di Costruire in sanatoria prot. n. 8172 rif. P.E. n. 185/08;
- § Certificato di agibilità prot. n. 6243/05 n. 18 rilasciato in data 07.11.2005;
- § Certificato di agibilità prot. gen. n. 2823 n. progr. 106/12 rilasciato in data 16.05.2012.

## 5.2 ABUSI/DIFFORMITA' RISCONTRATI

In sede di sopralluogo è stata riscontrata una modesta difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia e catastale, riguardante una parete interna eseguita nella zona dell'ingresso.

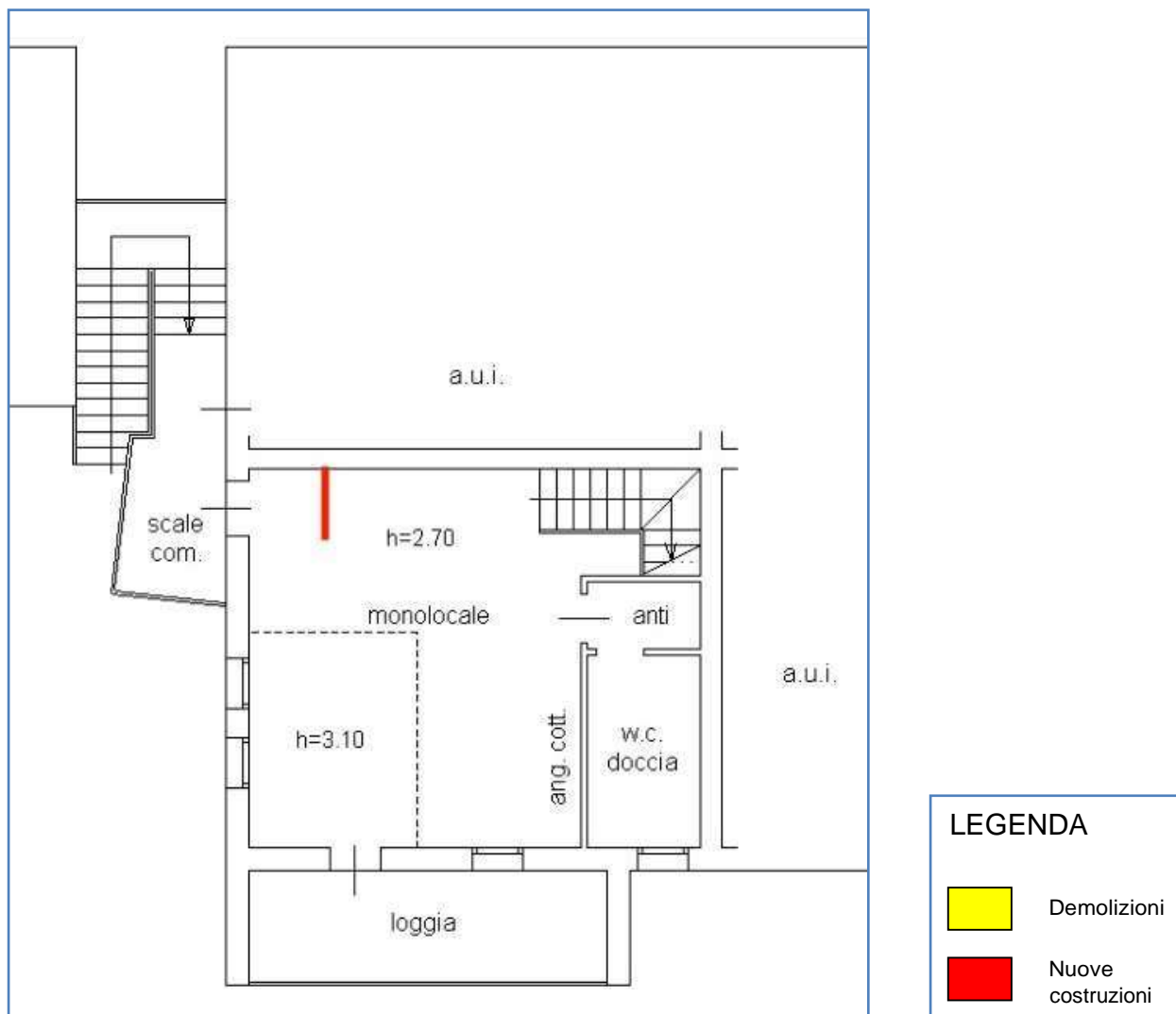


Tavola sinottica - Pianta piano primo

Si informa che le verifiche sono state eseguite sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilievo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, pertanto si potrebbero riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure. Sarà quindi onere dell'acquirente effettuare una verifica dimensionale mediante un accurato rilievo metrico, si informa inoltre che quanto sopra riportato non costituisce attestazione di conformità.

## 5.3 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 ai beni pignorati,

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, non probatorie, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, precisando che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo, previsto per legge, onere che spetta al Responsabile del Procedimento, sulla base di una pratica presentata agli uffici preposti e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Le consistenze dei terreni, delle aree scoperte e dei perimetri degli edifici, derivano dalla documentazione catastale e/o edilizia, la puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è ricompresa nell'incarico e competerà quindi all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato dei beni.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica viene eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende: 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 ed i rilievi topografici delle aree. Viene eseguito quindi un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione, al solo fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

Gli schemi grafici predisposti indicano solo le principali difformità riscontrate, allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono state eseguite 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.

Si precisa che l'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), così come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, 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 dovrà sostenere eventualmente l'aggiudicatario.

Gli eventuali abusi/difformità riguardanti le parti comuni, non sono ricompresi all'interno del mandato, pertanto non verranno quantificati i relativi eventuali oneri di sanatoria, che potranno essere

comunque ritenuti compresi nella decurtazione % finale del prezzo per “*assenza da garanzia per vizi*” operata nel paragrafo di stima.

## Cap.6 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUIBENI

### 6.1 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL 24.10.2025

Dall'esame della documentazione ipotecaria e notarile acquisita, nonché delle ispezioni effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza, relative agli immobili siti nel Comune di Bolzano Vicentino, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 11, Particella 565, Subalterni 43 (abitazione), 30 (autorimessa) e 20 (posto auto scoperto), si rilevano i seguenti oneri e vincoli pregiudizievoli, distinti per tipologia.

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE

Sugli immobili risulta iscritta ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, come segue:

- Iscrizione ipotecaria volontaria del 12/07/2006, Registro Generale n. 19556, Registro Particolare n. 4766, derivante da concessione a garanzia di mutuo, in forza di atto notarile stipulato in data 28/06/2006 a rogito del Notaio Paolo Brando di Dueville (VI), rep. n. 56446/10840.  
L'ipoteca risulta iscritta a favore di [ ] con sede [ ] per un capitale di Euro 190.000,00, importo complessivo garantito pari a Euro 342.000,00, con durata trentennale. I beni gravati dall'ipoteca sono l'abitazione sub. 43, l'autorimessa sub. 30 e il posto auto sub. 20, per le quote di proprietà spettanti agli esecutati

#### TRASCRIZIONI

Dalle ispezioni ipotecarie risultano le seguenti trascrizioni:

- Trascrizione di atto di compravendita del 12/07/2006, Registro Generale n. 19555, Registro Particolare n. 11828, relativa ad atto notarile stipulato in data 28/06/2006 a rogito del Notaio Paolo Brando, rep. n. 56445/10839, con cui la società lha trasferito la proprietà degli immobili agli attuali esecutati, ciascuno per la quota di 1/2.
- Trascrizione di atto esecutivo – verbale di pignoramento immobiliare del 03/02/2025, Registro Generale n. 2048, Registro Particolare n. 1484, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Vicenza in data 13/01/2025, rep. n. 7577/2024, a favore della società Il pignoramento risulta gravare sull'intera proprietà degli immobili sopra descritti, per le quote di spettanza di , ed è il titolo alla base della presente procedura esecutiva .

Alla data delle ispezioni effettuate, sugli immobili oggetto di esecuzione risultano pertanto gravanti:

- una ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta nel 2006;
- una trascrizione di pignoramento immobiliare del 2025.

Non risultano, dagli atti esaminati, ulteriori iscrizioni ipotecarie o trascrizioni pregiudizievoli diverse da quelle sopra elencate. Resta inteso che la cancellazione degli oneri pregiudizievoli avverrà nei termini e con le modalità previste dalla normativa vigente nell'ambito della procedura esecutiva.

#### Cap.7 SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

#### Cap.8 USO CIVICO O LIVELLO

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

#### Cap.9 SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

### 9.1 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI 2 ANNI

Sulla base delle informazioni e della documentazione trasmesse dall'Amministratore condominiale, risultano le seguenti spese di gestione dell'immobile. Le spese condominiali ordinarie si attestano mediamente su un importo di circa euro 600,00 annui, valore coerente con i dati contabili forniti. In particolare, dal bilancio consuntivo del precedente esercizio finanziario 2024/2025 emerge un importo pari ad euro 585,82, mentre il bilancio preventivo dell'attuale esercizio finanziario ordinario 2025/2026 prevede una spesa complessiva pari ad euro 536,72.

Alla data di redazione della presente relazione, le spese sopra indicate risultano insolute e poste a carico dell'esecutato, per un importo complessivo pari ad euro 1.122,54, salvo eventuali successivi conguagli o diverse determinazioni che potranno intervenire in sede condominiale o in applicazione della normativa vigente.

Le informazioni riportate sono assunte sulla base delle comunicazioni e della documentazione fornite dall'Amministratore condominiale, senza che lo scrivente abbia effettuato verifiche contabili autonome.

## Cap. 10 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 10.1 METODO DI VALUTAZIONE

La determinazione del valore di mercato dell'immobile è stata eseguita nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il procedimento utilizzato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), è un metodo che permette di stimare il valore o il canone di mercato di un immobile, mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzo o canone noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Questo è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il principio su cui si basa questo metodo stabilisce che: "il mercato fisserà il prezzo (o canone) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o canoni) degli immobili simili presi a confronto".

L'immobile oggetto di valutazione è definito S "Subject" e gli immobili presi a confronto "Comparabili".

Questa operazione mira a trasformare idealmente il Comparabile nel Subject (S) per ottenere il cosiddetto prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject.

Utilizzando questo procedimento per tutte le caratteristiche immobiliari, è possibile determinare l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di un immobile.

In seguito applicando degli aggiustamenti al prezzo degli immobili comparabili è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative e sono il perno dell'analisi.

Il valore di mercato, secondo gli International Valuation Standards (I.V.S) e secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa è così definito:

- § *"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" (IVS 1 3.1 e EVS S 4.10)";*
- § non è un dato di fatto, ma una stima del prezzo più probabile da corrispondere per l'immobile in un dato momento;
- § è quindi una previsione del prezzo di mercato;
- § è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;

- § il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

Il mercato degli immobili è un mercato complesso suddiviso in sotto mercati o segmenti di mercato, che presentano caratteristiche differenti secondo la zona, la tipologia edilizia, la destinazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, il regime di mercato e il livello di prezzo.

Un immobile fa parte di un segmento di mercato se possiede gli stessi parametri degli immobili dello stesso segmento, inoltre immobili con gli stessi parametri possono essere raggruppati in segmenti di mercato.

I rapporti mercantili sono rapporti espressi dal mercato immobiliare riguardo ad alcuni elementi ricorrenti nella pratica contrattuale. I rapporti mercantili raffigurano in forma sintetica la relazione tra due grandezze economico-immobiliari, indicano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale. In particolare sono indici espressi direttamente dal mercato e rappresentano quindi i rapporti tra prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile (ad es. balconi, portici, soffitte, cantine, ecc.). I rapporti mercantili possono essere maggiori, minori od uguali a 1.

Le caratteristiche di un immobile possono essere distinte in intrinseche ed estrinseche, qualitative o quantitative e sono indispensabili per l'applicazione dei metodi di stima.

Il prezzo marginale di una caratteristica indica "la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata" e si determina, a seconda del caso proposto, con una formula matematica appropriata. Il calcolo del prezzo marginale permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare ai comparabili.

Il prezzo di mercato è definito come la somma complessiva pagata per un immobile ad una certa data. Questo è un dato oggettivo e preciso, riferito ad un contratto stipulato ad una certa data ed in base alle caratteristiche dell'immobile e alle condizioni di mercato. La rilevazione dei prezzi viene effettuata basandosi su atti ufficiali (atti di compravendita).

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo metrico sommario dell'immobile e confronto con la documentazione edilizia se reperita, e/o catastale.

## 10.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerate la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con garage), secondo il criterio degli Standards Internazionali del "Highest and Best Use (HBU)", ossia il più conveniente e miglior uso, sia da considerarsi economicamente la più redditizia.

Dalle analisi e considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa adottata, come da tabella inserita all'interno dell'allegato n. 09, alla quale si rimanda, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI (VEDI ALLEGATO N. 09)	€ 148.900,00
---	--------------

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri, non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale.

### 10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato, come sopra determinato, viene deprezzato, per quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, considerando alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, come da tabella seguente:

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE URBANISTICA	pratiche edilizie costi non probatori	€ 2.000,00
DUE DILIGENCE CATASTALE	pratiche catastali costi approssimativi non probatori	€ 1.500,00
MANUTENZIONE	eventuali altre opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 15%	€ 0,00
TOTALE		€ 3.500,00

Si propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite, che consideri le differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, 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.

Tale deprezzamento comprende:

- l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- d) le 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) la 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 pari al 15% sul valore dei beni.

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti	- 15%
-----------------------------------	---	-------

VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore di mercato		€ 148.900,00	€ 148.900,00
Due diligence urbanistica e catastale costi approssimativi non probatori			-€ 3.500,00
Totale			€ 145.400,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 15%		- € 21.810,00
Totale			€ 123.590,00
Totale arrotondato		€ 148.900,00	€ 123.600,00

Il valore degli immobili, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano viene stimato con:

prezzo base d'asta € 123.600,00 (centoventitremilaseicentoeuro/00)
---

#### 10.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati, considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione l'immobilità del mercato, dovuta alla situazione economica nazionale, risulta essere discreto.

Cap. 11 VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà degli immobili.

Cap. 12 RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

12.1 DATI E RESIDENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Dalle certificazioni reperite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bolzano Vicentino (VI), (Allegato n. 10) risulta che:

	esecutato	Proprietà quota 1/2
	esecutata	Proprietà quota 1/2

risulta residente:  
alla data del pignoramento in  
alla data attuale in

12.2 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Dalle certificazioni reperite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bolzano Vicentino (VI), (Allegato n. 10) risulta che:

	esecutato	Proprietà quota 1/2
	esecutata	Proprietà quota 1/2

Cap. 13 LOTTI

Trattasi di lotto unico.

Cap. 14 OSSERVAZIONI

Nessuna.

Piovene Rocchette, 16 Gennaio 2026

**l'Esperto Valutatore**



. arch. *Monica Dal Zotto*