



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 245/2025 RGE

ELABORATO PERITALE- PRIVACY

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



Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente: **FALLIMENTO RUMOR INDUSTRIE GRAFICHE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE**

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19/05/2026**

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Strada Ponte dei Carri, n.37 Int.1
Dati Catastali: NCEU, Foglio 69, P.lla n.64 sub.33 (A/2), sub. 45 (C/6), sub.46 (C/6), sub.19 (C/6) e sub. 20 (C/6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Alfonso Pozza** – V.lo Matteotti, 15 Bassano del Grappa (VI)
Mail: pozzaal@libero.it – tel: 0424/227262

Custode Giudiziario: **Società I.V.G. Vicenza** – Via Volto, 63 Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 245/2025, promossa da: **FALLIMENTO RUMOR INDUSTRIE GRAFICHE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE** contro–

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/05/2026

Esperto stimatore: Arch. Alfonso Pozza

Diritto pignorato (pag. 13): proprietà per la quota di 1/1 (intero)

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 13): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): abitazione su due livelli (piani terra e interrato), oltre a due garage al piano interrato, due posti auto al piano terra e a un giardino comune condiviso con altre due unità

Ubicazione (pag. 6): Vicenza (VI), Strada Ponte dei Carri, n.37 Int.1

Dati catastali attuali dei beni (pag. 21): NCEU, Foglio 69, Particella P.la n.64 sub.33 (A/2), sub. 45 (C/6), sub.46 (C/6), sub.19 (C/6) e sub. 20 (C/6)

Metri quadri (pag. 15): locali di abitazione mq.117,20 circa, accessori piano interrato mq.96,90 circa, terrazza mq.70,50 circa, n.2 garage mq.63,00 circa, n.2 posti auto scoperti mq.34,00 circa, quota 1/3 corte mq.147,50 circa

Stato di manutenzione (pag. 14): buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 23): nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 28): non sono state riscontrate difformità edilizie e catastali

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 41): € 353.500,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 39): Comparabile A: 18/07/2025 (€ 430.000,00), Comparabile B: 03/05/2024 (€ 180.000,00), Comparabile C: 15/07/2024 (€ 256.000,00)

Valore di vendita forzata proposto (pag. 42): € 300.000,00

Valore debito: € 408.000,00 oltre a spese ed interessi

Occupazione (pag. 21): occupati dall'esecutato con la moglie

Titolo di occupazione (pag. 21): proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1

Oneri (pag. 32): vedere Capitolo 8 della presente relazione

APE (pag. 21): per l'abitazione è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica, Classe C

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 43): nulla da segnalare

Lotti (pag. 43): lotto unico



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

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

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

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

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

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità 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 DEI BENI E DESCRIZIONE	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	13
3.3	Confini N-E-S-O	14
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	14
3.5	Certificazione energetica	21
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	21
4.1	Possesso.....	21
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	21
5.	ASPETTI CATASTALI	21
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	21
5.2	Intestatari catastali storici	23
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	23
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	25
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	27
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	28
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	28
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità (Allegato N.7)	28
7.2	Abusi/difformità riscontrati	29
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	30
7.4	Disciplina urbanistica (Allegato N.8).....	30
7.5	Perimetro del “mandato”	31
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI.....	32
8.1	Oneri e vincoli	32
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 24/03/2026) (Allegato N.6).....	33



8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	36
9.	SUOLO DEMANIALE	38
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	38
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	38
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni (Allegato N.11)	38
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	39
12.1	Metodo di valutazione	39
12.2	Stima del valore di mercato (Allegato N.9).....	41
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	42
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	42
12.5	Giudizio di vendibilità'	42
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	43
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	43
14.1	Dati e residenza dei debitori esecutati (Allegato N.10)	43
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	43
15.	LOTTI.....	43
16.	OSSERVAZIONI FINALI	43
17.	ELENCO ALLEGATI.....	44



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni peritali si sono svolte secondo il seguente ordine cronologico:

- 05/01/2026: nomina da parte dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Vicenza Dott. Luca Prendini dell'esperto stimatore, con comunicazione pervenuta a quest'ultimo a mezzo PEC in data 14/01/2026;
- 15/01/2026: accettazione incarico da parte del sottoscritto Arch. Alfonso Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n.731 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, che provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati;
- 15/01/2026: verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., hanno avuto inizio le operazioni peritali con l'acquisizione delle visure e schede catastali tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio;
- 19/01/2026: invio mail all'Ufficio anagrafe del Comune di Vicenza (VI) per richiesta certificati dell'esecutato; la documentazione è stata recapitata via mail in data 18/02/2026;
- 20/01/2026: invio mail all'Ufficio anagrafe del Comune di Zanè (VI) per richiesta certificato di matrimonio dell'esecutato; la documentazione è stata recapitata via mail in data 26/01/2026;
- 20/01/2026: invio mail all'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti";
- 06/02/2026: invio via mail al Custode Giudiziario della bozza di Check List;
- 10/02/2026: visione e acquisizione della documentazione urbanistica degli immobili pignorati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza (VI);
- 24/02/2026: alle ore 9.30 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e dell'esecutato;
- 09/03/2026: invio a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza (VI) "Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica"; il CDU, datato 24/03/2025, è stato ricevuto a mezzo PEC stessa data;
- 06/03/2026: estinzione parziale del processo esecutivo da parte dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Vicenza Dott. Luca Prendini, limitatamente ai beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Vicenza (VI) Foglio 52 Particella n.176 per la quota di 2/81 di piena proprietà e Particella n.32 per la quota di 2/135 di piena proprietà, in seguito a rinuncia parziale del creditore esecutante;
- 13/03/2026: deposito Check List.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva fanno parte del complesso residenziale denominato "Villa Ponte dei Carri" ubicato in Località Poggio nel Comune di Vicenza Strada Ponte dei Carri, a circa 5,6 Km a nord/est della Sede Municipale in una zona a destinazione mista residenziale e agricola.

Il Comune di Vicenza, capoluogo dell'omonima Provincia Veneta, si trova al margine settentrionale della Pianura Padana, ai piedi dei colli Berici; il territorio comunale presenta una parte meridionale



pianeggiante posta a una quota di 26 m s.l.m. (zona di Borgo Casale), la parte del centro storico che si sviluppa tra i 33 e i 40 m. s.l.m. (tra le anse dei fiumi Bacchiglione, Retrone e Astichello) e infine una parte collinare (appartenente al sistema delle dorsali settentrionali dei Colli Berici) con un'altitudine massima di 183 m. s.l.m., con la zona di Monte Berico che domina la città dall'alto.

La città è dotata dei principali servizi quali scuole di ogni ordine e grado compresa l'Università, uffici provinciali, negozi di vicinato, grandi centri commerciali, sportelli bancari, uffici postali, stazione ferroviaria, stazione autobus, ecc.; inoltre è meta di turismo culturale ed è stata dichiarata Patrimonio dell'umanità dall'UNESCO per i numerosi contributi architettonici di Andrea Palladio, oltre che un rilevante centro industriale composto di piccole e medie imprese che operano prevalentemente nei settori metalmeccanico, tessile e orafa.

La principale via di comunicazione per raggiungere in auto il Comune è l'autostrada A4 Torino-Trieste, con uscite ai caselli di "Vicenza est" e "Vicenza ovest", o "Vicenza nord" se si imbocca l'A31 Valdastico; in treno invece la stazione di Vicenza è posta lungo la linea FS sulla direttrice Verona-Venezia, mentre dalla stazione bus partono i mezzi di servizio urbano e di collegamento extraurbano con altre località, anche fuori provincia.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale ([Allegato N.4](#))

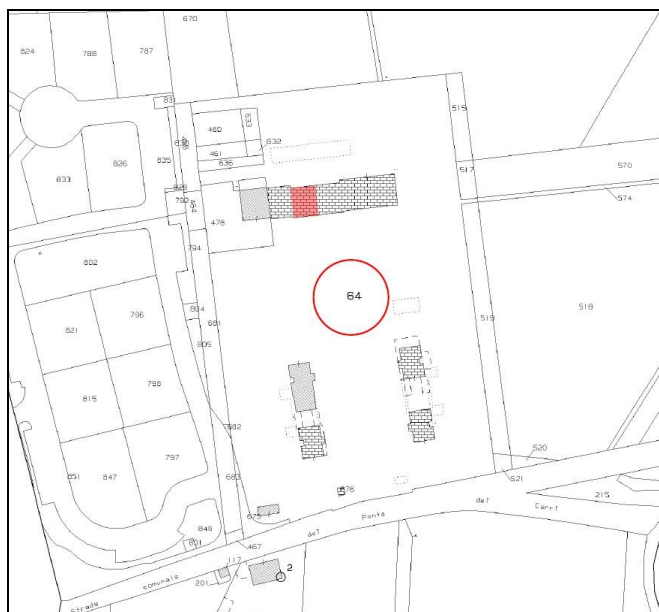


Figura 2. Estratto mappa catastale (Allegato N.4)

Le unità immobiliari di cui alla presente relazione fanno parte di un complesso immobiliare così composto:

- corpo principale a nord costituito da tre piani fuori terra ed uno interrato, comprendente n.6 appartamenti;
- due corpi laterali affiancati al corpo principale composti ognuno da n.4 unità indipendenti sviluppate su tre piani fuori terra ed uno interrato;
- n.12 garage interrati sottostanti ai fabbricati di cui ai punti precedenti e n.18 posti auto scoperti al piano terra, oltre a n.6 garage interrati a nord della corsia di accesso a servizio anche dei garage di cui al punto precedente;
- n.4 corpi residenziali indipendenti posti a sud del corpo principale.

Tutte le unità condividono un'area carraia e pedonale (Particella n.64 sub.6 B.C.N.C.), quelle del corpo centrale a nord una corte e giardino condominiale (Particella n.64 sub.7 B.C.N.C.), il vano scale (Particella n.64 sub.8) comune agli appartamenti ai sub.33, dal sub.35 al sub. 38 e al sub.86, le unità individuate ai sub.33, 34 (ora 86) e 36 condividono inoltre un giardino comune (Particella n.64 sub.11 B.C.N.C.).

Le strade di accesso al complesso residenziale “Villa Ponte dei Carri”, secondo quanto riportato nel Regolamento condominiale ([Allegato N.11](#)), sono di proprietà della società costruttrice e gravate di servitù di passaggio a favore di tutti i condomini.

Il lotto su cui sorge il complesso immobiliare, planimetricamente di forma irregolare, confina a nord, est e ovest con altre proprietà, mentre a sud confina con la Strada comunale Ponte dei Carri.

La recinzione fronte sud è costituita da zoccolo in muratura e sovrastante rete su stanti in metallo, sui fronti est e ovest da zoccolo in muratura e sovrastante ringhiera con pannelli in metallo mentre il fronte nord del lotto risulta privo di recinzione; gli accessi alle unità del fabbricato principale avvengono tramite due cancelli in metallo motorizzati sostenuti da pilastri in muratura ubicati lungo i lati est e ovest della Particella n.64.

All'interno del lotto sono presenti alcuni posti auto scoperti serviti da corsie con manto in asfalto, percorsi pedonali, rampe di accesso al piano interrato e corsia prospiciente alle autorimesse in massello di calcestruzzo.



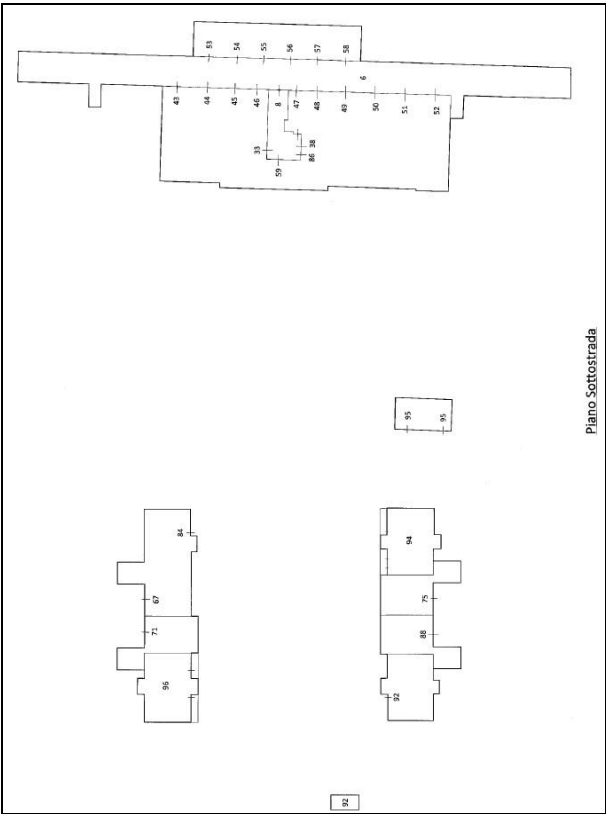


Figura 3. Planimetria subalterni piano sottostrada ([Allegato N.4](#))

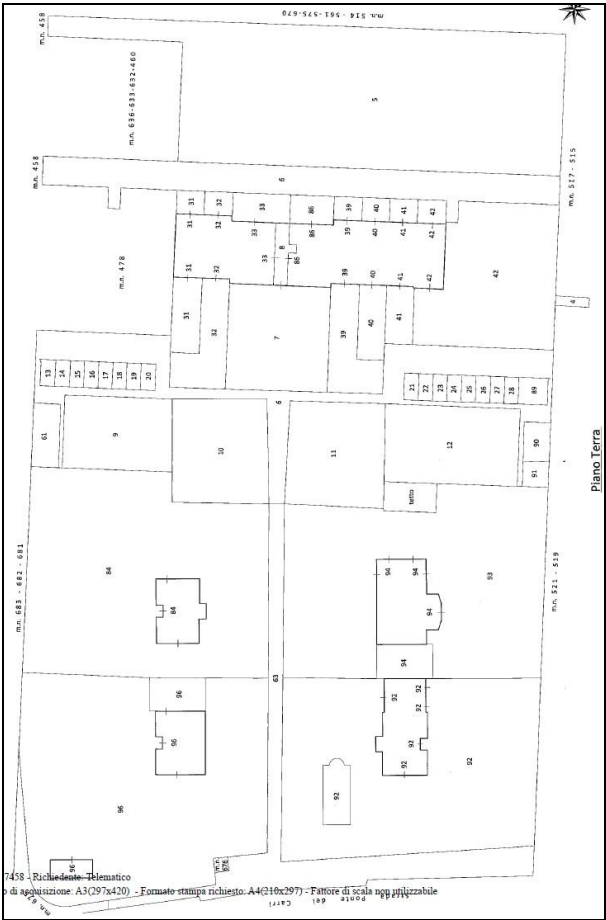


Figura 4. Planimetria subalterni piano terra ([Allegato N.4](#))



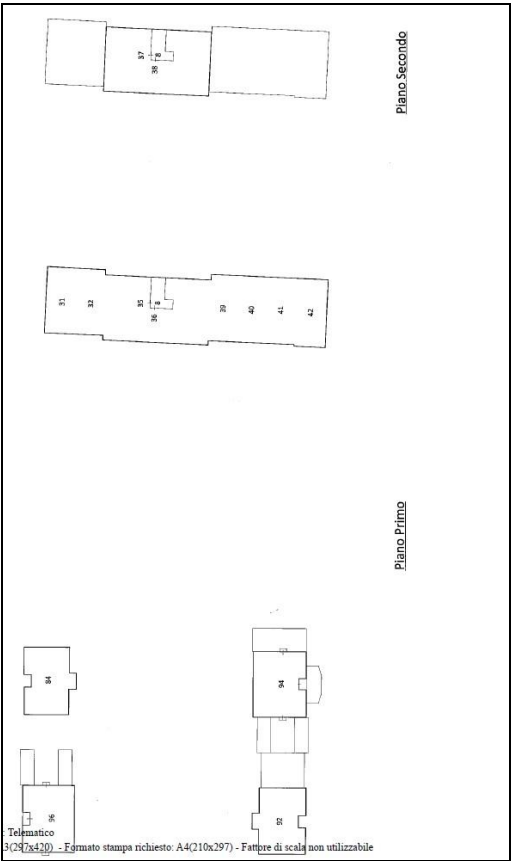


Figura 5. Planimetria subalterni piano primo e secondo (Allegato N.4)

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune VICENZA		Sezione	Foglio 69	Particella 64	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
4	strada ponte dei carri		T			AREA URBANA DI MQ. 14
5	strada ponte dei carri		T			AREA URBANA DI MQ. 2575
6	strada ponte dei carri		S1-T			B.C.N.C. (CORTILE E SCIVOLO) AI SUB DAL 13 AL 28, DAL 43 AL 58 E AL SUB 89
7	strada ponte dei carri		T			B.C.N.C. (CORTILE) AI SUB 33, DAL 35 AL 38 E AL SUB 86
8	strada ponte dei carri		S1-T - 1-2			B.C.N.C. (VANO SCALE E ASCENSORE) AI SUB DAL 33, DAL 35 AL 38 ED AI SUB 59 E 86
9	strada ponte dei carri		T			B.C.N.C. (CORTILE) AI SUB 31 E 32
10	strada ponte dei carri		T			B.C.N.C. (CORTILE) AI SUB 35, 37 E 38
11	strada ponte dei carri		T			B.C.N.C. (CORTILE) AI SUB 33,36 E 86
12	strada ponte dei carri		T			B.C.N.C. (CORTILE) AI SUB 39, 40 E 41
13	strada ponte dei carri		T			POSTO AUTO SCOPERTO
14	strada ponte dei carri		T			POSTO AUTO SCOPERTO
15	strada ponte dei carri		T			POSTO AUTO SCOPERTO
16	strada ponte dei carri		T			POSTO AUTO SCOPERTO
17	strada ponte dei carri		T			POSTO AUTO SCOPERTO
18	strada ponte dei carri		T			POSTO AUTO SCOPERTO
19	strada ponte dei carri		T			POSTO AUTO SCOPERTO
20	strada ponte dei carri		T			POSTO AUTO SCOPERTO
21	strada ponte dei carri		T			POSTO AUTO SCOPERTO
22	strada ponte dei carri		T			POSTO AUTO SCOPERTO
23	strada ponte dei carri		T			POSTO AUTO SCOPERTO
24	strada ponte dei carri		T			POSTO AUTO SCOPERTO
25	strada ponte dei carri		T			POSTO AUTO SCOPERTO
26	strada ponte dei carri		T			POSTO AUTO SCOPERTO
27	strada ponte dei carri		T			POSTO AUTO SCOPERTO
28	strada ponte dei carri		T			POSTO AUTO SCOPERTO
31	strada ponte dei carri		S1-T - 1			ABITAZIONE
32	strada ponte dei carri		S1-T - 1			ABITAZIONE
33	strada ponte dei carri		S1-T			ABITAZIONE
35	strada ponte dei carri		1			ABITAZIONE
36	strada ponte dei carri		1			ABITAZIONE
37	strada ponte dei carri		2			ABITAZIONE
38	strada ponte dei carri		S1-2			ABITAZIONE



39	strada ponte dei carri		S1-T - 1		ABITAZIONE
40	strada ponte dei carri		S1-T - 1		ABITAZIONE
41	strada ponte dei carri		S1-T - 1		ABITAZIONE
42	strada ponte dei carri		S1-T - 1		ABITAZIONE
43	strada ponte dei carri		S1		AUTORIMESSA
44	strada ponte dei carri		S1		AUTORIMESSA
45	strada ponte dei carri		S1		AUTORIMESSA
46	strada ponte dei carri		S1		AUTORIMESSA
47	strada ponte dei carri		S1		AUTORIMESSA
48	strada ponte dei carri		S1		AUTORIMESSA
49	strada ponte dei carri		S1		AUTORIMESSA
50	strada ponte dei carri		S1		AUTORIMESSA
51	strada ponte dei carri		S1		AUTORIMESSA
52	strada ponte dei carri		S1		AUTORIMESSA
53	strada ponte dei carri		S1		AUTORIMESSA
54	strada ponte dei carri		S1		AUTORIMESSA
55	strada ponte dei carri		S1		AUTORIMESSA
56	strada ponte dei carri		S1		AUTORIMESSA
57	strada ponte dei carri		S1		AUTORIMESSA
58	strada ponte dei carri		S1		AUTORIMESSA
59	strada ponte dei carri		S1		DEPOSITO
61	strada ponte dei carri		T		AREA URBANA DI MQ.76
63	strada ponte dei carri		T		AREA URBANA DI MQ.675
67	strada ponte dei carri		S1		AUTORIMESSA
71	strada ponte dei carri	31	S1		AUTORIMESSA
75	strada ponte dei carri		S1		AUTORIMESSA
83					SOPPRESSO
84	strada ponte dei carri		T-1 - S1		ABITAZIONE CON CORTILE ESCLUSIVO
86	strada ponte dei carri		T-S1		ABITAZIONE CON CORTILE ESCLUSIVO
88	strada ponte dei carri		S1		AUTORIMESSA
89	strada ponte dei carri		T		AREA URBANA DI MQ.33
90	strada ponte dei carri		T		AREA URBANA DI MQ.47
91	strada ponte dei carri		T		POSTO AUTO SCOPERTO
92	strada ponte dei carri	41	S1-T - 1		ABITAZIONE CON CORTILE ESCLUSIVO
93	strada ponte dei carri	41	T	2	B.C.N.C. (CORTILE) AI SUB. 75, 94 E 95
94	strada ponte dei carri	41	S1-T - 1	2	ABITAZIONE
95	strada ponte dei carri	41	S1		LOCALE DI DEPOSITO
96	strada ponte dei carri	31	S1-T - 1		ABITAZIONE CON GIARDINO ESCLUSIVO

Figura 6. Elenco subalterni ([Allegato N.4](#))

Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva è costituito dalle seguenti unità:

- A. abitazione al piano terra con cantine e vani accessori al piano interrato, individuata al Catasto Fabbricati Foglio 69 Particella n.64 sub.33;
- B. garage al piano interrato individuato al Catasto Fabbricati Foglio 69 Particella n.64 sub.45;
- C. garage al piano interrato individuato al Catasto Fabbricati Foglio 69 Particella n.64 sub.46;
- D. posto auto scoperto al piano terra individuato al Catasto Fabbricati Foglio 69 Particella n.64 sub.19;
- E. posto auto scoperto al piano terra individuato al Catasto Fabbricati Foglio 69 Particella n.64 sub.20.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che il fabbricato presenta fondazioni in calcestruzzo, strutture verticali in muratura, primo solaio del tipo “predalles” a vista sopra i garage, gli altri solai misti in latero-cemento (travetti e pignatte), parapetti in ringhiera di metallo, copertura a due falde con struttura in legno, grondaie, pluviali e scossaline in rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate, soglie e davanzali in marmo.

L'ingresso principale fronte sud è delimitato da portone in metallo con specchiatura in vetro che immette su atrio comune con pavimento in marmo.



Figura 7. Foto esterni ([Allegato N.2](#))

Ingresso principale complesso residenziale a ovest



Vista corsia pedonale carraia a ovest



Vista fronte sud fabbricato principale



Fronte sud fabbricato principale e cortile comune



Vista fronti sud e ovest fabbricato principale



Vista fronti sud e ovest fabbricato principale



Fronti sud e ovest da corsia accesso complesso



Vista fronte ovest fabbricato principale





Vista frontali ovest e nord e corsia accesso carraio



Individuazione 2 posti auto a sud/ovest



Corsia pedonale comune centrale vista da nord



Giardino indiviso comune a tre unità, sub.33, 36 e 86 (ex 34)

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato

Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni del Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____).

I diritti indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità del Sig. eseguito il quale è divenuto proprietario dei beni pignorati per la quota di 1/1 a seguito di "Atto di Compravendita" del 21/02/2014 Rep. n.17.513 Racc. n.7.339 Notaio Dott. Edoardo Bernini di Montebelluna (TV), trascritto a Vicenza (VI) il 27/02/2014 ai nn. 3061 R.G. e 2401 R.P..

Identificazione catastale dei beni

Le unità immobiliari oggetto di procedura risultano catastalmente così identificate:

Comune di Vicenza (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 69

- Particella n.64 sub.33 – Categoria: A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.64 sub.19 – Categoria: C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.64 sub.20 – Categoria: C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.64 sub.45 – Categoria: C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.64 sub.46 – Categoria: C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Si segnala inoltre che la Particella n.64 sub.33 condivide con le Particelle n. 64 sub.36 e sub.86 un cortile nei pressi del fabbricato principale (Particella n. 64 sub.11 – B.C.N.C.).



Effettuate le necessarie valutazioni in relazione alle caratteristiche dei beni e all'andamento del mercato locale, il sottoscritto esperto stimatore ritiene opportuno, nell'interesse della procedura e per una maggiore probabilità di vendita, procedere con la formazione di un **UNICO LOTTO** che comprende le succitate unità.

3.3 Confini N-E-S-O

Il terreno su cui sorge il complesso immobiliare (Foglio 69, Particella n.64) confina in senso orario (N.E.S.O.): Particelle n.670, n.575, n.561 e n.514 (N.), Particelle n.515, n.517, n.574, n.519 e n.521 (E.), Strada Ponte dei Carri (S.), Particelle n.675, n. 683, n.682, n.681, n.478, n.458, n.636, n.632 e n.633 (O.), salvi i più precisi.

L'unità abitativa su due livelli (Particella n.64 sub.33) confina in senso orario (N.E.S.O.):

Piano terra: stacco del fabbricato (N.), Particella n.64 sub.86 e sub.8 (E.), Particella n.64 sub.7 (S.), Particella n.64 sub.32 (O.), salvi i più precisi;

Piano interrato: Particella n.64 sub. 45 e sub.46 (N.), Particella n.64 sub. 8 (E.), stacco del fabbricato (S.), Particella n.64 sub.32 (O.), salvo i più precisi.

Il posto auto al piano terra (Particella n.64 sub.19) confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.64 sub.6 (N. e S.), Particella n.64 sub.20 (E.), Particella n.64 sub.18 (O.), salvi i più precisi.

Il posto auto coperto al piano terra (Particella n.64 sub.20) Particella n.64 sub.6 (N., E. e S.), Particella n.64 sub.19 (O.), salvi i più precisi.

Il garage al piano interrato (Particella n.64 sub.45) confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.64 sub.6 (N.), Particella n.64 sub.46 (E.), Particella n.64 sub.33 (S.), Particella n.64 sub.44 (O.), salvi i più precisi.

Il garage al piano interrato (Particella n.64 sub.46) confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.64 sub.6 (N.), Particella n.64 sub.8 (E.), Particella n.64 sub.33 (S.), Particella n.64 sub.45 (O.), salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

A. Abitazione su due livelli (Catasto Fabbricati, Foglio 69 Particella n.64 sub.33)

Abitazione su due livelli fuori terra (piani terra e interrato) che dalla scheda catastale ([Allegato N.4](#)) e dagli elaborati grafici di progetto ([Allegato N.7](#)) risulta così composta:

- piano terra: soggiorno, cucina, due camere, due bagni, tre disimpegni, guardaroba e terrazzo;
- piano interrato: disimpegno, bagno, due cantine, lavanderia.

I due livelli sono collegati da scala interna a due rampe, con alzate e pedate rivestite in legno.

Le altezze interne rilevate al piano terra (circa ml.2,72) e al piano interrato (circa ml.2,70), sono sostanzialmente conformi a quanto indicato nella scheda catastale e negli elaborati progettuali.

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione buono con portoncino d'ingresso al piano terra (da ingresso/vano scala comune) del tipo blindato con rivestimento in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera, oscuri in legno, porte interne in legno (alcune con specchiatura in vetro), pavimenti cucina e disimpegno a nord in gres porcellanato, in parquet di legno negli altri vani e in gres nella terrazza a nord, pareti prevalentemente intonacate e tinteggiate con inserti in pietra ricostruita, soffitti intonacati e tinteggiati.

Nella terrazza a nord è presente una pergola con struttura formata da pilastri e travi di legno, parzialmente coperta da tenda retrattile.



Il bagno a nord ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, scaldasalviette, cabina doccia, lavabo, bidet e vaso sanitario del tipo sospesi; il bagno a sud ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, scaldasalviette, vasca, lavabo, bidet e vaso sanitario del tipo sospesi.

Al piano interrato sono presenti serramenti esterni in legno con vetrocamera, porte interne in legno (alcune con vetratura), pavimenti in gres porcellanato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Il bagno al piano interrato ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, scaldasalviette, lavabo, bidet e vaso sanitario; nella lavanderia è presente l'attacco lavatrice e una lavella.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario.

L'impianto di riscaldamento, del tipo centralizzato, si avvale di una caldaia installata nel vano comune a ridosso della parete a confine con l'autorimessa (Particella n.64 sub.46), mentre per il gas ad uso cucina e l'acqua fredda l'unità è dotata di impianti indipendenti con contatori installati in apposito vano ubicato al piano interrato nei pressi della corsia carraia a ovest del complesso residenziale.

Il sottoscritto ritiene che per controllare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.

Premesso che dalle informazioni raccolte non risultano essere stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, sulla base del sopralluogo effettuato e delle attuali condizioni dell'unità immobiliare, non si ritengono al momento necessari interventi manutentivi urgenti.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie calpestabile di circa mq.101,30 (abitazione), circa mq.70,50 (terrazza), circa mq.88,80 vani piano interrato.

Figura 8. Foto abitazione ([Allegato N.2](#))



Particolare ingresso comune a sud



Piano Terra – Corridoio comune



Piano Terra – Portoncino accesso da vano scala comune



Piano Terra – Ingresso/Soggiorno porzione nord





Piano Terra – Soggiorno porzione sud



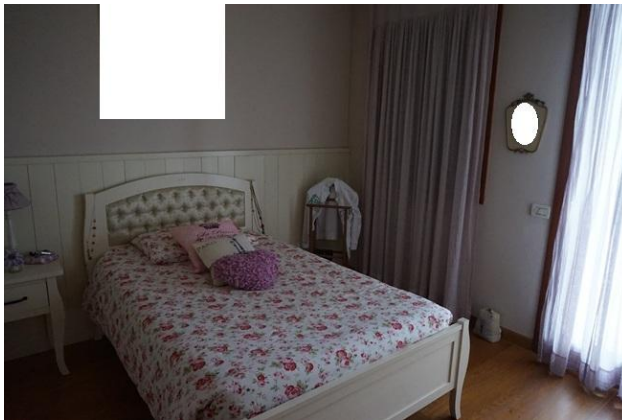
Piano Terra – Cucina



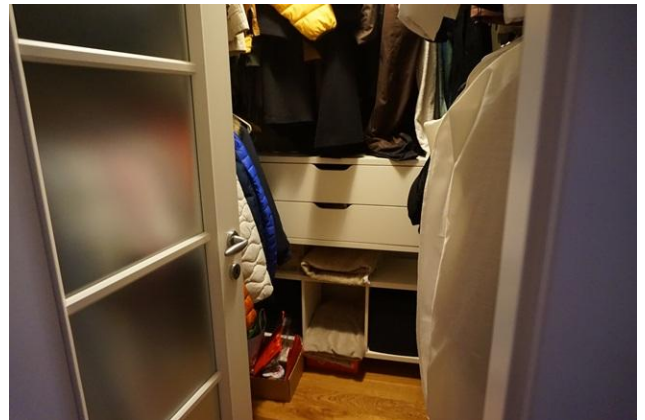
Piano Terra – Disimpegno da cucina verso zona notte



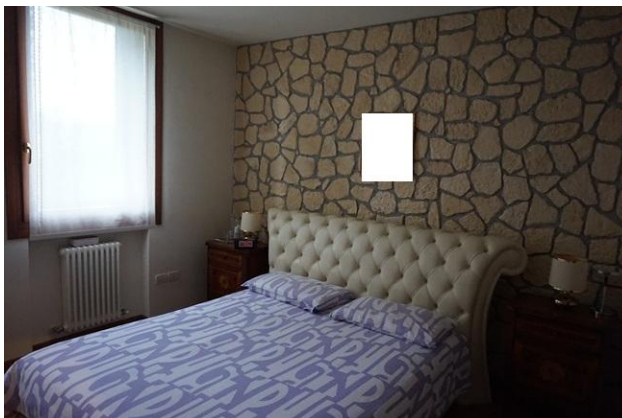
Piano Terra – Bagno a nord



Piano Terra – Camera a nord



Piano Terra – Guardaroba centrale



Piano Terra – Camera a sud



Piano Terra – Bagno a servizio camera a sud





P. Terra – Terrazza a nord con pergola, porzione ovest



P. Terra – Terrazza a nord con pergola, porzione est



Piano Terra – Scala interna accesso piano interrato



Piano interrato – Scala collegamento con piano terra



Piano interrato – Cantina a nord/est



Piano interrato – Cantina a sud angolo est



Piano interrato – Cantina a sud angolo ovest



Piano interrato – Bagno





Piano interrato – Lavanderia porzione sud



Piano interrato – Lavanderia e porta accesso garage a nord

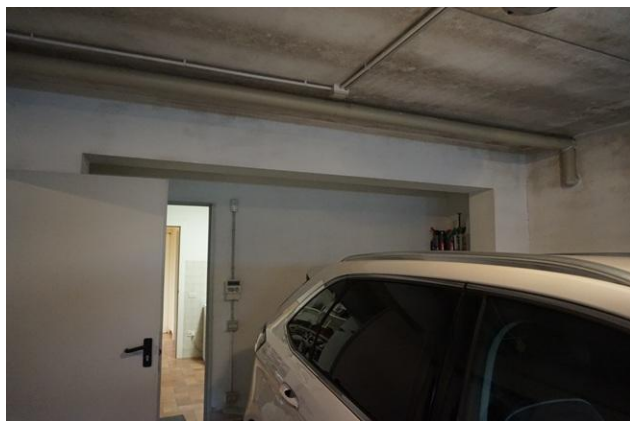
B. Garage al piano interrato (Catasto Fabbricati, Foglio 69 Particella n.64 sub.45)

Il vano, che dalla scheda catastale ([Allegato N.4](#)) e dagli elaborati grafici di progetto ([Allegato N.7](#)) risulta composto da uno spazio rettangolare, è ubicato al piano interrato dell'edificio principale servito da corsia a cielo aperto comune alle varie proprietà; l'accesso avviene attraverso portone basculante motorizzato, pavimento in piastrelle di gres porcellanato, soffitto in lastre tipo “predalles” a vista, pareti perimetrali intonacate e tinteggiate, porta tagliafuoco di collegamento con lavanderia unità residenziale e porta di collegamento con altro garage stessa proprietà a est.

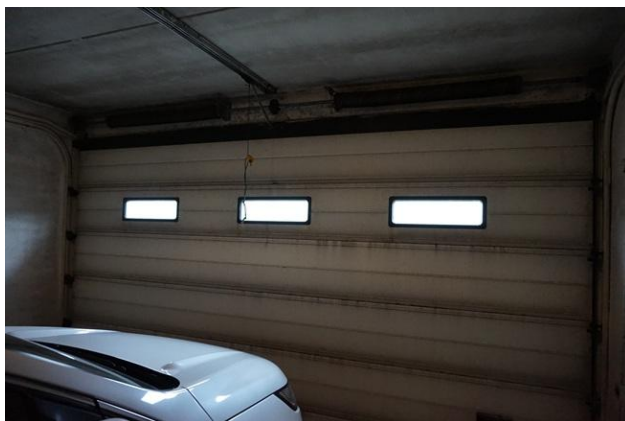
Lo stato di manutenzione è complessivamente buono con alcune tracce di umidità nella parete divisoria con altra unità a est.

Il garage sviluppa una superficie calpestabile di circa mq 27,90.

Figura 9. Foto garage ([Allegato N.2](#))



Piano interrato – Garage scon accesso da lavanderia



Piano interrato – Portone garage

C. Garage al piano interrato (Catasto Fabbricati, Foglio 69 Particella n.64 sub.46)

Il vano, che dalla scheda catastale ([Allegato N.4](#)) e dagli elaborati grafici di progetto ([Allegato N.7](#)) risulta composto da uno spazio rettangolare, è ubicato al piano interrato dell'edificio principale servito da corsia a cielo aperto comune alle varie proprietà; l'accesso avviene attraverso portone basculante motorizzato, pavimento in piastrelle di gres porcellanato, soffitto in lastre tipo “predalles” a vista, pareti perimetrali intonacate e tinteggiate, porta di collegamento con altro garage stessa proprietà a ovest.

Lo stato di manutenzione è complessivamente buono con alcune tracce di umidità nella parete divisoria con altra unità a ovest e umidità di risalita alla base della stessa.



Il garage sviluppa una superficie calpestabile di circa mq 30,20.

Figura 10. Foto garage ([Allegato N.2](#))



Piano interrato – Garage



Piano interrato – Porzione sud garage



Piano interrato – Porta di collegamento tra i due garage e particolare umidità risalita

D. Posto auto scoperto al piano terra (Catasto Fabbricati, Foglio 69 Particella n.64 sub.19)

Posto auto al piano terra, ubicato su area scoperta ad uso parcheggio, a servizio di alcune delle unità che compongono il fabbricato principale.

L'area, all'interno del complesso residenziale e servita da corsia privata, presenta fondo in asfalto e delimitazione parziale dei vari posti auto; lo stato di manutenzione è buono.

Il posto auto sviluppa una superficie calpestabile di circa mq 17,00.

Figura 11. Foto posto auto ([Allegato N.2](#))



Piano Terra – Individuazione posti auto



Piano terra – Posto auto sub.19 (centrale)



E. Posto auto scoperto al piano terra (Catasto Fabbricati, Foglio 69 Particella n.64 sub.20)

Posto auto al piano terra, ubicato su area scoperta ad uso parcheggio, a servizio di alcune delle unità che compongono il fabbricato principale.

L'area, all'interno del complesso residenziale e servita da corsia privata, presenta fondo in asfalto e delimitazione parziale dei vari posti auto; lo stato di manutenzione è buono.

Il posto auto sviluppa una superficie calpestabile di circa mq 17,00.

Figura 12. Foto posto auto ([Allegato N.2](#))



Piano Terra – Individuazione posti auto



Piano Terra – Posto auto sub.20 (a sx)

Superficie commerciale

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25); pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
- 1/10 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al triplo della superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse;



- 1/2 per i posti auto coperti;
- 1/5 per posti auto scoperti.

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra	Abitazione	117,20	1,00	117,20
	Terrazza	70,50	0,33	23,27
Interrato	Vani accessori	96,90	0,66	63,95
	Garage sub.45 e 46	63,00	0,66	41,58
Terra	Posto auto sub.19 e 20	34,00	0,20	6,80
Terra	Giardino comune (quota 1/3)	147,50	0,02	2,95
TOTALE				255,75

3.5 Certificazione energetica

Per l'unità abitativa (Catasto Fabbricati, Foglio 69 – Particella n.64 sub.33), si è provveduto alla stesura dell'APE (codice identificativo n.35470/2026, validità fino al 27/03/2036) a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa ([Allegato N.1](#)).

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "C", con un valore di prestazione energetica globale pari a 73,03 kWh/m² anno.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Come da Certificati rilasciati dal Comune di Vicenza (VI) in data 17/02/2026 ([Allegato N.10](#)), presso gli immobili pignorati risulta essere residente l'esecutato con la moglie.

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

Proprietà per la quota di 1/1 del Sig. esecutato in regime di separazione dei beni.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali ([Allegato N.4](#))

A tutto il 15/01/2026 il Sig. esecutato _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____) risulta proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni delle seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Comune di Vicenza (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 69



- **Particella n.64 sub.33** – Strada Ponte dei Carri n.27 – piano: S1-T – Categoria: A/2 – Classe: 2 – Consistenza: 8,5 vani – Superficie catastale: Totale mq.188, Totale escluse aree scoperte mq.176 – Rendita: € 790,18;
- **Particella n. 64 sub.19** – Strada Ponte dei Carri n.27– piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 1 – Consistenza: 17 mq. – Superficie catastale: Totale mq.17 – Rendita: € 36,88;
- **Particella n. 64 sub.20** – Strada Ponte dei Carri n.27– piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 1 – Consistenza: 17 mq. – Superficie catastale: Totale mq.17 – Rendita: € 36,88;
- **Particella n. 64 sub.45** – Strada Ponte dei Carri n.37– piano: S1 – Categoria: C/6 – Classe: 4 – Consistenza: 32 mq. – Superficie catastale: Totale mq.34 – Rendita: € 112,38;
- **Particella n. 64 sub.46** – Strada Ponte dei Carri n.37– piano: S1 – Categoria: C/6 – Classe: 4 – Consistenza: 32 mq. – Superficie catastale: Totale mq.33 – Rendita: € 112,38.

N.B.: Si segnala che nel certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Vicenza (VI) in data 17/02/2026, risulta che l'indirizzo dell'unità abitativa è Strada Ponte dei Carri n.37 Interno 1.

Variazioni storiche

Particella n.64 sub.33

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/04/2024 Pratica n. VI0091953 in atti dal 23/04/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91953.1/2024);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/12/2015 Pratica n. VI0184407 in atti dal 24/12/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 89089.1/2015);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/12/2014 pratica n. VI01309437 in atti dal 24/12/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 192166.1/2014);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0057575 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10781.1/2005);
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 30/07/2003 Pratica n. 233982 in atti dal 30/07/2003 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 10469.1/2003);
- VARIAZIONE del 08/08/2002 Pratica n. 240461 in atti dal 08/08/2002 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10232.1/2002).

Particella n.64 sub.19

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/04/2024 Pratica n. VI0092041 in atti dal 23/04/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 92041.1/2024);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0050919 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4129.1/2005);
- VARIAZIONE del 08/08/2002 Pratica n. 240461 in atti dal 08/08/2002 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10232.1/2002).

Particella n.64 sub.20

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/04/2024 Pratica n. VI0092054 in atti dal 23/04/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 92054.1/2024);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;



- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0050919 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4129.1/2005);
- VARIAZIONE del 08/08/2002 Pratica n. 240461 in atti dal 08/08/2002 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10232.1/2002).

Particella n.64 sub.45

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/04/2024 Pratica n. VI0091971 in atti dal 23/04/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91971.1/2024);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0050919 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4129.1/2005);
- VARIAZIONE del 08/08/2002 Pratica n. 240461 in atti dal 08/08/2002 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10232.1/2002).

Particella n.64 sub.46

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/04/2024 Pratica n. VI0091975 in atti dal 23/04/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91975.1/2024);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0050919 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4129.1/2005);
- VARIAZIONE del 08/08/2002 Pratica n. 240461 in atti dal 08/08/2002 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10232.1/2002).

N.B. Si segnala che:

- La Particella n.64 del Catasto Terreni Foglio 69, ENTE URBANO di Ha 1.79.78, era già presente dall'impianto meccanografico del 31/12/1975 con superficie originaria di are 02.76.

5.2 Intestatari catastali storici

Allo stato attuale i beni oggetto di procedura risultano catastalmente intestati a:

- nato a il (C.F.), proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Precedentemente i beni oggetto di procedura risultavano catastalmente intestati a:

- fino al 21/02/2014: nato a () il (C.F.) per il diritto pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- fino al 29/04/2003: società con sede a CF. per il diritto pari a 1/1 di piena proprietà.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nella Nota di Deposito ex art. 567 CPC le unità immobiliari oggetto di procedura vengono così descritte:

(...)

GRUPPO 1

- Catasto fabbricati del Comune di Vicenza (VI) – Foglio 69 – mapp. 64 – sub. 19 – cat. C/6 – 17 mq – Strada Ponte dei Carri;



- *Catasto fabbricati del Comune di Vicenza (VI) – Foglio 69 – mapp. 64 – sub. 20 – cat. C/6 – 17 mq – Strada Ponte dei Carri;*
- *Catasto fabbricati del Comune di Vicenza (VI) – Foglio 69 – mapp. 64 – sub. 33 – cat. A/2 – 8,5 vani – Strada Ponte dei Carri n. 37;*
- *Catasto fabbricati del Comune di Vicenza (VI) – Foglio 69 – mapp. 64 – sub. 45 – cat. C/6 – 32 mq – Strada Ponte dei Carri;*
- *Catasto fabbricati del Comune di Vicenza (VI) – Foglio 69 – mapp. 64 – sub. 46 – cat. C/6 – 32 mq – Strada Ponte dei Carri;*

per la quota di 1/1 in piena proprietà in capo a Morsoletto Paolo;

(...)

Erano inoltre presenti le Particelle n.176 e n.32 del Foglio 52 – Catasto Terreni, individuate rispettivamente al “GRUPPO 2” e al “GRUPPO3”, per le quali, come indicato ai punti precedenti della presente relazione di stima, con Ordinanza del G.E. in data 06/03/2026 è stata disposta l’estinzione del processo esecutivo come da rinuncia parziale del creditore esecutante.

Nella Nota di trascrizione dell’Ordinanza di sequestro conservativo le unità immobiliari oggetto di procedura vengono così descritte:

(...)

Unità negoziale n. 2

Immobile n.1

Comune L840 – VICENZA (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 69 Particella 64 Subalterno 19 – Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 17 metri quadri – Indirizzo STRADA PONTE DEI CARRI

Immobile n.2

Comune L840 – VICENZA (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 69 Particella 64 Subalterno 20 – Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 17 metri quadri – Indirizzo STRADA PONTE DEI CARRI

Immobile n.3

Comune L840 – VICENZA (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 69 Particella 64 Subalterno 33 – A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 8,5 vani - Indirizzo STRADA PONTE DEI CARRI

Immobile n.4

Comune L840 – VICENZA (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 69 Particella 64 Subalterno 45 – Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 32 metri quadri – Indirizzo STRADA PONTE DEI CARRI

Immobile n.5

Comune L840 – VICENZA (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 69 Particella 64 Subalterno 46 – Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 32 metri quadri – Indirizzo STRADA PONTE DEI CARRI

(...)

Dalle indagini effettuate risulta che, relativamente ai beni oggetto della presente relazione di stima, l’Ordinanza di sequestro conservativo e la Nota di Trascrizione dello stesso riportano dati conformi a quelli catastali.



5.4 Giudizio di conformità catastale

A. Abitazione su due livelli fuori terra (Catasto Fabbricati, Foglio 69 Particella n.64 sub.33)

La planimetria agli atti dell'unità abitativa su due livelli (piani terra e interrato), di cui alla scheda depositata in data 24/12/2014 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 24/02/2026, tranne la presenza della pergola nella terrazza a nord comunque regolarmente autorizzata.

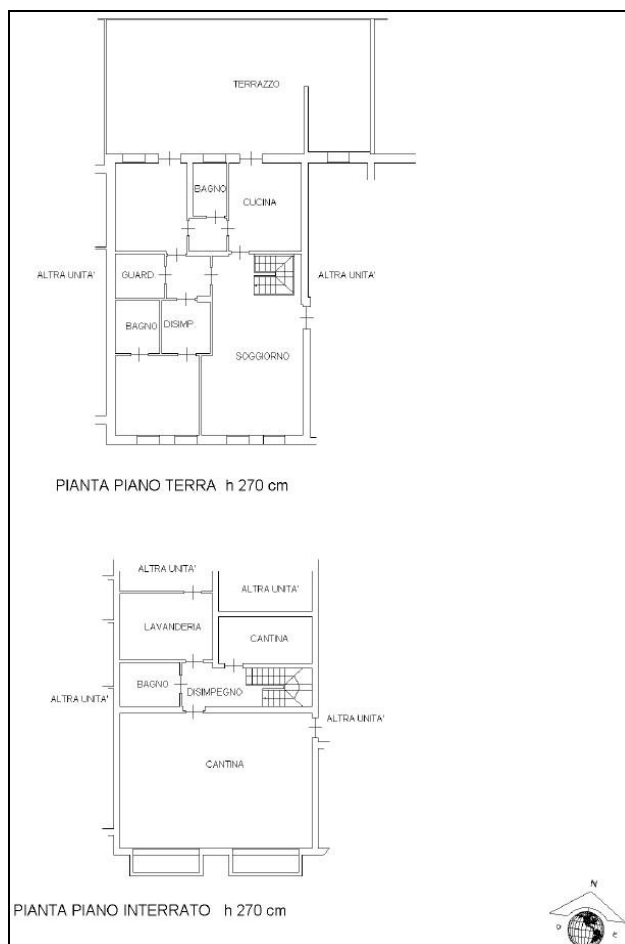


Figura 13. Estratto scheda catastale abitazione (fuori scala) – ([Allegato N.4](#))

Si ritiene che tale lieve variazione non renda necessaria la presentazione di una nuova scheda.

B. Garage al piano interrato (Catasto Fabbricati Foglio 69, Particella n.64 sub.45)

La planimetria agli atti del garage di cui alla scheda depositata in data 08/08/2002 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 24/02/2026, tranne la presenza di una porta di comunicazione con altro garage stessa proprietà a est.

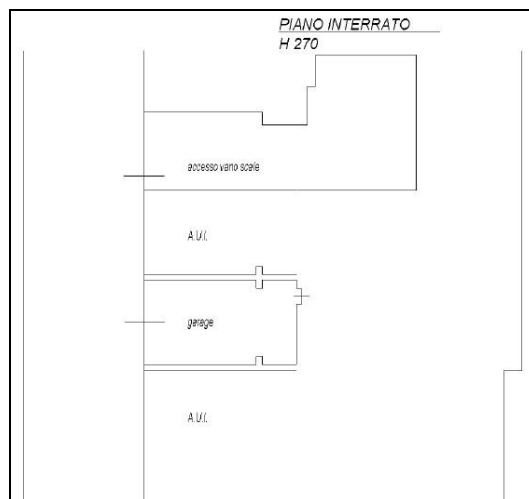


Figura 14. Estratto scheda catastale garage (fuori scala) – (Allegato N.4)

Si ritiene che tale lieve variazione non renda necessaria la presentazione di una nuova scheda.

C. Garage al piano interrato (Catasto Fabbricati Foglio 69, Particella n.64 sub.46)

La planimetria agli atti del garage di cui alla scheda depositata in data 08/08/2002 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 24/02/2026, tranne la presenza di una porta di comunicazione con altro garage stessa proprietà a ovest.

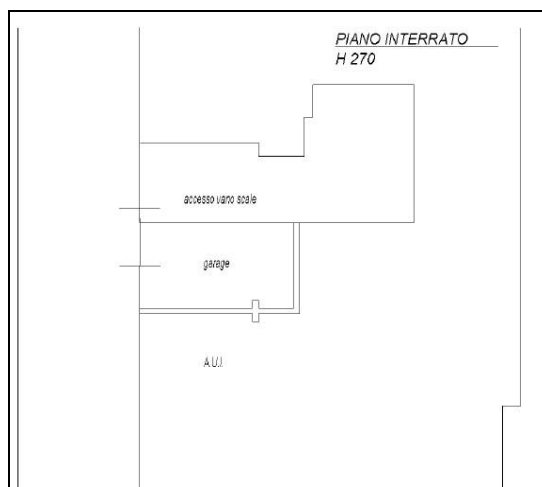


Figura 15. Estratto scheda catastale garage (fuori scala) – (Allegato N.4)

Si ritiene che tale lieve variazione non renda necessaria la presentazione di una nuova scheda.

D. Posto auto scoperto al piano terra (Catasto Fabbricati Foglio 69, Particella n.64 sub.19)

La planimetria agli atti del posto auto di cui alla scheda depositata in data 08/08/2002 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 24/02/2026.



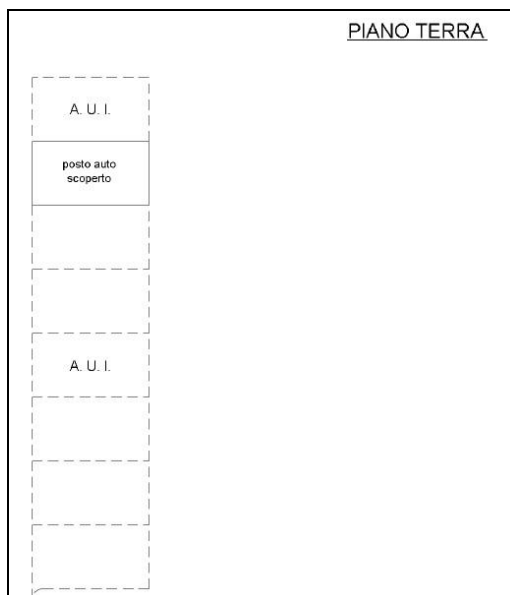


Figura 16. Estratto scheda catastale garage (fuori scala) – ([Allegato N.4](#))

E. Posto auto scoperto al piano terra (Catasto Fabbricati Foglio 69, Particella n.64 sub.20)

La planimetria agli atti del posto auto di cui alla scheda depositata in data 08/08/2002 presso l’Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 24/02/2026.

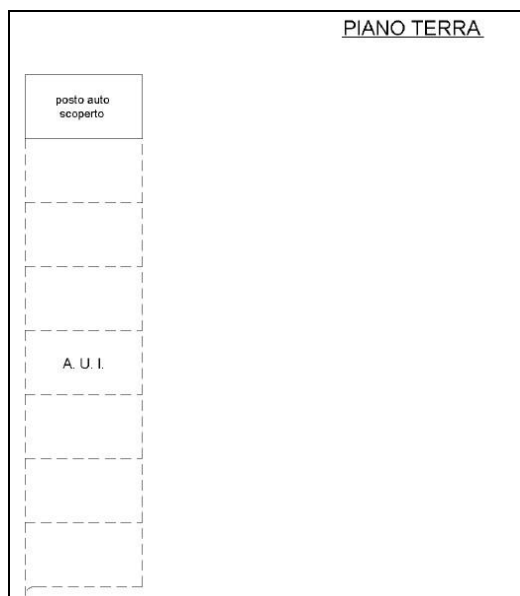


Figura 17. Estratto scheda catastale garage (fuori scala) – ([Allegato N.4](#))

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Il Sig. esecutato risulta titolare per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni delle unità immobiliari oggetto di procedura a seguito di **Atto di Compravendita** del 21/02/2014 Rep. n.17.513 Racc. n.7.339 Notaio Dott. Edoardo Bernini di Montebelluna (TV), trascritto a Vicenza (VI) il 27/02/2014 ai nn. 3061 R.G. e 2401 R.P.. ([Allegato N.5](#))

I precedenti atti di provenienza sono i seguenti:



- **Atto di Cessione agevolata a socio di srl** in data 29/04/2003, Rep. N.88.898 Notaio Dott. Giovanni Rizzi di Vicenza (VI), trascritto a Vicenza (VI) in data 09/05/2003 ai n.ri 11693 R.G. e 7985 R.P..

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

I beni oggetto di procedura erano in ditta:

- fino al 21/02/2014: nato a () il (C.F.) per il diritto pari a 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di “Atto di Cessione agevolata a socio srl” in data 29/04/2003, Rep. N.88.898 Notaio Dott. Giovanni Rizzi di Vicenza (VI), trascritto a Vicenza (VI) in data 09/05/2003 ai n.ri 11693 R.G. e 7985 R.P..
- fino al 29/04/2003: con sede a () (C.F.) per il diritto pari a 1/1 di piena proprietà, per titoli anteriori al ventennio.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità ([Allegato N.7](#))

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Vicenza, sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti il complesso residenziale che comprende i volumi edilizi di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, sono i seguenti:

- Fabbricato originario costruito in data anteriore il 01/09/1967;
- CONCESSIONE EDILIZIA Nr. 35883/98 N.P.G. Nr.30237 N.U.T. in data 15/06/1999 per (...) *ristrutturazione e nuova costruzione di un fabbricato in via Ponte dei Carri, 3 (...) Dati catastali (Sez./Foglio/mapp./Subalt.) : 69/478/ - 69/479/ - 69/66/ -69/477/ - 69/452/ - 69/437/ - 69/460/ - 69/436/ 69/440/ - 69/442/ - 69/443/ - 69/446/ - 69/448/ - 69/454/ -69/459/ - 69/461/ - 69/468/ - 69/472/ - 69/515/ - 69/517/ - 69/519/ - 69/521/ (...);*
- CONCESSIONE EDILIZIA Nr. 027901/01 N.P.G. Nr.30237 N.U.T. in data 27/02/2001 per (...) *RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E NUOVA COSTRUZIONE (I^VARIANTE) di un fabbricato in via Ponte dei Carri, 3 (...) Foglio n.69 Mapp. 478, 479, 64, 66, 477 ,452 ,437, 460, 436, 440, 442, 443, 446, 448, 454, 459 ,461, 468, 472, 515, 517, 519 ,521;*
- CONCESSIONE EDILIZIA Nr. 11332/01 N.P.G. Nr.30237 N.U.T. in data 01/08/2001 per (...) *RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E NUOVA COSTRUZIONE (II^VARIANTE) di un fabbricato in via Ponte dei Carri, 3 (...) Foglio n.69 Mapp. 478, 479, 64, 66, 477 ,452 ,437, 460, 436, 440, 442, 443, 446, 448, 454, 459 ,461, 468, 472, 515, 517, 519 ,521;*
- CONCESSIONE EDILIZIA Nr. 6162/03 N.P.G. Nr.30237 N.U.T. in data 12/05/2003 per (...) *NUOVA CONCESSIONE di un fabbricato in via Ponte dei Carri, 3 – Località Polegge (...) Fg. n. 69 Mapp. n. 64 sub. 31,33, 34, 2, 3;*
- D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) P.G. 019806/2002 U.T. 30237/0 acquisita agli atti in data 15/07/2002 per (...) *lavori di variante per piccole modifiche distributive interne e delle dimensioni di due fori a nord nel corpo centrale (da finestre a porte finestre). Le unità interessate sono (...) B1-B2 nel corpo B piano int. – terra e primo;*



- D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) P.G. 7174/03 U.T. 30237 acquisita agli atti in data 17/03/2003 per (...) *realizzazione di pergole in legno nei terrazzi a nord (Unità B1 e B2)*;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE N. prot. Gener. 22703/03 N. Progr. 33952 N. Capofila 30237 U.T. in data 04/08/2003 formata per silenzio-assenso. Tale certificato riguarda le seguenti unità: Foglio 64 Mapp. 64 sub.33 Abitazione piano ST-T e Mapp.64 sub. 34 Abitazione piano T.

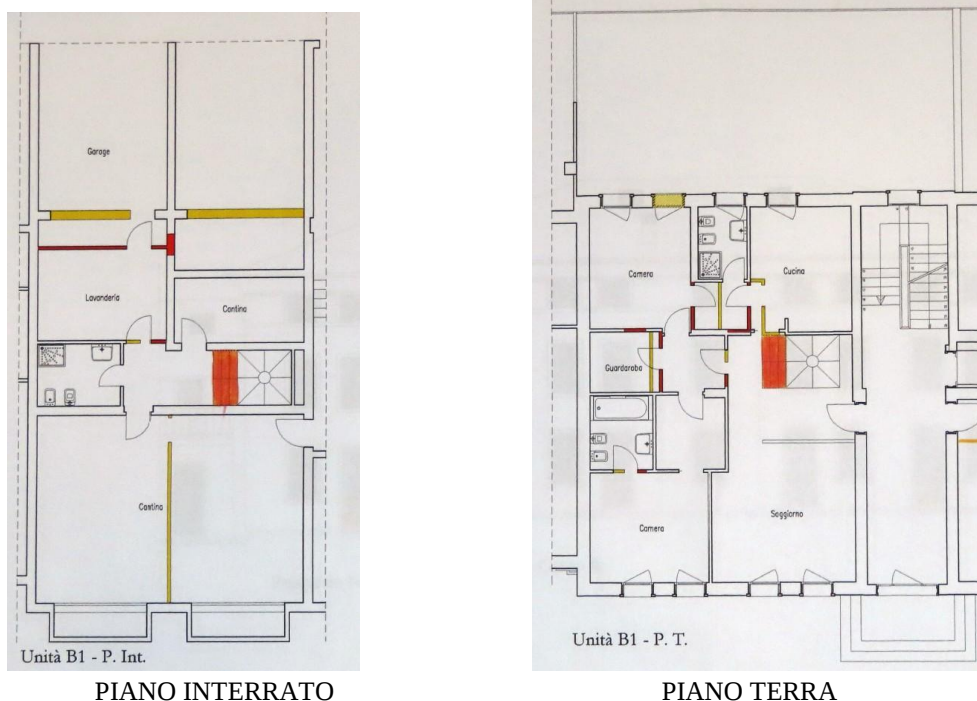


Figura 18. Planimetrie D.I.A P.G. 019806/2002 U.T. 30237/0 acquisita agli atti il 15/07/2002 ([Allegato N.7](#))

7.2 Abusi/difformità riscontrati

A. Abitazione (Catasto Fabbricati Foglio 69, Particella n.64 sub.33)

Nel corso del sopralluogo in data 24/02/2026 non sono state rilevate variazioni rispetto allo stato assentito con D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) P.G. 019806/2002 U.T. 30237/0 acquisita agli atti in data 15/07/2002 (modifiche interne) e D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) P.G. 7174/03 U.T. 30237 acquisita agli atti in data 17/03/2003 (realizzazione di pergole in legno).

Gli immobili risultano pertanto regolari dal punto di vista urbanistico edilizio.

B. Garage (Catasto Fabbricati Foglio 69, Particella n.64 sub.33)

Nel corso del sopralluogo in data 24/02/2026 non sono state rilevate variazioni rispetto allo stato assentito con D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) P.G. 019806/2002 U.T. 30237/0 acquisita agli atti in data 15/07/2002 (modifiche interne).

L'unità risulta pertanto regolare dal punto di vista urbanistico edilizio.

C. Garage al piano interrato (Catasto Fabbricati Foglio 69, Particella n.64 sub.46)

Nel corso del sopralluogo in data 24/02/2026 non sono state rilevate variazioni rispetto allo stato assentito con D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) P.G. 019806/2002 U.T. 30237/0 acquisita agli atti in data 15/07/2002 (modifiche interne).

L'unità risulta pertanto regolare dal punto di vista urbanistico edilizio.

D. Posto auto al piano terra (Catasto Fabbricati Foglio 69, Particella n.64 sub.19)

Nulla da segnalare.

E. Posto auto al piano terra (Catasto Fabbricati Foglio 69, Particella n.64 sub.20)

Nulla da segnalare.

Dal confronto tra i vari elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante il sopralluogo non si sono riscontrate irregolarità; pertanto gli immobili risultano regolari dal punto di vista urbanistico edilizio.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Lo stato degli immobili rilevato corrisponde agli elaborati di progetto autorizzati.

7.4 Disciplina urbanistica ([Allegato N.8](#))

Nel CDU rilasciato dal Comune di Vicenza (VI), Protocollo N.0050737/2026 del 24/03/2026, ricevuto a mezzo PEC stesso giorno e allegato alla presente relazione di stima, il Dirigente avv. Gian Luigi Carrucci così certifica:

U	Comune di Vicenza Protocollo Generale COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Protocollo N.0050737/2026 del 24/03/2026 Firmatario: GIAN LUIGI CARRUCCI	Vicenza, 24/03/2026
		OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica. IL DIRIGENTE Su istanza dell'arch. Alfonso Pozza in qualità di CTU Tribunale di Vicenza ed in base alle risultanze d'ufficio, visto l'art. 30 - comma II - del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed ai soli fini dello stesso; Visti gli atti dell'ufficio; Richiamato l'art. 65 dello Statuto del Comune di Vicenza; Dato atto che il vigente Piano Regolatore Comunale di Vicenza è costituito da: - Piano di Assetto del Territorio approvato dalla Conferenza di Servizi in data 26.08.2010, ratificato con D.G.R.V. n. 2558 del 02.11.2010 e pubblicato nel B.U.R. n. 88 del 30.11.2010 e successive varianti; - Piano degli Interventi approvato con provvedimento di Consiglio comunale n. 10 del 7.02.2013, oggetto di rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza di cui alla delibera consigliere n. 16 del 4.03.2021 e successive varianti; CERTIFICA - che il terreno distinto in Catasto al foglio 69 con il mappale 64 sub 19, 20, 33, 45, 46 è classificato dal vigente Piano degli Interventi, Elaborato 3 – Zonizzazione, parte ZTO E Rurale ambientale con parte sovrapposta disposizione di tutela, Edificio di valore ambientale – intervento di ristrutturazione senza demolizione (r); - che le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 14 e 40 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 2.05.2012 e delle Norme del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.107 del 17.07.2020; - che sulla base dell'aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni, adottato in salvaguardia ai sensi dell'art. 65, commi 7 e 8 del d.lgs. n. 152/2006 dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 18 dicembre 2025, delibera n. 12, di cui all'avviso pubblicato sulla G.U. n. 16 del 21.01.2026, il terreno in questione ricade parzialmente nella classe di pericolosità idraulica moderata (P1) e di rischio idraulico moderato (R1); - che sono fatti salvi i diritti di terzi e il rispetto di eventuali vincoli e tutele gravanti sul terreno, le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., il rispetto delle disposizioni dell'art. 338 R.D. 1265/1934 e s.m.i. Il Direttore avv. Gian Luigi Carrucci f.to digitalmente

Figura 19. C.D.U. rilasciato dal Comun edi Vicenza in data 24/03/2026 ([Allegato N.8](#))

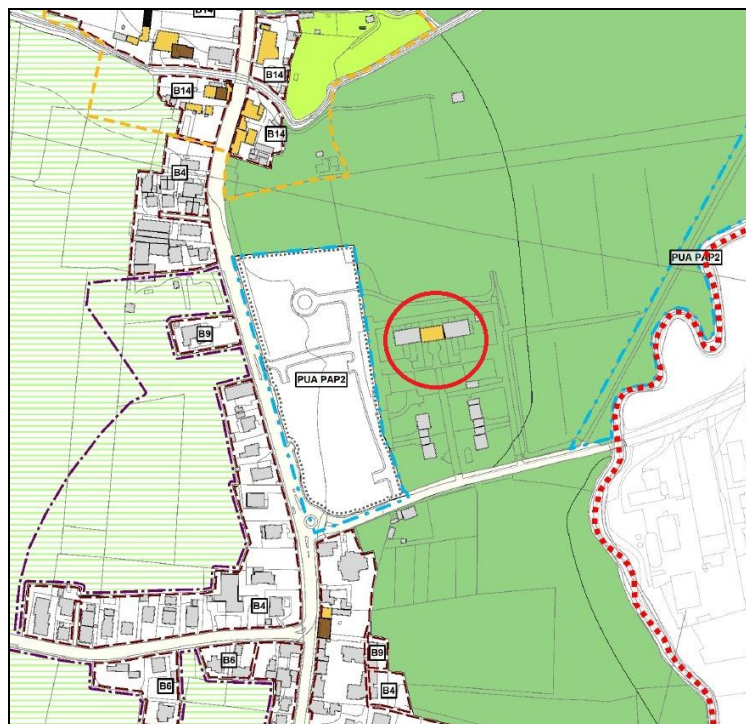


Figura 20. Estratto Piano degli Interventi – Elab.3 – ZONIZZAZIONE – 1:5.000 – 2025

7.5 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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



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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: **nessuno**;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: **nessuna**;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **nessuno**;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **nessuno**;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **sì**;
- f) atti impositivi di servitù sui beni pignorati: **nessuno**;
- g) provvedimenti di sequestro penale: **nessuno**;
- h) domande giudiziali: **nessuna**;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**;
- j) convenzioni urbanistiche: **nessuna**;
- k) convenzioni matrimoniali: **nessuna**;
- l) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: **nessuno**;
- m) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: **nessuno**;
- n) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **no**;



- o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **nessuno**;
- p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **nessuno**;
- q) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: **nessuno**;
- r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: **nessuno**;
- s) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **nessuno**;
- t) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: **vedi Allegato N.11.**

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 24/03/2026) ([Allegato N.6](#))

Trascrizioni contro:

- Sequestro conservativo trascritto a Vicenza (VI) il 23/03/2022 ai n.ri 6229 R.G. – 4476 R.P., Atto Giudiziario Tribunale di Venezia Sez. Specializzata Imprese in data 14/03/2022 rep. n.8145/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore di "FALLIMENTO RUMOR INDUSTRIE GRAFICHE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" con sede a Vicenza (VI) – C.F. 04008380265, contro nato a () il (C.F.) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'Unità negoziale n.2

Unità negoziale n.2

Immobili: Comune di Vicenza (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 69:

- Particella n.64 sub.19 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.64 sub.20 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.64 sub.33 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.64 sub.45 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.64 sub.46 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

N.B.: il sequestro riguarda anche altri immobili (unità negoziale n.1 e n.3) che non fanno parte dei beni di cui alla presente relazione di stima.

Alla trascrizione è seguita la seguente annotazione:

- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – 730 SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA presentata in data 24/07/2025 ai n.ri 16875 R.G. e 1349, a seguito di Atto giudiziario in data 04/07/2025 Rep. N.3443/2025 Tribunale di Venezia (VE)– C.F. 940 478 50279, a favore di "FALLIMENTO RUMOR INDUSTRIE GRAFICHE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" con sede a Vicenza (VI) – C.F. 04008380265, contro nato a () il (C.F.).

N.B.: l'annotazione riguarda anche altro soggetto terzo non esecutato nella presente procedura.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 15/06/2023 ai n.ri 13472 R.G. – 9825 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 16/05/2023 rep. n.2633/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di



nato a () il (C.F.), contro
 nato a () il (C.F.) per il diritto
 di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Unità negoziale n.1

Immobili: Comune di Vicenza (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 69:

- Particella n.64 sub.19 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
- Particella n.64 sub.20 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
- Particella n.64 sub.33 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- Particella n.64 sub.45 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
- Particella n.64 sub.46 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 27/02/2014 ai n.ri 3062 R.G. – 426 R.P., a favore di “BANCO POPOLARE SOCIETA’ COOPERATIVA” con sede in Verona (VR) – C.F. 03700430238, contro nato a () il (C.F.) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a seguito di Atto notarile pubblico in data 21/02/2014 Rep. N.17514 Racc. N.7340 Notaio Dott. Edoardo Bernini di Montebelluna (TV) Capitale € 217.600,00, Tasso interesse annuo 3,025 %, Iscriz. ipotec. per € 435.200,00, Durata anni 25

Unità negoziale n. 1

Immobili: Comune di Vicenza (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 69:

- Particella n. 64 sub.33 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n. 64 sub.46 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

All’iscrizione sono seguite le seguenti annotazioni:

- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – 800 SURROGAZIONE AI SENSI DELL’ART.120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993 presentata in data 29/06/2015 ai n.ri 11006 R.G. e 1226, a seguito di Atto notarile pubblico in data 05/06/2015 Rep. N.1331 Racc. N.1042 Notaio Dott. Tommaso De Negri di Bassano del Grappa (VI) a favore di “BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOC. COOP. PER AZIONI” con sede in Vicenza (VI) – C.F. 00204010243, contro nato a () il (C.F.);
- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – 831 SURROGAZIONE AI SENSI DELL’ART.120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993 presentata in data 23/09/2016 ai n.ri 17389 R.G. e 1969, a seguito di Atto notarile pubblico in data 15/09/2016 Rep. N.3507 Racc. N.2784 Notaio Dott. Tommaso De Negri di Vicenza (VI) a favore di “BANCO POPOLARE SOCIETA’ COOPERATIVA” con sede in Verona (VR) – C.F. 03700430238, contro nato a () il (C.F.);
- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – 800 PROROGA DELLA DURATA DELL’AMMORTAMENTO presentata in data 28/04/2020 ai n.ri 7190 R.G. e 1012, a seguito di Atto notarile pubblico in data 20/04/2020 Rep. N.68385 Racc. N.18849 Notaio Dott. Paolo Brando di Dueville (VI) a favore di “BANCO POPOLARE SOCIETA’ COOPERATIVA”



con sede in Verona (VR) – C.F. 03700430238, contro nato a () il
(C.F.)

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all’Atto Giudiziario rep. n.2728 in data 20/06/2018 del Tribunale di Vicenza iscritta a Vicenza (VI) il 03/07/2018 ai n.ri 14386 R.G. – 2163 R.P., a favore di “BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.” con sede a Fara Vicentino (VI) – C.F. 00232120246, contro nato a () il (C.F.) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’Unità negoziale n.1 – Capitale € 294.171,14, Iscriz. ipotec. per € 150.000,00

Unità negoziale n.1

Immobili: Comune di Vicenza (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 69:

- Particella n. 64 sub.45 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 64 sub.19 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 64 sub.20 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 64 sub.33 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n. 64 sub.46 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

N.B.: l’ipoteca riguarda anche altri immobili (unità negoziale n.2) che non fanno parte dei beni di cui alla presente relazione di stima.

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all’Atto Giudiziario rep. n.224 in data 23/01/2020 del Tribunale di Treviso iscritta a Vicenza (VI) il 07/02/2020 ai n.ri 2455 R.G. – 368 R.P., a favore di “CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA’ COOPERATIVA” con sede a Vedelago (TV) – C.F. 00274980267, contro nato a () il (C.F.) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’Unità negoziale n.1 – Capitale € 150.000,00, Iscriz. ipotec. per € 150.000,00

Unità negoziale n.1

Immobili: Comune di Vicenza (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 69:

- Particella n. 64 sub.19 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 64 sub.20 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 64 sub.33 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n. 64 sub.45 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 64 sub.46 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

N.B.: l’ipoteca riguarda anche alcuni immobili (unità negoziale n.2 e n.3) che non fanno parte dei beni di cui alla presente relazione di stima oltre ad altri immobili intestati a terzi.

- Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO di cui all’Atto dell’Agenzia delle Entrate-Riscossione rep. n.4936/11324 in data 07/06/2024, iscritta a Vicenza il 07/06/2024 ai n.ri 12452 R.G. – 1779 R.P., a favore “AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE” con sede in Roma (RM) – C.F. 13756881002, contro nato a () il (C.F.) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni relativamente all’Unità negoziale n.1 – Capitale € 350.469,58, Iscriz. ipotec. per € 700.939,16

Unità negoziale n.1

Immobili: Comune di Vicenza (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 69:



- Particella n. 64 sub.33 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n. 64 sub.19 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 64 sub.20 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 64 sub.45 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 64 sub.46 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

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

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, sono i seguenti:

a) iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 27/02/2014 ai n.ri 3062 R.G. – 426 R.P., a favore di “BANCO POPOLARE SOCIETA’ COOPERATIVA” con sede in Verona (VR) – C.F. 03700430238, contro nato a () il (C.F.) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a seguito di Atto notarile pubblico in data 21/02/2014 Rep. N.17514 Racc. N.7340 Notaio Dott. Edoardo Bernini di Montebelluna (TV).

Unità negoziale n. 1

Immobili: Comune di Vicenza (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 69:

- Particella n. 64 sub.33 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n. 64 sub.46 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

All’iscrizione sono seguite le seguenti annotazioni:

- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – 800 SURROGAZIONE AI SENSI DELL’ART.120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993 presentata in data 29/06/2015 ai n.ri 11006 R.G. e 1226, a seguito di Atto notarile pubblico in data 05/06/2015 Rep. N.1331 Racc. N.1042 Notaio Dott. Tommaso De Negri di Bassano del Grappa (VI) a favore di “BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOC. COOP. PER AZIONI” con sede in Vicenza (VI) – C.F. 00204010243, contro nato a () il (C.F.);
- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – 831 SURROGAZIONE AI SENSI DELL’ART.120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993 presentata in data 23/09/2016 ai n.ri 17389 R.G. e 1969, a seguito di Atto notarile pubblico in data 15/09/2016 Rep. N.3507 Racc. N.2784 Notaio Dott. Tommaso De Negri di Vicenza (VI) a favore di “BANCO POPOLARE SOCIETA’ COOPERATIVA” con sede in Verona (VR) – C.F. 03700430238, contro nato a () il (C.F.);
- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – 800 PROROGA DELLA DURATA DELL’AMMORTAMENTO presentata in data 28/04/2020 ai n.ri 7190 R.G. e 1012, a seguito di Atto notarile pubblico in data 20/04/2020 Rep. N.68385 Racc. N.18849 Notaio Dott. Paolo Brando di Dueville (VI) a favore di “BANCO POPOLARE SOCIETA’ COOPERATIVA” con sede in Verona (VR) – C.F. 03700430238, contro nato a () il (C.F.);
- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all’Atto Giudiziario rep. n.2728 in data 20/06/2018 del Tribunale di Vicenza iscritta a Vicenza (VI) il 03/07/2018 ai n.ri 14386 R.G. – 2163 R.P., a favore di “BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO



COOPERATIVO SOC. COOP.” con sede a Fara Vicentino (VI) – C.F. 00232120246, contro
nato a () il (C.F.) per il diritto
di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’Unità negoziale n.1.

Unità negoziale n.1

Immobili: Comune di Vicenza (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 69:

- Particella n. 64 sub.45 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 64 sub.19 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 64 sub.20 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 64 sub.33 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n. 64 sub.46 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all’Atto Giudiziario rep. n.224 in data 23/01/2020 del Tribunale di Treviso iscritta a Vicenza (VI) il 07/02/2020 ai n.ri 2455 R.G. – 368 R.P., a favore di “CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA’ COOPERATIVA” con sede a Vedelago (TV) – C.F. 00274980267, contro
nato a () il (C.F.) per il diritto di proprietà
per la quota di 1/1 relativamente all’Unità negoziale n.1.

Unità negoziale n.1

Immobili: Comune di Vicenza (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 69:

- Particella n. 64 sub.19 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 64 sub.20 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 64 sub.33 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n. 64 sub.45 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 64 sub.46 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

- Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO di cui all’Atto dell’Agenzia delle Entrate-Riscossione rep. n.4936/11324 in data 07/06/2024, iscritta a Vicenza il 07/06/2024 ai n.ri 12452 R.G. – 1779 R.P., a favore “AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE” con sede in Roma (RM) – C.F. 13756881002, contro
nato a () il (C.F.) per il diritto di proprietà per la quota
di 1/1 in regime di separazione dei beni relativamente all’Unità negoziale n.1

Unità negoziale n.1

Immobili: Comune di Vicenza (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 69:

- Particella n. 64 sub.33 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n. 64 sub.19 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 64 sub.20 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 64 sub.45 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 64 sub.46 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Sequestro conservativo trascritto a Vicenza (VI) il 23/03/2022 ai n.ri 6229 R.G. – 4476 R.P., Atto Giudiziario Tribunale di Venezia Sez. Specializzata Imprese in data 14/03/2022 rep. n.8145/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore di “FALLIMENTO RUMOR INDUSTRIE GRAFICHE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE” con sede a Vicenza (VI) – C.F. 04008380265, contro
nato a () il



(C.F.) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
relativamente all'Unità negoziale n.2

Unità negoziale n.2

Immobili: Comune di Vicenza (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 69:

- Particella n.64 sub.19 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.64 sub.20 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.64 sub.33 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.64 sub.45 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.64 sub.46 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Alla trascrizione è seguita la seguente annotazione:

- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – 730 SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA presentata in data 24/07/2025 ai n.ri 16875 R.G. e 1349, a seguito di Atto giudiziario in data 04/07/2025 Rep. N.3443/2025 Tribunale di Venezia (VE)– C.F. 940 478 50279, a favore di “FALLIMENTO RUMOR INDUSTRIE GRAFICHE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE” con sede a Vicenza (VI) – C.F. 04008380265, contro nato a () il (C.F.).

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 15/06/2023 ai n.ri 13472 R.G. – 9825 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 16/05/2023 rep. n.2633/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di nato a () il (C.F.), contro nato a () il (C.F.) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Unità negoziale n.1

Immobili: Comune di Vicenza (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 69:

- Particella n.64 sub.19 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
- Particella n.64 sub.20 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
- Particella n.64 sub.33 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- Particella n.64 sub.45 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
- Particella n.64 sub.46 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni ([Allegato N.11](#))

Le unità immobiliari fanno parte del Complesso residenziale denominato “VILLA PONTE DEI CARRI” con sede in Vicenza (VI) Località Pologge Via Ponte dei Carri di cui è amministratore lo



“STUDIO BENEDETTI S.A.S. di STEFANO BENEDETTI & C.” con sede a Vicenza in Corso Palladio n.42, che in data 09/03/2026 ha inviato via mail le spese condominiali degli ultimi esercizi e la situazione dei versamenti effettuati dall’esecutato e dal conduttore, oltre al regolamento condominiale; i dati forniti sono i seguenti:

Bilancio consuntivo
Esercizio ordinario 2023/2024 (dal 01/10/2023 al 30/09/2024)

Unità 05			
- Proprietà -	Spese annuali	€	- 3.216,96
- Proprietà -	Saldo gestione		401,24

Bilancio consuntivo
Esercizio ordinario 2024/2025 (dal 01/10/2024 al 30/09/2025)

Unità 05			
- Proprietà -	Spese annuali	€	- 5.014,77
- Proprietà -	Saldo gestione	€	- 463.53

Bilancio preventivo
Esercizio ordinario 2025/2026 (dal 01/10/2025 al 30/09/2026)

Unità 05			
- Proprietà -	Spese annuali	€	- 3.815,31
- Proprietà -	Saldo gestione	€	- 4.278,84
TOTALE		€	-4.278,84

Le spese condominiali consuntive relative agli ultimi due esercizi (2023/2024 e 2024/2025) ammontano complessivamente ad € 8.231,73.
Alla data del 27/03/2026 di ricevimento della documentazione da parte dell’Amministratore Condominiale, vi sono spese insolute da parte dell’esecutato e relative all’esercizio 2024/2025 per un importo di € 463,53, mentre dalla lettura del Bilancio preventivo relativo al 2025/2026 il saldo delle spese ammonta a - € 4.278,84.
Le spese condominiali non pagate nell’ultimo biennio ammontano pertanto a € 463.53
Nella tabella che segue sono indicati i versamenti da effettuare nel corso dell’anno 2026.

Situazione versamenti

Rata	Da versare	Versato	Saldo
Scadenza subito	1.735,30	0,00	- 1.735,30
01/07/2026 Rata n.2	1.271,77	0,00	- 1.271,77
01/10/2026 Rata n.3	1.271,77	0,00	- 1.271,77
Totale	4.278,84	0,00	- 4.278,84

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato degli immobili verrà determinato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation

Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio verranno utilizzati i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell'immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Appartamento su 4 livelli (piani seminterrato, terra, primo e secondo), garage al piano seminterrato, posto auto scoperto e corte esclusiva
Ubicazione	Comune di Vicenza (VI), Via Ponte dei Carri n.41
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 69 - Particella n.64 sub.42 (A/2), sub.52 (C/6), sub.25 (C/6), sub.89 (F/1) e sub.90 (F/1)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 18/07/2025, Rep.16.944 - Racc.7.783 Notaio Dott. Diego Trentin di Vicenza (VI)
Prezzo di vendita	430.000,00 (Euro quattrocentotrentamila/00)

COMPARABILE B	
Descrizione	Appartamento su tre livelli (piano interrato, terra e primo), garage al piano interrato e area urbana di pertinenza



Ubicazione	Comune di Vicenza (VI), Via Giuseppe Giulietti n.55
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 69 - Particella n.686 sub.17 (A/2), sub.16 (C/6) e sub. 7 (F/1)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 03/05/2024, Rep.51.806 - Racc.22.026 Notaio Dott. Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI)
Prezzo di vendita	180.000,00 (Euro centoottantamila/00)

COMPARABILE C	
Descrizione	Appartamento su due livelli (piani terra e primo), cantine al piano terra, garage, posto auto scoperto e corte esclusiva
Ubicazione	Comune di Vicenza (VI), Via Giuseppe Giulietti n.30
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 69 – Particella n.703 sub.7 (A/2), sub.8 (C/6), sub.9 (C/6) e sub.10 (corte)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 15/07/2024, Rep.4.588 - Racc.3.706 Notaio Dott. Salvatore di Lauro di Abano Terme (PD)
Prezzo di vendita	256.000,00 (Euro duecentociquantaseimila/00)

12.2 Stima del valore di mercato ([Allegato N.9](#))

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5 \div 10\%$).”*

Detto ciò, 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, e il più probabile valore di mercato alla data del 30/03/2026 risulti essere pari a:

€ 353.500,00 (trecentocinquantatremilacinquecento/00 €), pari a 1.382,21 €/m².



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

12.3 Determinazione del valore a base d’asta

I valori di cui sopra vengono ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l’uso del metodo IVS-MCA, e 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 |
| - altri costi/oneri: spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio | € | 463,53 |

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

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** è pari a: **€ 300.000,00 (trecentomila/00).**”

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il valore attribuito alle unità immobiliari in oggetto nell’Atto di “COMPRAVENDITA” in data 21/02/2014, Rep. N.17.513 Racc. 7.339 Notaio Dott. Edoardo Bernini di Montebelluna (TV), era di Euro 315.000 (trecentoquindicimila/00).

12.5 Giudizio di vendibilità

Buono.



13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Gli immobili risultano pignorati per l'intera proprietà (1/1).

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati** ([Allegato N.10](#))

Dai certificati di Stato di Famiglia e Residenza storico rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vicenza (VI) in data 17/02/2026, risulta che dal 02/09/2014 il debitore esegutato risiede presso gli immobili pignorati ubicati in Strada Ponte dei Carri n.37 del medesimo Comune.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'esegutato Sig. _____ risulta coniugato con matrimonio celebrato a Zanè (VI) in data 24/06/2000.

Da annotazione posta a margine dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Zanè (VI) in data 26/01/2026, risulta che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

15. LOTTI

Lotto unico costituito da abitazione su due livelli (piani terra e interrato), oltre a due garage e due posti auto scoperti al piano terra all'interno del complesso residenziale in cui sono inseriti gli altri beni, oltre a un giardino comune condiviso con altre due unità.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Bassano del Grappa, lì 31/03/2026

Il Tecnico Incaricato
Dott. Arch. Alfonso Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi corrispondente a stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappa catastale, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore del soggetto esecutato e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Titoli edilizi ed elaborati grafici
8. Disciplina urbanistica (CDU)
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
10. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio del soggetto esecutato
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio consuntivo ultimi due esercizi, preventivo esercizio in corso e regolamento condominiale
12. Ricevute invio perizia all'esecutato ed ai creditori

