



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA n. 230/2025 RG riunita alla
n. 353/2024 RG

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO UNICO



Giudice: **Dott.sa S. Pantano**

Creditore procedente: **XXXXsrl**

Esecutato: **XXXX e XXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **30/04/26**

Identificazione beni: **Beni in Sandrigo, via P. Roi, 10**

Dati Catastali: CF, foglio 13, map 636 (A/4)
per l'intera piena proprietà

Esperto stimatore: **Arch. Nicola Tracanzan** – Contra' Carpagnon, 11 - Vicenza

Mail: studio@architettotracanzan.it – tel: 0444/1453287

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** – via Volto, 63 – Costozza di Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

<i>Procedura - Esecuzione imm. n.</i>	353/2024 e 230/2025	
<i>promossa da:</i>	XXXXsrl	
<i>contro:</i>	XXXX e XXXX	
<i>Udienza ex art. 569 c.p.c.:</i>	30/04/2026	
<i>Giudice:</i>	dott.sa Sonia Pantano	
<i>Esperto stimatore:</i>	arch. Nicola Tracanzan	
<i>Diritto pignorato</i>	L'intera piena proprietà	(pag. 8)
<i>Eventuali comproprietari non esegutati</i>	nessuno	(pag. 8)
<i>Tipologia bene pignorato</i>	Abitazione unifamiliare a schiera	(pag. 10)
<i>Ubicazione</i>	Via Roi, 10 – SANDRIGO (VI)	(pag. 7)
<i>Dati Catastali attuali</i>	CF, Foglio 13, map. 636	(pag. 8)
<i>Metri quadrati abitazione</i>	132 mq	(pag. 14)
<i>Stato di manutenzione</i>	sufficiente	(pag. 10)
<i>Differenze rispetto al pignoramento</i>	nessuna	(pag. 15)
<i>Difformità urbanistiche</i>	nessuna	(pag. 16)
<i>Difformità edilizie</i>	Regolarizzabili anche con demolizione	(pag. 16)
<i>Difformità catastali</i>	Regolarizzabili	(pag. 15)
<i>Oneri e sanzioni</i>	7.600 €	(pag. 19)
<i>Valore lordo di mercato OMV</i>	50.140 €	(pag. 24)
<i>Date e valori comparabili reperiti</i>	Vedi relazione	(pag. 24)
<i>Valore di vendita forzata proposto</i>	43.000 €	(pag. 26)
<i>Valore debito da pignoramento</i>	33.656,96 €	
<i>Occupazione</i>	Nella disponibilità del proprietario	(pag. 15)
<i>Titolo di occupazione</i>	proprietà	(pag. 16)
<i>APE</i>	Classe G	(pag. 15)
<i>Lotti</i>	unico	(pag. 27)
<i>Criticità</i>	manca il generatore di calore	(pag. 27)



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 DEL BENE E DESCRIZIONE	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	9
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	9
3.5	Certificazione energetica	15
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	16
4.1	Possesso	16
4.2	Titolo di occupazione	16
5.	ASPETTI CATASTALI	16
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	16
5.2	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	16
5.3	Giudizio di conformità catastale	16
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	17
6.1	Elenco degli altri proprietari nel ventennio e relativi titoli	Errore. Il segnalibro non è definito.
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	17
7.1	Urbanistica, titoli edilizi e agibilità.....	17
7.2	Abusi/difformità riscontrati	18
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	20
7.4	Perimetro del “mandato”	20
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	21
8.1	Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell’acquirente aggiudicatario	21
8.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	21
9.	SUOLO DEMANIALE.....	22
10.	USO CIVICO O LIVELLO	22
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	23



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	23
12.1	Metodo di valutazione	23
12.2	Stima del valore di mercato	24
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	26
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	27
12.5	Giudizio di vendibilità'	27
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	27
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	27
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	27
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	27
15.	LOTTE	28
16.	OSSERVAZIONI FINALI	28
17.	ELENCO ALLEGATI.....	28



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Premessa

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 30/10/2024 dalla dott.sa S. Pantano al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 26/03/2026.

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

Attività peritali

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

- Giuramento in forma telematica in data **11/11/2024**
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del **14/11/2024**
- Acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo agli esecutati in data **18/11/24**
- Acquisizione dei certificati di residenza e stato civile in data **26/11/2024**
- Deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata in data **30/12/2024**
- Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza in data **03/03/26** dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del **05/03/26**
- Sopralluogo eseguito il **27/02/2026** durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- Invio della relazione peritale alle parti in data **26/03/26**

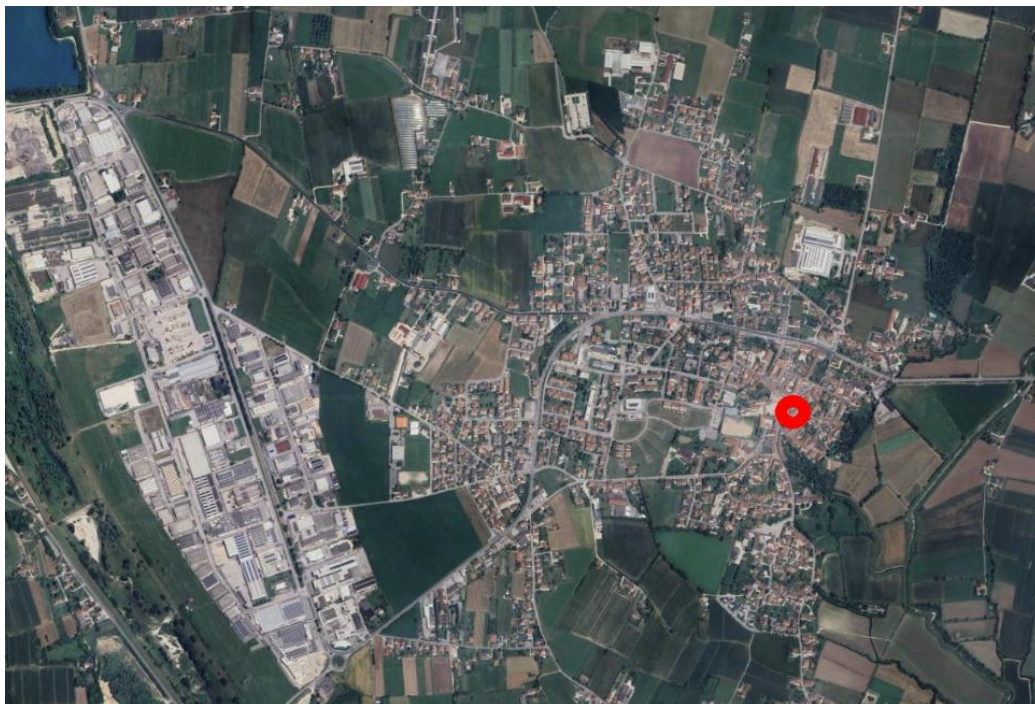
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

L'immobile oggetto di stima è una abitazione a schiera ubicato nel centro del Comune di Sandrigo, in via Roi, 10. Il contesto è prevalentemente residenziale, caratterizzato da edifici di piccola dimensione, con presenza di servizi di vicinato e attività commerciali al piano terra.

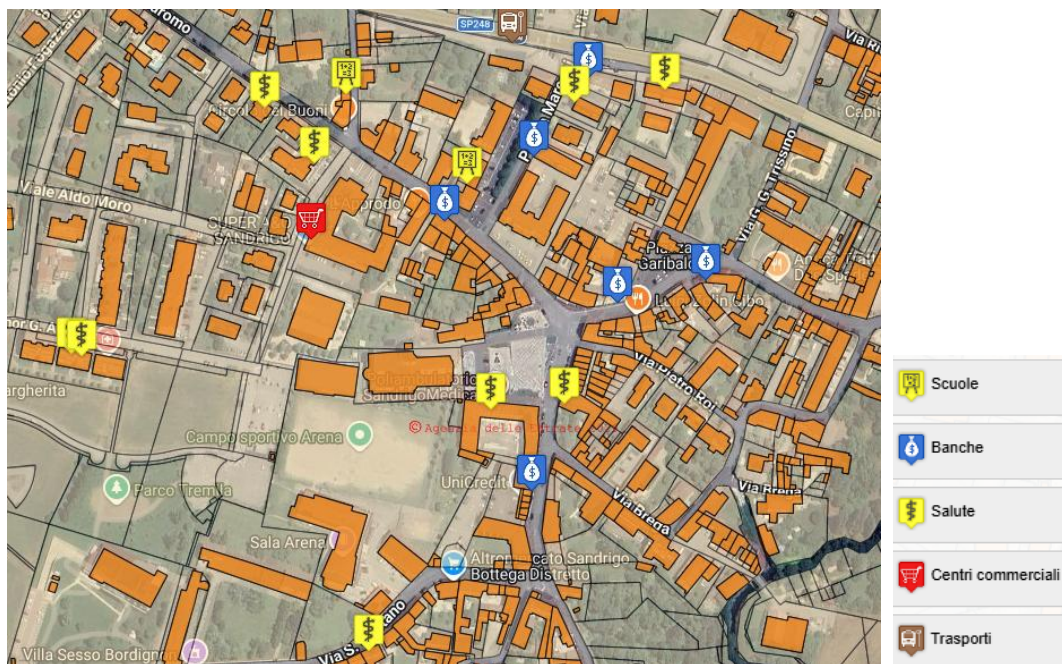


La zona risulta adeguatamente urbanizzata e servita, con collegamenti agevoli verso il centro cittadino e la viabilità principale. Nei dintorni sono disponibili pochi parcheggi pubblici, prevalentemente posti lungo la sede stradale.



Viste da Google Maps





Punti di interesse nel raggio 800 m

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto: Piena proprietà dell'intero. Il bene pignorato corrisponde al bene posseduto dagli esecutati.

Identificazione catastale

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in ditta a: XXXX nato a SANDRIGO (VI) il 13/08/1956 C.F. MCLFST56M13H829Y per ½ di piena proprietà,

XXXXnata a SANDRIGO (VI) il 21/06/1956 C.F. MRCRLB56H61H829X per ½ di piena proprietà,

NB: Si evidenzia che gli Intestatari non sono aggiornati. XXXX è deceduta nel 2023 e nella proprietà è subentrata XXXX in forza di dichiarazione di successione.

Lotto: UNICO.

C.F. COMUNE DI SANDRIGO –

Foglio 13, map. 636, cat. A/4 classe 5, cons. 5,5 vani, sup. cat. 137 mq;

Rendita € 267,01

C.T. COMUNE DI SANDRIGO –

Foglio 13, map. 630, sup. cat. 148 mq; corte comune

NB: La mappa catastale non riporta la conformazione attuale del fabbricato.

3.3 Confini N-E-S-O

Particelle n. 635; 727; 637; 630



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2.1 Estratto mappa catastale.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile oggetto di vendita è ubicato nel Comune di Sandrigo (VI), in via Roi n. 10, in una zona centrale del tessuto urbano comunale caratterizzata da edificazione residenziale di tipo tradizionale. Il contesto è costituito prevalentemente da fabbricati di



modesta altezza, spesso realizzati tra gli anni '50 e '70, disposti lungo la viabilità locale e affacciati su corti interne comuni. L'area risulta urbanizzata e dotata dei principali servizi di quartiere, con collegamenti agevoli verso il centro del paese e la viabilità provinciale.

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato residenziale di tipologia a schiera inserito all'interno di una corte comune accessibile dalla pubblica via. Il fabbricato si sviluppa su 3 livelli fuori terra ed è caratterizzato da struttura edilizia tradizionale con murature portanti e solai intermedi in laterocemento. L'accesso all'abitazione avviene dalla corte comune mediante una scala esterna che conduce al piano primo.

Al piano terra è presente un ampio locale ad uso magazzino artigianale, accessibile direttamente dalla corte tramite portone carrabile. Il locale presenta finiture semplici con altezza pari a 248 cm e impianto di illuminazione essenziale; attualmente risulta utilizzato come deposito di materiali. Al suo interno è collocata una caldaia e un boiler inservibili. Sul lato est era presente una corte interna, circondata da muri alti, che in passato è stata coperta con una leggera struttura metallica con soprastante onduline.

Il piano primo, raggiungibile tramite scala esterna, ospita la parte principale dell'abitazione. L'ingresso introduce nell'ambiente destinato a cucina abitabile, locale di dimensioni generose dotato di finestra e porta di accesso verso l'esterno. Sul retro è presente un soggiorno che affaccia sulla corte interna. Lungo tutto il fronte è presente una terrazza stretta. I locali presentano finiture datate, pavimentazione ceramica e impianti originari.

Al piano primo si accede attraverso la scala interna e vi si trova la zona notte, composta da due camere e un bagno molto piccolo. Entrambe le camere hanno accesso ai poggioli. Lo **stato di conservazione complessivo** dell'immobile appare appena sufficiente. Le finiture interne risultano in gran parte risalenti alla costruzione; sono presenti segni di usura diffusa, oltre a fenomeni di umidità e degrado superficiale nelle parti interne del fabbricato. Anche i prospetti esterni evidenziano intonaci deteriorati. L'abitazione è dotata di un impianto di riscaldamento inutilizzato da anni e non più funzionante.

Caratteristiche descrittive

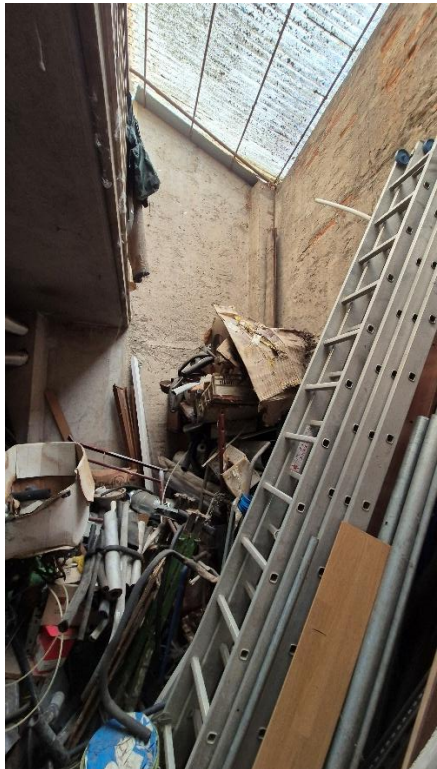
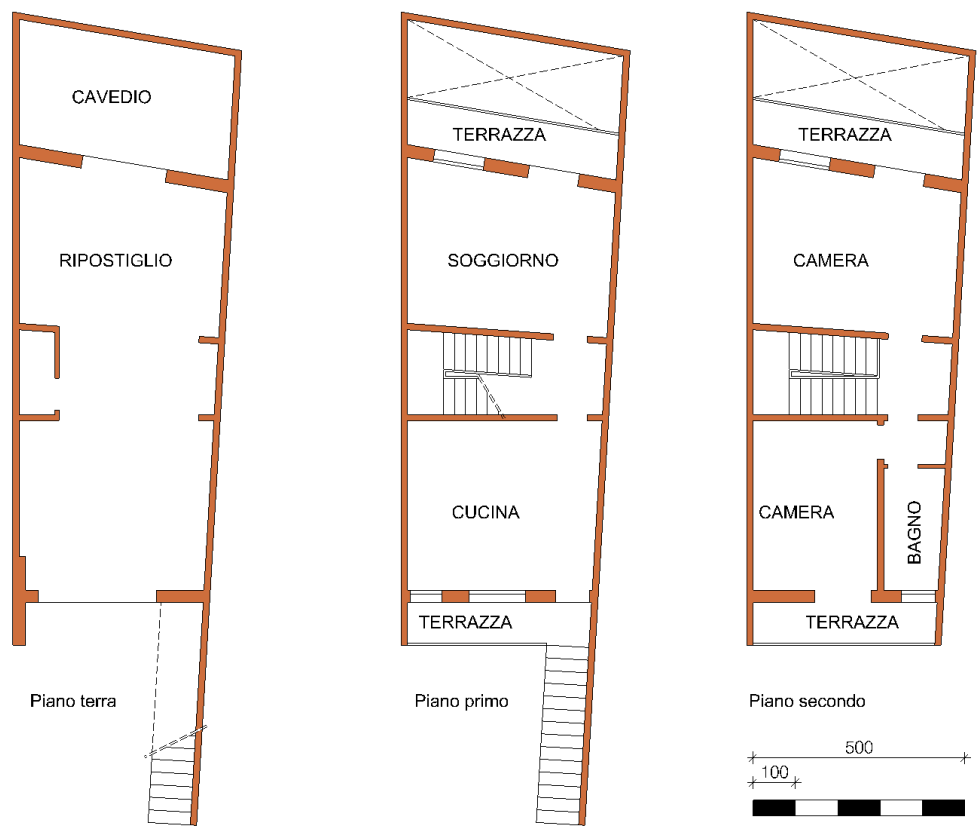
<i>tipologia</i>	<i>descrizione</i>	<i>qualità</i>	<i>stato di conservazione</i>
<i>Fondazioni</i>	senza lesioni visibili		
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante	Sufficiente	Sufficiente
<i>Impalcati</i>	Laterocemento	Sufficiente	Sufficiente
<i>Copertura</i>	A falde, in laterocemento	Sufficiente	Sufficiente
<i>Manto di copertura</i>	Coppi in cotto	Buono	Buono
<i>Finiture esterne</i>	Intonaco tinteggiato	Sufficiente	Scarso
<i>Finiture interne</i>	intonaco e piastrelle ceramiche nei bagni	Sufficiente	Sufficiente
<i>Pavimenti zona giorno</i>	piastrelle di ceramica	Sufficiente	Sufficiente



<i>Pavimenti zona notte</i>	piastrelle di ceramica	Sufficiente	Sufficiente
<i>Pavimenti bagni</i>	piastrelle di ceramica	Sufficiente	Sufficiente
<i>Pavimenti p. terra</i>	massetto in cemento	Scarso	Sufficiente
<i>Pavimenti terrazze</i>	Klinker	Sufficiente	Sufficiente
<i>Serramenti esterni</i>	Legno e vetro singolo con tapparelle in plastica	Scarso	Scarso
<i>Serramenti interni</i>	Legno tamburato	Sufficiente	Sufficiente
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Legno e vetro	Scarso	Sufficiente
<i>Impianto elettrico</i>	In parte sottotraccia	Scarso	Scarso
<i>Impianto termico</i>	Manca la caldaia. Scalda acqua elettrico in bagno. Radiatori in acciaio	Scarso	Scarso
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale	Scarso	Sufficiente

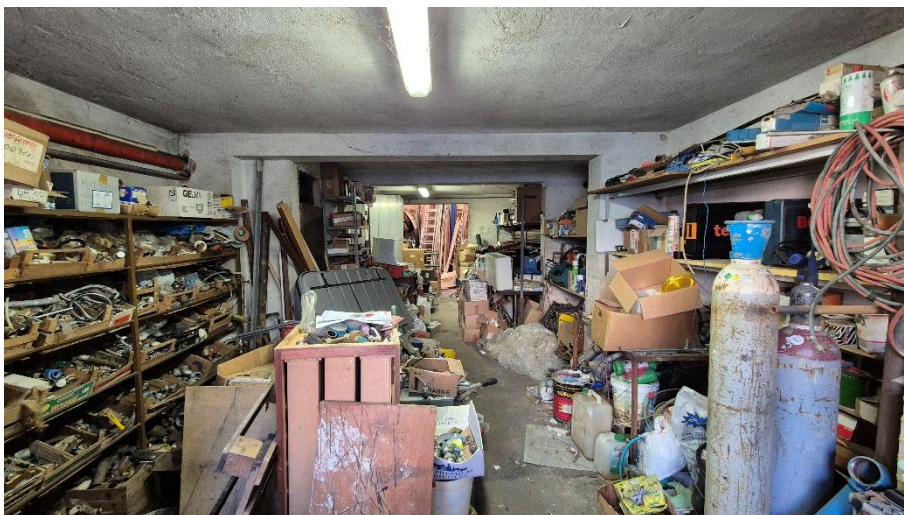
Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto, senza adeguate verifiche, non è possibile garantire la conformità degli stessi alle normative vigenti.





cavedio

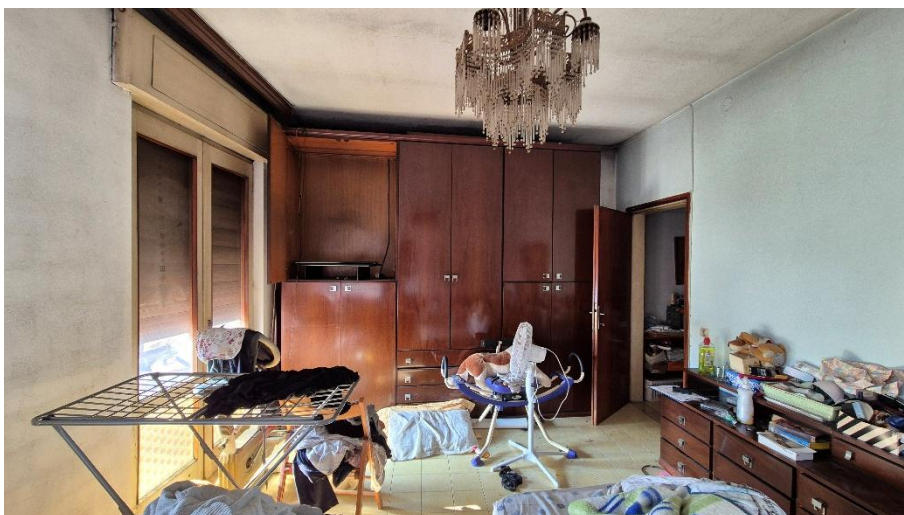




magazzino p.t.



ingresso cucina



soggiorno







CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dal rilievo sommario eseguito. Le dimensioni riportate nel disegno hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

Essa è stata valutata per superficie lorda commerciale calcolata secondo i rapporti mercantili stabiliti dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza.

	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>	
residenziale	97,00	1,00	97,00	
accessori	51,00	0,50	25,50	
cavedio	16,00	0,10	1,60	
terrazze	24,00	0,33	7,92	
		TOTALE	132	mq

3.5 Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica colloca l'immobile in Classe G con un consumo complessivo stimato di 121,74 Kwh/mq anno.



4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile nel momento del sopralluogo era libero.
Secondo il sig. XXXX è nelle disponibilità della figlia XXXX.

4.2 Titolo di occupazione

Proprietà

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

Foglio 13 Particella n. 636

Data situazione	Foglio	Particella	Dati derivanti da
09/11/2015	13	636	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
01/01/1992	13	636	VARIAZIONE del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario
11/05/1984	13	636	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/05/1984 in atti dal 30/05/1990 (n. 3016/1984)
impianto meccanografico	13	636	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Intestatari catastali storici

Intestatario	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali	Proprietario dal	Fino al
XXX	nata a Breganze (VI) il 22/02/1930	Proprietà 1/3	27/03/1982	11/05/1984
XXX	nato a Sandrigo (VI) il 13/08/1956	Proprietà 1/3	27/03/1982	11/05/1984
XXX	nata a Sandrigo (VI) il 08/09/1954	Proprietà 1/3	27/03/1982	11/05/1984
XXX	nato a Sandrigo (VI) il 13/08/1956	Proprietà 1/2	11/05/1984	attuale
XXX	nata a Sandrigo (VI) il 21/06/1956	Proprietà 1/2	11/05/1984	26/11/2023
XXX	nata a Sandrigo (VI) il 06/10/1984	Proprietà 1/2	26/11/2023	attuale

5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna

5.3 Giudizio di conformità catastale

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale scaricata dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 14/11/2024 e presentata in data 21/08/1969, che si allega.

La mappa catastale riporta una posizione de fabbricato non corretta. Sarà onere dell'Aggiudicatario provvedere ad un nuovo inserimento in mappa.

Oneri stimati per la pratica: 1.500,00 €



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

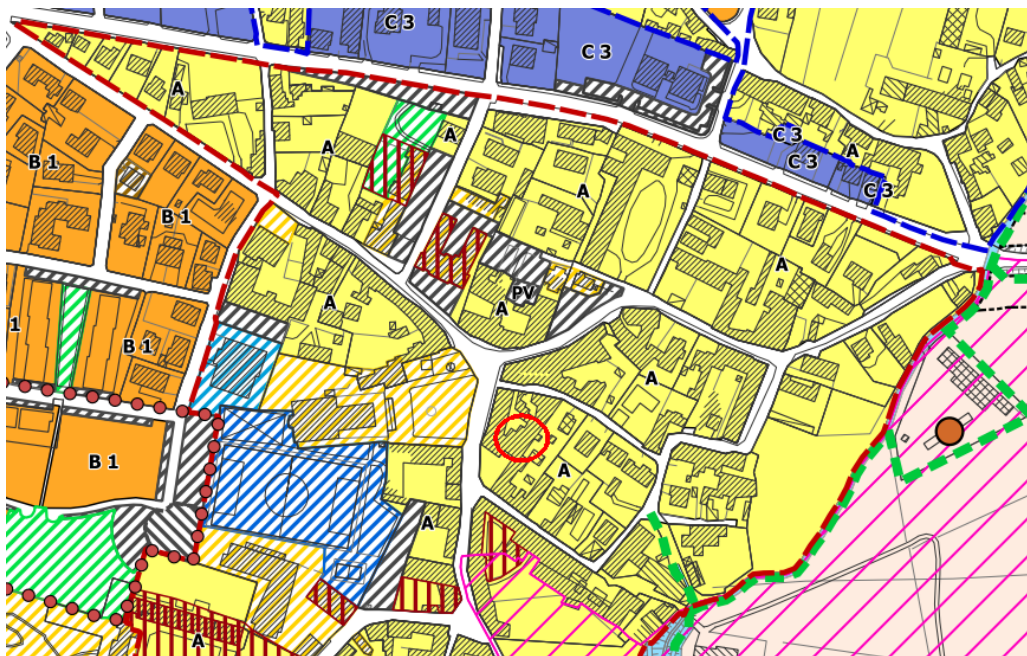
Titolo di acquisto del debitore:

Atto di divisione a firma del Notaio G. Feriani in data 11/05/1984 rep. 47.717 rac. 5833, trascritto a Vicenza in data 25/05/1984 ai nn. RG 3112 RP 2574

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Urbanistica, titoli edilizi e agibilità

L'immobile oggetto di stima è ricompreso in "zona A" dal vigente strumento urbanistico del Comune di Castelvetro ed è normata dall'art. 21 delle N.T.O.



Estratto Piano Interventi Comune di Sandrigo

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo SUAP al Comune di Sandrigo in data 03/03/26, l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

- Autorizzazione edilizia n. 421 rilasciata in data non rilevabile per la costruzione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale intestata a XXXX.
- Autorizzazione ad occupare l'immobile rilasciata in data 01/08/1969 rilasciata a XXXX.
- Autorizzazione edilizia n. 738 rilasciato il 13/11/1995 per il cambio di destinazione d'uso senza opere del piano terra da commerciale a artigianale, intestata a XXXX.



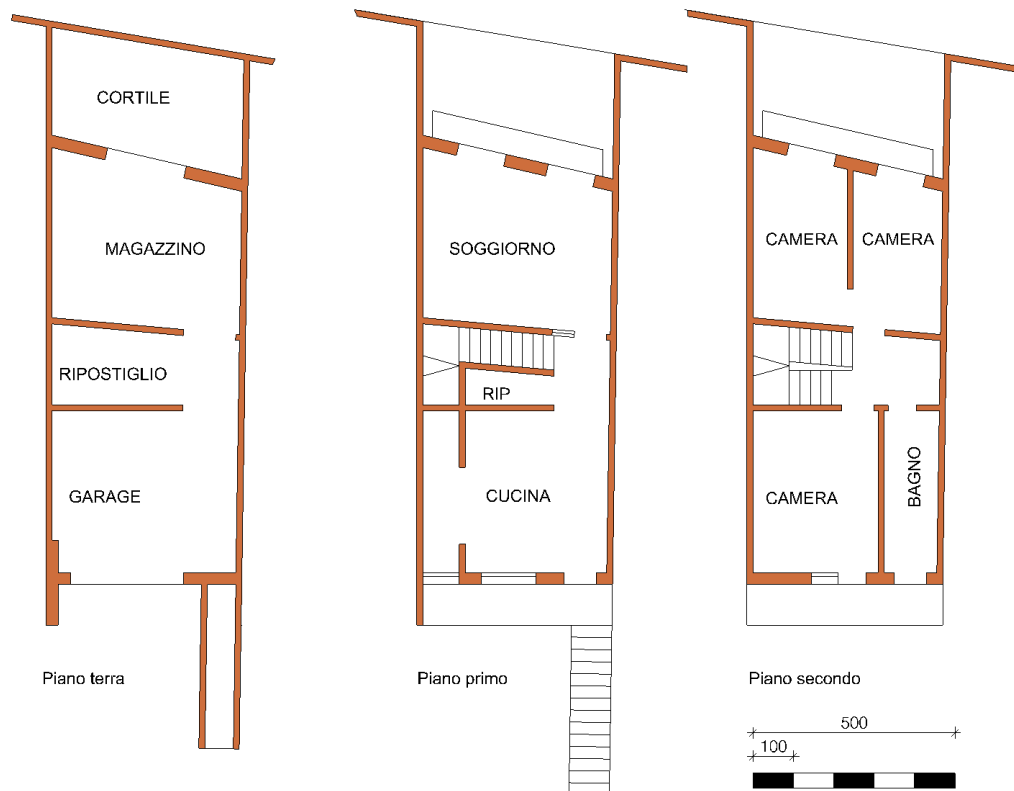
7.2 Abusi/difformità riscontrati

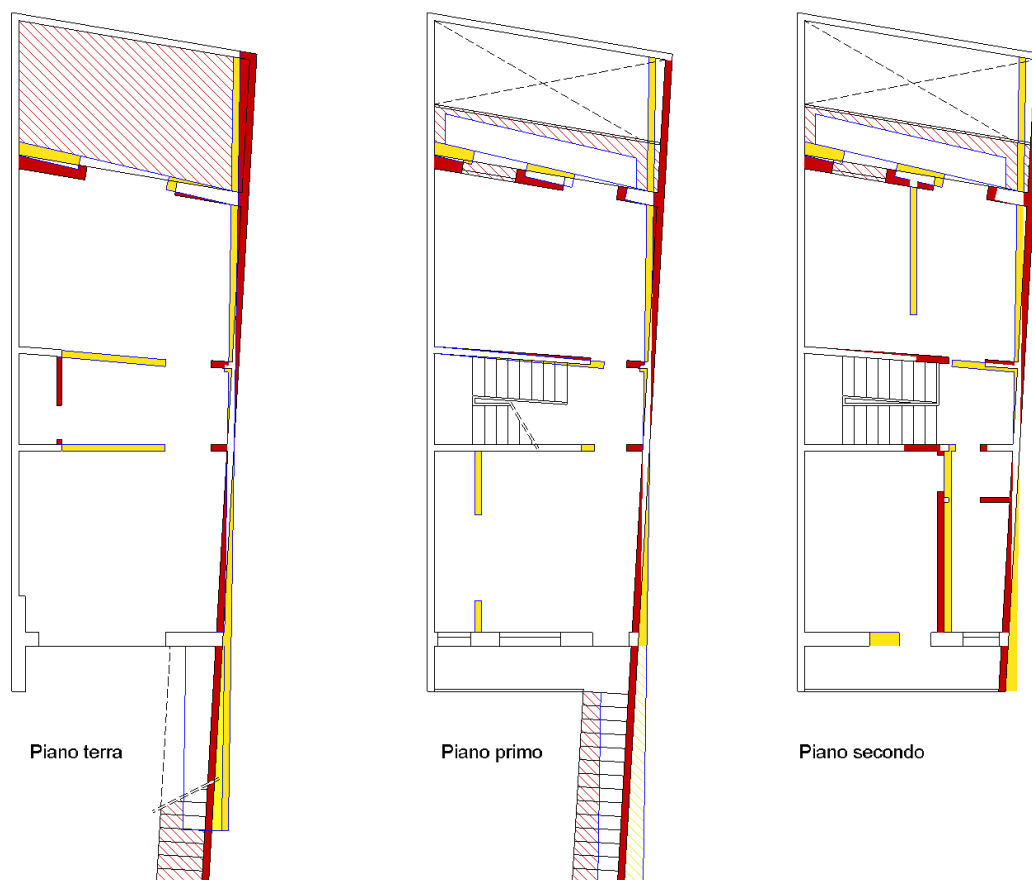
Lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** ai disegni allegati ai titoli abilitativi sopra elencati. Le principali differenze riscontrate sono di seguito elencate e riportate nei disegni che seguono.

1. Diversa inclinazione del muro di confine posto a sud e del muro perimetrale posto a est.
2. Diversa distribuzione interna dei locali.
3. Diversa dimensione dei poggioli posti sul prospetto est
4. Copertura della corte posta sul retro.

Non è stato possibile risalire all'epoca in cui sono state realizzate tali modifiche anche se è presumibile che siano risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato.

Disegni autorizzazione edilizia



Disegni con indicazione sommaria delle differenze**Legenda****Giallo** – demolito**Rosso** – costruito

Il presente giudizio di conformità, in conseguenza del contesto procedimentale in cui si inserisce la presente relazione, è stato redatto nei seguenti limiti:

- la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di elaborati grafici cartacei successivamente scansionati. Vi possono quindi essere altre modeste difformità non evidenziate.
- lo stato dei luoghi è stato confrontato con i titoli edilizi messi a disposizione dall'Amm. Comunale a seguito di richiesta di accesso agli atti; non si può garantire che vi siano altri titoli non consegnati.
- si è assunto che la posizione dei confini di proprietà coincida con i confini fisici visibili in loco,
- la verifica delle misure interne è stata limitata alla dimensione netta interna dell'unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le misure totali del fabbricato;



- la verifica dell'altezza è stata limitata all'altezza netta interna dell'unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le altezze totali del fabbricato, né l'altezza urbanistica rispetto al piano di riferimento;
- tutte le verifiche dimensionali sono state condotte nei limiti della accessibilità dei luoghi, senza l'ausilio di mezzi di sollevamento, scale, impalcature o altro mezzo e nei limiti connessi alla presenza di arredi non facilmente rimovibili,

L'eventuale diminuzione di valore conseguente a difformità non rilevabili sulla base delle assunzioni sopra espresse deve intendersi ricompresa nella riduzione forfettaria del valore di mercato di seguito proposta.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le differenze di cui ai punti 1), 2) e 3) costituiscono difformità edilizia e sono sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 con la presentazione di una SCIA in sanatoria e la produzione della documentazione prevista dall'art. 36 bis.

La normativa del P.I non consente incrementi di volume in questa zona per cui la copertura della corte posta sul retro non è sanabile e dovrà essere rimossa.

Oneri stimati per la sanatoria 3.000,00 € per spese tecniche; 1.100,00 € per sanzioni e diritti di segreteria, 2.000,00 € per le rimesse in pristino. **Gli importi devono intendersi come indicativi.**

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

7.4 Perimetro del "mandato"

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

Le somme per la 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 immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l’eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l’eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell’acquirente aggiudicatario

- Regularizzazione edilizia
- Regularizzazione catastale

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

Titolo del Procedente:

Iscrizione nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del notaio Brando Paolo di Dueville (VI) in data 08/04/2005, rep. n. 53985/9736, iscritta a Bassano del Grappa in data 28/04/2005 ai nn. RG 4697 RP 1011. A favore di **XXXX**. e contro **XXXX** e **XXXX**. Importo capitale 40.000,00 €, importo ipoteca 72.000,00 €, durata 10 anni.

Iscrizione nascente da ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del notaio Brando Paolo di Dueville (VI)



in data 08/04/2005, rep. n. 53985/9736, iscritta a Bassano del Grappa in data 20/03/2025 ai nn. RG 2477 RP 409. A favore di **XXXX**. e contro **XXXX** e **XXXX**. Importo capitale 40.000,00 €, importo ipoteca 72.000,00 €, durata 10 anni.

Verbale pignoramento immobili:

Trascrizione derivante da verbale di pignoramento immobili a firma di Ufficiale giudiziario in data 26/08/2024, rep. 4708, trascritto a Bassano del Grappa in data 18/10/2024 ai nn. RG 9421 RP 7090. A favore di **XXXXS.r.l.** e contro **XXXX**.

Trascrizione derivante da verbale di pignoramento immobili a firma di Uff. giudiziario c/o Tribunale di Vicenza in data 26/08/2024, rep. 4708, trascritto a Bassano del Grappa in data 18/03/2025 ai nn. RG 2387 RP 1761. A favore di **XXXXS.r.l.** e contro **XXXX**. Rettifica della quota di proprietà pignorata.

Trascrizione derivante da verbale di pignoramento immobili a firma di Uff. giudiziario c/o Tribunale di Vicenza in data 11/07/2025, rep. 3755, trascritto a Bassano del Grappa in data 05/09/2025 ai nn. RG 8273 RP 6102. A favore di **XXXXS.r.l.** e contro **XXXX**.

Altre Iscrizioni:

Iscrizione nascente da ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73, a firma del Riscossione Uno S.p.A. di Torino (TO) in data 05/05/2007, rep. n. 113126/124, iscritta a Bassano del Grappa in data 17/05/2007 ai nn. RG 5814 RP 1392. A favore di **XXXX**. e contro **XXXX**. Importo capitale 26.002,84 €, importo ipoteca 52.005,68 €.

Iscrizione nascente da ipoteca conc. Amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, a firma del Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma (RM) in data 11/10/2017, rep. n. 1755/12417, iscritta a Bassano del Grappa in data 12/10/2017 ai nn. RG 8994 RP 1442. A favore di **XXXX** e contro **XXXX**. Importo capitale 138.463,37 €, importo ipoteca 276.926,74 €.

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

9. SUOLO DEMANIALE

Da quanto è possibile evincere dalla documentazione disponibile, l'immobile non ricade su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.



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

Nessuna

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

IL MERCATO IMMOBILIARE

L'andamento del mercato immobiliare per il settore residenziale nel Comune di Sandrigo segna una recente impennata dei prezzi, superiore alla media della Provincia.



A Febbraio 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.358 al metro quadro**, con un **aumento del 15,48% rispetto a Febbraio 2025** (1.176 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Sandrigo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2026, con un valore di **€ 1.358 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.150 al metro quadro.

Il prezzo medio indicato dalle rilevazioni dell'OMI è più basso di quanto rilevato da Immobiliare.it: il primo pari a 1.025 €/mq, il secondo a 1.358 €/mq. Va rilevato però che il prezzo OMI si riferisce al 1° semestre 2025

La zona in cui è collocato l'immobile è apprezzata perché tranquilla e vicina ai servizi.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: SANDRIGO

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO%20CITTADINO%20STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1200	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1900	L			
Ville e Villini	Ottimo	1900	2200	L			

Spazio disponibile per annotazioni



CRITERI VALUTATIVI

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato. La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach che si basa sul metodo del confronto prendendo come campione immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.

L'analisi delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate ha permesso di selezionare tre contratti di immobili analoghi, uno nella stessa via: RP 1723/23, RP 2150/25 e 5295/25.

Per la valutazione sono state scelte alcune categorie di confronto in funzione delle informazioni reperibili e dei fattori più significativi di formazione del valore per la specifica destinazione d'uso. Ad ogni categoria è attribuito un valore sulla base degli indici mercantili allegati che permette di omogeneizzare i prezzi dei diversi immobili e renderli effettivamente **comparabili**.

La stima ha anche considerato le condizioni del mercato immobiliare locale, valutando i dati economici rilevati e adattandoli alle caratteristiche particolari della proprietà oggetto di valutazione attraverso analisi statistiche.

Il valore di mercato inoltre è determinato considerando una vendita in blocco dell'intera proprietà, libera e immediatamente disponibile.

12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente:

“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.



Tutte le tabelle esplicative della valutazione sono riportate in allegato; di seguito i dati vengono riportati in forma sintetica.

In considerazione del campione di immobili reperito, la valutazione prende in considerazione le seguenti categorie di confronto:

TABELLA SINOTTICA DEI DATI				
caratteristica	comparabili			subject
	C1	C2	C3	
Prezzo	22.500	98.000	88.300	18/03/26 132 1 NO TG
Data contratto	15/02/23	24/03/25	22/07/25	
Sup. catastale	93	142	177	
Bagni	1	1	3	
Garage	NO	SI	NO	
Livello di piano	TG	TG	1	
Posizione	scarsa	scarsa	buona	scarsa buona 0 0 normale sufficiente
Accessibilità	buona	buona	buona	
Elementi tipologici	0	0	0	
Anno costruzione	0	0	0	
Qualità costruttiva	normale	normale	normale	
Stato di conservazione	scarso	buono	sufficiente	

La seguente tabella di valutazione riassume gli adeguamenti di prezzo corrispondenti ai diversi livelli di ciascuna caratteristica in rapporto con il bene oggetto di stima (subject). Tali adeguamenti sono stati calcolati con il metodo dei prezzi marginali (vedi tabelle allegate).

TABELLA DI VALUTAZIONE			
caratteristica	comparabili		
	C1	C2	C3
Prezzo	22.500	98.000	88.300
Data contratto	5.744	13.475	7.726
Sup. catastale	9.396	-2.493	-10.818
Bagni	0	0	-20.000
Garage	0	-20.000	0
Posizione	0	0	-8.830
Stato di conservazione	23.031	-32.810	0
Prezzi corretti	60.672	56.172	56.378
VALORE DI MERCATO			57.740

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è quindi dato dalla media dei valori ragguagliati degli immobili scelti come comparabili pari a **437,00 €/mq**.



ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che non possono essere valutate attraverso l'uso del metodo M.C.A.

Nel caso in oggetto va tenuto conto dell'onere in capo all'aggiudicatario di sanare le difformità edilizie riscontrate e di demolire la tettoia che copre il cavedio.

destinazione	sup. commerciale mq	valore unitario €/mq	valore €
Casa a schiera	132	437	57.740
Correzioni di stima			
Oneri di regolarizzazione edilizia (stimati)			1.100
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale			4.500
Interventi edilizi specifici:			
Demolizione copertura cavedio			2.000
Valore di mercato al netto delle correzioni di stima			50.140

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Va anche considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del valore di mercato pari a € **7.000,00**.



12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il confronto con l'atto precedente del 1984 è privo di significato estimativo.

12.5 Giudizio di vendibilità

L'immobile risulta normalmente vendibile data la sua posizione e dimensione.

12.6 Conclusioni valutative

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 26/03/2026 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

43.000,00 €

(quarantatremila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Si precisa che la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile è pignorato per l'intero. Si tratta di una singola unità abitativa non convenientemente divisibile.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

I dati anagrafici dei debitori esecutati sono stati ricavati dai certificati rilasciati dal Comune di Sandrigo che si allegano da cui risulta che:

XXXX è residente a Sandrigo in via della Repubblica 27/D

XXXX è residente a Sandrigo in via Roi, 2/4

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Dal Certificato di matrimonio di XXXX e dal Certificato di morte di XXXX rilasciati dal Comune di Sandrigo in data 26/11/2024 risulta che il sig. XXXX è vedovo.



Dal Certificato contestuale di stato civile rilasciato dal Comune di Sandrigo in data 24/03/26 risulta che la sig.ra XXXX è libera

15. LOTTI

Unico

16. OSSERVAZIONI FINALI

L'immobile è privo di generatore di calore.

Vicenza, li 26/03/26

L'Esperto Stimatore

arch. Tracanzan Nicola



17. ELENCO ALLEGATI

- Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Documentazione fotografica
- Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
- Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
- Atto di provenienza
- Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
- Titoli edilizi ricevuti dal Comune
- Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
- Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
- Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai procedenti

