



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 419/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto n. 001 di 001



Giudice: **Dott.sa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **INTESA SANPAOLO S.P.A.**

Esecutato: **XXXXXX XXXXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **23/07/2026**

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Via G. Riva n. 15 int. 5

Dati Catastali:

NCEU, Foglio 78, P.la 1086 sub. 11 (A/3) - quota di 1/1;

NCEU, Foglio 78, P.la 1086 sub. 4 (C/6) - quota di 1/1.

Esperto stimatore: **Ing. Francesca Fusa** - Via Delle Rose n. 11, Caldogno (VI)

Mail: ingfusa@libero.it – tel: 0444/985074

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza srl** - Via Volto n. 63, Longare (VI)

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



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 419/2024, promossa da: **INTESA SANPAOLO S.P.A.** contro **XXXXXX XXXXXX**

Giudice: Dott.sa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/07/2026

Esperto stimatore: Ing. Francesca Fusa

Diritto pignorato (pag. 8): diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 8): nessuno.

Tipologia bene pignorato (pag. 7): in edificio condominiale appartamento al Piano 3° e autorimessa al PT.

Ubicazione (pag. 7): Via G. Riva n. 15 int. 5 – Vicenza (VI);

Dati catastali attuali dei beni (pag. 22): NCEU, Foglio 78, P.Illa 1086 sub. 11 (A/3) - quota di 1/1;
NCEU, Foglio 78, P.Illa 1086 sub. 4 (C/6) - quota di 1/1.

Metri quadri (pag. 7): NCEU, Foglio 78, P.Illa 1086 sub. 11 (A/3) superfici lorde locali di abitazione 90,00 m² circa, terrazze 8,70 m² circa, veranda 6,50 m² circa;
NCEU, Foglio 78, P.Illa 1086 sub. 4 (C/6) superfici lorde locale autorimessa 28,00 m² circa.

Stato di manutenzione (pag. 7): ottimo, ristrutturato nel 2009-2010 e mai abitato;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 23): Nessuna.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 27): sono presenti difformità edilizie e/o catastali;

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 36): 155.918,06 € (1.344,28 €/mq)

Date/valori comparabili (pag. 35): comparabile A: 01/06/2023; 165.000,00 €; 1.208,26 €/mq
comparabile B: 18/07/2023; 80.000,00 €; 694,41 €/mq
comparabile C: 10/12/2025; 135.000,00 €; 1.185,07 €/mq

Valore di vendita forzata proposto (37): 129.196,75 €

Valore debito: € 14.723,33 oltre accessori, come da atto di pignoramento. In aggiunta i debiti degli intervenuti consistenti in € 1.155,00 oltre accessori relativo alla società BASSO S.R.L., e in € 46.835,30 oltre accessori relativo all'Agenzia delle Entrate.

Occupazione (pag. 22): nella disponibilità del debitore eseguito

Titolo di occupazione (pag. 22): nessuno

Oneri (pag. 33): non è presente condominio, spese condominiali annue complessive quantificate in circa 900,00 €/anno.

APE (pag. 21): classe energetica "F"

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 39): vedasi osservazioni finali di cui al par. 16 e gli oneri e vincoli di cui al par. 8.

Lotti (pag. 39): lotto 001 di 001



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 imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	9
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	9
3.5	Certificazione energetica.....	21
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	22
4.1	Possesso	22
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	22
5.	ASPETTI CATASTALI	22
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	22
5.2	Intestatari catastali storici.....	22
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	23
5.4	Giudizio di conformità catastale	24
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	27
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	27
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	27
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	27
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	29
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	31
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	33
8.1	Oneri e vincoli.....	33
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	34
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	34
9.	SUOLO DEMANIALE.....	34
10.	USO CIVICO O LIVELLO	35
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	35
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	35



12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	35
12.1	Metodo di valutazione.....	35
12.2	Stima del valore di mercato	36
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	37
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	38
12.5	Giudizio di vendibilità'	38
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	38
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	38
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	38
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	38
15.	LOTTI.....	39
16.	OSSERVAZIONI FINALI	39
17.	ELENCO ALLEGATI	40



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per la redazione della presente stima sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti:

- 10/12/2025 Giuramento
- 12/01/2026 Verifica completezza della documentazione depositata e invio check list al custode
- 08/01/2026, 09/01/2026, 12/01/2026 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Catastali al fine di ottenere copia della documentazione catastale degli immobili
- 09/01/2026 richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica esistenza contratti di locazione relativi agli immobili a nome degli esecutati
- 09/01/2026 richiesta all'ufficio anagrafe e stato civile del competente comune di reperimento dei certificati degli esecutati e degli occupanti
- 19/01/2026 Deposito in PCT presso la cancelleria della check list redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna
- 20/01/2026 richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del comune competente di reperimento delle pratiche edilizie
- 16/01/2026 avviso avvio operazioni peritali e data del sopralluogo alle parti
- 16/02/2026 ricevuta copia dei titoli (atti di compravendita) dei beni
- 16/02/2026 istanza d'integrazione all'Ufficio Edilizia Privata del comune competente di reperimento delle pratiche edilizie
- 17/02/2026 sopralluogo presso gli immobili in concerto con il custode e verifica dello stato dei luoghi, esecuzione di rilievo visivo e di rilievo fotografico dei beni con rilievo sommario della consistenza fisica
- 23/03/2026 accesso atti presso Ufficio Edilizia Privata e reperimento delle pratiche edilizie
- 16/02/2026 richiesta ad impiantista di avere copia del libretto caldaia registrato al Catasto Regionale Impianti Termici
- 12/01/2026, 15/06/2026 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Ipotecari al fine di verificare e aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva presente all'interno del fascicolo della procedura

A completare, stesura elaborato e stima finale con redazione dei documenti da allegare e invio copia alle parti.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima è costituito da due unità immobiliari ubicate all'interno di un edificio condominiale sito nel Comune di Vicenza, in Via G. Riva n. 15, in una zona urbana consolidata, prossima al centro storico, compresa tra via Ragazzi del '99 e Viale Trieste, in prossimità del cimitero cittadino.

Il compendio oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano terzo (sub. 11), nonché un'autorimessa al piano terra (sub. 4).

Caratteristiche zona: La zona di ubicazione presenta caratteristiche di tipo centrale, con destinazione mista residenziale, commerciale e direzionale, interessata prevalentemente da traffico locale e caratterizzata da una dotazione di parcheggi limitata. Nel contesto urbano immediatamente circostante sono presenti servizi di interesse pubblico quali scuola dell'infanzia, scuola primaria e secondaria, centro sportivo e strutture parrocchiali.

Caratteristiche zone limitrofe: Le aree limitrofe comprendono il centro storico della città di Vicenza, quartieri residenziali consolidati e ambiti a destinazione mista residenziale e commerciale; sono inoltre facilmente raggiungibili aree a carattere produttivo e artigianale della prima cintura urbana. Dal punto di vista paesaggistico e ambientale, il territorio si colloca in prossimità dell'area delle Prealpi Venete e dei Colli Berici. Le principali emergenze architettoniche e culturali sono rappresentate dal patrimonio storico del centro cittadino, da ville, palazzi storici, giardini urbani e architetture religiose di rilevanza locale ed internazionale.

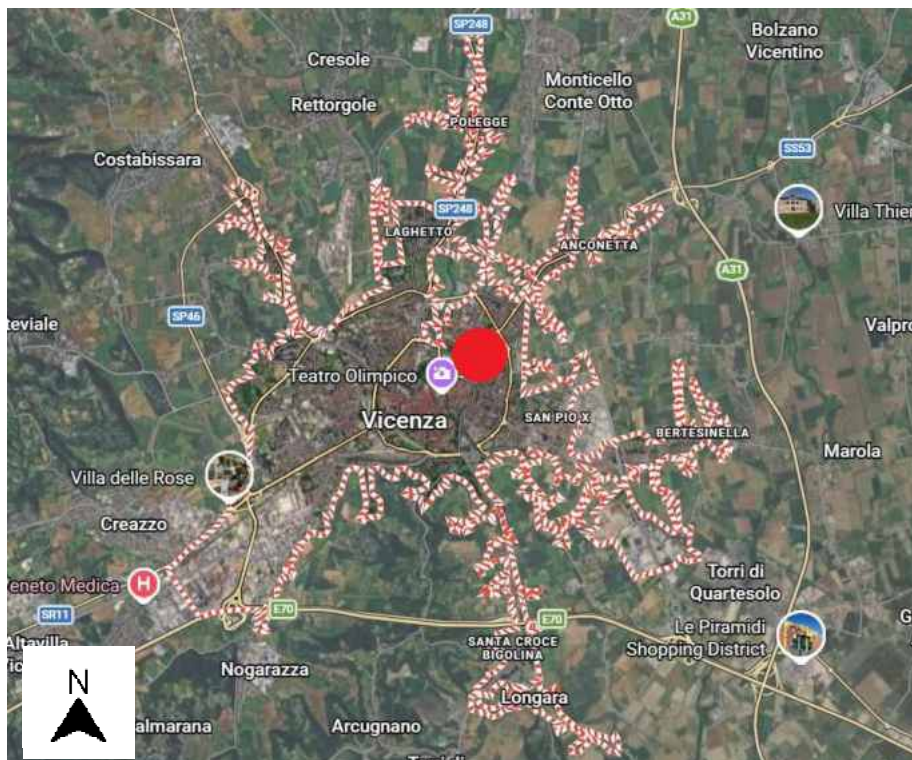


Figura 1 localizzazione zona LOTTO 001



Figura 2 ingrandimento zona LOTTO 001

Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima è costituito da n. 2 immobili identificati come segue:

Tipologia immobile: in edificio condominiale appartamento al Piano 3° e autorimessa al PT

Ubicazione immobile: Via G. Riva n. 15 int. 5, Vicenza (VI)

Accessi: Ingresso pedonale e carraio da Via G. Riva n. 15

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: No

Presenza di servitù a favore trascritte che garantiscono l'accesso: Non presenti

Pertinenze e/o beni comuni non censibili: Il bene non è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico, i B.C.N.C. non sono definiti.

Accessori: Non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali: Presenti, parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 117 c.c.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritti reali sul bene pignorato: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Titolari di diritti reali di godimento sul bene ed età anagrafica: non presenti

Proprietà superficiaria e durata temporale: non presente

Comproprietari e relative quote: nessuno oltre il debitore esecutato

Diritto messo in vendita: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Età usufruttuario: non presente

Corrispondenza del diritto reale pignorato con quello in titolarità dell'esecutato: Corrispondente

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza – Foglio 78 - P.Illa 1086 sub. 11 - categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 6 – consistenza vani 6 – R.C. € 557,77;
- Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza – Foglio 78 - P.Illa 1086 sub. 4 - categoria C/6 (autorimessa) – classe 6 – consistenza 24 mq – R.C. € 116,51;



3.3 Confini N-E-S-O

- P.Ila 1086 sub. 11
vuoto su P.Ila 1086 corte comune, vano scala comune, altra u.i, vuoto su P.Ila 1086 corte comune per due lati;
- P.Ila 1086 sub. 4
altra u.i. per due lati, P.Ila 1086 corte comune per tre lati.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima è costituito da due unità immobiliari ubicate all'interno di un edificio condominiale sito nel Comune di Vicenza, in Via G. Riva n. 15 in una zona urbana consolidata, prossima al centro storico, compresa tra via Ragazzi del '99 e Viale Trieste, in prossimità del cimitero cittadino.

Il compendio oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano terzo (sub. 11), nonché da un'autorimessa al piano terra (sub. 4).

Il condominio è stato realizzato tra il 1967 e il 1969 costituito da n. 6 autorimesse al piano terra, n. 2 locali comuni al piano terra e n. 6 appartamenti ai piani primo, secondo e terzo.

Nel 1989 l'appartamento è stato oggetto di sanatoria relativa all'ampiamiento della terrazza sud e sua trasformazione in veranda.

- **P.Ila 1086 sub. 11**

l'unità è un appartamento posto al piano terzo che alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto esperto, si presentava in stato manutentivo ottimo. L'appartamento è stato ristrutturato negli anni 2009-2010 con interventi sulle finiture, sui serramenti, sugli impianti e sul bagno; successivamente non è mai stato abitato. L'appartamento è composto dai seguenti locali: locale ingresso, 1 locale disimpegno, 1 locale cucina, 1 locale soggiorno, 1 locale bagno, 2 locali camera, 1 locale ripostiglio ad uso studio con veranda e 2 terrazze. L'appartamento presenta un'altezza interna di circa 3,00 m. I locali della zona giorno sono esposti a nord mentre i locali della zona notte sono esposti a sud.

Complessivamente l'unità sviluppa una superficie commerciale di circa 97,23 m² calcolata come dalla seguente tabella in cui i rapporti mercantili sono stati scelti facendo riferimento a quelli in vigore nel mercato locale (riferimento al Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza).

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
Superficie principale	Sup. reale lorda	90,00 mq	1,00	90,00 mq
terrazza	Sup. reale lorda	8,70 mq	0,33	2,87 mq
veranda	Sup. reale lorda	6,50 mq	0,67	4,36 mq
				TOT 97,23 mq



- **P.Ila 1086 sub. 4**

l'unità è posta al piano terra ed è dotata di 1 locale autorimessa, presenta un'altezza interna di circa 2,20 m con esposizione sud-ovest.

Complessivamente l'unità sviluppa una superficie commerciale di circa 18,76 m² calcolata come dalla seguente tabella in cui i rapporti mercantili sono stati scelti facendo riferimento a quelli in vigore nel mercato locale (riferimento al Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza).

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
autorimessa	Sup. reale lorda	28,00 mq	0,67	18,76 mq
				TOT 18,76 mq

Il condominio è stato realizzato tra il 1967 e il 1969, dotato delle seguenti caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura.

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	continue in c.a.;
<i>strutture verticali:</i>	pilastrini in c.a., murature in laterizio;
<i>travi:</i>	travi in c.a.;
<i>solai:</i>	solaio in latero-cemento gettato in opera;
<i>copertura:</i>	a falde in latero-cemento gettato in opera;
<i>scale:</i>	in c.a.;
<i>terrazze:</i>	a sbalzo in c.a.
<i>certificato di collaudo:</i>	presente, risulta depositato presso l'ufficio tecnico comunale.

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	in legno con vetro camera; tapparelle in pvc;
<i>infissi interni:</i>	in legno massello con anta a battente;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in laterizio, intonaco a base di calce, priva di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	piastrelle di ceramica, ghiaio, lastre di porfido ad opera incerta;
<i>pavimentazione interna:</i>	piastrelle di ceramica, marmo alla palladiana, calcestruzzo liscio a vista;
<i>rivestimenti:</i>	piastrelle di ceramica;
<i>scale:</i>	lastre di marmo;
<i>portone d'ingresso:</i>	in legno massello con serratura di sicurezza e anta a battente;



Caratteristiche impianti

<i>antenna:</i>	rettilinea, conformità da verificare;
<i>citofonico:</i>	presente, conformità da verificare;
<i>condizionamento:</i>	non presente;
<i>ascensore:</i>	non presente;
<i>gas:</i>	sottotraccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione in acciaio, conformità da verificare;
<i>elettrico:</i>	sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	mista con tubazioni in PVC/cemento con allaccio alla rete comunale, ispezionabilità buona, conformità da verificare;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e con allaccio alla rete comunale, conformità da verificare;
<i>telefonico:</i>	predisposizione, conformità da verificare;
<i>allarme:</i>	non presente;
<i>termico:</i>	autonomo con alimentazione a metano e distribuzione mediante tubi in acciaio e termosifoni in acciaio, conformità da verificare;
	<u>caldaia:</u> presente di tipo C a condensazione, installata nel 2009, sita nel locale veranda, marca Immergas spa, modello Victrix-27, alimentata a metano, conformità da verificare. La caldaia è dotata di libretto impianto ed è accatastata al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto con codice indicato nell'APE. Produzione combinata riscaldamento e acs.
<i>certificati di conformità</i>	
<i>impianti:</i>	non presenti presso l'ufficio tecnico comunale;
<i>relazione tecnica</i>	
<i>L.10/1991:</i>	non presente presso l'ufficio tecnico comunale;

Entrambe le due unità si presentano in ottimo stato di manutenzione. L'appartamento è stato oggetto di interventi che hanno interessato le finiture, la sostituzione dei serramenti, gli impianti e il rifacimento del bagno nel 2009-2010, dopodiché l'unità non è mai stata abitata. Durante il sopralluogo non sono emerse né sono state segnalate particolari criticità. Le parti comuni e le aree esterne comuni risultano ben mantenute e pulite. Il condominio è stato realizzato tra il 1967 e il 1969, pertanto la costruzione ha superato i 57 anni di vita.

L'edificio condominiale è sito nel Comune di Vicenza, in Via G. Riva n. 15, in una zona prossima al centro storico e al cimitero, compresa tra via Ragazzi del '99 e Viale Trieste.

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, autorimessa postale, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti, cimitero.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,30), strada provinciale (1,60), autostrada A31 (4,20), stazione treno (4,00), autostazione (4,00).



Al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, si produce sovrapposizione delle ortofoto/foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI ([cfr. allegato n. 11](#)) ed estratto catastale attuale ([cfr. allegato n. 8](#)).



Figura 3. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

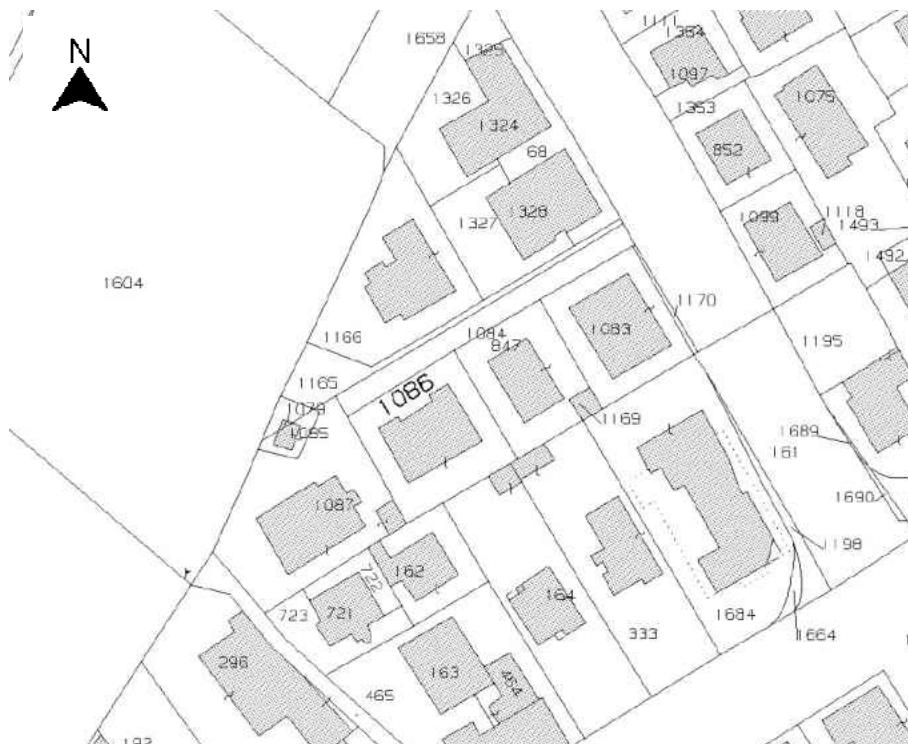


Figura 4. Estratto mappa catastale

A seguito si producono planimetria dello stato reale dei luoghi e delle fotografie interne ed esterne dimostrative ([cfr. allegati n. 4, 11, 15](#)).

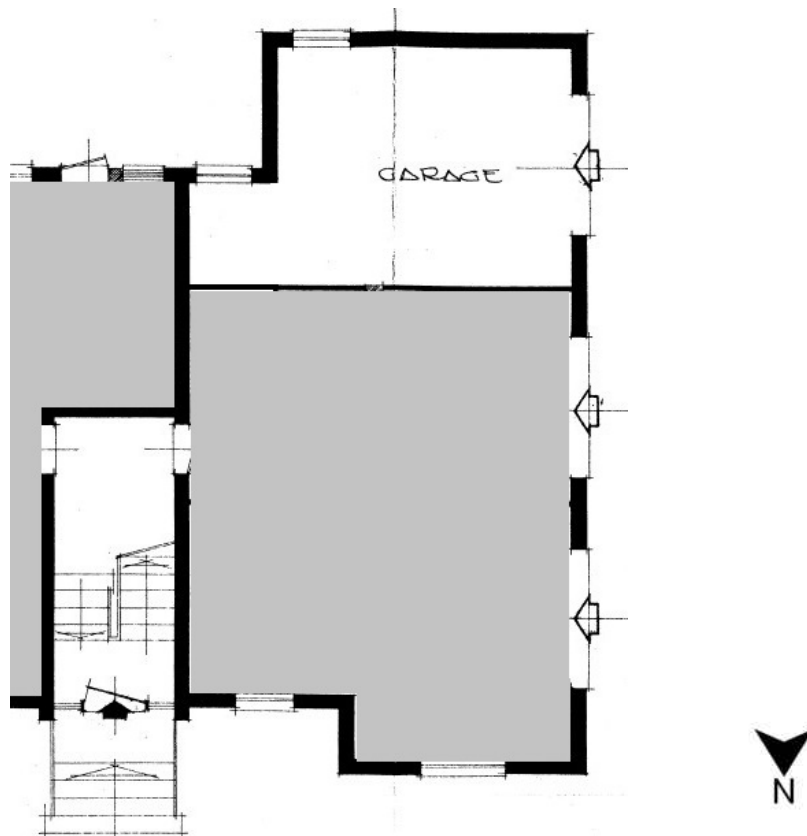


Figura 5. autorimessa sub. 4 STATO RILEVATO



Figura 6. appartamento sub. 11 STATO RILEVATO



Figura 7. prospetto nord individuazione appartamento al P3

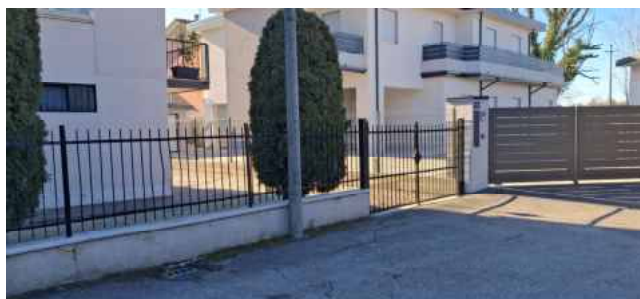


Figura 8. accesso pedonale e carroia da via G. Riva n. 15





Figura 9. accesso al vano scala comune



Figura 10. aree esterne comuni



Figura 11. giardino esterno comune





Figura 12. autorimessa sub. 4





Figura 13. autorimessa sub. 4 – dettagli finiture



Figura 14. locali comuni al PT



Figura 15. vano scala comune





Figura 16. accesso all'appartamento sub. 11 dal pianerottolo al P3 e locali ingresso/corridoio



Figura 17. locale soggiorno



Figura 18. locale cucina





Figura 19. terrazze soggiorno e cucina



Figura 20. locale camera sud-ovest



Figura 21. locale camera ovest





Figura 22. locale bagno



Figura 23. locale uso studio



Figura 24. veranda con caldaia





Figura 25. dettagli finiture serramenti esterni



Figura 26. dettagli finiture serramenti interni e pavimenti

3.5 Certificazione energetica

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali si è riscontrato che i beni non erano dotati di Attestato di Prestazione Energetica; Pertanto, il sottoscritto esperto ha provveduto alla loro redazione. La classe energetica dell'unità sub. 11 (appartamento) è "F" ([cfr. allegato n.6](#)).



4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo i beni erano nella disponibilità del debitore esecutato ([cfr. allegato n. 14](#)).

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

Titolo di occupazione: proprietà

Canone di mercato: non presente contratto d'affitto

Indennità di occupazione: non prevista

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Identificazione catastale attuale:

- Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza – Foglio 78 - P.lla 1086 sub. 11 - categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 6 – consistenza vani 6 – R.C. € 557,77.
- Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza – Foglio 78 - P.lla 1086 sub. 4 - categoria C/6 (autorimessa) – classe 6 – consistenza 24 mq – R.C. € 116,51.

Mappa Terreni Correlati: Foglio 78 - P.lla 1086.

Le unità risultano edificate sulla Particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Vicenza - Foglio 78 P.lla 1086 – ente urbano – sup. 610 mq ([cfr. allegato n. 7](#)).

Variazioni:

Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 78 Particella 1086 Subalterno 4 e Subalterno 11 derivano dagli immobili riportati in NCEU a Sezione Urbana L Foglio 5 Particella 1086 Subalterno 4 e Subalterno 11 in base alla nota di variazione modifica identificativo del 15/12/2006 pratica n. vi0296930 in atti dal 15/12/2006 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 70702.11/2006).

5.2 Intestatari catastali storici

P.lla 1086 sub. 11 e sub. 4

Dal 18/12/2006 ad oggi:

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà
1/1

Dall'impianto meccanografico al 18/12/2006:

XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà
1/1



5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Dati indicati nell'atto di pignoramento:

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX e seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza – N.C.E.U. Foglio 78

P.lla 1086 sub. 11 - categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – rendita € 557,77;

P.lla 1086 sub. 4 - categoria C/6 (autorimessa) – rendita € 116,51.

Dati indicati nella nota trascrizione:

Unità negoziale n. 1

- immobile n.1

Comune L840 - Vicenza (VI)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana - - Foglio 78 – P.lla 1086 – sub. 11

Natura A/3 abitazione di tipo economico

Consistenza -

Indirizzo -

- immobile n.2

Comune L840 - Vicenza (VI)

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana - - Foglio 78 – P.lla 1086 – sub. 4

Natura C/6 autorimessa

Consistenza -

Indirizzo -

di proprietà di XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Dati indicati nel negozio di acquisto:

C.F., Comune di Vicenza (VI), Foglio L/5:

m.n. 1086 sub. 11, Via Ragazzi del'99 n.79, piano 3°, Cat. A/3, cl. 6, cons. vani 6, rendita € 557,77;

m.n. 1086 sub. 4, Via Ragazzi del'99 n.79, piano T, Cat. C/6, cl. 6, cons. mq. 24, rendita € 116,51;

piena ed esclusiva proprietà al Sig. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX di stato civile libero per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Risultanze catastali:

- Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza – Foglio 78 - P.lla 1086 sub. 11 - categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 6 – consistenza vani 6 – R.C. € 557,77;



- Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza – Foglio 78 - P.lla 1086 sub. 4 - categoria C/6 (autorimessa) – classe 6 – consistenza 24 mq – R.C. € 116,51

Intestati a:

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1

Dall'esame effettuato dal sottoscritto esperto vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Il riferimento all'indirizzo Via Ragazzi del '99 n. 79 costituisce verosimilmente l'indicazione del civico originario, successivamente modificato. Nell'atto di provenienza è riportata l'identificazione catastale del Foglio risalente all'epoca di redazione dell'atto.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Per la verifica della conformità catastale dei beni è stata presa come riferimento l'ultima planimetria catastale presentata ([cfr. allegato 10](#)). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e le ultime planimetrie catastali presentate sono state rilevate difformità significative, per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e dalle recenti modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 Salva Casa.

- **P.lla 1086 sub. 11**

L'unità immobiliare posta al piano terzo presenta delle difformità interne relative a tramezzature e porte. Si deve provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica Docfa.

- **P.lla 1086 sub. 4**

L'unità immobiliare posta al piano terra presenta l'indicazione di una altezza interna inferiore rispetto a quanto rilevato dal sottoscritto esperto (2,15 m invece che 2,20 m), differenza probabilmente dovuta alla mancata posa della pavimentazione. Si deve provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica Docfa.

Si segnala che non è presente l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni per l'edificio condominiale. La realizzazione dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni dovrà pertanto essere effettuata dal condominio. Per tale ragione non vengono considerati, in sede di stima, i relativi costi per la regolarizzazione catastale essendo di spettanza del condominio.

Costi di massima per la regolarizzazione catastale delle due unità:

aggiornamento catastale per due unità		500,00 €
cassa di previdenza e IVA	€ 20,00 + € 114,40 =	134,40 €
diritti catastali per due unità		140,00 €
ONERI TOTALI		774,40 €



A seguito si producono copia della mappa catastale, delle planimetrie catastali delle unità approvate e delle planimetrie catastali con le difformità rilevate (cfr. allegato n. 8, 10, 12).



Figura 27. Estratto mappa catastale

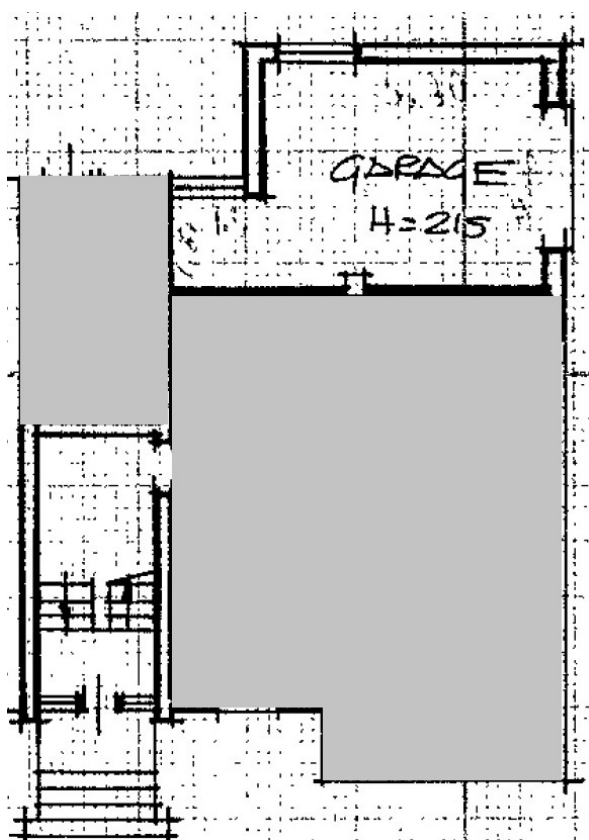


Figura 28. autorimessa sub. 4
STATO APPROVATO

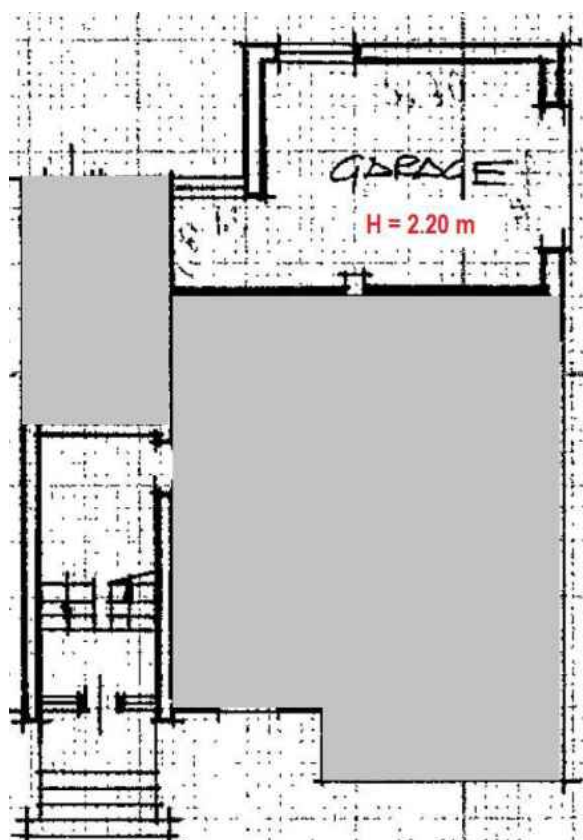


Figura 29. autorimessa sub. 4
DIFFORMITA'

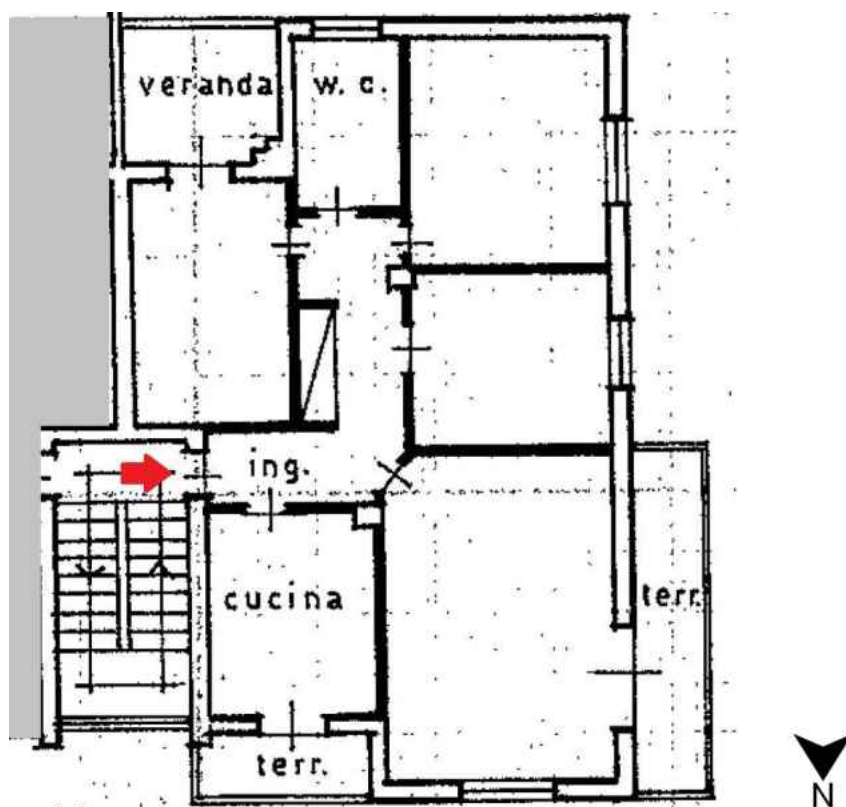


Figura 30. appartamento sub. 11 STATO APPROVATO

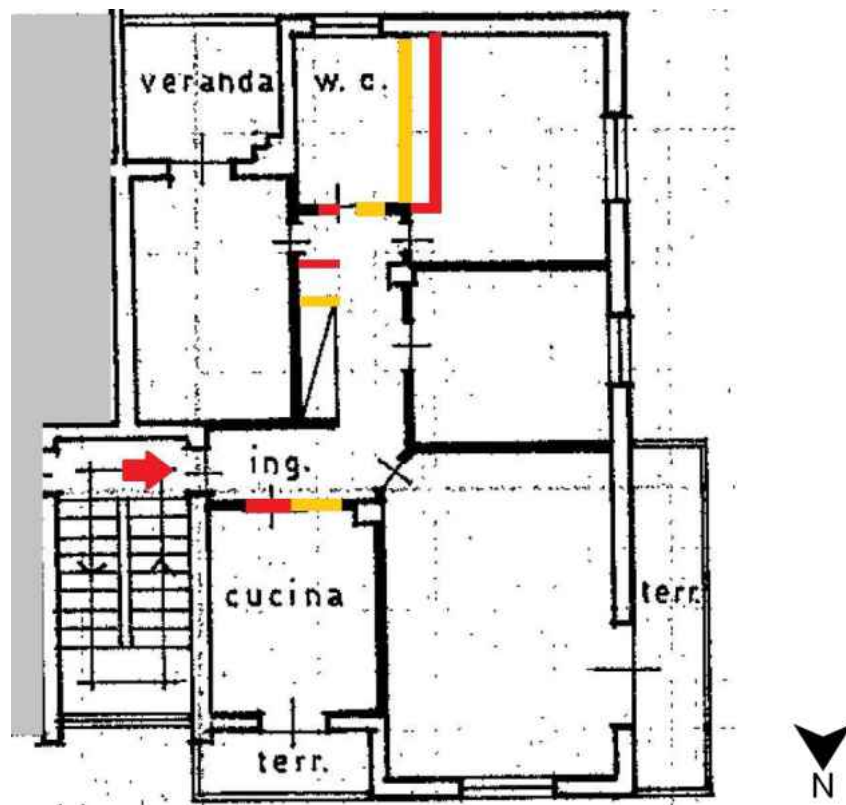


Figura 31. appartamento sub. 11 DIFFORMITA'

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà ("inter vivos" a carattere traslativo) trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Vengono inoltre acquisiti in via integrale l'atto o gli atti di acquisto dei beni pignorati in favore del soggetto esecutato e allegati alla presente relazione ([cfr. allegato 5](#)).

6.1 Elenco proprietari nel/ante ventennio e titoli

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX – **dal 18/12/2006 a oggi**

A XXXXXX XXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto giudiziario decreto di trasferimento immobili del tribunale di Vicenza del 18/12/2006 rep n. 2448, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 27/12/2006 ai nn. 35650/21320 da potere di XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Vicenza (VI) C.F. Sez. urbana L Fg. 5 P.lla 1086 SUB. 4-11 da cui derivano gli immobili oggetto della procedura.

XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX – **dal 17/07/1979 al 18/12/2006 (ante ventennio)**

A XXXXXX XXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Dott. Bruno Bertuzzo di Vicenza (VI) del 17/07/1979 rep. n. 26478/3818, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 27/07/1979 ai nn. 7846/6369 da potere di XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Vicenza (VI) C.F. Sez. urbana L Fg. 5 P.lla 1086 SUB. 4-11 da cui derivano gli immobili oggetto della procedura.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Nel corso dell'esame effettuato dal sottoscritto esperto previo accesso agli atti presso gli uffici comunali, sono state acquisite le copie dei seguenti titoli edilizi relativi alle due unità immobiliari oggetto della presente procedura ([cfr. allegato 16](#)).



AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. p.g. 11093 del 07/12/1967 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni sito in Viale Trieste laterale Sez. L. Fg. 5 m.n. 68/ac (attuale P.la 1086). Intestata a XXXXXX XXXXXX.

NULLA OSTARE ALL'ABITABILITA' n. p.g. 11093/67 del 14/03/1969 per la costruzione di un fabbricato sito in Viale Trieste laterale Sez. L. Fg. 5 m.n. 68/ac (attuale P.la 1086). Intestata a XXXXXX XXXXXX.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. p.g. 9312 del 08/07/1968 per la costruzione di una recinzione relativa al fabbricato ad uso abitazioni sito in Viale Trieste laterale Sez. L. Fg. 5 m.n. 68/ac (attuale P.la 1086). Intestata a XXXXXX XXXXXX.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. p.g. 18935/89 del 20/09/1989 per la chiusura di un poggolo al piano terzo con ricavo veranda, opera abusiva realizzata in via G. Riva n. 15 Fg. 78 m.n. 1086 sub. 11. Intestata a XXXXXX XXXXXX.

Inquadramento urbanistico: Strumento urbanistico comunale vigente Piano degli Interventi adottato con delibera D.C.C. n° 50 del 23-24/10/2012, approvato con delibera D.C.C. n° 10 del 07/02/2013, aggiornato con D.C.C. n° 37 del 22/07/2014 e n°61 del 16/12/2014.

L'immobile nell' Elaborato 3 "Zonizzazione" Foglio n. 5 scala 1:5.000 è inserito nella zona B2 "zona residenziale e mista esistente e di completamento", in tale zona gli interventi si attuano nel rispetto delle prescrizioni definite nell' art. 37 delle Norme Tecniche Operative Elaborato n. 6 del P.I.

L'immobile nell' Elaborato 2 "Vincoli e tutele" Foglio n. 5 scala 1:5.000 non risulta essere inserito in particolari zone di vincolo ad eccezione del "vincolo sismico OPCM 3274/2003" definito nell' art. 13 delle Norme Tecniche Operative Elaborato n. 6 del P.I..



Figura 32 estratto PI zonizzazione



Figura 33 estratto PI vincoli

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Per la verifica della conformità edilizia dei beni sono stati presi come riferimento gli ultimi progetti edilizi presentati ([cfr. allegato 16](#)). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e gli ultimi progetti presentati sono state rilevate difformità significative, per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e dalle recenti modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 Salva Casa.

- **P.lla 1086 sub. 11**

L'unità immobiliare posta al piano terzo presenta delle difformità interne relative alle tramezzature divisorie tra il locale bagno e il locale camera. Contestualmente alla regolarizzazione delle difformità interne segnalate, si potrebbe provvedere nel nuovo elaborato a rappresentare correttamente la veranda. In sede di rilascio della concessione edilizia in sanatoria venne depositata unicamente la planimetria catastale, secondo la prassi in uso all'epoca, senza aggiornamento delle tavole progettuali.

Si deve provvedere alla presentazione di una pratica S.C.I.A. art. 22 o di una pratica C.I.L.A in sanatoria.

- **P.lla 1086 sub. 4**

L'unità immobiliare posta al piano terra presenta l'indicazione di una altezza interna inferiore rispetto a quanto rilevato dal sottoscritto esperto (2,15 m invece che 2,20 m), differenza probabilmente dovuta alla mancata posa della pavimentazione. Tale difformità, a parere dello scrivente, non configura un aumento di volume, in quanto verosimilmente riconducibile alla mancata posa della pavimentazione. Inoltre, vi sono delle difformità interne relative alle tramezzature divisorie del locale autorimessa.

Si deve provvedere alla presentazione di una pratica S.C.I.A. art. 22 o di una pratica C.I.L.A in sanatoria.





Figura 34. appartamento sub. 11 STATO APPROVATO

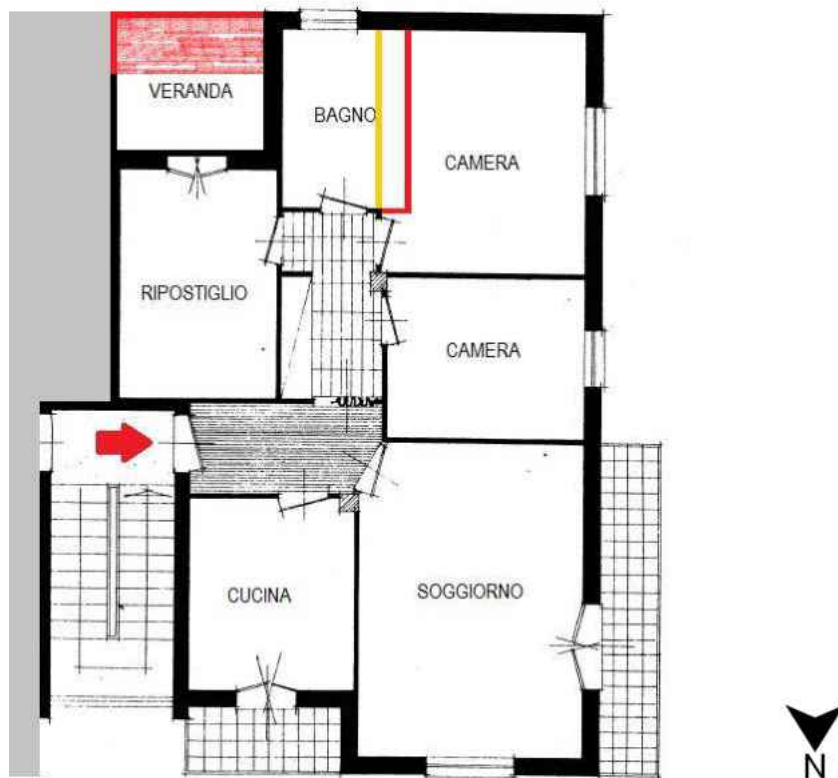
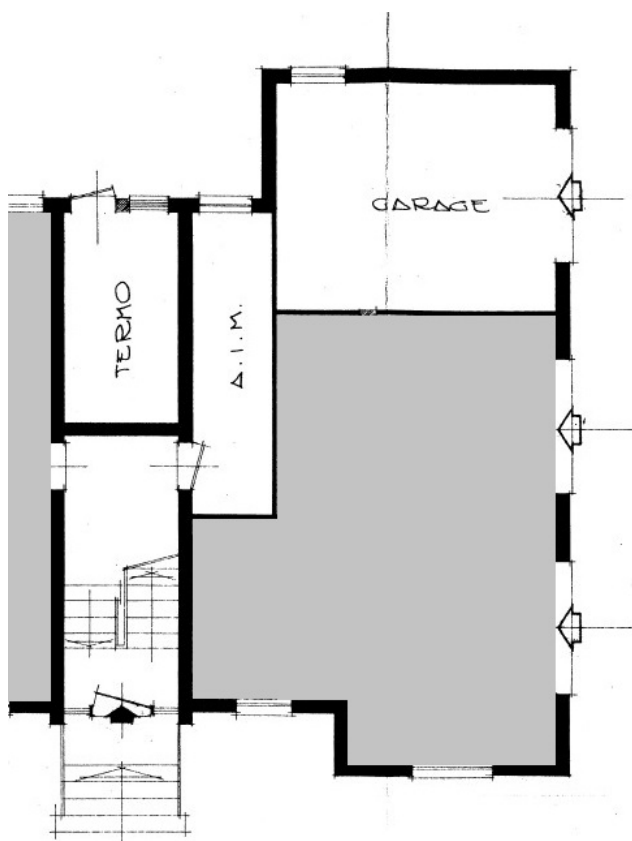
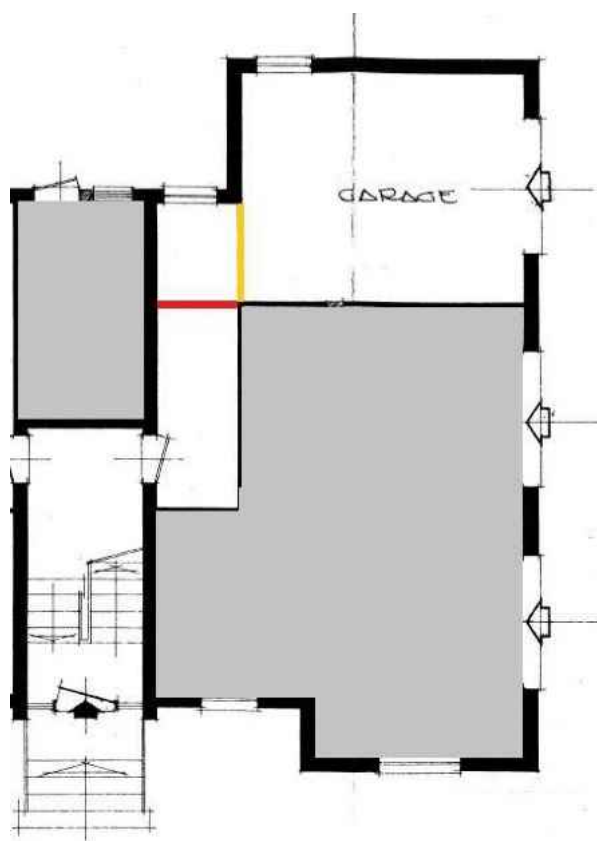


Figura 35. appartamento sub. 11 DIFFORMITA'





**Figura 36. autorimessa sub. 4
STATO APPROVATO**



**Figura 37. autorimessa sub. 4
DIFFORMITA'**



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si specifica che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo di massima 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.

Costi di massima per la regolarizzazione edilizia delle due unità:

pratica S.C.I.A. art. 22 o di una pratica C.I.L.A in sanatoria	1.500,00 €
cassa di previdenza e IVA	€ 60,00 + € 343,20 = 403,20 €
diritti comunali	140,00 €
sanzione per sanatoria	516,00 €
ONERI TOTALI	2.559,20 €



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 edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell’incarico e competerà all’aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

L’acquisto all’asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell’immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell’immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all’immobile.

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

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



8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Si procede alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario.

Si specifica che la regolarizzazione catastale e edilizia dei beni (il cui costo di massima 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.

- a) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: Nessuno.
- b) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuno.
- c) convenzioni matrimoniali: Nessuna
- d) procedimenti giudiziali civili relativi ai beni pignorati: Nessuno per le quote in esecuzione
- e) provvedimenti di sequestro penale: Nessuno
- f) domande giudiziali; Nessuno
- g) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno
- h) procedure espropriative per pubblica utilità: Nessuna.
- i) convenzioni urbanistiche: Nessuna
- j) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: Nessuno
- k) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: Nessuno
- l) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: Nessuno
- m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: Nessuno
- n) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Nessuno
- o) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: Nessuno
- p) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: Nessuno
- q) esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: Nessuno
- r) **oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: i beni fanno parte di un edificio condominiale, ma non risulta formalmente costituito un condominio. Si rimanda al par. 11 per il dettaglio.**
- s) **oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale e edilizia dei beni: 3.333,60 €**
- t) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: Nessuno
- u) **vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: le due unità immobiliari sono in uno stato di manutenzione ottimo. Durante il sopralluogo non sono emerse particolari criticità, né sono state segnalate problematiche specifiche.**



8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Si specificano gli estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data di redazione della perizia ([cfr. allegato 17](#)).

ISCRIZIONE n. RG 18208 n. RP 3916 del 21/09/2011 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO atto Notaio Dott. Di Marco Gianfranco del 06/09/2011 rep. n. 51046/19410 a favore di Banca Popolare Di Vicenza-società Cooperativa Per Azioni con sede in Vicenza C.F.:00204010243 contro XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX.

Capitale € 50.000,00 Totale € 75.000,00 durata 10 anni

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Vicenza (VI) C.F. Fg. 78 P.lla 1086 SUB. 4-11 oggetto della procedura.

ISCRIZIONE n. RG 6010 n. RP 964 del 27/03/2017 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 20/03/2017 rep. n. 1454/12417 emesso da Equitalia Servizi Di Riscossione Spa di Roma a favore di Equitalia Servizi Di Riscossione Spa con sede in Roma C.F. 13756881002 contro XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX.

Capitale € 35.329,55 Totale € 70.659,10

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Vicenza (VI) C.F. Fg. 78 P.lla 1086 SUB. 4-11 oggetto della procedura.

TRASCRIZIONE n. RG 26018 n. RP 19043 del 29/11/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/10/2024 rep. n. 5897 emesso da UNEP TRIBUNALE di Vicenza (VI) a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino C.F. 00799960158 contro XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Vicenza (VI) C.F. Fg. 78 P.lla 1086 SUB. 4-11 oggetto della procedura.

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

Si specifica che le iscrizioni e le trascrizioni che saranno cancellate dalla procedura sono le seguenti:

ISCRIZIONE n. RG 18208 n. RP 3916 del 21/09/2011

TRASCRIZIONE n. RG 26018 n. RP 19043 del 29/11/2024

ISCRIZIONE n. RG 6010 n. RP 964 del 27/03/2017

9. SUOLO DEMANIALE

Si specifica che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.



10. USO CIVICO O LIVELLO

Si specifica che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I beni fanno parte di un edificio condominiale, ma non risulta formalmente costituito un condominio. Vi è autogestione e le spese condominiali vengono ripartite tra i condomini, generalmente quantificate in circa €/anno 900,00 comprensive di luce, di pulizie delle parti condominiali e della manutenzione del giardino.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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). Verranno utilizzati, 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 ricerca dei COMPARABILI è avvenuta tramite un'indagine effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Catasto della Provincia di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza e recenti compravendite reperite su siti dedicati.

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.



12.2 Stima del valore di mercato

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

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (SUBJECT) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili (COMPARABILI), ubicati nei pressi del subject e che siano stati oggetto di recenti compravendite.

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 implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori vengono 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 valore massimo meno valore minimo rapportato al valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% in particolare $(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5\div 10\%$.

L'elaborazione dei calcoli effettuati dal sottoscritto esperto necessari nella valutazione stimativa adottata e i documenti relativi ai comparabili sono allegati nella documentazione a corredo del presente elaborato ([cfr. allegato da 18 a 21](#)).

Si evidenzia che i tre immobili assunti quali comparabili sono ubicati nel Comune di Vicenza e nella stessa via del subject, in particolare appartengono a due condomini confinanti.

Per il lotto in esame la stima è stata effettuata mediante il confronto dei comparabili con il subject, individuato nella P.lla 1086 sub. 11 (appartamento) e nella P.lla 1086 sub. 4 (autorimessa). Da tale analisi è stato determinato un valore unitario di stima, successivamente utilizzato per definire il prezzo a base d'asta delle due unità immobiliari oggetto della presente procedura.

A seguito si riporta la tabella riassuntiva della valutazione stimativa adottata.

BENE	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	QUOTA	VALORE QUOTA
sub. 11	appartamento	97,23 mq	1.344,28 €/mq	€ 130.699,30	1/1	€ 130.699,30
sub. 4	autorimessa	18,76 mq	1.344,28 €/mq	€ 25.218,76	1/1	€ 25.218,76
						TOT € 155.918,06



Pertanto, a seguito delle indagini di mercato e delle valutazioni stimate 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.

Alla luce delle indagini di mercato e delle valutazioni svolte, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, alla data del 16/06/2026, è pari a:

€ 155.918,06 (centocinquantacinquemilanovecentodiciotto/06 €)

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

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale:	€ 774,40
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 2.559,20
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 0,00
- riduzione del valore del 5% per la vendita di una sola quota:	€ 0,00
- altri costi/oneri:	€ 0,00

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

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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;
- 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 corrispondente a € 23.387,71.**



Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a:

€ 129.196,75 (€ centoventinovemilacentonovantasei/75).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Con il decreto di trasferimento del 18/12/2006 il prezzo di aggiudicazione del LOTTO 001 è stato pari a € 123.774,00.

12.5 Giudizio di vendibilità

Le due unità immobiliari oggetto della presente procedura risultano dotate di buona vendibilità nell'attuale mercato immobiliare. I beni si presentano in uno stato manutentivo ottimo, sono ubicati in una zona urbana del Comune di Vicenza prossima al centro storico, ben servita e caratterizzata da una destinazione mista residenziale e direzionale, elemento che ne favorisce l'interesse sul mercato immobiliare.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

E' stata pignorata la quota di 1/1 di piena proprietà e non sono presenti contitolari di diritti reali pertanto non vi sono valutazioni relative a sole quote.

Con riferimento alla comoda divisibilità, si rileva che i beni oggetto della presente procedura sono costituiti da due unità immobiliari autonome e catastalmente distinte. Tuttavia, il compendio è stato pignorato e stimato come lotto unico dato che un'eventuale suddivisione in più lotti determinerebbe una frammentazione del valore, con possibile riduzione dell'interesse del mercato e allungamento dei tempi di realizzo.

Alla luce di quanto sopra, non risulta configurabile una comoda divisibilità economicamente vantaggiosa, risultando la vendita in un unico lotto la soluzione più idonea sotto il profilo tecnico, economico e procedurale.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Sulla base del certificato di residenza rilasciato dal competente ufficio comunale ([cfr. allegato 15](#)), la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento nonché alla data attuale, è la seguente: XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, risulta residente a XXXXXX in via XXXXXX n. XX interno XX.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore esecutato

Il competente ufficio comunale ([cfr. allegato 15](#)) ha comunicato che XXXXXX XXXXXX risulta celibe non coniugato.



15. LOTTI

Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima è costituito da due unità immobiliari ubicate all'interno di un edificio condominiale sito nel Comune di Vicenza, in Via G. Riva n. 15, in una zona urbana consolidata, prossima al centro storico, compresa tra via Ragazzi del '99 e Viale Trieste, in prossimità del cimitero cittadino.

Il compendio oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano terzo (sub. 11), nonché da un'autorimessa al piano terra (sub. 4).

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nel complesso, non emergono ulteriori criticità sostanziali rispetto a quelle già evidenziate nella perizia.

Caldogno, lì 16/06/2026

Il Tecnico Incaricato

(firmato digitalmente)

Ing. Francesca Fusa



ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato peritale
2. Elenco documenti allegati (deposito buste)
3. Elaborato peritale senza dati sensibili
4. Documentazione fotografica
5. Titoli di provenienza
6. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
7. Visure catastali storiche
8. Estratto mappa catastale
9. Elenco immobili
10. Planimetrie catastali
11. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
12. Difformità catastale rappresentazione grafica
13. Difformità edilizia rappresentazione grafica
14. Interrogazione Agenzia delle Entrate sullo stato di occupazione dell'immobile
15. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio del debitore esecutato
16. Pratiche edilizie
17. Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli aggiornate
18. relazione di stima con il metodo MCA
19. Comparabile A
20. Comparabile B
21. Comparabile C
22. Avviso avvio operazioni peritali e data sopralluogo alle parti con ricevute
23. Invio perizia alle parti con ricevute

