



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 123/2025 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto 1 di 3**

**Lotto 2 di 3**

**Lotto 3 di 3**



**LOTTO 3**



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

*Creditore procedente:* **Omissis**

*Esecutati:* Sig. **Omissis**

*Data udienza ex art. 569 c.p.c.:* **02/12/2025 con proroga al 13/01/2026**

*Identificazione beni:* LOTTO 1  
Beni in Bolzano Vicentino (VI), Via Pasubio n°11/F  
Dati Catastali:  
NCEU, foglio 6, Mapp. 766, Sub. 3 – 4 - 5  
CT, foglio 6, Mapp. 123, 745  
Omissis  
per il diritto di proprietà per la quota di ½  
Omissis  
per il diritto di proprietà per la quota di ½ (non oggetto di esecuzione immobiliare)

LOTTO 2  
Beni in Bolzano Vicentino (VI), Via Pasubio n°7  
Dati Catastali:  
NCEU, foglio 6, Mapp. 118, Sub. 3 - 4  
Omissis  
per il diritto di proprietà per la quota di ½

Omissis  
per il diritto di proprietà per la quota di ½ (non oggetto di esecuzione immobiliare)

**LOTTO 3**  
**Bene in Bolzano Vicentino (VI), Via Pasubio n°5**  
**Dati Catastali:**  
**NCEU, foglio 6, Mapp. 121, Sub. 11**  
**Omissis**  
**per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

*Esperto stimatore:* **Geom. Marzio Dal Toso** - Viale d'Alviano, 21 36100 Vicenza  
Mail: [marzio.studio@alice.it](mailto:marzio.studio@alice.it) – tel: 0444/922203

*Custode Giudiziario:* **Istituto Vendite Giudiziarie** - Via Volto, 63 36023 Costozza di Longare (VI)  
Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel: 0444/953915

## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 123/2025, promossa da: “**Omissis** contro Sig. **Omissis**”



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

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 13/01/2026 ora 10.00

**Esperto stimatore:** Geometra Marzio dal Toso

**Diritto pignorato** (pag. 16):

LOTTO 1

Omissis

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

LOTTO 2

Omissis per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

**LOTTO 3**

**Omissis per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

**Eventuali comproprietari non esegutati** (pag. 16):

LOTTO 1

Omissis

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

LOTTO 2

Omissis

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

**LOTTO 3**

**assenti**

**Tipologia bene pignorato** (pag. 16):

LOTTO 1

Unità immobiliare residenziale distribuita su due piani (P.T. e P.1°), con annesse autorimessa e piscina e dotata di giardino pertinenziale.

LOTTO 2

Unità immobiliare residenziale distribuita su tre piani con annessa autorimessa (P.T.-P1°-P2°) e cortili pertinenziali.

**LOTTO 3**

**Unità immobiliare residenziale distribuita su tre piani (P.T.-P1°-P2°) all'interno di una casa di corte.**

**Ubicazione** (pag. 15): Contrada Selva n° 63 - 65, nel Comune di Montebello Vicentino (VI)

LOTTO 1

Via Pasubio n° 11/F, nel Comune di Bolzano Vicentino (VI).

LOTTO 2

Via Pasubio n° 7, nel Comune di Bolzano Vicentino (VI).

**LOTTO 3**

**Via Pasubio n° 5, nel Comune di Bolzano Vicentino (VI).**

**Dati catastali attuali dei beni** (pag.16):

LOTTO 1

Nuovo Catasto edilizio Urbano (NCEU)

Comune di Bolzano Vicentino, Foglio 6, Mapp. 766, Sub. 5, A/7 Classe U di Vani 8,5 rendita € 1053,57

Comune di Bolzano Vicentino, Foglio 6, Mapp. 766, Sub. 3, C/2 Classe U di Mq. 44 rendita € 45,45

Comune di Bolzano Vicentino, Foglio 6, Mapp. 766, Sub. 4, corte (B.C.N.C.)

Catasto Terreni (C.T.)



Comune di Bolzano Vicentino, Foglio 6, Mapp. 123, mq. 835, Seminativo Arboreo cl. 1, R.D. € 8,24 R.A. € 4,31

Comune di Bolzano Vicentino, Foglio 6, Mapp. 745, mq. 449, Seminativo Arboreo cl. 1, R.D. € 4,43 R.A. € 2,32

#### LOTTO 2

Nuovo Catasto edilizio Urbano (NCEU)

Comune di Bolzano Vicentino, Foglio 6, Mapp. 118, Sub. 4, A/2 Classe 2 di Vani 5 rendita € 490,63

Comune di Bolzano Vicentino, Foglio 6, Mapp. 118, Sub. 3, C/6 Classe 1 di Mq. 29 rendita € 31,45

#### **LOTTO 3**

**Nuovo Catasto edilizio Urbano (NCEU)**

**Comune di Bolzano Vicentino, Foglio 6, Mapp. 121, Sub. 11, A/2 Classe 2 di Vani 6,55 rendita € 637,82**

#### **Metri quadri (pag. 17):**

##### LOTTO 1

Superficie catastale: abitazione 223,00 m<sup>2</sup> circa, deposito 50,00 m<sup>2</sup>, giardino m<sup>2</sup> 1284 compreso piscina.

##### LOTTO 2

Superficie catastale: abitazione 114,00 m<sup>2</sup> circa, autorimessa 38,00 m<sup>2</sup>.

#### **LOTTO 3**

**Superficie catastale: abitazione 129 m<sup>2</sup>.**

#### **Stato di manutenzione (pag. 24):**

##### LOTTO 1

Più che buono

##### LOTTO 2

Più che buono

#### **LOTTO 3**

Discreto

**Differenze rispetto al pignoramento (pag. 26):** indicazione non corretta del n° del Mutuo riportato, il numero corretto è n. 030/718098/7 del 29/08/2023.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

##### LOTTO 1

Foglio 6, Mappale 766, Subalterno 5 ABITAZIONE



Situazione regolare:

da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Bolzano Vicentino (VI) sono state trovate le seguenti pratica edilizie:

- DIA n. 129 del 28/08/2001 variante alla C.E. n. 54 del 13/09/2000;
- SCIA n. 148785 del 06/05/2021 sanatoria edificio residenziale;
- SCIA n. 30 del 17/02/2011 per la costruzione di una piscina.

Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con il disegno depositato in Comune di Bolzano Vicentino (VI) si è riscontrato che quanto rilevato sia conforme ai disegni depositati per i seguenti motivi:

Foglio 6, Mappale 766, Subalterno 3 DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLISituazione irregolare:

da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Bolzano Vicentino (VI) è stata trovata la seguente ULTIMA pratica edilizia:

- Concessione Edilizia n. 35 del 14/04/2003 per la costruzione di ricovero attrezzi agricoli.

Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con il disegno depositato in Comune di Bolzano Vicentino (VI) si è riscontrato che quanto rilevato non sia conforme ai disegni depositati per i seguenti motivi:

- Modifica dimensioni delle forometrie esterne;
- Diversa distribuzione degli spazi interni in quanto è stata realizzata una parete divisoria per il ricavo di una lavanderia;
- Mancata realizzazione di un pilastro;
- Lievi modifiche altezze interne;
- Presenza di risega nella muratura realizzata a confine con altra proprietà;
- Presenza in adiacenza dell'immobile di una pompeiana coperta con tavolato e telo in PVC.

## LOTTO 2

Foglio 6, Mappale 118, Subalterno 4 ABITAZIONESituazione irregolare:

da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Bolzano Vicentino (VI) è stata trovata la seguente ULTIMA pratica edilizia:

- DIA n. 30/2015 del 03/03/2015 variante alla DIA 63/2013;

Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con il disegno depositato in Comune di Bolzano Vicentino (VI) si è riscontrato che quanto rilevato non sia conforme ai disegni depositati per i seguenti motivi:

**Piano Terra**

- Diversa realizzazione dei muri dei cortili esterni;
- Diverse altezze interne.

**Piano Primo**

- Diversa realizzazione del poggolo;
- Diverse altezze interne.



**Piano Secondo**

- Diversa realizzazione dei lucernari;
- Diverse altezze interne.

Foglio 6, Mappale 118, Subalterno 3 AUTORIMESSA**Situazione irregolare:**

da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Bolzano Vicentino (VI) è stata trovata la seguente pratica edilizia:

- DIA n. 30/2015 del 03/03/2015 variante alla DIA 63/2013;

Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con il disegno depositato in Comune di Bolzano Vicentino (VI) si è riscontrato che quanto rilevato non sia conforme ai disegni depositati per i seguenti motivi:

- Diverso spessore muro dove è collocato il basculante.

**LOTTO 3****Foglio 6, Mappale 121, Subalterno 11 ABITAZIONE****Situazione regolare:**

da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Bolzano Vicentino (VI) è stata trovata la seguente ULTIMA pratica edilizia:

- DIA n. 36/2015 del 03/03/2015 variante alla DIA 63/2015;

Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con il disegno depositato in Comune di Bolzano Vicentino (VI) si è riscontrato che quanto rilevato sia conforme ai disegni depositati.

**SITUAZIONE CATASTALE****LOTTO1****Unità Immobiliare Fg. 6, Mapp. 766, Sub. 5 ABITAZIONE**

**Situazione irregolare:** ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 29/06/2021.

La planimetria dell'abitazione non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:

- Lieve traslazione e modifica dimensioni delle forometrie interne ed esterne;
- Lieve traslazione di murature interne ed esterne;
- Diversa rappresentazione dei gradini della scala;
- Presenza di alcune lesene sulla muratura esterna perimetrale;
- Diversa distribuzione degli spazi interni ;
- Diverse altezze interne dei locali



Unità Immobiliare Fg. 6, Mapp. 766, Sub. 3 DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI

**Situazione irregolare:** ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 29/06/2021.

La planimetria del deposito non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:

- Traslazione e modifica dimensioni delle forometrie esterne;
- Traslazione di murature esterne;
- Diversa distribuzione degli spazi interni in quanto è stata realizzata una parete divisoria per il ricavo di una lavanderia;
- Mancata realizzazione di un pilastro;
- Diverse altezze interne.

**LOTTO 2**

Il sottoscritto Perito Estimatore, a seguito della sovrapposizione delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio con lo stato reale dei luoghi espone di seguito le difformità riscontrate:

Unità Immobiliare Fg. 6, Mapp. 118, Sub. 4

**Situazione irregolare:** ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 10/02/2016.

La planimetria dell'abitazione non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:

- Lieve traslazione e modifica dimensioni delle forometrie interne ed esterne;
- Lieve traslazione di murature interne ed esterne;
- Diversa rappresentazione dei cortili esterni.

Ai fini della vendita, a causa delle difformità riscontrate sulla sagoma del cortile sud dell'immobile, si dovrà eseguire un frazionamento e successiva costituzione di aree urbane e redazione di atto notarile di compravendita con i due confinanti (proprietari mapp. 918 e 121 sub. 10). I costi gli atti notarili saranno a carico dei confinanti stessi, in quanto la porzione dei cortili assenti dal bene pignorato, ad oggi è in carico del confinate, con relativa modifica della recinzione già in essere. I costi dell'aggiornamento catastale (DOCFA) del bene pignorato saranno a carico dell'aggiudicatario in quanto dovrà procedere in ogni caso con l'aggiornamento catastale a causa della sanatoria. Una lieve differenza di sagoma del cortile Nord sussiste anche nel confine con la strada pubblica, ma probabilmente si può rilevare come errore grafico. In alternativa al succitato frazionamento si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi, sempre a carico dei confinanti.

Unità Immobiliare Fg. 6, Mapp. 118, Sub. 3

**Situazione irregolare:** ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 10/02/2016.

La planimetria dell'autorimessa non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:

- Traslazione e modifica dimensioni delle forometrie esterne ed interne;
- Diverso spessore del muro d'ingresso;
- Diverse altezze interne;



- Diversa dimensione del poggiolo.

### **LOTTO 3**

Il sottoscritto Perito Estimatore, a seguito della sovrapposizione delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio con lo stato reale dei luoghi espone di seguito le difformità riscontrate:

Unità Immobiliare Fg. 6, Mapp. 121, Sub. 11

**Situazione irregolare:** ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 18/11/2015. La planimetria dell'abitazione è conforme allo stato rilevato.

Ai fini della vendita, è necessario ripristinare la superficie del soppalco come da progetto depositato mediante realizzazione di parete in cartongesso, che delimita la superficie autorizzata da quella non autorizzata, e levo del tavolato in eccesso (mantenendo le travature) per un costo complessivo stimato in €. 2.500,00 detratto dal prezzo di vendita.

Alla luce di quanto sopra si evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura. Anche le spese condominiali non versate dovranno essere saldate personalmente dall'aggiudicatario poiché, come per le spese catastali ed urbanistiche, non è stato possibile regolarizzarle nel corso della procedura. La procedura specifica finale andrà valutata con il proprio tecnico in concilio con tecnici Comunali e Catastali.

**Valore lordo di mercato, OMV (pag. 42):**

LOTTO 1

€ 409.985,00 (quattrocentonovemilannovecentoottantacinque/00)

Quota 1/2 **Omissis € 204.492,50** (duecentoquattromilaquattrocentonovantadue/50)

LOTTO 2

212.645,69 (duecentoddicimilaseticentoquarantacinque/69)

Quota 1/2 **Omissis € 106.322/85** (centoseimilatrecentoventidue/85)

### **LOTTO 3**

**€ 123.297,18 (centoventitremiladuecentonovantasette/18)**

**Date/valori comparabili reperiti (pag. 42):**

LOTTO 1

NON TROVANDO PREZZI COMPARABILI NELLA ZONA non è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

LOTTO 2

*COMPARABILE A:* Atto di Compravendita del 30/07/2024 valore immobile €. 208.000,00



COMPARABILE B: Atto di Compravendita del 14/11/2023 valore immobile €. 180.000,00

COMPARABILE C: Atto di Compravendita del 24/10/2023 valore immobile €. 218.000,00

### **LOTTO 3**

COMPARABILE A: Atto di Compravendita del 27/01/2025 valore immobile €. 155.000,00

COMPARABILE B: Atto di Compravendita del 23/04/2024 valore immobile €. 130.000,00

COMPARABILE C: Atto di Compravendita del 29/11/2024 valore immobile €. 160.000,00

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 43): il valore di vendita forzata proposto è pari a:

LOTTO 1

€. 171.500,00 (€. centosettantunmilacinquecento/00) quota 1/2 **Omissis**

LOTTO 2

€. 88.500,00 (€. Ottantottomilacinquecento/00) quota 1/2 **Omissis**

### **LOTTO 3**

€. 103.000,00 (€. centotremila/00) quota 1/1 **Omissis**

**Valore debito: €. 189.461,83.**

**Occupazione** (pag. 25): da:

LOTTO 1

OCCUPATO

Via Pasubio civ. 11/7:

- **Omissis;**
- **Omissis;**
- **Omissis**

LOTTO 2

OCCUPATO

Via Pasubio civ. 7:

- **Omissis;**
- **Omissis;**

LOTTO 3

OCCUPATO

Via Pasubio civ. 5:

- **Omissis;**
- **Omissis;**



- **Omissis**

**Titolo di occupazione** (pag. 25):

LOTTO 1

Via Pasubio civ. 11/7 (Foglio 6 mappale 766): Occupato con titolo dai proprietari.

LOTTO 2

Via Pasubio civ. 7 (Foglio 6 mappale 118): Occupato con titolo da **Omissis** e **Omissis** con contratto di Locazione N. 2195 Serie 3T registrato il 15/09/2022 con scadenza il 31/08/2026

LOTTO 3

Via Pasubio civ. 5° (Foglio 6 mappale 121): Occupato con titolo da **Omissis** **Omissis** con contratto di Locazione N. 1335 Serie 3T registrato il 01/06/2022 con scadenza il 31/05/2026

**Valore mutuo/Decreto ingiuntivo:** Mutuo Chirografario n. 030/718098/7 del 29/08/2023 della somma di €. 200.000,00.

**Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente** (Capitolo 8.1 pag. 34): Gli oneri giuridici gravanti sui beni che non sono stati cancellati nel contesto della procedura, oltre alle spese condominiali arretrate ultimi due anni (in questo caso non presenti), che saranno a carico dell'aggiudicatario sono:

- a) manutenzioni ordinarie e straordinarie condominiali impianti ed immobili;
- b) manutenzioni ordinarie e straordinarie unità private e impianti da adeguare DM 37/08 e s.m.i.;
- c) difformità catastali:

LOTTO 1: considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di € 2.300,00 + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta ma resta a carico aggiudicatario);

LOTTO 2: considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di € 1.000,00 + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta ma resta a carico aggiudicatario);

**LOTTO 3: non presenti.**



d) difformità urbanistico edilizie:

LOTTO 1: considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di € 2.700,00 + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta ma resta a carico aggiudicatario); ai fini della regolarizzazione edilizia è necessario sostenere la spesa di €. 1.200,00 per l'eliminazione del tavolato sopra la pompeiana e del telo in PVC

LOTTO 2: considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di € 3.000,00 + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta ma resta a carico aggiudicatario);

**LOTTO 3: non presenti.**

**Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (Capitolo 8.1):**

L'esperto indica di seguito gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura; in particolar modo si segnalano:

- a) iscrizioni ipotecarie (vedi Capitolo 8.2);
- b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi ecc.) (vedi Capitolo 8.2);
- c) Chirografario n. 030/718098/7 del 29/08/2023 della somma di €. 200.000,00;
- d) eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli (vedi Capitolo 7.2);

**APE (pag. 25):**

LOTTO 1

l'immobile è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica e la relativa classe è la A1

LOTTO 2

l'immobile è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica e la relativa classe è la A1

**LOTTO 1**

l'immobile è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica e la relativa classe è la C

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 45):** vedasi cap. 16 - Osservazioni finali ed in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.1.

LOTTO 1 – LOTTO 2

- Sanatoria Urbanistica/Legittimazione tecnico Abilitato (con costi detratti dal prezzo di vendita);
- Aggiornamento catastale con suddivisione in due unità (con costi detratti dal prezzo di vendita);



- Adeguamento impianti ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.;

### **LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3**

- E' presente mutuo Chirografario n. 030/718098/7 del 29/08/2023 della somma di €. 200.000,00;

**Lotti** (pag. 48): trattasi di n° 3 LOTTI

**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 .....                                         | 15 |
| 3.  | IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE .....                               | 15 |
| 3.1 | Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....                          | 15 |
| 3.2 | Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....                   | 16 |
| 3.3 | Confini N-E-S-O.....                                                       | 16 |
| 3.4 | Descrizione dettagliata dei beni .....                                     | 16 |
| 3.5 | Certificazione energetica .....                                            | 25 |
| 4.  | STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....                                      | 25 |
| 4.1 | Possesso .....                                                             | 25 |
| 4.2 | Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione ..... | 25 |
| 5.  | ASPETTI CATASTALI .....                                                    | 26 |
| 5.1 | Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....                  | 26 |
| 5.2 | Intestatari catastali storici .....                                        | 26 |
| 5.3 | Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....                        | 26 |
| 5.4 | Giudizio di conformità catastale .....                                     | 27 |
| 6.  | RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....                                    | 31 |
| 6.1 | Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....                            | 31 |
| 7.  | ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI .....                                       | 32 |
| 7.1 | Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità .....                          | 32 |



|      |                                                                                        |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7.2  | Abusi/difformità riscontrati .....                                                     | 32 |
| 7.3  | Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....                      | 35 |
| 7.4  | Perimetro del “mandato” .....                                                          | 36 |
| 8.   | ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....                                                | 37 |
| 8.1  | Oneri e vincoli .....                                                                  | 37 |
| 8.2  | Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 21/03/2024) .....           | 39 |
| 8.3  | Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura ..... | 40 |
| 9.   | SUOLO DEMANIALE.....                                                                   | 40 |
| 10.  | USO CIVICO O LIVELLO.....                                                              | 40 |
| 11.  | SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....               | 40 |
| 11.1 | Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....                              | 10 |
| 12.  | VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....                                                     | 41 |
| 12.1 | Metodo di valutazione .....                                                            | 41 |
| 12.2 | Stima del valore di mercato .....                                                      | 42 |
| 12.3 | Determinazione del valore a base d’asta.....                                           | 42 |
| 12.4 | Confronto con trasferimenti pregressi .....                                            | 43 |
| 12.5 | Giudizio di vendibilità’ .....                                                         | 44 |
| 13.  | VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA’ .....                                   | 44 |
| 14.  | RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....                           | 44 |
| 14.1 | Dati e residenza del del debitore esecutato .....                                      | 44 |
| 14.2 | Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....                                  | 44 |
| 15.  | LOTTE .....                                                                            | 44 |
| 16.  | OSSERVAZIONI FINALI .....                                                              | 45 |
| 17.  | ELENCO ALLEGATI.....                                                                   | 46 |



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'accettazione dell'incarico professionale ricevuto in data 24/07/2024 con proroga concessa in data 24/10/2025

Sono successivamente susseguite:

- giuramento telematico eseguito in data 05/06/2025;
- richiesta documentazione catastale eseguita in data 09/06/2025;
- deposito richiesta di contratti e comodati in data 09/06/2025 e ricevimento di lettera attestante la presenza degli stessi in data 29/07/2025 e seconda richiesta 23/10/2025 e ricevimento della documentazione il 28/10/2025;
- deposito della richiesta di accesso alla documentazione urbanistica eseguito in data 09/07/2025 con ricevimento della documentazione in data 21/07/2025;
- eseguito sopralluogo in data 27/08/2025;
- deposito richiesta documentazione anagrafica:
  - Comune di Bolzano Vicentino (VI) in data 28/08/2025 con ricevimento dei documenti in data 29/08/2025;
  - Comune di Bolzano Vicentino (VI) in data 23/10/2025 con ricevimento dei documenti in data 27/10/2025;
- eseguite Ispezioni Ipotecarie in data 30/10/2025;
- prezzo di stima formulato in data 18/11/2025.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

L'immobile oggetto di perizia consiste in un'abitazione civile sviluppata su due piani (P.T., P.1° e P.2°) sita in Comune di Bolzano Vicentino (VI) in Via Pasubio n°5.

L'abitazione presenta accesso pedonale direttamente da Via Pasubio.

L'immobile è situato in zona periferica di Bolzano Vicentino (VI), precisamente ad Ovest del centro del paese. La zona in cui si trova ha destinazione prettamente residenziale ed è considerata a livello urbanistico una "zona residenziale dei nuclei storici". In prossimità dell'immobile non sono presenti servizi di notevole rilevanza. La prima fermata dell'autobus dista circa m. 700. La via di comunicazione principale limitrofa è la Strada Provinciale 51 "Vicerè". Il primo casello autostradale è a circa 3 km ed è il casello di Vicenza Nord.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto reale pignorato RISULTA ESSERE CONFORME a quanto dichiarato nell'atto di acquisto e precisamente:

**proprietà per la quota di 1/1 intestata a**



## Omissis

di un'abitazione sviluppata su tre piani posta nel Comune di Bolzano Vicentino (VI).

### Nuovo Catasto edilizio Urbano (NCEU)

~ Comune di Bolzano Vicentino, Foglio 6, Mapp. 121, Sub. 11, A/2 Classe 2 di Vani 6,55 rendita € 637,82

## 3.3 Confini N-E-S-O

l'intera particella identificata con Comune di Bolzano Vicentino, Fg. 6, mapp. 121 confina a:

*Nord* con Via Pasubio;

*Est* con le particelle 122, 289, e 292;

*Sud* con la particella 918;

*Ovest* con la particella 118.

l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Bolzano Vicentino, Fg. 6, mapp. 121, sub. 11 (residenza) confina, per:

la parte prettamente residenziale che si sviluppa al piano terra, primo e secondo

*Nord* con Via Pasubio e in affaccio su corte altra unità immobiliare particella 121;

*Est* con altre unità immobiliari particelle 122 e 292;

*Sud* in affaccio su cortile altra unità immobiliare particella 121;

*Ovest* con altra unità immobiliare particella 118 ed in affaccio su corte altra unità immobiliare particella 121.

Salvi i più precisi.

## 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile oggetto di perizia tratta di una abitazione sviluppata su tre piani, dove al piano terra, esternamente è stata creata una scala esclusiva aperta di collegamento all'unità abitativa. Al piano primo sono stati creati una cucina, un soggiorno con soppalco accessibile da scala dedicata, un corridoio, due bagni, un ripostiglio, una C.T. e due camere (di cui una matrimoniale). I locali principali hanno altezze interne utili di metro. da 2.73 a 3.95 nelle camere mentre i locali accessori hanno altezze interne di metri. da 2.33 nel soppalco a metri 3.40 nel bagno principale.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati i seguenti indici:

- |                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| - Superficie principale | coefficiente 1,00 |
| - Balconi terrazzi      | coefficiente 0,30 |
| - Cantina/soffitta      | coefficiente 0,50 |
| - Autorimessa           | coefficiente 0,50 |
| - Posto auto            | coefficiente 0,20 |



- Terreno *coefficiente 0,10*

Si riporta di seguito la superficie commerciale dell'immobile

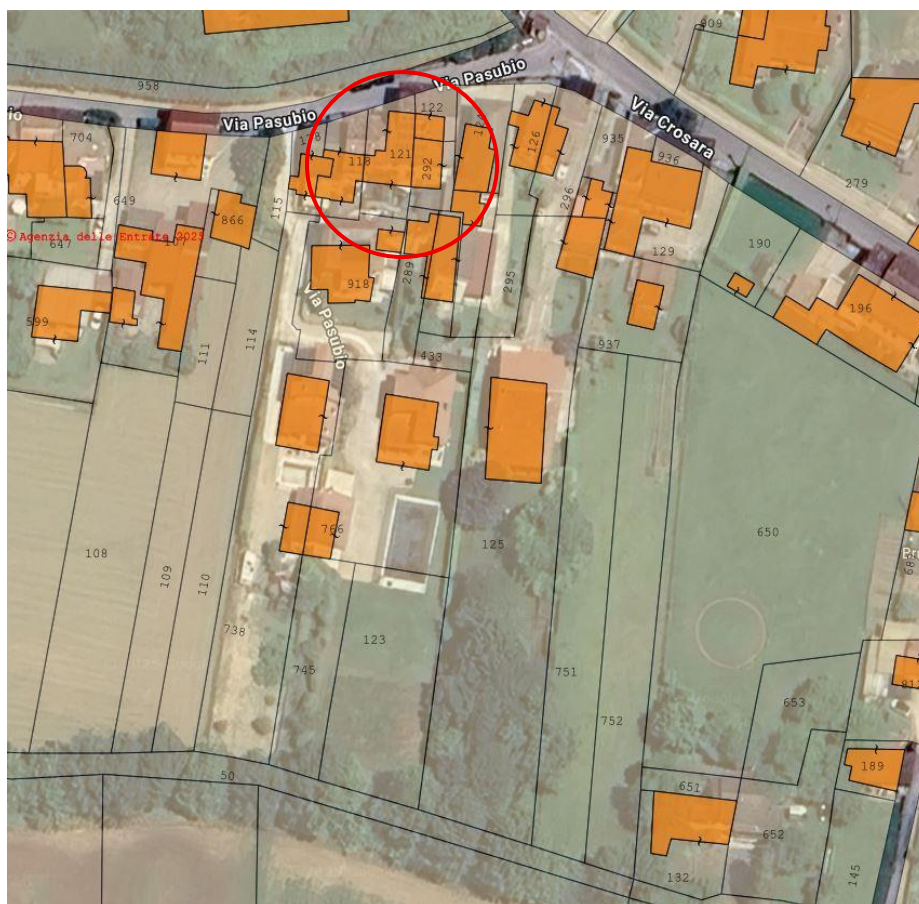
| Descrizione e Acronimo |     | SEL<br>Mq. | Rapporti<br>Mercantili | Mq. commerciali |
|------------------------|-----|------------|------------------------|-----------------|
| Sup. principale        | SUP | 116,25     | 100%                   | 116,25          |
| Balconi-terrazzi       | BAL | 0,00       | 30%                    | 0,00            |
| Cantina                | CAN | 0,00       | 50%                    | 0,00            |
| Soffitta               | SOF | 27,00      | 50%                    | 13,50           |
| Autorimessa            | AUT | 0,00       | 50%                    | 0,00            |
| Posto auto esterno     | PAS | 0,00       | 20%                    | 0,00            |
| Giardino/scoperto      | SCO | 0,00       | 10%                    | 0,00            |
| Giardino/scoperto      | SCO | 0,00       | 2%                     | 0,00            |
| Inquinamento           | INQ |            |                        | 0               |
| Affacci                | AFF |            |                        | 3               |
| Superficie commerciale |     |            |                        | <b>129,75</b>   |

L'immobile ha pareti esterne realizzate in laterizio intonacate al civile e pareti interne in laterizio anch'esse intonacate con intonaco civile, tinteggiate con idropittura semi lavabile; solai e copertura sono stati realizzati con travature a vista. La pavimentazione dell'unità immobiliare posizionata al piano primo è di ceramica mentre il soppalco del piano secondo è di legno in tavole tipo "Abete". Il pavimento e rivestimento dei bagni e della cucina sono di ceramica. I serramenti esterni sono di legno muniti di vetro con vetrocamera, protetti da balconi "alla Padovana". Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, mentre il portoncino d'ingresso è di metallo con inserti vetrati. I bagni sono dotati dei normali accessori sanitari in vetro-china (lavabo, w.c., bidet, e doccia), relative rubinetterie in ottone cromato, il tutto in buone condizioni manutentive. Il punto di alimentazione acqua e scarico per la lavatrice è ubicato nel bagno del piano primo. L'impianto di riscaldamento è a pavimento con presenza di scaldi salviette nei bagni. E' presente impianto di climatizzazione in pompa di calore costituito da due split, uno posizionato nel disimpegno della zona notte ed uno posizionato nella zona giorno.

E' stata trovata documentazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.; in ogni caso se gli impianti hanno subito modifiche o integrazioni dovranno essere manutentati ed adeguati ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i..

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore effettua una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI:





Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.





Estratto mappa catastale.



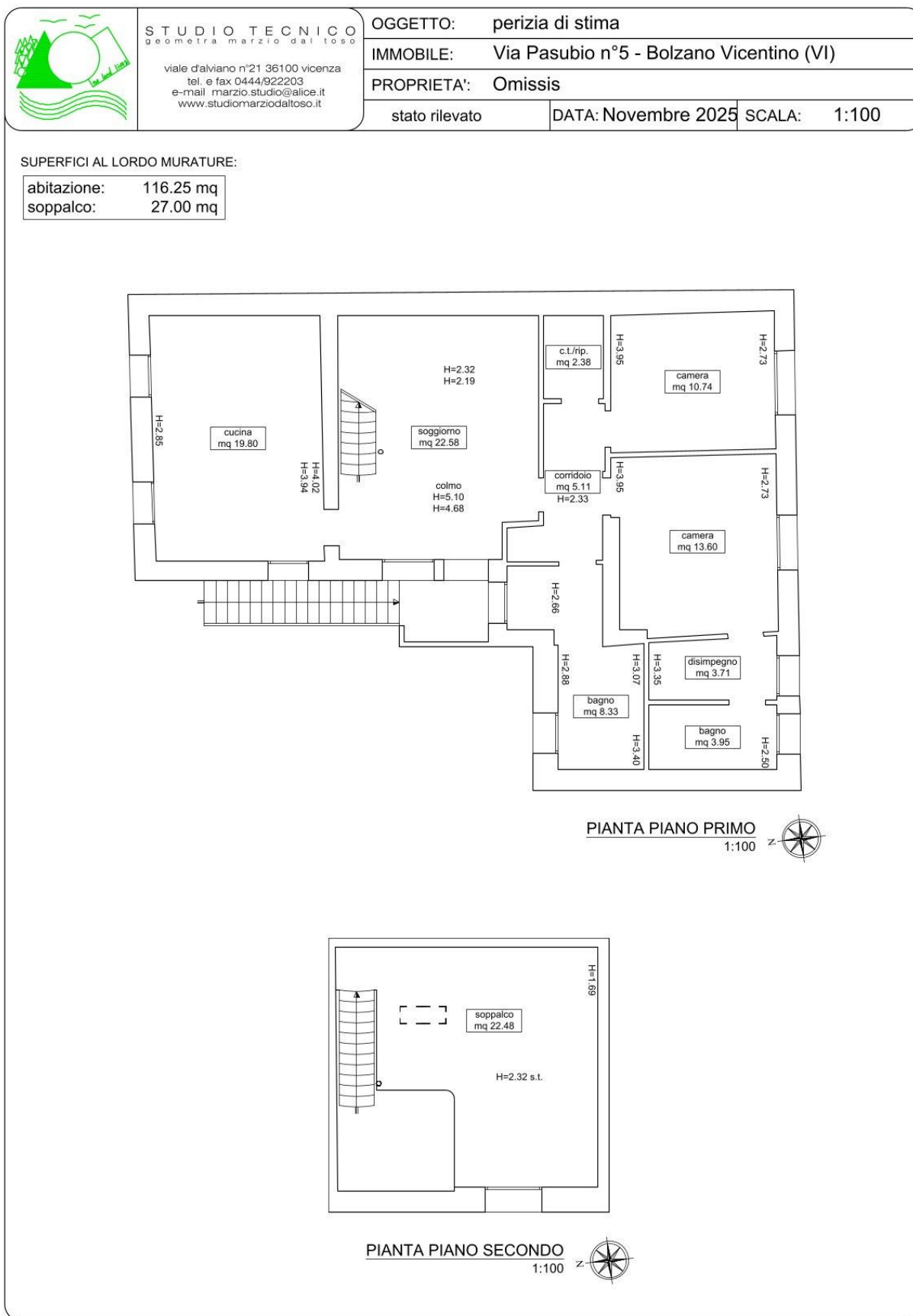
**Planimetria immobile**



Foto n. 1 – Foto immobile



Foto n. 2 – Ingresso/Soggiorno



Foto n. 3 – Cucina





Foto n. 4 – Disimpegno



Foto n. 5 – Camera



Foto n. 6 – Ripostiglio



Foto n. 7 – Bagno





Foto n. 8 – Bagno



Foto n. 9 – Camera



Foto n. 10 – Bagno



Foto n. 11 – Caldaia





Foto n. 12 – Soppalco



Foto n. 13 – Soppalco



Foto n. 14 – Scala accesso



Foto n. 15 – Immobile prospetto Nord

Le condizioni delle unità residenziale pignorate, complessivamente, sono **buone.**



### 3.5 Certificazione energetica

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica; lo stesso è stato scaricato dal Portale della regione Veneto. Dal documento in questione risulta che l'oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica C**.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

#### Via Pasubio civ. 5 (P1° e 2°):

- **PERETTI David** nato ad ARZIGNANO (VI) il 24/02/1992 C.F. PRTDVD92B24A459P;
- **GALA Jennifer** nata a VICENZA il 28/05/1990 C.F. GLAJNF90E68L840V;
- **STERCHELE Giulio** nato a VICENZA (VI) il 20/12/2016 C.F. STRGLI16T20L940L (figlio della madre)

I dati sopra citati sono indicati nell' "Certificato contestuale di Stato Civile e di Famiglia" rilasciato dall'Ufficio Demografico del Comune di Bolzano Vicentino (VI) in data 27/10/2025

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

Gli immobili, a seguito delle informazioni ottenute durante l'accesso e al sopralluogo e presso l'Agenzia delle Entrate del Comune di Vicenza (VI), risultano essere occupati. Come da verifica di eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati, si attesta, in relazione alla richiesta di verifica presso l'Ufficio delle Entrate di Vicenza del 09/06/2025, con risposta in data 09/07/2025, e seconda richiesta effettuata in data 23/10/2025 con risposta in data 28/10/2025 l'esistenza di contratti di locazione e comodati registrati a nome dei sigg. **Omissis** e **Omissis** (vedi All. 9) e nello specifico:

Via Pasubio civ. 5° (Foglio 6 mappale 121): Occupato con titolo da **Omissis** e **Omissis** con contratto di Locazione N. 1335 Serie 3T registrato il 01/06/2022 con scadenza il 31/05/2026 con canone di affitto annuo pari ad €. 6.000,00;

#### Congruità Canone affitto

Si precisa che il canone di locazione è pari a €. 6.000,00 annue pari a €. 500,00 mensili. Il CTU in base alla tipologia di edificio, le metrature, le finiture, la zona, l'ubicazione, il piano, le dotazioni (assenza autorimessa), le pertinenze, lo stato conservativo reputa il Canone Congruo.



## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per il bene pignorato le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale dalla più recente alla meno recente:

Presso la Sezione Catasto Vicenza la mappa d'impianto (Vedi All. 2) identifica la particella iniziale con Comune di Bolzano Vicentino Foglio 6 ex Sez A, Fg. 6, mapp. **121** come da impianto meccanografico del 31/12/1974 risultante da mappa d'impianto del 1890/1900.

Situazione dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico del 31/12/1974

**Particella Fg. 6, Mapp. 121 – ENTE URBANO – Mq. 217**

Situazione dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico del 28/06/2001

**Particella Fg. 6, Mapp. 121 – ENTE URBANO – Mq. 327**

*VARIAZIONE GEOMETRICA del 31/12/1988 Pratica n. 269307 in atti dal 28/06/2001 (n. 26246.1/1988)*

*Annotazioni di immobile: COMPRENDE LE P.LLE 291, 290, 418, 589 DEL FGL. 6*

*Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:*

*Foglio:6 Particella: 290; Foglio:6 Particella:291; Foglio:6 Particella: 418; Foglio:6 Particella:589*

Situazione dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico del 19/04/2012

**Particella Fg. 6, Mapp. 121 – ENTE URBANO – Mq. 227**

*FRAZIONAMENTO del 19/04/2012 Pratica n. VI0078008 in atti dal 19/04/2012 presentato il 18/04/2012 (n. 78008.1/2012)*

*Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:Foglio:6 Particella:917;*

Situazione dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico del 05/11/2015

**Particella Fg. 6, Mapp. 121 – ENTE URBANO – Mq. 227**

*Tipo Mappale del 05/11/2015 Pratica n. VI0157984 in atti dal 05/11/2015 presentato il 05/11/2015 (n. 157984.1/2015)*

*Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:6 Particella:118;*

### 5.2 Intestatari catastali storici

Gli intestatari catastali storici durante il ventennio antecedente il pignoramento, come da visura storica del Catasto Fabbricati, Fg. 6, Mapp. 121, Sub. 11 sono i seguenti:

*Situazione degli intestati al 18/11/2015*

**Omissis**

Proprieta' 1/1

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Il protocollo del n° del Mutuo riportato nel pignoramento non risulta essere completo, il numero completo è n. 030/718098/7 del 29/08/2023.



## 5.4 Giudizio di conformità catastale

Il sottoscritto Perito Estimatore, a seguito della sovrapposizione delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio con lo stato reale dei luoghi espone di seguito le difformità riscontrate:

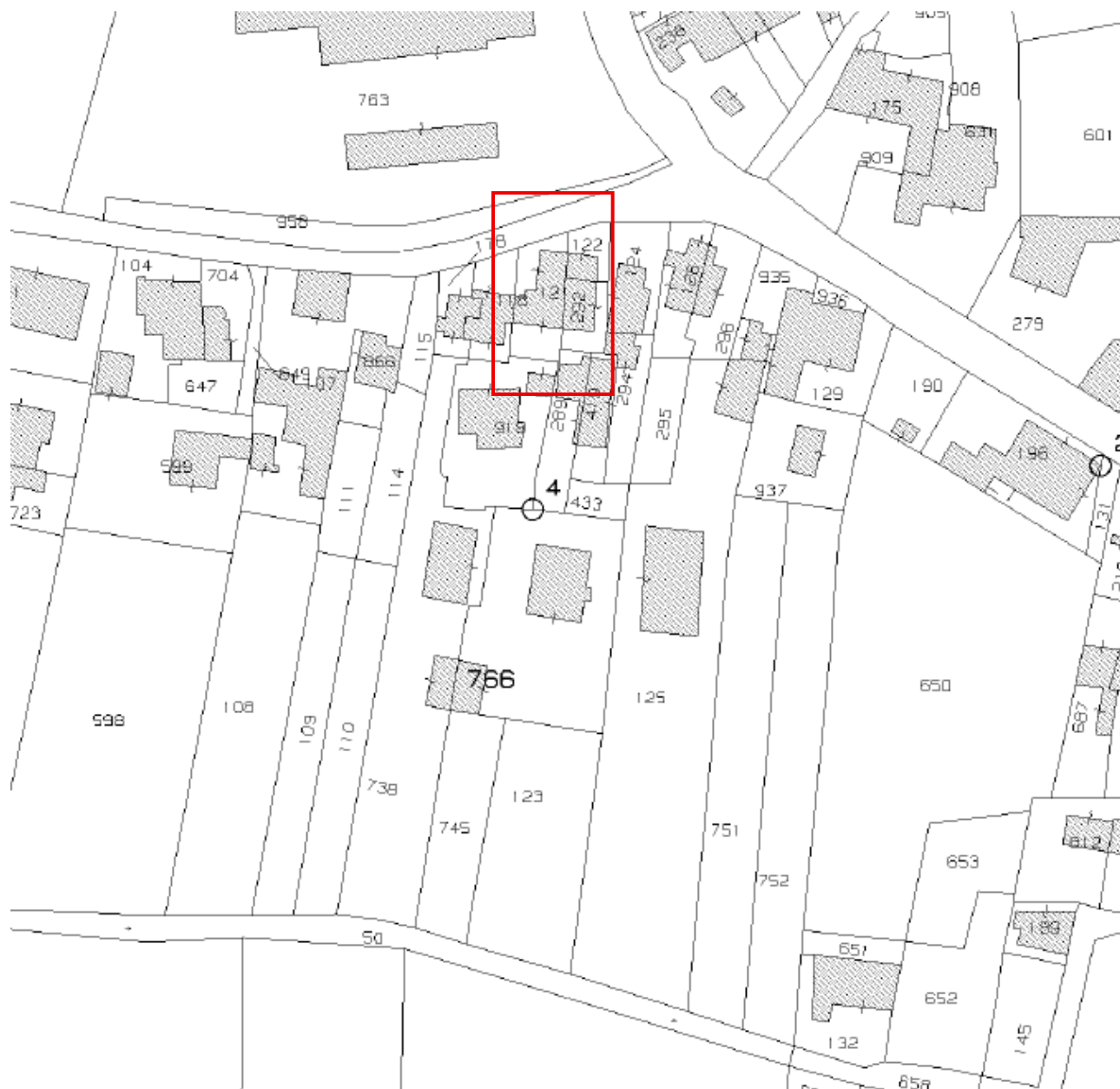
Unità Immobiliare Fg. 6, Mapp. 121, Sub. 11

**Situazione regolare:** ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 18/11/2015. La planimetria dell'abitazione è conforme allo stato rilevato.

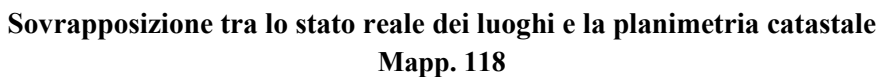
Si allegano di seguito copia della planimetria catastale dei beni, della mappa catastale, e della sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.







Firmato Da: DAL TOSO MARZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22fad3f1f0b0b1bb7ba6af3abe3d78f2



## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

L'esperto stimatore dovendo procedere 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, riporta di seguito gli estremi degli atti registrati e trascritti:

#### Atto di cessione di quota del 17.02.1995

Soggetti:

**Omissis**

Proprieta' 1/3

**Omissis**

Proprieta' 1/3

**Omissis**

Proprieta' 1/3

Titolo: Atto di **Cessione di quota** del Notaio Ottaviano Giarolo di Vicenza Rep. 112759 del 17/02/1995, Registrato a Vicenza (VI) il 01/03/1995 al n. 633 e trascritto a Vicenza (VI) il 15/03/1995 ai nn. Rp/Rg 2874/4029 con il quale al sig. **Omissis** è stata assegnata la quota di piena proprietà.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Bolzano Vicentino (VI), Fg. 6, mapp. 121 e altri non oggetto di pignoramento.

#### Successione del 30.12.1977

Soggetti:

**Omissis**

Proprieta' 1/1

Titolo: Denuncia di Successione n°84 Volume 783, trascritta a Vicenza il 11.08.1978 ai n° 870Rg/7200Rp con la quale i beni intestati al Sig. **Omissis** sono stati assegnati ai sigg. **Omissis**, **Omissis**, **Omissis** per la quota di 1/3

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Bolzano Vicentino (VI), Fg. 6, mapp. 121 e altri non oggetto di pignoramento.



## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito dell'accesso agli atti avvenuto presso l'Ufficio Tecnico di Bolzano Vicentino (VI) con richiesta protocollata in data 09/07/2025 e con ricevimento della documentazione in data in data 21/07/2025 si è riscontrato che per gli immobili in oggetto sono state rilasciate la seguente autorizzazione edilizie:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 290 del 22/04/1985 risanamento fabbricato;
- CONCESSIONE IN SANATORIA n. 109 del 16/09/1993 costruzione portico e sovrastante bagno;
- CONCESSIONE n. 110 del 16/09/1993 ristrutturazione edificio residenziale;
- CONCESSIONE n. 147 del 19/12/1994 variante Concessione 110/1993;
- ABITABILITA' n. 95/1995 del 13/11/1995;
- DIA 63/2013 del 26/03/2013 ristrutturazione ed ampliamento di due edifici residenziali
- DIA 153/2013 del 19/07/2013 ristrutturazione + sopraelevazione;
- DIA 36/2015 del 03/03/2015 variante alla DIA 153/2013;
- AGIBILITA' n. 4 del 22/02/2016.

### 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Il Tecnico Estimatore ha provveduto alla verifica urbanistica dell'immobile pignorato ed espone quanto segue:

#### **Foglio 6, Mappale 121, Subalterno 11 ABITAZIONE**

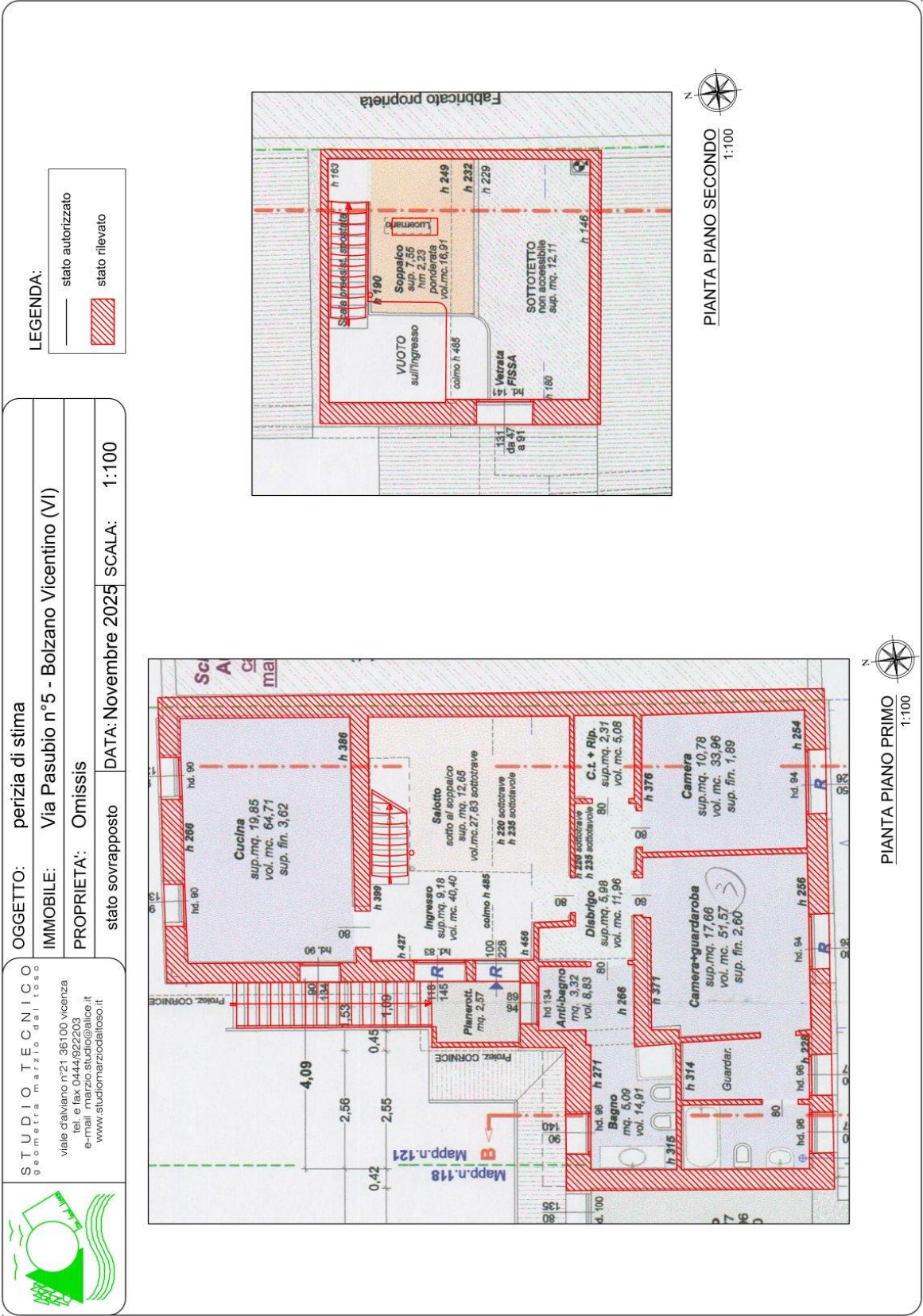
##### **Situazione irregolare:**

da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Bolzano Vicentino (VI) è stata trovata la seguente ULTIMA pratica edilizia:

- DIA n. 36/2015 del 03/03/2015 variante alla DIA 63/2015;

Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con il disegno depositato in Comune di Bolzano Vicentino (VI) si è riscontrato che quanto rilevato sia conforme ai disegni depositati.



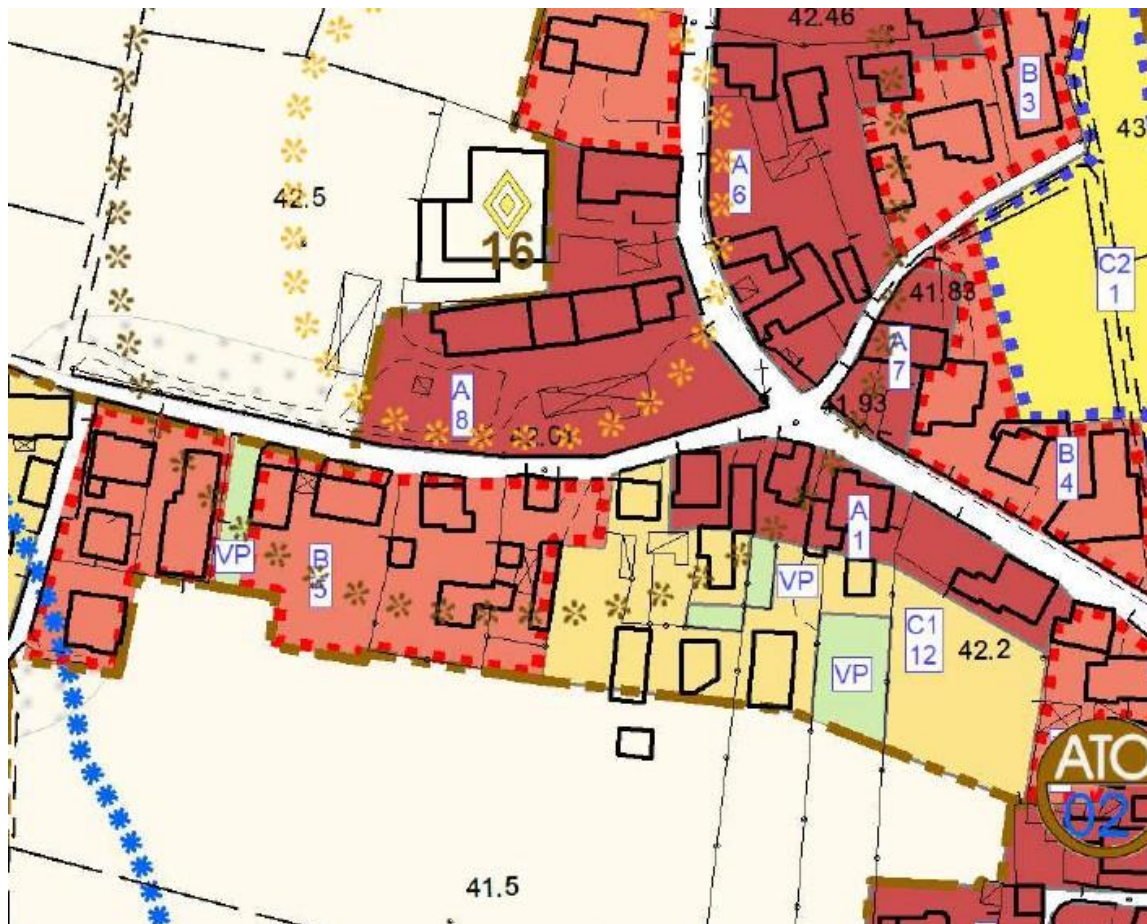




### 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica:

**Prot. n. 0009670 del 09-10-2025**



**Fg. 6 mapp. 121**

Parte in Zona "A" - residenziali dei nuclei storici di cui all'art. 21 delle NTO del PI e parte in Zona "C1" - Zone residenziali di completamento di cui all'art. 23 delle NTO del PI

- Vincolo sismico (zona 2) di cui alla D.G.R. 244/2021;
- In fascia degli Allevamenti intensivi - Distanze minime reciproche da residenze civili concentrate (centri abitati) di cui all'art. 38 delle NTO del PI;
- PGRA Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del bacino idrografico del fiume Brenta-Bacchiglione (P1- Pericolosità idraulica moderata, in parte in area R1 – Rischio idraulico basso e in parte R2- Rischio idraulico medio).

Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza Costruttiva ed Esecutiva rapportata alla metratura in applicazione dall'Art. 34 bis DPR 380/2001 (*Comma 1BIS* "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: dal 2% al 6% secondo la superficie utile dell'unità immobiliare).

Ai fini della vendita, è necessario ripristinare la superficie del soppalco come da progetto depositato mediante realizzazione di parete in cartongesso, che delimita la superficie autorizzata da quella non autorizzata, e levo del tavolato in eccesso (mantenendo le travature) per un costo complessivo stimato in €. 2.500,00 detratto dal prezzo di vendita.

**L'immobile oggetto di perizia è provvisto di Agibilità n. 4 del 22/02/2016**

#### **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 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 che restano a carico dell'acquirente:

Gli oneri giuridici gravanti sui beni che non sono stati cancellati nel contesto della procedura, oltre alle spese condominiali arretrate ultimi due anni (in questo caso non presenti), che saranno a carico dell'aggiudicatario sono:

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati;  
*non presenti nelle Visure Ipotecarie*
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;  
*non presenti*
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;  
*non presenti*
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;  
*assenti*
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;  
*non è presente regolamento condominiale*
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;  
*non presenti servitù trascritte e da informazioni con la proprietà non presenti servitù non trascritte.*
- g) provvedimenti di sequestro penale;  
*assenti*
- h) domande giudiziali;  
*non presenti nelle note di iscrizione/trascrizione (vedi visure ipotecarie)*
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;  
*assenti*
- j) convenzioni urbanistiche;  
*assenti da documentazione rilasciata dal Comune di Bolzano Vicentino – Ufficio Tecnico*
- k) convenzioni matrimoniali;  
*non trovate/assenti*
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;  
*non trovate/assenti*
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;



- non presenti nelle note di iscrizione/trascrizione e documentazione catastale (vedi visure ipotecarie)*
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;  
*non sono presenti contratti*
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;  
*Come da verifica di eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati, si attesta, in relazione alla richiesta di verifica presso l'Ufficio delle Entrate di Vicenza del 09/06/2025, con risposta in data 09/07/2025, e seconda richiesta effettuata in data 23/10/2025 con risposta in data 28/10/2025 l'esistenza di contratti di locazione e comodati registrati a nome dei sigg. **Omissis** e **Omissis** (vedi All. 9) e nello specifico:*  
*Via Pasubio civ. 5° (Foglio 6 mappale 121): Occupato con titolo da **PERETTI Devid** nato ad ARZIGNANO (VI) il 24/02/1992 C.F. PRTDVD92B24A459P e **GALA Jennifer** nata a VICENZA il 28/05/1990 C.F. GLAJNF90E68L840V con contratto di Locazione N. 1335 Serie 3T registrato il 01/06/2022 con scadenza il 31/05/2026 con canone di affitto annuo pari ad €. 6.000,00;*
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;  
*Sul coperto comune dell'immobile è installato impianto fotovoltaico che fornisce energia elettrica ad altro immobile accessibile da Via Pasubio civico 11/F (fg 6 mappale 766).*
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;  
*non trovati nella documentazione in possesso*
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni:  
*Ai fini della vendita, è necessario ripristinare la superficie del soppalco come da progetto depositato mediante realizzazione di parete in cartongesso, che delimita la superficie autorizzata da quella non autorizzata, e levo del tavolato in eccesso (mantenendo le travature) per un costo complessivo stimato in €. 2.500,00 detratto dal prezzo di vendita.*
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;  
*non presenti.*
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;  
*non presenti.*
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale;  
*non trovati non trattandosi di edificio condominiale*
- v) Da eseguirsi manutenzioni ordinarie e straordinarie condominiali impianti ed immobile;  
*trattasi di edificio residenziale non condominiale*

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



## 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 29/10/2024)

### Comune di BOLZANO VICENTINO (VI)

#### Tipo Fabbricati

#### Foglio: 6 - Particella 121

#### TRASCRIZIONI

- **Verbale pignoramento immobili**

TRASCRIZIONE del 17/04/2025 - Registro Particolare 6191 Registro Generale 8409  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DI VICENZA - UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1682/2025 del 27/03/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### *Sezione D - Ulteriori informazioni*

SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE SONO STATI PIGNORATI CON LE CONGIUNTE QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA' SU GLI ENTI COMUNI E CONDOMINIALI DEL FABBRICATO DEL QUALE FANNO PARTE GLI IMMOBILI IN OGGETTO, AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., CON OGNI RAGIONE, ACCESSIONE E PERTINENZA SALVO ERRORI E COME MEGLIO IN FATTO.

#### ISCRIZIONI

- **Decreto ingiuntivo**

ISCRIZIONE del 13/12/2024 - Registro Particolare 4419 Registro Generale 27506  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI VICENZA Repertorio 2188 del 14/07/2024  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

#### *Sezione D - Ulteriori informazioni*

A MAGGIOR PUBBLICITA' SI PRECISA QUANTO SEGUE: SEZIONE A.SI DEPOSITA IL TITOLO IN FORMATO DIGITALE AVENTE MEDESIMO VALORE GIURIDICO, AD OGNI EFFETTO DI LEGGE, DEL DOCUMENTO CARTACEO, COME PREVISTO DALL'ARTICOLO 20 COMMA 1 BIS E ARTICOLO 23 BIS DEL CODICE DELL'AMMINISTRAZIONE E DIGITALE(CAD), ISTITUITO CON IL DECRETO LEGISLATIVO 7 MARZO 2005, N. 82, SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO E INTEGRATO PRIMA CON IL DECRETO LEGISLATIVO 22 AGOSTO 2016 N. 179 E POI CON IL DECRETO LEGISLATIVO 13 DICEMBRE 2017 N. 217. TALE COPIA, INFATTI, RISPETTA I REQUISITI RICHIESTI DALL'ART. 2658 C.C. PER LA PRESENTAZIONE AL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI A CORREDO DELLE FORMALITA' IPOTECARIE.

- **Decreto ingiuntivo**

ISCRIZIONE del 27/02/2025 - Registro Particolare 710 Registro Generale 4000  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 358/2025 del 26/02/2025  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

#### *Sezione D - Ulteriori informazioni*

LA PRESENTE IPOTECA GIUDIZIALE VIENE ISCRITTA IN BASE A TITOLO ESECUTIVO – DECRETO INGIUNTIVO N. 358-2025 TRIBUNALE DI VICENZA, EMESSO IN DATA 24.02.2025 E PUBBLICATO IN DATA 26.02.2025 IN RG 753/2025 CON CUI IL TRIBUNALE HA INGIUNTO A **Omissis** - QUALE GARANTE A SEGUITO DI FIDEIUSIONE SPECIFICA FINO ALL'IMPORTO MASSIMO DI EURO 200.000,00 DEL 29.08.2023 A GARANZIA DEL MUTUO CHIROGRAFARIO N.030/718098/7 ( ABBREVIATO N.30/718098) DI PAGARE IMMEDIATAMENTE E COMUNQUE SENZA DILAZIONE PER



LE RAGIONI DI CREDITO SOPRACITATE ALLA BCC VENETA – CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F.: 00232120246) LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 181.215,02 RELATIVA A MUTUO CHIROGRAFARIO N.30/718098. OLTRE AGLI INTERESSI DAL 13.12.2024 AL SODDISFATTO AL TASSO DEL 6,90% (OLTRE AD ULTERIORE 3% PER MORA) SU EURO 169.931,19 COME DA CONDIZIONI ECONOMICHE ALLEGATE AL RICORSO NONCHÉ LE SPESE E COMPENSO DELLA PRESENTE PROCEDURA, CHE LIQUIDA IN EURO 2.242 PER COMPENSI ED EURO 406,50 PER SPESE VIVE, OLTRE IVA, CPA E SPESE FORFETTARIE 15%. SI PRECISA ALTRESÌ CHE L'OPERAZIONE FINANZIARIA RISULTANTE DALL'ESPOSIZIONE DELL'EX MUTUO CHIROGRAFARIO N.030/718098/7 (ABBREVIATO N.30/ 718098) DA CUI DERIVA LA LINEA CREDITORIA È GARANTITA DAL MEDIO CREDITO CENTRALE ATTRAVERSO IL FONDO DI GARANZIA PER LE PMI E CHE LO STESSO POTREBBE SURROGARSI, A SEGUITO DELL'EVENTUALE ESCUSSIONE DELLA GARANZIA, NEI DIRITTI DEL SOGGETTO RICHIEDENTE, NEI LIMITI DELLA PERCENTUALE GARANTITA, OPPONENDO IL PRIVILEGIO GENERALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 8- BIS DEL DECRETO-LEGGE N.3/2015, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, DALLA LEGGE N.33/2015 E GIÀ AI SENSI DELL'ARTICOLO 9 DEL DECRETO LEGISLATIVO 31 MARZO 1998 N.123.

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

L'esperto indica di seguito gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura; in particolar modo si segnalano:

- a) iscrizioni ipotecarie;
- b) Mutuo Chirografario n. 030/718098/7 del 29/08/2023 della somma di €. 200.000,00.;
- c) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi ecc.);
- d) eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli.

## 9. SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale e non sono emersi provvedimenti di declassamento o pratiche in corso d'istruttoria.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

Il bene oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale e non sono emersi provvedimenti di declassamento o pratiche in corso d'istruttoria.

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

### 11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

*Trattasi di edificio unifamiliare privo di amministratore pertanto l'esperto, non ha acquisito informazioni di carattere condominiale:*

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):  
*non sono presenti spese condominiali fisse di gestione o manutenzione.*
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:  
*non sono presenti spese straordinarie condominiali.*



- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:  
*non sono presenti spese condominiali scadute.*
- d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:  
*non risultano essere presenti altri procedimenti in corso rispetto al cespite pignorato (vedere Capitolo 7.2 Trascrizioni/Iscrizioni)*
- e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione:  
*non risulta essere presente regolamento condominiale*
- f. dotazioni, impianti e servitù condominiali;  
*non sono presenti dotazioni, impianti e servitù condominiali*
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati:  
*non sono presenti tabelle millesimali*
- h. certificati di conformità degli impianti condominiali:  
*non sono presenti certificati di conformità d'impianti condominiali.*

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

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

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

*"Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini."*



## 12.2

### 12.3 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, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ( $\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$ ).*

*Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, aventi una superficie commerciale di, circa, mq. 129,75 il più probabile valore di mercato alla data del 18/11/2025 risulti essere pari a:*

**€ 123.297,18 (centoventitremiladuecentonovantasette/18 €), pari a 950,27 €/m².**

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

Si riportano in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata:

#### **Date/valori comparabili reperiti:**

COMPARABILE A: Atto di Compravendita del 27/01/2025 valore immobile €. 155.000,00

COMPARABILE B: Atto di Compravendita del 23/04/2024 valore immobile €. 130.000,00

COMPARABILE C: Atto di Compravendita del 29/11/2024 valore immobile €. 160.000,00

Per dettagli comparabili vedere Allegato 8

### VALUTAZIONE IMMOBILE ESECUTATO

#### 12.4 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: assente                              | € 0,00     |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: assente | € 0,00     |
| - altri costi/oneri: ripristino soppalco                                        | € 2.500,00 |
| <i>(eventuali costi saranno ricompensati nella riduzione del 15%)</i>           |            |



*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:*

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

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

Quindi ricapitolando, considerato:

- che il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA dedotti i costi di regolarizzazione) meno i costi da sostenere è pari a € 123.297,18 - € 2.500,00 = € 120.797,18;
- la riduzione, proposta dal perito, del 15% che corrisponde ad € 120.797,18 x 0.15 = € 18.119,58
- il **valore a base d'asta** dei beni pignorati corrisponde a:  
**€ 120.797,18 - € 18.119,58 = € 102.677,60**

Il sottoscritto Geometra *Marzio Dal Toso* con studio professionale a Vicenza in Viale D'Alviano n°21, iscritto regolarmente all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza con il numero 2128, dopo i rilievi eseguiti in loco, le opportune valutazioni di mercato, l'esperienza personale e senza vizio alcuno, stima complessivamente gli immobili in:

arrotondati per eccesso a **“€ 103.000,00(€ centotremila/00)”**

## 12.5 Confronto con trasferimenti pregressi

Con atto di **Cessione di quota** del Notaio Ottaviano Giarolo di Vicenza Rep. 112759 del 17/02/1995, Registrato a Vicenza (VI) il 01/03/1995 al n. 633 e trascritto a Vicenza (VI) il 15/03/1995 ai nn. Rp/Rg 2874/4029 al sig.

**Omissis**



vengono assegnati gli immobili oggetto di Perizia (oltre ad altri) per la quota di piena proprietà per Lire 90.000,00 (Lire novantamila/00).

## 12.6 Giudizio di vendibilità

Il sottoscritto Perito Estimato indica come giudizio di vendibilità gli immobili oggetto di perizia pari a appena sufficiente.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il bene oggetto di procedura è valutato € 103.000,00 ed in quota di:

**Omissis**

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1000 pari ad €. 103.000,00

## 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

### 14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

Il sig. **Omissis** come risulta da Certificato di Residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Bolzano Vicentino (VI) in data 22/08/2025.

### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

- Per l'esecutato è stato richiesto, presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Bolzano Vicentino (VI), l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio. Con documento del 28/08/2025 rilasciato dal Comune di Bolzano Vicentino (VI) risulta che **Omissis** e **Omissis** si sono sposati a Schio (VI) il 28/01/1978 e con atto del Notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza Rep. 172599 Rac. 30381 del 18/04/2003 hanno scelto il regime della separazione dei beni.

## 15. LOTTI

Trattasi di n° 3 LOTTI



## 16. OSSERVAZIONI FINALI

- Ai fini della vendita, è necessario ripristinare la superficie del soppalco come da progetto depositato mediante realizzazione di parete in cartongesso, che delimita la superficie autorizzata da quella non autorizzata, e levo del tavolato in eccesso (mantenendo le travature) per un costo complessivo stimato in €. 2.500,00 detratto dal prezzo di vendita.
- Non presenti servitù trascritte e da informazioni con la proprietà non presenti servitù non trascritte.
- Sono necessarie opere edili e impiantistiche per adeguamento igienico sanitario ed urbanistico;
- Sul coperto comune dell'immobile è installato impianto fotovoltaico che fornisce energia elettrica ad altro immobile accessibile da Via Pasubio civico 11/F (fg 6 mappale 766).

Vicenza, li 22/11/2025

Il Tecnico Incaricato  
*(Geometra Marzio Dal Toso)*

**Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**



**17. ELENCO ALLEGATI**

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

