TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 269/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice:	**Dott.ssa Sonia Pantano**
Creditore procedente:	**Condominio Manzoni**
Esecutati:	**_____ e _____**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**07/04/2026**
Identificazione beni:	Beni in Sandrigo (VI), Via Aldo Moro, 4, sc. 1 int. 6 Dati Catastali: NCEU, foglio 6°, p.lla 630, sub. 6 (A/2), sub. 29 (C/6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore:	**Geom. Bucco Simone** - Via Montello, 44 Marostica (VI) Mail: simone@simonebuccogeometra.eu – tel: 0424/472076
Custode Giudiziario:	**IVG** - Via Volto, 63 Longare (VI) Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **269/2025**, promossa da: **Condominio Manzoni** contro **_____ e _____.**

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 07/04/2026

Esperto stimatore: Geom. Bucco Simone

Diritto pignorato (pag. 9): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 9): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 8): appartamento sviluppato al piano primo di un edificio condominiale a destinazione d'uso residenziale, completo di autorimessa e cantina al piano interrato. Dell'autorimessa va detto che ha dimensioni ridotte 2,55 ml X 4,25 ml.
L'unità è costituita da un ampio disimpegno con soggiorno, cucina , camera singola, due bagni e camera doppia, due terrazzi di cui uno con accesso dalla zona giorno ed uno con accesso dalle camere. Al piano seminterrato poi si trovano un garage di ridotte dimensioni, con accesso da area esterna comune, ed una cantina che si apre in un corridoio comune. Al piano seminterrato si accede attraverso scale comuni interne, mentre il box auto ha accesso solo dall'area di manovra esterna.
La costruzione del fabbricato risale alla metà degli anni '70 e precisamente tra il 1974 ed il 1976.
Il complesso sorge a poche centinaia di metri dal centro del Comune di Sandrigo, in zona residenziale, limitrofo ai servizi principali.

Ubicazione (pag. 8): Comune di Sandrigo (VI), via Aldo Moro n. 4, scala 1, int. 6

Dati catastali attuali dei beni (pag. 17): Comune Sandrigo N.C.E.U., foglio 6° **mappale 630 sub. 6**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 100 mq, escluse aree scoperte 94

mq, rendita € 480,30, via Aldo Moro, piano S1-1, **mappale 630 sub. 29**, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita € 23,86, via Aldo Moro, piano S1.

Metri quadri (pag. 8): la superficie esterna lorda è pari a 104 mq (su più piani compresi garage e cantina).

Stato di manutenzione (pag. 8): discreto

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 18): I dati indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono parzialmente a quelli indicati nella trascrizione, nonché a quelli riportati in visura catastale. In particolare nell'atto di pignoramento e nella trascrizione, risulta che l'unità di cui al sub. 6 ha categoria A/4 al posto dell'effettiva categoria A/2. Gli altri dati invece, corrispondono. Nel complesso la corrispondenza è parziale.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 23): lo stato attuale è difforme sia alle planimetrie catastali che al progetto approvato. Per quanto concerne la situazione catastale le planimetrie differiscono dallo stato attuale per alcune modifiche alle partizioni interne. Lo stesso dicasi per le differenze tra progetto approvato e stato attuale in riferimento alla situazione edilizio urbanistica. Si precisa che è stata presentata sanatoria per il condominio, al fine della regolarizzazione del posizionamento delle forometrie nonché di eventuali differenze prospettiche e nelle zone comuni/condominiali. Per la regolarizzazione delle difformità interne, sarà sufficiente presentare una pratica di sanatoria con pagamento delle sanzioni previste per la parte edilizio urbanistica, mentre sarà sufficiente depositare una variazione catastale per corretta rappresentazione grafica delle planimetrie.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 34): il valore di mercato del bene è pari ad € 120.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 32): comparabile A compravendita del 12/03/2024 € 105.000,00, comprabile B compravendita del 19/09/2025 € 119.000,00, comprabile C compravendita del 27/01/2026 € 70.000,00.

Valore di vendita forzata proposto (34): € 98.000,00

Valore debito: € 9.172,79 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento.

Occupazione (pag. 17): occupato.

Titolo di occupazione (pag. 17): proprietà.

Oneri (pag. 30): le unità sono inserite all'interno del condominio denominato "Manzoni" amministrato per il piano interrato da Amministrazioni Palladio Casa In di Carlo Barbieri. La presente procedura è stata promossa dallo stesso condominio per il recupero delle spese condominiali. Le spese medie fisse di gestione complessive tra piano interrato e piano primo sono pari a circa 2.500,00 € annui in quanto sono comprese anche le spese di riscaldamento; risultano spese insolute per ad € 4.506,06 di cui 2.398,74 dell'esercizio 2023/2024 ed € 2.107,32, per l'anno 2024/2025. Le spese per l'anno in corso sono preventivate in € 2.229,59. Non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria. È stata

eseguita una manutenzione alla copertura con spese a carico degli esecutati pari ad € 2.588,46 (inserite nell'esecuzione immobiliare). Si precisa che le spese condominiali rientrano nell'esecuzione immobiliare.

APE (pag. 17): l'Espero ha fatto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, l'immobile è risultato classificato in classe "F" con indice pari a 94,29 kWh/m^2anno

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 36): vedasi cap. 16. Non ci sono particolari problematiche da segnalare, salvo che attualmente non vi sono energia elettrica e gas per bollette non pagate.

Lotti (pag. 36): la presente è composta da lotto unico con unico bene immobile.

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 8
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE 8
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni 8
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni 9
3.3 Confini N-E-S-O 10
3.4 Descrizione dettagliata dei beni 10
3.5 Certificazione energetica 17
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 17
4.1 Possesso 17
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 17
5. ASPETTI CATASTALI 17
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 17
5.2 Intestatari catastali storici 18
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 18
5.4 Giudizio di conformità catastale 18
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 23
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 23
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI 23
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 23
7.2 Abusi/difformità riscontrati 24
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 29
7.4 Perimetro del “mandato” 29
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 30
8.1 Oneri e vincoli 30
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 03/03/2026) 30
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 31
9. SUOLO DEMANIALE 31
10. USO CIVICO O LIVELLO 31

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 32
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 32
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 32
12.1 Metodo di valutazione 32
12.2 Stima del valore di mercato 34
12.3 Determinazione del valore a base d'asta 34
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 35
12.5 Giudizio di vendibilità' 35
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 35
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI 35
14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati 35
14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori 36
15. LOTTI 36
16. OSSERVAZIONI FINALI 36
17. ELENCO ALLEGATI 38

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 26/09/2025 il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° REV-IT/CNGeGL/2023/5 TEGoVA, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 20087, con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, veniva nominato Esperto nella presente procedura, dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sonia Pantano.

In data 03/10/2025 ricevevo comunicazione via pec dell'incarico disponendo il giuramento telematico entro 7 giorni ed il medesimo giorno provvedevo a depositate l'accettazione dell'incarico con giuramento telematico ed in data 07/10/2025 depositavo accettazione di incarico.

In data 24/10/2025 inviavo check list preliminare al custode giudiziario per il visto. In data 04/02/2026 mi perveniva check list con visto che depositavo in data 05/02/2026, inoltrando il documento depositato anche al Custode Giudiziario.

In data 17/10/2025 inoltravo richiesta di certificati anagrafici e di stato civile al Comune di Sandrigo, nonché di accertamento per la presenza di contratti di locazione e/ o comodato all'Agenzia delle Entrate ed altresì inoltravo richiesta di accesso agli atti al Comune di Sandrigo.

In data 12/11/2026, inviavo comunicazione di primo sopralluogo alle parti, fissandolo per il successivo 18/11/2026 alle ore 10:00, presso i luoghi oggetto della presente.

In data 18/11/2026 all'orario stabilito insieme al custode giudiziario, mi recavo presso i beni in esame senza però potevi accedere in quanto l'esecutato non era presente.

In data 16/12/2025 esperivo secondo sopralluogo presso l'immobile in esame accedendo allo stesso, eseguendo rilievo delle dimensioni dei vani, documentazione fotografica e chiedendo informazioni necessarie alla redazione della presente.

In data 19/01/2026 mi recavo presso il Comune di Sandrigo per la visione della documentazione inerente l'accesso agli atti che successivamente mi pervenivano via mail.

In data 23/02/2026 inoltravo richiesta di documentazione inerente gli oneri di natura condominiale in aggiornamento a quanto riportato negli atti di causa.

Nei giorni successivi eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Bassano del Grappa e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

La presente procedura esecutiva è relativa ad un appartamento sviluppato al piano primo di un edificio condominiale a destinazione d'uso residenziale, completo di autorimessa e cantina al piano interrato. Dell'autorimessa va detto che ha dimensioni ridotte 2,55 ml X 4,25 ml.

L'unità è costituita da un ampio disimpegno con soggiorno, cucina, camera singola, due bagni e camera doppia, due terrazzi di cui uno con accesso dalla zona giorno ed uno con accesso dalle camere. Al piano seminterrato poi si trovano un garage di ridotte dimensioni, con accesso da area esterna comune ed una cantina che si apre in un corridoio comune. Al piano interrato si accede attraverso scale comuni interne.
La costruzione del fabbricato risale alla metà degli anni '70 e precisamente tra il 1974 ed il 1976.
Il complesso sorge a poche centinaia di metri dal centro del Comune di Sandrigo, in zona residenziale, limitrofo ai servizi principali
L'immobile è sito in via Aldo Moro n. 4, scala 1, int. 6, nel Comune di Sandrigo (VI).
Si tratta di una zona completa dei servizi principali di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Gli esecutati, detengono la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno delle unità oggetto di pignoramento e la situazione è confermata sia negli atti di provenienza che nelle visure catastali.

In riferimento ai beni oggetto di esecuzione ed alla sua corrispondenza con i dati catastali, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati:

- Comune di Sandrigo, N.C.E.U., **foglio 6° mappale 630 sub. 6**, categoria A/4. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso non corrispondono ai dati identificativi catastali del bene per quanto concerne la categoria catastale in quanto nelle visure catastali l'unità è contraddistinta dalla categoria A/2. Gli altri dati identificativi corrispondono e si ritiene che l'immobile sia individuabile.
- Comune di Sandrigo, N.C.E.U., **foglio 6° mappale 630 sub. 29**, categoria C/6. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.

Presa cognizione dello stato dei luoghi, della conformazione degli immobili, della loro situazione catastale e valutata la commerciabilità degli stessi, il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che i beni debbano essere venduti in un unico lotto.

Lotto unico:

appartamento sviluppato al piano primo di un edificio condominiale a destinazione d'uso residenziale, completo di autorimessa e cantina al piano interrato. Dell'autorimessa va detto che ha dimensioni ridotte 2,55 ml X 4,25 ml.
L'unità è costituita da un ampio disimpegno con soggiorno, cucina, camera singola, due bagni e camera doppia, due terrazzi di cui uno con accesso dalla zona giorno ed uno con accesso dalle camere. Al piano seminterrato poi si trovano un garage di ridotte dimensioni, con accesso da area esterna comune ed una cantina che si apre in un corridoio comune. Al piano interrato si accede attraverso scale comuni interne.
La costruzione del fabbricato risale alla metà degli anni '70 e precisamente tra il 1974 ed il 1976.
Il complesso sorge a poche centinaia di metri dal centro del Comune di Sandrigo, in zona residenziale, limitrofo ai servizi principali.
La superficie esterna lorda (su più piani compresi garage e cantina) è pari a 104 mq.
Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Sandrigo, foglio 6° mappale 630 subb. 6 e 29.
Nella vendita sono comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni del condominio.

L'appartamento confina a nord in parte con l'esterno ed in parte con altra unità, ad est con l'esterno a sud in parte con le aree comuni ed in parte con altra unità immobiliare e ad ovest in parte con altra unità immobiliare ed in parte con l'esterno, salvo più precisi.
La cantina confina a nord con disimpegno comune, ad est con altra cantina, a sud con l'esterno e ad ovest con altra cantina, salvo più precisi.
L'autorimessa confina a nord con altra autorimessa, ad est in parte con altre unità ed in parte con ascensore comune, a sud con altra autorimessa e ad ovest con l'area di manovra comune, salvo più precisi.
Il mappale 595 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 842, 887, 888 e 631, salvo più precisi.

3.3 Confini N-E-S-O

L'appartamento confina a nord in parte con l'esterno ed in parte con altra unità, ad est con l'esterno a sud in parte con le aree comuni ed in parte con altra unità immobiliare e ad ovest in parte con altra unità immobiliare ed in parte con l'esterno, salvo più precisi.

La cantina confina a nord con disimpegno comune, ad est con altra cantina, a sud con l'esterno e ad ovest con altra cantina, salvo più precisi.

L'autorimessa confina a nord con altra autorimessa, ad est in parte con altre unità ed in parte con ascensore comune, a sud con altra autorimessa e ad ovest con l'area di manovra comune, salvo più precisi.

Il mappale 595 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 842, 887, 888 e 631, salvo più precisi

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Servizi.

L'edificio in cui sono site le unità oggetto della presente relazione è ubicato in Comune di Sandrigo a poche centinaia di metri ad ovest dal centro del Comune. Nel complesso il Comune è dotato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Si tratta di un Comune di medie dimensioni sviluppato su area pianeggiante, posto lungo la strada che collega Marostica a Vicenza.
Il Comune di Sandrigo offre tutti i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, banche, poste, municipio, parchi giochi, asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado, bar, ristoranti, pizzerie, palestra, campo di calcio, attività commerciali e artigianali, ecc.
Per i servizi mancanti è sufficiente recarsi nei comuni vicini di Bassano del Grappa, Breganze, Thiene, Vicenza tra i 13 ed i 20 Km di distanza circa.
Molti dei servizi sono a brevissima distanza dall'edificio in cui sono site le unità in esame in quanto presenti all'interno del quartiere stesso.
Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con fermata a poche centinaia di metri dal condominio in esame; trattasi di linea extra urbana che collega il Comune ai comuni limitrofi ed alle province limitrofe. Le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Bassano del Grappa, Thiene e Vicenza e distano tra i 15 ed i 20 Km dall'immobile in esame.

La zona in cui sorge l'immobile dista circa 5 Km dal casello autostradale di Dueville dell'autostrada A31 e circa 7 Km dal casello di Breganze sulla nuova Strada Pedemontana SPV.

Nel complesso la zona è ben collegata al contesto.

Qualità e rating interno immobile.

L'unità oggetto della presente si inserisce in un edificio condominiale residenziale costruito a metà degli anni '70 con tipologia costruttiva e finiture tipiche del periodo, in una zona residenziale limitrofa al centro del comune ed in particolare all'interno di un quartiere sviluppato nel medesimo periodo con edifici condominiali simili tra loro.

L'unità si affaccia per lo più sui lati est ed ovest, mentre per le rimanenti porzioni è in aderenza ad altre unità ed alle parti comuni, ed ogni vano è dotato di forometrie per il corretto apporto di aerazione ed illuminazione naturale salvo un bagno che risulta cieco.

L'edificio è complessivamente sviluppato su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, l'accesso avviene dal lato est, da un marciapiedi che costeggia il lotto su cui è sito il fabbricato e costeggia la pubblica via, presente su due lati. Le strade antistanti sono a servizio del quartiere.

Esternamente l'edificio si presenta in condizioni di manutenzione discrete, come all'interno.

Nel complesso l'esposizione e la panoramicità sono discrete, la luminosità è buona, gli impianti sono stati oggetto della normale manutenzione dal momento di costruzione e necessitano di verifiche circa la rispondenza alle normative vigenti, i servizi sono discreti.

L'immobile nel complesso è in condizioni di manutenzione discrete.

Strutture dell'immobile.

In riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, l'Esperto fa riferimento a quanto rilevabile nello stato di fatto ed a quanto rilevato durante il sopralluogo, limitatamente alle unità oggetto di pignoramento.

L'edificio è costituito da murature portanti e perimetrali per lo più realizzate con tutta probabilità in doppio blocco di laterizio con intercapedine d'aria centrale per le parti fuori terra ed in calcestruzzo armato per le parti interrate, con un complesso di pilastri e travi di calcestruzzo armato. I solai interpiano sono stati realizzati in laterocemento.

Le cornici di gronda sono in laterocemento.

Le scale interne sono state eseguite con struttura in calcestruzzo armato e rivestite in marmo con parapetti in ferro battuto. I terrazzi esterni sono stati eseguiti con parapetti e solette in cemento armato.

La copertura è del tipo a padiglione.

Elementi di finitura.

Per quanto concerne le finiture dell'unità oggetto della presente, trattasi di finiture tipiche del periodo di costruzione e della destinazione d'uso dell'immobile.

Per l'appartamento in esame abbiamo pavimentazione in piastrelle ceramiche sui vani della zona giorno, di tipologia diversa tra zona giorno e bagno e pavimentazione in parquette di legno nella zona notte. I rivestimenti di cucina e bagno sono anch'essi in piastrelle ceramiche.

I serramenti a chiusura dei fori porta e finestra esterni sono in legno completi di vetrocamera con avvolgibili in PVC, soglie, davanzali e stipi in marmo.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile.

I terrazzi esterni hanno pavimentazione in piastrelle monocottura con parapetto in muretto di calcestruzzo.

Il posto auto e la cantina presentano pavimentazione in calcestruzzo tirato al quarzo con serramenti in alluminio e vetro monostrato verso l'esterno e porta intera anch'essa in alluminio.

Il portone carraio di accesso all'autorimessa è del tipo manuale in alluminio.

Le aree esterne sono per lo più lasciate a verde con percorsi pedonali pavimentati in calcestruzzo. In calcestruzzo è anche l'area di accesso e manovra antistante le autorimesse.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile.

Impianti.

Gli impianti sono del tipo sotto traccia eseguiti al momento della costruzione dell'immobile ed oggetto della normale manutenzione ordinaria negli anni successivi. Sono presenti l'impianto elettrico, idrotermosanitario e citofonico.

L'edificio è allacciato all'energia elettrica, all'acquedotto comunale, al gas metano ed alla pubblica fognatura. Attualmente non vi è energia elettrica e gas in quanto non eseguiti i pagamenti.

L'appartamento è provvisto di riscaldamento con caldaia centralizzata collegata a termosifoni.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un bollitore elettrico.

Gli impianti da una prima verifica visiva non rispondono alla normativa vigente.

Per i vani al piano interrato è presente l'impianto elettrico.

L'edificio è dotato di ascensore comune.

Descrizione dettagliata.

Le unità oggetto di pignoramento sono site all'interno di un edificio condominiale a destinazione d'uso residenziale, costruito in un'area dove sono presenti altri fabbricati simili edificati nel medesimo periodo.

Si tratta di un edifico che rappresenta la tipicità degli stabili edificati all'inizio degli anni '70, sviluppato su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, con prospetti semplici, forometrie inserite in modo armonioso, allineate tra i piani.

Il complesso ha una forma ad "L" con varie riseghe e rientranze, con terrazze che caratterizzano prevalentemente i prospetti sud ed est.

Il lotto su cui insiste il fabbricato che ospita le unità oggetto della presente, è ben delimitato da una recinzione costituita da uno zoccolo in calcestruzzo e sovrastante ringhiera in ferro paline in ferro e rete metallica plastificata, con accessi sia pedonale che carraio, sul lato sud del fabbricato, affacciati direttamente su un marciapiedi che costeggia la strada.

Il cancello pedonale è ad apertura automatizzata ad anta; il cancello carraio è ad apertura automatizzata a doppia anta.

L'area esterna ad uso comune è per lo più lasciata a verde/giardino ed è ben tenuta con percorsi pedonali pavimentati in calcestruzzo. La zona antistante i garage e lo scivolo/corsia di accesso e manovra è pavimentata in calcestruzzo. Anche nella parte superiore le autorimesse è stata ricavata un'area a verde per la quale è stato realizzato un parapetto in paline di ferro e rete metallica plastificata a protezione della caduta dall'alto.

L'ingresso al fabbricato avviene dal lato sud al piano seminterrato dove da un disimpegno comune si accede alle cantine e dove sono posti anche i contattori elettrici.

L'ingresso all'appartamento avviene dal vano scala comune e l'unità è costituita da un ingresso/disimpegno giorno di circa 10 mq su cui sono affacciati un soggiorno attualmente utilizzato quale camera di circa 17 mq, una cucina di circa 11 mq entrambi affacciati su un terrazzo di circa 9 mq, una camera di circa 11 mq; al disimpegno si affaccia una seconda porzione di disimpegno di circa 2 mq, sui quali sono affacciati un bagno di circa 4 mq, una camera di circa 15 mq, un secondo bagno cieco di circa 6 mq con ripostiglio di circa 2 mq. Le camere ed il bagno hanno affaccio su un secondo terrazzo di circa 9 mq.

Al piano seminterrato si trova la cantina di circa 4 mq. L'autorimessa si trova sul lato ovest dello stabile ed ha una superficie di circa 11 mq.

L'altezza interna dell'appartamento corrisponde a circa 2,85 ml, la cantina ha un'altezza pari a 2,30 ml e l'autorimessa ha altezza pari a 2,20 ml.

I vani costituenti l'unità sono tutti illuminati ed aerati naturalmente ad esclusione di un servizio igienico ed hanno forma regolare ovvero si possono ritenere facilmente arredabili ed utilizzabili.

Non sono stati segnalati particolari fatti che possano incidere sul valore dell'immobile.

Nel complesso si può quindi affermare che le unità in esame sono in condizioni di manutenzione discrete

Si rimanda alla visione della documentazione fotografica di cui all'allegato n. 2 alla presente, nonché alle planimetrie di cui all'allegato n. 3 alla presente.

Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le "due fonti" sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), dalla sovrapposizione si evince che la sagoma dell'intero fabbricato e del lotto catastale corrispondono con un buon grado di approssimazione all'ortofoto (vedasi allegato n. 4 alla presente).

SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE SU FOTO SATELLITARE

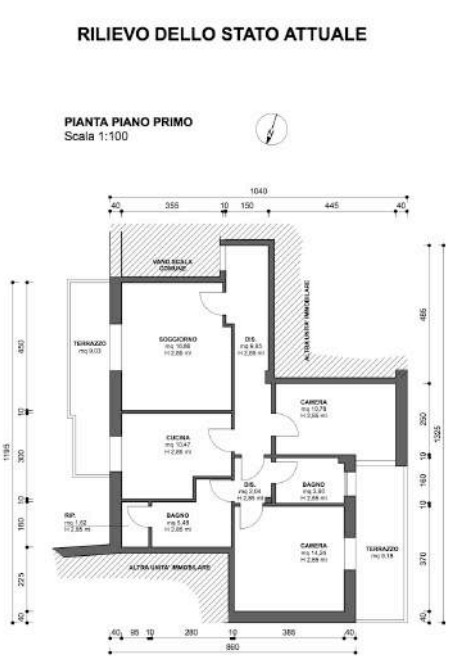
PLANIMETRIA
Scala 1:2000



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.



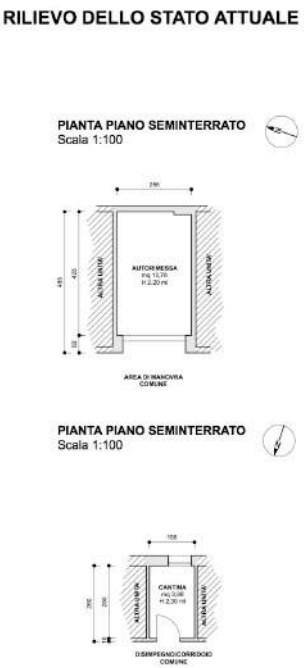
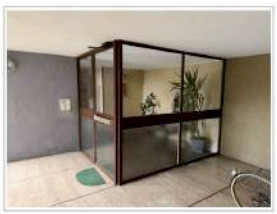


Figura 3. Planimetria immobili.

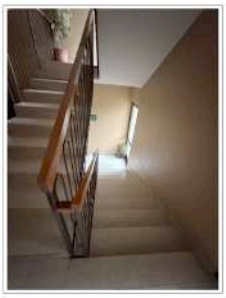

CONO VISUALE N° 1


CONO VISUALE N° 3

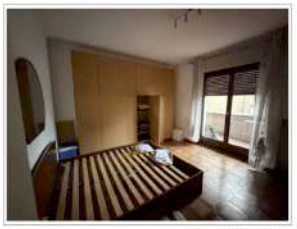

CONO VISUALE N° 2


CONO VISUALE N° 4


CONO VISUALE N° 5

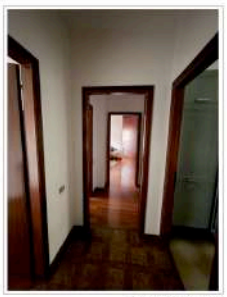

CONO VISUALE N° 6

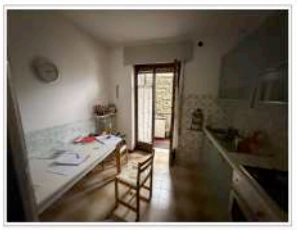

CONO VISUALE N° 7


CONO VISUALE N° 10


CONO VISUALE N° 12

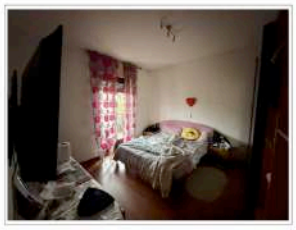

CONO VISUALE N° 8

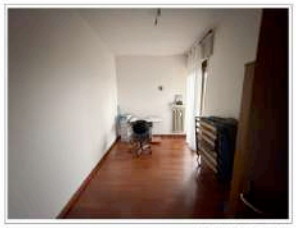

CONO VISUALE N° 9

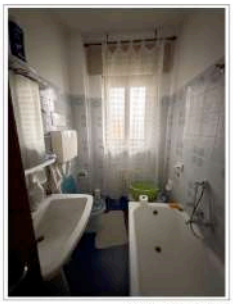

CONO VISUALE N° 11

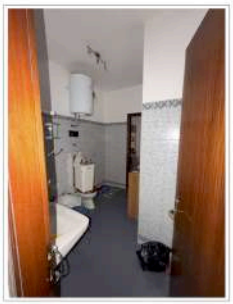

CONO VISUALE N° 13


CONO VISUALE N° 14


CONO VISUALE N° 15

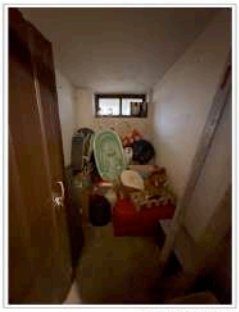

CONO VISUALE N° 16


CONO VISUALE N° 17


CONO VISUALE N° 18


CONO VISUALE N° 19


CONO VISUALE N° 20


CONO VISUALE N° 21

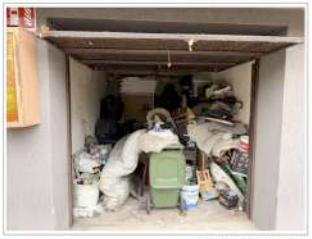

CONO VISUALE N° 22

Figura 4. Foto immobile.

3.5 Certificazione energetica

Per quanto concerne la certificazione energetica l'esecutato non hanno fornito l'Attestato di Prestazione Energetica e conseguentemente l'Esperto ha provveduto a redigerlo. Come indicato nella descrizione l'unità è collegata a caldaia condominiale, il cui libretto è stato fornito dall'amministratore di condominio, è quindi stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica da cui risulta che l'unità oggetto di esecuzione è in classe energetica "F" con indice pari a 94,29 kWh/m^{2}anno (vedasi attestato riportato all'allegato n. 1). L'APE redatto ha validità di 10 anni fino al 02/03/2036 salvo modifiche all'involucro dell'unità o agli impianti.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 03/03/2026 l'unità di cui alla presente è in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai Sig.ri _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ e _____ nata a _____ in _____ il _____, C.F. _____ (quest'ultima indicata anche quale _____ C.F. _____).

Durante il sopralluogo è emerso che l'appartamento è abitato dal solo SIg. _____.

L'Esperto ha anche inoltrato richiesta di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati sull'unità, all'Agenzia delle Entrate, ed è pervenuta risposta negativa dall'ufficio di Vicenza.
La documentazione è riportata all'allegato n. 10 alla presente.

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

L'immobile è attualmente occupato in qualità di comproprietario da _____.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

In riferimento alla situazione catastale attuale degli immobili oggetto di pignoramento, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati (vedasi allegato n. 4 alla presente):

- Comune di Sandrigo N.C.E.U., foglio 6° **mappale 630 sub. 6**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 100 mq, escluse aree scoperte 94 mq, rendita € 480,30, viale Aldo Moro, piano S1-1.
  Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987; successivamente non sono intervenute modifiche ai dati identificativi catastali.
  Il mappale 630 risulta essere ente urbano di 2.720 mq a seguito di tipo mappale del 14/07/1976, pratica n. 541622 in atti dal 29/11/2001 3SPC n. 1177/76 (n. 17887.1/1976). Il mappale 630, se pur con superficie maggiore, è presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974.
- Comune di Sandrigo N.C.E.U., foglio 6° **mappale 630 sub. 29**, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita € 23,86, viale Aldo Moro, piano S1.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da impianto meccanografico del 30/06/1987; successivamente non sono intervenute modifiche ai dati identificativi catastali.

Il mappale 630 risulta essere ente urbano di 2.720 mq a seguito di tipo mappale del 14/07/1976, pratica n. 541622 in atti dal 29/11/2001 3SPC n. 1177/76 (n. 17887.1/1976). Il mappale 630, se pur con superficie maggiore, è presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974.

5.2 Intestatari catastali storici

Le unità oggetto della presente, catastalmente hanno avuto le seguenti intestazioni:

- _____ (CF _____) nata a _____ (__) il _____ dall'impianto al 08/09/1985
- _____ nato a _____ (__) il _____dall'impianto al 08/09/1985
- _____ (CF _____) nata a _____ (__) il _____ dal 08/09/1985 al 26/04/2007
- _____ (CF _____) nata in _____ (__) il _____ dal 26/04/2007 al 20/06/2017
- _____ (CF _____) nato a _____ (___) il _____ dal 26/04/2007 al 20/06/2017
- _____ (CF _____) nata in _____ (__) il _____ Codice fiscale collegato _____ dal 20/06/2017 fino ad oggi
- _____ (CF _____) nato in _____ (__) il _____ dal 20/06/2017 fino ad oggi

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli indicati nella trascrizione, nonché a quelli riportati in visura catastale, salvo per la categoria catastale dell'unità identificata dal mappale 630 sub. 6 che in visura corrisponde alla categoria A/2, mentre nel pignoramento e nella trascrizione corrisponde alla categoria A/4; non vi è quindi corrispondenza completa tra gli stessi.

Per quanto concerne l'atto di provenienza, sono state acquistate le unità come da pignoramento e trascrizione dello stesso, salvo che nell'atto di provenienza era correttamente indicata la categoria A/2 al posto di quella erroneamente riportata nel pignoramento (A/4).

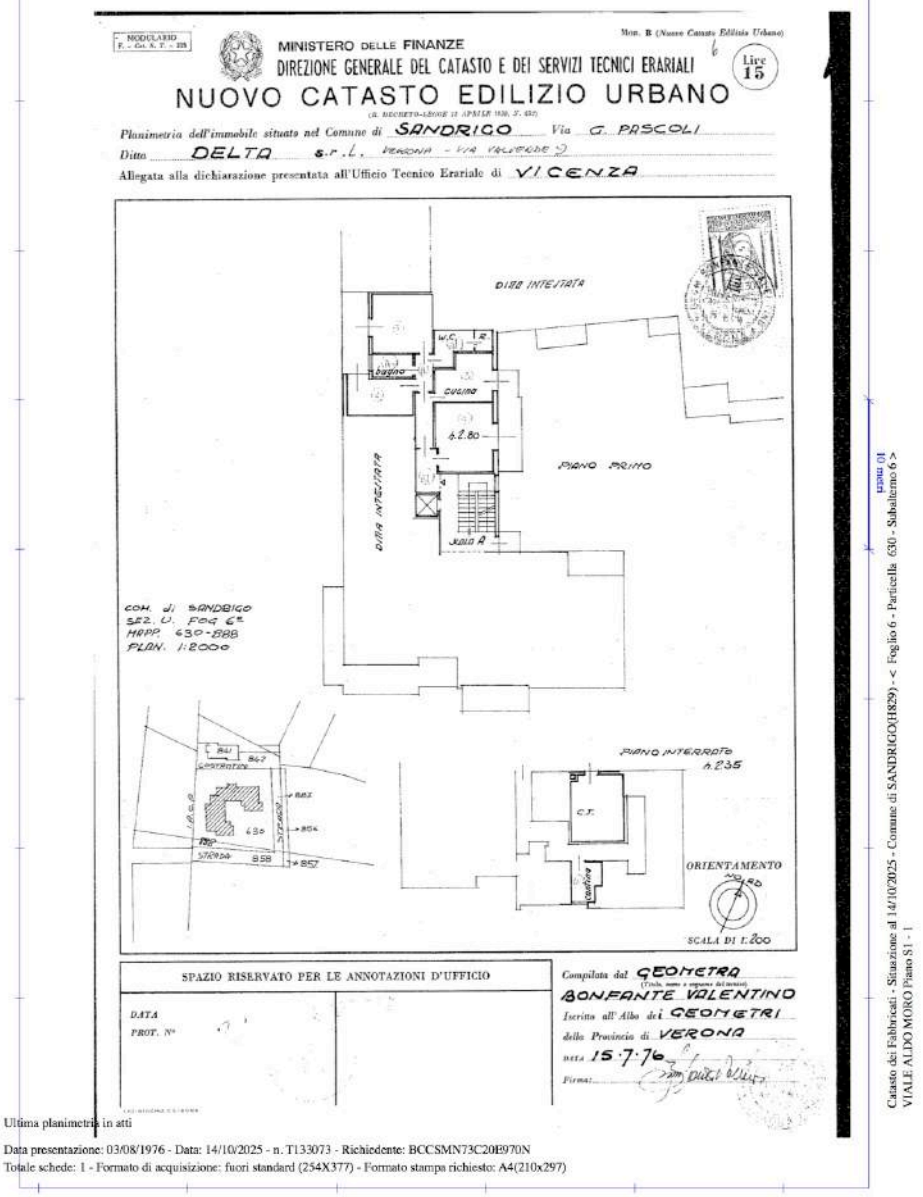
5.4 Giudizio di conformità catastale

In riferimento alla situazione catastale l'Esperto ha eseguito un rilievo dello stato attuale, ed è stata eseguita successivamente la sovrapposizione con le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza.

Le planimetrie catastali approvate e depositate non corrispondono completamente allo stato attuale del bene in quanto sono presenti alcune differenze sulle partizioni interne, che non influiscono sulla consistenza delle unità. La cantina invece risulta essere di dimensioni minori allo stato attuale rispetto alla planimetria catastale, ma essendo inserita nella planimetria dell'appartamento, anch'essa non incide nella consistenza catastale.

Si ritiene quindi necessario, nel caso di vendita al di fuori del procedimento esecutivo, procedere alla regolarizzazione delle planimetrie mediante presentazione di variazione catastale DOCFA, per corretta rappresentazione planimetrica. Il costo per procedere a tale operazione viene stimato in € 1.500,00 compresi diritti, spese tecniche I.V.A. e Cassa Previdenziale.

Data presentazione: 03/08/1976 - Data: 14/10/2025 - n. T133073 - Richiedente: BCCSMN73C20E970N



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 15
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SANDRIGO Via G. PASCOLI
Ditta DELTA S.r.l. VERONA - VIA VALVERDE 9
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA
DITTA INTESTATA
PIANO PRIMO
PIANO INTERRATO
ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200
COM. di SANDRIGO
SEZ. U FOG 6°
MAPP. 630-888
PLAN. 1:2000
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DATA
PROT. N°
Compilata dal GEOMETRA
BONFANTE VALENTINO
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VERONA
data 15-7-76
Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/10/2025 - Comune di SANDRIGO(H829) - < Foglio 6 - Particella 630 - Subalterno 6 >
VIALE ALDO MORO Piano S1 - 1
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 03/08/1976 - Data: 14/10/2025 - n. T133073 - Richiedente: BCCSMN73C20E970N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (254X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

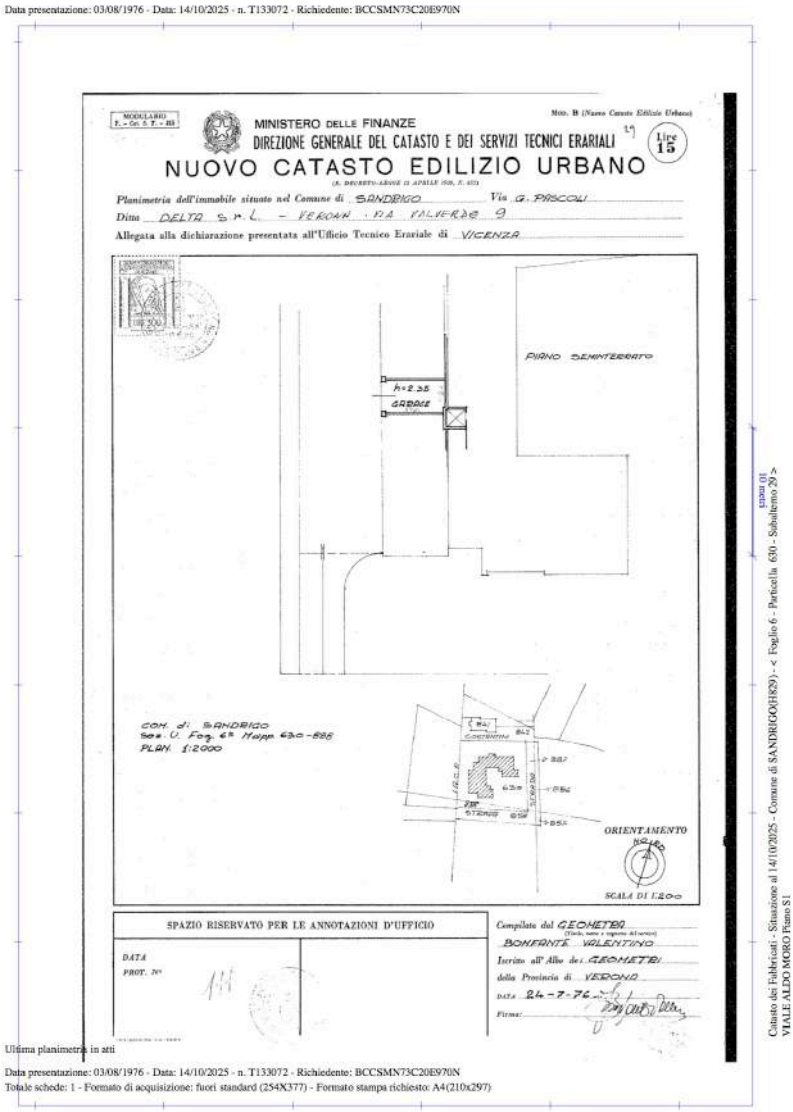


Figura 5. Planimetrie catastali dei beni.

Elaborato non presente in banca dati.

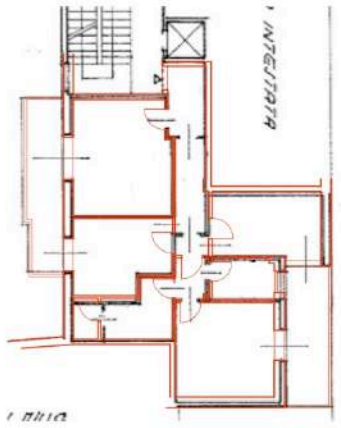
Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.



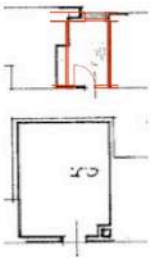
Figura 7. Estratto mappa catastale

SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE E PLANIMETRIA CATASTALE

PIANTA PIANO PRIMO
APPARTAMENTO SUB. 6
Scala 1:200



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
CANTINA SUB. 6
Scala 1:200



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
AUTORIMESSA SUB. 29
Scala 1:200

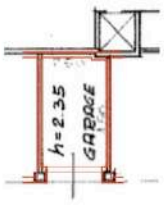


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Le unità oggetto della presente nel ventennio si sono trasmesse come segue.

- Con atto di compravendita rep. 33.749 del Notaio Giustino Feriani di Vicenza, del 27/10/1978, trascritto a Bassano del Grappa il 13/11/1978 R.G. 5302 R.P. 4412, Delta S.r.l. con sede in Verona vendeva i beni oggetto della presente ai Sig.ri _____ (CF _____) nata a Tezze sul Brenta (VI) il 22/05/1941 per la nuda proprietà e _____nato a Vallonara (VI) il 27/06/1904 per l'usufrutto. I beni venivano venduti comprendendo 3/1000 sulle parti comuni condominiali. A seguito della morte del Sig. _____restava proprietaria dei beni la Sig.ra _____ (CF _____) nata a Tezze sul Brenta (VI) il 22/05/1941, vendeva le unità oggetto della presente a _____ (CF _____) nato a Sandrigo (VI) il 06/09/1970 e _____ (CF _____) nata in _____ (__) il 12/04/1969.
- Con atto di compravendita rep. 640, racc. 550 del Notaio Dott. Renato Monteroppi di Breganze, del 26/04/2007, trascritto a Bassano del Grappa il 25/05/2007 R.G. 6246 R.P. 3789, registrato a Thiene il 23/05/2007 al n. 1308 serie 1T la Sig.ra _____, _____ (CF _____) nato a Sandrigo (VI) il 06/09/1970 e _____ (CF _____) nata in _____ (__) il 12/04/1969 vendevano le unità oggetto della presente a _____ (CF _____) nata in _____ (__) il _____ Codice fiscale collegato _____ e _____ (CF _____) nato in _____ (__) il _____
- Con atto di compravendita rep. 4.420 del Notaio Dott.ssa Claudia Crocenzi di Arzignano, del 20/06/2017, trascritto a Bassano del Grappa il 19/07/2017 R.G. 6446 R.P. 4466, registrato a Valdagno il 19/07/2017 al n. 6223 serie 1T, _____ (CF _____) nato a Sandrigo (VI) il 06/09/1970 e _____ (CF _____) nata in _____ (__) il 12/04/1969 vendevano le unità oggetto della presente a _____ (CF _____) nata in _____ (__) il _____ Codice fiscale collegato _____ e _____ (CF _____) nato in _____ (__) il _____.

Ai fini della completezza sulla proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, si precisa che sono comprese le quote millesimali sia sulle parti comuni condominiali dell'edificio, sia sulle aree comuni, così come riportato negli atti di provenienza.

All'allegato n. 5 alla presente si riporta la copia degli atti di provenienza.

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Sandrigo e per quanto concerne l'immobile e le unità oggetto della presente sono state fornite e reperite le seguenti pratiche (vedasi allegato n. 7 alla presente).

- Licenza Edilizia n. 1236 del 18/02/1974 rilasciata a _____ amministratrice Soc. Delta per costruire un fabbricato ad uso appartamenti.

- Variante prot. 2820 del 27/05/1974 rilasciata a _____ amministratrice Soc. Delta per variazione di ubicazione dei garage esterni.
- Licenza di Abitabilità pratica n. 584 del 08/11/1976 rilasciata a rilasciata a _____ amministratrice Soc. Delta per fabbricato a 24 appartamenti ad uso abitazione
- Autorizzazione n. A9400157 del 06/06/1994. Prot. 6346 rilasciata a Vizioli Giovanni Amministratore per modifica della rete tecnologica del gas metano.
- CILAS prot. SUAP 0480646 del 11/11/2022 presentata da Caretta Rodolfo (Amministratore) per la riqualificazione energetica del fabbricato con posa cappotto, sostituzione caldaia e posa impianto fotovoltaico.
- S.C.I.A. prot. SUAP 0198962 del 08/05/2023 presentata da Caretta Rodolfo (Amministratore) per la sanatoria di alcune difformità esterne.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

L'accertamento di conformità viene eseguito limitatamente alle unità oggetto di esecuzione, escluse quindi le altre parti di immobile/condominiale.

Il sottoscritto ha eseguito rilievo delle unità e le ha poi sovrapposte con gli elaborati di progetto approvato di dell'Autorizzazione Edilizia rilasciata nel 1974.

Dalla sovrapposizione si evincono alcune differenze sulle partizioni interne e prospettiche, nonché delle lievi differenze sulla sagoma.

Le difformità prospettiche sono state oggetto di sanatoria con S.C.I.A. condominiale, mentre rimangono le variazioni interne sia per l'appartamento che per la cantina e l'autorimessa.

Le difformità individuate, rientrano per lo più nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis comma 2-bis. Tali tolleranze non costituiscono violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni, segnalazioni, con apposite dichiarazioni. Si ritiene però utile, procedere alla presentazione di una pratica che preveda la corretta rappresentazione grafica dell'immobile e delle unità in esame.

SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE E PROGETTO APPROVATO

PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1:100

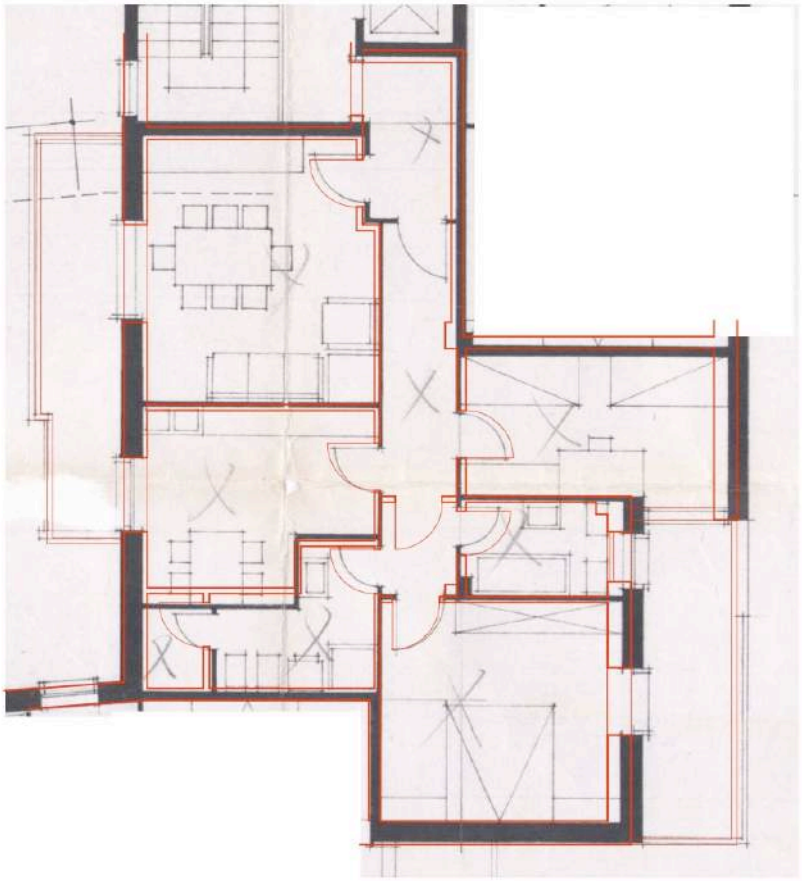
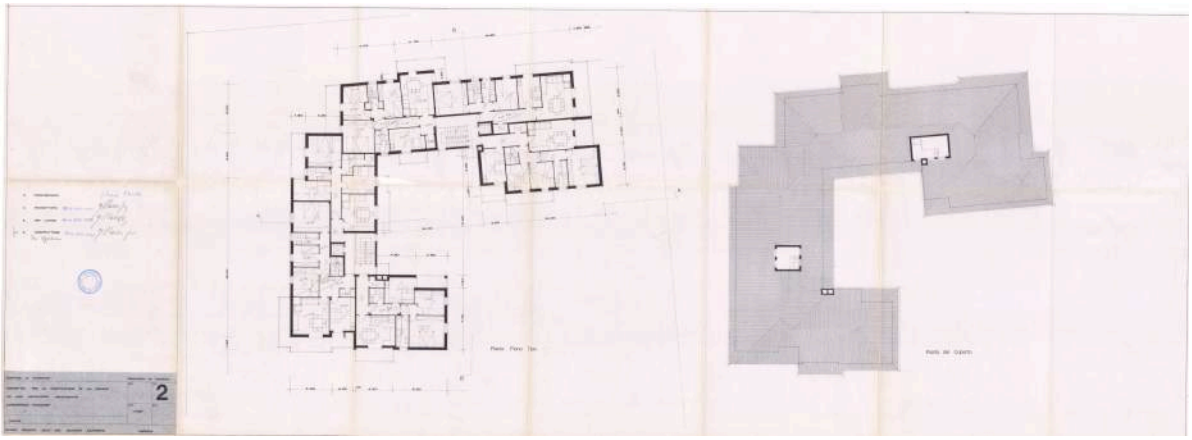
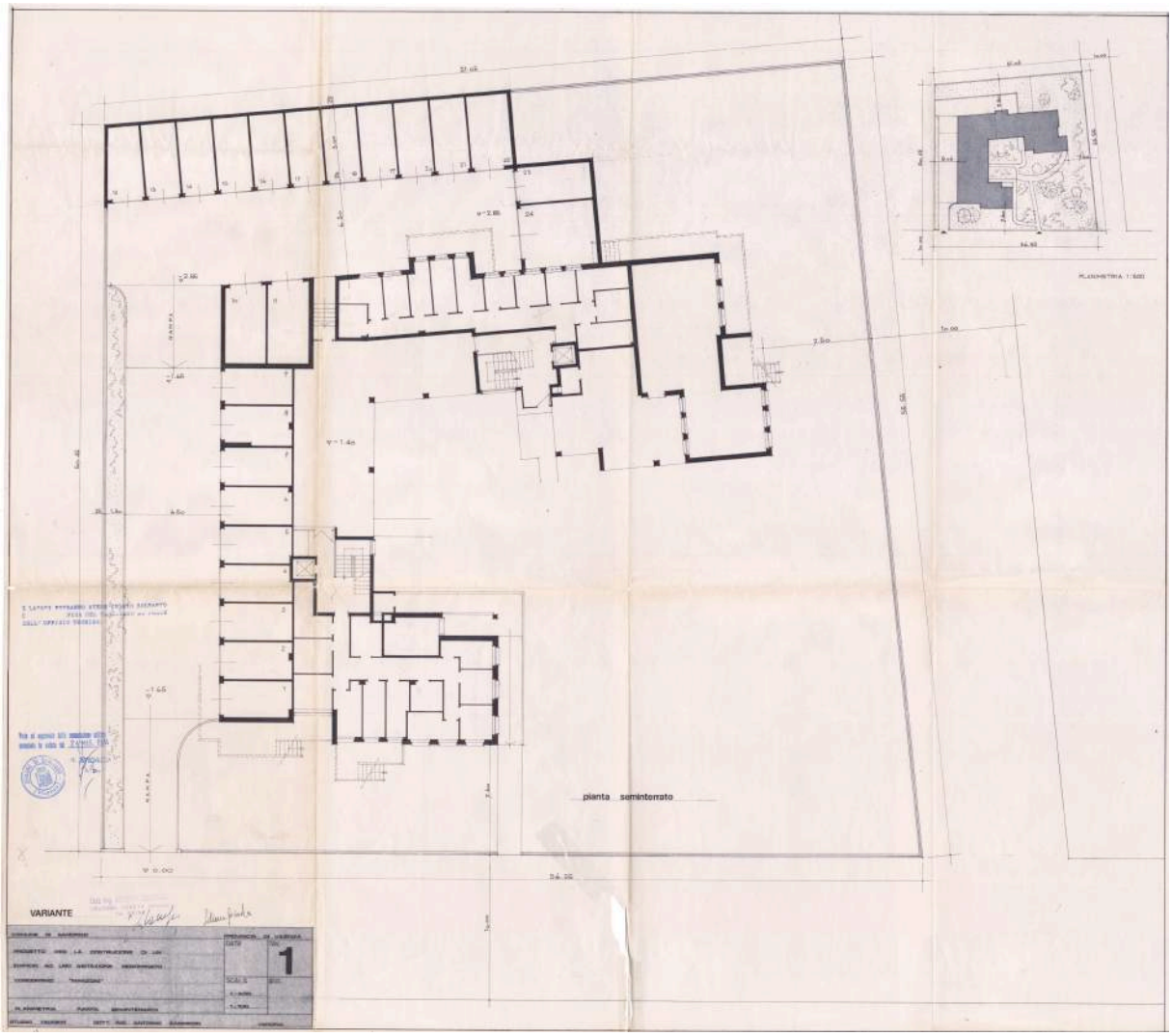




Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.




pianta seminterrato
VARIANTE

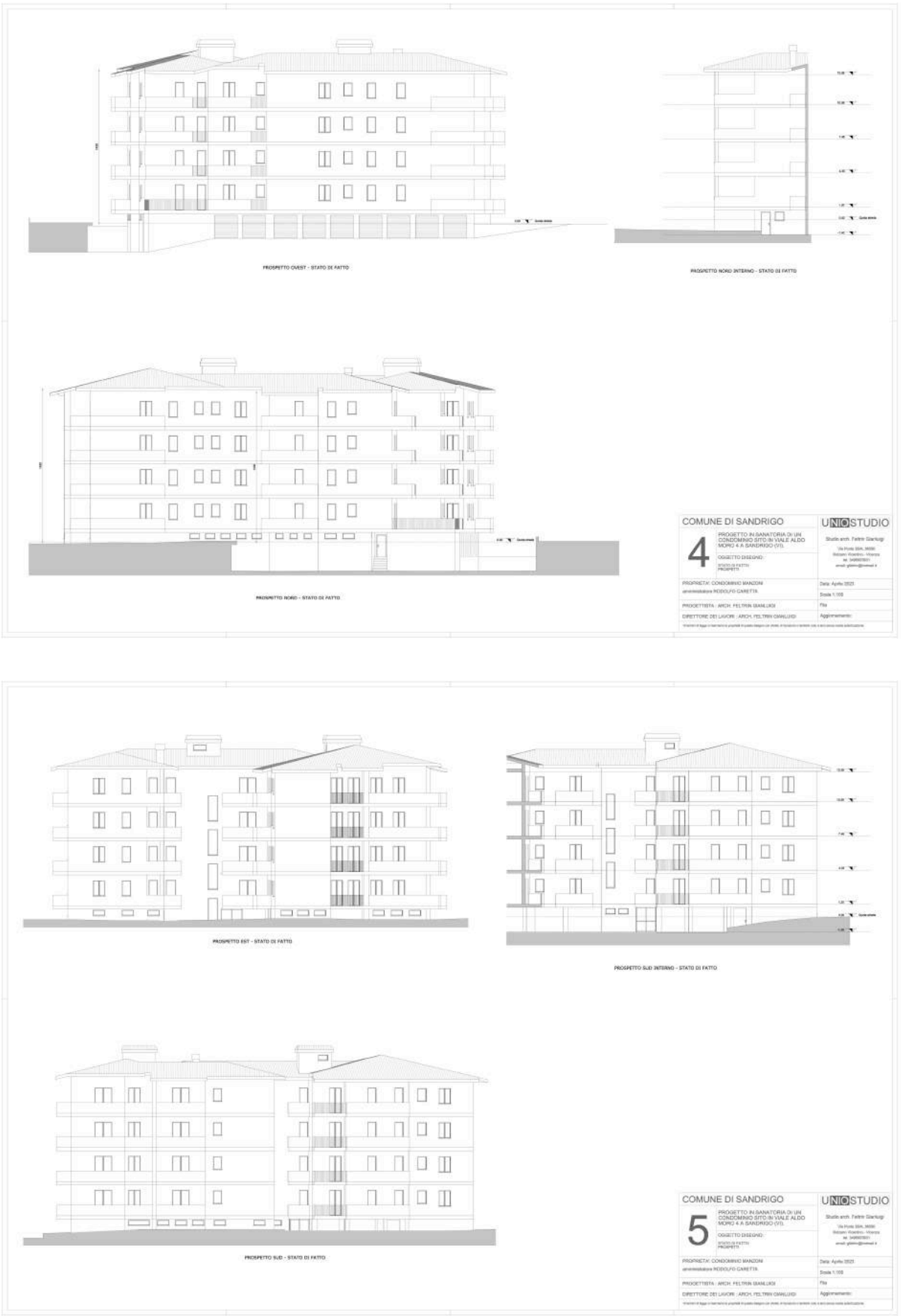


Figura 10. Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Secondo quanto precisato al paragrafo precedente le unità pur non essendo perfettamente conforme non necessitano di sanatoria bensì di una pratica per la corretta rappresentazione delle stesse, che potrebbe essere concomitante ad altra pratica di manutenzione delle unità stesse.

Tuttavia si ritiene di considerare un compenso per tale "regolarizzazione" comprensivo di diritti, eventuali sanzioni, spese tecniche IVA e Cassa Previdenziale per un totale complessivo pari a € 3.500,00.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, trattandosi di fabbricato, l'Esperto non ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica; allo stato attuale, nel Comune di Sandrigo, è presente il Piano degli Interventi vigente secondo cui l'immobile in questione ricade all'interno della zona "B1" ovvero tessuto residenziale denso. Comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale con presenza di funzioni accessorie alla residenza.

Nel caso in esame l'unità oggetto della presente può essere sottoposta a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione. Negli edifici esistenti, sono ammesse anche altre destinazioni, salvo reperimento degli standard, che siano compatibili con la destinazione residenziale.

La zona non è sottoposta a vincoli di natura urbanistica.

Si rimanda alla visione delle Norme del Piano degli interventi e della documentazione riportata all'allegato n. 7 alla presente.

7.4 Perimetro del "mandato"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha eseguito una verifica sia per quanto concerne gli oneri derivati dal Piano Urbanistico del Comune di Sandrigo, sia negli atti di provenienza degli immobili e sia per eventuali convenzioni e/o atti giudiziari.

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica si rimanda a quanto già descritto al precedente paragrafo 7.3, precisando che il fabbricato non è sottoposto a vincoli.

Per quanto concerne vincoli riportati da atti di provenienza non ne sono stati evidenziati.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 03/03/2026)

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare della certificazione ipotecaria aggiornata alla data del 05/09/2025, ha eseguito ulteriori verifiche in data 03/03/2026 aggiornate a tutto il 03/03/2026 (vedasi allegato n. 6 alla presente). Sulla base delle visure e delle verifiche redatte dal sottoscritto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati che verranno cancellate e/o ridotte, è il seguente:

Iscrizione in data 19/07/2017 R.G. 6447 R.P. 1001

Favore: Banca Monte dei Paschi di Siena Società per Azioni con sede in Siena, C.F. 00884060526.

Contro: _____ nato in _____ (__) il _____ C.F. _____ e _____ nata in _____ (__) il _____ C.F. _____.

Per: ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo del Notaio Crocenzi Claudia rep. 4421/3478 del 20/06/2017, per un importo capitale di € 96.000,00 ed un importo totale di € 192.000,00.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Sandrigo, foglio 6°, mappale 630, sub. 6, categoria A/2, consistenza 6 vani, viale Aldo Moro, piano S1-1, sub. 29, categoria C/6, consistenza 11 mq, viale Aldo Moro, piano S1.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'iscrizione, l'importo sarà pari ad € 35,00 di imposta salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione.

Trascrizione in data 04/09/2025 R.G. 8241 R.P. 6078

Favore: Condominio Manzoni con sede in Sandrigo (VI), C.F. 95028350247.

Contro: _____ nato in _____ (__) il _____ C.F. _____ e _____ _____ nata in _____ (__) il _____ C.F. _____.

Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza rep. 4986 del 18/08/2025.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Sandrigo, foglio 6°, mappale 630, sub. 6, categoria A/4, consistenza 6 vani, sub. 29, categoria C/6, consistenza 11 mq.

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

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

Come sopra anticipato, le note di cui al paragrafo precedente verranno cancellate e/o ridotte con l'aggiudicazione del bene. In particolare trattasi di:

- Iscrizione in data 19/07/2017 R.G. 6447 R.P. 1001
- Trascrizione in data 04/09/2025 R.G. 8241 R.P. 6078

9. SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto della presente procedura non ricade su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Il bene oggetto della presente procedura non è gravato 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

Le unità in esame ricadono all'interno del condominio "Manzoni" amministrato da Amministrazioni Palladio Casa In di Carlo Barbieri di Thiene (VI).

La presente procedura esecutiva è stata attivata direttamente dal condominio per il recupero delle spese insolute.

Per quanto concerne, le spese medie fisse di gestione sono pari a circa 2.500,00 € annui, che comprendono assicurazioni, gestione corrente, manutenzione ordinaria, pulizia scale, manutenzione ascensore, manutenzione caldaia, acqua potabile e irrigazione giardino, spese di metano (essendo quest'ultimo legato a riscaldamento centralizzato), ecc.

Non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria. È stata eseguita una manutenzione alla copertura con spese a carico degli esecutati pari ad € 2.588,46 (inserite nell'esecuzione immobiliare).

Le spese insolute ammontano ad € 4.506,06 di cui 2.398,74 dell'esercizio 2023/2024 ed € 2.107,32, per l'anno 2024/2025.

Le spese per l'anno in corso sono preventivate in € 2.229,59.

Dalla documentazione reperita, le spese medie fisse di gestione comprendono assicurazioni, gestione corrente, manutenzione ordinaria, pulizia scale, manutenzione ascensore, manutenzione caldaia, acqua potabile e irrigazione giardino, spese di metano, ecc.

Non sono emersi procedimenti in corso a carico dell'unità in esame.

Risulta regolamento di condominio, fornito dall'amministratore ed allegato alla presente. Non sono riportati i dati di trascrizione.

Il condominio è dotato impianto elettrico ed idrico per le parti comuni ed il giardino, ascensore, cancello carraio, non sono stati reperiti i certificati di conformità.

L'amministratore mi riferisce che i millesimi di proprietà per il calcolo delle spese condominiali sono pari a 37,80.

La documentazione è riportata all'allegato n. 9 alla presente.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

I beni oggetto di pignoramento, verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Più precisamente il criterio utilizzato è il Market Comparison Approach (M.C.A.), ovvero un procedimento di stima che rientra nelle stime pluriparametriche e che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.
Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.
Il M.C.A. si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.
Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.
Perché la stima eseguita con questo metodo sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.
Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il presente calcolo sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili, ovvero compravendite di immobili simili a quello in esame.

Sono doverose alcune premesse sulla base delle quali l'Esperto ha provveduto a definire il valore degli immobili e la ricerca dei comparabili:

- sono state trovate tre compravendite di immobili posti nel medesimo condominio in cui sono site le unità oggetto della presente;
- le compravendite sono avvenute negli ultimi 24 mesi antecedenti la presente relazione;
- si è prestata attenzione al grado di manutenzione delle unità prese a confronto ed a quella in esame;
- le unità individuate hanno superfici molto simili a quelle oggetto della presente.

In particolare per ottenere il valore finale l'Esperto ha individuato le superfici delle unità, lo stato di manutenzione, il numero di servizi sia delle unità prese come comparabili, sia del subject.

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.

Per la determinazione del valore finale di vendita della proprietà sottoposta ad esecuzione, vanno altresì tenuti in considerazione:

- che l'immobile in esame è attualmente occupato da uno degli esecutati quale comproprietario;
- che vi è necessità di regolarizzazione del bene se pur minima;
- l'andamento di mercato immobiliare di immobili simili.

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, 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% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per il bene pignorato la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 08/03/2026 risulti essere pari a:

***€ 120.000,00 (centoventimila/00 €), pari a 1.153,85 €/m²** tenuto in considerazione che la superficie commerciale è pari a 104,00 mq.*

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 come si vedrà con maggiore dettaglio al paragrafo successivo".

Si rimanda alla visione dell'allegato n. 8 alla presente per le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

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: € 1.500,00*
- *spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 3.500,00*
- *spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 00,00*
- *altri consti/oneri: € 00,00*

***Si precisa che le spese condominiali non vengono detratte in quanto la presente procedura è stata promossa dal condominio stesso per le spese insolute**.*

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.

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

*Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 97.750,00 che arrotonderemo a € 98.000,00(€ novantaottomila /00).**"*

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il trasferimento avvenuto nel 2017, ovvero l'acquisto delle unità in esame è avvenuto per un importo pari a € 96.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile ha una buona appetibilità, trattasi di appartamento bicamere in zona residenziale dotato di terrazzo cantina e garage.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento in questione è relativo all'intera proprietà in capo agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno, e riguarda due unità (appartamento e autorimessa) che vengono vendute in un unico lotto.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati

Essendo i proprietari dell'immobile di cui alla presente soggetti privati, si è provveduto a reperire i certificati anagrafici e di stato civile, presso gli uffici anagrafe e stato civile del comune di Sandrigo.

Il Sig. _____ nato a Tecuci in _____ (__) il _____ C.F. _____ risulta residente nell'unità oggetto di pignoramento a far data dal 02/10/2017

La Sig.ra _____ nata a _____ in _____ (__) il _____ C.F. _____ risultava residente nell'unità oggetto di pignoramento a far data dal 24/08/2020 fino al 28/12/2021. Dalle comunicazioni pervenute dal Comune di Sandrigo la Sig.ra è ora residente ad Asigliano.
All'allegato n. 10 alla presente sono riportati i vari certificati reperiti.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Il Comune di Sandrigo ha riferito non poter rilasciare certificati di stato civile in quanto non è mai stata trascritta sentenza di separazione. Da quanto desumibile in atti la Sig.ra _____ è attualmente sposata con altra persona e conseguentemente si desume esserci una sentenza di separazione e/o divorzio. Il Sig. _____ in ANPR risulta coniugato con la Sig.ra _____, ma quest'ultima risulta coniugata con terza persona. Si desume che il Sig. _____ sia di stato civile libero
All'allegato n. 10 alla presente sono riportati i vari certificati reperiti e la comunicazione pervenuta dall'ufficio stato civile/anagrafe del Comune di Sandrigo.

15. LOTTI

Il bene oggetto della presente è l'unico pignorato e viene venduto in un unico lotto (appartamento e autorimessa).

16. OSSERVAZIONI FINALI

L'esperto incaricato alla presente procedura, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- Trattasi di appartamento sviluppato al piano primo di un edificio condominiale a destinazione d'uso residenziale, completo di autorimessa e cantina al piano interrato. Del posto auto va detto che ha dimensioni ridotte 2,55 ml X 4,25 ml. L'unità è costituita da un ampio disimpegno con soggiorno, cucina , camera singola, due bagni e camera doppia, due terrazzi di cui uno con accesso dalla zona giorno ed uno con accesso dalle camere. Al piano seminterrato poi si trovano un garage di ridotte dimensioni, con accesso da area esterna comune ed una cantina che si apre in un corridoio comune. Al piano interrato si accede attraverso scale comuni interne. La superficie esterna lorda (su più piani compresi garage e cantina) è pari a 104 mq.
- La costruzione del fabbricato risale alla metà degli anni '70 e precisamente tra il 1974 ed il 1976.
- Il complesso sorge a poche centinaia di metri dal centro del Comune di Sandrigo, in zona residenziale, limitrofo ai servizi principali, in Via Aldo Moro n. 4, Scala 1 int. 6.
- Le condizioni dell'immobile sono discrete.
- L'immobile è attualmente occupato dal comproprietario.
- Il lotto ha una buona appetibilità.
- Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1.
- Si sottolinea la mancanza di allacciamento a energia elettrica e gas per mancato pagamento delle bollette.
- Il prezzo base di stima corretto tiene in considerazione l'attuale periodo economico.
  Valore di mercato € 120.000,00.

Valore di stima corretto € 98.000,00.

Marostica, lì 06/03/2026

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

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 esecutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Documentazione urbanistica, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Documentazione in merito agli oneri di natura condominiale
10. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto di matrimonio
11. Documentazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile
12. Ricevuta invio perizia alle parti