TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 31/2026 RGE

ELABORATO PERITALE -

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



Giudice:	**Dott.ssa Sonia Pantano**
Creditore procedente:	**PRISMA SPV SRL**
Esecutati:	
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**11/09/2026**
Identificazione beni:	Beni in Vicenza, via V. De Gama, 4 Dati Catastali: Comune di Vicenza CF, foglio 60, p.lla 465 sub 17 (A/4) per il diritto di proprietà di 1/1
Esperto stimatore:	**Arch. Marina Amaglio** - Via Riviera Berica, 561 Vicenza Mail: marina.amaglio@archiworldpec.it – tel: 329 3088834
Custode Giudiziario:	**I.V.G.** - Via Volto, 63 Costozza di Longare (VI) Mail: www.ivgvicenza.it – tel: 0444/9543915

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **31/2026**, promossa da: **PRISMA SPV S.R.L.** contro

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano.

Udienza ex art. 569 c.p.c.: il 11/09/2026.

Esperto stimatore: Dott. Arch. Marina Amaglio.

Diritto pignorato : piena proprietà, quota di 1/1.

Eventuali comproprietari non esecutati : nessuno.

Tipologia bene pignorato : appartamento con cantina in condomino.

Ubicazione : Vicenza, via Vasco Da Gama n. 4**.**

Dati catastali attuali dei beni : Vicenza CF, foglio 60.

p.lla 465 sub. 17, Cat. A/4, Cl. 7, vani 6,5, P.S1-3, cons. mq 93, sup. totale escluse aree scoperte mq. 92 – RCE Euro 386,05**.**

Metri quadri : locali di abitazione 97,3 m² circa, cantina 12,3 m² circa.

Stato di manutenzione : stato di manutenzione dei beni: scarso.

Differenze rispetto al pignoramento : nessuna.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi : l'immobile al piano seminterrato presenta alcune modeste variazioni interne sanabili con la presentazione di una pratica edilizia, costo presunto in € 4.000.

Valore lordo di mercato, OMV : valore di mercato dei beni, al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro € 66.000,00.

Date/valori comparabili reperiti : è stato utilizzato il metodo M.C.A.

Valore di vendita forzata proposto : valore a base d'asta dei beni : € 53.000,00.

Occupazione : stato di occupazione dell'immobile: l'immobile risulta occupato con contratto di locazione.

Titolo di occupazione : contratto di locazione registrato a Vicenza il 05.03.2019 al n. 2214 serie 3T.

APE : Attestato di Prestazione Energetica redatto dal CTU, valido fino al 08.07.2036, classe energetica F.

SOMMARIO

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE....2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI....4
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE....5
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni....5
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni....5
3.3 Confini N-E-S-O....5
3.4 Descrizione dettagliata dei beni....6
3.5 Certificazione energetica....11
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE....11
4.1 Possesso....11
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione....11
5. ASPETTI CATASTALI....12
5.1 Intestatari catastali storici....12
5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento....13
5.3 Giudizio di conformità catastale....13
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA....15
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli....15
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI....16
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità....17
7.2 Abusi/difformità riscontrati....17
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi....18
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE....20
8.1 Oneri e vincoli....20
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023)....20
9. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO....21
9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni....21
10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI....22

10.1 Metodo di valutazione....22
10.2 Stima del valore di mercato....23
10.3 Determinazione del valore a base d'asta....23
10.4 Confronto con trasferimenti pregressi....24
10.5 Giudizio di vendibilità'....24
11. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO....24
11.1 Dati e residenza del del debitore esecutato....24
11.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore....24
12. ELENCO ALLEGATI....25

LOTTO UNO

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data del giuramento: 27.03.2026

Data della redazione e trasmissione al custode della check list: 30.03.2026

Data della verifica catastale: 30.03.2026

Data richiesta di accesso agli atti – Comune di Vicenza: 10.04.2026

Data di sopralluogo all'appartamento: 04.06.2026

Data di deposito : 13.07.2026

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento posto al piano terzo con cantina posta al piano S1 di un fabbricato condominiale.

Ubicati in Comune di Vicenza, in via Vasco da Gama n. 4.

Posizione urbanistica: area prevalentemente residenziale.

Diritto pignorato e identificazione catastale beni

INTESTAZIONE E DIRITTO

diritto di proprietà per ½

diritto di proprietà per 1/2

INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

1) Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 60

Particella 465 sub 17, Cat. A/4, Cl. 7, via Cristoforo Colombo n. 96 P.S1-3, cons. vani 6,5, mq 93, sup. totale escluse aree scoperte mq. 92 – RCE Euro 386,05

L'indirizzo catastale è errato deve essere aggiornato in via Vasco da Gama n. 4.

Confini in senso N.E.S.O. al **piano S1**: muro perimetrale; m.n. 465 sub 8; m.n. 465 sub 15-disimpeno comune; m.n. 465 sub 19, salvi i più precisi.
Confini in senso N.E.S.O. al **piano 3**: muro perimetrale; m.n. 465 sub 8; muro perimetrale; vano scala comune-m.n. 465 sub 18, salvi i più precisi.

Descrizione dettagliata dei beni

APPARTAMENTO CON CANTINA

L'immobile oggetto di relazione è situato nel comune di Vicenza, in un'area di edificazione a carattere mista residenziale e commerciale, in un'area storica denominata Villaggio del Sole, all'interno di un edificio condominiale.

L'appartamento è inserito in un fabbricato condominiale con sviluppo su quattro piani fuori terra, sovrapposti ed un piano interrato.

L'appartamento in oggetto è situato al piano terzo, accessibile dal vano scala condominiale e con l'ascensore.

Al piano interrato si accede attraverso la scala interna condominiale.

L'intero fabbricato presenta struttura portante in c.a. e muratura in laterizio, con tetto a falde e manto in coppi, i serramenti sono in legno e vetro semplice, in alcune finestre con doppi vetri in alluminio.

L'appartamento è composto da un vano di ingresso e corridoio sul quale si affacciano un soggiorno, una cucina, un bagno, una lavanderia, due camere ed un ripostiglio.

Al piano seminterrato vi è una cantina.

STATO MANUTENTIVO E FINITURE

Lo stato manutentivo dell'appartamento è risultato di basso livello.

Internamente le finiture risultano avere serramenti in legno e alluminio, pavimenti in ceramica, porte interne in legno.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono presenti, sottotraccia e funzionanti, ma non è stato possibile verificare la regolarità degli impianti.

L'impianto di riscaldamento è presente con generatore di calore dato da caldaia a gas metano e corpi scaldanti in acciaio, ma l'affittuario non ha esibito il libretto di impianto ed il manutentore interpellato, non ha fornito le informazioni richieste.

Il piano interrato ha pavimento in cemento, l'impianto elettrico è presente.

L'accesso alla cantina dallo spazio comune è chiuso da una porta in legno.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Destinazione d'uso	Sup. lorda	R.M.	Sup. Comm.
Appartamento	88	1	88
Terrazze	9,3	0,30	2,79
Cantina	12,3	0,4	4,92
Totale			95,7

Figura 1. Ortofoto.

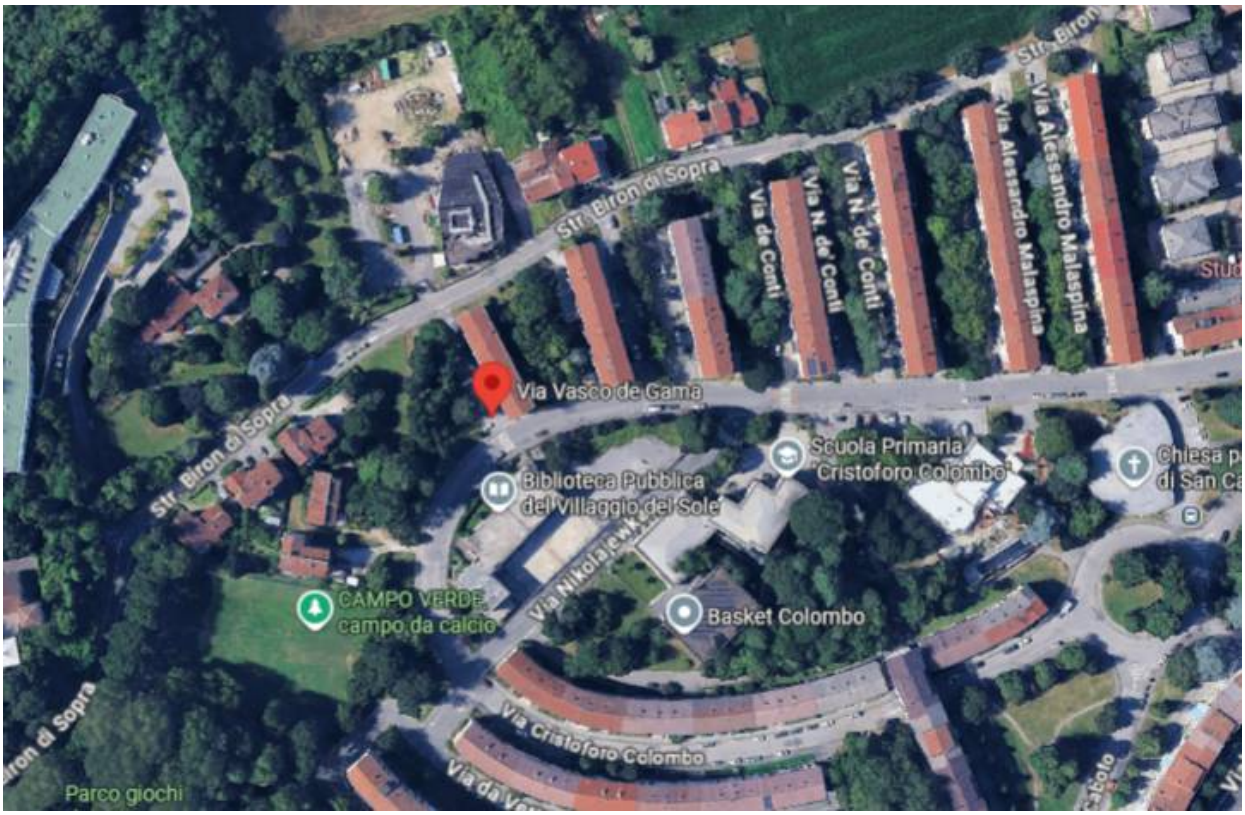


Figura 2. Estratto mappa catastale.

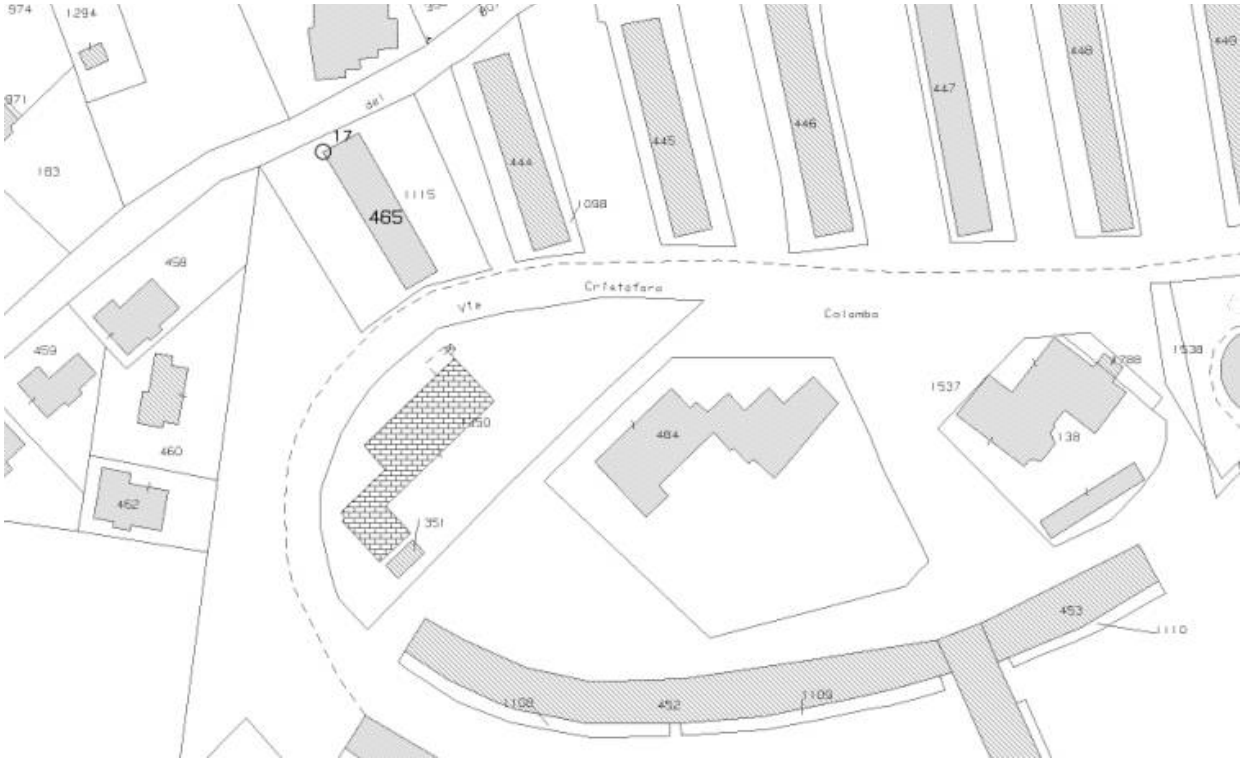
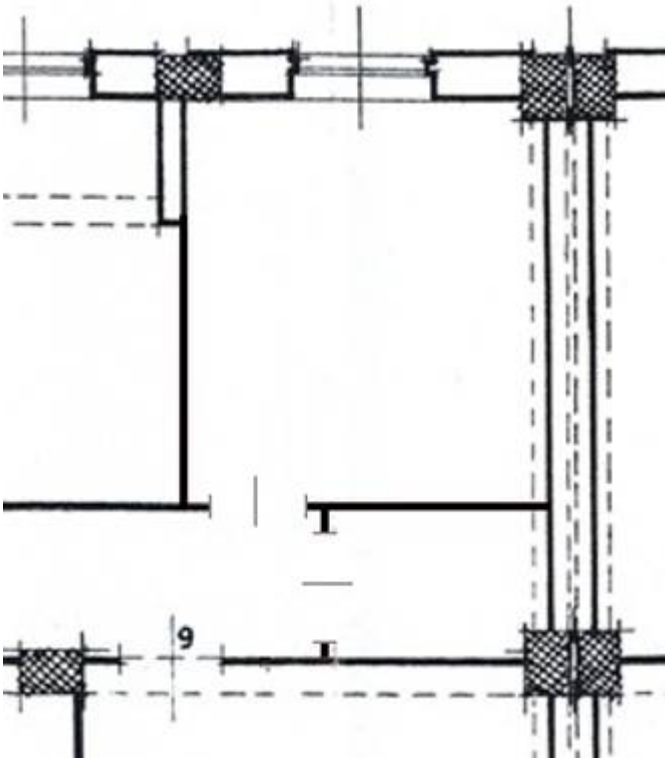


Figura 3. Planimetrie immobili.

CANTINA



APPARTAMENTO

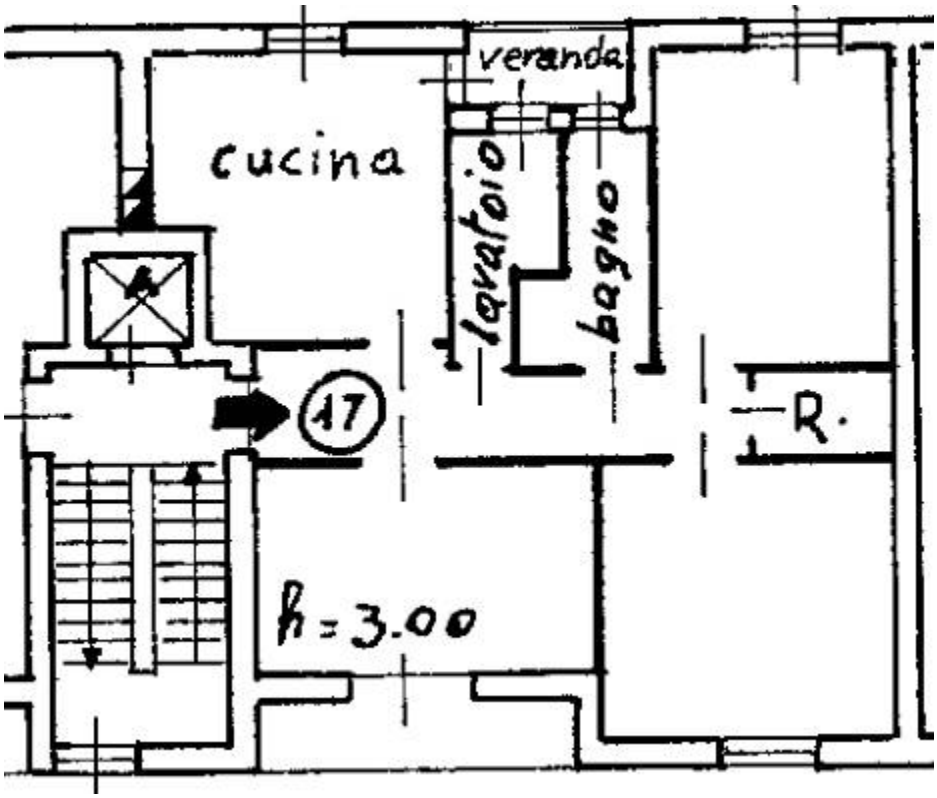


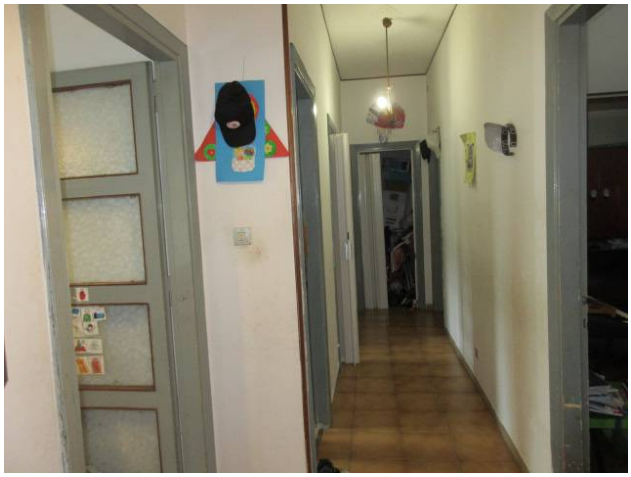
Figura 4. Foto immobili.

ESTERNI





APPARTAMENTO P.3.













CANTINA P.SI.





Certificazione energetica

Non avendo reperito tra i documenti l'attestato di prestazione energetica dell'edificio, è stato da me redatto ed inviato con codice identificativo: 79981/2026 e risulta valido fino alla data del 08.07.2036.

Classe energetica F. (vedi allegati).

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Possesso, titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

All'atto del sopralluogo è stato verificato e successivamente confermato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vicenza, che negli immobili hanno la residenza il signor e la sua famiglia.

Il signor ha un contratto di locazione ad uso abitativo esibitomi all'atto del sopralluogo e confermato dall'Agenzia delle Entrate a partire dal 15.03.2019 e registrato il 05.03.2019 al n. 2214 serie 3T.

Durata del contratto fino al 14.03.2023 con proroga per quattro anni.

Corrispettivo annuo euro 4.800,00.

Dati catastali degli immobili:

Comune di Vicenza foglio 60 mappale 465 sub 17 Cat. A/4 RC Euro 386,05

La sottoscritta CTU ritiene che il canone di locazione di Euro 400 mensili, stabiliti dal contratto di locazione in essere, risultando superiore ad 1/3 di un canone ordinario in base ai dati consultati, possa essere ritenuto congruo.

Intestatari catastali storici

1) diritto di proprietà per ½
diritto di proprietà per 1/2
proprietari con atto di compravendita n. 226.270 rep. n. 19.150 racc. notaio Ottaviano Giarolo del 14.06.2007 e trascritto a Vicenza il 03.07.2007 ai nn. 18.027 R.G. e 10.726 R.P. da:

2) diritto di piena proprietà di 6/9;
diritto di piena proprietà di 1/9;
diritto di piena proprietà di 1/9;
diritto di piena proprietà di 1/9;
proprietari successione legittima di Pattaro Giulio, apertasi il 30.09.2000, denuncia registrata a Vicenza il 09.03.2001 al n. 60 vol. 22 e trascritta a Vicenza il 27.06.2001 ai nn. 14.359 R.G. e 10.166 R.P.

Vi è l'accettazione tacita di eredità con atto n. 226.270 rep. n. 19.150 racc. notaio Ottaviano Giarolo del 14.06.2007 e trascritto a Vicenza il 03.07.2007 ai nn. 18.026 R.G. e 10.725 R.P.

3) coniugi in comunione legale,
coniugi in comunione legale,

proprietari con atto di compravendita n. 29.118 rep. notaio Gian Paolo Boschetti del 06.04.1981 e trascritto a Vicenza il 06.05.1981 ai nn. 5.476 R.G. e 4.487 R.P. da Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Vicenza.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

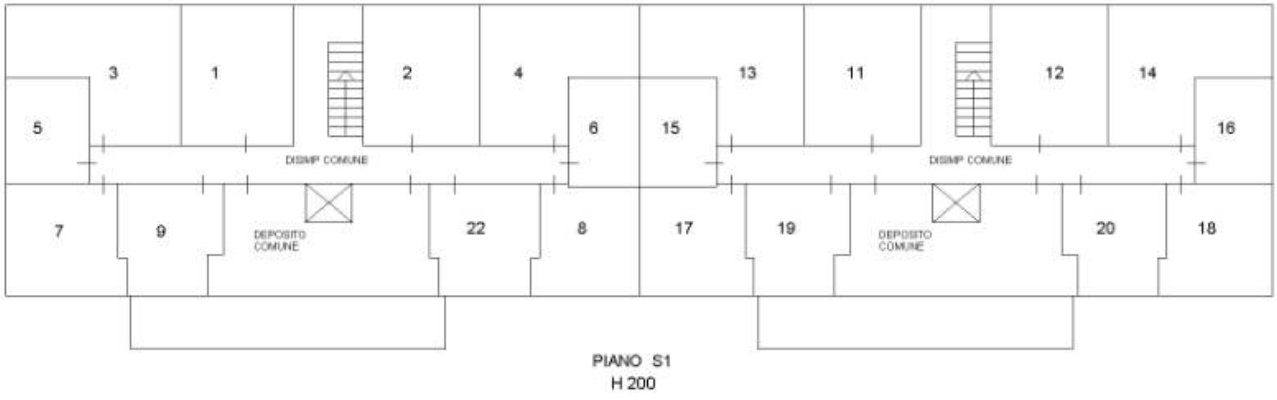
Vi è rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali ad eccezione dell'indicazione del piano che nell'atto di pignoramento e nella trascrizione viene indicato come terra, nell'atto di compravendita viene indicato come piano terra e 3, nella visura catastale come piano S1 e 3.

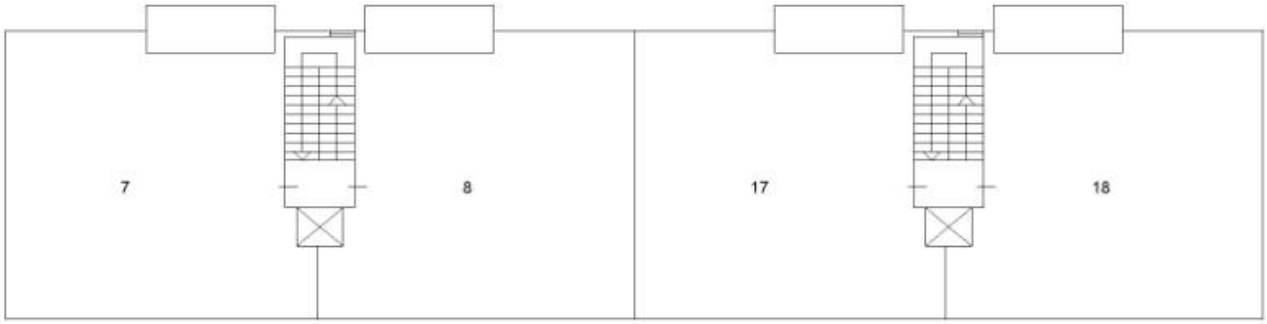
Giudizio di conformità catastale

Non vi sono differenze rilevanti tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Figura 5. Planimetrie catastali dei beni.

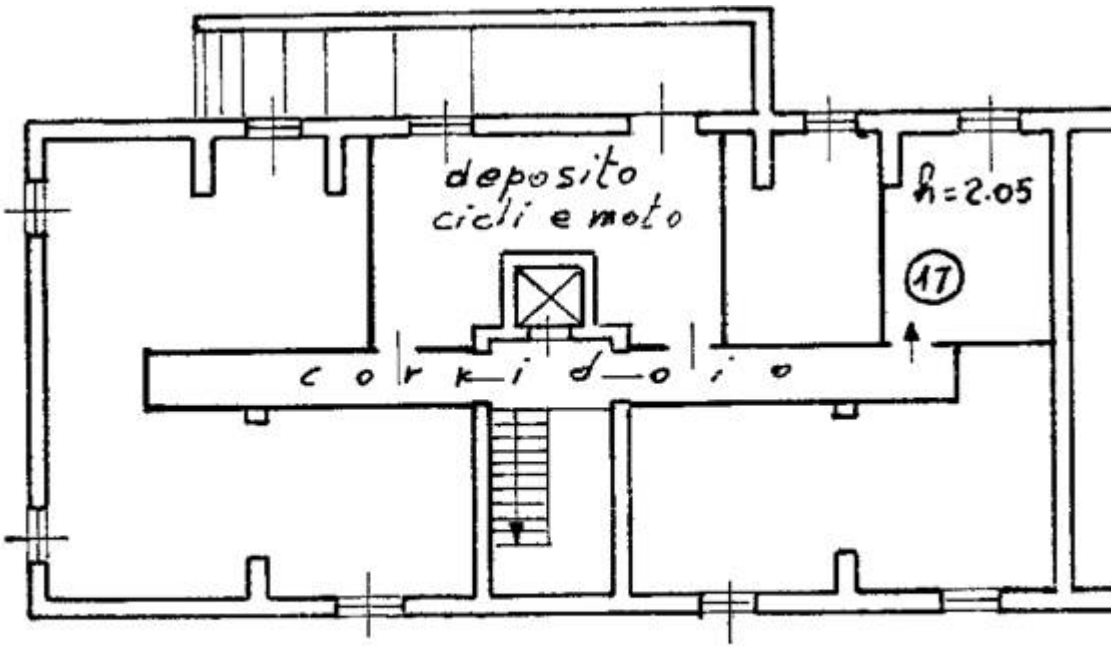
Elaborato planimetrico catastale m.n. 465





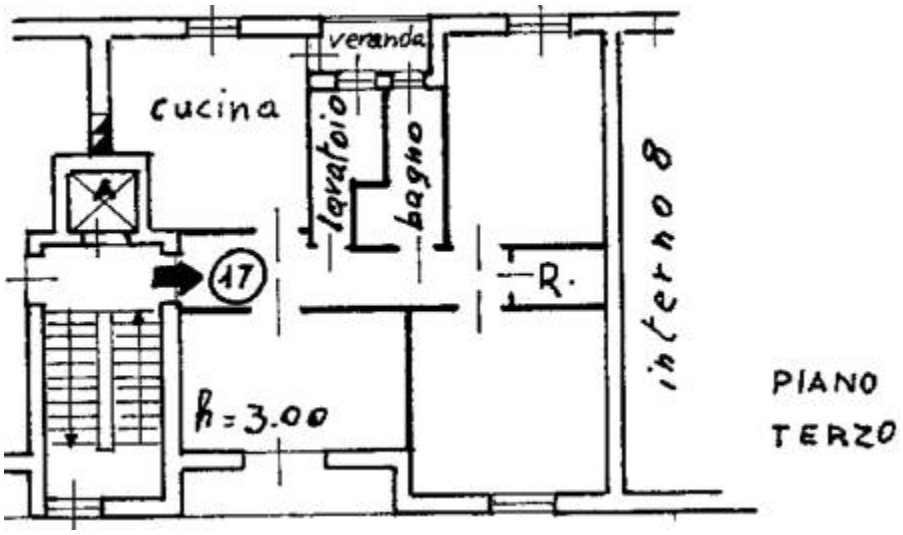
PIANO TERZO
H 300

Planimetria catastale cantina m.n. 465 sub 17



PIANO
SCANTINATO

Planimetria catastale appartamento m.n. 465 sub 17



RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Elenco proprietari nel ventennio e titoli

1) diritto di proprietà per ½

diritto di proprietà per 1/2

proprietari con atto di compravendita n. 226.270 rep. n. 19.150 racc. notaio Ottaviano Giarolo del 14.06.2007 e trascritto a Vicenza il 03.07.2007 ai nn. 18.027 R.G. e 10.726 R.P. da:

2) diritto di piena proprietà di 1/6;

diritto di piena proprietà di 2/18;

diritto di piena proprietà di 2/18;

diritto di piena proprietà di 2/18;

proprietari successione legittima di Pattaro Giulio, apertasi il 30.09.2000, denuncia registrata a Vicenza il 09.03.2001 al n. 60 vol. 22 e trascritta a Vicenza il 27.06.2001 ai nn. 14.359 R.G. e 10.166 R.P.

Vi è l'accettazione tacita di eredità con atto n. 226.270 rep. n. 19.150 racc. notaio Ottaviano Giarolo del 14.06.2007 e trascritto a Vicenza il 03.07.2007 ai nn. 18.026 R.G. e 10.725 R.P.

3) coniugi in comunione legale,

coniugi in comunione legale,

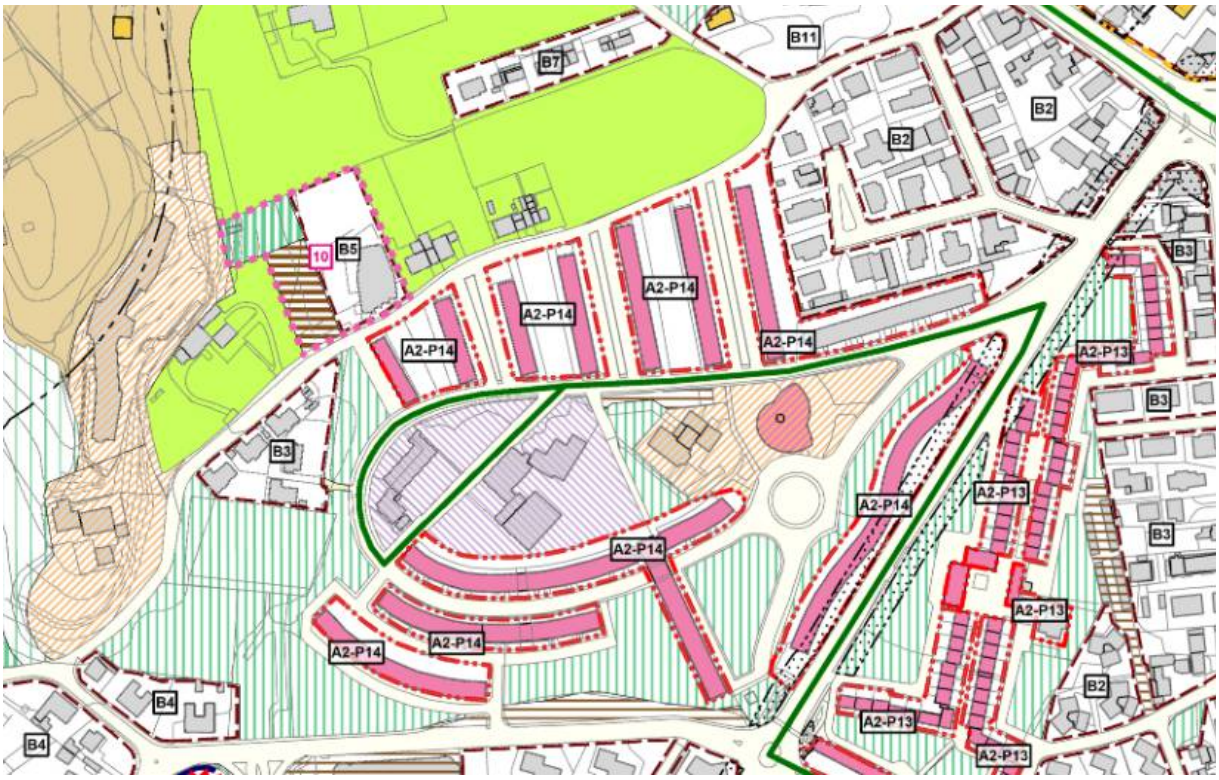
proprietari con atto di compravendita n. 29.118 rep. notaio Gian Paolo Boschetti del 06.04.1981 e trascritto a Vicenza il 06.05.1981 ai nn. 5.476 R.G. e 4.487 R.P. da Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Vicenza.

ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.I. approvato con D.C.C. 10 del 07/02/2013, variante DCC n. 14 del 24/02/2026, aggiornato con determina dirigenziale n. 722 del 26/03/2026, l'area viene individuata in ZTO A2-P14 "Tessuti e Borghi Storici".



TITOLI EDILIZI

Il Comune di Vicenza ha reperito le seguenti autorizzazioni edilizie:

1) Concessione edilizia n. 11569 P.G. e 1835 r.p. del 10.06.1957, per "*costruire un fabbricato per 20 alloggi in Vicenza".*

2) Parere favorevole alla concessione di sanatoria per difformità sulla distanza dai confini n. 15405 P.G. Del 29.10.1959.

3) Autorizzazione all'abitabilità del 19.11.1959.

4) Concessione edilizia in sanatoria (art. 35 legge 47/1985) n. 24474/85 P.G. del 14.12.1987, per "*chiusura terrazzino al 3° piano con ricavo verandati mq. 2,20".*

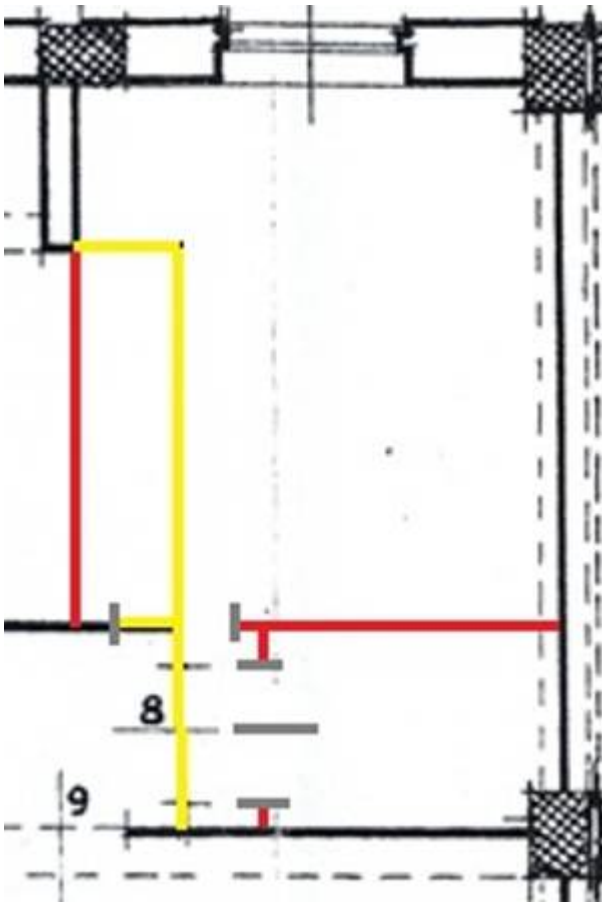
Abusi/difformità riscontrati

L'immobile, dopo il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie di progetto autorizzate, presenta una modesta difformità interna al piano seminterrato tra l'edificio condominiale approvato e l'attuale stato dei luoghi.

Figura 6. Comparazione stato approvato – stato rilevato al P.S1.

Costruito ======

Demolito



Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità riscontrate sono opere riconducibili a variazioni intervenute in corso di costruzione del fabbricato e possono essere sanate con presentazione di una pratica edilizia.

Il costo di tale intervento è ipotizzabile in:

- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 4.000

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.

ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;

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 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.

Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (al 30/03/2026)

1) Ipoteca giudiziale per concessione a garanzia di mutuo in data 14.06.2007 al n. 226.271 di rep. 19.151 racc. notaio Otaviano Giarolo, iscritta a Vicenza in data 03.07.2007 ai n.ri 18.028 R.G. e 4.612 R.P. a favore di:

Banca Per La Casa S.p.a. con sede legale in Milano,

e a carico di :

diritto di proprietà per ½

diritto di proprietà per 1/2

Beni iscritti :

Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 60

Particella 465 sub 17, Cat. A/4, Cl. 7, via Cristoforo Colombo n. 96 P.S1-3, cons. vani 6,5, mq 93, sup. totale escluse aree scoperte mq. 92 – RCE Euro 386,05

Importo capitale € 155.000,00. Importo dell'ipoteca € 232.500,00.

Durata del mutuo: anni 30.

2) Trascrizione eseguita a Vicenza il 13.02.2026 ai n.ri 2.842 R.G. e 2.064 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 07.01.2026 al n. 5884/2025 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

PRISMA SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV)

e a carico di :

diritto di proprietà per ½

diritto di proprietà per 1/2

Beni iscritti :

Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 60

Particella 465 sub 17, Cat. A/4, Cl. 7, via Cristoforo Colombo n. 96 P.S1-3, cons. vani 6,5, mq 93, sup. totale escluse aree scoperte mq. 92 – RCE Euro 386,05

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'amministratore del condominio fino a giugno 2026 signor Mazzocchin Christian di Amministrazioni Mazzocchin, da me interpellato mi ha comunicato che:

1) le spese condominiali annue relative all'immobile oggetto di pignoramento ammontano ad € 1.100,00.

2) per quanto riguarda il bilancio, le unità abitative hanno un debito di € 4.642,64 (consuntivo al 31.12.2025);

3) che non vi sono spese straordinarie già deliberate dall'assemblea condominiale;

4) che non vi sono procedimenti in corso a carico degli immobili.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di relazione è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripare metriche in base agli IVS e 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.

L'adozione di tale metodo è stata resa possibile grazie alla disponibilità di beni comparabili sul mercato.

Sono stati infatti reperiti, con indagine attraverso l'Ufficio del Territorio, immobili simili per caratteristiche e segmento di mercato, a quello oggetto di valutazione.

Inoltre la ricerca è stata circoscritta a quelli la cui alienazione è avvenuta in tempi recenti.

Immobili comparabili

IMMOBILE COMPARABILE - A -

Comune di Vicenza, C.F. Fg. 60

m.n. 465 sub 3 Cat. A/4, Cl. 7 via Vasco Da Gama 2, P.S1.1., vani 6, Sup. Cat. Tot. mq. 89, R.C. € 356,36;

Atto di compravendita del 11.12.2023 n. 15.252 rep. e n. 6.616 racc. notaio Diego Trentin. Valore dichiarato € 65.000,00.

IMMOBILE COMPARABILE - B -

Comune di Vicenza, C.F. Fg. 60

m.n. 465 sub 13 Cat. A/4, Cl. 7 via Cristoforo Colombo 96, P.S1.1., vani 6,5, Sup. Cat. Tot. mq. 90, R.C. € 386,05;

Atto di compravendita del 28.01.2025 n. 9.560 rep. e n. 7.378 racc. notaio Alberto Giarolo. Valore dichiarato € 69.000,00.

IMMOBILE COMPARABILE - C -

Comune di Vicenza, C.F. Fg. 60

m.n. 449 sub 79 Cat. A/3, Cl. 5 via A. Malaspina 6, P.T.1., vani 4,5, Sup. Cat. Tot. mq. 90, R.C. € 348,61;

m.n. 449 sub 80 Cat. C/6, Cl. 5 via A. Malaspina 6, P.T.1., Sup. Cat. Tot. mq. 15, R.C. € 53,71;

Atto di compravendita del 11.09.2024 n. 69.203 rep. e n. 17.818 racc. notaio Domenico Pulejo. Valore dichiarato € 65.000,00.

Stima del valore di mercato

A seguito delle indagini di mercato effettuate e del metodo MCA applicato, la sottoscritta ritiene che per i beni pignorati 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 10.07.2026 risulti essere pari a:

€ 66.000,00 (sessantaseimila/00 €) , pari a 689,6 €/m².

Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di cui sopra viene ridotto sulla base di alcuni costi necessari alla libera commercializzazione dei beni immobili oggetto di relazione:

- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 4.000

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 che tiene conto di quanto indicato e delle difformità verificate.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 53.000,00 arr. (cinquantatremila/00).**

Confronto con trasferimenti pregressi

La precedente compravendita dei beni in esame è quella effettuata in data 14.06.2007 per Euro 120.000,00.

Giudizio di vendibilità'

Gli immobili oggetto di esecuzione per la loro posizione e livello di finitura presentano una media vendibilità.

RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

L'ufficio Anagrafe del Comune di Vicenza da me interpellato per il certificato di residenza storico degli esecutati mi ha comunicato che:

risulta iscritto in AIRE per espatrio dal 05.07.2016.

risulta iscritta in AIRE per espatrio dal 05.07.2016.

Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'ufficio dei servizi demografici del Comune di Vicenza da me interpellato per lo stato civile degli esecutati mi ha comunicato che:

risulta coniugato dal 11.08.1999, ad Accra Ghana.

risulta coniugata dal 11.08.1999, ad Accra Ghana.

Vicenza, lì 13/07/2026

Il Tecnico Incaricato
dott. arch. Marina Amaglio

ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Visure, planimetrie, mappe catastali
3. Titolo di provenienza
4. Elenco note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
5. Provvedimenti edilizi
6. Certificati di residenza storici degli esecutati e degli occupanti
7. Certificato di matrimonio degli esecutati
8. Scheda MCA
9. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori