



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 37/2024 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: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

Esecutati: --- e ---

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **13/02/2025**

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Viale San Lazzaro, 193

Dati Catastali: NCEU, foglio 48, p.lla 105, sub. 18 (A3), per il diritto di piena proprietà per quota 1/1

Esperto stimatore: **Ing. Sergio Fantinato** – Largo Parolini, 79 – Bassano del Grappa (VI) - Mail: [sergio@giupi.it](mailto:sergio@giupi.it) – tel: 0424/524593

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



## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 37/2024, promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro --- e ---

**Giudice:** Dott.ssa Sonia Pantano

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 13/02/2025

**Esperto stimatore:** Ing. Sergio Fantinato

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

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 8): vedi “Differenze rispetto al pignoramento”

**Tipologia bene pignorato** (pag. 7): appartamento in condominio

**Ubicazione** (pag. 7): Vicenza (VI), Viale San Lazzaro, 193

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 17): Comune di Vicenza, NCEU, foglio 48, p.lla 105, sub. 18 (A3)

**Metri quadri lordi** (pag. 7): locali appartamento 73 m<sup>2</sup> circa, terrazzi 1.3 m<sup>2</sup> circa, rip. 1.3 m<sup>2</sup> circa

**Stato di manutenzione** (pag. 7): scarso

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 18): Si rileva, oltre al pignoramento che ha generato la presente procedura, la presenza del seguente pignoramento ed attualmente non ancora cancellato, contro i soggetti eseguiti; il predetto pignoramento ha erroneamente colpito il numero di p.lla catastale 1050 (sub. 48) anziché 105 andando a colpire così beni di terzi (la p.lla 1050 esiste ed è una autorimessa di ditte terze non eseguite; si evidenzia altresì che il sub. 48 della p.lla 1050 non esiste al NCEU): TRASCRIZIONE CONTRO del 14/12/2010 - Registro Particolare 16701 Registro Generale 25942 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7604 del 29/11/2010 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Si segnala inoltre che, per quel che riguarda lo stato civile e ed il regime patrimoniale dei debitori, dai documenti rilasciati dagli uffici comunali si riscontra quanto segue.

---, come comunicato dal Comune di Vicenza in data 02/01/2025 (vedasi allegati), “*risulta coniugato con --- in data --- a --- (---), ma il matrimonio non è mai stato trascritto in Italia, pertanto non è certificabile*”; contrariamente nell’atto di acquisto del bene pignorato del 27/02/2005, l’esecutato dichiarava “*di essere celibe*”.

--- risulta celibe.

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 20): vi sono difformità edilizie e catastali, regolarizzabili, con costi di circa 5.000 € per regolarizzazione edilizia e di circa 1.500€ per regolarizzazione catastale

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 28): 54.000 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 27): date compravendite e valori - comparabile A: 27/01/2023, € 80.000; comparabile B: 15/12/2022, €14.000; comparabile C: 19/01/2022, € 61.000

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 28): 39.000 €



**Valore debito:** € 185.993,83 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 17): immobile occupato dagli esecutati e dai loro famigliari

**Titolo di occupazione** (pag. 17): proprietà

**Oneri** (pag. 25): gli oneri giuridici gravanti sui beni e che non saranno cancellati nel contesto della procedura, oltre alle spese condominiali arretrate negli ultimi due anni, sono i seguenti.

1. Oneri e costi a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni.
2. Vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti.
3. Oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.
4. Oneri per pagamento spese condominiali arretrate.
5. Considerato il tempo che mediamente intercorre tra la redazione della presente perizia e l'aggiudicazione dei beni, è probabile che gli importi delle spese condominiali arretrate indicate possano subire delle variazioni; inoltre all'aggiudicatario potrebbe essere richiesto dal condominio di partecipare al pagamento delle spese condominiali arretrate e non pagate dagli esecutati anche per le gestioni antecedenti le ultime due annualità.
6. Vincoli urbanistici come rilevabili dal CDU.
7. Vincoli dati dal regolamento di condominio.

**APE** (pag. 17): si, immobile in classe G

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 30): vedasi cap. 16. Osservazioni finali.

**Lotti** (pag. 30): lotto unico.

**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 .....	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni .....	8
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.....	20
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	20
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	20
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità, CDU .....	20
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	21
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	23
7.4	Perimetro del “mandato” .....	24
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	25
8.1	Oneri e vincoli .....	25
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 03/01/2025) .....	25
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	26
9.	SUOLO DEMANIALE.....	26
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	26



---

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	26
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	26
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	27
12.1	Metodo di valutazione .....	27
12.2	Stima del valore di mercato .....	28
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	28
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	29
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	29
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	29
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	30
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	30
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	30
15.	LOTTI .....	30
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	30
17.	ELENCO ALLEGATI.....	31



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 07/06/2024, a seguito di comunicazione dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto, Ing. Sergio Fantinato, ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 29/05/2024, mediante procedura di giuramento telematico.

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

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 945 c.p.c.;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ottenuto copia titolo di provenienza dei beni oggetto di esecuzione;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di residenza storico dell'esecutato;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuta certificazione in merito allo stato civile dell'esecutato;
- previa richiesta di accesso agli atti inviata via pec all'Ufficio Edilizia Privata comunale, si è ottenuto copia della documentazione edilizia conservata all'interno dei loro archivi;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di destinazione urbanistica c.d. CDU relativo all'immobile;
- in data 05/07/2024, veniva eseguito un sopralluogo presso gli immobili in esame, per la verifica dello stato dei luoghi, per l'acquisizione delle informazioni necessarie per la redazione della perizia e per l'esecuzione di un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile;
- successivamente si contattava l'Agenzia delle Entrate per ottenere copia di eventuali contratti di locazione in essere per l'immobile in esame;
- nei mesi successivi si eseguivano ricerche sui dati economici immobiliari di edifici con caratteristiche simili (comparabili) a quelli da stimare, oggetto di recenti compravendite, ai fini della stima;
- segue completamento analisi, valutazioni, stesura e consegna perizia.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni in esame sono costituiti da un appartamento al piano secondo, facente parte di un condominio (denominato "Giotto") di quattro piani fuori terra. L'immobile è sito in Viale San Lazzaro, 193 a Vicenza (VI); l'immobile è sito ad ovest del centro cittadino, centro in cui sono presenti servizi quali bar, ristoranti, negozi, ufficio postale, banche, ecc.

L'appartamento non è dotato di garage o box auto, e nemmeno di posti auto scoperti ad uso esclusivo.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente da Viale San Lazzaro mediante il vano scale condominiale; per maggiori dettagli si rimanda alle planimetrie ed alle foto allegate alla presente.



### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto pignorato con l'atto di pignoramento è il seguente: piena proprietà per la quota di 1/1 per i seguenti beni così catastalmente individuati: Comune di Vicenza, NCEU, foglio 48, p.lla 105, sub. 18 (A3); oltre alla proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti C.C.; in particolare, dall'atto di provenienza dei beni si rileva quanto segue: *“La vendita è convenuta ed accettata tra le parti a corpo con ogni accessione e pertinenza, con tutti i diritti, usi e servitù, attive e passive, con il possesso immediato, con una proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni come per legge (art. 1117 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova”*.

I diritti reali di cui sopra, dalle visure ipotecarie e dall'atto di cui sopra, sono in capo ai seguenti soggetti:

- --- nato in --- (EE) il ---, c.f. ---, piena proprietà per la quota di 1/2;
- --- nato in --- (EE) il ---, c.f. ---, piena proprietà per la quota di 1/2.

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere raggruppati in un unico lotto di vendita.

### 3.3 Confini N-E-S-O

Come da atto di provenienza: *“Il predetto mappale fa parte di un edificio confinante con nel suo complesso con Viale San Lazzaro, con i mm.nn. 106, 86 e con Via Boccherini. Salvi i confini più precisi”*.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile, come risulta dall'atto di provenienza, è stato realizzato prima del 1967, e nel 1999 ha avuto degli interventi di manutenzione straordinaria.

Dal punto di vista costruttivo l'app.to presenta le caratteristiche indicate nel seguito:

- strutture verticali in muratura di laterizio intonacati e pilastri in c.a.;
- murature divisorie interne in mattoni forati di laterizio intonacati;
- solai in latero-cemento;
- pavimenti in gres porcellanato;
- finestre con telaio in legno e vetrocamera, e con scuri in legno;
- porte interne in legno;
- le finiture e gli impianti sono quelli dell'epoca di ristrutturazione dell'immobile.

L'appartamento presenta affacci verso nord e sud, e presenta attualmente i seguenti locali: cucina-soggiorno, due camere, due ripostigli, un bagno, ed un terrazzo con un piccolo ripostiglio. La superficie lorda dei locali di abitazione è pari a 73 m<sup>2</sup>, dei terrazzi 1.3 m<sup>2</sup> circa, il rip. 1.3 m<sup>2</sup> circa.

L'app.to non è dotato di garage, posti auto coperti o scoperti ad uso esclusivo. Per il calcolo della superficie commerciale si rimanda agli allegati alla presente.

Per quel che riguarda gli impianti, l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario, di riscaldamento composto termosifoni e caldaia autonoma a gas metano, posizionata nel ripostiglio esterno.

Si segnala che l'app.to è dotato di proprio contatore autonomo per l'energia elettrica, il gas e l'acqua potabile.



Non è possibile asserire se tali impianti siano rispondenti alle attuali normative tecniche vigenti, in quanto potrebbero aver subito delle modificazioni, dopo la loro realizzazione, oppure non essere attualmente “a norma” considerato che sono quelli dell’epoca di costruzione dell’immobile. In ogni caso, con la presente non si rilascia o attesta alcuna garanzia in merito alla sicurezza, e all’effettivo e corretto funzionamento degli stessi impianti.

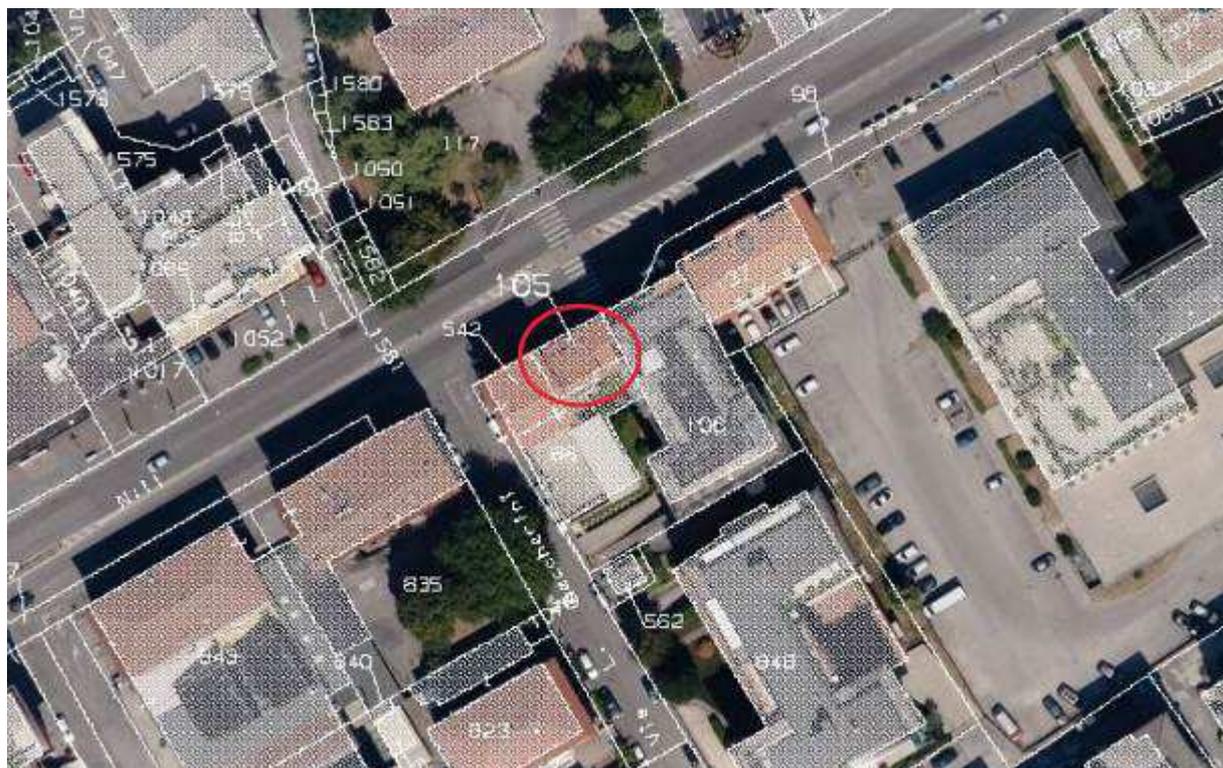
Lo stato di manutenzione complessivamente risulta scarso; non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi urgenti; per quel che riguarda lo stato manutentivo l’amm.re di condominio ha riferito che “*sono stati eseguiti nel 2010 con precedente amministratore i seguenti (interventi, n.d.r.): manutenzione straordinaria facciate, coperto e rinforzo strutturale terrazzini*”.

Per quel che riguarda lo stato di manutenzione si segnala inoltre quanto segue:

- gli infissi e gli scuri in legno presentano segni d’usura e degrado dalle intemperie;
- in alcune pareti sono presenti cavillature e fessurazioni;
- in alcune pareti sono presenti ammaloramenti agli intonaci e segni di umidità;
- vi è la presenza generalizzata di umidità e muffa all’interno dei locali;
- i controsoffitti in cartongesso presentano segni di degrado ed ammaloramento.

Si segnalano inoltre gli oneri conseguenti al fatto che le unità imm.ri in esame fanno parte di un edificio condominiale con parti comuni.

Al fine dell’esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, si allega una sovrapposizione dell’ortofoto, con la mappa catastale, un estratto della mappa catastale e dell’elaborato planimetrico.



**Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.**



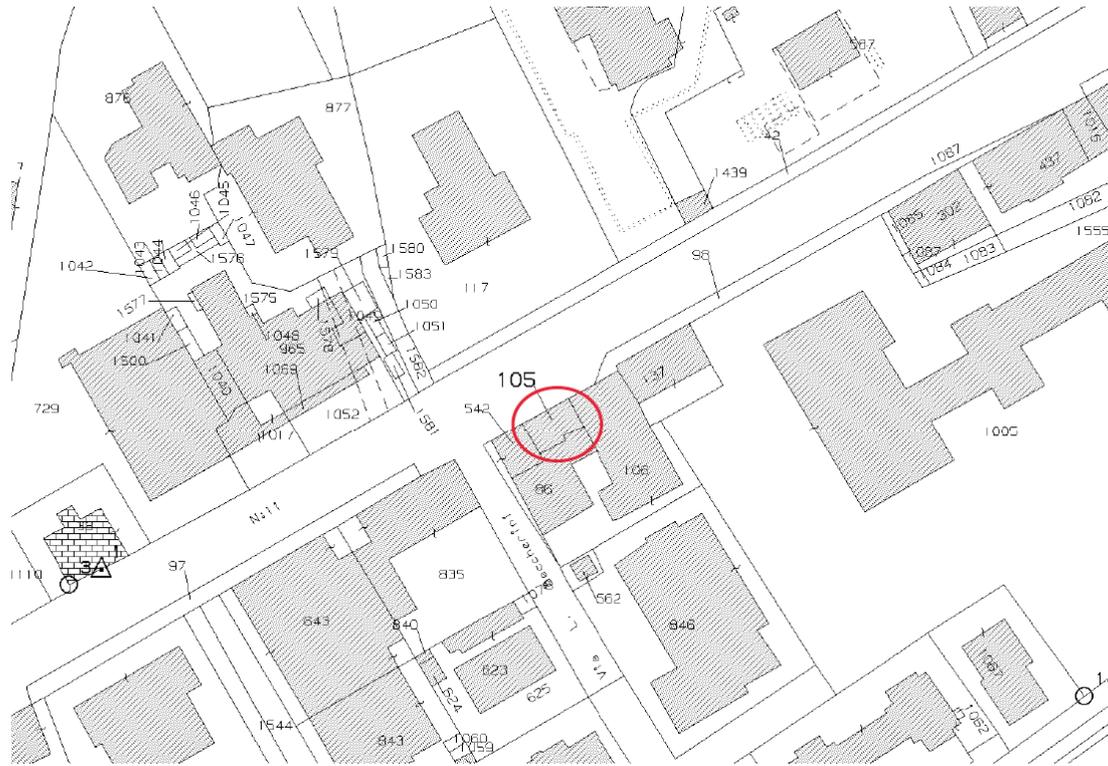


Figura 2. Estratto mappa catastale.

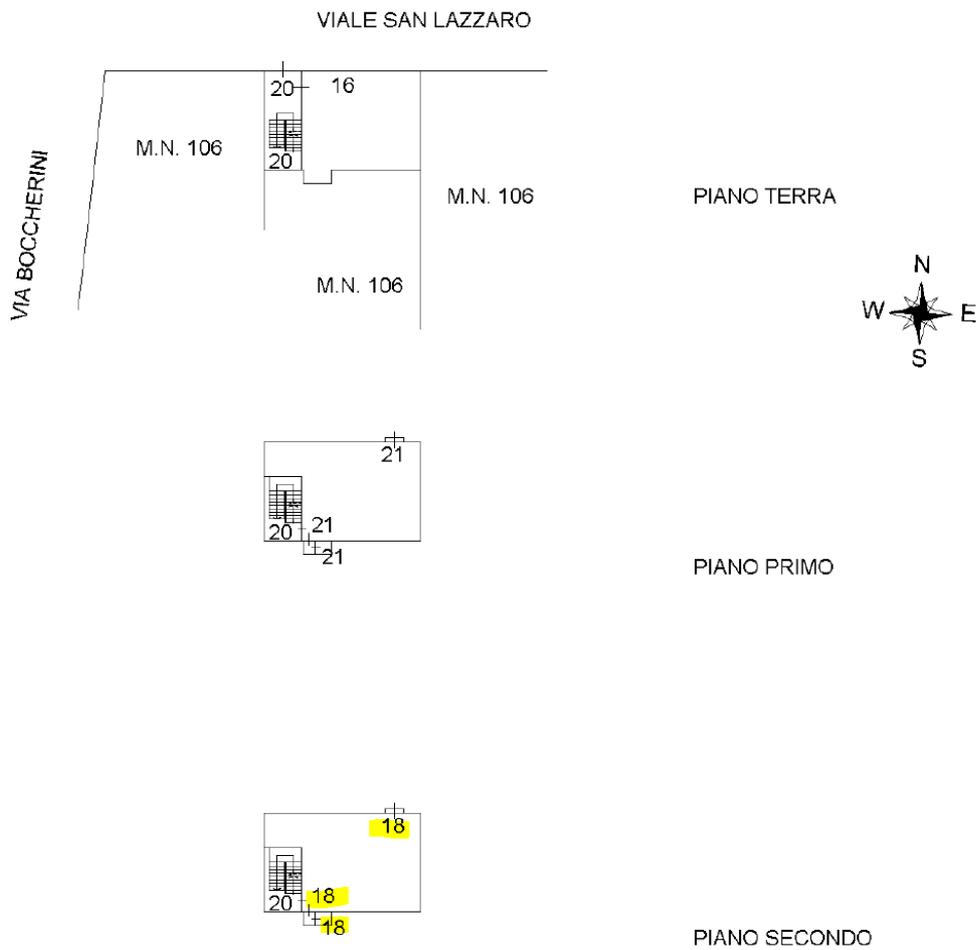


Figura 3. Estratto elaborato planimetrico catastale.







**Figura 6. Vista sud.**



**Figura 7. Soggiorno.**





**Figura 8. Camera.**



**Figura 9. Ripostiglio.**





**Figura 10. Camera.**



**Figura 11. Umidità parete nord.**





**Figura 12. Muffe parete nord.**



**Figura 13. Muffe parete nord.**





Figura 14. Bagno.



Figura 15. Ripostiglio, caldaia e scarichi di terzi.



### 3.5 Certificazione energetica

Non avendo riscontrato in loco la presenza di un attestato di prestazione energetica (A.P.E.), se ne è provveduto alla redazione; l'unità risulta classificata in classe energetica G.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati e dai propri famigliari. Previa richiesta via pec del sottoscritto, inoltre, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato quanto segue.

*“Oggetto: Verifica esistenza atti registrati*

*Esecuzione immobiliare n. 37/2024*

*Buongiorno,*

*a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento agli immobili pignorati dei sigg.*

*--- c.f. --- e*

*--- c.f. ---*

*siti nel Comune di Vicenza ed identificati catastalmente come segue:*

*N.C.E.U. dello stesso Comune, foglio 48 p.lla 105 sub. 18*

*NON risultano registrati contratti di locazione, comodato o altre tipologie.*

*Distinti saluti”.*

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

Non pertinente in quanto l'immobile risulta occupato dagli esecutati.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

#### Dati catastali attuali

Comune di Vicenza

NCEU, foglio 48, p.lla 105, sub. 18 (A3), classe 5, 6 vani, rendita Euro 464,81, Viale San Lazzaro n. 193 Piano 2

#### Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE del 19/07/1996 in atti dal 14/12/1999 RISTRUTTURAZIONE (n. 7972/1996)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Sez. urb. G Foglio 6 Particella 105 Subalterno 7; Sez. urb. G Foglio 6 Particella 105 Subalterno 8; Sez. urb. G Foglio 6 Particella 105 Subalterno 14.



**Variazioni storiche al Catasto Terreni p.lla 105 (ente urbano di 85 m<sup>2</sup>, ex e.u. di 394 m<sup>2</sup>)**

- VARIAZIONE GEOMETRICA del 09/05/1996 in atti dal 19/07/1996 3SPC COLL.NCEU (n. 18206.1/1996) – Annotazioni: CEDE MQ.15 ALLE STRADE, MQ.6 AL MAPP. 86 E ACQUISTA MQ. 195 DAL MAPP. 106 E ORIGINA IL MAPP. 542 - PER COLLEGAMENTO ALL'NCEU - Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:48 Particella: Foglio:48 Particella: 86; Foglio: 48 Particella: 106; Foglio: 48 Particella: 542
- Impianto meccanografico del 31/12/1975

**5.2 Intestatari catastali storici**Situazione degli intestati dal 17/02/2005

- nato in --- (EE) il ---, c.f.---, proprietà 1/2
- nato in --- (EE) il ---, c.f. ---, proprietà 1/2

Situazione degli intestati dal 27/07/2000

- nato in --- (EE) il ---, c.f. ---, proprietà 1/1

Situazione degli intestati dal 19/07/1996

- nato a --- (VE) il ---, c.f. ---, proprietà fino al 27/07/2000

**5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento**

I dati catastali dei beni (foglio, p.lla, sub.) e degli esecutati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, e negli atti di provenienza risultano formalmente rispondenti tra loro.

Non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso.

Si segnala inoltre che, per quel che riguarda lo stato civile e ed il regime patrimoniale dei debitori, dai documenti rilasciati dagli uffici comunali si riscontra quanto segue.

---, come comunicato dal Comune di Vicenza in data 02/01/2025 (vedasi allegati), *“risulta coniugato con --- in data --- a --- (---), ma il matrimonio non è mai stato trascritto in Italia, pertanto non è certificabile”*; contrariamente nell'atto di acquisto del bene pignorato del 27/02/2005, l'esecutato dichiarava *“di essere celibe”*. --  
- risulta celibe.

**5.4 Giudizio di conformità catastale**

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali del NCEU sono state riscontrate alcune difformità, per i beni pignorati in esame.

Le difformità delle planimetrie catastali dovranno essere corrette nell'ambito della regolarizzazione catastale dei beni a cura e spese dell'aggiudicatario, e, qualora necessario, anche ove necessario con l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratiche catastali “DOCFA” al NCEU per modifica/correzione delle planimetrie catastali ed eventualmente dell'elaborato planimetrico,



esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta dei beni, sono preventivabili pari a circa € 1.500 comprese spese catastali, iva, oneri previdenziali (costi che comprendono il rilievo dello stato dei luoghi, le verifiche preliminari presso il catasto e la redazione delle pratiche catastali).

Si allegano nel seguito un estratto delle planimetrie catastali degli immobili pignorati e la sovrapposizione tra lo stato attuale (in rosso) e le planimetrie catastali.

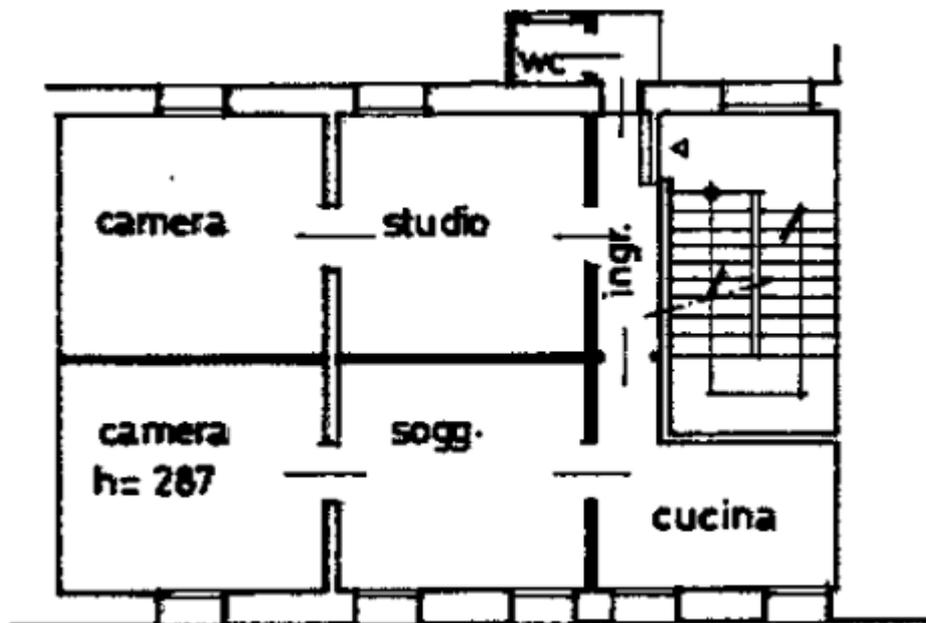


Figura 16. Planimetria catastali dei beni.

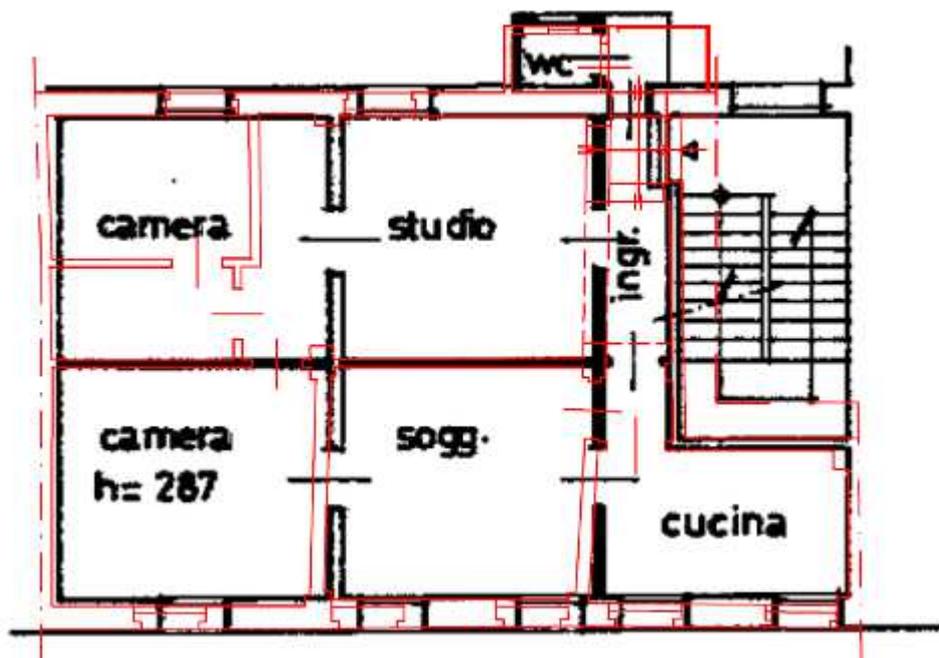


Figura 17. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.



## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

#### Situazione degli intestati dal 17/02/2005

Intestati:

--- nato in --- (EE) il ---, c.f. ---, piena proprietà per 1/2

--- nato in --- (EE) il ---, c.f. ---, piena proprietà per 1/2

Titoli:

TRASCRIZIONE del 03/03/2005 - Registro Particolare 3568 Registro Generale 5546

Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 31168/6494 del 17/02/2005

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

#### Situazione degli intestati dal 27/07/2000

Intestati:

--- nato in --- (EE) il ---, c.f. ---

Titoli:

TRASCRIZIONE del 18/08/2000 - Registro Particolare 13491 Registro Generale 19183

Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio 87668 del 27/07/2000

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità, CDU

A seguito delle ricerche eseguite dall'Ufficio Tecnico Comunale, si apprende che per gli immobili in esame sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi.

- Comunicazione di inizio attività prot. gen. n. 2858/99 del 02/02/1989, prot. UT n. 6557, per opere di manutenzione straordinaria e adeguamento igienico sanitario appartamenti
- Ordinanza n. PG 72886 del 11/11/2009, per messa in sicurezza facciata esterna del fabbricato ...
- Denuncia inizio attività prot. gen. n. 26979/10 prot. UT n. 1974/10 del 21/04/2010, per interventi di manutenzione ordinaria facciate e copertura condominiali, e rinforzo strutturale terrazzi (pratica non reperita dall'ufficio tecnico comunale, ma trasmessa in copia per quanto in suo possesso dall'amm.re di condominio)
- Comunicazione attività edilizia libera prot. gen. n. 37814/10, prot. UT n. 2830/10 del 03/06/2010, per interventi di manutenzione ordinaria facciate e copertura condominiali
- Denuncia inizio attività prot. gen. n. 38978/10 prot. UT n. 2902/10 del 08/06/2010, per opere di manutenzione straordinaria con rinforzo strutturale terrazzi

Si allega alla presente copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico comunale per le p.lle in esame. Da tale documento si rileva quanto segue.

*“Il terreno distinto in Catasto al foglio 48 con il mappale 105 è classificato dal vigente Piano degli Interventi, Elaborato 3 – Zonizzazione, ZTO B zona residenziale e mista esistente e di completamento B20 in Ambiti di intervento Progetto Urbano PU10; che le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 37, 55 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., delle Norme*



*del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 2.05.2012 e delle Norme del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.107 del 17.07.2020; che sono fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto di vincoli specifici (tecnologico, monumentale, paesaggistico, aeroportuale, di elettrodotto, ecc.), le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., il rispetto delle disposizioni dell'art. 338 R.D. 1265/1934 e s.m.i.”.*

## **7.2 Abusi/difformità riscontrati**

Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili è stato possibile riscontrare che vi sono alcune difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi non risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio.

Le difformità riscontrate tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, relativamente ai beni pignorati, sono, per quelle più evidenti e riscontrabili in pianta, riportate nei grafici nel seguito (si rimanda in ogni caso alla successiva istanza di sanatoria a carico dell'aggiudicatario per la loro esatta e completa individuazione).

Si riportano nel seguito le planimetrie “comparative” con l'evidenziazione delle difformità riscontrate in pianta tra lo stato approvato e lo stato attuale (con indicato in rosso il rilievo dello stato attuale dei luoghi ed in nero lo stato approvato), e copia delle piante dello stato approvato. In particolare si segnala quanto segue:

- a) vi sono alcune modifiche interne e prospettiche nell'app.to;
- b) la disposizione dei locali è difforme da quella approvata;
- c) le altezze nette interne sono inferiori rispetto a quelle autorizzate, anche a causa della realizzazione di controsoffitto interno in cartongesso;
- d) il locale all'angolo n-o non può essere adibito a camera in quanto ha superficie minore di 9 m<sup>2</sup>;
- e) la camera n-e non rispetta il rapporto aero-illuminante minimo pari a 1/8.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi ad altri sub. e/o 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 e/o adempimento/regolarizzazione, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'aggiudicatario, e per quel che riguarda gli eventuali oneri per tali aspetti, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene che tale onere sia ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.



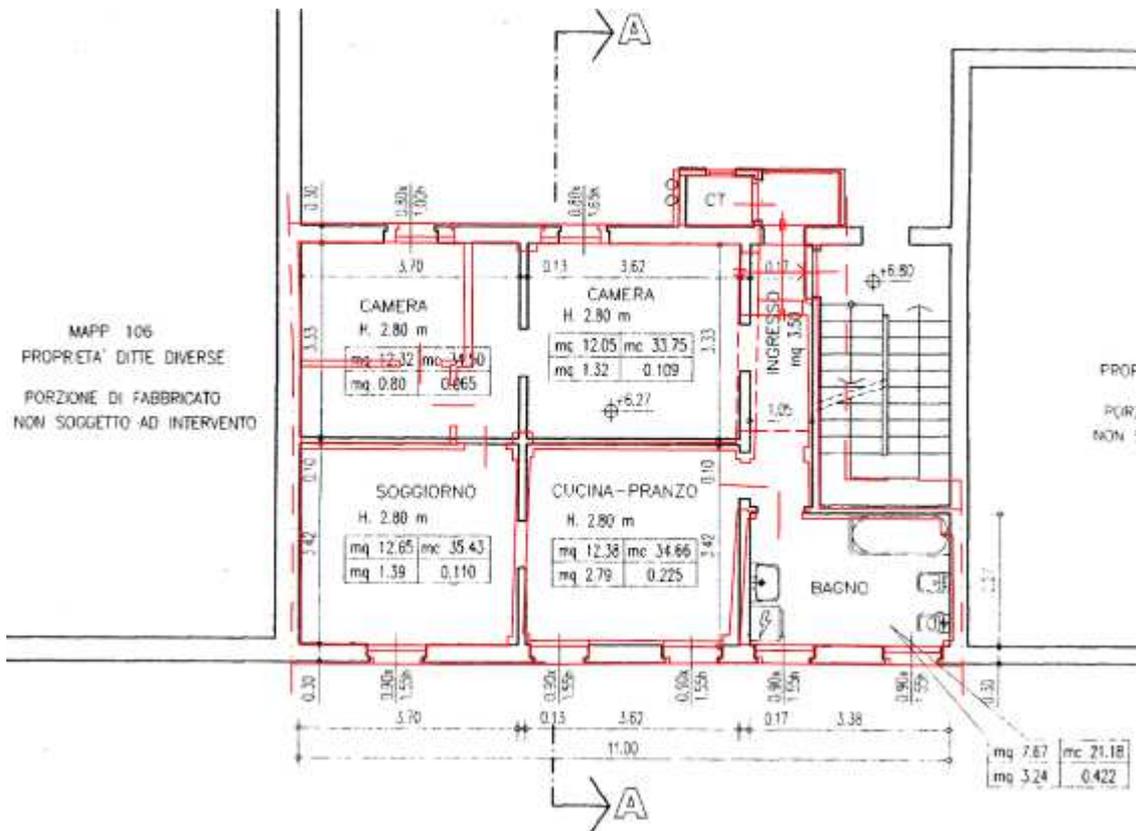


Figura 18. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

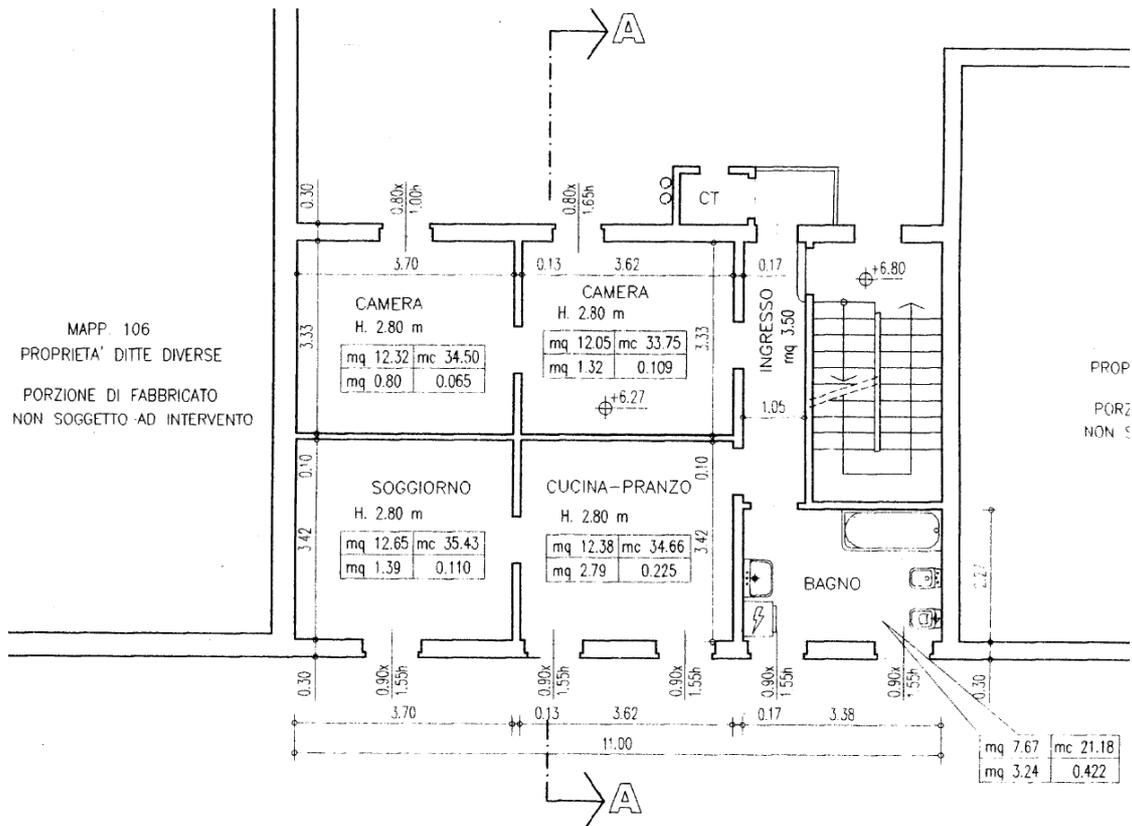


Figura 19. Stato approvato (estratto).



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

Sulla base di quanto sopra evidenziato, relativamente ai beni pignorati in esame, per la verifica della possibilità di regolarizzazione delle difformità evidenziate, per quanto applicabili, sono da prendere in considerazione i seguenti riferimenti normativi di cui D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., dagli articoli 30 al 37, così come modificato dal Decreto-Legge n. 69 del 2024 convertito dalla Legge n. 105 del 2024.

In particolare, per la regolarizzazione dei beni, si segnala quanto segue.

- a) Le modifiche interne e prospettiche nell'app.to, sono regolarizzabili in base al principio della c.d. "doppia conformità".
- b) Per la disposizione dei locali difforme da quella approvata, vedi si p.to "a".
- c) Per le altezze nette interne inferiori rispetto a quelle autorizzate, dovrà essere rimosso il controsoffitto interno in cartongesso, al fine di avere una altezza netta almeno pari a 2.7 m;
- d) Il locale all'angolo n-o non può essere adibito a camera in quanto ha superficie minore di 9 m<sup>2</sup>, e quindi dovrà essere autorizzato e utilizzato come ripostiglio.
- e) La camera n-e non rispetta il rapporto aero-illuminante minimo pari a 1/8, ma risultava già autorizzata come tale con la DIA del 1999.

Si precisa inoltre che l'immobile era già presente nella mappa di Impianto del Catasto Italiano del 1910, e che l'attuale consistenza dell'app.to è rilevabile anche nella planimetria catastale storica del 1939 (allegata alla presente).

Inoltre, ai fini della regolarizzazione delle opere non realizzate in conformità al progetto approvato, resta eventualmente la rimessa in pristino in conformità ai provvedimenti autorizzativi, ove necessario.

Gli oneri e le spese delle sanatorie e le sanzioni amministrative da corrispondere all'Amministrazione Comunale, ai sensi del DPR n. 380/2001, dovranno essere stabilite dal Responsabile del Procedimento incaricato all'interno dell'Ufficio tecnico Comunale, che stabilirà l'esatto importo solo in sede di rilascio del provvedimento sanatoria e/o regolarizzazione.

Inoltre, a tutto ciò dovranno essere sommati i costi tecnico professionali per la redazione delle relative pratiche edilizie relative ai beni in esame (con rilievo e restituzione grafica dell'immobile) per la sua regolarizzazione edilizio-urbanistica ed inoltre gli eventuali costi per la redazione della documentazione necessaria per l'ottenimento di nuovi certificati di agibilità.

L'importo complessivo di sanzioni, oneri comunali, spese per opere di rimozione/adeguamento/ripristino, onorari tecnico-professionali, iva, cassa previdenziale, diritti di segreteria e bolli, valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del valore dei beni da porre a base d'asta, considerate le molteplici variabili in gioco, oltre alla discrezionalità della Pubblica Amministrazione nell'ambito della valutazione dell'importo degli oneri, delle sanzioni, possono essere stimati complessivamente dell'ordine di circa 5.000 €.

I valori esatti di sanzioni e contributi/oneri comunali dovranno essere quantificati esclusivamente e puntualmente dall'ufficio tecnico comunale, e potranno subire delle variazioni in sede di istanza di regolarizzazione, rispetto a quanto sopra stimato.

Tutti i costi sopra indicati, sono da considerarsi in via preliminare, esclusivamente al fine di determinare un possibile valore a base d'asta, con una stima di larga massima.

L'incertezza sulla valutazione di tali oneri si ritiene ricompresa nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.



## 7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1 Oneri e vincoli

1. Oneri e costi a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni.
2. Vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti.
3. Oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.
4. Oneri per pagamento spese condominiali arretrate.
5. Considerato il tempo che mediamente intercorre tra la redazione della presente perizia e l'aggiudicazione dei beni, è probabile che gli importi delle spese condominiali arretrate indicate possano subire delle variazioni; inoltre all'aggiudicatario potrebbe essere richiesto dal condominio di partecipare al pagamento delle spese condominiali arretrate e non pagate dagli esecutati anche per le gestioni antecedenti le ultime due annualità.
6. Vincoli urbanistici come rilevabili dal CDU.
7. Vincoli dati dal regolamento di condominio.

La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato 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 carico di questo ultimo; il cui costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

### 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 03/01/2025)

- ISCRIZIONE del 03/03/2005 - Registro Particolare 1200 Registro Generale 5547, Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 31169/6495 del 17/02/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in VICENZA (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 48 Particella 105 Subalterno 18, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA, Sede VICENZA (VI), Codice fiscale 00204010243, contro ---, nato il --- a --- (EE), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2 e ---, nato il --- a --- (EE), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2
- TRASCRIZIONE del 07/02/2024 - Registro Particolare 1947 Registro Generale 2601, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6904 del 17/01/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in VICENZA (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 48 Particella 105 Subalterno 18, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., Sede NAPOLI (NA), Codice fiscale 05828330638, contro ---, nato il --- a --- (EE), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2 e ---, nato il --- a --- (EE), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2



Si rileva, oltre al pignoramento che ha generato la presente procedura, la presenza del seguente pignoramento, attualmente non ancora cancellato, contro i soggetti esegutati; il predetto pignoramento ha erroneamente colpito il numero di p.lla catastale 1050 (sub. 48) anziché la p.lla 105 andando a colpire così beni di terzi (la p.lla 1050 esiste ed è una autorimessa di ditte terze non esegutate; si evidenzia altresì che il sub. 48 non esiste al NCEU):

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/12/2010 - Registro Particolare 16701 Registro Generale 25942, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7604 del 29/11/2010, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in VICENZA (VI), Immobili siti in VICENZA (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 48 Particella 1050 Subalterno 18, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA, Sede VICENZA (VI), Codice fiscale 00204010243, contro ---, nato il --- a --- (EE), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2 e ---, nato il --- a --- (EE), Sesso M Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2

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

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 8.2 con numero di Registro Particolare 1200 e 1947, ed anche con n.ro 16701 qualora ve ne siano gli estremi.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli altri vincoli ed oneri cogenti sugli immobili, tra cui in particolare quelli elencati al paragrafo 8.1.

## **9. SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

## **10. USO CIVICO O LIVELLO**

Dalle ricerche ipo-catastali eseguite non risultano eventuali pesi o oneri di altro tipo quali censo, livello o uso civico.

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

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

I beni immobili oggetto di pignoramento risultano facenti parte di un edificio condominiale formalmente costituito, e denominato "Condominio Giotto".

Da comunicazione dell'amministratore di condominio si è appreso quanto segue; per maggiori dettagli vedasi gli allegati alla presente.

*"... sono a trasmetterle quanto richiesto:*

*- regolamento condominiale del 2009 e regolamento cortile del 2013 approvati con precedenti amministratori + tabelle millesimali (allegati 001\_);*

*- non ci sono vincoli o servitù condominiali;*



- l'importo annuo delle spese di gestione ordinaria ammontano all'incirca € 400,00/anno;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- spese condominiali scadute e non pagate: anno 2022 € 338,83 + anno 2023 € 297,77. Spese ordinarie relative alla gestione in corso anno 2024 € 796,27 (sono maggiori in quanto c'è da sostituire flessibile e rubinetto contatore acqua a seguito di sostituzione rampa da parte di Viacqua + deliberato un fondo spese per eventuali imprevisti). Spese totali non pagate al 31/12/2021 pari ad € 27.052,29 (allegati 002\_);
- non c'è ascensore, no posti auto, nel giardino dove sono ubicati 4 garage non rientra l'unità in questione;
- dichiarazione impianti (allegato 003\_);
- non ci sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato. Esiste altra morosità per un totale di € 6.389,65 (la quota comprende anche le spese a preventivo della gestione in corso 2024);
- sono stati eseguiti nel 2010 con precedente amministratore i seguenti: manutenzione straordinaria facciate, coperto e rinforzo strutturale terrazzini blocco C (allegato 004\_);
- appena possibile ci sarà la recinzione lato Via Boccherini da sistemare”.

Si precisa che grava sull'aggiudicatario l'obbligazione solidale relativa al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

Considerato il tempo che mediamente intercorre tra la redazione della presente perizia e l'aggiudicazione dei beni, è probabile che gli importi delle spese condominiali arretrate indicate possano subire delle variazioni; inoltre all'aggiudicatario potrebbe essere richiesto dal condominio di partecipare al pagamento delle spese condominiali arretrate e non pagate dagli esecutati anche per le gestioni antecedenti le ultime due annualità.

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

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

Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si è applicato il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici/unità, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi



esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

## 12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, 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% ( $(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5 \div 10\%$ ).

Detto ciò, a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, e che il più probabile valore di mercato alla data della presente perizia risulti essere pari a:

**€ 54.000,00 (cinquantaquattromila/00 €), pari a 730€/m<sup>2</sup>.**

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 dei beni.

Si riportano in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa eseguita.

## 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    |
| - costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 5.000    |
| - spese condominiali non pagate nell’ultimo biennio:  | € 1.094,04 |
| - altri consti/oneri:                                 | -          |

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 (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- f) nelle incertezze nella valutazione degli oneri per la regolarizzazione edilizia dei beni;
- g) nelle incertezze nella valutazione delle spese condominiali arretrate a carico dell'aggiudicatario.

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

Quindi ricapitolando si ha quanto indicato nella tabella che segue.

Descrizione	Valore
Valore lordo di mercato	€ 54.000,00
spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 5.000,00
spese tecniche per pratiche di regolarizzazione catastale	-€ 1.500,00
stato manutenzione ed uso (già considerato nella stima IVS-MCA)	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-€ 1.094,04
altro:	€ -
Totale valore	€ 46.405,96
Mancanza di garanzia per vizi (min. 15% a 30% max.)	<b>-15%</b> -€ 6.960,89
Valore a base d'asta	€ 39.445,07
<b>Valore a base d'asta arrotondato beni pignorati</b>	<b>€ 39.000,00</b>
<b>Valore offerta minima alla prima asta (-25% valore base d'asta)</b>	<b>€ 29.250,00</b>

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 39.000,00 (trentanovemila/00 €)**.

## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'esecutato acquistò i beni in esame in data 27/02/2005 al prezzo di € 85.000.

## 12.5 Giudizio di vendibilità'

Mediocre, viste la tipologia di bene e lo stato di manutenzione.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Non pertinente in quanto il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa, ma l'intera proprietà.



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

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dai certificati di residenza storici rilasciati dagli uffici comunali si riscontra che gli esecutati hanno la loro residenza come indicato nel seguito.

---: Viale San Lazzaro, 193 int. 5

---: cancellato per irreperibilità anagrafica in data 13/02/2020 dal Comune di Vicenza; iscrizione per ricomparsa il --- dal Comune di --- in Viale --- (dal --- al ---).

### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Per quel che riguarda lo stato civile e ed il regime patrimoniale dei debitori, dai documenti rilasciati dagli uffici comunali si riscontra quanto segue.

---, come comunicato dal Comune di Vicenza in data 02/01/2025 (vedasi allegati), “*risulta coniugato con --- in data --- a --- (---), ma il matrimonio non è mai stato trascritto in Italia, pertanto non è certificabile*”; contrariamente nell’atto di acquisto del bene pignorato del 27/02/2005, l’esecutato dichiarava “*di essere celibe*”.

--- risulta celibe.

## 15. LOTTI

Lotto unico.

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Si segnalano gli oneri gravanti sui beni indicati al capitolo 8, oltre al perimetro del mandato ricevuto come indicato al paragrafo 7.4.

Bassano del Grappa, lì 03/01/2025

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 esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

