



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

**PROCEDURA N. 355/2024 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

Lotto n. 1 di 1



Giudice: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**  
Creditore precedente: **FINN SPV SRL rappresentata da INTRUM ITALY SPA**  
Esecutato:  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15/05/2025**  
Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Via Ferreto de Ferreti 16  
Dati Catastali: NCEU, foglio 48, p.lla 338 sub 17 (A4) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 e p.lla 338 sub. 30 (b.c.n.c.) per i proporzionali diritti di proprietà  
  
Esperto stimatore: **Geom. PAOLO SIMONETTO** – Strada di Lobia, 14, Vicenza  
Mail: [geom.paolosimonetto@gmail.com](mailto:geom.paolosimonetto@gmail.com) – cell. 338-4586408  
  
Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto 63, Longare (VI)  
Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) - tel: 0444/953553



## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 355/2024, promossa da: FINN SPV SRL rappresentata da INTRUM ITALY SPA contro

**Giudice:** Dott.ssa Marialuisa Nitti

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 15/05/2025

**Esperto stimatore:** geom. Paolo Simonetto

**Diritto pignorato** (pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/1 per la particella 338 sub 17 e per i proporzionali diritti per la particella 338 sub 30 (b.c.n.c.)

**Ubicazione** (pag. 7): Vicenza, via Ferreto de Ferreti 16

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 7): NCEU, foglio 48, p.lla 338 sub 17 e p.lla 338 sub 30 (b.c.n.c.)

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. --): nessuno

**Tipologia bene pignorato** (pag. 8): appartamento con cantina

**Stato di manutenzione** (pag. 9): Sufficiente per l'appartamento, appena sufficiente per la cantina ed i locali di servizio comune

**Metri quadri** (pag. 10): appartamento 54,50 mq circa, balcone 1,50 mq circa, locali di servizio comuni 30 mq circa, cantina 10 mq circa.

**Occupazione** (pag. 15): libero ed in disponibilità del Custode Giudiziario

**APE** (pag. 144): Immobile provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (classe E)

**Titolo di occupazione** (pag. 1515): nessuno

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 16): nessuno

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 200-23): vi sono difformità catastali ed urbanistiche

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 30): comparabile A: 27/11/2024, 100.000 €; comparabile B: 17/11/2024, 115.000,00 €

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 31): € 42.000,00

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 33): € 31.550,00

**Valore debito:** € 89.841,39 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

**Oneri** (pag. 20-23-28): oneri catastali: € 750,00, oneri urbanistici: € 2.000,00, spese condominiali arretrate ultimi due anni: € 1.400,00 circa

**Lotti** (pag. 3434): 1 di 1

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 35): vedasi cap. 7 “Aspetti urbanistico-edilizi”, cap. 8 “Oneri e vincoli gravanti sul bene” e cap. 16 “Osservazioni finali”.

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

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



**SOMMARIO**

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE .....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	7
3.3	Confini N-E-S-O .....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni .....	8
3.5	Certificazione energetica.....	14
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	15
4.1	Possesso.....	15
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	15
5.	ASPETTI CATASTALE .....	15
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	15
5.2	Intestatari catastali storici.....	16
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento .....	16
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	17
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	20
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	20
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	21
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	21
7.2	Abusi/difficoltà riscontrati.....	21
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	23
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	26
8.1	Oneri e vincoli.....	26
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	27
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	27
9.	SUOLO DEMANIALE.....	28
10.	USO CIVICO O LIVELLO .....	28
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	28
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	28
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	29
12.1	Metodo di valutazione .....	29
12.2	Stima del valore di mercato .....	29



---

12.3	Determinazione del valore a base d'asta .....	32
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	33
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	33
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	34
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	34
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	34
14.2	Stato civile, stato di famiglia e regime patrimoniale del debitore .....	34
15.	LOTTI.....	34
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	35
17.	ELENCO ALLEGATI.....	36



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra PAOLO SIMONETTO, domiciliato in Vicenza, Strada di Lobia, 14, iscritto al n. 2834 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 1733 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa MARIALUISA NITTI, del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 355/2024 promossa da FINN SPV SRL rappresentata da INTRUM ITALY SPA contro

Dopo essere stato nominato il giorno 03/12/2024 e aver prestato giuramento di rito il giorno 05/12/2024, veniva a conoscenza del seguente quesito : *"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"*.

Di seguito il sottoscritto predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali in data 05-10/12/2024, il Comune di Vicenza in data 06-13/02/2025, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 05-10/12/2024, e 14/01/2025; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso all'esecutato che il giorno 16/01/2025 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili, poi spostato per il giorno 06/02/2023 a seguito del cambio delle serrature, ed infine depositava, dopo concessione di proroga da parte del G.E., la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 28/03/2025 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 15/05/2025.

I quesiti che seguono, a cui viene data puntuale risposta, sono quelli contenuti nel disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza.

### Formazione lotti di vendita

Vista l'entità dei beni pignorati, la loro conformazione ed ubicazione, visti anche i diritti pignorati, si è reso necessario ed opportuno raggruppare i beni oggetto del pignoramento in n. 1 lotto di vendita così formato:

#### LOTTO N. 1 DI 1:

Appartamento al piano secondo con cantina esclusiva e quota parte locali ad uso condominiale al piano interrato il tutto in via Ferreto de Ferreti 16 nel Comune di Vicenza (VI), distinto catastalmente al foglio 48, particella 338 sub 17 (per la quota di 1/1 in piena proprietà) e particella 338 sub 30 (per i proporzionali diritti di proprietà).



### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Le unità immobiliari pignorate si trovano in Comune di Vicenza, via Ferreto de Ferreti 16, ai piani secondo (appartamento) ed interrato (cantina) a circa 2 chilometri a sud-ovest dal centro del Comune di Vicenza; risultano inserite in un contesto prettamente residenziale in una zona densamente popolata, trafficata e servita da infrastrutture. L'accesso pedonale avviene da via Ferreto de Ferreti transitando a dirimpetto del cavalcavia.

#### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

##### Diritto pignorato (da atto di pignoramento)

- Piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 (per la sola particella 338 sub 17) in capo a nato ad Arzignano (VI) il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ (debitore).

##### Identificazione catastale dei beni (da certificato catastale)

Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Vicenza, Catasto dei Fabbricati, foglio 48

- Particella 338 sub 17, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 62 mq, totale escluse le aree scoperte 61 mq, rendita € 173,53, via Ferreto de Ferreti snc, piano S1-2.

L'unità immobiliare pignorata ha proporzionali diritti sulla particella 338 sub 30 (bene comune non censibile ai sub 12-13-4-15-16-17-8-19-20-21-22-23-27-28 – vano scale e cortile).

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento relativamente alla particella 338 sub 17				
Debitore				
Titolo	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/1	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	03/08/2012	Vicenza	Foglio 48	338	17
				338	30
Pignoramento	23/07/2024	Vicenza	Foglio 48	338	17
				338	30
Certificato catastale	05/12/2024	Vicenza	Foglio 48	338	17

Vi è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo all'esecutato.



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

Confini N.E.S.O.:

Particella 338 sub 17: sub 14, sub 16, sub 18, sub 20, sub 30, salvi più precisi.

### 3.4 **Descrizione dettagliata dei beni**

Trattasi di un miniappartamento inserito in un complesso condominiale datato denominato "Condominio Ferreto de Ferreti", costituito da due corpi di fabbrica adiacenti, quattro piani fuori terra ed uno interrato, privo di ascensore, due vani scala per un totale di circa 22 abitazioni e 2 negozi, con accesso sia dalla strada comunale via Ferreto de Ferreti sia dalla strada comunale via Rossi.

Il fabbricato condominiale, edificato tra il 1950 e il 1955, sviluppa quattro piani fuori terra ed uno interrato ed è inserito in un lotto di pertinenza di circa mq 1.028.

Gli immobili pignorati sono inseriti in un contesto abitativo residenziale-commerciale densamente popolato e risultano comodi a molti servizi e strutture come pizzerie, ristoranti, centri sportivi, autobus, etc.

Il fabbricato principale risulta fronteggiare con il cavalcavia di via Ferreto de Ferreti e a circa un centinaio di metri a nord vi è la linea ferroviaria Vicenza-Verona.

L'appartamento (particella 338 sub 17) è composto al piano interrato da un locale cantina per circa mq 10,50 a cui si aggiunge la quota parte di due locali comuni per circa mq 30; al piano secondo da ingresso, cucina, bagno, camera e ripostiglio per complessivi circa mq 54,50 a cui si aggiunge un balcone sul lato est di circa mq 1,50.

Il sottoscritto precisa che al momento del sopralluogo uno dei due locali comuni al piano interrato (quello confinante con la cantina) risultava chiuso con un catenaccio e non accessibile.

L'altezza netta interna delle unità oggetto della presente relazione è riportata nell'allegato elaborato grafico di rilievo riportato anche di seguito.

Dal punto di vista costruttivo gli immobili pignorati presentano le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacato;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai in laterocemento;
4. pavimenti in materiale plastico prefinito a ricopertura di probabile pavimento in palladiana ad esclusione della cantina in cemento
5. serramenti esterni in pvc con vetrocamera con balconi esterni in legno;
6. porte interne in legno dell'epoca di realizzo dell'immobile;
7. riscaldamento autonomo con caloriferi di tipo a piastra.
8. portoncino d'ingresso in legno dell'epoca di realizzo dell'immobile;



L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, riscaldamento e fognario.

Impianti tecnologici dell'epoca di realizzo e non rispondenti alle vigenti normative; stante l'unità disabitata e con utenze scollegate/staccate il sottoscritto non ha potuto provarne il loro funzionamento.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha notato che sopra la doccia nel locale bagno la tinteggiatura risulta in parte sfogliata probabilmente a causa di scarsa areazione durante l'utilizzo della doccia (non sembra via siano perdite dal piano superiore ma la situazione dovrà essere monitorata).

In generale le condizioni statiche e di manutenzione dell'immobile risultano sufficienti.

Stato dell'immobile abitativo: Sufficiente.

### *Consistenza*

La consistenza sarà calcolata considerando la misura della Superficie Commerciale; il calcolo sarà in base al criterio di misurazione della "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal pavimento" (allegato N.5.2.6.1 Codice delle Valutazioni Immobiliari);

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

La "SEL" non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

### *Superficie Commerciale (S.C.)*

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali (allegato N.5.2.5 Codice delle Valutazioni Immobiliari).



*Superficie Principale*

La superficie principale è la superficie relativa ai locali di maggior importanza componenti l'immobile.

*Superficie Secondaria*

La superficie secondaria comprende le superfici annesse (balconi, terrazze, ecc) e le superfici collegate (soffitte, cantine, mansarde, ecc).

*Superficie Esterna*

La superficie esterna comprende le superfici destinate a cortile, spazio condominiale, area esterna, ecc.

*Rapporto mercantile*

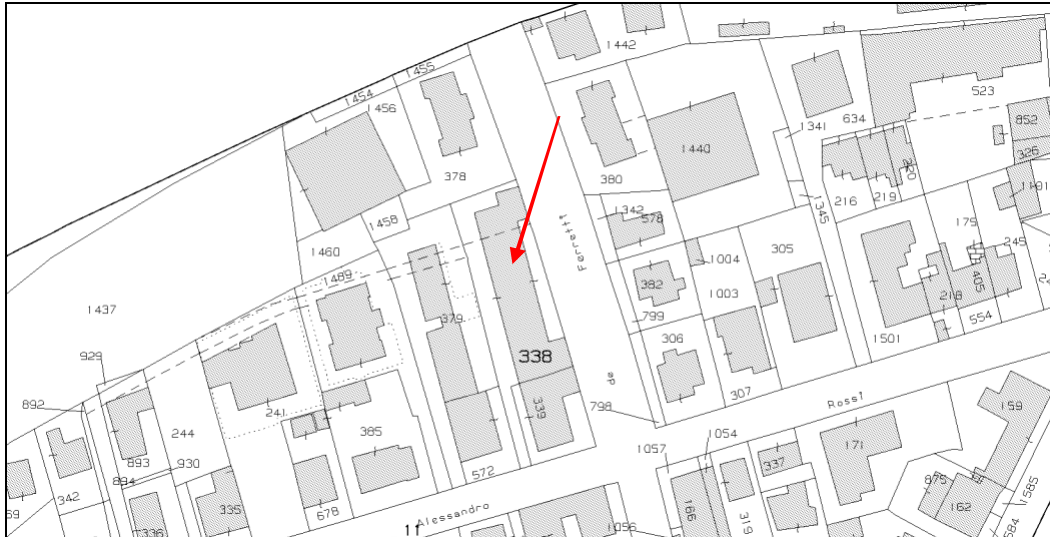
I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per le altre tipologie come ad esempio per le aree esterne valutandole di caso in caso.

Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale (mq)
particella 338 sub 17	Locali comuni (quota 1/14) - interrato	2,14	0,50	1,07
	Cantina - Interrato	10,50	0,50	5,25
	Appartamento Secondo	54,50	1,00	54,50
	Balcone - Secondo	1,50	0,33	0,50
<b>Totale Superficie Lorda Commerciale (mq)</b>				<b>61,32</b>

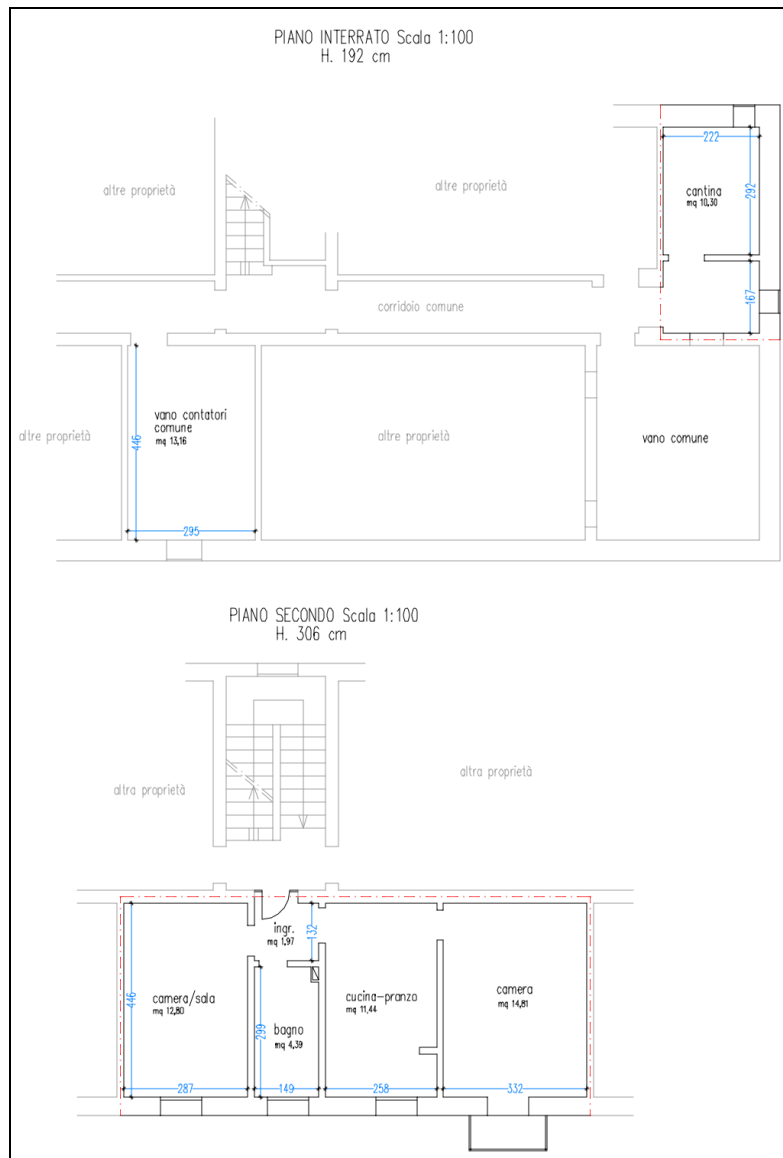


Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.





Estratto mappa catastale.



Planimetria immobili – appartamento e cantina



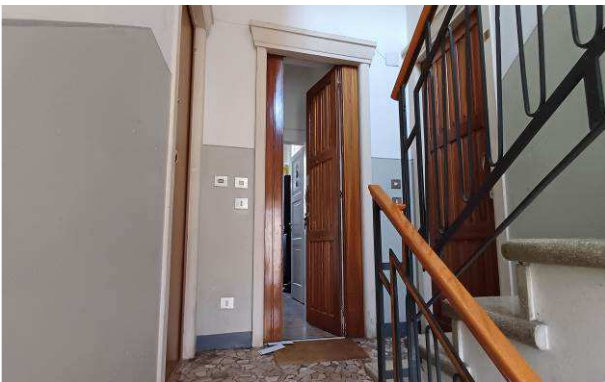
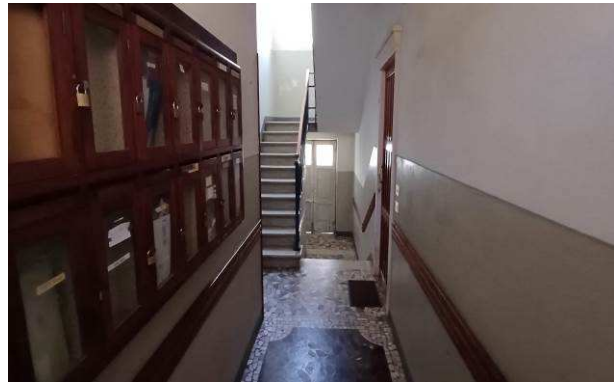





Foto immobili.




3.5 **Certificazione energetica**



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

**CODICE IDENTIFICATIVO: 27874/2025 VALIDO FINO AL: 08/03/2035**



DATI GENERALI

**Destinazione d'uso**

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio

Unità immobiliare

Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà


Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualficazione energetica

Altro: PR.ES.355/2024 TR.VI

**Dati identificativi**





Regione: Veneto  
Comune: Vicenza  
Indirizzo: Via Ferreto De Ferreti 16  
Piano: 2  
Interno:  
Coordinate GIS: 45,5397 - 11,5244


Zona climatica: E  
Anno di costruzione: 1950  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 47,70  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 183,34  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00


Comune catastale	Vicenza(L840)				Sezione		Foglio	48	Particella	338
Subalterni	da	17	a	17	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										


**Servizi energetici presenti**


 Climatizzazione invernale

 Ventilazione meccanica

 Illuminazione

 Climatizzazione estiva





 Prod. acqua calda sanitaria

 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

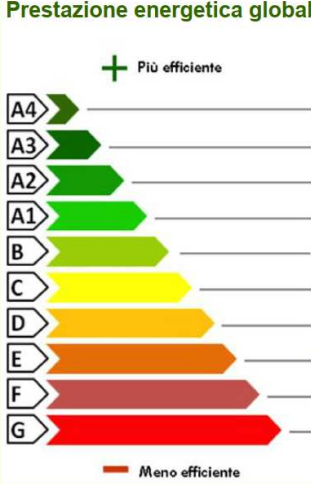
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**

INVERNO	ESTATE
 	 

**Prestazione energetica globale**

+ Più efficiente



— Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

E

EP<sub>gl,nren</sub>

73,44

kWh/m<sup>2</sup> anno

**Riferimenti**


Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (36,58)

Se esistenti:

E (73,44)



Chiave: c9b584270d

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da simonetto paolo, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 1

Firmato Da: SIMONETTO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 6afd85f7d5e6135c959d6e6a650246ab



#### 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

##### 4.1 *Possesso*

Gli immobili pignorati risultano liberi ed in disponibilità del Custode Giudiziario.

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

Nessuno

#### 5. ASPETTI CATASTALI

##### 5.1 *Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni*

Si riporta la storia catastale partendo da prima del 12/11/2004, data anteriore di un ventennio rispetto al 12/11/2024 data di trascrizione del pignoramento.

###### Particella 338 sub 17

*DAL 01/01/1992 AL 15/07/2015*

Catasto Fabbricati, Foglio 48

Particella 338 sub 17, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, rendita L. 336.000, via Alessandro Rossi 28G, piano S1-2.

(variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario)

*DAL 15/07/2015 AL 09/11/2015*

Catasto Fabbricati, Foglio 48

Particella 338 sub 17, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 173,53, via Alessandro Rossi 28G, piano S1-2.

(variazione del 15/07/2015 pratica n. VI0106124)

*DAL 09/11/2015 AL 25/10/2016*

Catasto Fabbricati, Foglio 48

Particella 338 sub 17, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 62 mq, totale escluse le aree scoperte 61 mq, rendita € 173,53, via Alessandro Rossi 28G, piano S1-2.

(variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie)

*DAL 25/10/2016*

Catasto Fabbricati, Foglio 48

Particella 338 sub 17, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 62 mq, totale escluse le aree scoperte 61 mq, rendita € 173,53, via Ferreto de Ferreti snc, piano S1-2.



(variazione toponomastica del 25/10/2016, pratica n. VI0113884)

Particella 338 sub 30

DAL 15/06/2016

Catasto Fabbricati, Foglio 48

Particella 338 sub 30, via Alessandro Rossi 28G, piano T-1-2-3-4.

(variazione del 14/06/2016, pratica n. VI0065769, costituzione bcnc)

Si evidenzia che il subalterno 30 esisteva già nell'elaborato planimetrico di cui al tipo mappale n. 4882 del 16/01/1987)

## 5.2 Intestatari catastali storici

Si riportano gli intestatari catastali storici partendo da prima del 12/11/2004, data anteriore di un ventennio rispetto al 12/11/2024 data di trascrizione del pignoramento.

Particella 338 sub 17

DAL 15/03/1990 AL 11/05/2004

(proprietà ½ in regime di comunione dei beni) e (proprietà ½ in regime di comunione di beni).

DAL 11/05/2004 AL 17/02/2012

(proprietà ½) e (proprietà ½)

DAL 17/02/2012 AL 03/08/2012

(proprietà 1/1)

DAL 03/08/2012

(proprietà 1/1)

## 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

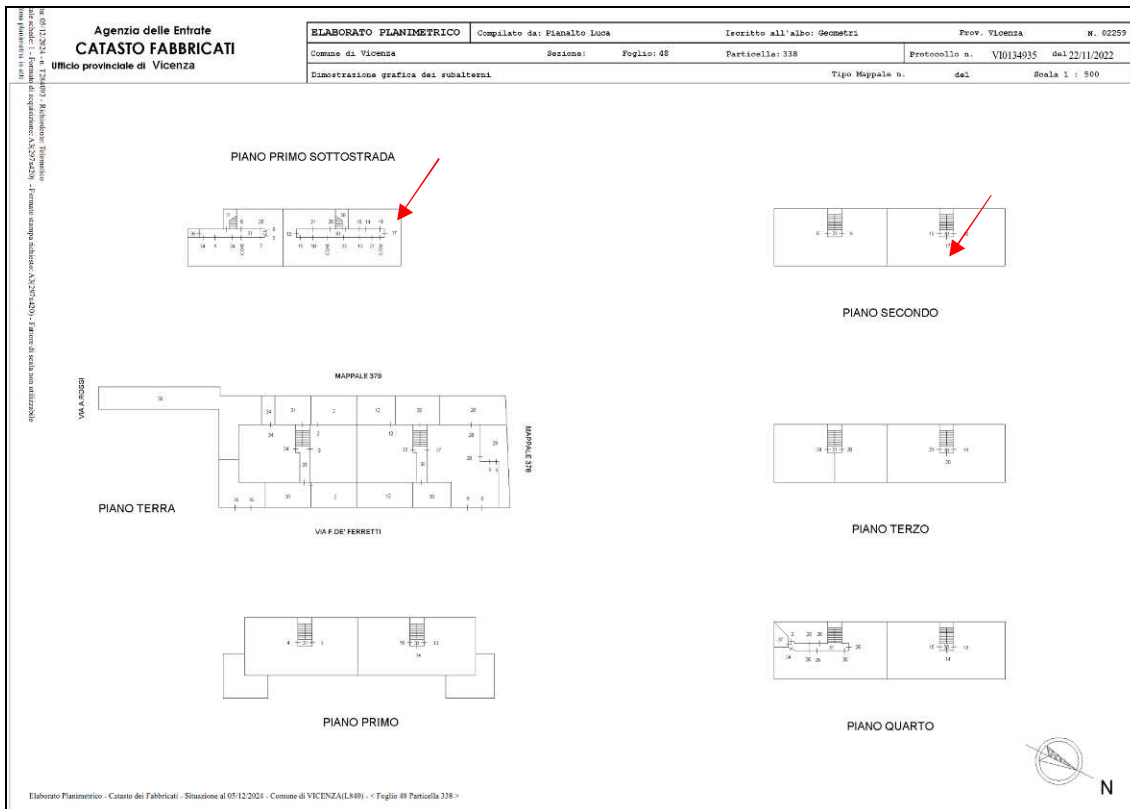
Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	03/08/2012	Vicenza	Foglio 48	338	17
				338	30
Pignoramento	23/07/2024	Vicenza	Foglio 48	338	17
				338	30



Trascrizione del pignoramento	12/11/2024	Vicenza	Foglio 48	338	17
				338	30
Certificato catastale	05/12/2024	Vicenza	Foglio 48	338	17
				338	30

Vi è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo all'esecutato.

**5.4 Giudizio di conformità catastale**



Estratto elaborato planimetrico dei beni.

L'elaborato planimetrico soprariportato risulta in parte impreciso nell'assegnazione dei subalterni catastali tra il piano primo ed il piano quarto (sono gli stessi).



MODULARIO  
F. - rig. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

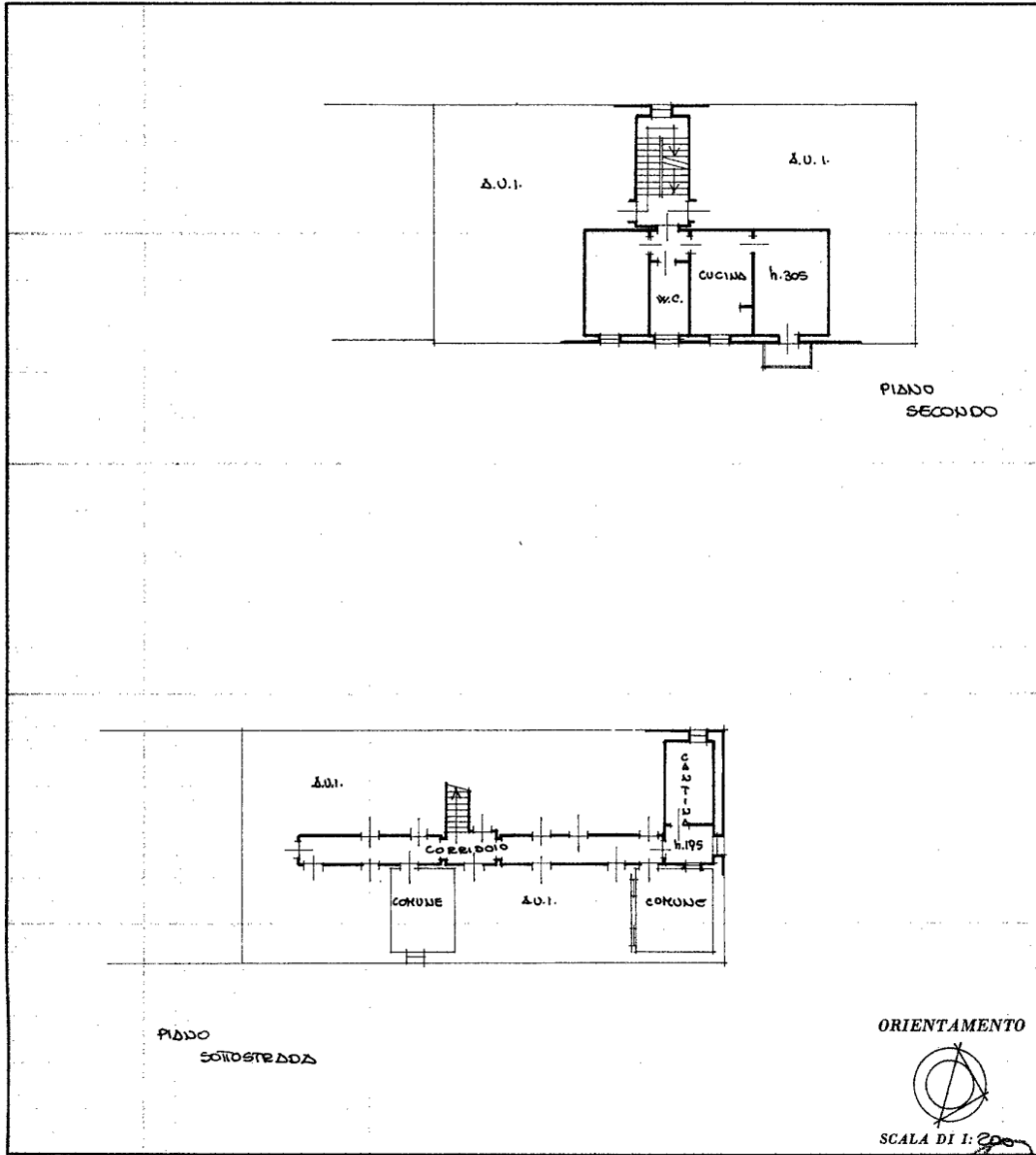
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA Via F. FERRETTI n. 16

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

RENZO MASIERO

Albo dei Geometri

Provincia di VICENZA

19 gennaio 1987



DATA  
PROT. N°

FOGLIO 48  
MAPP. 338 sub. 17

Planimetria catastale dei beni particella 338 sub 17.

MODULARIO F. 119 rev. 487

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1986, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA Via F. FERRELLI n. 16

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

PIANO SECONDO Scala 1:100 H. 306 cm

PIANO SECONDO

PIANO INTERNO Scala 1:100 H. 192 cm

PIANO INTERNO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA RENZO MASIERO (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Albo dei Geometri Provincia di VICENZA

18 Gennaio 1987

Stampa circolare del Geometra Renzo Masiero, Provincia di Vicenza, Albo dei Geometri, n. 571.

DATA \_\_\_\_\_ PROT. N° \_\_\_\_\_

FOGLIO 48 MAPP. 338 sub. 17

Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale particella 338 sub 17

Dalla sovrapposizione tra la scheda catastale e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità:

**APPARTAMENTO+CANTINA:**

- Scostamento delle forometrie esterne;
- Leggero scostamento di alcune tramezzature interne;
- Modifica della sagoma del balcone.
- Riduzione della superficie della cantina.

*Quantificazione costi per eliminare difformità catastali*

Per eliminazione le difformità riscontrate, dovrà essere redatta una pratica Docfa con rilievo, redazione di nuova scheda planimetrica, aggiornamento elaborato planimetrico, pagare diritti catastali, spese, onorari oltre accessori quali Cassa Previdenziale ed I.V.A se dovuta.

Costo per regolarizzazione circa € 750,00=

## **6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

### **6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli**

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da prima del 12/11/2004, data anteriore di un ventennio rispetto al 12/11/2024 data di trascrizione del pignoramento.

*DAL 11/05/2004 AL 17/02/2012*

(1/2 proprietà) e (1/2 proprietà) in forza di atto di compravendita Notaio Di Marco di Valdagno (VI) in data 11/05/2004, rep. 26809, trascritto a Vicenza (VI) in data /2004 ai nn. 13334 RG e 8659 RP.

*DAL 17/02/2012 AL 03/08/2012*

(1/1 proprietà) in forza di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Vicenza (VI) in data 17/02/2012, rep. 366, trascritto a Vicenza (VI) in data /2012 ai nn. 4374 RG e 3284 RP.

*DAL 03/08/2012*

(1/1 proprietà) in forza di atto di compravendita Notaio Di Marco di Vicenza (VI) in data 03/08/2012, rep. , trascritto a Vicenza (VI) in data /2012 ai nn. 15695 RG e 11786 RP.



## 7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Vicenza:

1950

Autorizzazione a costruire n. P.G. 3045 del 1950

Autorizzazione a costruire n. P.G. 3085 del 14/03/1950

1952

Autorizzazione a costruire n. P.G. 4031 del 07/04/1952

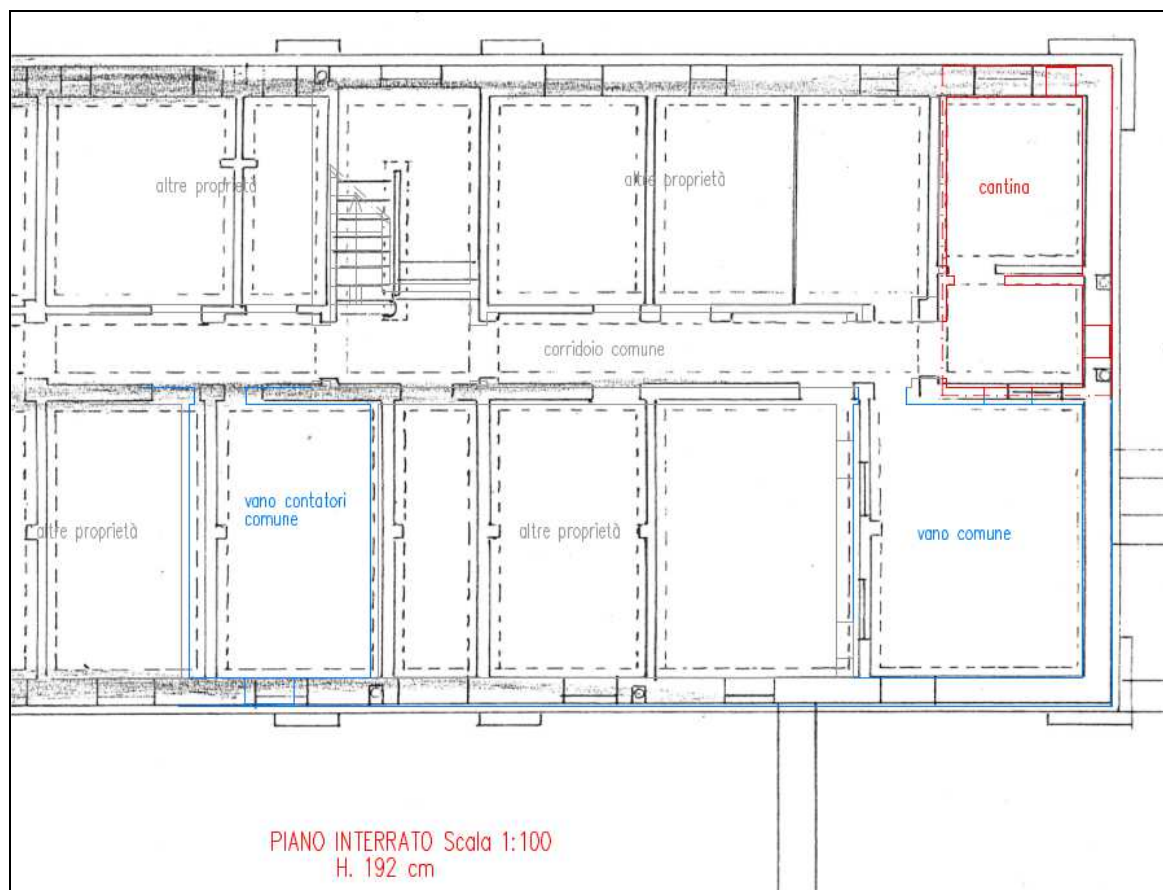
1955

Autorizzazione a costruire n. P.G. 29301 del 22/12/1955

1956

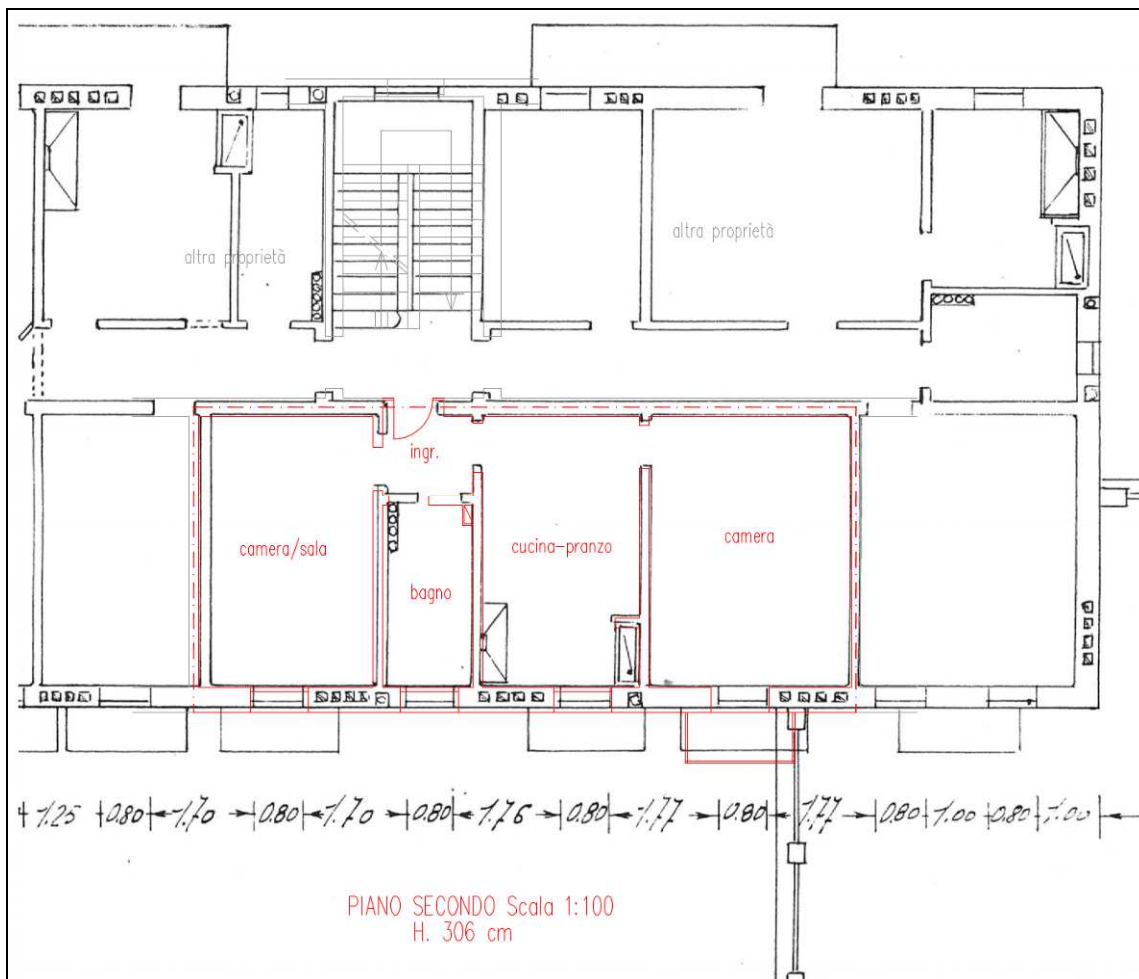
Dichiarazione di nulla osta all'abitabilità P.G.N. 28887 del 29/12/1956

### 7.2 Abusi/difformità riscontrati

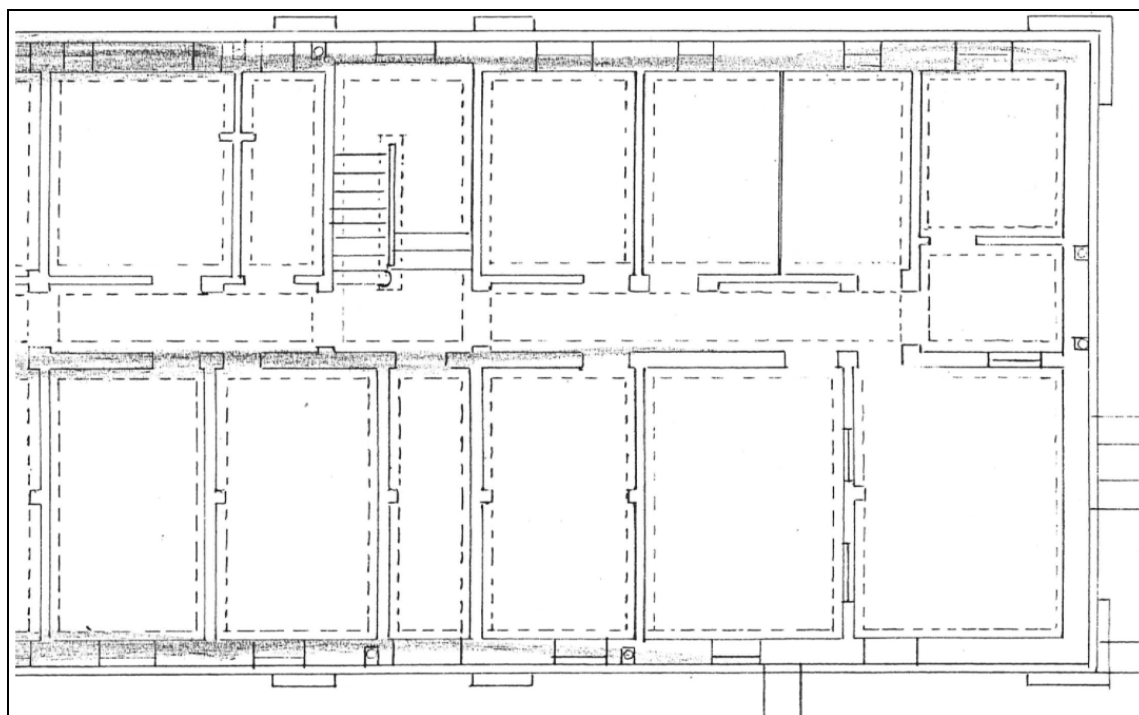


Comparazione stato autorizzato – stato rilevato particella 338 sub 17 – piano interrato



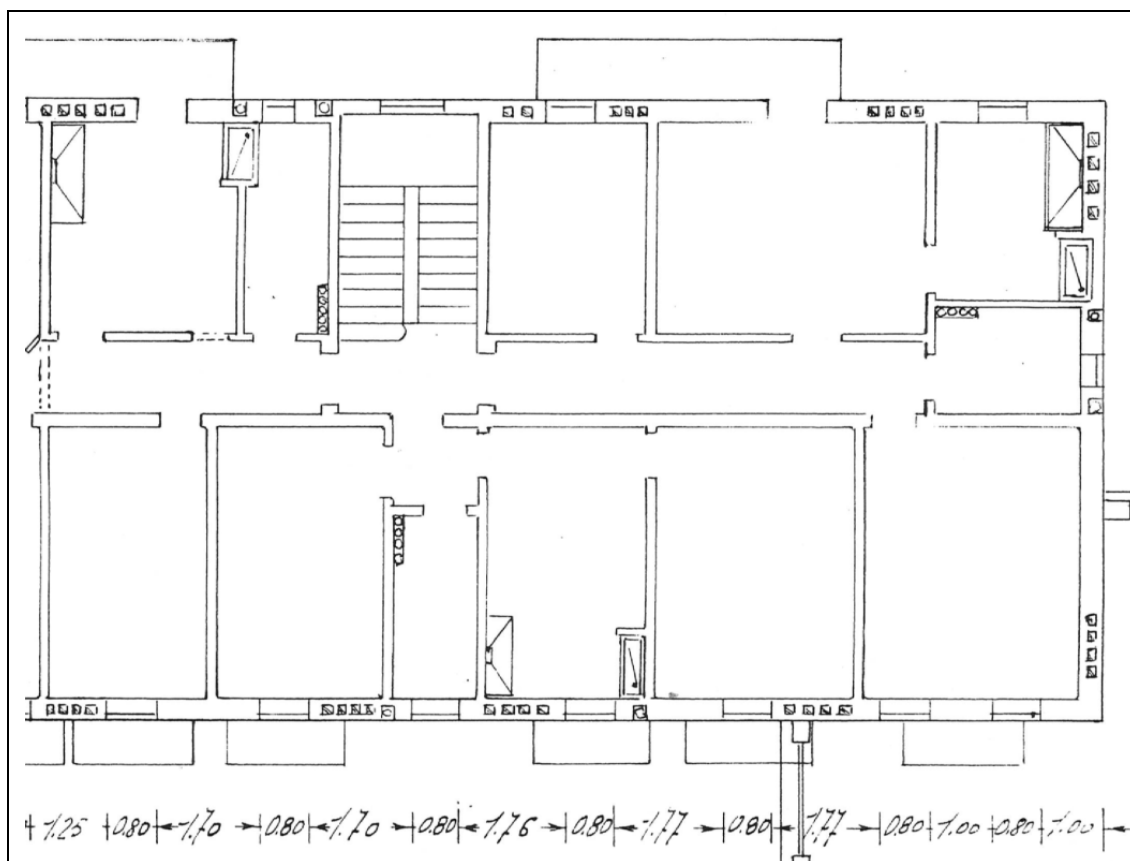


Comparazione stato autorizzato – stato rilevato particella 338 sub 17 – piano secondo



Stato approvato particella 338 sub 17 – piano interrato





Stato approvato particella 338 sub 17 – piano secondo

Difformità riscontrate (SI/NO): SI,

- Lieve aumento della superficie coperta;
- Lieve scostamento di alcune pareti divisorie interne;
- Lievi variazioni delle altezze utili interne;
- Modifica della sagoma del balcone.

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

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo rientrano nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii anche dopo la legge 105/202 (intervento realizzato in data anteriore al 24/05/2024).

Pertanto, ai fini di una nuova istanza edilizia o trasferimento di diritti reali, è sufficiente venga redatta da tecnico abilitato una dichiarazione che asseveri che lo stato di fatto dell'immobile è da considerarsi conforme allo stato assentito di cui alle autorizzazioni citate al cap. 7.

#### Costi di massima per sanare le difformità riscontrate

In linea di massima, l'indicativo esborso da sostenere per la dichiarazione asseverata dello stato assentito corredata dai necessari documenti ed allegati compresa la dichiarazione ai sensi dell'art. 34-bis, comma 3-bis (ai fini strutturali) tra onorari, oneri accessori ed altre spese viene qui indicato sommariamente in € 2.000,00= salvo imprevisti.



*Destinazione Urbanistica dei Beni*

Nella cartografia del Piano degli Interventi del Comune di Vicenza, i beni pignorati ricadono in “ZTO B (sottozona B3) – Zona residenziale e mista esistente e di completamento”.



**ZTO B - ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO**



art. 37 Residenziale e mista esistente e di completamento

Nella cartografia dei Vincoli del Piano degli Interventi del Comune di Vicenza, i beni pignorati ricadono in “corridoio linea ferroviaria Alta Velocità – Delibera CIPE del 29/03/2006 e 26/11/2020”.



**AREE ASSOGGETTATE A SALVAGUARDIA**



art. 31 Corridoio linea ferroviaria Alta Velocità - Delibera CIPE del 29 marzo 2006 e del 26 novembre 2020



#### 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/difficoltà 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*

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale;
- h) domande giudiziali;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultrannuali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;

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;

- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale;

## 8.2 **Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/12/2024)**

- 1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:
  - Nota di iscrizione del 17/08/2012 NN. 15696 R.G. / 2179 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Di Marco Gianfranco di Vicenza (VI) in data 03/08/2012, rep. 53277/21070, a favore di Banca Popolare di Vicenza - Società Cooperativa per Azioni contro sui seguenti beni:  
Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 48:  
Particella 338 sub 17;  
Particella 338 sub 30.
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
  - Nota di trascrizione del 12/11/2024, NN. 24329 R.G. / 17818 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 20/09/2024 rep. 4842 a favore di Finn Spv srl contro sui seguenti beni:  
Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 48:  
Particella 338 sub 17;  
Particella 338 sub 30.

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

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

- a) Iscrizioni ipotecarie:
  - Nota di iscrizione del 17/08/2012 NN. 15696 R.G. / 2179 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Di Marco Gianfranco di Vicenza (VI) in data 03/08/2012, rep. 53277/21070, a favore di Banca Popolare di Vicenza - Società Cooperativa per Azioni contro sui seguenti beni:  
Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 48:  
Particella 338 sub 17;  
Particella 338 sub 30.



- b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- Nota di trascrizione del 12/11/2024, NN. 24329 R.G. / 17818 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 20/09/2024 rep. 4842 a favore di Finn Spv srl contro sui seguenti beni:  
Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 48:  
Particella 338 sub 17;  
Particella 338 sub 30.

## 9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati NON sono gravati da livelli, censo od uso civico.

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

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

L'immobile risulta amministrato dall'Agenzia I.T.F. sas di Falgherozzo Andrea con sede a Vicenza (VI), via Legione Antonini 135/c; in data 19/02/2025, il sottoscritto otteneva dall'amministratore condominiale le seguenti informazioni concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): circa € 580,00;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa € 1.400,00;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: NESSUNO;
- presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: NO;
- dotazioni, impianti e servitù condominiali: NO
- tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: SI;
- certificati di conformità degli impianti condominiali: NESSUNO.

Inoltre il sottoscritto ha appurato che il debitore non risulta in regola con i versamenti degli oneri condominiali.



## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

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

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

*“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.*

*Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”*

### 12.2 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%).

### METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER L'UNITA' 338 SUB 17

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO CON AUTORIZZAZIONE		
Epoca costruzione/agibilità	ante 1967		
Comune	VICENZA		
Indirizzo	VIALE SAN LAZZARO 30M		
Dati catastali	Foglio 48, m.n. 672 sub 20-13		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su_pr	107,00
	balconi/terrazzi	Su_ba/te	23,00
	porticato/loggia	Su_po	0,00
	veranda	Su_ver	0,00
	soffitta	Su_soff	0,00
	cantina/ripostiglio	Su_car/rip	0,00
	autorimessa	Su_aut	16,00
	box auto	Su_box	0,00
	posti auto scoperti	Su_pas	0,00
	posti auto coperti	Su_pac	0,00
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	0,00
	esterna condominiale	Su_ext-cond	0,00
Quota millesimale	n	0,000	
N° servizi igienici	N° ser	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St_man	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	0,0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp_cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp_all	0
Affacci	n		1
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	0
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	4
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 100.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO GIAROLO DI VICENZA, REP. 9400 DEL 27/11/2024		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO CON POSTO AUTO SCOPERTO		
Epoca costruzione/agibilità	agibilità 2004		
Comune	VICENZA		
Indirizzo	VIA A. ROSSI 41		
Dati catastali	Foglio 48, m.n. 1498 sub 41-5		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su_pr	53,00
	balconi/terrazzi	Su_ba/te	11,00
	porticato/loggia	Su_po	0,00
	veranda	Su_ver	0,00
	soffitta	Su_soff	0,00
	cantina/ripostiglio	Su_car/rip	0,00
	autorimessa	Su_aut	0,00
	box auto	Su_box	0,00
	posti auto scoperti	Su_pas	12,50
	posti auto coperti	Su_pac	0,00
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	0,00
	esterna condominiale	Su_ext-cond	0,00
Quota millesimale	n	0,000	
N° servizi igienici	N° ser	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St_man	3
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	0,5
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp_cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp_all	0
Affacci	n		3
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	0
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	1
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 115.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO GULINO LINA DI ALTAVILLA VICENTINA, REP. 6913 DEL 17/11/2024		

Caratteristiche comparabile B

SUBJECT			
Descrizione dato			
Tipologia	ABITAZIONE		
Epoca costruzione/agibilità	ante 1967		
Comune	VICENZA		
Indirizzo	VIA FERRETO DE FERRETI 16		
Dati catastali	Foglio 48, m.n. 338 sub 17		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su_pr	54,50
	balconi/terrazzi	Su_ba/te	1,50
	porticato/loggia	Su_po	0,00
	veranda	Su_ver	0,00
	soffitta	Su_soff	12,00
	cantina/ripostiglio	Su_car/rip	12,64
	autorimessa	Su_aut	0,00
	box auto	Su_box	0,00
	posti auto scoperti	Su_pas	0,00
	posti auto coperti	Su_pac	0,00
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	0,00
	esterna condominiale	Su_ext-cond	0,00
Quota millesimale	n	0,000	
N° servizi igienici	N° ser	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St_man	1,0
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	2,0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp_cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp_all	0
Affacci	n		1
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	0
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

TABELLA CORRETTIVA			
Prezzo marginale			
p(DAT) (€/mq)	326,80	375,82	
p(SUP) (€/mq)		789,58	
p(BAL/TER) (€/mq)		260,56	
p(POR) (€/mq)		394,79	
p(VER) (€/mq)		394,79	
p(SOF) (€/mq)		236,87	
p(CAN/RIP) (€/mq)		394,79	
p(AUT) (€/mq)		529,02	
p(BOX) (€/mq)		394,79	
p(PAS) (€/mq)		157,92	
p(PAC) (€/mq)		394,79	
p(SEE) (€/mq)		78,96	
p(SER) (€)		4.000,00	
p(CON) (€)		164,42	
(STM)	2	3	2
(STM) SUBJECT	1,0		
p(STM) (€)	9.500,00	39.000,00	
(LIV)	0	1	2
(LIV) SUBJECT	2		
p(LIV) (€)	500,00	500,00	
(IMP_COND)	0	0	0
(IMP_COND) SUBJECT	0		
p(IMP_COND) (€)	2.400,00		
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
<b>PRZ (€)</b>	<b>100.000,00</b>	<b>115.000,00</b>	
(DAT) (mesi)	-1.307,19	-375,82	
SUP (mq)	-41.452,82	1.184,37	
BAL/TER (mq)	-5.602,05	-2.475,33	
POR (mq)	0,00	0,00	
VER (mq)	0,00	0,00	
SOF (mq)	2.842,48	2.842,48	
CAN/RIP (mq)	4.990,13	4.990,13	
AUT (mq)	-9.522,31	0,00	
BOX (mq)	0,00	0,00	
PAS (mq)	0,00	-1.973,94	
PAC (mq)	0,00	0,00	
SEE (mq)	0,00	0,00	
CON (mq)	0,00	0,00	
SER (n)	0,00	0,00	
STM (n)	-9.500,00	-78.000,00	
LIV (n)	1.000,00	750,00	
IMPCOND (n)	0,00	0,00	
<b>Prezzi corretti (€)</b>	<b>41.448,24</b>	<b>41.941,89</b>	
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%)			
d(%)= (V max-V min) / V min x 100			1,19
Valore di stima del subject (€)= $\sum Vi / n$			41.695,06
<b>Valore di stima del subject arrotondato (€)</b>			<b>42.000,00</b>

Tabella aggiustamenti

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 28/03/2025 risulti essere pari a:

**€ 42.000,00 (quarantaduemila/00 €), pari a 685,00 €/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”.



Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Locali comuni (quota 1/14) - Interrato	2,14	0,50	1,07	685,00	732,95
Cantina - Interrato	10,50	0,50	5,25		3.596,25
Appartamento - Secondo	54,50	1,00	54,50		37.332,50
Balcone - Secondo	1,50	0,33	0,50		339,08
			<b>61,32</b>		<b>42.000,78</b>

### 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: € 750,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 2.000,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 1.400,00
- altri costi/oneri: € 0,00

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- f) dalla presenza delle infiltrazioni d'acqua dalla copertura segnalate in relazione.

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.



Descrizione	Valore
Valore di mercato	42.000,00 €
Costi per la regolarizzazione catastale	-750,00 €
Spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-2.000,00 €
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-1.400,00 €
Altri costi/oneri	0,00 €
Mancanza di garanzia per vizi,ecc (min. 15%-max. 30% del valore di mercato) 15%	-6.300,00 €
Valore a base d'asta	31.550,00 €
<b>Valore a base d'asta (arrotondato)</b>	<b>31.550,00 €</b>

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

**€ 31.550,00 (€ trentunmilacinquecentocinquanta /00)."**

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **514,56 €/mq** di superficie commerciale

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Locali comuni (quota 1/14) - Interrato	2,14	0,50	1,07	514,56	550,58
Cantina - Interrato	10,50	0,50	5,25		2.701,44
Appartamento - Secondo	54,50	1,00	54,50		28.043,52
Balcone - Secondo	1,50	0,33	0,50		254,71
			<b>61,32</b>		<b>31.550,25</b>

#### 12.4 Confronto con trasferimenti progressi

I beni pignorati sono stati compravenduti in data 03/08/2012, Notaio Di Marco Gianfranco di Vicenza (VI), rep. al prezzo pari ad € 70.000,00.

#### 12.5 Giudizio di vendibilità'

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima.

Si è provveduto successivamente ad acquisire dati più approfonditi degli immobili aggiudicati attraverso il sito dell'APAG (attività di servizi a favore dei professionisti operanti nell'ambito delle Procedure Giudiziarie Esecutive e Concorsuali).



VICENZA									
Abitazioni-valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione									
anno	procedura	foglio	cat.	vani	mq	data aggiudicazione asta	valore aggiudicazione €	superficie commerciale mq	valore aggiudicazione €/mq
2022	493	8	A/3	4,5		21/12/2023	54.000,00	90,00	600,00
2022	74	9	A/3	6,5		12/02/2024	50.250,00	104,00	483,17
2023	375	46	A/3	5,5		21/11/2024	59.700,00	100,50	594,03
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione ( $\Sigma$ valori aggiudicazione / $\Sigma$ superficie commerciale)							163.950,00	294,50	<b>556,71</b>

Rapportando il valore a metro quadrato a base d'asta assegnato agli immobili ed il valore medio ponderato dei prezzi di aggiudicazione degli ultimi due anni nella zona ove sono ubicati, considerato comunque il contesto esterno, l'ubicazione e lo stato di conservazione, è probabile che gli stessi saranno aggiudicati dal 1° al 2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **BUONA**.

### 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Gli immobili pignorati sono stati descritti e valutati nella presente relazione con le rispettive quote di proprietà.

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

#### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

*Certificato storico di residenza*

Dal certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di Vicenza (VI) il 20/12/2024 risulta che il debitore  
, nato ad Arzignano (VI) il  
, risiede a Vicenza (VI), via  
dal  
28/11/2012 ad oggi.

#### 14.2 Stato civile, stato di famiglia e regime patrimoniale del debitore

Dal certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, di stato civile rilasciato dal Comune di Vicenza (VI) il 20/12/2024 risulta che la famiglia del debitore è composta da: ( ) e che lo stesso risulta di stato civile libero.

### 15. LOTTI

I beni riportati e descritti nella presente relazione peritale, nel rispetto della totalità dei beni pignorati, costituiscono il lotto n. 1 di 1.



## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna ulteriore osservazione finale oltre a quanto già riportato nella relazione.

Vicenza, 28/03/2025

Il Tecnico Incaricato  
**Geometra PAOLO SIMONETTO**  
(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 del soggetto esecutato 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 due anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio del soggetto esecutato
10. Ricevuta invio perizia all'esecutato

