



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

**PROCEDURA N. 86/2025 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto Unico**



Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente: **DOVALUE S.P.A. MANDATARIA DI OLYMPIA SPV S.R.L.**

Esecutato: \*\*\*\*\*

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **16/09/2025**

Identificazione beni: Beni in Torri di Quartesolo (VI), Via Camisana,183

Dati Catastali: NCEU, foglio 11,

- p.lla 128, sub 38 (cat. A/3);
- p.lla 128, sub 24 (cat. C/6);

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

Esperto stimatore: **Arch. Domenico Gasparotto** - Via Panica, 79 - Marostica (VI)

Mail PEC: [domenico.gasparotto@archiworldpec.it](mailto:domenico.gasparotto@archiworldpec.it)

Tel: 0424 470313

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - srl - Via Volto 63 - 36023 Longare (VI)

Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel: 0444953553

**1. SCHEDE SINTETICA E INDICE**

Procedura es.imm. n. **86/2025**, promossa da: **DOVALUE S.P.A. MANDATARIA DI OLYMPIA SPV S.R.L.** contro \*\*\*\*\*

**Giudice:** Dott. Luca Prendini

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 16/09/2025.

**Esperto stimatore:** Arch. Domenico Gasparotto.

**Diritto pignorato** (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1.

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 6): nessuno.

**Tipologia bene pignorato** (pag. 5): appartamento, al piano primo di un condominio, con garage esclusivo.

**Ubicazione** (pag. 5): Torri di Quartesolo (VI), Via Camisana,183.

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 13): NCEU di Torri di Quartesolo , foglio 11, p.lla 128, sub 38 (cat. A/3) (appartamento); p.lla 128, sub 24 (cat. C/6) (garage).

**Metri quadri** (pag. 5): sup. lorda principale (SU) mq. 47,74, autorimessa mq. 16,20.

**Stato di manutenzione** (pag. 5): lo stato di manutenzione dei beni è buono.

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 13): nessuna.

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 14): non sono state riscontrate lievi difformità edilizie o catastali.

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 18): il valore di mercato dei beni, al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro, ammonta a **€ 61.541,00**.

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 17): comparabile A: 06/03/2020, € 110.000,00; comparabile B: 12/03/2021, € 105.000,00; comparabile C: 12/03/2021, € 110.000,00.

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 19): **€ 52.000,00**.

**Valore debito:** € 68.828,17, nonché eventuali mancanti e/o successive occorrenze, anche in caso di esecuzione, ed oltre agli interessi contrattuali dal 1° novembre 2021 sino al saldo effettivo ed alle spese di notifica dell'atto di precetto.

**Occupazione** (pag. 12): l'abitazione è occupata dal Sig. \*\*\*\*\* con moglie e due figli.

**Titolo di occupazione** (pag. 12): contratto di locazione (4+4) in data 29/05/2019, per un importo mensile di € 400,00. Il canone si ritiene congruo, in base ai dettami dell'ex art. 2923 co. III c.c., ed è quindi opponibile alla procedura,

**Oneri** (pag. 16): nessuno, oltre alle spese condominiali arretrate che ammontano a € 5.110,42, più € 903,48 di spese previste per l'anno in corso.

**APE** (pag. 12): classe energetica "D"

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 21): nessuno.

**Lotti** (pag. 21): **1 (unico)**.

## 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.....	7
3.3 Confini N-E-S-O.....	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5 Certificazione energetica.....	9
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	9
4.1 Possesso.....	9
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	9
5. ASPETTI CATASTALE.....	9
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	9
5.2 Intestatari catastali storici.....	9
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	10
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	10
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	10
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	11
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	11
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	11
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	12
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	12
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	12
8.1 Oneri e vincoli.....	13
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28/02/2024).....	13
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	14
9. SUOLO DEMANIALE.....	14
10. USO CIVICO O LIVELLO.....	14

---

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	14
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	14
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	15
12.1	Metodo di valutazione.....	15
12.2	Stima del valore di mercato.....	15
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	16
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	17
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	17
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	17
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	18
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	18
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	18
15.	LOTTE.....	18
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	18
17.	ELENCO ALLEGATI.....	19

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

15/04/2025: nomina Esperto nella presente Procedura.

21/04/2025: giuramento in forma telematica.

10/06/2025: accesso ai beni pignorati.

17/06/2025: deposito tramite PTC della Check List.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici e le conseguenti operazioni peritali:

- l'atto di provenienza è stato fornito dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Conservatoria - tramite accesso informatico agli archivi cartacei, in data 06/05/2025;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Torri di Quartesolo – Edilizia Privata con istanza di accesso agli atti inoltrata con email in data 17/06/2025;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Catasto con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile in data 05/05/2025;
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei ed informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza.
- ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S..
- invio della relazione di stima all'esecutato non effettuato, per irreperibilità dello stesso.
- deposito della relazione finale con gli allegati in data 16/03/2025.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1. Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento di piccole dimensioni situato al piano primo di un condominio ubicato in Via Camisana n. 183, nella frazione di Lerino del Comune di Torri di Quartesolo. L'immobile si trova in una zona urbanizzata semicentrale, lungo la direttrice che conduce alla stazione ferroviaria. Lerino fa parte dell'area dell'hinterland vicentino ed è situata a sud-ovest rispetto al capoluogo provinciale.

Il fabbricato, edificato nel 2001, è composto da dodici appartamenti disposti su tre piani fuori terra, organizzati in differenti aggregazioni, con autorimesse collocate al piano terra e in un corpo staccato. L'edificio si presenta come un blocco compatto prospiciente la strada comunale, con un'area comune retrostante che consente l'accesso ai garage, parte dei quali ubicati in un corpo separato. Gli appartamenti sono serviti da due vani scala comuni; alcune unità al piano terra sono destinate ad attività commerciali o direzionali.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di esecuzione avviene tramite uno dei vani scala comuni, collegato al marciapiede della pubblica via. L'area circostante è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali di diversa tipologia e periodo di costruzione. L'abitazione dista circa 1,5 km dal centro del Comune di Torri di Quartesolo. Nelle vicinanze, a circa 1,5 km, è presente un centro commerciale di grandi dimensioni; scuole e uffici pubblici sono localizzati nel centro comunale.

La zona è servita da importanti infrastrutture viarie: il casello autostradale dell'A4 è situato a circa 4 km, la Strada Regionale SR11 (Vicenza-Padova) dista circa 1,2 km, mentre la stazione ferroviaria della linea Milano-Venezia

si trova a circa 50 m dall'edificio.

### 3.2. Diritto pignorato e identificazione catastale beni (vedi Allegato 3)

Catasto Fabbricati del Comune di Torri di Quartesolo (VI) in Via Camisana, 183, Foglio 11:

- mapp. 128, Sub. 38, Rendita €. 129,11, Cat. A/3, Classe 3, vani 2,5, piano 1° (abitazione economica);
- mapp. 128, Sub. 24, Rendita €. 33,31 Cat. C/6, Classe 3 Consistenza 15 mq (autorimessa).

**Diritti:** i beni sono in proprietà esclusiva del debitore:

- \*\*\*\*\*\*, nato il 01/01/1979 in Marocco con domicilio eletto ai sensi dell'art. 8 del contratto di mutuo in Vicenza, via del Carso n. 39/c (di fatto irreperibile); C.F. \*\*\*\*\*\*, con diritti di proprietà per 1/1 dell'intera proprietà.

L'esecutato risulta essere divorziato (dal 20/04/2020), non residente nell'appartamento esecutato e probabilmente residente all'estero (vedi Allegato 9).

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

La particella 128, che corrisponde al fabbricato condominiale, confina: a nord ed est con il mapp. 1819 che corrisponde alla stazione ferroviaria, a ovest con i mapp. 46 e 288 (lotti edificati) e a sud con Via Camisana (strada pubblica). L'appartamento esecutato sub. 38, invece confina: a ovest con il sub 32 (appartamento di altra proprietà), a sud con la muratura perimetrale, a est con il sub 42 (appartamento di altra proprietà) e con uno spazio condominiale; a nord con il sub 39 (appartamento di altra proprietà); sopra confina con il sub 41 (appartamento di altra proprietà); mentre sotto confina con il sub 21 (appartamento di altra proprietà). L'autorimessa (sub 24), al piano terra, confina: a sud con lo spazio di manovra comune, a ovest con il confine condominiale verso altre proprietà, a nord e ad est con il sub. 25 (spazio esclusivo e garage di altra proprietà).

### 3.4. Descrizione dettagliata dei beni

Come già indicato, l'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento di piccole dimensioni, facente parte di un condominio composto da dodici unità abitative. È situato in pianura, in un'area urbanizzata e semicentrale. L'unità, di conformazione planimetrica regolare, è collocata al piano primo e collegata, tramite vano scala comune, al piano terra e quindi all'ingresso condominiale con accesso diretto alla pubblica via.

L'abitazione è suddivisa in due zone funzionali:

- zona giorno, costituita da un unico locale adibito a ingresso, soggiorno e cucina;
- zona notte, composta da una camera da letto e un bagno.

Al piano terra, in un corpo di fabbrica separato e collegato allo spazio di manovra comune, si trova l'autorimessa di pertinenza, utilizzata anche come ripostiglio.

Ai fini della stima, la superficie del fabbricato è stata calcolata considerando la Superficie Esterna Lorda (SEL), comprensiva dello spessore dei muri perimetrali liberi, della metà dei muri in aderenza con altre unità e della totalità della superficie interna. La superficie commerciale è stata determinata applicando ai diversi ambienti i coefficienti correttivi ("rapporti mercantili") in base alla destinazione d'uso e alle caratteristiche specifiche, sulla base delle misurazioni rilevate dalle planimetrie catastali. A seguire, è riportata la tabella riepilogativa del calcolo, con indicazione delle superfici lorde e dei coefficienti applicati.

Destinazione	Sup. lorda mq.	Coeff. di destinazione	Superficie convenzionale mq.
Sup. lorda principale (SU)	47,74	100,00%	47,74
Superficie autorimessa	16,20	50,00%	8,10
<b>Totale superficie commerciale convenzionale</b>			<b>55,84</b>

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, l'edificio è stato realizzato sulla base di Concessione Edilizia rilasciata nel 2000 ed è stato oggetto di varianti approvate nel 2001. L'immobile risulta munito di Certificato di Agibilità rilasciato nello stesso anno.

In merito allo stato di conservazione, l'appartamento, che risulta attualmente occupato da un conduttore, è di costruzione relativamente recente. Al momento del sopralluogo si presentava in condizioni generali buone, senza necessità di interventi manutentivi rilevanti, salvo eventuali opere di tinteggiatura interna.

Le componenti edilizie presentano le seguenti caratteristiche:

<i>fondazioni:</i>	continue in calcestruzzo armato (presumibilmente);
<i>strutture verticali:</i>	murature portanti in laterizio e malta e pilastri in c.a., rivestiti, nella faccia interna ed esterna, da intonaco al civile;
<i>strutture orizzontali:</i>	solaio misto in latero-cemento;
<i>scale interne (condominiali):</i>	in calcestruzzo armato rivestite in granito;
<i>architravi e piattabande:</i>	in calcestruzzo armato;
<i>strutture di copertura:</i>	tetto a falde con struttura in latero-cemento e manto in tegole;
<i>infissi esterni:</i>	in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC;
<i>infissi interni:</i>	porte ad anta singola, a battente, in legno tamburato;
<i>portoncino d'ingresso:</i>	blindato in metallo rivestito in legno;
<i>pavimentazione interna:</i>	in piastrelle in gres ceramico;
<i>rivestimento esterno:</i>	con intonaco civile, davanzali in pietra;
<i>rivestimento interno:</i>	idropittura murale a base di calce, integrata nei bagni e nella cucina da un rivestimento in ceramica;
<i>impianto elettrico:</i>	cassette di derivazione, punti luce, punti presa e comandi in scatola sotto traccia;
<i>impianto citofonico:</i>	presente;
<i>impianto del gas:</i>	con alimentazione a gas metano di rete;
<i>impianto idrosanitario:</i>	impianto sottotraccia, rubinetterie in acciaio inox e apparecchi sanitari in ceramica;
<i>impianto termico e ACS:</i>	autonomo con caldaia a gas (nel disimpegno) e diffusione del calore con radiatori;
<i>impianto di climatizzazione:</i>	impianto di condizionamento con una macchina esterna e uno split interno.

N.B.: la conformità degli impianti è riferita all'anno di costruzione.



**Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale**



**Estratto mappa catastale**



**Pianta piano primo - stato di fatto appartamento**



**Pianta piano terra - stato di fatto garage**

**Di seguito: documentazione fotografica dell'immobile**



Vista d'insieme – angolo sud-est



Vista posteriore – angolo nord-est



Facciata principale, con posizione appartamento



Ingresso condominiale



Ingresso condominiale



Arrivo al pianerottolo



Ingresso appartamento



Zona giorno – angolo cucina



Zona giorno – angolo soggiorno



Camera – vista 1



Camera – vista 2



Bagno



Caldaia a gas interna



Spazio si manovra auto



Portone garage



Interno garage

### 3.5. Certificazione energetica

**Classe energetica: D** (vedasi A.P.E. - Allegato 1). L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori e caldaia a gas metano.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1. Possesso

Nel momento del sopralluogo effettuato, l'appartamento si presentava occupato da un soggetto terzo e dai suoi familiari. Secondo quanto appurato presso l'Agenzia delle Entrate: risulta un contratto di locazione registrato sugli immobili oggetto di pignoramento tra la parte esecutata e il soggetto terzo. Il contratto di locazione è stato acquisito dall'Agenzia delle Entrate (vedi Allegato 10).

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

L'immobile pignorato è occupato dal sig. \*\*\*\*\*\*, nato a El Dakahlia (Egitto) il 01/05/1991, C.F. \*\*\*\*\*\*, che vi abita insieme a sua moglie e a due figli, dal 2019, in forza di un contratto di locazione (4+4) che dovrebbe concludersi il 31/05/2027, che si intende rinnovato in quanto nessuna delle parti ne aveva comunicato disdetta/recesso (vedi Allegato 10).

Dalle verifiche effettuate dall'esperto relativamente al valore di mercato delle locazioni, le fonti del commercio immobiliare suggeriscono un prezzo medio tra 8,5 e 10 €/m<sup>2</sup>/mese, per gli appartamenti a Torri di Quartesolo con le caratteristiche dell'immobile eseguito.

Assumendo un valore di 9 €/m<sup>2</sup>/mese, moltiplicati per 55,84 mq. di superficie commerciale, otteniamo un valore di 502,56 €/mese, come valore locativo medio di mercato; corrispondenti a 6.030,00 euro/anno arrotondati.

Ricaviamo, quindi, che il canone di locazione (di 4.800,00 euro annui) non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato e risulta pertanto congruo.

## 5. ASPETTI CATASTALI

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

Catasto Fabbricati – Foglio 11 – Particella n. 128, Sub. 38:

- Variazione Toponomastica del 14/02/2020 Pratica n. VI0020214 in atti dal 14/02/2020 Variazione toponomastica d'ufficio (n. 9759.1/2020).

Catasto Fabbricati – Foglio 11 – Particella n. 128, Sub. 24 e sub 38:

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

Catasto Fabbricati – Foglio 11 – Particella n. 128, Sub. 24 e sub 38:

- Variazione nel classamento del 16/11/2002 Pratica n. 350752 in atti dal 16/11/2002 Variazione di classamento (n. 14908.1/2002).

Catasto Fabbricati – Foglio 11 – Particella n. 128, Sub. 24 e sub 38:

- Variazione del 16/11/2001 Pratica n. 521296 in atti dal 16/11/2001 Ampliamento-ristrutturazione (n.10098.1/2001)

### 5.2. Intestatari catastali storici

Situazione degli intestati - Catasto Fabbricati – Foglio 11 – Particella n. 128, Sub. 24 e Sub. 38 - dalla Compravendita del 15/11/2004 - in atti dal 03/12/2004:

- \*\*\*\*\* nato in MAROCCO (EE) il 01/01/1979, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Situazione degli intestati - Catasto Fabbricati – Foglio 11 – Particella n. 128, Sub. 24 e Sub. 38 - dalla Compravendita del 29/05/2002 - in atti dal 01/07/2002:

- \*\*\*\*\* nato a VICENZA (VI) il 17/09/1961, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Situazione degli intestati - Catasto Fabbricati – Foglio 11 – Particella n. 128, Sub. 24 e Sub. 38 - dalla Variazione del 16/11/2001 - Pratica n. 521296 - in atti dal 16/11/2001 - Ampliamento-ristrutturazione:

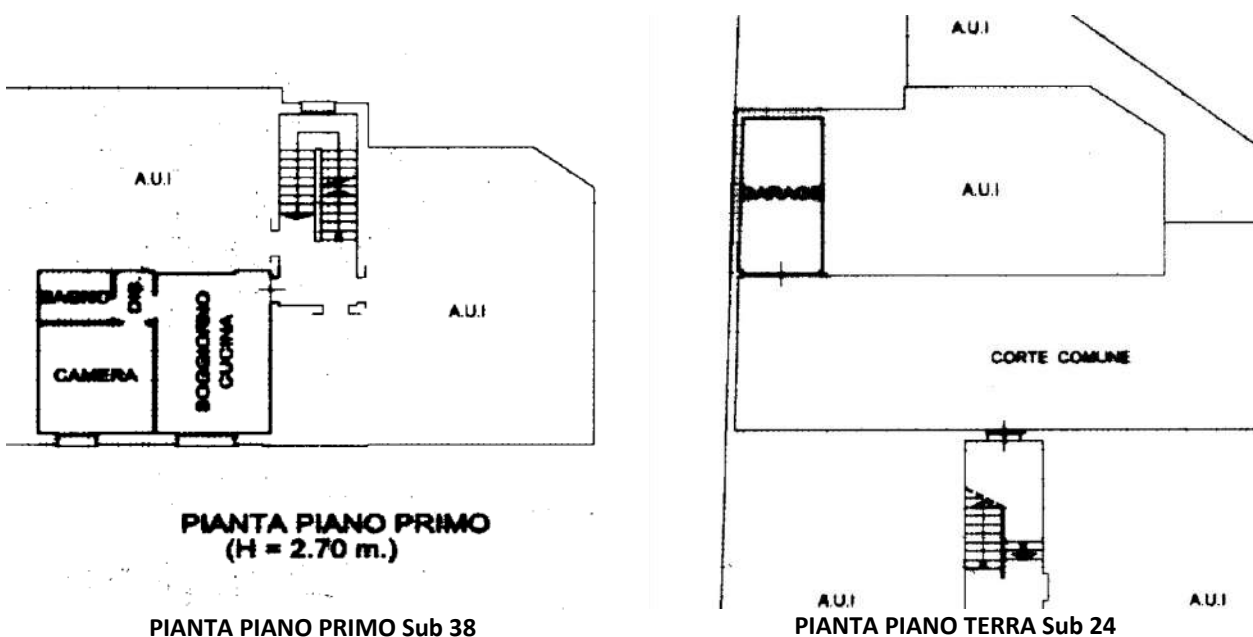
- \*\*\*\*\* sede in VICENZA (VI), per la quota di 1/1 della piena proprietà.

### 5.3. Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (vedi Allegato 5).

### 5.4. Giudizio di conformità catastale

Non sono state riscontrate difformità tra le planimetrie catastali della particelle n. 128, Sub. 38 e Sub. 24 e lo stato effettivo degli immobili. Infatti esse coincidono con lo stato di fatto e con gli elaborati grafici di progetto della D.I.A. del 11/10/2001 prot.17167.

**Planimetrie catastali delle due unità esegutate: particella n. 128, Sub. 38 e Sub. 24****6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA****6.1. Elenco proprietari nel ventennio e titoli (vedi Allegato 4)**

- All'esecutato \*\*\*\*\*, nato in Marocco il 01/01/1979, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili riportati in NCEU al Foglio 11 Particella 128 Sub. 24 e Sub. 8, sono pervenuti per atto pubblico notarile di **compravendita** del Dott. Piovene Porto Godi Mario Antonio, Notaio in Vicenza del 15/11/2004 rep.60541/9375, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 01/12/2004 al n.18552 di formalità; provenienti da \*\*\*\*\* nato a Vicenza il 17/09/1961 per i diritti di 1/1 di piena proprietà (vedi Allegato 4).

**7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI****7.1. Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità**

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torri di Quartesolo, è risultato che, a partire dalla costruzione, gli immobili esegutati facenti parte del complesso residenziale condominiale, sono stati oggetto del rilascio di vari titoli autorizzativi, in particolare:

- Concessione Edilizia n. 8423 del 09/03/2000, per demolizione e ricostruzione di un fabbricato con cambio di destinazione d'uso e di intestazione.
- Concessione Edilizia n. 8612 del 01/08/2001, in Variante alla pratica precedente, ad uso residenziale e commerciale.
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) – Pratica Edil. n 3346, Prot. n. 17167 del 11/10/2001, Variante finale alla C.E. n. 8423 del 09/03/2000.
- Agibilità parziale n. 8423 del 27/11/2001 – Pratica Edil. n 3346.

Successivamente non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Alle pratiche edilizie citate sono allegati elaborati grafici di progetto (vedi anche Allegato 6).

## 7.2. Abusi/difformità riscontrati

Come anche per le planimetrie catastali, non sono state riscontrate difformità tra gli elaborati grafici di progetto, dell'ultimo titolo autorizzativo edilizio, e lo stato effettivo degli immobili (come rilevato dal sopralluogo). Infatti gli elaborati di progetto coincidono con lo stato di fatto e corrispondono a quelli riportati a pag. 9 della presente Relazione (vedi anche Allegato 2).

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

Sulla base di quanto riportato nel paragrafo precedente, non essendo state riscontrate difformità o abusi edilizi di qualche genere, non si prevede la necessità di dare avvio a pratiche edilizie di sanatoria.

### SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Torri di Quartesolo è lo strumento urbanistico che, in coerenza con il Piano di Assetto del Territorio (PAT), disciplina gli interventi di tutela, valorizzazione, organizzazione e trasformazione del territorio, programmando anche le relative modalità di attuazione. L'Amministrazione comunale ha recentemente adottato il quinto Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 26 marzo 2024.

L'area in cui ricade il complesso edilizio comprendente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è classificata, nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi – Variante n. 5), come Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) "B4" – Residenziale di completamento, disciplinata dall'art. 25 delle Norme Tecniche Operative vigenti e adottate.

Si tratta di un'area residenziale consolidata, già completamente urbanizzata, per la quale si ritiene sia stata sostanzialmente esaurita la capacità edificatoria residua.

Nel caso delle Z.T.O. di tipo "B4, l'art. 25 delle Norme Tecniche di Operative (NTO), prevede:

1. *Gli interventi in zona B4 sono finalizzati al recupero degli immobili a destinazione produttiva inseriti nei centri abitati e alla loro trasformazione in attività residenziali o con essa compatibili.*
2. *Sono recuperabili tutti i volumi assentiti tramite licenze o concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Torri di Quartesolo ivi comprese quelle rilasciate a seguito di condono edilizio, fino alla concorrenza massima di un indice di utilizzazione pari a 5mc/mq; tale indice risulta fondiario negli IED, territoriale nei PUA. I volumi eccedenti l'indice di 5 mc/mq non sono recuperabili.*
3. *Sono ammessi quattro piani abitabili o agibili fuori terra, con le seguenti altezze massime:*
  - ml. 14.20 nel caso di piani terra adibiti ad attività commerciali, direzionali;
  - ml. 12.60 nel caso in cui siano previste autorimesse site al piano terra.
4. *La quota zero (zero urbanistico), per il computo dell'altezza massima, è determinata come previsto dall'Articolo 13, punto 2, aumentata di ml 0.30.*
5. *All'interno dell'ambito di intervento di suddette aree, devono essere ricavati gli standard minimi come previsti dall'Articolo 16 delle presenti NTO, eventuali altre aree comunque destinate all'urbanizzazione, potranno essere ricavate in aree limitrofe di proprietà o per accorpamento di aree pubbliche previa convenzione sulla sistemazione ed eventuale futura gestione.*

6. Devono essere risolti in modo adeguato i problemi di accessibilità e viabilità interna alla zona interessata.

Per ulteriori informazioni, vedasi la documentazione urbanistica allegata (vedi Allegato 7).

## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1. Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- procedimenti giudiziari, di sequestro o altre trascrizioni pregiudizievoli: NO;
- procedure espropriative per pubblica utilità: NO;
- provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: NO;
- oneri condominiali e regolamento condominiale:
  - Spese ordinarie annue di gestione condominio: € 500,00 circa.
  - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 903,48.
  - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.110,42 (oltre interessi successivi e ulteriori spese maturate), per spese condominiali non corrisposte ed oneri legali, relativi all'unità immobiliare, di proprietà del signor \*\*\*\*\*; come da ultima assemblea condominiale;
- servitù risultanti dai registri immobiliari: NO (a parte quelle esistenti per essere parte di un fabbricato condominiale);
- atti di asservimento convenzioni urbanistiche e cessioni di cubatura: NO;
- convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO;
- provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: NO;
- contratti di locazione in essere con canone non giudicato vile: SI;
- oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: NO;
- vizi di carattere edilizio per stato di manutenzione e vetustà di strutture, finiture ed impianti: NO;
- Altri vincoli, oneri o limitazioni d'uso: NO.

### 8.2. Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/06/2024)

- **ipoteca in Rinnovazione** n.3787 del 05/11/2024 favore: Unicredit Banca per la Casa spa sede Milano (Richiedente: Dovalue spa Via Dell'Agricoltura,7 Verona) contro: \*\*\*\*\* nato in Marocco il 01/01/1979 per euro 212.000,00 di cui euro 106.000,00 capitale derivante da mutuo, in rinnovazione dell'ipoteca 6737 del 01/12/2004 atto Piovene Porto Godi Mario Antonio Notaio in Vicenza del 15/11/2004 rep.60542/9376.
- **Pignoramento immobiliare** n.4521 del 25/03/2025 favore: OLYMPIA SPV Srl sede Conegliano (Richiedente: Viseb srl x Avv. Massimo Botter x Dovalue spa Via G.B. Pontani,14 Perugia) contro \*\*\*\*\* nato in Marocco il 01/01/1979; Pubblico ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Vicenza del 21/02/2025 rep. 880.

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

- **ipoteca in Rinnovazione** n.3787 del 05/11/2024 concessione a garanzia di mutuo fondiario in rinnovazione - atto Piovene Porto Godi Mario Antonio Notaio in Vicenza del 15/11/2004 rep.60542/9376 (di cui sopra).
- **Verbale di Pignoramento Immobili** atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza del 21/02/2025, rep. 880 (di cui sopra).

## **9. SUOLO DEMANIALE**

Non ricadente.

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

Non ricadente.

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

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

Per quanto riguarda il pagamento degli oneri condominiali, dalle informazioni fornite dall'amministratore del condominio, arch. Paola Grotto, risulta la presenza di spese condominiali pregresse non corrisposte. Per il recupero di tali somme è stato incaricato un legale e si sta valutando l'opportunità di presentare un "atto di intervento" nell'ambito della procedura esecutiva.

Sulla base della documentazione acquisita, si desume che:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammonta a circa € 500,00;
- b. ci sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, corrispondenti a € 903,48;
- c. sono presenti spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, che ammontano a € 5.110,42 oltre interessi successivi e ulteriori spese maturate;
- d. non sono ancora stati assunti provvedimenti relativamente ai debiti del cespite pignorato;;
- e. è presente un regolamento di condomino, che non risulta essere stato trascritto (vedi allegato);
- f. dalle tabelle e dalla relazione dell'amministrazione condominiale, si desume che e l'appartamento pignorato rappresenta 55,68 millesimi di proprietà condominiale;
- g. non sono presenti certificati di conformità aggiornati degli impianti condominiali.

In relazione a quanto sopra, si precisa che l'intenzione è di provvedere al pagamento sia delle spese condominiali arretrate sia di quelle che matureranno fino alla data di alienazione dell'immobile pignorato, compatibilmente con le somme che saranno ricavate dalla vendita. Si ricorda che, ai sensi dell'art. 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione del codice civile, l'acquirente dell'immobile è obbligato in solido con il venditore al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso al momento della vendita e a quello precedente.

L'amministrazione condominiale è attualmente affidata all'arch. Paola Grotto, con studio in Quinto Vicentino (VI).

## **12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **12.1. Metodo di valutazione**

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.

Nel caso in esame, è stato constatato che le vendite utili per l'acquisizione di comparabili associabili con l'immobile da periziare non sono numerose e perciò è stato necessario ricorrere ad atti stipulati qualche anno addietro. E' vero comunque che il valore degli immobili non ha subito grosse oscillazioni nell'ultimo periodo e nella zona presa in considerazione; i valori dei comparabili considerati (debitamente attualizzati) risultano quindi utili e compatibili per il metodo del confronto di mercato (MCA) e per definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento.

## 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% ( $\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$ ).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del **30/07/2025** risulta essere pari a:

**€ 61.541,00 (Euro Sessantunmilacinquecentoquarantuno/00), pari a 1.102,10 €/mq.**

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

**Di seguito la tabella esplicativa della valutazione stimativa adottata (vedi anche l'Allegato 8)**

<b>Tabella di valutazione dei prezzi corretti</b>				
<b>caratteristica</b>	<b>u.m.</b>	<b>UNITA' A</b>	<b>UNITA' B</b>	<b>UNITA' C</b>
Prezzo di mercato	€	110.000,00	105.000,00	110.000,00
Mesi	€	-8.050,52	-6.238,85	-6.535,94
Sup. lorda principale (SU)	€	-39.925,11	-39.169,23	-38.371,36
Sup. accessoria non abitabile/usabile	€	0,00	0,00	0,00
Sup. logge/verande coperte	€	0,00	0,00	0,00
Sup. balconi/terrazze scoperte	€	-3.832,94	-3.029,82	-5.647,05
Sup. area pavimentata esterna (esclusiva)	€	0,00	0,00	0,00
Sup. cantine/accessori/soffitte H > 200cm	€	-6.886,90	-3.018,27	0,00
Sup. cantine/accessori/soffitte H < 200cm	€	0,00	0,00	0,00
Corti e cortili	€	0,00	0,00	0,00
Giardini e aree pert. d'appartamento	€	0,00	0,00	0,00
Giardini e aree pert. di ville/villini	€	0,00	0,00	0,00
Sup. box (in autorimessa collettiva)	€	0,00	0,00	0,00
Sup. posto auto scoperto	€	0,00	0,00	0,00
Sup. box (esclusivo)	€	1.049,83	-1.160,06	-561,66
Livello di piano	€	550,00	0,00	-550,00
Servizi igienici	€	0,00	0,00	-7.000,00
Stato di manutenzione	€	6.000,00	6.000,00	12.000,00
Obsolescenza tipologica	€	0,00	-5.000,00	5.000,00
Classe di prestazione energetica	€	4.000,00	8.000,00	-8.000,00

<b>Prezzi aggiustati</b>	<b>€</b>	<b>62.904,37</b>	<b>61.383,77</b>	<b>60.333,99</b>
--------------------------	----------	------------------	------------------	------------------

<b>Tabella di Verifica</b>			
Divergenza	-	4,26%	verificato: < 5%
Valore reconciliation	€	61.540,71	
<b>valore stimato (arrotondato)</b>	<b>€</b>	<b>61.541,00</b>	

<b>valore stimato al mq.</b>	<b>€</b>	<b>1.102,10</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: € 0,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 0,00
- spese per la demolizione degli abusi edilizi e il ripristino dello stato autorizzato € 0,00
- altri consti/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.

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

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: € 52.309,85, che si arrotonda a

**€ 52.000,00 (euro Cinquantaduemila/00).**

#### 12.4. Confronto con trasferimenti pregressi

Le unità comparabili, come indicato nell'allegato 8 (calcolo MCA), sono le seguenti:

- unità A – prezzo di vendita € 110.000,00, in data 06/03/2020;
- unità B – prezzo di vendita € 105.000,00,00, in data 12/03/2021;
- unità C – prezzo di vendita 110.000,00, in data 12/03/2021;

I dati di vendita sono stati portati all'attualità moltiplicando gli importo per il saggio di svalutazione opportunamente determinato per l'area presa in esame. Si segnala che l'andamento dei prezzi di vendita non ha avuto significative oscillazioni.

#### 12.5. Giudizio di vendibilità

La possibilità di vendita dei beni pignorati risulta essere buona: per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, le condizioni del mercato locale e lo stato dei beni.

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

Il bene oggetto di pignoramento è in proprietà per intero dell'esecutato, che ne detiene la proprietà per la quota di 1/1 dell'intero. Non esistono comproprietari non esecutati.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, per le sue caratteristiche, non è divisibile.

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

### 14.1. Dati e residenza del debitore esecutato

L'ultima residenza anagrafica di \*\*\*\*\*, alla data del pignoramento, è: Caldogno (VI), via 25 Aprile n. 7, P. 3 int. 7. In data 27/02/2018 è stata cancellata dalla popolazione residente per emigrazione. Alla data attuale risulta irreperibile, probabilmente all'estero. I dati sono stati reperiti presso i competenti uffici comunali (vedi Allegato 9).

### 14.2. Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Lo stato civile dell'esecutato \*\*\*\*\* risultava essere "sposato" dal 02/04/2015. Dal 24/04/2020, con sentenza del Tribunale di Marrakech (Marocco) in data 20-04-2020 n.4332/1626/2019, trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Torri di Quartesolo anno 2021 parte 2 serie C n.1, è stato pronunciato il divorzio del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

I dati sono stati reperiti presso i competenti uffici comunali (vedi Allegato 9).

## 15. LOTTI

Il lotto oggetto di esecuzione è unico.

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna osservazione.

Marostica, lì 16/08/2025

Il Tecnico Incaricato  
Arch. Gasparotto Domenico



• **ELENCO ALLEGATI**

- 1) Attestato di Prestazione Energetica (APE).
- 2) Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale.
- 3) Planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale.
- 4) Titolo a favore del soggetto esecutato e di provenienza.
- 5) Visure ipotecarie e catastali.
- 6) Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici.
- 7) Zonizzazione urbanistica P.I. e normativa;
- 8) Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e schede dei comparabili selezionati.
- 9) Certificato di residenza, stato civile, eventuale estratto atto matrimonio del soggetto esecutato.
- 10) Documentazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile (locazione).
- 11) Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio.