



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

**PROCEDURA N. 390/2025 RGE - ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto Unico**



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **16/06/2026 ORE 12.00**

VICENZA – CATASTO FABBRICATI:

|                       |   |                          |     |               |
|-----------------------|---|--------------------------|-----|---------------|
| Identificazione beni: | • | FOGLIO 9 – m.n.533 SUB 7 | A/3 | P.Terra-Primo |
|                       | • | FOGLIO 9 – m.n.533 SUB 5 | C/6 | P.Terra       |

Esperto stimatore: **Ing. Marco Primo Bressan**

Custode Giudiziario: **I.V.G. VICENZA**



## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 390 / 2025 R.G.

Giudice DOTT.SSA SONIA PANTANO

Udienza ex art. 569 c.p.c.:

Esperto DOTT. ING. MARCO PRIMO BRESSAN

Custode I.V.G. VICENZA

### BENE IMMOBILE 1

**Diritto pignorato:** piena proprietà

**Tipologia bene:** Appartamento sito al piano primo di una palazzina di n.4 piani fuori terra. L'appartamento d'interesse è composto da entrata, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e un bagno. Al piano terra sono inoltre presente alcuni locali comuni quali lavanderia e locale contatori.

**Ubicazione:** Comune di VICENZA (VI) – Via MARASCA

**Dati Catastali attuali:** Comune di VICENZA - CATASTO FABBRICATI – foglio 9- m.n.533 – SUB 7 - A/3

**Metri quadri:** 84.57 m<sup>2</sup> commerciali circa complessivi

**Stato di manutenzione (scarso/sufficiente/buono/ottimo):** sufficiente.

**Differenze rispetto al pignoramento:** -

**Situazione urbanistico/edilizia:** non è stato possibile effettuare alcun accertamento non avendo il Comune dato seguito all'istanza di accesso agli atti presentata. Si precisa che trattasi comunque di un immobile ante '67 la cui planimetria è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale di primo impianto salvo alcune piccole differenze in relazione ai terrazzini e nel posizionamento di alcune finestre.

**Valore di mercato lordo dell'abitazione OMV:** 77'546.00 €

**Valore di mercato netto dell'abitazione gravato del diritto di abitazione =** 72'708.00 € lordi.

**Date/valori comparabili reperiti:** è stato utilizzato il metodo di stima per apprezzamenti e detrazioni (S.A.D.)

**Valore base d'asta proposto per l'immobile:** 61'320.00 €

**Valore del debito:**

**Occupazione:** occupato dall'esecutato sig. \_\_\_\_\_ e dalle due figlie. La moglie anch'essa esecutata, risulta residente in un diverso appartamento dello stesso condominio.

**Titolo di occupazione:** comproprietà

**Oneri:** v. pagina

**APE:** non redatto in quanto non è presente il codice chiave di registrazione del catasto regionale ("CIRCE" istituito dal 02/01/2015 con DGRV 2569/2014). Premesso quindi che la Delibera della G.R.V. 1258 del 28/09/2015 (pubblicata nel BUR n.94 del 02/10/2015) ha stabilito che *"per gli impianti termici, come definiti dal D.Lgs 192/2005 e s.m.i. dichiarati presenti nell'APE nella sezione "dati di dettaglio degli impianti" deve essere indicato il codice di registrazione del catasto degli impianti termici CIRCE istituito ed attivato dal*



02/01/2015 con DGRV 2569/2014", preciso che allo stato non è possibile emettere l'Attestato di Prestazione Energetica in assenza di tale elemento.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità:

## BENE IMMOBILE 2

**Diritto pignorato:** piena proprietà

**Tipologia bene:** Autorimessa

**Ubicazione:** Comune di VICENZA (VI) – Via MARASCA

**Dati Catastali attuali:** Comune di VICENZA - CATASTO FABBRICATI – foglio 9- m.n.533 – SUB 5 - C/6

**Metri quadri:** SEL 19.9 m<sup>2</sup> circa

**Stato di manutenzione (scarso/sufficiente/buono/ottimo):** sufficiente

**Differenze rispetto al pignoramento:**

**Situazione urbanistico/edilizia:** analogamente all'appartamento non è stato possibile effettuare alcuna verifica non avendo il Comune dato seguito all'istanza di accesso agli atti presentata.

**Date/valori comparabili reperiti:** si è applicato il **metodo S.D.A.**

**Valore di mercato lordo dell'autorimessa. OMV:** 10'948.00 €

**Valore di mercato netto dell'autorimessa =** 10'292.00 € lordi.

**Date/valori comparabili reperiti** è stato utilizzato il metodo di stima per apprezzamenti e detrazioni (S.A.D.)

**Valore base d'asta proposto per l'autorimessa:** 8'680.00 €

**Valore del debito:**

**Occupazione:** occupato dall'esecutato sig. \_\_\_\_\_ dalla relativa famiglia anagrafica.

**Titolo di occupazione:** comproprietà

**Oneri:** v. pagina

**APE:** non soggetto

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: c

| Descrizione      | Più probabile valore di<br>mercato lordo | Più probabile valore di<br>mercato netto | Prezzo base d'asta<br>proposto |
|------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------|
| Appartamento     | 77'546.00 €                              | 72'708.00 €                              | 61'320.00 €                    |
| Autorimessa      | 10'948.00 €                              | 10'292.00 €                              | 8'680.00 €                     |
| Totale del lotto | 88'495.00 €                              | 83'000.00 €                              | 70'000.00 €                    |



## **Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.**

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

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

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

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.



In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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

## 1. SCHEDA SINTETICA ED INDICE

|     |                                                                                        |    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | SCHEDA SINTETICA E INDICE .....                                                        | 2  |
| 2.  | IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....                                            | 6  |
| 2.1 | Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....                                      | 6  |
| 2.2 | Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....                               | 8  |
| 2.3 | Opportunità di divisione in lotti.....                                                 | 9  |
| 2.4 | Confini N-E-S-O.....                                                                   | 9  |
| 2.5 | Descrizione dettagliata dei beni.....                                                  | 10 |
| 2.6 | Certificazione energetica .....                                                        | 30 |
| 3.  | STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....                                                  | 31 |
| 4.  | ASPETTI CATASTALI .....                                                                | 31 |
| 5.  | RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....                                                | 38 |
| 6.  | ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI .....                                                  | 40 |
| 6.1 | Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità .....                                      | 40 |
| 6.2 | Abusi/difformità riscontrati .....                                                     | 40 |
| 6.3 | Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....                      | 41 |
| 6.4 | Perimetro del “mandato” .....                                                          | 41 |
| 7.  | ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....                                                | 42 |
| 7.1 | Oneri e vincoli .....                                                                  | 42 |
| 7.2 | Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023) .....           | 43 |
| 7.3 | Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura ..... | 44 |
| 8.  | SUOLO DEMANIALE.....                                                                   | 45 |
| 9.  | USO CIVICO O LIVELLO .....                                                             | 45 |
| 10. | SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....               | 45 |



|      |                                                           |    |
|------|-----------------------------------------------------------|----|
| 10.1 | Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni..... | 45 |
| 11.  | VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....                        | 46 |
| 11.1 | Metodo di valutazione .....                               | 46 |
| 11.2 | Determinazione del valore a base d'asta.....              | 50 |
|      | Più probabile valore di mercato netto dell'immobile ..... | 50 |
| 11.3 | Confronto con trasferimenti pregressi .....               | 52 |
| 11.4 | Giudizio di vendibilità' .....                            | 52 |

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

|                                               |                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------|
| Data di nomina                                | = 08/01/2026             |
| Tempo limite per il deposito della relazione  | = 17/05/2026             |
| Udienza prevista                              | = 16/06/2026             |
| Richiesta Agenzia Entrate per contratti       | = 07/04/2026             |
| Richiesta Uff. Anagrafe                       | = 07/02/2026             |
| Richiesta Uff. Stato Civile                   | = 07/02/2026             |
| Accesso Uff. Edilizia Privata                 | = 08/02/2026             |
| Richiesta copia atto                          | = 07/02/2026             |
| Accesso Sister Uff. del territorio di Vicenza | = 07/02/2026             |
| Accesso Sister Conservatoria di Vicenza       | = 07/02/2026             |
| Sopralluogo                                   | = 19/03/2026    ORE 9.30 |

## 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni di cui al lotto di vendita d'interesse sono costituiti da un appartamento sito al piano primo oltre ad un'autorimessa al piano terra.

Si tratta di immobili siti a VICENZA Via MARASCA direttamente accessibili dalla pubblica via.







Millesimi di comproprietà: ai beni del lotto spettano quote proporzionali di proprietà sulle parti comuni dell'intero edificio quali previste dall'art.1117 del Codice Civile.

## 2.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Piena Proprietà all'intero dei seguenti beni. Comune di VICENZA:

|                                                 |     |
|-------------------------------------------------|-----|
| CATASTO FABBRICATI – foglio 9 - m.n.533 – SUB 7 | A/3 |
| CATASTO FABBRICATI – foglio 9 - m.n.533 – SUB 5 | C/6 |

### PRECISAZIONI

IDENTIFICATIVI CATASTALI: non c'è incertezza, gli identificativi dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione corrispondono tra loro e con quelli utilizzati presso il catasto a quella stessa data.

DIRITTI PIGNORATI: si conferma che il diritto pignorato è in titolarità agli esecutati.

Comproprietà. Alle unità pignorate corrispondono PROPORZIONALI QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA' sulle parti comuni dell'intero fabbricato indicate dall'art.1117 c.c..



## 2.3 Opportunità di divisione in lotti

Si considera la vendita di un **UNICO LOTTO** per l'appunto costituito dalla piena proprietà degli immobili come sopra censiti nel Comune di **VICENZA**:

CATASTO FABBRICATI – foglio 9 - m.n.533 – SUB 7      A/3

CATASTO FABBRICATI – foglio 9 - m.n.533 – SUB 5      C/6

## 2.4 Confini N-E-S-O

Le unità immobiliari d'interesse presentano sedime e giardino sui terreni censiti in corrispondenza ai m.n. 533 del Catasto Terreni foglio 9 del Comune di Vicenza.

Terreni che a loro volta confinano con:

- N/E/S/O: m.n.523 / via MARASCA / m.n.535 / m.n.690 / m.n. 689 / m.n.625

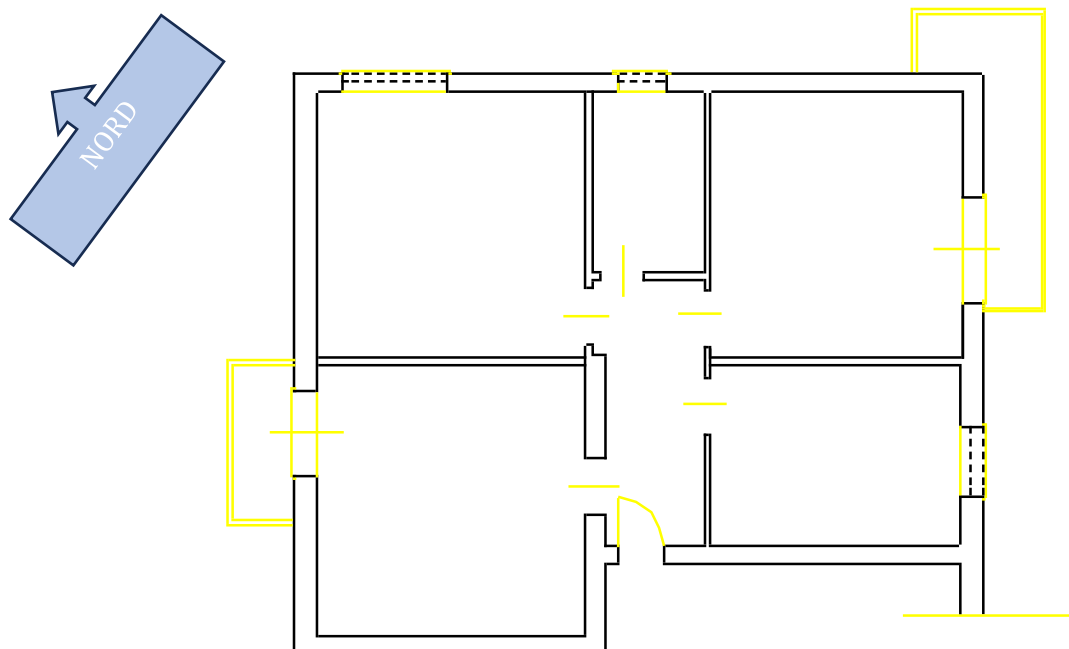


## 2.5 Descrizione dettagliata dei beni

I beni d'interesse sono costituiti da: appartamento al piano primo in normali condizioni di manutenzione composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un bagno con doccia, due terrazze. Vi sono poi una cantina condominiale e un'autorimessa di proprietà esclusiva al piano interrato.

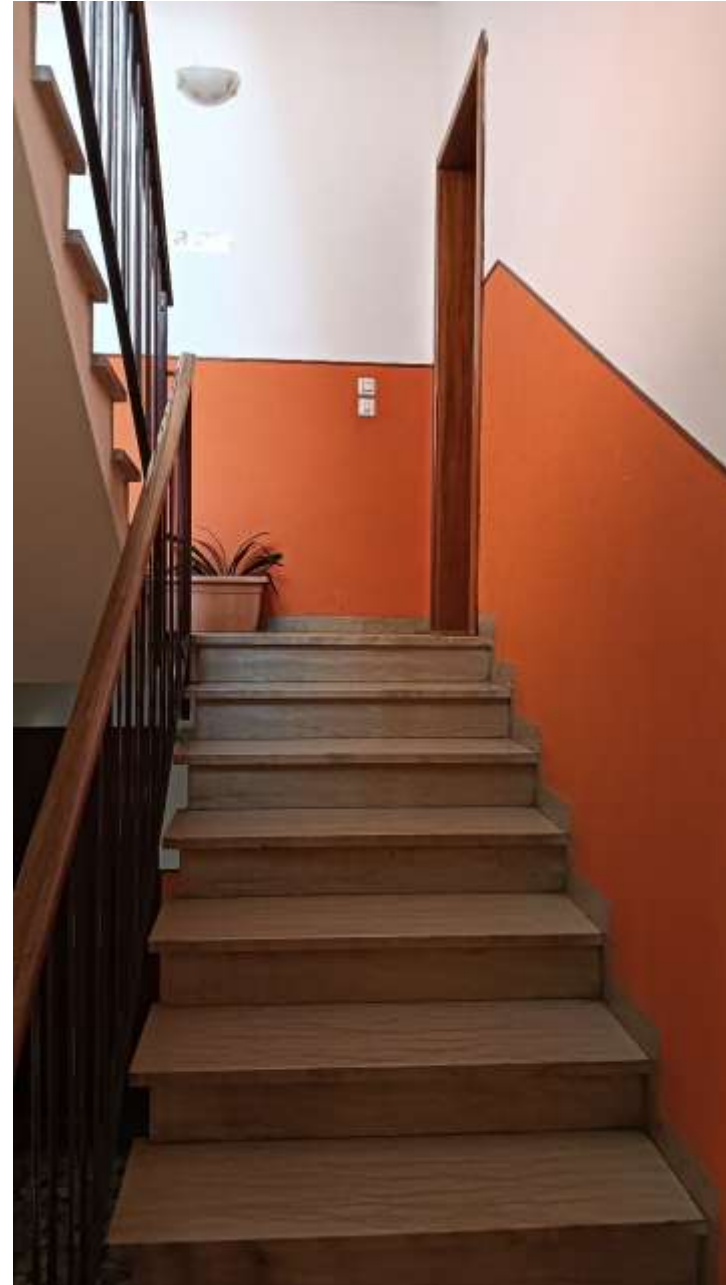
L'appartamento sub 7 presenta una SEL (Superficie Esterna Lorda) pari a **81.96 mq** oltre a **7.7 mq di terrazza**, ed una SIN (Superficie interna Netta) pari a **76.28 m<sup>2</sup>** oltre a **7.7 m<sup>2</sup>** di terrazza essendo determinata come segue:

- Entrata 6.15 m<sup>2</sup>
- Cucina 10.10 m<sup>2</sup>
- Soggiorno 15.16 m<sup>2</sup>
- Bagno 4.56 m<sup>2</sup>
- Camera 16.11 m<sup>2</sup>
- Camera 16.48 m<sup>2</sup>
- Terrazza 1 5.27 m<sup>2</sup>
- Terrazza 2 2.45 m<sup>2</sup>



Il garage esclusivo sub 5 presenta una SEL pari a **19.9 mq** e SIN pari a **17.3 mq**. L'autorimessa è sita al piano terra. Sempre al piano terra sono presenti alcuni locali di proprietà e uso comune attualmente utilizzati quali depositi biciclette ma censiti quali lavanderie (v. planimetria condominiale).







Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Esperto incaricato: **Dott. Ing. Marco Primo Bressan**

Firmato Da: BRESSAN MARCO PRIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 283697













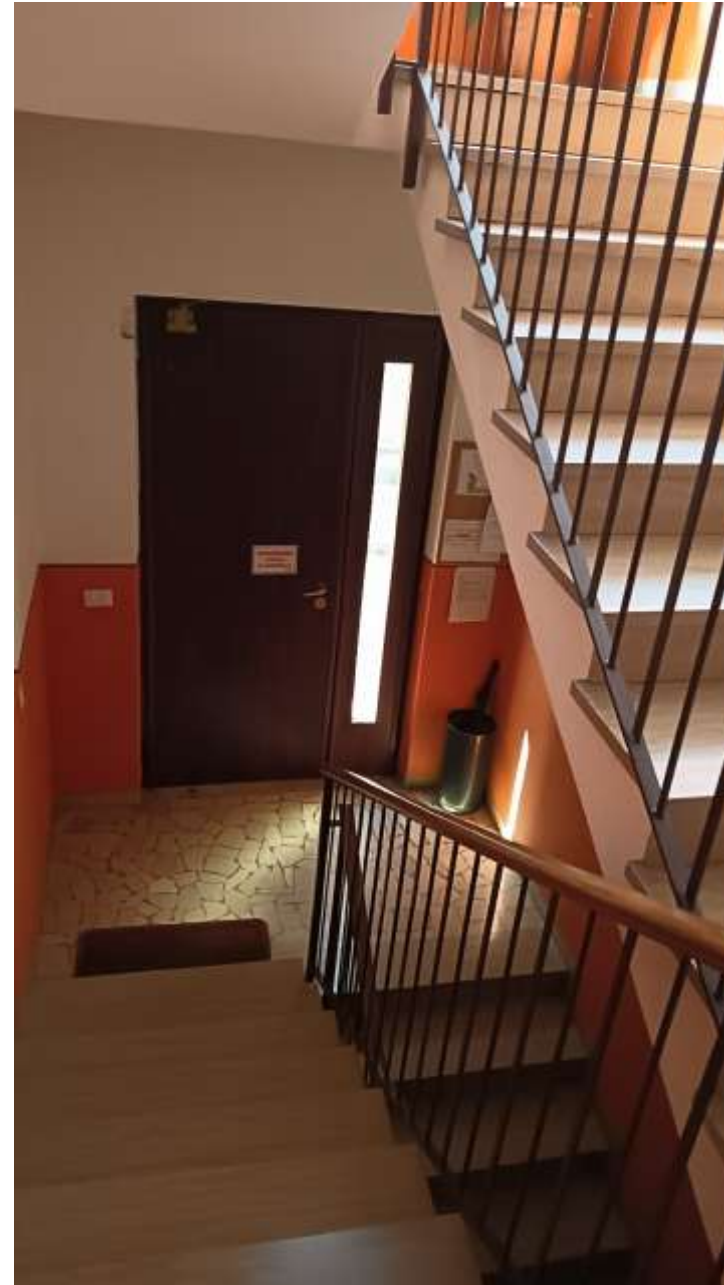


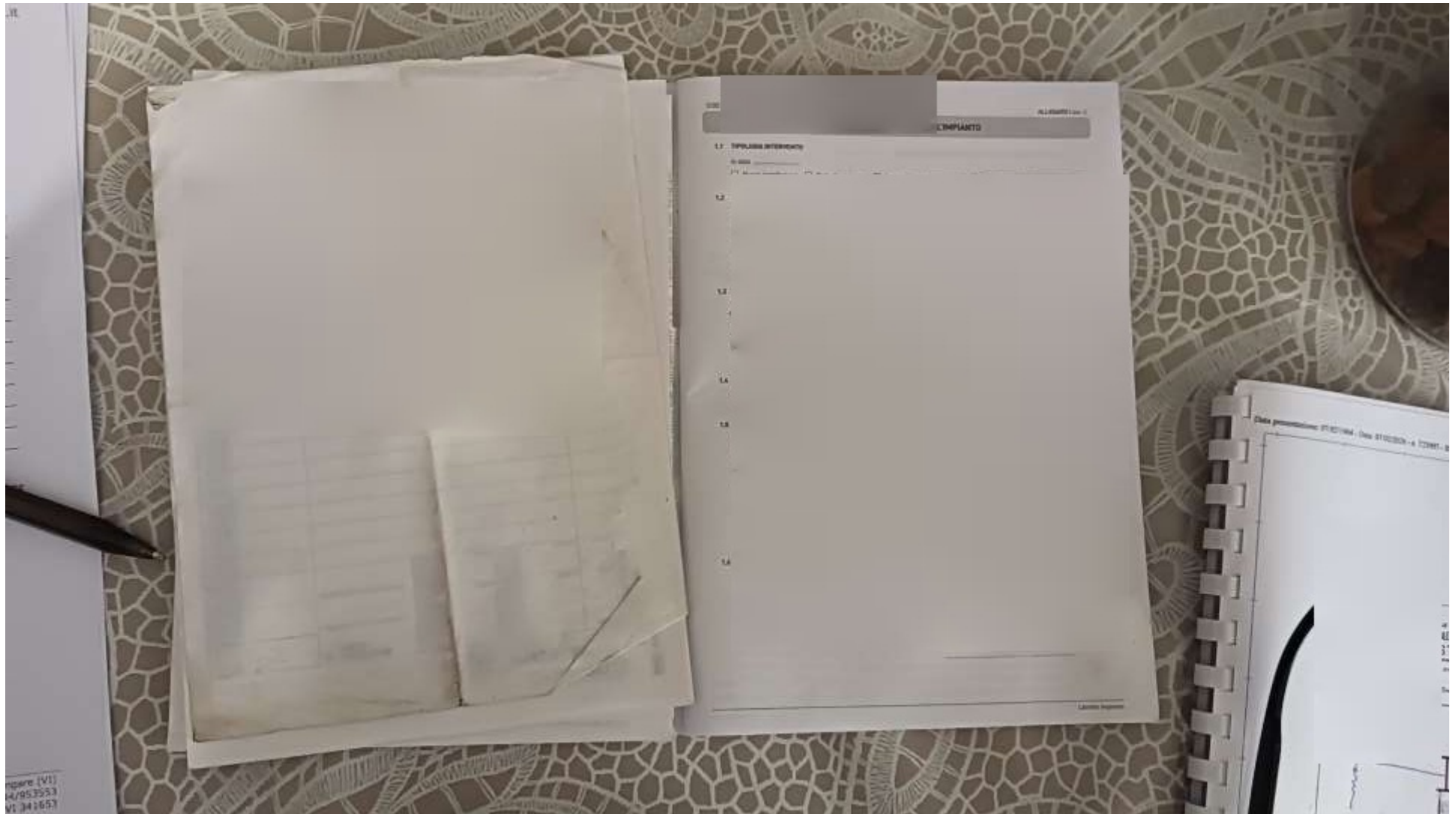


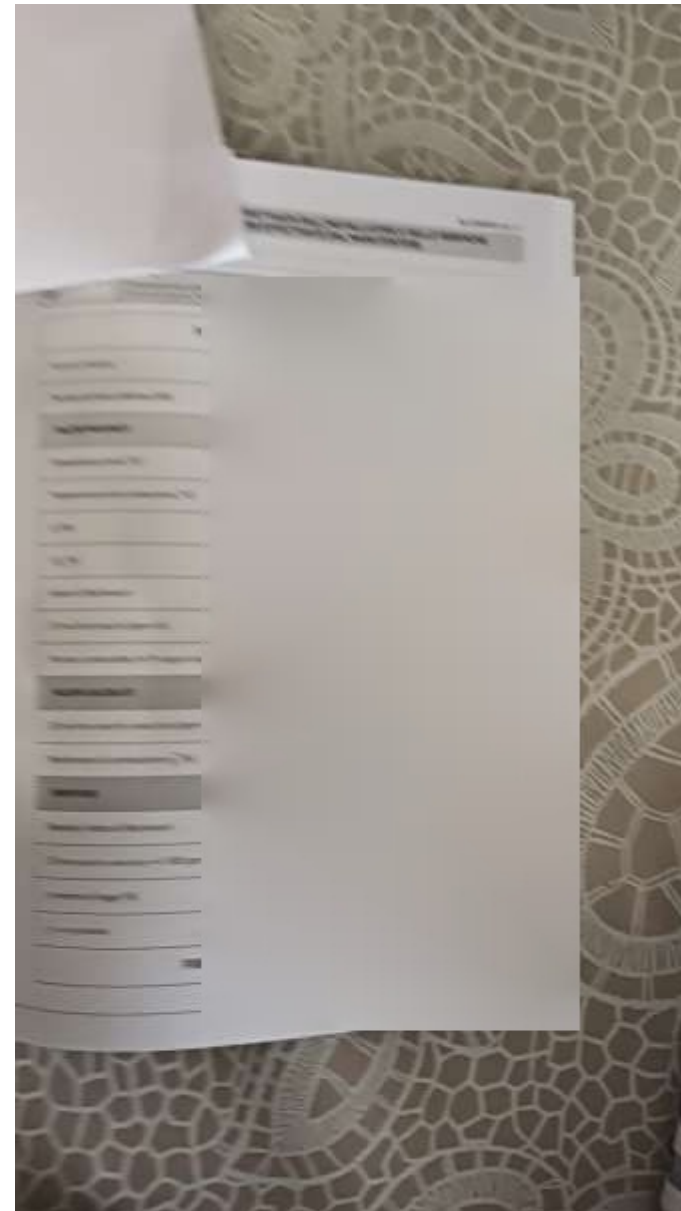
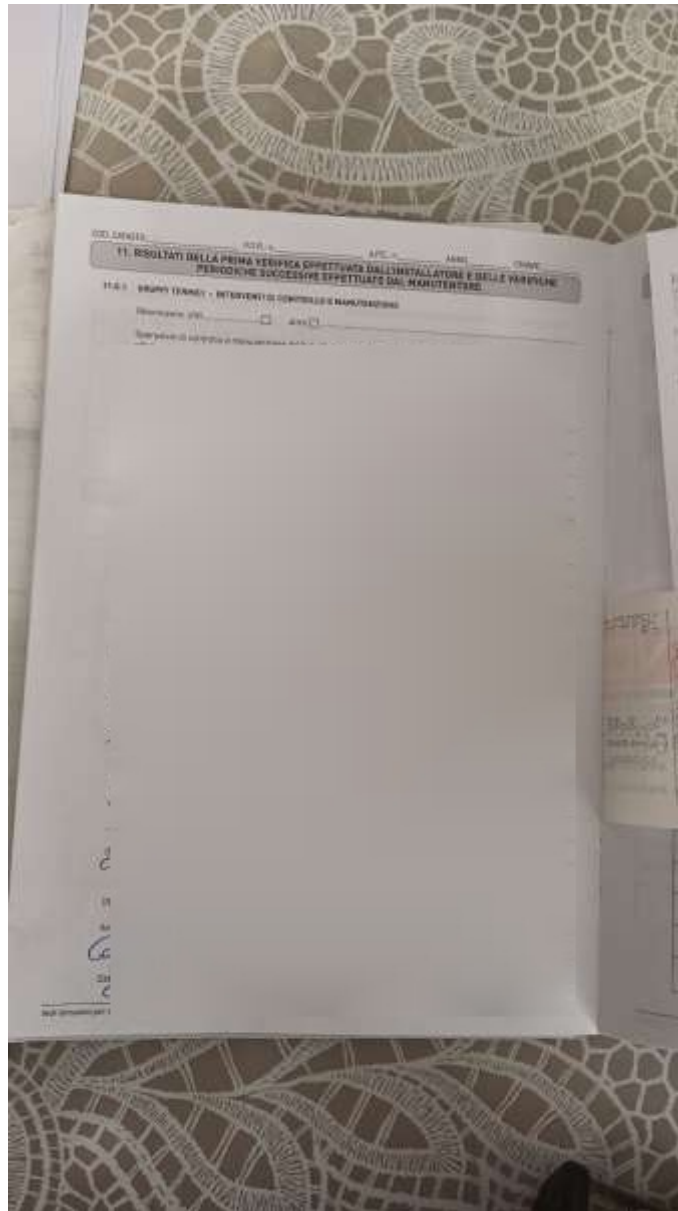




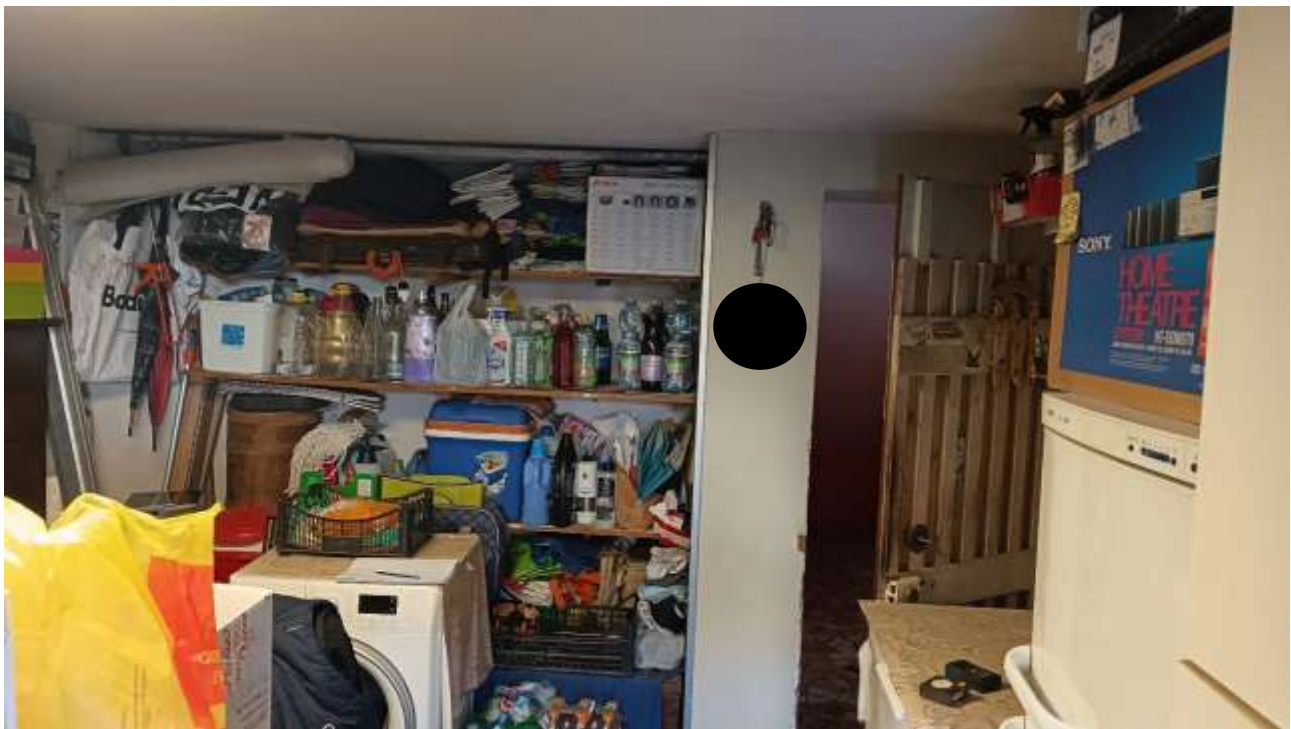














| Destinazione della superficie | m <sup>2</sup> effettivi lordi | Peso | m <sup>2</sup> commerciali |
|-------------------------------|--------------------------------|------|----------------------------|
| Piano primo (appartamento)    | 82.00                          | 1.00 | 82.00                      |
| Terrazzino soggiorno          | 5.27                           | 0.35 | 1.84                       |
| Terrazza camera               | 2.45                           | 0.30 | 0.73                       |
| <b>Totale</b>                 |                                |      | <b>84.57 m<sup>2</sup></b> |

## 2.6 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

**Certificazione energetica:** nel corso del sopralluogo l'esecutato ha posta all'attenzione del sottoscritto il libretto impianto con il codice del catasto regionale 201800094857: codice unico che identifica l'impianto termico registrato presso il Catasto Unico Regionale del Veneto e che permette di verificare quindi l'aggiornamento delle operazioni di manutenzione e i rapporti di efficienza energetica. Manca però il codice chiave, ovvero il codice CIRCE (istituito dal 02/01/2015 con DGRV 2569/2014) che viene utilizzato per accedere tramite SPID e verificare le ultime registrazioni. L'ultima manutenzione e analisi combustione riportata nel libretto cartaceo è del 09/11/2023. Premesso quindi che la Delibera della G.R.V. 1258 del 28/09/2015 (pubblicata nel BUR n.94 del 02/10/2015) ha stabilito che *"per gli impianti termici, come definiti dal D.Lgs 192/2005 e s.m.i. dichiarati presenti nell'APE nella sezione "dati di dettaglio degli impianti" deve essere indicato il codice di registrazione del catasto degli impianti termici e il codice CIRCE istituito ed attivato dal 02/01/2015 con DGRV 2569/2014"*, preciso che non è possibile emettere l'Attestato di Prestazione Energetica sia perché manca il codice CIRCE di controllo sia perché non risulta essere stata effettuata la manutenzione e il controllo combustione della caldaia degli ultimi anni: l'APE potrà essere redatto, inviato in Regione, emesso, depositato PCT e consegnato ai potenziali acquirenti solo dopo che saranno noti e comunicati i codici CIRCE e i risultati dell'ultima puntuale operazione di manutenzione e controllo combustione. Preciso inoltre che gli attestati di prestazioni energetica scadono in ogni caso al 31 dicembre dell'anno laddove fossero omesse le puntuali operazioni di manutenzioni e controlli di combustione.

Ciò premesso, osservo comunque che si tratta di un immobile posto al piano primo laddove il piano terra non è riscaldato, con caldaia di tipo B, serramenti in legno dell'originaria costruzione, vetri singoli da 3-4 mm, climatizzatore split vetusto posto in ingresso: ciò noto ritengo che l'appartamento, ove fosse classificato energeticamente, risulterebbe caratterizzato da scarse prestazioni energetiche. Ove d'interesse si consiglia la sostituzione dei serramenti e della caldaia nonché la realizzazione di un cappotto oltre alla coibentazioni dei solai realizzati tra il piano primo e il piano terra.



### 3 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo alla presenza del Custode IVG Vicenza erano presenti gli esecutati e una figlia, ivi residenti. L'ufficio anagrafe del Comune ha precisato che il sig. \_\_\_\_\_ è ivi residente con n.2 figlie

### 4 ASPETTI CATASTALI



Estratto di mappa del foglio 9 di VICENZA (VI)

#### SEDIME

I beni pignorati sono parte di un fabbricato che ha sedime sui terreni censiti al **foglio 9** del **Catasto Terreni** del Comune di **VICENZA (VI)** con i seguenti identificativi:

- m.n.533 (superficie catastale 489 m<sup>2</sup>)      Ente urbano      Partita 1



|                      |                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di VICENZA (Codice: L840)                  |
| Catasto Terreni      | Provincia di VICENZA<br>Foglio: 9 Particella: 533 |

## Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |            |     |       | DATI CLASSAMENTO |                                            |        |         | DATI DERIVANTI DA                      |  |
|-----------|---------------------|------------|-----|-------|------------------|--------------------------------------------|--------|---------|----------------------------------------|--|
|           | Foglio              | Particella | Sub | Part. | Qualità Classe   | Superficie (m <sup>2</sup> )<br>Incl. 0,01 | Deduz. | Rendita |                                        |  |
| 1         | 9                   | 533        |     |       | ENTE URBANO      | 84,89                                      |        |         | Impianto meccanografico del 31/12/1973 |  |
| Indirizzo |                     |            |     |       | Partita          |                                            |        |         |                                        |  |
| Notifica  |                     |            |     |       |                  |                                            |        |         |                                        |  |

Non risulta l'elaborato planimetrico dei beni censiti sul m.n.533 CT ma su detto terreno risultano censiti n.6 autorimesse (sub 1/2/3/4/5/6) al piano terra oltre a n.6 complessivi appartamenti (sub 7/8/9/10/11/12) distribuiti nei 3 piani (primo, secondo e terzo) a ciò destinati.

## APPARTAMENTO

L'appartamento è censito quale **m.n.533 sub 7** del **foglio 9** del **Catasto Fabbricati** del Comune di **VICENZA (VI)** di categoria **A/3**, classe 5, consistenza **5,5 vani catastali**, superficie catastale **83 m<sup>2</sup>** (80 m<sup>2</sup> escluse le aree scoperte), rendita **425.08 €**, sita in VIA MARASCA 431 – PIANO TERRA E PRIMO. L'ultima variazione catastale registrata risale al 09/11/2015 per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

## Unità immobiliare dal 09/11/2015

| DATI IDENTIFICATIVI |                |        |                                       |     |            |            |           |        |             |                                                                               |             |                                                                           | DATI DI CLASSAMENTO |  |        |  |  | DATI DERIVANTI DA |  |
|---------------------|----------------|--------|---------------------------------------|-----|------------|------------|-----------|--------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|--|--------|--|--|-------------------|--|
| N.                  | Sezione Urbana | Foglio | Particella                            | Sub | Zona Cons. | Micr. Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                                          | Rendita     |                                                                           |                     |  |        |  |  |                   |  |
| 1                   |                | 9      | 533                                   | 7   |            |            | A/3       | 5      | 5,5 vani    | Totale: 83 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte*: 80 m <sup>2</sup> | Euro 426,08 | Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie. |                     |  |        |  |  |                   |  |
| Indirizzo           |                |        | VIA PIETRO MARASCA n. 431 Piano T - I |     |            |            |           |        |             |                                                                               |             |                                                                           |                     |  |        |  |  |                   |  |
| Notifica            |                |        |                                       |     |            |            |           |        |             |                                                                               |             |                                                                           | Partita             |  | Mod.38 |  |  |                   |  |

La precedente variazione catastale registrata è da riferire al 06/04/2006 per MODIFICA IDENTIFICATIVO da ALLINEAMENTO MAPPE. Veniva infatti soppressa la sez. Urbana B foglio 2 e sostituita dal foglio 9.

## Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/2006

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |                                    | DATI DI CLASSAMENTO |           |           |        |             |                      |             | DATI DERIVANTI DA                                                                                                                                                                    |  |  |
|-----------|---------------------|--------|------------|------------------------------------|---------------------|-----------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|           | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub                                | Zona Cons.          | Micr Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita     |                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 1         |                     | 9      | 533        | 7                                  |                     |           | A/3       | 5      | 5,5 vani    |                      | Euro 426,08 | VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/04/2006<br>Pratica n. V/0072550 in atti dal 06/04/2006 VARIAZIONE PER<br>MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE<br>(n. 11645.7/2006) |  |  |
| Indirizzo |                     |        |            | VIA PIETRO MARASCA n. 431 Piano T1 |                     |           |           |        |             |                      |             |                                                                                                                                                                                      |  |  |
| Notifica  |                     |        |            | Partita                            |                     |           |           | 7548   |             | Mod.38               |             |                                                                                                                                                                                      |  |  |

In precedenza il bene d'interesse era censito in corrispondenza alla Sez. B foglio 2 mappale 533 sub 7 quantomeno dall'impianto del 30/06/1987.

## Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N.        | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     |                                    | DATI DI CLASSAMENTO |           |        |             |                      |                       | DATI DERIVANTI DA                      |  |
|-----------|---------------------|--------|------------|-----|------------------------------------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------------|--|
|           | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cern.                         | Micron Zona         | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita               |                                        |  |
| 1         | B                   | 2      | 533        | 7   |                                    |                     | A/3       | 5      | 5,5 vani    |                      | Euro 0,82<br>L. 1.584 | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |  |
| Indirizzo |                     |        |            |     | VIA PIETRO MARASCA n. 431 Piano T1 |                     |           |        |             |                      |                       |                                        |  |
| Notifica  |                     |        |            |     | Partita                            |                     |           |        |             | 7540                 |                       | Mod. 58                                |  |



Data presentazione: 07/02/1964 - Data: 07/02/2026 - n. T23997 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z

MODALARIO  
P. - Ed. 2. P. - III

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
IN VIGORE DAL 1° APRILE 1964, P. 1°

Mod. 9 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

1/7

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:1000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROG. 30

Stampa del Catasto

Calcolo dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2026 - Comune di VICENZA (L.840) - < Foglio 9 - Particella 533 - Subalterno 7 >  
VIA PIETRO MARASCA n. 431 Piano T - 1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 07/02/1964 - Data: 07/02/2026 - n. T23997 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (305X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**INTESTATARI CATASTALI ATTUALI:**

La piena proprietà è oggi intestata a:

In precedenza il bene d'interesse era catastalmente intestato a

In precedenza il bene d'interesse era catastalmente intestato a

In precedenza il bene d'interesse era catastalmente intestato a

**REGOLARITA' CATASTALE**

Per quanto attiene al profilo formale. Preciso che: (a) gli identificativi catastali attuali corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ma il civico indicato nella visura (n.431) non corrisponde al civico reale n.31; (b) gli intestatari catastali attuali CORRISPONDONO con i titolari dei diritti reali risultanti dai registri depositati in Conservatoria dei beni immobiliari. Si precisa che la variazione del Codice



fiscale degli esecutati è stato aggiornato a seguito

Per quanto attiene alla planimetria. L'ultima planimetria catastale depositata risulta sostanzialmente corrispondere con lo stato di fatto dell'immobile; le modestissime difformità rilevate (dimensioni delle terrazze e posizionamento di alcune finestre) non hanno rilevanza sul piano catastale.

## AUTORIMESSA

L'autorimessa è censita quale **m.n.533 sub 5** del **foglio 9** del **Catasto Fabbricati** del Comune di **VICENZA (VI)** di categoria **C/6**, classe **6**, consistenza **16 m<sup>2</sup>**, superficie catastale **16 m<sup>2</sup>**, rendita **77.68 €**, sita in VIA MARASCA 31 PIANO TERRA. L'ultima variazione catastale registrata risale al 09/11/2015 per INSERIMENTI IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N.                                          | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                   |                           | DATI DERIVANTI DA |                                                                           |
|---------------------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                                             | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie Catastale      | Rendita           |                                                                           |
| 1                                           |                     | 9      | 533        | 5   |                     |            | C/6       | 6      | 16 m <sup>2</sup> | Totale: 16 m <sup>2</sup> | Euro 77,68        | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo: VIA PIETRO MARASCA s. 31 Piano T |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |                   |                                                                           |
| Notifica: Partita: 7540 Mod.38              |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |                   |                                                                           |

La precedente variazione catastale registrata è da riferire al 06/04/2006 per MODIFICA IDENTIFICATIVO da ALLINEAMENTO MAPPE. Veniva infatti soppressa la sez. Urbana B foglio 2 e sostituita dal foglio 9.

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/2006

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                   |                      | DATI DERIVANTI DA |                                                                                                                                                                             |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie Catastale | Rendita           |                                                                                                                                                                             |
| 1  |                     | 9      | 533        | 5   |                     |            | C/6       | 6      | 16 m <sup>2</sup> |                      | Euro 77,68        | VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/04/2006 Pratica n. V10072559 in atti dal 06/04/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 11644.5/2006) |

In precedenza il bene d'interesse era censito in corrispondenza alla Sez. B foglio 2 mappale 533 sub 7 quantomeno dall'impianto del 30/06/1987.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N.                                          | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                   |                      | DATI DERIVANTI DA |                                        |
|---------------------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------------------------|
|                                             | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie Catastale | Rendita           |                                        |
| 1                                           | B                   | 2      | 533        | 5   |                     |            | C/6       | 6      | 16 m <sup>2</sup> |                      | Euro 0,14 L. 272  | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |
| Indirizzo: VIA PIETRO MARASCA s. 31 Piano T |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                      |                   |                                        |
| Notifica: Partita: 7540 Mod.38              |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                      |                   |                                        |



Data presentazione: 07/02/1964 - Data: 07/02/2026 - n. T23996 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 218



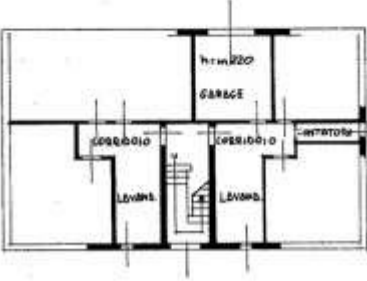
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

MT

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(N. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1999, N. 40)



P.T.



ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°



Ultima planimetria in archivio

Data presentazione: 07/02/1964 - Data: 07/02/2026 - n. T23996 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

11/01/01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2026 - Comune di VICENZA (I.840) - < Foglio 9 - Particella 533 - Subalterno 5 >  
VIA PIETRO MARASCA n. 31 Piano T



**INTESTATARI CATASTALI ATTUALI:**

La piena proprietà è oggi intestata a:

In precedenza il bene d'interesse era catastalmente intestato a

In precedenza il bene d'interesse era catastalmente intestato a

In precedenza il bene d'interesse era catastalmente intestato a

**REGOLARITA' CATASTALE**

**Per quanto attiene al profilo formale.** Preciso che: (a) gli identificativi catastali attuali corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; (b) gli intestatari catastali attuali CORRISPONDONO con i titolari dei diritti reali risultanti dai registri depositati in Conservatoria dei beni immobiliari ma si precisa che il codice fiscale è stato aggiornato



**Per quanto attiene alla planimetria.** L'ultima planimetria catastale depositata non corrisponde con lo stato di fatto dell'immobile per cui si ritiene necessario l'aggiornamento catastale con redazione e deposito di nuova planimetria. Stimo un costo professionale di 500 € che pongo in detrazione rispetto al più probabile valore di mercato in quanto trattasi di onere che rimarrà a carico dell'acquirente.

## 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Dopo aver analizzato i documenti pubblici archiviati presso l'Agenzia delle Entrate di VICENZA – Uffici di pubblicità immobiliare di VICENZA e presso gli Uffici del territorio di VICENZA – nonché quelli depositati presso il Comune di VICENZA - Ufficio Edilizia Privata - ad integrazione di quanto indicato nella certificazione notarile redatta dott. VINCENZO CALDERINI del distretto notarile di SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) depositata in atti, preciso quanto segue:

Il **primo atto inter vivos ultraventennale** (rispetto alla trascrizione del pignoramento 2024) è costituito dall'ATTO DI COMPRAVENDITA repertorio n. 15975 del notaio dott. MISOMALO MARIO datato 15/02/1964 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 13/03/1964 (erroneamente indicata 13/03/1965 nella relazione ultraventennale depositata in atti) al numero di RG/RP = 2145/1805 con il quale le signore:

- 

vendevano la piena proprietà all'intero dei beni in quel momento ancor non censiti presso NCEU ma le cui planimetrie erano state già depositate in corrispondenza ai n.1400 e 1410 in data 07/02/1964. Immobili costruiti ai sensi della L 408/49 e regolamento ministeriale del 07/01/1950 e successive proroghe, variazioni. poi censiti in corrispondenza a:

- Sez. Urbana B Foglio 2 Mappale 533 sub 7
- Sez. Urbana B Foglio 2 Mappale 533 sub 5

alle Signore:

- ○

Successivamente con **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 25/11/1999 al numero RG/RP = 27020/18682 la piena proprietà della quota pari a ½ intestata alla sig.ra \_\_\_\_\_ dei beni:

- Sez. Urbana B                      Foglio 2                      Mappale 533    sub 7



- Sez. Urbana B Foglio 2 Mappale 533 sub 5

veniva intestata a:

oA

come da verbale di pubblicazione del TESTAMENTO rep.113513 del notaio Dott. Boschetti Giuseppe del 20/06/1995 trascritto il 12/07/1995 RG/RP = 10302/7312. Da quel momento risultava intestataria della piena proprietà all'intero dei beni di interesse. NB: **Non risulta l'accettazione di eredità da parte**

Successivamente con **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE rep.518/9 del 26/08/2005** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 27/09/2005 al numero RG/RP = 24025/15038 la piena proprietà all'intero intestata alla sig.ra dei beni censiti in corrispondenza a:

- Sez. B foglio 2 Mappale 533 sub 7
- Sez. B foglio 2 Mappale 533 sub 5

veniva intestata a:

A

**Accettazione di eredità del notaio** Dott. Misomalo Mario Rep. 25211/12702 del 15/05/2008 trascritta il 13/06/2008 RG/RP = 12399/8004 dei beni:

- Foglio 9 Mappale 533 sub 7
- Foglio 9 Mappale 533 sub 5

derivati dai precedentemente citati, a loro volta soppressi per allineamento mappe.

Il **15/05/2008** con atto Rep. 25211/12702 del notaio Dott. Misomalo Mario trascritto in conservatoria il **13/06/2008 ai numeri RG/RP = 12398/8003 il sig.** vendeva la piena proprietà all'intero dei beni censiti in corrispondenza a:

- Foglio 9 Mappale 533 sub 7
- Foglio 9 Mappale 533 sub 5

ai coniugi che l'acquistavano ognuno per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in regime di comunione dei beni:

o

o



## 6 ASPETTI E URBANISTICO – EDILIZI

### 6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

In risposta alla richiesta d'accesso agli atti il Comune di VICENZA sviluppata a partire dalle informazioni contenute nell'atto di compravendita (laddove era precisato che trattasi di un edificio ante '67 non più sottoposto a modifiche richiedenti autorizzazione edilizia) incrociate con quanto risultante dal catasto, il Comune di Vicenza ha comunicato *"il NON ACCOGLIMENTO della stessa e si informa che lo scrivente ufficio non può rintracciare alcuna pratica edilizia senza che venga fornito alcun riferimento. Si avverte che per la ricerca delle pratiche edilizie è necessario indicare gli estremi esatti di numero di concessione edilizia e/o protocollo, rinvenibili ad es. da atto notarile - pubblici registri, documentazione edilizia o in mancanza di detti estremi, è possibile consultare i registri cartacei suddivisi per anno e nominativo del richiedente-titolato all'intervento edilizio. Tali ricerche cartacee devono essere effettuate dall'utente presso i nostri uffici di Piazza Biade previo appuntamento da concordarsi telefonando al n°*

Ebbene, contattato ripetutamente l'Ufficio di riferimento al Numero indicato, il sottoscritto non è riuscito ad ottenere alcuna risposta dal risponditore automatico che, dopo la pressione dei tasti 1 e 1 chiudeva sistematicamente la comunicazione. In ogni caso, non essendo noto né il nominativo del richiedente l'originaria costruzione, né il momento in cui tale richiesta è stata presentata, ma solo la data di presentazione della planimetria catastale (25/01/1964) e il nominativo di coloro che ne hanno all'epoca chiesto l'accatastamento dell'unità on vi sono nemmeno gli estremi dell'immobile che ha fatto realizzare il fabbricato per effettuare una ricerca cartacea dell'esito sicuramente positivo.

### REGOLARITA' URBANISTICA - SANABILITA' – COSTI

### REGOLARITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

### 6.2 Abusi/difformità riscontrati

Anche limitando l'attenzione ai soli beni pignorati di proprietà esclusiva d'interesse, in assenza di documentazione di riferimento attestante lo "stato autorizzato" originale nonché quello eventuale modificato successivamente, non è possibile per il sottoscritto fornire un giudizio di regolarità definitivo e puntuale. Rispetto alla planimetria catastale di primo impianto (ante '67) rilevo però alcune lievi difformità in



corrispondenza ad una terrazza e al garage che assumo sanabili.

### **6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi**

Stimo oneri di REGOLARIZZAZIONE per 5'000.00 € che pongo in detrazione rispetto al valore del bene in quanto trattasi di oneri che rimangono a carico dell'acquirente.

### **6.4 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 stimate 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 determinare sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

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

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

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

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



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

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

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

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

## 7 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 7.1 Oneri e vincoli

- **Procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati:** nulla è emerso
- **Procedure espropriative per pubblica utilità:** nulla è emerso
- **Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale:** nulla è emerso
- **Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici:** nulla è emerso
- **Esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso:** nulla è emerso
- **Atti impositivi di servitù sul bene pignorato:** nulla è emerso
- **Provvedimenti di sequestro penale:** nulla è emerso
- **Domande giudiziali:** nulla è emerso
- **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** nulla è emerso
- **Convenzioni urbanistiche:** nulla è emerso



- **Convenzioni matrimoniali:** nulla è emerso
- **Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** nulla è emerso
- **Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente:** nulla è emerso
- **Fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.:** nulla è emerso
- **Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile:** nulla è emerso
- **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:** nulla è emerso
- **Provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo:** nulla è emerso

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 – ove necessaria - essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico al pari degli oneri per le eventuali opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati, interventi di manutenzione di elementi strutturali, finiture ed impianti ed oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.

## 7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Dalla documentazione in atti, effettuate inoltre ispezione ipotecaria sui nominativi  
rilevo l'indicazione delle seguenti iscrizioni formalità:

- **ISCRIZIONE CONTRO RG/RP = 12400/2856 del 13/06/2008 per IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE GARANZIA MUTUO FONDIARIO** all'origine della presente procedura.  
CAPITALE = 150'000.00 TOTALE = 270'000.00 €
  - **A FAVORE:**
    - **A**
  - **CONTRO:**
    - 
    -
  - **BENI: Comune di VICENZA (VI):**
    - C.F. - Foglio 9 - m.n.533 - SUB 5
    - C.F. - Foglio 9 - m.n.533 - SUB 7
- **NOTA DI TRASCRIZIONE contro RG/RP = 27463/199530 del 09/12/2025 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – UFFICIALE GIUDIZIARIO VICENZA REP.6495 del 25/11/2025:**



- A
- CONTRO:
  - A
  - A
- BENI: Comune di VICENZA (VI):
  - C.F. - Foglio 9 - m.n.533 - SUB 5
  - C.F. - Foglio 9 - m.n.533 - SUB 7

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

- ISCRIZIONE CONTRO RG/RP = 12400/2856 del 13/06/2008 per IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE GARANZIA MUTUO FONDIARIO all'origine della presente procedura.

CAPITALE = 150'000.00 TOTALE = 270'000.00 €

- A FAVORE:
    -
  - CONTRO:
    - 
    -
  - BENI: Comune di VICENZA (VI):
    - C.F. - Foglio 9 - m.n.533 - SUB 5
    - C.F. - Foglio 9 - m.n.533 - SUB 7
- 
- NOTA DI TRASCRIZIONE contro RG/RP = 27463/199530 del 09/12/2025 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – UFFICIALE GIUDIZIARIO VICENZA REP.6495 del 25/11/2025:
    - 
    - CONTRO:
      - 
      -
    - BENI: Comune di VICENZA (VI):
      - C.F. - Foglio 9 - m.n.533 - SUB 5
      - C.F. - Foglio 9 - m.n.533 - SUB 7



## **8 SUOLO DEMANIALE**

Nulla da segnalare: dalla lettura dei registri degli atti di conservatoria non risulta nulla di significativo a questo proposito.

## **9 USO CIVICO O LIVELLO**

Nulla da rilevare: dalla lettura dei registri degli atti di conservatoria non risulta nulla di significativo a questo proposito.

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

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

- **Dati ed i recapiti dell'amministratore di condominio:** non c'è amministratore condominiale
- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione condominiali ordinarie:** gli esecutati hanno dichiarato una spesa condominiale mensile di 25 €
- **Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** il sig. \_\_\_\_\_ ha dichiarato che non vi sono spese straordinarie deliberate.
- **Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** il sig. \_\_\_\_\_ ha dichiarato che non vi sono spese non pagate.
- **Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:** -
- **Presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione:** -
- **Dotazioni, impianti e servitù condominiali:** -
- **Tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati:** -
- **Certificati di conformità degli impianti condominiali:** -
- **Certificato di prevenzione incendi condominiale:** -

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



## 11 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 11.1 Metodo di valutazione

Premesso che un bene immobiliare può essere valutato con riferimento a criteri estimativi diversi, si precisa innanzitutto che lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti d'interesse. Valore definito dalla "International Valuation Standards" quale più probabile *"prezzo al quale la proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel loro interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione"*. Per la stima di tale valore sia l'International Valuation Standard (I.V.S.) sia l'estimo tradizionale propongono i seguenti procedimenti:

- DEL CONFRONTO, a livello internazionale detto anche "market approach".
- FINANZIARIO, a livello internazionale detto anche "income approach".
- DEL COSTO DEPREZZATO, a livello internazionale detto anche "cost approach".

In particolare:

- Al procedimento per confronto di mercato fanno riferimento metodi estimativi quali: i metodi della stima a vista; i metodi mono-parametrici; i pluri-parametrici quali il metodo dei punti di merito, il metodo di stima per valore medio, il metodo M.C.A., il metodo MCA e sistema di stima, il metodo M.R.A., il metodo S.D.A., ed altri ancora. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento del confronto è da preferirsi tra tutti a condizione che esista un mercato immobiliare delle compravendite attivo per quel settore immobiliare al quale riferirsi. La sua applicazione necessita infatti della conoscenza dei prezzi di vendita e delle caratteristiche degli immobili appartenenti allo stesso settore di mercato, oggetto di recente compravendita nella zona, da porre a confronto con il bene oggetto di stima.
- Al procedimento finanziario fanno riferimento metodi estimativi quali: metodo di capitalizzazione diretta; metodo della capitalizzazione del reddito; metodo del flusso di cassa scontato. Tutti metodi che determinano il più probabile valore di mercato un immobile a partire dal reddito netto ritraibile dallo stesso. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento finanziario è da utilizzarsi solo se il mercato immobiliare delle compravendite è in stagnazione, ma esiste un mercato immobiliare delle locazioni attivo nello stesso settore di mercato.
- Al procedimento del costo fanno riferimento i metodi estimativi che determinano il valore di un immobile quale somma di tutti i costi necessari alla sua realizzazione (dall'acquisto del terreno, alla progettazione, direzione lavori, consulenze, oneri di varia natura, prezzo di costruzione comprensivo dell'utile



dell'imprenditore, nonché oneri finanziari) infine adeguati, per deprezzamento, in funzione della vetustà dei beni. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento del costo deprezzato può essere utilizzato laddove siano inattivi sia il mercato immobiliare delle compravendite sia quello delle locazioni.

Nel caso in esame ho adottato quindi il PROCEDIMENTO DEL CONFRONTO DI MERCATO e il METODO DELLA STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI (S.A.D.) che si basa sulla comparazione tra le caratteristiche del bene di riferimento oggetto di stima e quelle dell'immobile ordinario di confronto, il cui più probabile valore è stato statisticamente individuato rispetto ad una vasta popolazione di beni recentemente compravenduti nello stesso settore di mercato e nella stessa zona. Quale fonte diretta strumentale utile alla determinazione del più probabile valore ordinario di confronto ho utilizzato il sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che raccoglie, analizza, pubblica di semestre in semestre i dati delle transazioni immobiliari.

*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."*

Dal sito dell'Agenzia delle Entrate ho rilevato che nella zona d'interesse il prezzo di compravendita delle ABITAZIONI CIVILI in condizioni **OTTIME**, ovvero nuovi o pari al nuovo, nel SECONDO semestre 2025 era compreso tra **1'650-2'000 €/m.<sup>2</sup>** Assumo quindi quale prezzo unitario più probabile, di riferimento generale, l'importo di **1'825.00 €/m<sup>2</sup>** corrispondente al valore medio risultante dall'analisi statistica del monte complessivo delle compravendite in zona effettuata dall'Agenzia delle Entrate, così evitando d'incorrere negli errori che conseguirebbero se si elaborassero pochi dati di dubbia origine.

Dal sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) rilevo inoltre che il mercato immobiliare tra il 2024 e il 2026 vi è stato un aumento del 14.4 % per prezzo medio di vendita degli immobili mentre l'aumento tra il prezzo medio di vendita degli immobili tra il primo semestre 2025 ed oggi si attesta nell'intorno del 4 %. Assumo pertanto un importo di riferimento pari a **1'900 €/m<sup>2</sup>**.

Moltiplico questo valore per la **superficie commerciale** dell'appartamento prima calcolata (**84.57 m<sup>2</sup>**) ottenendo la stima del più probabile valore di mercato di un'abitazione ordinaria (principio dell'ordinarietà dell'estimo) nuova o in condizioni pari al nuovo, di analoga consistenza, nella stessa zona dell'immobile in esame.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: VICENZA (31040)

Fascia: Periferia

Zona: SVILUPPO EDILIZIO URBANO DI POLEGGE, LAGHETTO, SAVARONA, ANCONETTA, OSPEDALETTO, S. PIO X, CA' BALBI SETTECA'

Codice zona: D2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valori compravendita (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori locazione (€/mq per mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------------|------|------------------|----------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                         | Max  |                  | Min                              | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 1100                        | 1300 | L                | 6,6                              | 7,5 | L                |
| Abitazioni civili            | OTTIMO             | 1650                        | 2000 | L                | 7,5                              | 9,2 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 900                         | 1250 | L                |                                  |     |                  |
| Villa e Ville                | OTTIMO             | 1850                        | 2300 | L                |                                  |     |                  |

Quindi considero gli adeguamenti, ovvero gli **apprezamenti e le detrazioni** per le caratteristiche specifiche del bene in esame (v. tabella seguente) stimati rapportando le caratteristiche dell’immobile in esame a quelle dell’immobile ordinario assunto a riferimento e applicando criticamente gli standard di letteratura riferibili al metodo.

STIMA DELL'APPARTAMENTO

|                                       |                                                                                               |          |                           |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|
| Sup. commerciale<br>mq                | Prezzo unitario medio di un’abitazione nuova o pari al nuovo                                  |          | Stima di valore ordinario |
| 84.57                                 | 1'900 €/m²                                                                                    |          | 160'683 €                 |
| Caratteristiche<br>rispetto alla zona | Caratteristiche posizionali rispetto alla media della zona                                    | 95.0 %   |                           |
|                                       | Rapporto T1 = 95.00 %                                                                         |          |                           |
|                                       | Caratteristiche di livello dell’urbanizzazione primaria (+)<br>rispetto alla media della zona | 100.00 % |                           |
|                                       |                                                                                               |          | Rapporto T2 = 100.00 %    |
| COEFFICIENTI DI ZONA = T1*T2          |                                                                                               |          | 95.00 %                   |
|                                       | Variazioni per caratteristiche particolari dell’edificio                                      | 99.00 %  |                           |
|                                       | Rapporto D1 = 99.00 %                                                                         |          |                           |
|                                       | Variazione per caratteristiche estetiche dell’edificio                                        | 95.00 %  |                           |



|                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                      |          |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------|
| Caratteristiche dell'edificio                                                                                                                        | Rapporto D2 = 95.00 %                                                                                                                                                                                |          |                               |
|                                                                                                                                                      | Variazione per lo stato di manutenzione dell'edificio                                                                                                                                                | 95.00 %  |                               |
|                                                                                                                                                      | Rapporto D3 = 95.00 %                                                                                                                                                                                |          |                               |
| <b>COEFFICIENTI DI EDIFICIO = D1*D2*D3</b>                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                      |          | <b>89.34 %</b>                |
| Caratteristiche dell'unità d'interesse                                                                                                               | Variazione per tipologia, vetustà e manutenzione dell'unità immobiliare                                                                                                                              | 70.00 %  |                               |
|                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                      |          | <b>Rapporto O0 = 70.00 %</b>  |
|                                                                                                                                                      | Variazione per le caratteristiche funzionali dell'unità immobiliare (luminosità, altezza interna, insolazione, dimensioni, presenza di zone morte)                                                   | 100.00 % |                               |
|                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                      |          | <b>Rapporto O1 = 100.00 %</b> |
|                                                                                                                                                      | Variazione per le caratteristiche qualitative ed estetiche dell'unità immobiliare (pavimenti, rivestimenti, serramenti interni, serramenti esterni, sanitari, oscuranti)                             | 90.00 %  |                               |
|                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                      |          | <b>Rapporto O2 = 90.00 %</b>  |
|                                                                                                                                                      | Variazione per caratteristiche posizionali (livello di piano, affacci)                                                                                                                               | 95.00 %  |                               |
|                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                      |          | <b>Rapporto O3 = 95.00 %</b>  |
|                                                                                                                                                      | Variazione per le caratteristiche funzionali e qualitative degli impianti (impianto elettrico, idraulico, gas, riscaldamento, raffrescamento, telefonico, citofonico) taglio dimensionale dell'unità | 95.00 %  |                               |
|                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                      |          | <b>Rapporto O4 = 95.00 %</b>  |
| <b>COEFFICIENTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE = O0*O1*O2*O3*O4</b>                                                                                         |                                                                                                                                                                                                      |          | <b>56.26 %</b>                |
| Più probabile VALORE DI MERCATO LORDO dell'immobile = $160'683 \times 0.95 \times 0.8934 \times 0.56.26 = 77'546.77 \text{ €} = 916.95 \text{ €/mq}$ |                                                                                                                                                                                                      |          |                               |

A titolo di confronto osservo che le tabelle OMI con riferimento agli edifici economici con un valore **NORMALE**, nel caso di abitazioni di tipo ECONOMICO, compreso tra **900-1'250 €/m.<sup>2</sup>**

#### STIMA DELL'AUTORIMESSA INTERRATA

La zona è sostanzialmente carente di spazi per parcheggiare le auto: la superficie dell'autorimessa d'interesse è pari a 19.90 mq per cui stimo il più probabile valore di mercato dell'autorimessa pari a  $19.9 \times 916.95 \times 0.5 \times 1.2 = 10'948.42 \text{ €}$



## STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Stimo pertanto il più probabile valore di mercato lordo del lotto come segue:

| Descrizione                                                        | Più probabile valore di mercato lordo |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Appartamento                                                       | 77'546.00 €                           |
| Autorimessa                                                        | 10'948.00 €                           |
| <b>Più probabile valore di mercato lordo complessivo del lotto</b> | <b>88'494.00 €</b>                    |

## 11.2 Determinazione del valore a base d'asta

Applico ora a tale valore le correzioni stimate opportune in considerazione della regolarità urbanistica, edilizia, catastale dell'unità immobiliare, eventuali sanzioni e spese condominiali insolute nonché gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento.

| Stima del lotto                                                                        |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Più probabile valore di mercato lordo del lotto</b>                                 | <b>88'495.19 €</b> |
| Riduzione per le spese professionali di <u>regolarizzazione urbanistica, edilizia,</u> | - 5'000.00 €       |
| Riduzione per le spese professionali di <u>regolarizzazione catastale</u>              | - 500.00 €         |
| Riduzione per spese condominiali insolute negli ultimi due anni                        | - 0.00 €           |
| Arrotondamento                                                                         | + 4.81 €           |
| <b>Più probabile valore di mercato netto del lotto (appartamento + autorimessa)</b>    | <b>83'000.00 €</b> |

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO NETTO -OMV-** dei beni del lotto oggetto d'interesse è pertanto stimato in arrotondati **83'000.00 €**.

L'immobile sarà però proposto nel mercato delle aste giudiziarie, regolato da specifiche procedure di legge, non nel libero mercato. In tale prospettiva ha interesse conoscere anche il **VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI -JMV-** così come definito dall'A.B.I. nelle proprie Linee Guida del 2018 punto 3.1. Al fine di giungere ad una stima di tale valore osservo innanzitutto che:



- 1) La vendita è a corpo, non a misura, e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, per cui la presenza di difformità nelle misure e/o vizi o mancanza di qualità della cosa venduta per qualsiasi motivo non dettagliatamente indicata in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Assumo che il rischio residuo dell'operazione sia del **15 %** rispetto al valore dell'immobile stesso per cui detraggo l'importo corrispondente dal più probabile valore di mercato;
- e che:
- 2) la stima del valore di mercato è riferita alla data odierna, ma la vendita si realizzerà in futuro. Al trascorrere del tempo tra la data della stima e la data di aggiudicazione il bene d'interesse subisce sia un deprezzamento prodotto dal suo deperimento fisico e funzionale, sia un'ulteriore variazione di valore (che può essere positiva o negativa o nulla) in funzione della fase in cui si trova il mercato immobiliare locale (espansione, contrazione, recessione, recupero). La tabella che segue è costruita nell'ipotesi che la vendita si realizzi entro i primi **5 mesi** dopo l'udienza fissata tra **1 mese** e che nel frattempo il mercato si mantenga al livello attuale, senza subire ulteriori variazioni di prezzo unitario, mentre l'immobile subisce un deprezzamento del 1.1% annuo per deperimento fisico e funzionale;
- 3) i tempi del trasferimento e di entrata in possesso dell'immobile non sono tempi certi. La tabella che segue è costruita nell'ipotesi che il possesso si realizzi a **3 mesi** dall'assegnazione e che nel frattempo il mercato si mantenga al livello attuale, senza subire ulteriori variazioni di prezzo unitario, mentre l'immobile subisce un deprezzamento del 1.1% annuo per deperimento fisico e funzionale;
- 4) il venditore non opera in modo indipendente: è il G.E. ad autorizzare la vendita, applicando le procedure di legge e fissandone il prezzo base d'asta e minimo.

Ciò noto, stimo il **VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI** come segue:

| Valutazione del valore di mercato con assunzioni | mesi     | variazione % in | Importi            |
|--------------------------------------------------|----------|-----------------|--------------------|
| Più probabile valore netto di mercato            |          | 6 mesi          | <b>83.000,00 €</b> |
| Stima del rischio per mancanza di garanzia       |          | -15%            | 12.450,00 €        |
| Stima del tempo per udienza di vendita (mesi)    | <b>1</b> | 0,00%           | - €                |
| Stima del tempo di assegnazione (mesi)           | <b>5</b> | 0,00%           | - €                |
| Stima del tempo di possesso (mesi)               | <b>3</b> | 0,00%           | - €                |
| stima del deperimento fisico e funzionale (mesi) | <b>9</b> | -1,1%           | 684,75 €           |
| <b>Valore di mercato con assunzioni</b>          |          |                 | <b>69.865,25 €</b> |

Anche al fine di contenere i tempi di vendita e favorire fin da subito la massima partecipazione possibile alla procedura e la conseguente rapida, libera e trasparente formazione del prezzo per rilancio secondo il meccanismo dell'asta, **propongo** quindi di assumere un **VALORE BASE D'ASTA** pari a **70'000.00 €** ovvero **740 €/m²**.

Nel chiarire che quanto sopra indicato è il VALORE proposto, mentre il **PREZZO BASE D'ASTA** e la conseguente **OFFERTA MINIMA** saranno fissati dal G.E. in udienza, si precisa che il **PREZZO DI VENDITA** si formerà solo nell'ambito della procedura e verrà fissato solo al termine di questa.



### 11.3 Confronto con trasferimenti pregressi

Non ci sono parametri utili di confronto.

### 11.4 Giudizio di vendibilità'

Si ritiene che la vendita dei beni sia appetibile nel mercato.

Il Tecnico Incaricato

(Firma digitale)

