



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA n. 155/2025 RGE riunita con n. 6/2026 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto n. 1 di 1



Giudice: **dott.ssa M. A. Rosato**

Creditore procedente: **ANDOR SPV S.r.l.**

Esecutati: **XXXXXX XXXXXXXXXX**
XXXXX XXXX

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **14.09.2026**

Identificazione beni: Beni in Piovene Rocchette (VI), Via dell'Angelo n. 44

Dati Catastali: NCEU,
CF foglio 5, m.n. 165 (A/4),
CF foglio 5, m.n. 172 (C/6);

Esperto stimatore: **Ing. Carlo Casonato** – QB Vicenza Est – Business Center
Strada Pelosa, 183 - 36100 Vicenza (VI)
mail: carlo.casonato@gmail.com

Custode Giudiziario: **I.V.G. di Vicenza srl** - Via Volto 63 - 36023 Longare (VI)
mail: immobiliari@ivgvicenza.it

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare n. **155/2025 riunita** alla n. **6/2026**,
promossa da: **ANDOR SPV S.r.l.**

contro **XXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXX Xxxx**;

Giudice: dott.ssa M. A. Rosato;

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.09.2026;

Esperto stimatore: ing. Carlo Casonato;

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

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 6): /

Tipologia bene pignorato (pag. 5): fabbricato residenziale terra-cielo ai piani terra e primo con garage esterno;

Ubicazione (pag. 5): Piovene Rocchette (VI), Via dell'Angelo n. 44;

Dati catastali attuali dei beni (pag. 12): NCEU, Piovene Rocchette, CF, foglio 5,

- m.n. 165 cat. A/4, cl. 5, cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 130 mq, rend. € 326,66, Via dell'Angelo, 44, P. T-1;
- m.n. 172, cat. C/6, cl. 1, cons. 46 mq, sup. cat. tot. 46 mq, rend. € 102,15, Via dell'Angelo, 40, P. T;

Metri quadri (pag. 5): superficie commerciale appartamento ai piani terra e primo con balcone e autorimessa esterna con corte esclusiva circa 144 mq;

Stato di manutenzione (pag. 5): scarso;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 14): nessuna sostanziale;

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 17): vi sono difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e lo stato catastale/assentito come meglio descritto nei corrispondenti capitoli;

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 27): € 57.564,68;

Date/valori comparabili reperiti (pag. 26): € 55.000,00 in data 29.04.2026; € 140.000,00 in data 28.07.2025; € 100.000,00 in data 03.06.2025;

Valore di vendita forzata proposto (28): € 29.600,00;

Valore debito: € 79.542,06, oltre a spese ed interessi, come da atto di precetto;

Occupazione (pag. 12): l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava libero da persone.

Titolo di occupazione (pag. 12): /;

Oneri (pag. 24): spese condominiali arretrate ultimi due anni: /;

APE (pag. 12): è stato redatto l'APE – classe F;

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 30): Vedasi cap. 16 “Osservazioni finali”. Vedasi inoltre gli oneri e vincoli di cui al cap. 8;

Lotti (pag. 30): lotto unico

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

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

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

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	5
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	5
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	5
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3 Confini N-E-S-O	6
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	7
3.5 Certificazione energetica	12
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	12
4.1 Possesso.....	12
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	12
5. ASPETTI CATASTALI	12
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	12
5.2 Intestatari catastali storici	13
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	14
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	14
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	17
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	17
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI.....	17
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	18
7.2 Abusi/difformità riscontrati	18
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	20
7.4 Perimetro del “mandato”	23
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	24
8.1 Oneri e vincoli	24
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 17.06.2024)	25
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	25
9. SUOLO DEMANIALE	25
10. USO CIVICO O LIVELLO.....	26
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	26
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	26
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	26
12.1 Metodo di valutazione	26
12.2 Stima del valore di mercato	27
12.3 Determinazione del valore a base d’asta	28
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi	29
12.5 Giudizio di vendibilità.....	29
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ.....	29
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	30
14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati	30
14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori.....	30
15. LOTTI.....	30
16. OSSERVAZIONI FINALI	30
17. ELENCO ALLEGATI.....	31

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Per mezzo di giuramento telematico in data 17.06.2025 il sottoscritto Esperto, ing. Carlo Casonato, ha accettato l'incarico con il seguente quesito:
“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis disp.att. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti”
- È stata depositata la check list 155/2025 e la check list 6/2026 riunita, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, con deposito in PCT presso la cancelleria. La documentazione è risultata completa con note;
- Il sottoscritto Esperto ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento il giorno 03.09.2025. Nel giorno stabilito il sottoscritto Esperto ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento il custode giudiziario IVG e un referente per conto dell'esecutato che ha garantito l'accesso ai luoghi. E' stato effettuato un secondo sopralluogo in data 16.04.2026. È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.
- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Piovene Rocchette e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo PEC in data 20.06.2025. La documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene pignorato è stata spedita a mezzo e-mail in data 01.09.2025. Il CDU è stato consegnato a mano in copia cartacea in data 23.07.2025.
- Richiesta all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio Territoriale di Vicenza di verificare l'esistenza di contratti a nome degli esecutati inerenti l'immobile.
- Verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura.
- Richiesta dei certificati anagrafici e stato civile degli esecutati agli Uffici Comunali competenti.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il compendio pignorato comprende la piena proprietà per l'intero di un fabbricato residenziale terra-cielo, ai piani terra e primo con garage esterno ai piani terra e primo e corte esclusiva.

Ubicazione:

Il bene si trova in Comune di Piovene Rocchette in Via dell'Angelo n. 44, in zona centrale del centro cittadino, all'interno di un fabbricato residenziale. Nei pressi del centro comunale si possono trovare i principali servizi essenziali quali negozi di vario genere e tipo, bar, chiesa, scuole, sede municipale, banca, poste etc.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

In forza di **contratto di compravendita** del Notaio G. Rosa del **19.11.2004** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data **02.12.2004 ai numeri RG 13642 e RP 9692**, gli immobili oggetto di pignoramento

CF Foglio 5, m.n. 165 cat. A/4, cl. 5, cons. 5,5 vani, rend. € 326,66, Via dell'Angelo, 44, P. T-1;

CF Foglio 5, m.n. 172, cat. C/6, cl. 1, cons. 46 mq, rend. € 102,15, Via dell'Angelo, 40, P. T;

sono pervenuti al sig XXXXXX XXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX coniugato in regime di separazione dei beni

da precedenti proprietari XXXXXXXXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXXXXXXXX XXXXXX.

Pignoramento: pignoramento **trascritto il 29/05/2025** contro:

XXXXXX XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato in Marocco l'01/01/1966 per la quota di 1/1.

Successivamente in data **20/01/2026 è stato trascritto** il pignoramento in estensione a quello già trascritto in data 29/05/2025 ai nn. 5638/4444, in ottemperanza al provvedimento reso nell'ambito della procedura esecutiva n.r.g. 155/2025 con il quale il G.E. onera il precedente di avviare, nuova procedura esecutiva da riunire alla 155/2025, notificando atto di pignoramento anche a carico del coniuge non esecutato e procedendo alla sua successiva trascrizione.

Pignoramento trascritto il 20/01/2026 contro

XXXXXX XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato il 01/01/1966 in Marocco per la quota di 1/1 in regime di comunione legale con XXXXX XXXX;

XXXXX XXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata il 28/09/1974 in MAROCCO per la quota di 1/1 in regime di comunione legale con XXXXX XXXXXXXXXXXX;

Comune di Piovene Rocchette, C.F., foglio 5

- **m.n. 165**, cat. A/4, cons. 5,5 vani, Via dell'Angelo, 44, P. T-1;

- **m.n. 172**, cat. C/6, cons. 46 mq, Via dell'Angelo, 40, P. T;

3.3 Confini N-E-S-O

Coerenze (mappa wegis [all.4](#))

Nel fg. 5 del Comune di Piovene Rocchette:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,

il **m.n. 165** confina con: m.n. 144, m.n. 166, m.n. 167, m.n. 173, m.n. 164 (salvo più precisi);

il **m.n. 172** confina con: m.n. 1634, Via dell'Angelo, m.n. 173, m.n. 171 (salvo più precisi);

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il fabbricato residenziale è costituito da un edificio terra-cielo ai piani terra e primo, con balcone al piano primo, garage esterno con corte esclusiva.

L'accesso all'immobile residenziale avviene da Via dell'Angelo attraverso il mappale 173 denominato catastalmente "Corte. Accessori comuni ad enti rurali ed urbani".

Il fabbricato m.n. 165 si trova all'interno del borgo storico del centro cittadino, con edifici in linea.

Al piano terra è presente la porta di ingresso, al civico n. 44, dalla quale si accede all'interno dell'unità immobiliare. All'interno è presente l'ingresso/soggiorno con locale cucina separato, sulla destra è presente un disimpegno con vano scala che conduce al piano primo, una lavanderia e una cantina, quest'ultima con finiture proprie del tipo di locale. Nel sottoscala è presente un ripostiglio.

Al piano primo sono presenti due camere, una stanza, un bagno e un disimpegno che collega i vari locali. Da una camera si accede al balcone che affaccia sul lato dell'ingresso. Al piano primo, sul soffitto del disimpegno del vano scala, è presente una botola per l'accesso al sottotetto.

I parapetti delle finestre e dei balconi risultano di altezza inferiore a 100 cm.

Esternamente, sul mappale 172, è presente un'autorimessa con accesso da Via dell'Angelo; l'ingresso avviene attraverso un basculante. Tale autorimessa è formata dai piani terra e primo, collegati da una scala a chiocciola in ferro. Al piano terra è presente un camino in muratura, il quale non risulta compatibile con la destinazione d'uso a garage, in quanto le normative vigenti in materia lo vietano.

Il tetto del garage è in legno e, accedendo al piano primo, si sono rilevati importanti ammaloramenti alla copertura, già sostenuta con puntelli. Anche dall'esterno è visibile il crollo di una porzione di copertura che rende il piano primo e, l'edificio in generale, pericoloso. Oltre al pericolo di crollo interno, vi è il pericolo di crollo del manto di copertura in coppi verso l'esterno (Via dell'Angelo), con preventivo per la messa in sicurezza del fabbricato depositato nel fascicolo telematico dal Custode Giudiziario in data 15.10.2025.

A causa dello stato dei luoghi e del pericolo non è stato possibile eseguire un accesso completo al piano primo dell'autorimessa con rilievo puntuale.

Dall'autorimessa, attraverso una porta laterale, si accede a una corte esterna esclusiva.

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

All'interno del fabbricato è presente il sistema di riscaldamento con propagazione del calore tramite termosifoni al piano primo. La caldaia è posizionata al piano terra nel locale lavanderia; da quanto potuto visionare in occasione del sopralluogo la caldaia risulta datata e non è noto il funzionamento o meno della stessa.

Non è noto il sistema di scarico dei reflui.

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente di canne fumarie e dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano scarse.

La copertura lignea dell'autorimessa presenta crolli parziali. Oltre al pericolo di crollo interno, vi è il pericolo di crollo del manto di copertura in coppi verso l'esterno (Via dell'Angelo), con preventivo per la messa in sicurezza del fabbricato depositato nel fascicolo telematico dal Custode Giudiziario in data 15.10.2025.

Per le indicazioni e i dettagli sulla superficie commerciale dei beni vedasi capitolo 12.2.

Per le indicazioni e i dettagli sulla conformità edilizio-urbanistica dei beni vedasi capitoli 7.2 e 7.3.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (fonte sito formaps)



Figura 2. Estratto mappa catastale

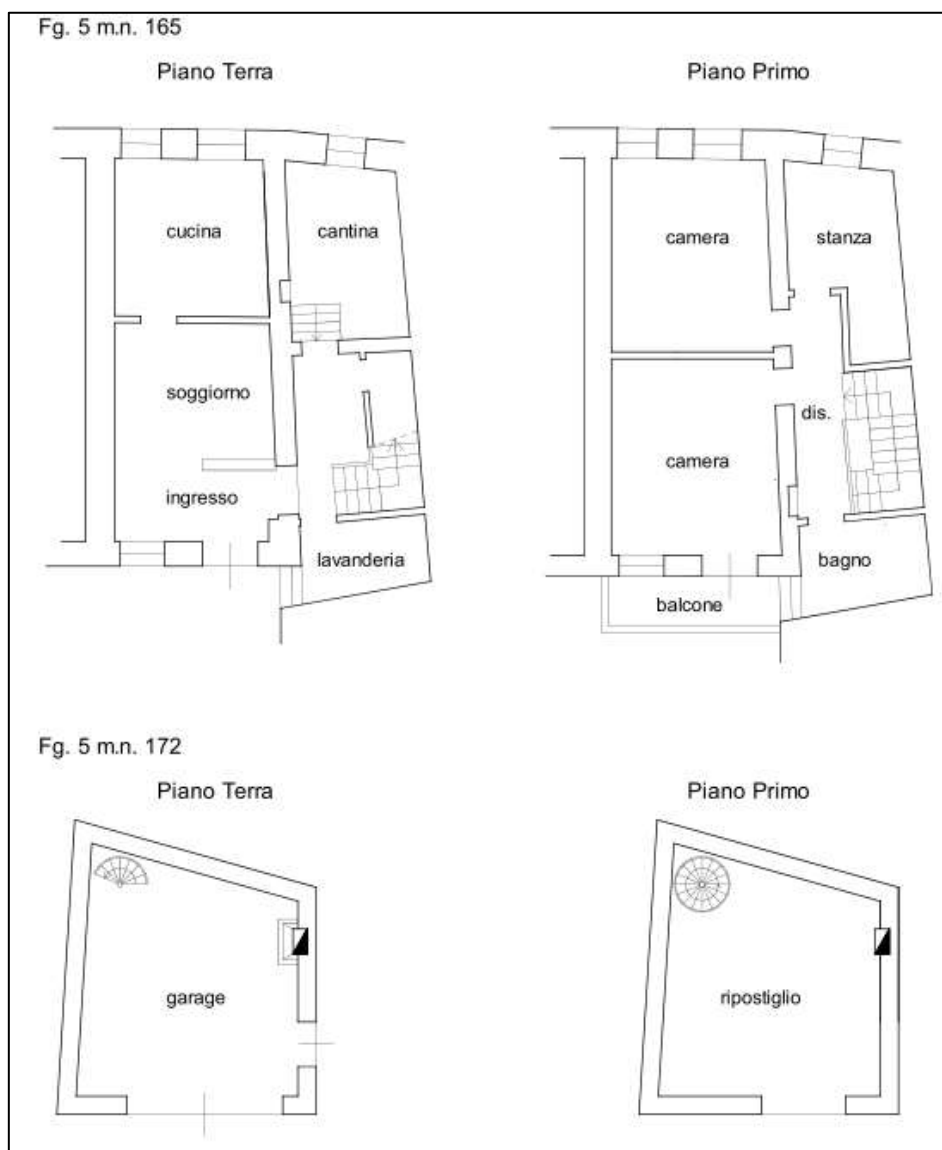


Figura 3. Schema planimetrico stato dei luoghi





Foto 3: cucina PT



Foto 4: cucina PT



Foto 5: lavanderia PT

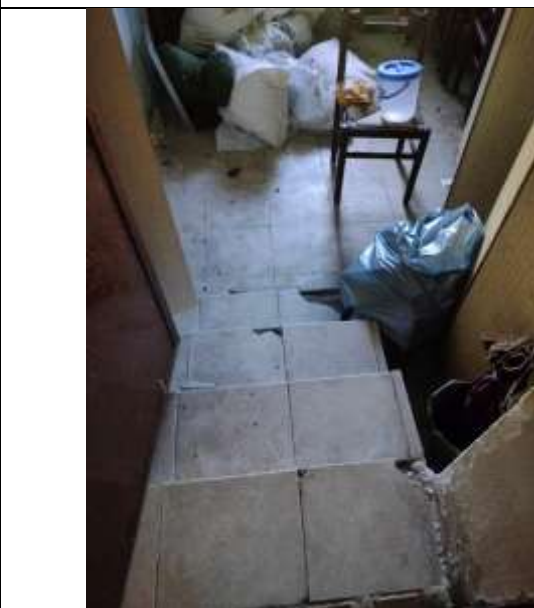


Foto 6: cantina PT

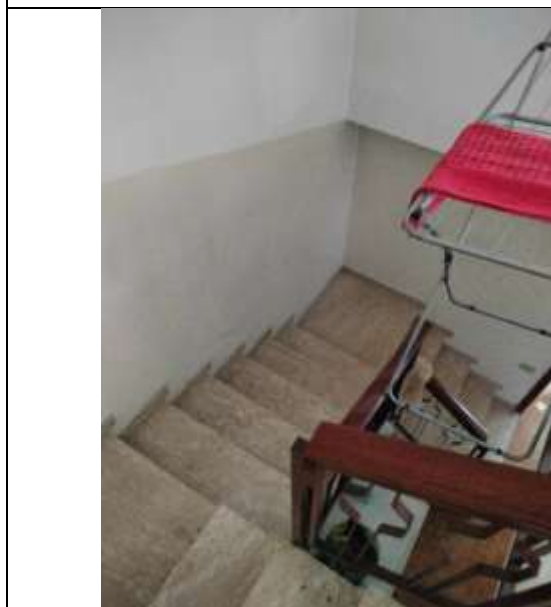


Foto 7: vano scala

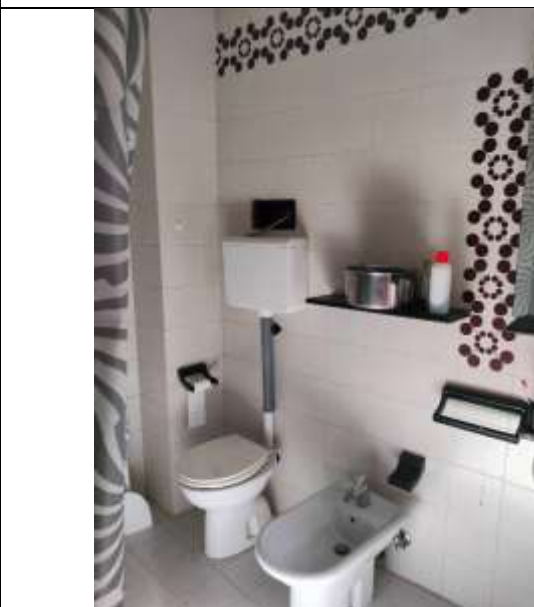


Foto 8: bagno P1

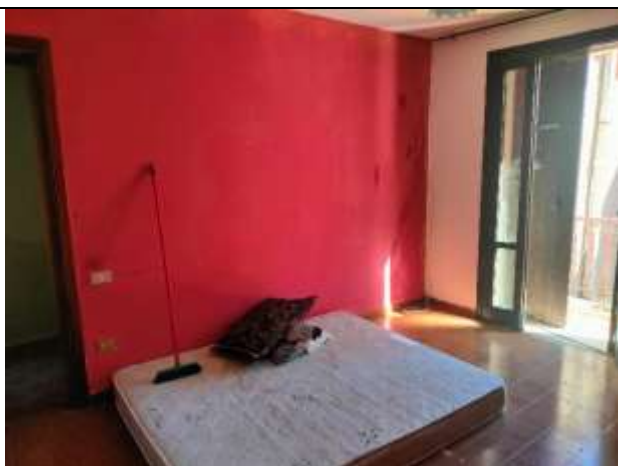


Foto 9: Camera 1 P1



Foto 10: Camera 2 P1



Foto 11: Camera 3 P1



Foto 12: garage



Foto 13: garage



Foto 14: garage



Figura 4. Foto immobile.

3.5 Certificazione energetica

È stato redatto l'APE ([all.1](#))

Secondo l'Attestato di prestazione energetica l'immobile è in classe energetica F.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava libero da persone.

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

Libero da persone.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (25/09/2025): nessuna

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'[all.4](#):

Catasto Terreni:

Nel Comune di Piovene Rocchette, al **Catasto Terreni, Foglio 5,**

- L'attuale **mappale 165** ente urbano di 70 mq è così identificato da Impianto meccanografico del 31.03.1974.
- L'attuale **mappale 172** ente urbano di 47 mq deriva dal m.n. 172 fabbricato rurale di 47 mq, così identificato da Impianto meccanografico del 31.03.1974. Con TIPO MAPPAL del 25/05/1992 in atti dal 05/10/1996 PROG. FINAL. 95 (n. 52555.1/1992) diviene l'attuale ente urbano di 47 mq.

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Piovene Rocchette, al **Catasto Fabbricati, Foglio 5,**

il **mappale 165**, cat. A/4, cl. 5, cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 130 mq, rend. € 326,66, via dell'Angelo, 44, P. T-1 deriva da:

- Impianto meccanografico del 30.06.1987;
- SCRITTURA PRIVATA del 21/09/1982 in atti dal 27/05/1999 C.V. (n. 222/1983)
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08/11/1979, prot. n. 210/1;

il **mappale 172**, cat. C/6, cl. 1, cons. 46 mq, sup. cat. tot. 46 mq, rend. € 102,15, Via dell'Angelo, 40, P. T deriva da:

- COSTITUZIONE del 17/09/1992 in atti dal 17/09/1992 (n. 6578/1992);
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/09/1992, prot. n. 000006578.

5.2 Intestatari catastali storici

Relativamente all'immobile: **C.F., fg. 5, m.n. 165:**

antecedente **21.09.1982:**

XXXXXXXX XXXXX; Fu XXXXXXXX Proprieta' per 1/3;

XXXXXXXX XXXXX; Fu XXXXXXXX Proprieta' per 1/3;

XXXXXXXX XXXXX; Fu XXXXXXXX Proprieta' per 1/3;

Dal 21.09.1982 al 10.04.2003

XXXXXXXX XXXXX (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) nato a THIENE (VI) il 05/03/1963 Proprieta' per 1/2

XXXXXXXX XXXXX (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) nato a THIENE (VI) il 23/07/1967 Proprieta' per 1/2

Dal 10.04.2003 al 19.11.2004

XXXXXXXXXXXX XXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Codice fiscale collegato
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in IUGOSLAVIA (EE) il 25/01/1961 Proprieta' per 1/2 in regime
di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX

XXXXXXXXXXXX XXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Codice fiscale collegato
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata in IUGOSLAVIA (EE) il 08/10/1958 Proprieta' per 1/2 in regime
di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX

Dal 19.11.2004 a oggi

XXXXXX XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato in MAROCCO (EE) il 01/01/1966
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Relativamente all'immobile: **C.F., fg. 5, m.n. 172:**

Dal 17.09.1992 al 10.04.2003

XXXXXXXX XXXXX nato il 05/03/1963 Proprieta' per 1/2

XXXXXXXX XXXXX nato il 23/07/1967 Proprieta' per 1/2

Dal 10.04.2003 al 19.11.2004

XXXXXXXXXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXX) Codice fiscale collegato XXXXXXXXXXXXXXXXX nato in IUGOSLAVIA (EE) il 25/01/1961 Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX

XXXXXXXXXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXX) Codice fiscale collegato XXXXXXXXXXXXXXXXX nata in IUGOSLAVIA (EE) il 08/10/1958 Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX

Dal 19.11.2004 a oggi

XXXXXX XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXX) nato in MAROCCO (EE) il 01/01/1966 Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

In forza di **contratto di compravendita** del Notaio G. Rosa del **19.11.2004** **trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data **02.12.2004 ai numeri RG 13642 e RP 9692**, gli immobili oggetto di pignoramento

CF Foglio 5, m.n. 165 cat. A/4, cl. 5, cons. 5,5 vani, rend. € 326,66, Via dell'Angelo, 44, P. T-1;

CF Foglio 5, m.n. 172, cat. C/6, cl. 1, cons. 46 mq, rend. € 102,15, Via dell'Angelo, 40, P. T;

sono pervenuti al sig. XXXXXX XXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXX coniugato in regime di separazione dei beni

da precedenti proprietari XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX.

Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento: Nessuna difformità sostanziale.

5.4 Giudizio di conformità catastale

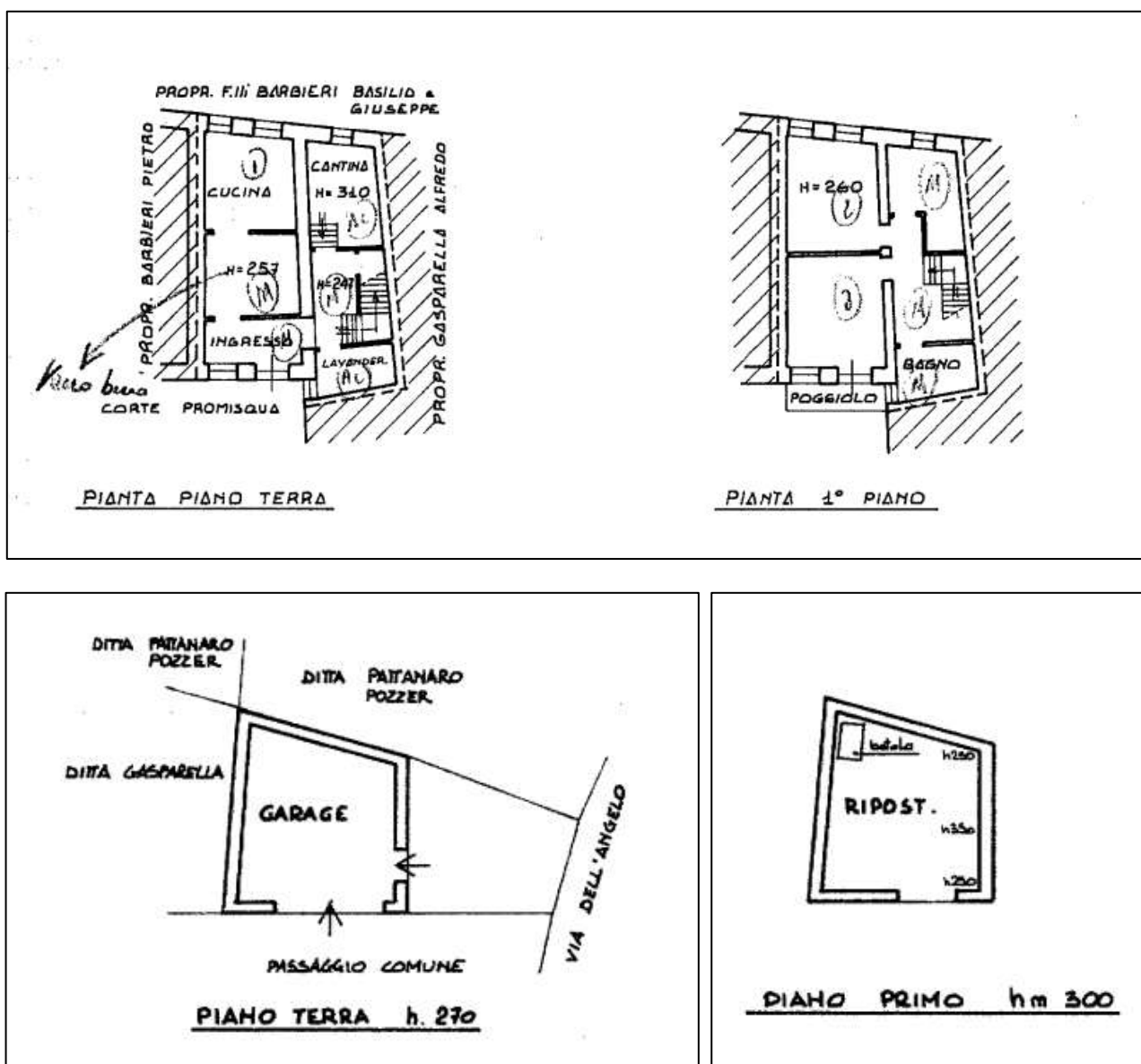


Figura 5. Planimetria catastale dei beni

L'elaborato planimetrico non è presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate

Ufficio Territorio **Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni – non presente.**



Figura 6. Estratto mappa catastale

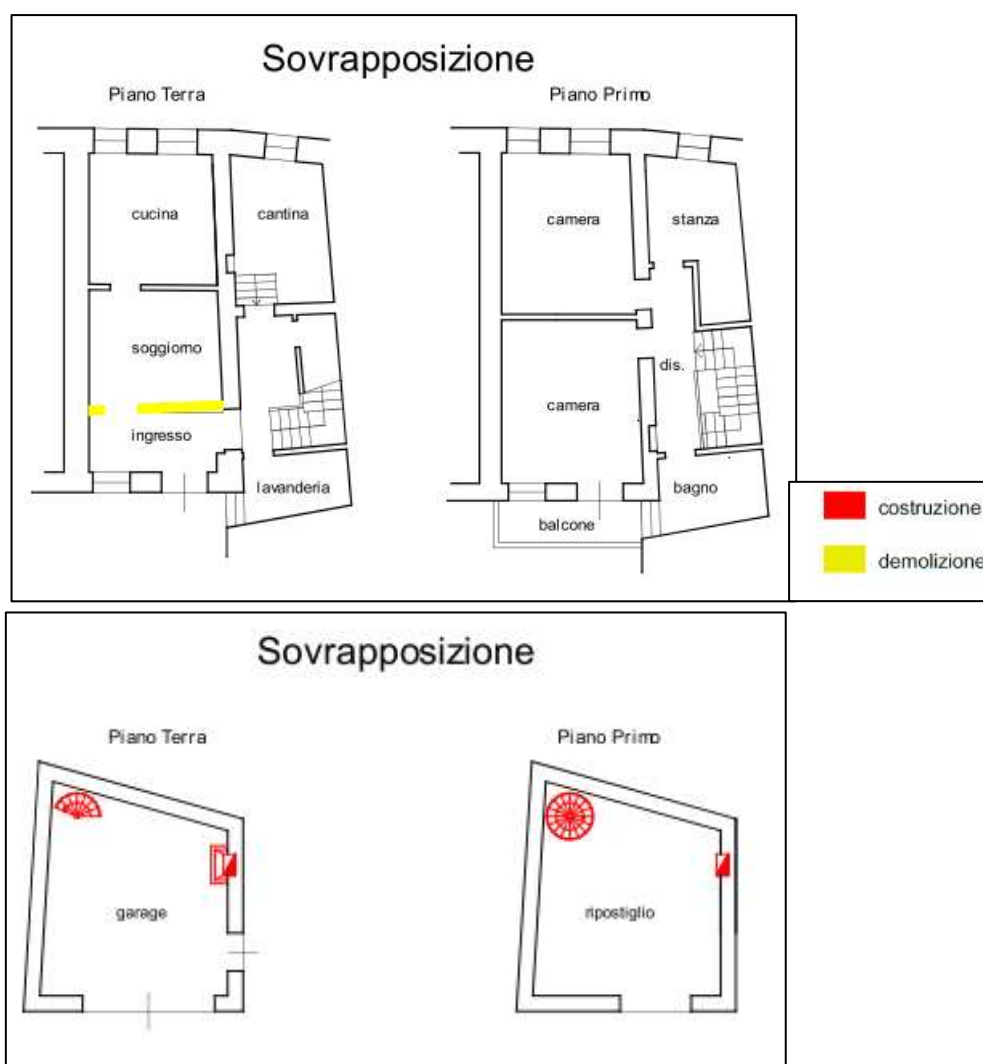


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità planimetriche come riportate negli allegati., ovvero mancanza di una parete divisoria tra ingresso e soggiorno e presenza di scala a chiocciola di collegamento tra piano terra e primo del garage.

Si segnala che le planimetrie sono datate, in particolare quella del m.n. 165 risalente al 1979, e presentano pertanto una rappresentazione grafica sommaria, con linee e dettagli coerenti con l'epoca di redazione.

È necessario aggiornare la planimetria catastale, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 7.3, ed attribuendo eventuali nuove rendite catastali, con specifiche pratiche predisposte da Tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.

I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a indicativi

€ 1.500,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano un'indicazione orientativa di massima.

Eventuali costi per la regolarizzazione delle difformità anche non segnalate nel presente capitolo e relazione sono da intendersi ricompresi nell'abbattimento percentuale applicato.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Di seguito vengono ricostruiti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Vengono evidenziati i proprietari dei beni, le date dei vari passaggi succedutisi e gli estremi dei titoli nel ventennio.

In forza di **contratto di compravendita** del Notaio G. Rosa del **19.11.2004** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data **02.12.2004 ai numeri RG 13642 e RP 9692**, gli immobili oggetto di pignoramento

CF Foglio 5, m.n. 165 cat. A/4, cl. 5, cons. 5,5 vani, rend. € 326,66, Via dell'Angelo, 44, P. T-1;

CF Foglio 5, m.n. 172, cat. C/6, cl. 1, cons. 46 mq, rend. € 102,15, Via dell'Angelo, 40, P. T;

sono pervenuti al sig XXXXXX XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX coniugato in regime di separazione dei beni

da precedenti proprietari XXXXXXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXX.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 10.04.2003 al 19.11.2004

In forza di **contratto di compravendita** del Notaio G. Rosa del **10.04.2003** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data **16.04.2003 ai numeri RG 4547 e RP 3358** ([all. 5-1](#)), gli immobili oggetto di pignoramento

CF Foglio 5, m.n. 165 cat. A/4, cl. 5, cons. 5,5 vani, rend. € 326,66, Via dell'Angelo, 44, P. T-1;

CF Foglio 5, m.n. 172, cat. C/6, cl. 1, cons. 46 mq, rend. € 102,15, Via dell'Angelo, 40, P. T;

sono pervenuti ai sig.ri

XXXXXXXXXXXX XXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato in IUGOSLAVIA (EE) il 25/01/1961 Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX XXXXXX

XXXXXXXXXXXXX XXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXX) nata in IUGOSLAVIA (EE) il 08/10/1958 Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX
Dai precedenti proprietari XXXXXXXX XXXXXX e Ceresara Fabio.

Dal 19.11.2004 a oggi

In forza di **contratto di compravendita** del Notaio G. Rosa del **19.11.2004** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data **02.12.2004 ai numeri RG 13642 e RP 9692, (all. 5)** gli immobili oggetto di pignoramento

CF Foglio 5, m.n. 165 cat. A/4, cl. 5, cons. 5,5 vani, rend. € 326,66, Via dell'Angelo, 44, P. T-1;

CF Foglio 5, m.n. 172, cat. C/6, cl. 1, cons. 46 mq, rend. € 102,15, Via dell'Angelo, 40, P. T;

sono pervenuti al sig XXXXXX XXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXX coniugato in regime di separazione dei beni

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Piovene Rocchette è stata spedita a mezzo e-mail la seguente documentazione ([all. 7-1](#)):

- **Licenza Edilizia n. 32** anno 1976 del 09.03.1976 per la sistemazione interna ed esterna con ricavo di 1 appartamento al F. 5 m.n. 165;
- **Permesso di Abitabilità n. 3323** di prot. del 21.09.1978 con il quale il Sindaco autorizza l'uso del fabbricato ad abitazione F. 5 m.n. 165;
- **Concessione n. 146** di reg. del 05.12.1991 prot. n. 9695/205/tec/91 per allargamento portone F. 5 m.n. 172;
- **Autorizzazione** del 11.05.1992 prot. n. 03642/00/0079/tec/92 all'esecuzione ai lavori di rimaneggiamento del tetto e rifacimento intonaco F. 5 m.n. 172;

È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli ([all. 7](#)). I beni sono all'interno della ZTO di tipo A-08 Centro storico scheda N21.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Si deve premettere che l'analisi del presente capitolo è riferita solamente ai beni pignorati e non al complesso immobiliare di cui fa parte. Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del fabbricato all'interno del mappale di proprietà, la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia (distanze dai confini e distanze tra i fabbricati) né la corrispondenza dell'effettiva cubatura dell'intero fabbricato.

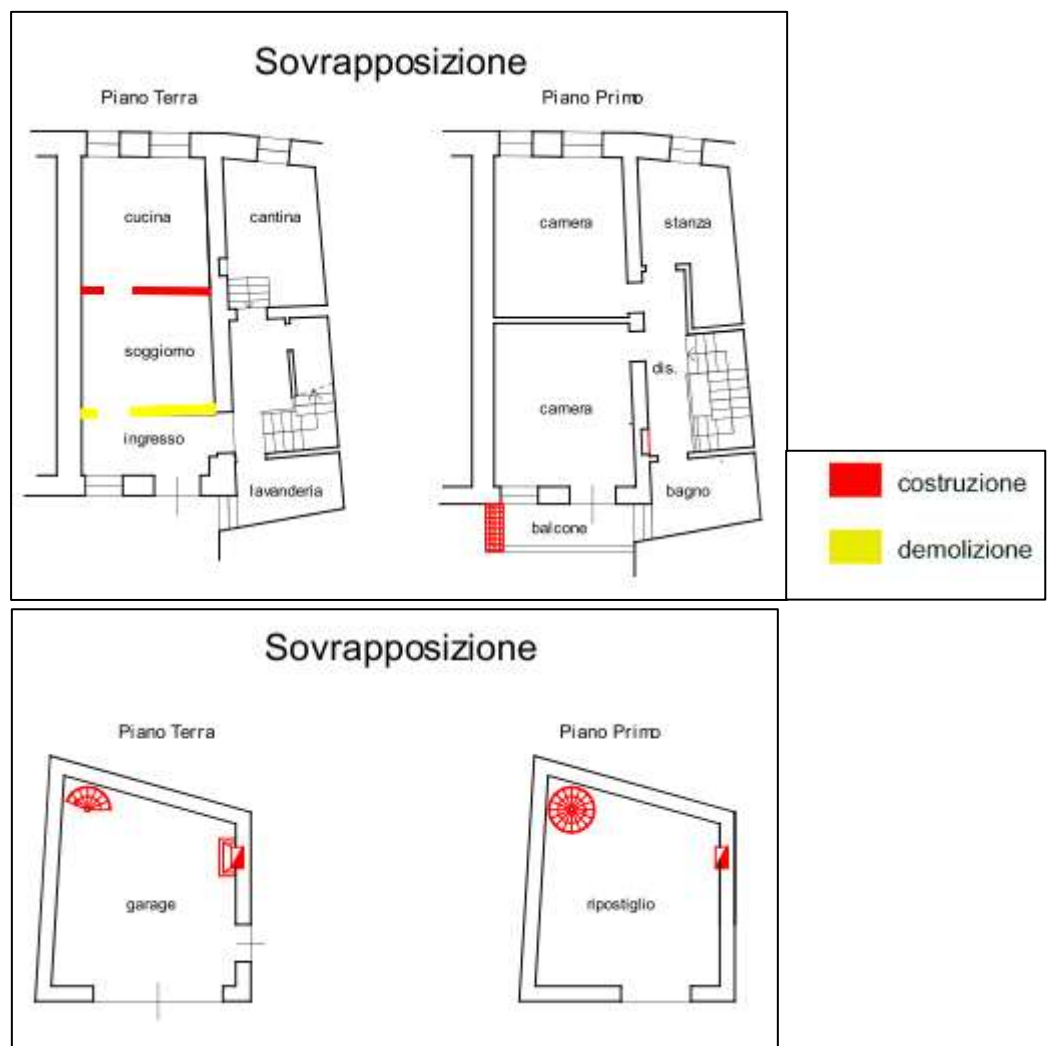


Figura 8. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

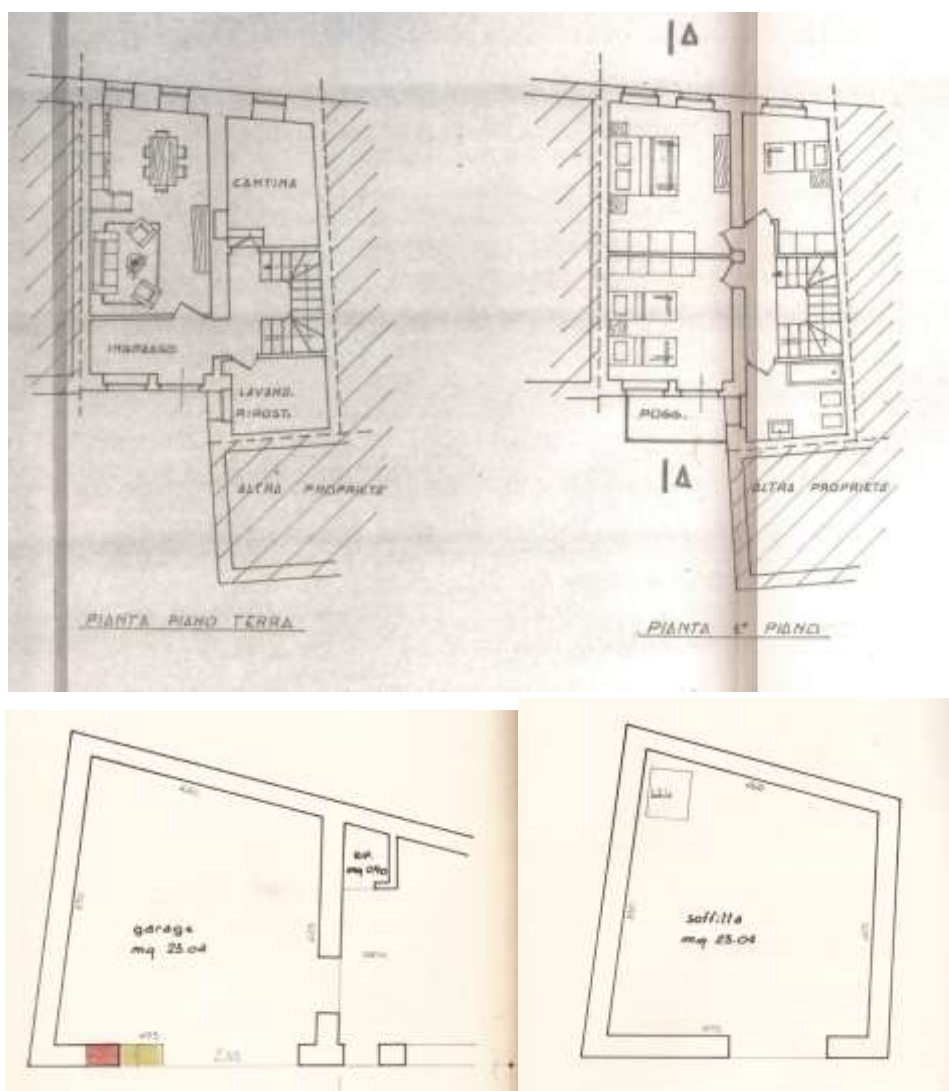


Figura 9. Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regularizzazione dei beni e costi

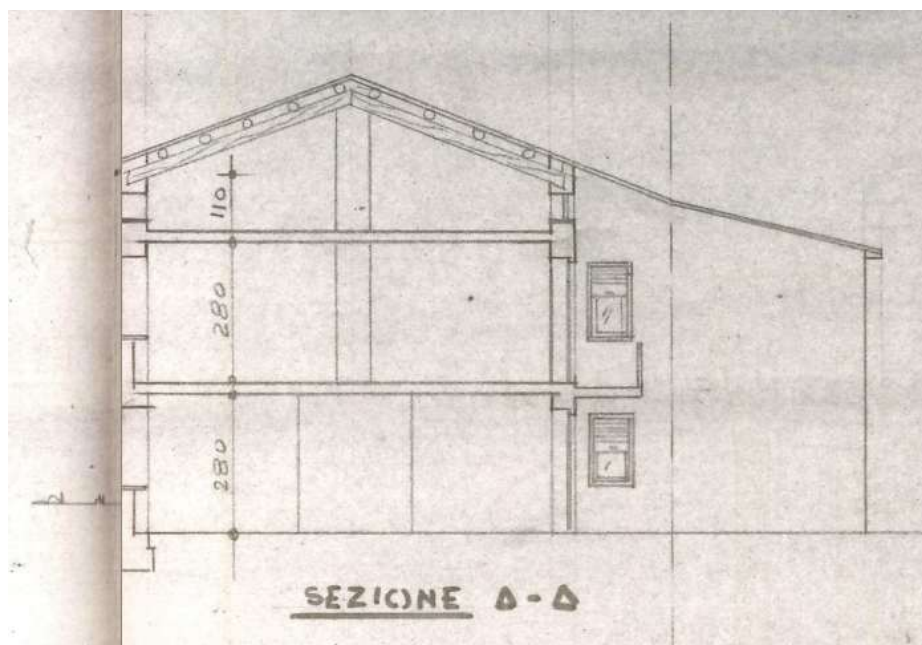
Fra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche assentite sono state riscontrate difformità di cui sopra. Si precisa che la rappresentazione grafica dello stato assentito nella Licenza Edilizia n. 32 del 09.03.1976 non riporta misure e risulta imprecisa con distorsione della lunghezza dell'edificio e delle divisioni interne, inoltre non risultano coerenti tra loro le rappresentazioni di piante, prospetti e sezioni.

Le principali difformità rilevate sono le seguenti:

- Il terrazzo risulta di dimensioni maggiori rispetto all'assentito, inoltre la scheda n. 21 allegata al CDU riporta: "il terrazzo esistente va eliminato".
- Difformità interne nelle pareti divisorie tra ingresso/soggiorno/cucina;
- Difformità prospettiche in merito alle finestre al piano sottotetto;



- d) Nella tavola di progetto è presente una sezione longitudinale in cui, ai piani terra e primo, sono indicate le altezze interne di 2,80 m. In sede di sopralluogo sono state misurate le altezze, in entrambi i piani, pari a circa 2,60 m.



E' stato svolto uno specifico incontro presso l'ufficio tecnico comunale al fine di analizzare le difformità descritte con le seguenti risultanze.

Per la difformità a), nel caso di interventi sul fabbricato, il terrazzo dovrà essere previsto in demolizione. In assenza di interventi sull'immobile, il terrazzo può rimanere come esistente.

Per le difformità b), c), d) è necessario stabilire se ci sono stati aumenti di volume.

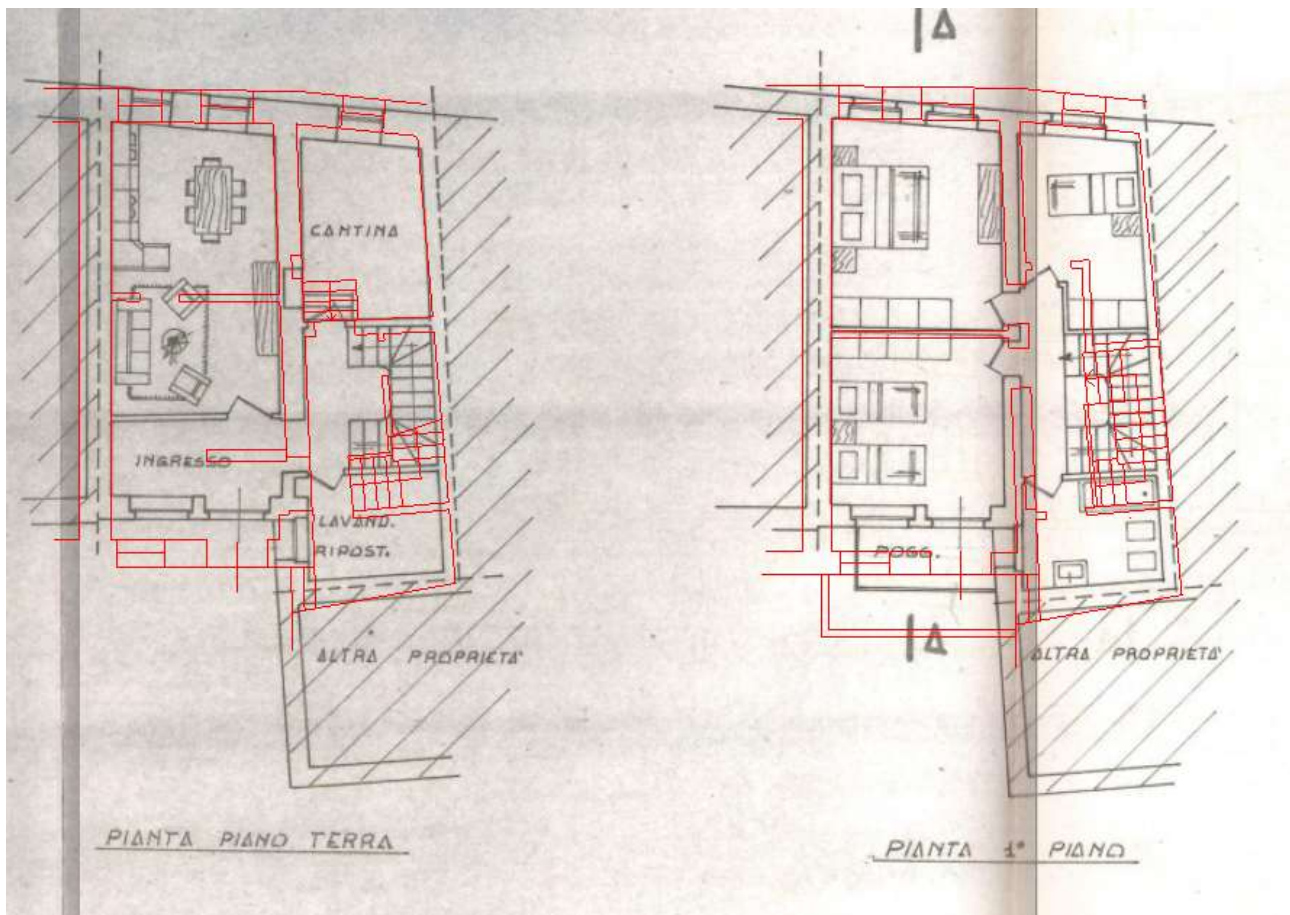
Per quanto potuto misurare, le altezze interne dei piani terra e primo sono inferiori, così come risulta minore l'altezza misurata del piano di gronda rispetto alle quote presenti nella sezione. Per la determinazione precisa del volume del fabbricato sarà necessario eseguire un rilievo strumentale topografico.

Se non è presente un aumento di volume, le difformità sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia e il pagamento di una sanzione di massimi € 10.329,00.

Nel caso siano previsti interventi sul fabbricato, sarà necessario portare l'altezza interna netta dei piani terra e primo ai minimi cm 270, ricostruendo i solai interni.

Nel caso di un aumento di volume si dovrà riportare la situazione ai volumi assentiti.

Si rileva altresì che dal confronto fra il rilievo e le tavole assentite non risulta congruenza con la rappresentazione dei muri perimetrali dell'immobile, come di seguito riportato.



E' presumibile che la tavola progettuale riporti una rappresentazione indicativa in quanto, nelle tavole grafiche, non sono riportate le quote. I muri perimetrali sono comunque indicati in continuità con i fabbricati adiacenti.

Visto quanto emerso dal confronto con l'Ufficio Tecnico, considerando le sanzioni prospettate e le spese tecniche per le pratiche edilizie, i costi per sanare le difformità urbanistico-edilizie rilevate sono valutati in indicativi € 15.000,00.

Nota: Si precisa che le sanzioni potranno essere determinate in via definitiva dall'Ufficio Tecnico Comunale dopo la presentazione di apposita pratica e conseguente istruttoria.

Eventuali ulteriori costi per la regolarizzazione delle difformità anche non segnalate sono da intendersi ricompresi, in modo indicativo e forfettario, nell'abbattimento percentuale applicato.

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un

importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: /
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: /
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: /
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: /;
- e) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: non noti;
- f) provvedimenti di sequestro penale: non noti;
- g) domande giudiziali: non note;
- h) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non noti;
- i) convenzioni urbanistiche: non note;
- j) convenzioni matrimoniali: non note;
- k) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: /
- l) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: non noti;
- m) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: non noti;
- n) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno;
- o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: non noti;
- p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: /
- q) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: v. cap. 5.4 e 7.3;
- r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: eventuali anche non segnalati nella presente relazione ricompresi nell'abbattimento

percentuale. Non sono state eseguite indagini sulla eventuale presenza di amianto o di altri inquinanti, come previste nei limiti dell'incarico;

- s) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: come descritto in narrativa.

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 24.06.2026)

Non risultano altre trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli oltre a quelle di seguito riportate all'interno del cap. 8.3 - Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Sono presenti iscrizioni contro con annotazione di "cancellazione totale" e di "estinzione totale dell'obbligazione".

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

Aggiornamento alla data del 24.06.2026 delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale.

ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2004 - Registro Particolare 2635 Registro Generale 13643

Pubblico ufficiale ROSA GIANLUCA Repertorio 29793/7413 del 19/11/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1422 del 15/11/2024

Immobili siti in PIOVENE ROCCHETTE (VI) fg. 5 m.n. 165 e m.n. 172;

Somma capitale 125.000,00 € Somma totale 225.000,00 € durata 25 anni

A favore di VENETO BANCA S.C.A.R.L.

Contro Xxxxxx Xxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà e la quota di 1/1

ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2024 - Registro Particolare 1422 Registro Generale 11430

Pubblico ufficiale ROSA GIANLUCA Repertorio 29793/7413 del 19/11/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2635 del 2004

Immobili siti in PIOVENE ROCCHETTE (VI) fg. 5 m.n. 165 e m.n. 172;

Somma capitale 125.000,00 € Somma totale 225.000,00 € durata -

A favore di VENETO BANCA S.C.A.R.L.

Contro Xxxxxx Xxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà e la quota di 1/1

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/05/2025 - Registro Particolare 4444 Registro Generale 5638

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2427 del 29/04/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PIOVENE ROCCHETTE (VI) fg. 5 m.n. 165 e m.n. 172;

A favore di ANDOR SPV S.r.l.

Contro Xxxxxx Xxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà e la quota di 1/1

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/01/2026 - Registro Particolare 421 Registro Generale 508
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 7350 del 31/12/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PIOVENE ROCCHETTE (VI) fg. 5 m.n. 165 e m.n. 172;
A favore di ANDOR SPV S.r.l.

Contro:

- XXXXXX XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 in regime di comunione legale con XXXXX XXXX
- XXXXX XXXX per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 in regime di comunione legale con XXXXXX XXXXXXXXXXXX

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile residenziale pignorato si presenta come edificio in linea, singolo, terra-cielo, con la corte in comune con terzi (m.n. 173). Non sono noti eventuali accordi per la gestione delle parti in comune.

- a) importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /
- b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /
- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: /
- d) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: /
- e) presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: /
- f) dotazioni, impianti e servitù condominiali: /
- g) tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: /
- h) certificati di conformità degli impianti condominiali: /

[Si fa presente 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.)]

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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

In particolare, è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$).

Di seguito la tabella riepilogativa del calcolo delle superfici commerciali del subject:

Superficie commerciale	Destinazione	Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
-------------------------------	--------------	-----------	----------------------------	-----------------	---------------------

Subject	Appartamento PT	65	100%	65,0	Quantitativa
	Appartamento P1	60	100%	60,0	Quantitativa
	Balconi terrazzi P1	5	30%	1,5	Quantitativa
	<i>Totale</i>	<i>130</i>			
	Autorimessa PT	31	25%	7,75	Quantitativa
	Autorimessa P1	31	25%	7,75	Quantitativa
	Corte esterna	20	10%	2,0	Quantitativa
	<i>Totale:</i>	<i>212</i>		<i>144,0</i>	
	Totale Superficie Commerciale			144	mq

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 della presente perizia risulti essere pari a:

€ 57.564,68 (cinquantasettemilacinquecentosessantaquattro/68 €), pari a circa 400,00 €/m².

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

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile*

(deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- f) quanto indicato nei capitoli relativi alla conformità urbanistico-edilizia;
- g) la consistenza e lo stato dell'immobile con particolare riferimento allo stato della copertura dell'autorimessa, il tutto considerato all'interno degli MCA;

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 20% sul valore dei beni.

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati:

Più probabile valore di mercato del bene	57.564,68 €
Detrazioni	
Riduzione del 20% sul valore dei beni per assenza di garanzia per vizi (e per eventuali costi per difformità anche non segnalate nella presente relazione)	-11.512,94 €
Costi per la regolarizzazione catastale	-1.500,00 €
Costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica	-15.000,00 €
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	0,00 €
Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a:	29.551,74 €

Valore a base d'asta: € 29.600,00
(€ ventinovemilaseicento/00).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Data	Prezzo di compravendita
19/11/2004	65.000,00
10/04/2003	48.000,00

12.5 Giudizio di vendibilità

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ

I beni pignorati risultano in piena titolarità ai debitori esegutati.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati

Come da certificati di residenza allegati alla perizia ([all. 9](#)):

XXXXXX XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato il 01/01/1966 in Marocco, risulta iscritto AIRE dal 09.01.2017 ad oggi con i seguenti dati: Stato estero Francia, Circoscrizione consolare Lione, Città Mayzieu, Indirizzo 18 Rue des Mimosas cap 69330.

XXXXX XXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata il 28/09/1974 in Marocco, risulta residente in Comune di Piovene Rocchette, Via dell'Angelo, 44 dal 21.07.2022 ad oggi.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Come da certificati di stato civile allegati alla perizia ([all. 9](#)):

XXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXX hanno contratto matrimonio in data 02.04.2000 a EL KELAA DES SRAGHNA (Marocco) in regime di separazione dei beni secondo il diritto vigente nel paese di appartenenza (come dichiarato dal sig. XXXXXX negli atti notarili di mutuo e compravendita). Atto di provenienza del 19.11.2004.

Il matrimonio è stato trascritto in Italia senza alcuna annotazione sul regime patrimoniale.

Atto di matrimonio Anno 2015 Parte 2 Serie C n. 20 del Comune di Piovene Rocchette.

Annotazioni: Rilasciato libretto di famiglia internazionale n. 6 in data 31/03/2016. Piovene Rocchette, 01/04/2016.

15. LOTTI

Lotto n. 1 di 1.

16. OSSERVAZIONI FINALI

La copertura in legno del garage presenta ammaloramenti e crolli. Anche dall'esterno è visibile il crollo di una porzione di copertura che rende il piano primo e, l'edificio in generale, pericoloso. Oltre al pericolo di crollo interno, vi è il pericolo di crollo del manto di copertura in coppi verso l'esterno (Via dell'Angelo), con preventivo per la messa in sicurezza del fabbricato depositato nel fascicolo telematico dal Custode Giudiziario in data 15.10.2025. Il pessimo stato manutentivo della copertura è già considerato all'interno delle tabelle di MCA.

Vicenza, li 30/06/2026

Il Tecnico Incaricato
Ing. Carlo Casonato
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati