



## TRIBUNALE DI VICENZA

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## PROCEDURA N. 129/2024 RGE – riunita N. 135/2025 RGE

### ELABORATO PERITALE AGGIORNATO

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. 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.: **16/10/2025**

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Via Legione Antonini n. 121 int. 2

Dati Catastali: C.F. foglio 45, p.lla 1611, sub. 20 (A/2)

C.F. foglio 45, p.lla 1611, sub. 8 (C/6)

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

Dati Catastali: C.F. foglio 45, p.lla 1421 (F/1)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 101688/1000000

Esperto stimatore: **Geom. Anna Parise** - Via A. Maganza 62/A – Montecchio Precalcino (VI)

Mail: [geomannapalise@gmail.com](mailto:geomannapalise@gmail.com) – cell: 338/6531684

Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Vicenza

Mail: [ivgvicenza@legalmail.it](mailto:ivgvicenza@legalmail.it) – tel: 0444/953915

---

## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **129/2024** (riunita n. **135/2025**), promossa da: -----  
----- contro -----

**Giudice:** Dott.ssa Sonia Pantano

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 16/10/2025

**Esperto stimatore:** Geom. Anna Parise

**Diritto pignorato** (pag. 8): piena proprietà di un appartamento con autorimessa in Vicenza, con proprietà quota parte di strada di accesso

**Eventuali comproprietari non esegutati** (pag.17):

Per la particella 1421: SI' – si rimanda alla lettura del capitolo 5 – Aspetti catastali

**Tipologia bene pignorato** (pag. 9): Unità a destinazione abitativa al piano terra/primo in contesto condominiale, con autorimessa al piano interrato, in Vicenza.

**Ubicazione** (pag. 9): Comune di Vicenza, via Legione Antonini n. 121 int. 2

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 17):

C.F. – Comune di Vicenza, foglio 45, particella 1611, sub. 20 – cat. A/2 di cl. 4 – vani 8,5 – s.c. mq. 195 – r.c. 1.075,52 euro – proprietà per la quota di 1/1

C.F. – Comune di Vicenza, foglio 45, particella 1611, sub. 8 – cat. C/6 di cl. 6 – mq. 42 – s.c. mq. 47 – r.c. 203,90 euro – proprietà per la quota di 1/1

C.F. – Comune di Vicenza, foglio 45, particella 1421 – cat. F/1 – mq. 234 – proprietà per la quota di 101688/1000000

**Metri quadri** (pag. 11): superficie commerciale SEL 223,65 mq. totali (appartamento con autorimessa, con quota parte della strada di accesso pertinenziale)

**Stato di manutenzione** (pag. 10): Buono

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 21): data di nascita dell'esecutato non corretta. Si rimanda alla lettura del capitolo 5.3).

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 27): vi sono difformità edilizie e catastali; i costi necessari alla loro regolarizzazione sono stati stimati in euro 5.900,00 indicativi oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni.

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 37): 391.400,00 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 38): comparabile A: 29/11/2023, 267.000 €; comparabile B: 25/06/2024, 270.000 €; comparabile C: 31/10/2024, 208.000 €; comparabile D: 14/10/2024, 120.000 €; comparabile E: 02/08/2023, 160.000 €; comparabile F: 07/09/2023, 170.000 €; comparabile G: 05/09/2024, 155.000 €.

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 40): 327.000,00 €

**Valore debito:** € 297.314,68 oltre a onorari, alle competenze, alle spese di notifica nonché agli interessi di mora dal 24/11/2023 al saldo effettivo calcolati al tasso contrattualmente pattuito sul capitale insoluto, agli oneri ed accessori fiscali, e alle spese successive ed occorrente tutte, come da atto di pignoramento.

**Occupazione** (pag. 17): Al momento del sopralluogo – abitazione occupata dall'esecutata e famiglia

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

**Oneri** (pag. 34): si rimanda ai paragrafi 8), 10), 11).

**APE** (pag. 17): gli immobili sono provvisti di Attestato di Prestazione Energetica. Classe Energetica C.

**Problemi particolari – informazioni utili – criticità** (pag. 42): Presenza di difformità edilizie e catastali.

**Lotti** (pag. 42): UNICO

**Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore** (pag. 33): vedi capitolo 7.4)

---

## SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE .....	8
3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	8
3.2 Formazione dei lotti.....	8
3.3 Confini N-E-S-O.....	9
3.4 Descrizione dettagliata dei beni .....	9
3.5 Certificazione energetica.....	17
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	17
4.1 Possesso .....	17
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	17
5. ASPETTI CATASTALI .....	17
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	19
5.2 Intestatari catastali storici.....	21
5.3 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto .....	21
5.4 Giudizio di conformità catastale .....	21
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	26
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	27
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI .....	27
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità .....	27
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	29
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	32
7.4 Perimetro del "mandato" .....	33
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....	34
8.1 Oneri e vincoli .....	34
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 10/12/2024) .....	34
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	35
9. SUOLO DEMANIALE .....	35

---

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO .....	35
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	36
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	36
11.2 Procedimenti in corso .....	36
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	36
12.1 Metodo di valutazione.....	36
12.2 Stima del valore di mercato .....	37
12.3 Determinazione del valore a base d'asta.....	40
12.4 Giudizio di vendibilità' .....	41
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	41
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	41
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato .....	41
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	41
15. LOTTI.....	42
16. OSSERVAZIONI FINALI .....	42
17. ELENCO ALLEGATI.....	42

---

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Sonia Pantano del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 29/05/2024, prestando giuramento in data 11/06/2024.

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

- in data 25/06/2024 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 10/08/2024 effettuata puntuale richiesta presso il Comune di Vicenza per opportuni/e certificati/informazioni anagrafiche per la parte Esecutata interessata dalla presente procedura;
- in data 22/06/2024 inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate per verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato d'uso per gli immobili oggetto di pignoramento;
- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando in data 17/07/2024, in PCT, la relativa check list;
- in data 17/07/2024 richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza;
- in data 04/09/2024 richiesto CDU attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza;
- in data 18/07/2024 eseguito sopralluogo di concerto con il custode;  
Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;
- in data 27/09/2024 ricevuta mail con CDU dal Comune di Vicenza;
- in data 19/09/2024 - 07/10/2024 effettuato accesso atti con visione della documentazione conservata all'interno degli archivi del Comune di Vicenza;
- in data 30/10/2024 è stata richiesta copia degli Atti attraverso i quali la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- In data 24/11/2024 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- In data 27/11/2024 effettuato colloquio con UTC del Comune di Vicenza per discutere delle difformità rilevate sull'immobile pignorato;
- In data 03/07/2024 - 10/12/2024 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura.

In data 17/06/2025 l'Ill.mo GE ha conferito all'esperto incarico di stimare l'ulteriore bene pignorato censito al fg. 45 particella 1421 assegnando termine per il deposito dell'elaborato di stima definitivo comprensivo del bene da ultimo indicato; seguono le operazioni peritali eseguite dall'esperto:

- In data 17/06/2025 è stato richiesto il CDU al Comune di Vicenza aggiornato con la particella 1421;
- In data 13/08/2025 sono state aggiornate le tabelle di valutazione di cui agli immobili oggetto di pignoramento, comprensive della strada di accesso part. 1421;

- In data 05/09/2025 è stato richiesto un aggiornamento all'amministratore di condominio in merito agli immobili oggetto di pignoramento;
- In data 15/09/2025 è stato effettuato un controllo telematico in aggiornamento, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;

A completare stesura del rapporto di valutazione finale aggiornato.

### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

*Diritto reale pignorato e identificazione catastale dei beni nell'atto di pignoramento:*

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento trascritto a Vicenza in data 22/04/2024 ai nn. 8623/6378 – di cui alla RGE 129/2024 – risultano catastalmente identificati con: NCEU Comune di Vicenza (VI) – **Foglio 45 mapp. 1611 sub. 20**, cat. A/2, vani 8,5, p. T-1, via F. Legione Antonini n. 121; **Foglio 45 mapp. 1611 sub. 8**, cat. C/6, mq 42, p. S1, via F. Legione Antonini n. 117; con la proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi dall'art. 1117 cc.

per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata a:

- ----- – nata in ----- il ----- – C.F. -----

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento trascritto a Vicenza in data 07/05/2025 ai nn. 9867/7288 – di cui alla RGE 135/2025 – risultano catastalmente identificati con: Comune di Vicenza (VI) – **Foglio 45 Catasto fabbricati M.N. 1421** (millequattrocentoventuno), via Legione Antonini SNC – p. T – area urbana di mq. 234 (metri quadrati duecentotrentaquattro); **Catasto terreni M.N. 1421**, di are 2.35 – ente urbano (particella numero millequattrocentoventuno di are due e centiare trentaquattro) con la proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi dall'art. 1117 cc Tutto incluso e nulla escluso.

per la quota di 101,688/1000 di piena proprietà intestata a:

- ----- – nata in ----- il ----- – C.F. -----

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Si rileva che in entrambi gli atti di pignoramento la data di nascita dell'esecutato è indicata erroneamente, per la RGE 135/2025 anche nella nota di trascrizione. Nel pignoramento di cui alla RGE 135/2025 la superficie a C.T. è indicata pari a 235 mq anziché 234 mq, con indicazione letterale corretta.

Per tali aspetti, si rimanda alla lettura del capitolo 5.3).

#### 3.2 Formazione dei lotti

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

il sottoscritto esperto ritiene che:

- i beni pignorati debbano essere venduti in **LOTTO UNICO.**



Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

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

Confini appartamento (**particella 1611 sub. 20**) : **N** in aderenza sub. 19, **E** via legione Antonini, **S** part. 1421, **O** sub. 35 b.c.n.c., sub. 21, salvi i più precisi.

Confini autorimessa (**particella 1611 sub. 8**) : **N** in aderenza sub. 7, **E** lato libero, **S** in aderenza sub. 9, **O** sub. 35 b.c.n.c., salvi i più precisi.

Confini strada (**particella 1421**) : **N** particella 1611, 795, **E** lato libero via legione Antonini, **S** particella 817, 279, **O** particella 384, salvi i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile a destinazione abitativa è situato in Comune di Vicenza, in via Legione Antonini n. 121 int. 2, al piano terra/primo, presso il complesso condominiale denominato "CORTE 123". La zona in cui è ricompreso l'immobile in oggetto è situata nella primissima periferia del centro di Vicenza, dove si trovano tutti i principali servizi quali ufficio postale, supermercati, negozi, bar, servizi pubblici, ecc.

L'accesso all'immobile, in contesto condominiale, avviene dalla via pubblica attraverso un'area esterna comune identificata alla particella 1611 sub. 35 – bene comune non censibile a tutti i sub, corte, vani scala, androne e rampa scivolo.

Come riportato nell'atto di acquisto, al capitolo "**Comproprietà: alle unità immobiliari suddette** (ndr: particella 1611 sub. 20-8) *competete, come indicato nelle tabelle millesimali unite al regolamento di condominio infra citato, la quota di 90,205/1000 (novanta virgola duecentocinque millesimi), in proprietà, quanto all'abitazione (corrispondente all'Appartamento B", e di 11,483/1000 (undici virgola quattrocentottantatre millesimi), in proprietà, quanto all'autorimessa (corrispondente al "Box auto B-8), e, così, congiuntamente la complessiva quota di 101,688/1000 (centouno virgola seicentoottantotto millesimi), in proprietà, sulle parti comuni del fabbricato a' sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile ed, in particolare, sulla seguente particella:*

**M.N. 1611 (milleseicentoundici) sub 35 (trentacinque)** – Via Legione Antonini SNC – p. S1-T-1-2-3 – Bene non Censibile (**corte, vani scala, androne e rampa scivolo**) comune a tutti i sub.

*E', inoltre, compresa nella presente compravendita la complessiva quota di 101,688/1000 (centouno virgola seicentoottantotto millesimi) in proprietà, di cui 90,205/1000 (novanta virgola duecentocinque millesimi), in proprietà, quanto all'abitazione m.n. 1611 sub. 20, e di 11,483/1000 (undici virgola quattrocentottantatre millesimi), in proprietà, quanto all'autorimessa m.n. 1611 sub. 8, sulla stradina privata, strettamente pertinenziale, che permette l'accesso/recesso da e per Via Legione Antonini al/dal fabbricato, di cui fanno parte le unità in oggetto, e precisamente sulla così catastalmente descritta:*

**in Comune di VICENZA – FOGLIO 45 (quarantacinque)**

**Catasto Fabbricati:**

**M.N. 1421 (millequattrocentoventuno)** – Via Legione Antonini SNC – p. T – **area urbana di mq. 234 (metri quadrati duecentotrentaquattro)**

*la quale risulta pure allibrata al Catasto terreni con la seguente descrizione:*

*Catasto Terreni*

**M.N. 1421 di are 2.34 – ente urbano**

*(particella numero millequattrocentoventuno di are due e centiare trentaquattro)*

**Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m.n. 1611, Via Legione Antonini, mm.nn. 817, 279, 384 et m.n. 298.**

*Salvo i più precisi.”*

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto:

● **l'ABITAZIONE**, si sviluppa:

Al piano terra, accesso da area esterna comune, ingresso in soggiorno, pranzo, cucina, bagno, due corti esclusive.

Al piano primo, tre camere, due bagni, corridoio, terrazzo.

- Superficie (SEL) per ABITAZIONE con accessori di circa mq. 178,82 INDICATIVI;
- Superficie netta per ABITAZIONE di circa mq. 144,66 INDICATIVI;
- Superficie netta per BALCONI di circa mq. 19,25 INDICATIVI;
- Superficie netta per CORTILE ESCLUSIVO di circa mq. 96,77 INDICATIVI;
- Altezza per ABITAZIONE variabile, si rimanda alla lettura degli elaborati allegati;

L'appartamento ha pareti interne e strutture portanti apparentemente in buono stato, superfici verticali e orizzontali sono intonacate e tinteggiate. Al piano terra, la pavimentazione del soggiorno-pranzo e dell'antibagno è in parquet di legno, il bagno e la cucina hanno pavimentazione in piastrelle. Il bagno ha un rivestimento in piastrelle; risulta dotato dei normali accessori quali water, bidet e lavabo. Al piano primo, a cui si giunge tramite una rampa di scale in legno, i bagni presentano pavimentazione in piastrelle e rivestimento in piastrelle, con dotazione di normali accessori quali water, bidet, lavabo e doccia; le camere e il corridoio hanno pavimentazione in parquet in legno.

I serramenti interni sono in pvc, con vetrocamera e chiusura con balconi; le porte interne sono in legno. Sono presenti due aree esclusive, in parte a manto erboso e in parte pavimentate con piastrelle, nell'area esterna a sud è presente anche una pompeiana coperta; la terrazza al piano primo ha pavimentazione in piastrelle.

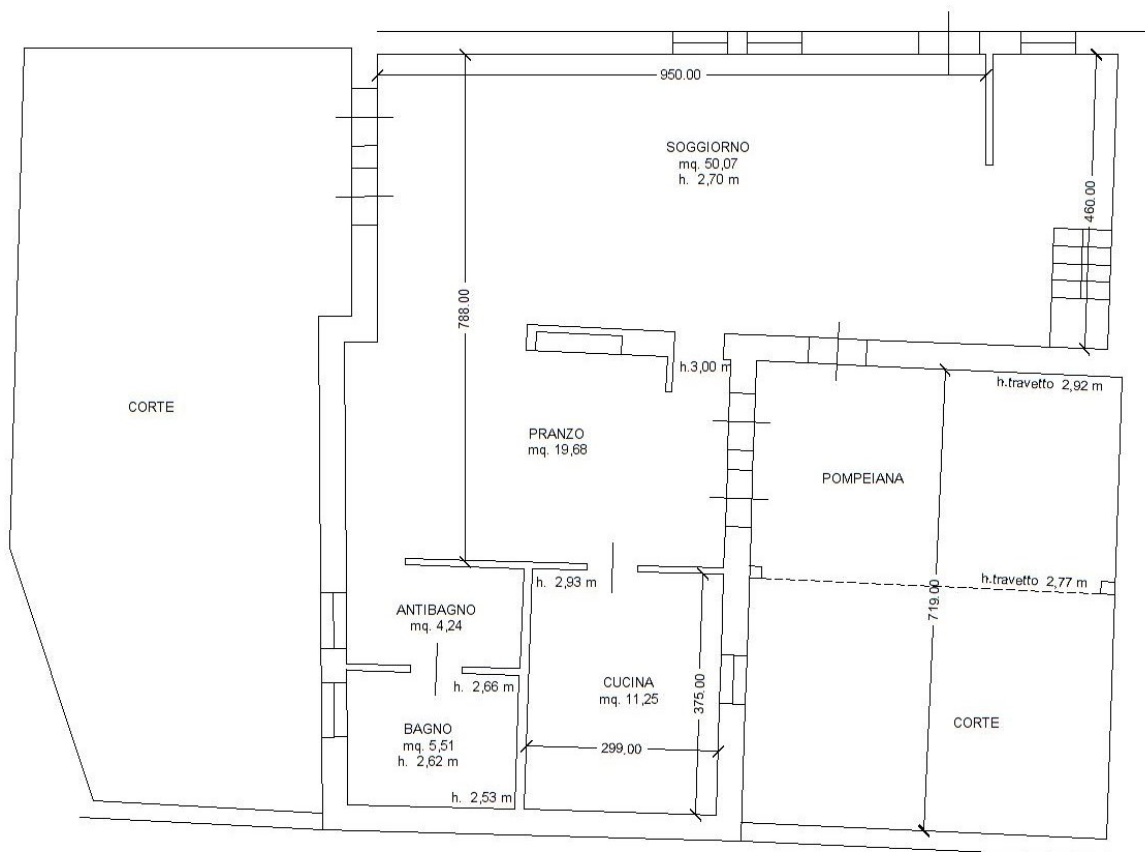
Le condizioni manutentive di quanto sopra illustrato, risultano complessivamente buone.

A completamento delle caratteristiche, la porzione a destinazione abitativa risulta dotata di impianto elettrico, idrico, fognatura, impianto telefonico, TV, centrale termica autonoma con riscaldamento a termosifoni. Nel soggiorno è presente un camino d'arredo che presenta un doppio fronte in vetro termico. In seguito al sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute durante l'accesso agli atti, al sottoscritto esperto sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti ma si ritiene che gli stessi debbano essere comunque oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato; tale verifica sarà a cura dell'aggiudicatario. Gli impianti, per quanto possibile verificare, al momento del sopralluogo erano attivi; al momento del

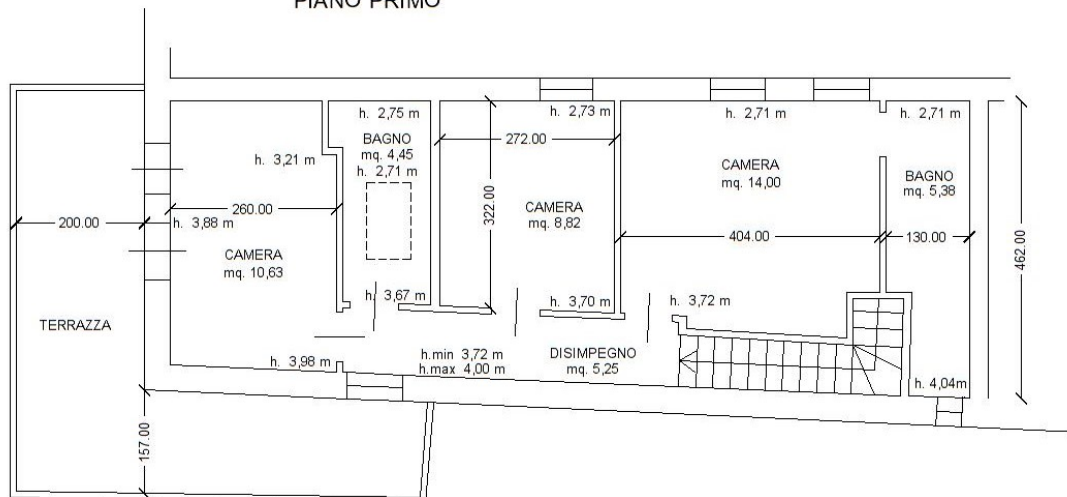
sopralluogo, la parte eseguita riferisce che l'impianto di condizionamento non funziona e deve essere oggetto di intervento. Con riguardo all'impianto di riscaldamento, il libretto di impianto è presente ed è già presente anche l'Attestato di Prestazione Energetica, valido fino al 31/05/2026.

### Planimetria immobile

#### PIANO TERRA



#### PIANO PRIMO

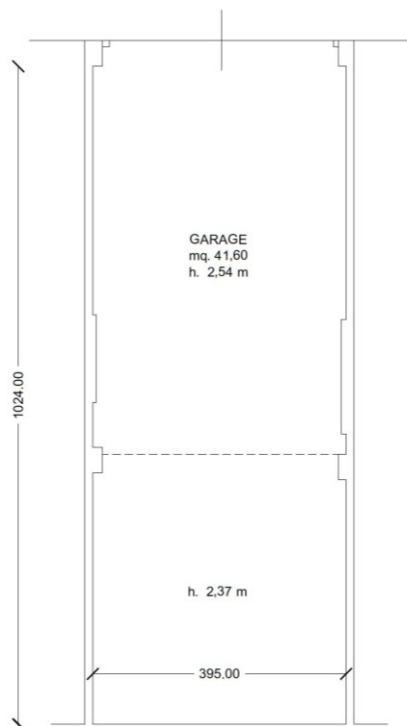


• l'**AUTORIMESSA**, si sviluppa al piano terra, con accesso tramite rampa comune censita al bcnc sub. 35 a partire dalla strada di accesso part. 1421 che collega alla pubblica via; internamente, non è collegato direttamente all'unità abitativa ma accede attraversando il sub. 35 tramite utilizzo dell'ascensore e/o scale.

- Superficie (SEL) per AUTORIMESSA di circa mq. 45,00 mq. INDICATIVI;
- Superficie netta per AUTORIMESSA di circa mq. 41,60 INDICATIVI (stato rilevato);
- Altezza per AUTORIMESSA di circa mt. 2,37/2,54 INDICATIVI;

Ha pareti interne e strutture portanti apparentemente in stato discreto. La pavimentazione è in cemento liscio. Il portone d'ingresso è in metallo e non è automatizzato; il locale è dotato di impianto elettrico. Come sopra precisato, esternamente accede dalla strada censita come area urbana part. 1421 che collega l'autorimessa alla pubblica via Legione Antonini.

#### Planimetria immobile



PIANO INTERRATO

• La **STRADA DI ACCESSO**, censita come area urbana di cui alla part. 1421, cat. F/1 di mq. 234, è stata pignorata per la quota in capo alla parte eseguita pari a 101,688/1000 di piena proprietà.

La strada di accesso non è stato oggetto di rilievo né di verifica dei confini; pertanto verrà valutata in relazione alla quota di comproprietà pignorata sulla base della superficie catastale indicata in visura.

### Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



### Estratto mappa catastale.





---

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



PROSPETTO SUD-EST



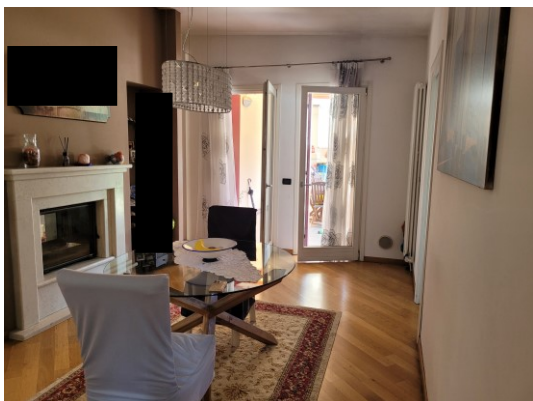
INGRESSO CONDOMINIO E FACCIATA



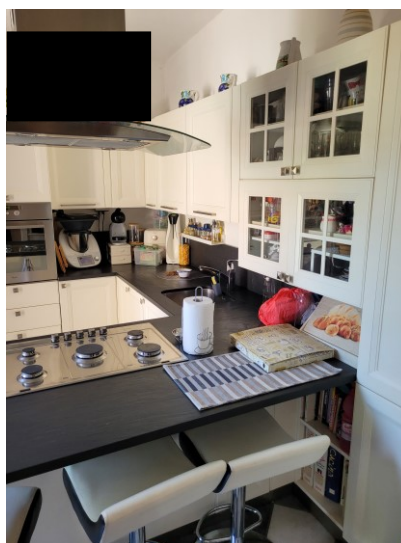
ACCESSO ALLE AUTORIMESSE PART. 1421



INGRESSO-SOGGIORNO



SOGGIORNO



CUCINA



AREA ESCLUSIVA NORD-EST



AREA ESCLUSIVA SUD-EST



BAGNO P.T.



SCALE



CAMERA P.1

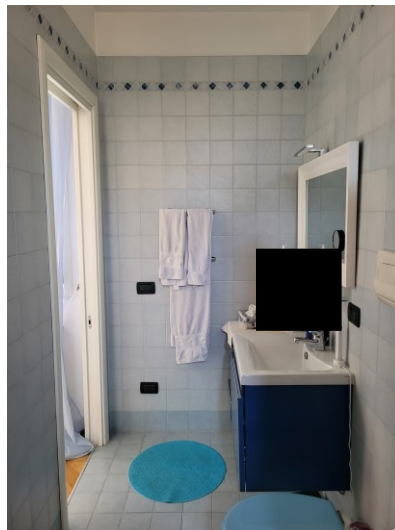


CAMERA P.1

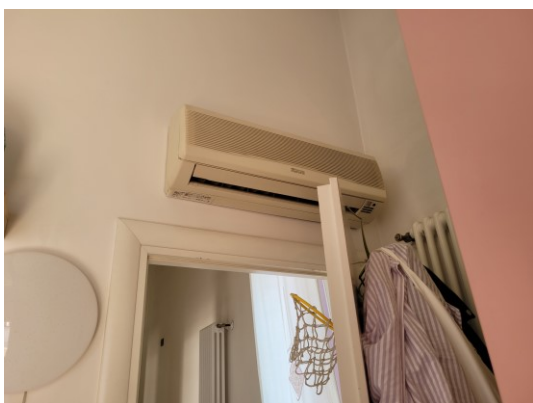




BAGNO P.1



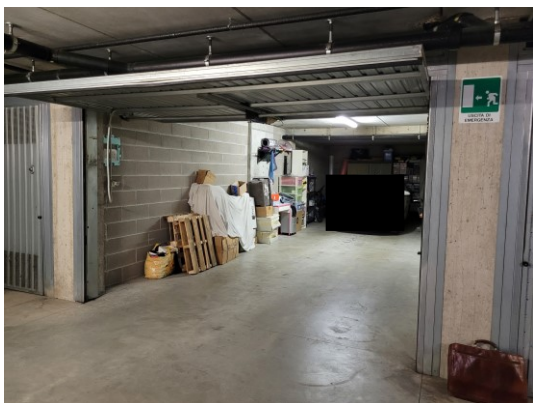
BAGNO P.1



CONDIZIONATORE P.1



TERRAZZA P.1



AUTORIMESSA



ASCENSORE



### 3.5 Certificazione energetica

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stato verificato che quanto oggetto di procedura risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) valido fino al 31/05/2026; dal documento in questione risulta che l'unità abitativa oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, risulta in **Classe Energetica C**.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo del 18/07/2024, gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati dal debitore esecutato e la famiglia.

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto di pignoramento e intestati alla parte esecutata.

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

Il bene è occupato dal debitore in forza di titolo di piena proprietà. Considerato che l'immobile oggetto di perizia non risulta occupato da un Soggetto Terzo (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 4.1) il sottoscritto esperto non ritiene necessaria la quantificazione del canone di locazione congruo/indennità di occupazione.

## 5. ASPETTI CATASTALI

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta attualmente identificato catastalmente con:

### A) COMUNE DI VICENZA:

#### **Catasto Fabbricati, Vicenza, foglio 45**

- particella 1611, sub. 20 – cat. A/2 di cl. 4 – vani 8,5 – s.c. 195 mq – r.c. 1.075,52 euro – via Legione Antonini n. 121 piano T-1
- particella 1611, sub. 8 – cat. C/6 di cl. 6 – 42 mq – s.c. 47 mq – r.c. 203,90 euro – via Legione Antonini n. 117 piano S1

Con diritto al sub. 35 – bene comune non censibile a tutti i sub. – corte, vani scala, androne e rampa scivolo

il tutto intestato a:

- ----- – nata in ----- il ----- – C.F.----- – per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

### B) COMUNE DI VICENZA:

#### **Catasto Terreni, Vicenza, foglio 45**

- particella 1421 – ente urbano – mq. 234

**Catasto Fabbricati, Vicenza, foglio 45**

- particella 1421 – cat. F/1 – mq. 234 – via Legione Antonini SNC

il tutto intestato a:

**SOGGETTO ESECUTATO**

- \_\_\_\_\_ – nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_ – per la quota di 101688/1000000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

**SOGGETTI NON ESECUTATI (COMPROPRIETARI – DA VISURA CATASTALE)**

- \_\_\_\_\_ – nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_ – per la quota di 53527/1000000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni
- \_\_\_\_\_ – nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_ – per la quota di 133751/1000000 di piena proprietà
- \_\_\_\_\_ – nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_ – per la quota di 90705/2000000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni
- \_\_\_\_\_ – nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_ – per la quota di 3443/2000000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni
- \_\_\_\_\_ – nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_ – per la quota di 2893/1000000 di piena proprietà
- \_\_\_\_\_ – nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_ – per la quota di 53497/2000000 di piena proprietà in regime di comunione dei beni
- \_\_\_\_\_ – nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_ – per la quota di 87547/1000000 di piena proprietà
- \_\_\_\_\_ – nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_ – per la quota di 57384/1000000 di piena proprietà in regime di comunione dei beni
- \_\_\_\_\_ – nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_ – per la quota di 47212/1000000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni
- \_\_\_\_\_ – nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_ – per la quota di 90705/2000000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni
- \_\_\_\_\_ – nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_ – per la quota di 71869/1000000 di piena proprietà
- \_\_\_\_\_ – con sede in \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_ – per la quota di 39044/1000000 di piena proprietà
- \_\_\_\_\_ – nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_ – per la quota di 57384/1000000 di piena proprietà in regime di comunione dei beni
- \_\_\_\_\_ – nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_ – per la quota di 63567/1000000 di nuda proprietà
- \_\_\_\_\_ – nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_ – per la quota di 3443/2000000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni
- \_\_\_\_\_ – con sede in \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_ – per la quota di 110598/1000000 di piena proprietà

- ----- – nata a ----- il ----- – C.F. ----- – per la quota di 46372/1000000 di piena proprietà
- ----- – nata a ----- il ----- – C.F. ----- – per la quota di 63567/1000000 di usufrutto in regime di separazione dei beni
- ----- – nato a ----- il ----- – C.F. ----- – per la quota di 30855/1000000 di piena proprietà
- ----- – nata a ----- il ----- – C.F. ----- – per la quota di 53497/2000000 di piena proprietà in regime di comunione dei beni

## 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**

### **Per la particella 1611, fg. 45 del Comune di Vicenza**

**A)** La particella attuale n. 1611 del fg. 45 Comune di Vicenza risulta essere fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1975 particella 506 del fg. 45 Comune di Vicenza – Ente Urbano – di mq. 1.692.

**B)** in seguito a frazionamento del 14/06/2007 pratica n. VI0265333 (n. 265333.1/2007) la stessa risulta censita al fg. 45 Comune di Vicenza, p.lla 506 – Ente Urbano – di mq. 1.617.

**C)** in seguito a Tipo mappale del 14/06/2007 pratica n. VI0265333 (n. 265333.1/2007) la stessa risulta censita al fg. 45 Comune di Vicenza, p.lla 506 – Ente Urbano – di mq. 1.617.

**D)** infine, con tipo mappale del 26/06/2007 pratica n. VI0279361 (n. 279361.1/2007) la stessa risulta censita al fg. 45 Comune di Vicenza, p.lla 1611 – Ente Urbano – di mq. 1.617.

### **Per la particella 1421, fg. 45 del Comune di Vicenza**

**A)** La particella attuale n. 1421 del fg. 45 Comune di Vicenza risulta essere fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1975 particella 384 del fg. 45 Comune di Vicenza – Ente Urbano – di mq. 1.189.

**B)** in seguito a Variazione d'Ufficio del 11/02/2002 pratica n. 40148 Incarico nr. 493854 del 29/10/2001(n. 493854.1/2001) la stessa risulta censita al fg. 45 Comune di Vicenza, p.lla 1421 – Ente Urbano – di mq. 159.

**C)** in seguito a Tipo mappale del 14/06/2007 pratica n. VI0265333 (n. 265333.2/2007) la stessa risulta censita al fg. 45 Comune di Vicenza, p.lla 1421 – Ente Urbano – di mq. 234. Comprende la particella fg. 45 n. 1609.

- **presso la Sezione CATASTO FABBRICATI**

### **Per l'unità sita in Vicenza – foglio 45 particella 1611 sub. 20**

**A)** unità identificata in Comune di Vicenza fg. 45 particella 506 sub. 3 – categoria A/2 di cl. 3 – vani 9,5 – r.c. 1.030,33 euro – e unità identificata in Comune di Vicenza fg. 45 particella 506

sub. 4 – categoria A/2 di cl. 3 – vani 7 – r.c. 759,19 euro – per variazione del 10/12/1990 pratica n. 341559 con fusione-ampliamento-diversa distribuzione spazi interni (n. 10011.1/1990);

- B) A seguito di demolizione totale del 02/07/2007 pratica n. VI0288535 (n. 24857.1/2007) la stessa risulta censita in Comune di Vicenza fg. 45 particella 1611– categoria F/1 – mq. 1.617;
- C) A seguito di variazione del 02/07/2007pratica n. VI0288539 (n. 24860.1/2007) con unità afferenti edificate su area urbana, la stessa risulta censita in Comune di Vicenza fg. 45 particella 1611 sub. 20 – categoria A/2 di cl. 4 – vani 8,5 – r.c. 1.075,52 euro;
- D) a seguito di inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015, la stessa risulta essere censita in Comune di Vicenza fg. 45 particella 1611 sub. 20 – categoria A/2 di cl. 4 – vani 8,5 – s.c. mq. 195 – r.c. 1.075,52 euro.

**Per l'unità sita in Vicenza – foglio 45 particella 1611 sub. 8**

- A) unità identificata in Comune di Vicenza fg. 45 particella 506 sub. 3 – categoria A/2 di cl. 3 – vani 9,5 – r.c. 1.030,33 euro – e unità identificata in Comune di Vicenza fg. 45 particella 506 sub. 4 – categoria A/2 di cl. 3 – vani 7 – r.c. 759,19 euro – per variazione del 10/12/1990 pratica n. 341559 con fusione-ampliamento-diversa distribuzione spazi interni (n. 10011.1/1990);
- B) A seguito di demolizione totale del 02/07/2007 pratica n. VI0288535 (n. 24857.1/2007) la stessa risulta censita in Comune di Vicenza fg. 45 particella 1611– categoria F/1 – mq. 1.617;
- C) A seguito di variazione del 02/07/2007pratica n. VI0288539 (n. 24860.1/2007) con unità afferenti edificate su area urbana, la stessa risulta censita in Comune di Vicenza fg. 45 particella 1611 sub. 8 – categoria C/6 di cl. 6 – mq. 42 – r.c. 203,90 euro;
- D) a seguito di inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015, la stessa risulta essere censita in Comune di Vicenza fg. 45 particella 1611 sub. 8 – categoria C/6 di cl. 6 – mq. 42 – s.c. mq. 47 – r.c. 203,90 euro.

**Per l'unità sita in Vicenza – foglio 45 particella 1421**

- A) unità identificata in Comune di Vicenza fg. 45 particella 1421 – categoria F/1 – mq. 159 – per COSTITUZIONE del 28/11/2002 pratica n. 368657 (n. 5830.1/2002);
- B) A seguito di Frazionamento e fusione del 02/07/2007 pratica n. VI0288537 (n. 24859.1/2007) la stessa risulta censita in Comune di Vicenza fg. 45 particella 1421– categoria F/1 – mq. 234.

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che la porzione di edificio in cui risulta inserita l'U.I. oggetto di procedura, presso la Sezione Catasto Terreni, risulta essere stata edificata sulla particella omonima 1611.

## 5.2 Intestatari catastali storici

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- presso la Sezione **CATASTO FABBRICATI**

**Per l'unità sita in Vicenza foglio 45 particella 1611 sub. 20-8**

A) DAL 27/05/2003 (COMPRAVENDITA)

- -----, con sede in -----, C.F. -----

B) DAL 10/10/2007 (COMPRAVENDITA)

- -----, nata in ----- il -----, C.F. --  
-----

- presso la Sezione **CATASTO FABBRICATI**

**Per l'unità sita in Vicenza foglio 45 particella 1421**

Visto il notevole numero di proprietari che si sono susseguiti nel tempo, si rimanda alla lettura delle visure catastali.

## 5.3 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto

I dati immobiliari così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti.

Si precisa che nell'atto di precetto, nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita di cui alla RGE 129/2024 e alla RGE 135/2025 è stato indicato per il debitore esecutato l'anno di nascita 1966 anziché l'anno corretto 1969, mentre l'indicazione del codice fiscale è corretta. Nella nota di trascrizione del pignoramento di cui alla RGE 135/2025 la data di nascita indicata non è corretta, il codice fiscale risulta corretto.

Da una verifica effettuata dall'esperto presso la Conservatoria – Servizio di Pubblicità Immobiliare sull'intero territorio Nazionale, risultano esserci due soggetti con nominativo dell'esecutata, abbinati ai due anni di nascita (1966 e 1969) ma con identico codice fiscale; entrambi i nominativi si riconducono ai beni pignorati e di proprietà della parte esecutata.

Nella RGE 135/2025 la superficie della particella 1421 al C.T. è stata indicata numericamente pari a mq. 235 anziché mq 234, mentre l'indicazione letterale della superficie è corretta, così come è corretta la superficie indicata al C.F. Gli identificativi catastali indicati sono corretti.

Salvo diversa disposizione del GE, trattasi di meri errori che non comportano incertezza sull'identificazione del soggetto esecutato e del bene pignorato.

## 5.4 Giudizio di conformità catastale

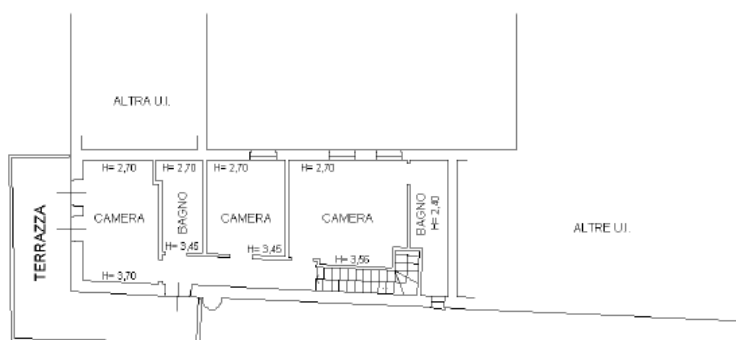
Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate alcune difformità che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di

classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari; in particolare per l'unità abitativa si rilevano difformità nelle altezze riportate nella scheda catastale, difformi da quanto rilevato.

In conseguenza di quanto esposto, verrà detratto il costo della variazione catastale, stimato in **euro 900,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni.**

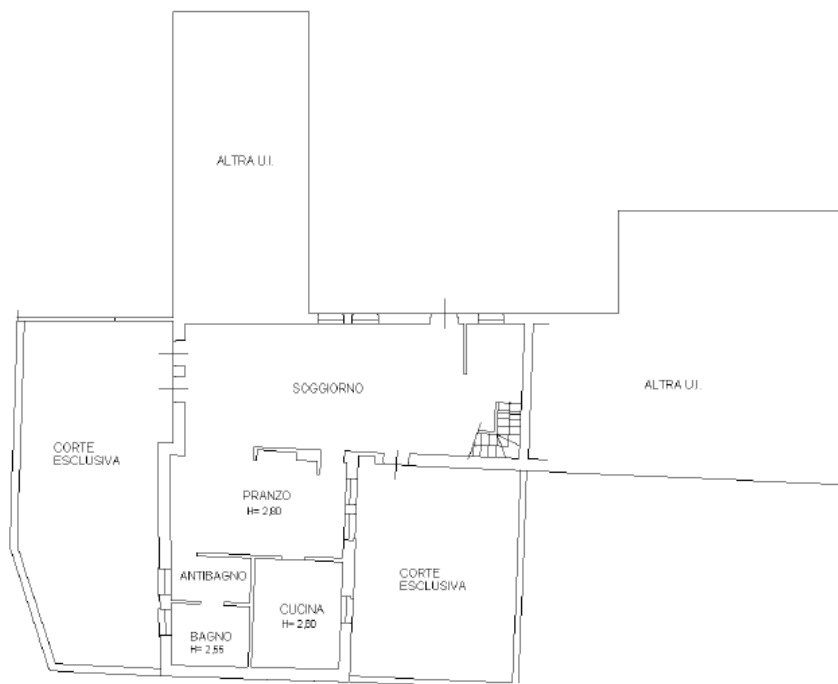
### Planimetria catastale dei beni APPARTAMENTO

#### PIANO PRIMO

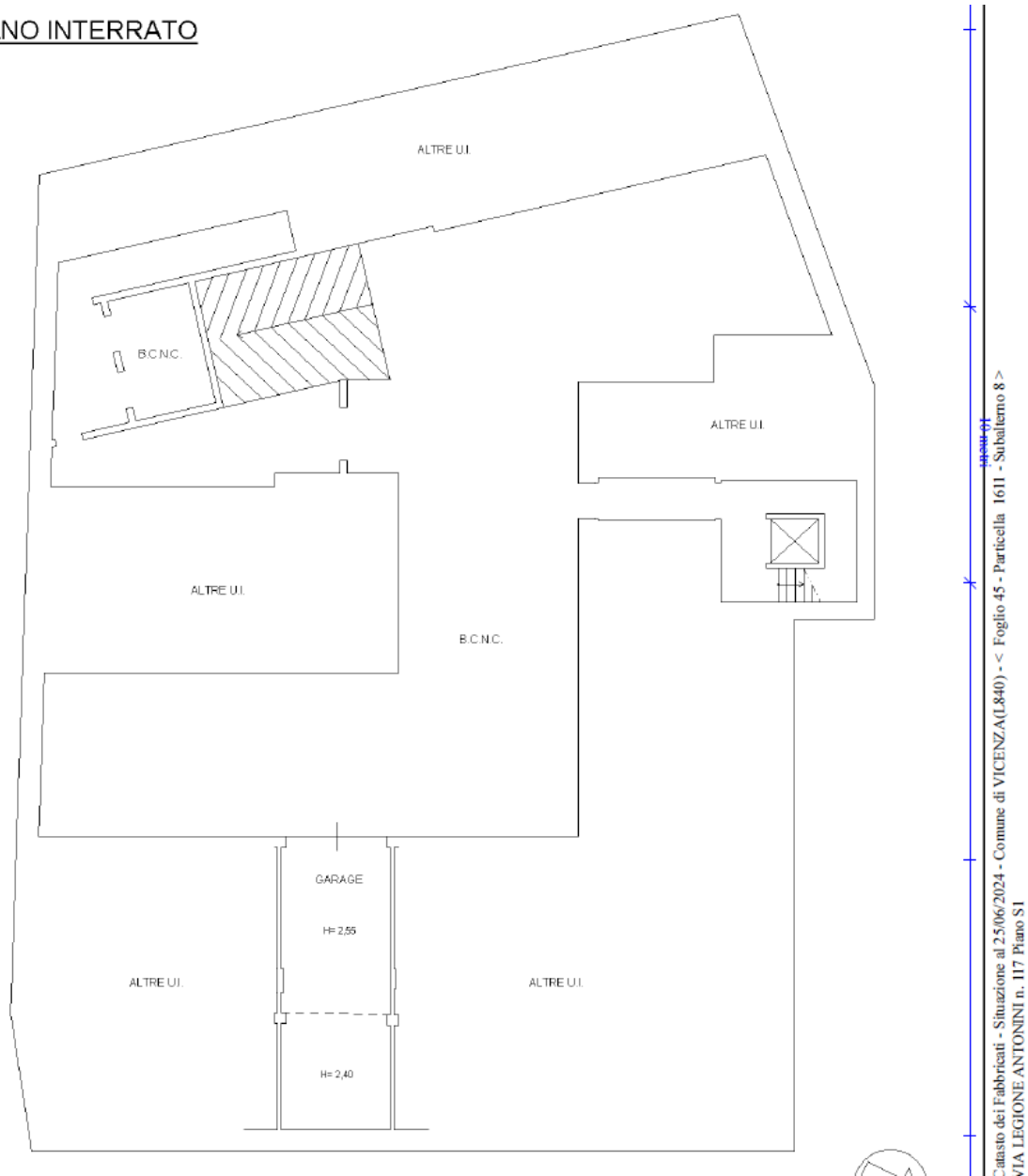


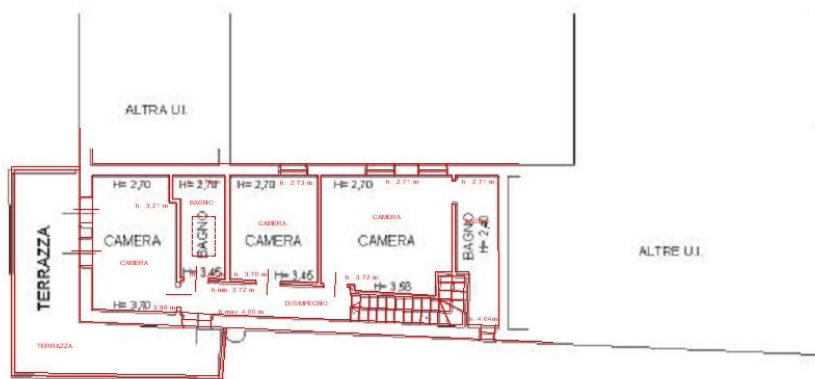
#### PIANO TERRA

H= 2,70 m

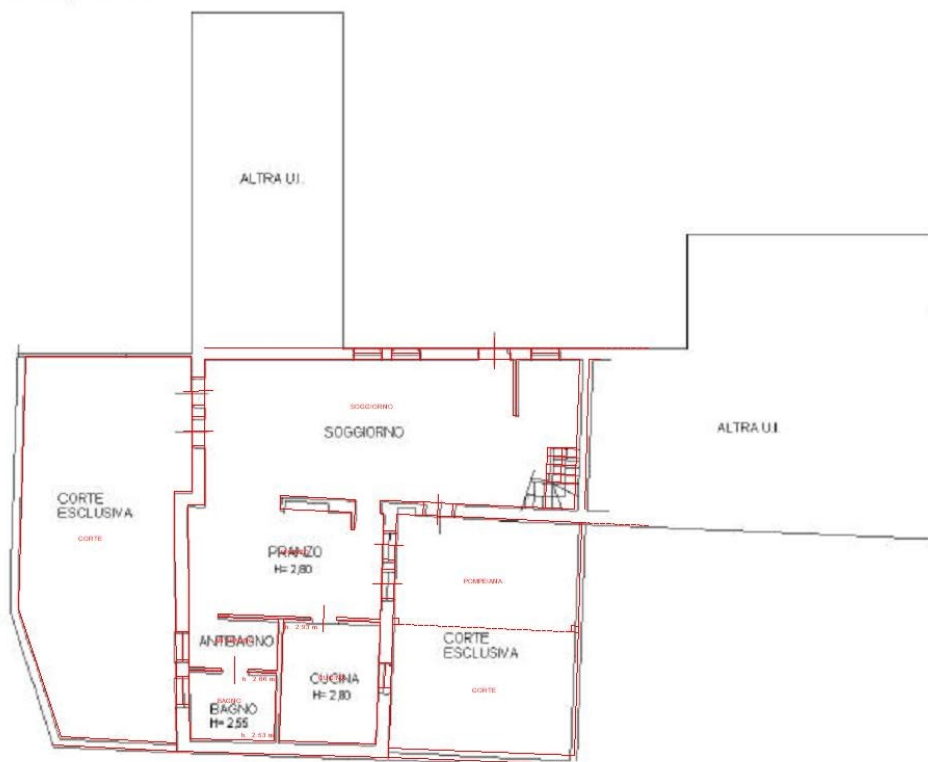


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/06/2024 - Comune di VICENZA (L840) - < Foglio 45 - Particella 1611 - Subalterno 20 >  
VIA LEGIONE ANTONINI n. 121 Piano T-1

**Planimetria catastale dei beni  
AUTORIMESSA****PIANO INTERRATO**

**Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale  
APPARTAMENTO****PIANO PRIMO****PIANO TERRA**

H=2,70 m

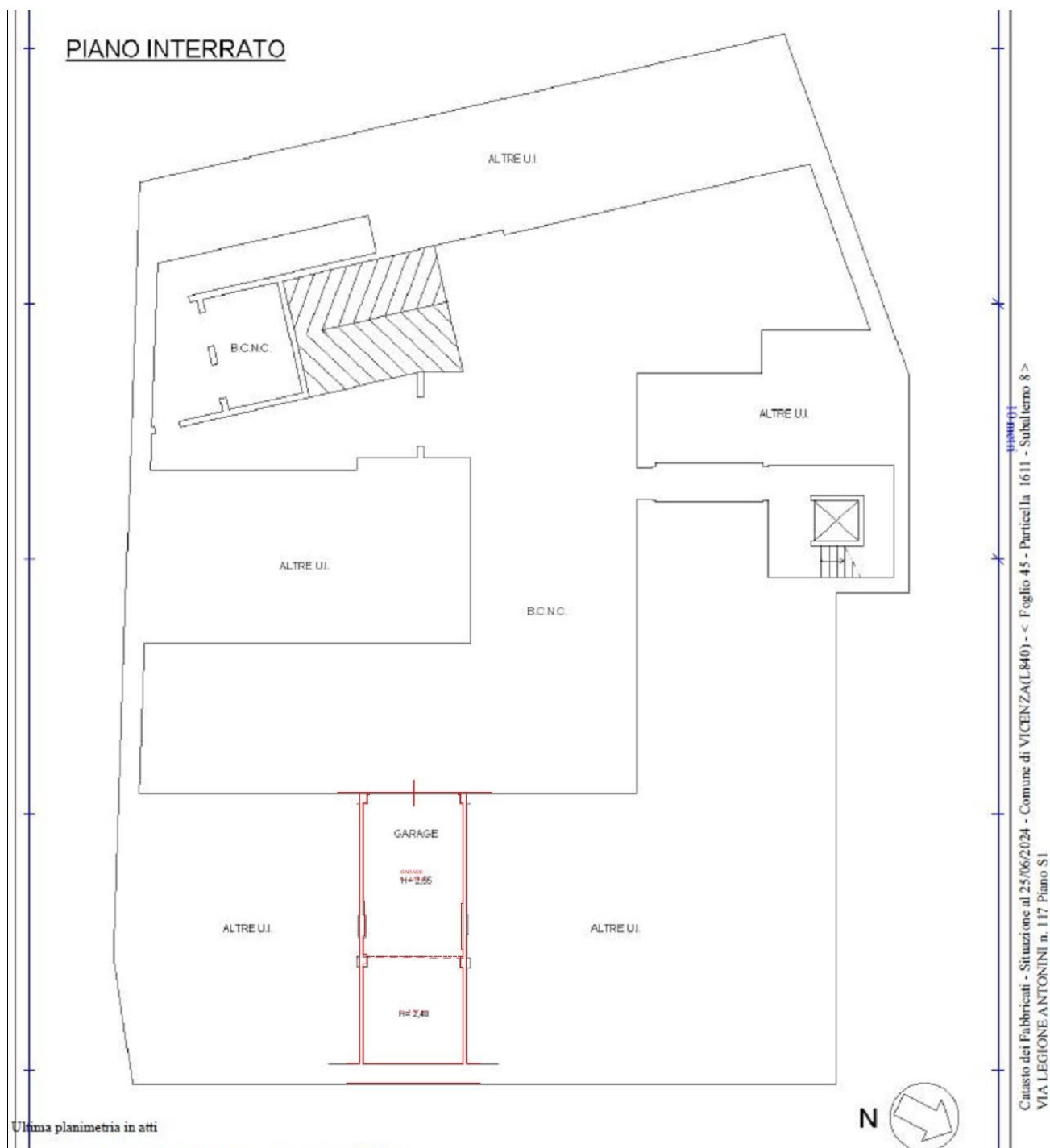


Ultima planimetria in atti



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/06/2024 - Comune di VICENZA (L.840) - < Foglio 45 - Particella 1611 - Subalterno 20 >  
VIA LEGIONE ANTONINI n. 121 Piano T-1



**Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale  
AUTORIMESSA**

Si riporta l'elaborato planimetrico per una migliore individuazione della particella 1421, strada di accesso alle autorimesse, e delle unità (abitazione e autorimessa) oggetto di pignoramento.

Per quanto riguarda tale strada di accesso, si ricorda che non è stata rilevata dall'esperto e non ne sono stati verificati i confini, in quanto non previsto dal perimetro dell'incarico.

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

**Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:**

**A) Soggetto:** -----

Titolo: COMPRAVENDITA in data 10/10/2007, n. 12505/1558 di rep/racc Notaio Francesca Boschetti, trascritta a Vicenza il 26/10/2007 ai n.ri 28202/16480 R.G./R.P.;

Oggetto: PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il C.F. in Comune di Vicenza Fg. 45 particella 1611 sub. 20, 8 e particella 1421 (quota).

**N.B.** Si rilevano (vedi sotto):

- ATTO PUBBLICO DI CONFERMA del 10/10/2007 n. 12505/1558 di Rep. Notaio Francesca Boschetti, trascritto a Vicenza il 26/10/2007 ai nn. 28203/16481 RG/RP

- ATTO PUBBLICO DI CONFERMA del 10/10/2007 n. 12505/1558 di Rep. Notaio Francesca Boschetti, trascritto a Vicenza il 26/10/2007 ai nn. 28204/16482 RG/RP

## 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

### Per le unità immobiliari in Vicenza, foglio 45, particella 1611 sub. 20, 8 e particella 1421

A) Soggetto: ----- (1/1 piena proprietà)

Titolo: COMPRAVENDITA del 27/05/2003 n. 173338 di Rep. Notaio Giuseppe Boschetti, trascritto a Vicenza il 12/06/2003 ai nn. 14660/9945 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.F. in Comune di Vicenza, Fg. 45 particella 506 sub. 3 e particella 1421.

**N.B.** Si rileva:

- ATTO PUBBLICO DI CONFERMA del 10/10/2007 n. 12505/1558 di Rep. Notaio Francesca Boschetti, trascritto a Vicenza il 26/10/2007 ai nn. 28204/16482 RG/RP

B) Soggetto: ----- (1/1 piena proprietà)

Titolo: ATTO DI PERMUTA del 27/05/2003 n. 173338 di Rep. Notaio Giuseppe Boschetti, trascritto a Vicenza il 12/06/2003 ai nn. 14661/9946 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.F. in Comune di Vicenza, Fg. 45 particella 506 sub. 4 e particella 1421.

**N.B.** Si rileva:

- ATTO PUBBLICO DI CONFERMA del 10/10/2007 n. 12505/1558 di Rep. Notaio Francesca Boschetti, trascritto a Vicenza il 26/10/2007 ai nn. 28203/16481 RG/RP

C) Soggetto: -----

Titolo: vedi punto 6

Oggetto: vedi punto 6

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

#### Epoca di realizzazione dell'immobile:

A seguito delle ricerche eseguite, vista la richiesta di accesso agli atti inviata agli uffici del Comune di Vicenza, si ritiene che il condominio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento faccia parte di un complesso originato da fabbricato esistente ante 1967, ristrutturato a partire dal 1983 e successivamente ampliato.

#### Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

A seguito di puntuale richiesta al Comune di Vicenza (Ufficio Tecnico) quest'ultimo ha reperito, presso i propri archivi, le seguenti pratiche:

- 
- Concessione Edilizia n. 149 P.G. del 23/09/1983 – Ristrutturazione di edificio in via Legione Antonini
  - Concessione Edilizia n. 707 P.G. del 27/04/1990 – Ampliare fabbricato bifamiliare in via Legione Antonini
  - Concessione Edilizia n. 707 P.G. del 05/03/1991 – Variante alla CE 707/1990
  - Certificato di agibilità n. 707/90 P.G. rilasciato il 23/12/1991
  - Concessione Edilizia n. 36359 P.G. del 22/10/2002 – Ristrutturazione ed ampliamento – con cambio di intestazione in data 05/12/2003
  - Permesso di Costruire in parziale sanatoria n. 24047 P.G. del 20/09/2005
  - D.I.A. in variante n. 32966 di prot. del 13/06/2006 – Variante al Permesso di Costruire in parziale sanatoria n. 24047 P.G. del 20/09/2005
  - Permesso di Costruire n. 65829 del 26/02/2007 – per completamento delle opere edilizie
  - D.I.A. in variante n. 30617 di prot. del 04/06/2007 – variante opere interne
  - Richiesta Certificato di Agibilità n. 40974 di prot. del 23/07/2007 – attestata per decorrenza dei termini

L'esperto precisa che nell'atto notarile di conferma del Notaio Boschetti Francesca del 10/10/2007 n. 12505/1558 di rep. viene citato un certificato di agibilità rilasciato in data 20/02/1986 nn. 149/81 di P.G. e 173 urb.85 di U.T. ma, nell'effettuare l'accesso agli atti, di tale pratica l'esperto non ha trovato riscontro. Vale la pena sottolineare che, in ogni caso, il suddetto certificato è stato sostituito da quelli rilasciati successivamente.

Per ulteriori approfondimenti, l'esperto rinvia alla lettura di tutti gli elaborati allegati alla presente perizia.

#### **Certificato di Destinazione Urbanistica:**

E' stato acquisito il documento in questione richiedendolo al Comune di Vicenza, ottenendo il certificato di cui si riportano brevemente i contenuti essenziali:

- che il terreno distinto in Catasto al **foglio 45 con il mappale 1611** è classificato dal Piano degli Interventi, vigente e in variante, Elaborato 3 – Zonizzazione, parte ZTO B zona residenziale e mista esistente e di completamento B1, parte viabilità esistente;
- che il terreno distinto in Catasto al **foglio 45 con il mappale 1421** è classificato dal Piano degli Interventi, vigente e in variante, Elaborato 3 – Zonizzazione, parte ZTO B zona residenziale e mista esistente e di completamento B3, parte viabilità esistente;
- che le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 32, 37 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle Norme di salvaguardia della variante parziale al Piano degli Interventi denominata "Variante parziale 2024" adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 56 del 23.07.2024, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 2.05.2012 e delle Norme del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.107 del 17.07.2020;

- che sulla base della cartografia allegata al primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni, adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21 dicembre 2021 ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs n. 152/2006 e pubblicato in G.U. n. 29 del 4 febbraio 2022, il terreno in questione ricade in parte nella classe di pericolosità idraulica moderata (P1) e di rischio idraulico parte moderato parte medio (R1, R2);

- che sono fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto di vincoli specifici (tecnologico, monumentale, paesaggistico, aeroportuale, di elettrodotto, ecc.), le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., il rispetto delle disposizioni dell'art. 338 R.D. 1265/1934 e s.m.i..

Si precisa che nel CDU non sono riportati i vincoli. L'esperto, visionato il SIT (Sistema Informatico Territoriale) del Comune di Vicenza, evidenzia in particolare la presenza del Vincolo Sismico, a norma dell'art. 13, ove al comma 12 si riporta:

a. L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 2.

b. Le nuove costruzioni e la trasformazione delle costruzioni esistenti sono comunque assoggettate alle normative tecniche vigenti in fase realizzativa.

Per maggiori delucidazioni e riferimenti, si rimanda ad una attenta lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica e all'estratto del SIT allegati alla perizia.

## **7.2 Abusi/difformità riscontrati**

Considerato quanto riportato in risposta al precedente quesito 7.1 si è proceduto alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.

L'esperto precisa fin d'ora che a causa degli elementi di arredo e mobilio presenti all'interno dell'unità immobiliare pignorata, non è stato possibile rilevare tutte le misure necessarie, per cui l'analisi che segue deve essere considerata indicativa ed effettuata ai soli fini estimativi.

Con riguardo alle aree esterne, il rilievo è stato eseguito sommariamente e non sono stati verificati i confini.

Si precisa che l'analisi che segue non è stata aggiornata rispetto a quanto riportato nella precedente perizia del 15/12/2024 se non in relazione all'accesso dell'autorimessa.

[illegible]

Architectural floor plan of a residential building. The plan includes several rooms and courtyards, with dimensions and elevations provided.

**Rooms and Dimensions:**

- CUCINA (Top):** 2.70 x 11.00, 2.90 x 0.26
- SOGGIORNO (Top Right):** 2.70 x 48.20, 1.92 x 0.25
- PRANZO (Center):** 2.80 x 20.10, 3.74 x 0.16
- ANTIBAGNO (Bottom Left):** 2.55 x 5.56, 0.72 x 0.13
- BAGNO (Bottom Left):** 2.50 x 11.10, 1.87 x 0.17
- CUCINA (Bottom Center):** 2.50 x 11.10, 1.87 x 0.17

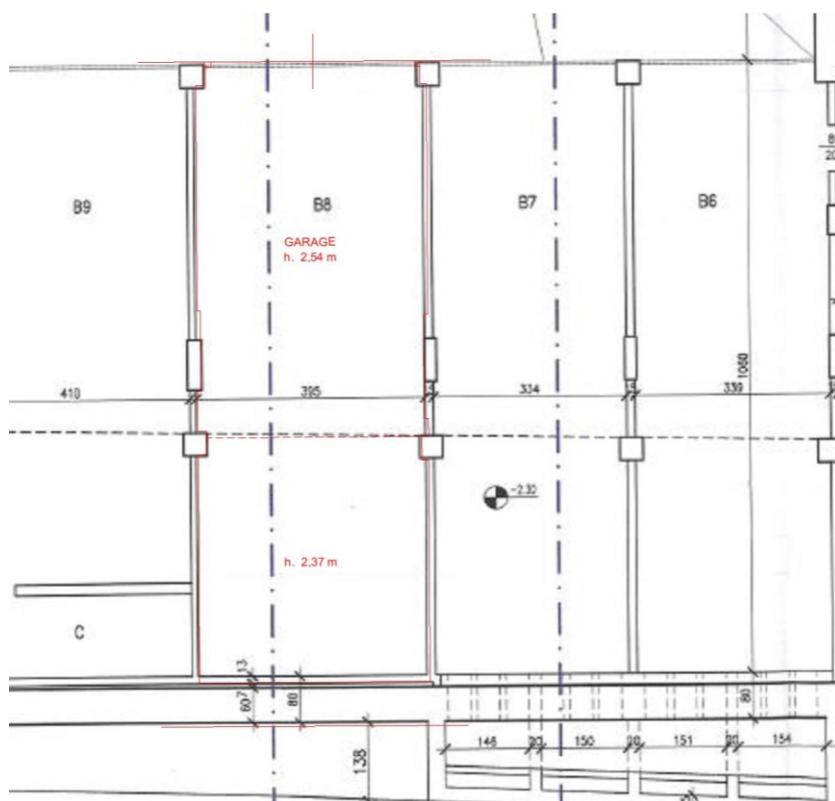
**Courtyards and Outdoor Areas:**

- CORTE (Left):** Elevation +0.67
- GIARDINO PRIVATO (Bottom Right):** Elevation +0.46
- POMPEIANA (Bottom Right):** Elevation +0.46

**Other Features:**

- APP. TO B (Top Right):** Elevation +0.72
- h. 2.0 m (Center):** Height dimension
- Dimensions:** Various room and overall dimensions are provided, such as 2.70, 11.00, 2.90, 0.26, 2.70, 48.20, 1.92, 0.25, 2.80, 20.10, 3.74, 0.16, 2.55, 5.56, 0.72, 0.13, 2.50, 11.10, 1.87, 0.17, 2.50, 11.10, 1.87, 0.17, 2.50, 11.10, 1.87, 0.17.

### Comparazione stato rilevato – stato approvato AUTORIMESSA



Si procede con la disamina della situazione per ciascun immobile pignorato:

#### A) APPARTAMENTO:

- in merito all'unità immobiliare a destinazione abitativa, si rileva che la sagoma è pressoché corrispondente allo stato autorizzato. Anche con riguardo alle altezze, quelle rilevate risultano congrue con quanto riportato nelle sezioni (al P.T. H=2,70 mt. per il soggiorno, Hmax=2,93 mt. per la cucina – al P.1 Hmax=4,00 mt. per il corridoio e Hmin = 2,70 mt. per le camere). Per quanto riguarda le camere, le altezze minime variano in realtà dal 2,71 mt. al 2,75 mt. ma tale discrepanza rientra nelle tolleranze ammesse dal DPR 380/2001;

- si rileva che al piano terra, nell'area esclusiva posta a sud, è stata edificata una pompeiana che è anche dotata di telo di copertura. Tale opera non risulta autorizzata nelle planimetrie reperite agli atti. Inoltre, con riferimento all'area esclusiva a sud, sarà necessario verificare il posizionamento del muro che divide le due aree pertinenziali, che risulta essere leggermente spostato verso est.

- al piano primo, una delle stanze indicate come camera presenta una superficie inferiore ai 9 mq. In fase di accesso atti, non sono stati reperiti documenti in merito, che evidenzino rilasci di deroghe da parte degli Enti preposti.

#### B) AUTORIMESSA:

- con riferimento all'autorimessa, si rileva che la sagoma e le dimensioni corrispondono pressochè allo stato autorizzato, salvo lievi discrepanze nella lunghezza e nel posizionamento delle spalle portanti. Si segnala che l'altezza rilevata  $H_{min} = 2,37$  mt. è inferiore a quella autorizzata (2,40 mt.) così come l' $H_{max} = 2,54$  mt. è superiore a quella autorizzata (2,50 mt.)

- si ricorda che l'autorimessa accede da via Legione Antonini attraverso una strada privata censita al foglio 45 particella 1421, area urbana in comproprietà della parte eseguita, oltre che attraverso il b.c.n.c. sub. 35 (corte, vani scala, androne e rampa scivolo).

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

In premessa, si precisa che con riferimento alla Legge n. 105/2024 di conversione del D.L.69/2024 vi sono molti dubbi interpretativi sulle modalità applicative da parte degli Uffici Tecnici Comunali interpellati. Ulteriori verifiche sulla sanabilità andranno effettuate a carico dell'aggiudicatario al momento della redazione delle pratiche, previo colloquio con l'UTC del Comune di Vicenza.

Effettuati i colloqui con l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, l'Ufficio interpellato ritiene in via preliminare che:

- In merito alla pompeiana, nel comune di Vicenza non vi è una precisa regolamentazione, per cui sono sempre ammesse ma non è prevista la copertura. Quindi, al fine di mantenerla, sarà necessario rimuovere la parte di copertura mantenendo le travi e i pilastri in legno. Per tale opera di ripristino si stimano costi pari ad **euro 1.000,00 oltre accessori e spese.**
- Per la camera al piano primo, di superficie inferiore ai mq. 9,00 previsti dalle normative igienico sanitarie, si precisa che tale stanza risulta inserita nella pratica D.I.A. di variante n. 2143 del 04/06/2007 già come camera avente superficie pari a mq. 8,78. Come si evince dalla lettura degli elaborati allegati alla perizia, il tecnico progettista ha allegato autocertificazione circa la conformità del progetto alle normative igienico-sanitarie e successivamente è stato rilasciato certificato di agibilità per decorrenza dei termini. L'esperto precisa che in assenza di deroghe, a norma dei regolamenti igienico sanitari vigenti, un vano a destinazione camera deve avere una superficie minima pari a mq. 9,00 per cui sarà necessario approfondire con l'UTC del comune di Vicenza se tale stanza possa essere effettivamente considerata una camera o se debba essere considerato un mero ripostiglio. Tali adempimenti saranno a carico dell'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene; i rischi collegati verranno ricompresi nell'abbattimento applicato al valore di mercato medio ordinario ai fini della definizione del valore base d'asta.
- A titolo cautelativo, l'esperto prevede la redazione di una pratica edilizia di sanatoria con costi professionali stimati pari a **euro 4.000,00 oltre accessori e spese/sanzioni.**

**TOTALE euro 5.000,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni**



La regolarizzazione dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e per questo viene detratto dal valore medio ordinario stimato), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

#### **7.4 Perimetro del “mandato”**

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

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

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

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

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

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

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

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

casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

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

## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1 Oneri e vincoli

- **ONERI E VINCOLI URBANISTICI:** rimangono a carico dell'aggiudicatario gli oneri e vincoli gravanti sugli immobili oggetto di perizia e derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel il Comune, per la zona urbanistica in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento.

- **ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI:** si rimanda alla lettura dei capitoli 5) e 7). La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è provveduto alla regolarizzazione nel corso della procedura, per cui l'importo stimato viene detratto dal valore medio ordinario dell'immobile pignorato.

- **ONERI CONDOMINIALI:** Il bene oggetto di procedura è inserito in un complesso costituito in condominio denominato CORTE 123 ed è dotato di regolamento condominiale allegato alla perizia e fornito dall'amministratore condominiale Agenzia I.T.F. s.a.s.

Per le spese di gestione, spese arretrate ed altro si rimanda al capitolo 11).

### 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 16/09/2025)

#### TRASCRIZIONI

**A) Verbale di pignoramento immobili**, trascritto presso la conservatoria di Vicenza in data 22/04/2024 ai n.ri 8623/6378 di RG/RP, a favore di "-----", contro -----, a seguito di Atto Giudiziario in data 11/04/2024, n. Rep. 1673 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia, censite in Vicenza, foglio 45, particella 1611 sub. 20, 8

**B) Verbale di pignoramento immobili**, trascritto presso la conservatoria di Vicenza in data 07/05/2025 ai n.ri 9867/7288 di RG/RP, a favore di "-----", contro -----, a seguito di Atto Giudiziario in data 11/04/2025, n. Rep. 2206 del Tribunale di Vicenza, colpite per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia, censite in Vicenza, foglio 45, particella 1421

#### ISCRIZIONI

**A) Ipoteca volontaria** iscritta in data 01/07/2008 ai n.ri 13728/3154 di RG/RP, a favore della "-----", con sede a -----, contro -----, a seguito di concessione a garanzia di mutuo in data 26/06/2008, n. 82216/14596 di repertorio Notaio Mele Enrico, **capitale euro 370.000, oltre a interessi e spese, iscrizione ipotecaria complessiva per € 666.000** colpite la quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia, censite in Vicenza, foglio 45, particella 1611 sub. 20, 8

**B) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta in data 23/05/2018 ai n.ri 11000/1596 di RG/RP, a favore della "-----", con sede a -----, contro -----, a seguito di Ruolo in data 18/05/2018, n. 1982/12418 di repertorio Agenzia Delle Entrate-Riscossione, **capitale euro 53.200,21, oltre a interessi e spese, iscrizione ipotecaria complessiva per € 106.400,42** colpite la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia, censite in Vicenza, foglio 45, particella 1611 sub. 20, 8

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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.2: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

## **9. SUOLO DEMANIALE**

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

## **10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

Non risultano pesi ed oneri di altro tipo.

---

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

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

L'esperto ha richiesto all'amministratore condominiale un aggiornamento della situazione con riferimento ai beni pignorati. L'amministratore condominiale ha comunicato all'esperto che ad oggi:

- le spese ordinarie di gestione ammontano a circa 1.500/1.600 euro annue
- sono state deliberate spese per la manutenzione della pavimentazione pari a euro 3.000,00 (non ancora eseguite) e per la tinteggiatura della parete nord pari a euro 27.000,00, per una quota spettante all'immobile oggetto di pignoramento pari a euro 2.700,00.
- vi è un debito che ammonta a euro 2.400,00 per spese condominiali scadute e non pagate

### **11.2 Procedimenti in corso**

L'amministratore condominiale comunica che non vi sono procedimenti in corso.

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

### **12.1 Metodo di valutazione**

In particolare ed in linea di principio, gli Standard di Valutazione prevedono tre metodi di stima, il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti "COMPARABILI") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;
- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio della 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

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“il **valore di mercato** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione ed esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

A seguito delle indagini di mercato, il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia (**“RESIDENZIALE”**) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

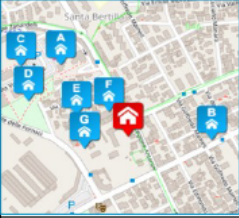
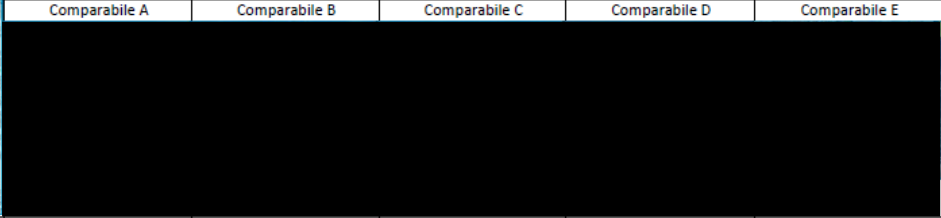

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

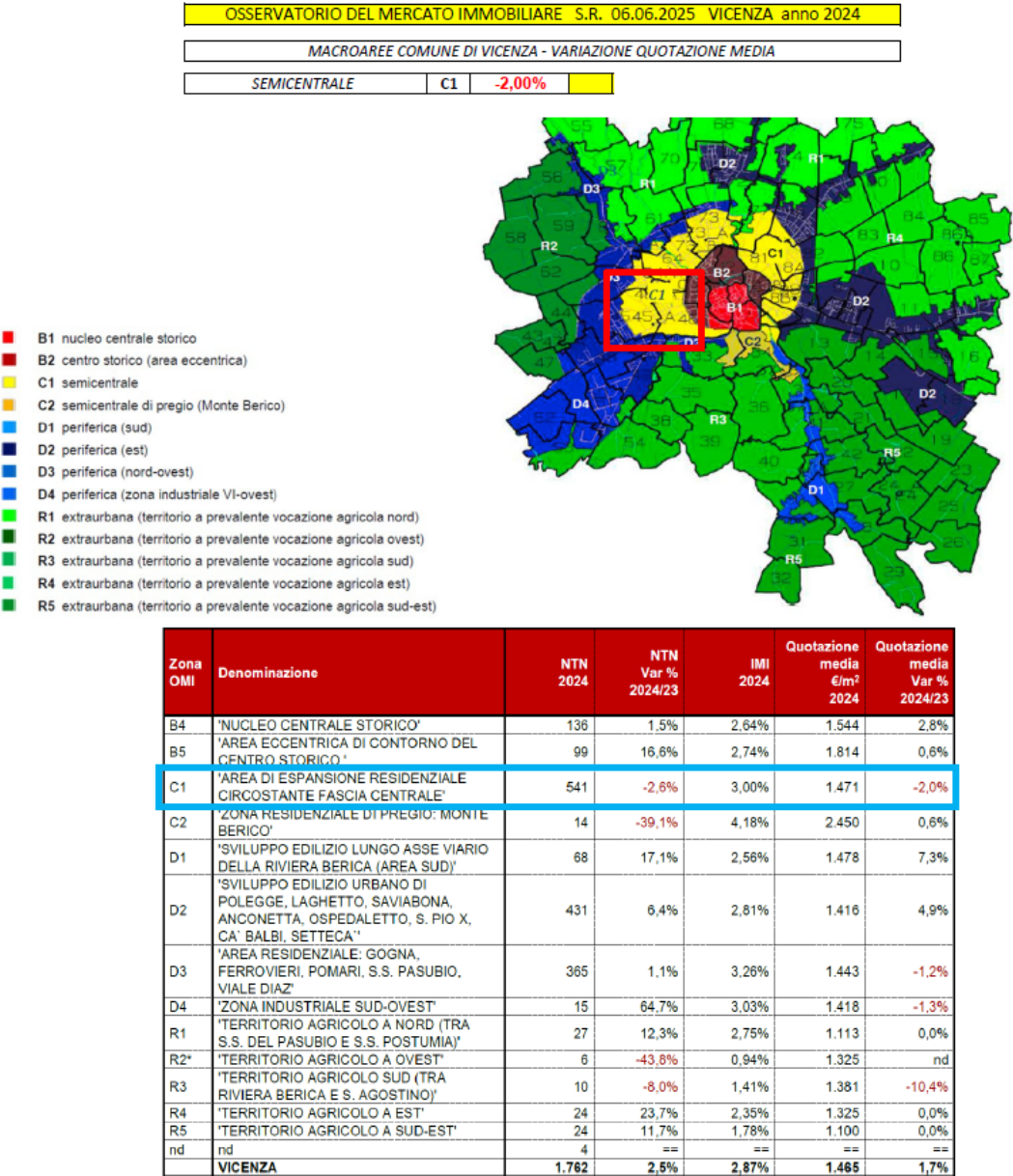
- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

Eseguite le operazioni sopra descritte, si ottiene come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa-valutativa) utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (MCA)** con aggiornamento del valore di mercato, considerata la quota pignorata di cui alla particella 1421 e verificato il mutato andamento del mercato immobiliare che rivela una svalutazione dei prezzi nella zona di riferimento.

TABELLA DEI DATI						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	VICENZA			Via Legione Antonini	
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
						
						Via Legione Antonini n°121
Prezzo totale (euro)	€ 267.000,00	€ 270.000,00	€ 208.000,00	€ 120.000,00	€ 160.000,00	
Data (mesi)	29/11/2023	25/06/2024	31/10/2024	14/10/2024	02/08/2023	13/08/2025
Superficie principale (m²) SEL	102,52	125,13	92,06	53,70	94,47	178,82
Poggioli-terrazza (m²)	65,08	8,44	10,05	10,56	8,57	19,25
Taverna/Lavanderia (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ripostiglio (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina (m²)	0,00	0,00	6,64	6,64	0,00	0,00
Autorimessa (m²)	30,90	14,25	16,95	17,35	15,29	45,00
Posto auto scoperto (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m²) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120,56
giardino (m²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bagni	2	2	1	1	2	3
Livello di piano (n)	S1 - 1	T - 2	S1 - T - 2	S1 - T - 1	T - 2	T - 1
Stato di manutenzione (n)*	5	5	5	5	3	5
Att. di Prest. Energ. APE**	D	A1	C	E	E	C
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	3	2	1	2	3
Superficie commerciale	140,58	136,21	108,57	70,60	106,22	223,65

* insufficiente=1 sufficiente=2 discreto=3 buono=4 ottimo=5
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Svalutazione del prezzo ***	-2,00%
Rapporto mercantile dei poggioli-terrazze	30,00%
Rapporto mercantile della taverna-lavanderia	50,00%
Rapporto mercantile del ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della cantina	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	60,00%
Rapporto mercantile del posto auto scoperto	20,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 30.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 12.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00



**TABELLA DEI PREZZI CORRETTI**

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)	€ 267.000,00		€ 270.000,00		€ 208.000,00		€ 120.000,00		€ 160.000,00		-
Data (mesi)	20,77	-€ 9.241,17	13,80	-€ 6.210,00	9,53	-€ 3.304,89	10,10	-€ 2.020,00	24,73	-€ 6.595,56	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	102,52	€ 114.936,69	125,13	€ 80.877,47	92,06	€ 130.693,40	53,70	€ 188.478,09	94,47	€ 127.063,03	178,82
Poggioli-terrazza (m <sup>2</sup> )	65,08	-€ 20.712,33	8,44	€ 4.885,19	10,05	€ 4.157,60	10,56	€ 3.927,13	8,57	€ 4.826,44	19,25
Taverna/lavanderia (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Ripostiglio (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	6,64	-€ 5.001,18	6,64	-€ 5.001,18	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	30,90	€ 12.743,96	14,25	€ 27.792,68	16,95	€ 25.352,35	17,35	€ 24.990,82	15,29	€ 26.852,70	45,00
Posto auto scoperto (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00	€ 18.160,90	0,00	€ 18.160,90	0,00	€ 18.160,90	0,00	€ 18.160,90	0,00	€ 18.160,90	120,56
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	2	€ 6.857,14	2	€ 6.857,14	1	€ 13.714,29	1	€ 13.714,29	2	€ 6.857,14	3
Stato di manutenzione (n)	5	€ 0,00	5	€ 0,00	5	€ 0,00	5	€ 0,00	3	€ 60.000,00	5
Livello di piano	1	-€ 2.670,00	2	-€ 5.400,00	2	-€ 4.160,00	1	-€ 1.200,00	2	-€ 3.200,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	D		A1		C		E		E		C
N. AFFACCI	2		3		2		1		2		3
		€ 387.075,20		€ 396.963,38		€ 387.612,48		€ 361.050,05		€ 393.964,66	

VALORE MEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	9,9%
Valore unitario €/m <sup>2</sup>		<b>FALSO</b>	< 5 %

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - E	€ 391.403,93	DIVERGENZA	2,55%
Valore unitario €/m <sup>2</sup>	€ 1.750,07	<b>VERO</b>	< 5 %

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	15
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10			

Quindi, il più probabile valore di mercato alla data del **13/08/2025** risulta essere pari a:

**€ 391.400,00 arrotondati** (trecentonovantunmilaquattrocento/00 € arrotondati), pari a **1.750,00 €/m<sup>2</sup> arrotondati**.

A tale valore, dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo di valutazione scelto, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

### 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- spese tecniche per la regolarizzazione catastale: € 900,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 5.000,00
- altri costi/oneri: € -----

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;



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

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

- riduzione proposta del 15% del valore di mercato: € 58.710,00

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è di € 326.790,00 pari a **€ 327.000,00 (trecentoventisettemila/00 euro) arrotondati.**

## 12.4 Giudizio di vendibilità'

Considerate le problematiche rilevate l'esperto, per il bene oggetto della presente perizia, ritiene di esprimere un giudizio di vendibilità discreto.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I conteggi eseguiti hanno considerato sulle U.I. oggetto di procedura, identificate con Comune di Vicenza al Fg. 45 particella 1611 sub. 20 – 8, la quota di piena proprietà pari ad 1/1, comprensive dei beni comuni non censibili, oltre che della quota di comproprietà pari a 101688/1000000 della strada di accesso particella 1421.

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

Sono stati richiesti i certificati anagrafici e di stato civile al Comune di Vicenza, ottenendo i seguenti risultati:

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Il debitore attualmente risulta residente a Vicenza, in via Legione Antonini n. 121 int. 2

### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

E' stato richiesto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. Alla data del 12/08/2024 la parte debitrice risulta coniugata in regime di separazione dei beni dal 30/06/1991. Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Vicenza n. 6218/2015 R.G. del 15/04/2016 è stata omologata la separazione

consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto, sottoscritta dagli stessi in data 01/03/2016.

## **15. LOTTI**

La presente perizia ha trattato i beni di cui al **LOTTO UNICO**.

## **16. OSSERVAZIONI FINALI**

Presenza di difformità edilizie e catastali.

Montecchio Precalcino, lì 16/09/2025

Il Tecnico Incaricato  
Geometra Anna Parise  
(firmato digitalmente)



## **N.B.**

**Si allegano solo i documenti aggiornati, per gli altri allegati si fa riferimento a quanto già depositato in precedenza.**

## **17. ELENCO ALLEGATI**

1. Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato
2. Visure ipotecarie aggiornate
3. Visure catastali aggiornate
4. Tabelle di valutazione aggiornate
5. Comunicazione amministratore condominio aggiornata
6. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori