



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N.29/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto unico



Giudice: **Dott. sa Sonia PANTANO**

Creditore procedente: **PRISMA SPV S.R.L.**

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **07/10/2025 ore 11:00**

Identificazione beni: Beni in Cogollo del Cengio (VI), Via R.R. Mazzacavallo n. 36

Dati Catastali: NCEU, foglio 32 p.la 103 (A4),

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

Esperto stimatore: **Arch. Marco Vianello** - Via Franchetti, 128 Vicenza

Mail: architettovianellomarco@virgilio.it – tel: 0444/962747

Custode Giudiziario: **I.V.G. VICENZA** - Via Volto, 63, 36023 Longare VI

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE - LOTTO UNICO

Procedura es.imm. n. **29/2025**, promossa da

Giudice: Dott.sa PANTANO Sonia

Udienza ex art. 569 c.p.c.: indicare la data dell'udienza 07.10.2025 ore 11.00

Esperto stimatore: Arch. Marco VIANELLO

Diritto pignorato (pag. 5): quota di 1/1 della piena proprietà,

Eventuali comproprietari non eseguiti: NO

Tipologia bene pignorato (pag. 4): Abitazione unifamiliare con corte esclusiva.

Ubicazione (pag. 4): Via R.R. Mazzacavallo n. 36, Cogollo del Cengio VI.

Dati catastali attuali dei beni (pag. 9). NCEU, foglio 32, p.lla 103 (A4)

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 181,40 m² circa, corte esclusiva 75,70 m² circa

Stato di manutenzione (pag. 7): pessimo, in stato di abbandono con crolli del solaio in legno e del controsoffitto

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 10): nessuno.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag 15-18): si vedano i punti descritti.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 18): € **58.236,51**.

Date/valori comparabili reperiti (pag. 16): comparabile A: 20/10/2023, 82.000 €; comparabile B: 09/04/2024, 30.000 €, comparabile C: 11/04/2024 40.000 €.

Valore di vendita forzata proposto (20): € 38.200 (trentottomiladuecento/00).

Valore debito: € 106.918,10 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento.

Occupazione (pag. 9): no

Titolo di occupazione (pag. 9): Nessuno.

Oneri (pag. 15): nessuno.

APE (pag. 9): Redatto dall'esperto.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 22): nessuna;

Lotti (pag. 22): Lotto unico

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	1
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	4
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	4
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	5
3.3	Confini N-E-S-O.....	5
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	5
3.5	Certificazione energetica	9
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	9
4.1	Possesso.....	9
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
5.	ASPETTI CATASTALE	9
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	9
5.2	Intestatari catastali storici	9
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	10
5.4	Giudizio di conformità catastale	10
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	11
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	11
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	12
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	12
7.2	Abusi/difformità riscontrati	12
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	12
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	15
8.1	Oneri e vincoli	15
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023)	15
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	16
9.	SUOLO DEMANIALE.....	16

10.	USO CIVICO O LIVELLO	16
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	16
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	16
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	16
12.1	Metodo di valutazione	16
12.2	Stima del valore di mercato	18
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	20
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	21
12.5	Giudizio di vendibilità'	21
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	21
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	21
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	21
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	21
15.	LOTTI	22
16.	OSSERVAZIONI FINALI	22
17.	ELENCO ALLEGATI.....	23

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato in data 12.03.2025 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Vicenza dott.ssa PANTANO SONIA;

Il 27.03.2025 l'esperto ha accettato l'incarico con giuramento telematico.

Per lo svolgimento sono state svolte ricerche presso:

A.E. di Vicenza – Catasto per estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, planimetrie catastali dell'immobile al fine di verificare la regolarità catastale;

Anagrafe del Comune di Cogollo del Cengio (VI), per richiesta certificato di residenza storico ed estratto di matrimonio; UT del Comune di Cogollo del Cengio (VI) mediante richiesta di accesso agli atti in data 14.07.2025 per verifica pratiche edilizie ed acquisizione di copie e richiesta di C.D.U.;

A.E. di Vicenza – Conservatoria 18.08.2025 per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie; Verifiche dei comparabili nel mese di Agosto 2025;

In data 14.07.2025 è stata trasmessa la check list preliminare di controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 d.a. c.p.c su modulo dell'ufficio, previa valutazione con il custode nominato avv. Tagliaro Elisa per conto di IVG VICENZA.

Il primo sopralluogo è stato eseguito il 26.08.2025.

Alla data del sopralluogo l'immobile relativo all'abitazione di cui alla particella 103 è risultato libero ed in stato di abbandono da diversi anni.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni oggetto di esecuzione del presente Lotto unico sono costituiti dall'intera proprietà per la quota di 1/1 di un'abitazione unifamiliare, con corte esclusiva, sviluppata su quattro livelli fuori terra.

L'immobile è ubicato nel comune di Cogollo del Cengio, a circa 1,5 km dalle aree di centro, in una cortina edilizia, affacciata sulla via pubblica di R.R. Mazzacavallo al civico 36.

Alla data del sopralluogo l'abitazione è risultata libera ed in stato di abbandono da diversi anni, e si presenta in pessimo stato conservativo con importanti infiltrazioni d'acqua dalla copertura, con conseguente rovina delle murature, della scala interna e dei solai in legno.

Stante la pericolosità delle strutture non è stato possibile all'esperto procedere con una ricognizione interna per esaminare gli ambienti e le componenti edilizie, pertanto la descrizione viene svolta perlopiù mediante lettura delle planimetrie catastali. Non potendo eseguire i rilievi metrici, sempre per motivi di sicurezza, l'esperto ha utilizzato le planimetrie catastali, le quali però sembrano anch'esse non corrispondere allo stato dei luoghi.

L'abitazione si compone, al piano seminterrato da una cantina, un ripostiglio, avente diritto di accesso dalla corte comune di cui alla particella 108, rivolto su una corte esclusiva; al piano terra (rialzato), da una ulteriore corte esclusiva confinante con la strada pubblica attraverso la quale si accede alla cucina ed al retrostante soggiorno.

Mediante una scala interna in legno si raggiungono i livelli primo, con due locali privi di servizio igienico, e secondo (sottotetto) ove è ubicato il granaio.

Come riscontrato mediante l'esame di istanza di sanatoria edilizia, al piano seminterrato deve essere stato ricavato un servizio igienico il quale ad oggi risulta essere abusivo poiché le opere eseguite, unitamente alla realizzazione di una bussola di entrata al piano terreno, sono state dichiarate, dall'UTC di Cogollo del Cengio, non sanabili in data 10.11.2006.

2.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

La seguente unità immobiliare sita in Via R.R. Mazzacavallo al civico 36 nel Comune di Cogollo del Cengio, VI, censita al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 32:

- Mapp. 103 Cat. A/4 (Abitazione) Cl. 5 Cons. 5,5 vani, Rendita Euro 255,65;

Risulta del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 del sig.:

2.3 Confini N-E-S-O

- Mapp. 103 Cat. A/4 (Abitazione);
Confinata a Nord: Via R.R. Mazzacavallo; a Est: mapp. 105; a Sud: mapp. 108 corte comune; a Ovest: mapp. 106 e mapp. 1072 (salvo più precisi);

2.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di un edificio residenziale unifamiliare con corti esclusive facente parte di una cortina edilizia che si affaccia a Nord sulla Via Pubblica di R.R. Mazzacavallo e a Sud sulla corte comune identificata con il mappale 108.

L'accesso pedonale avviene mediante una corte esclusiva dalla strada ad un livello rialzato ove sono posti un locale cucina ed un secondo locale a giorno ove è presente una scala di collegamento sia al piano seminterrato che ai livelli superiori primo e secondo.

Al piano seminterrato si distribuiscono un locale cantina ed un ripostiglio al quale è possibile entrare anche attraverso una corte ed una entrata comune.

Dal ripostiglio, nel quale è stato ricavato abusivamente un servizio igienico, si accede all'esterno in una ulteriore corte esclusiva soggetta a servitù di passaggio ove insiste un manufatto da cm 100 x 100 h cm 200 il quale originariamente fungeva da wc. Nei livelli superiori sono ubicati due locali, sempre senza servizio igienico, e nel sottotetto il granaio.

L'immobile, risalente all'epoca del Catasto Austriaco (tra il 1815 e il 1912), è collocato in località Mosson in ambito periferico a c.a 1,5 km dalle aree di centro urbano ove sono situati i principali servizi e trasporti pubblici.

L'abitazione, facente parte della cortina edilizia di antica formazione, si presenta in pessimo stato conservativo con importanti infiltrazioni d'acqua dalla copertura, con conseguente rovina delle murature, della scala interna e dei solai in legno.

Alla data del sopralluogo sono risultati crollati il controsoffitto del solaio in legno del piano rialzato (1°), sempre a seguito delle infiltrazioni d'acqua dalla copertura, e parte del solaio del granaio.

Stante la pericolosità dei solai in legno, non è stato possibile all'esperto procedere con una ricognizione interna per esaminare gli ambienti e le componenti edilizie, pertanto la descrizione è stata svolta perlopiù mediante lettura delle planimetrie catastali e da quanto si è riuscito a vedere attraverso le porte e le finestre.

Ovviamente, vista la pericolosità, non è stato possibile effettuare un rilievo metrico sul posto.



Vista della facciata dalla via Mazzacavallo



Vista della facciata dalla via Mazzacavallo



Vista dell'ingresso dalla corte comune



Visa della corte esclusiva sul retro



Vista del manufatto (wc) sulla corte esclusiva



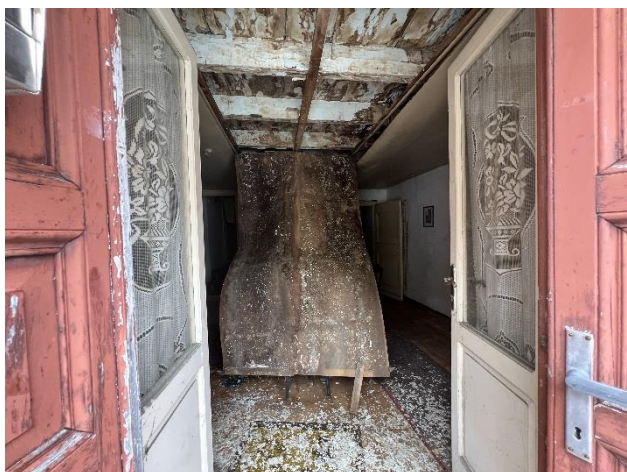
Vista dell'ingresso dalla corte comune sul retro



Vista della servitù di passaggio dalla corte comune



Vista dell'ingresso comune al ripostiglio del p.semint.



Vista dell'ingresso al soggiorno del piano rialzato



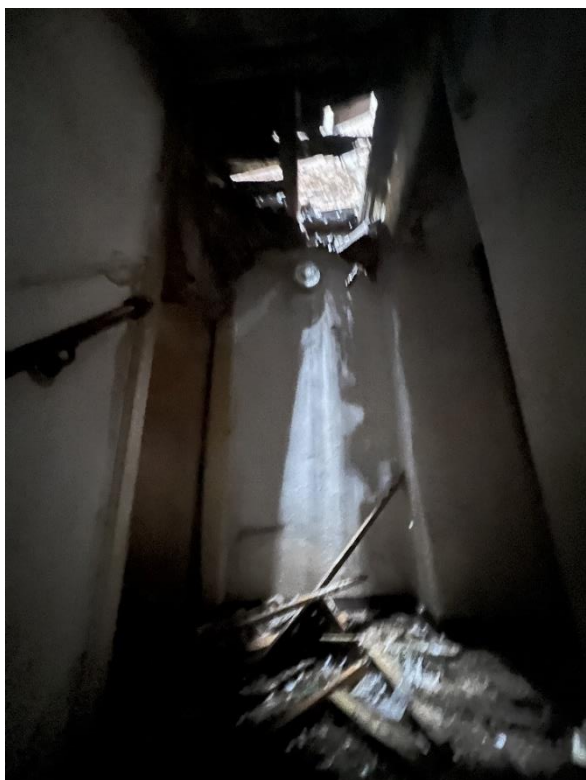
Vista del controsoffitto del solaio in legno crollato



Vista del solaio in legno dell'ingresso al p. rialzato



Vista del soggiorno del locale rialzato



Vista del crollo del solaio del granaio



Vista della cucina

In relazione ai vigenti strumenti urbanistici le unità immobiliari ricadono:

- In parte zona A - centro storico e in parte viabilità esistente. L'immobile risulta essere schedato (si veda la Scheda 80 allegata) con grado di protezione 4 per il quale viene ammessa la ristrutturazione parziale,

<i>Tipologia</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Qualità</i>	<i>Conservazione</i>
<i>Fondazioni</i>	n.d.	n.d.	n.d.
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante	n.d.	c.d.
<i>Impalcati</i>	Solaio in legno	Pessima	Pessimo
<i>Copertura</i>	A falde	Pessima	Pessimo
<i>Manto di copertura</i>	Coppi	Pessima	Pessimo
<i>Finiture esterne</i>	Intonaco tinteggiato	Pessima	Pessimo
<i>Finiture interne</i>	Intonaco tinteggiato	Pessima	Pessimo
<i>Pavimenti</i>	In tavolato di legno con linoleum	Pessima	Pessimo
<i>Pavimenti bagni</i>	In piastrelle di ceramica	Pessima	Pessimo
<i>Serramenti esterni</i>	In legno vetro singolo – balconi in legno	Pessima	Pessimo
<i>Serramenti interni</i>	Legno verniciato	Pessima	Pessimo
<i>Portoncino d'ingresso</i>	In legno	Pessima	Pessimo
<i>Impianto elettrico</i>	Non rilevabile	n.d	Pessimo

<i>Impianto termico</i>	Non rilevabile	assente	assente
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Non rilevabile.	n.d	Pessimo
<i>Impianto fognario</i>	Non rilevabile..	n.d	Da verificare

Riguardo il calcolo della superficie commerciale, come già sopra riportato, l'esperto non ha potuto eseguire i rilievi metrici sul posto per motivi di sicurezza dovuti alla pericolosità dei solai in legno, pertanto si è riferito alle planimetrie catastali, le quali però evidenziano anch'esse delle differenze riaspetto lo stato dei luoghi.

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>U. m.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>U.m.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Abitazione	mq	181,40	1,00	mq	181,40
Cantina	mq	24,50	0,50	mq	12,25
Sottotetto	mq	73,20	0,25	mq	18,30
Corte esclusiva	mq	75,70	0,10	mq	7,57
TOTALE				mq	219,52

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto "pessimo", alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore, risultano necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti, poiché sussistono estese infiltrazioni d'acqua dalla copertura che hanno portato alla rovina i solai in legno e le murature interne ed esterne. Si segnala che in corrispondenza della scala il solaio in legno del granaio risulta essere crollato.

2.5 Certificazione energetica

In assenza dell'A.P.E. l'esperto ha provveduto ad effettuare l'iscrizione al Circe dell'impianto ed alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica simulata con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici.

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

3.1 Possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato libero ed in stato di abbandono.

ASPETTI CATASTALI

3.2 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Gli immobili pignorati, così come risultano dalle visure catastali allegate, corrispondono ai seguenti dati identificativi:

- Mapp. 103 Cat. A/4 (Abitazione) Cl. 5 Cons. 5,5 vani, Rendita Euro 255,65;

Risulta del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 del sig.:

3.3 Intestatari catastali storici

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987:

Particella 103.

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/03/2011 Pratica n. VI0110430 in atti dal 02/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 56790.1/2011)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/06/2016 Pratica n. VI0069614 in atti dal 22/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25024.1/2016)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/04/2025 Pratica n. VI0109503 in atti dal 01/04/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 109503.1/2025)

3.4 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

3.5 Giudizio di conformità catastale

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 103 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 28.11.1966 n. T56691 depositata all'AE di Vicenza e redatte dal geom. Covolo Luigi, delle difformità. In particolare nell'abitazione, al piano seminterrato, nel locale ripostiglio, così come indicato nell'istanza DIA di sanatoria edilizia, è stato ricavato un servizio igienico per il quale l'UTC di Cogollo del Cengio ha espresso in data 10.11.2006 il diniego, poiché giudicato non sanabile, così come per la realizzazione di una bussola di ingresso al piano rialzato.

Inoltre, non si ravvisano le corrispondenze degli ambienti dei diversi livelli con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

Per la relativa regolarizzazione della planimetria l'esperto ha stimato un costo di € 800,00 per le spese tecniche e per diritti catastali.

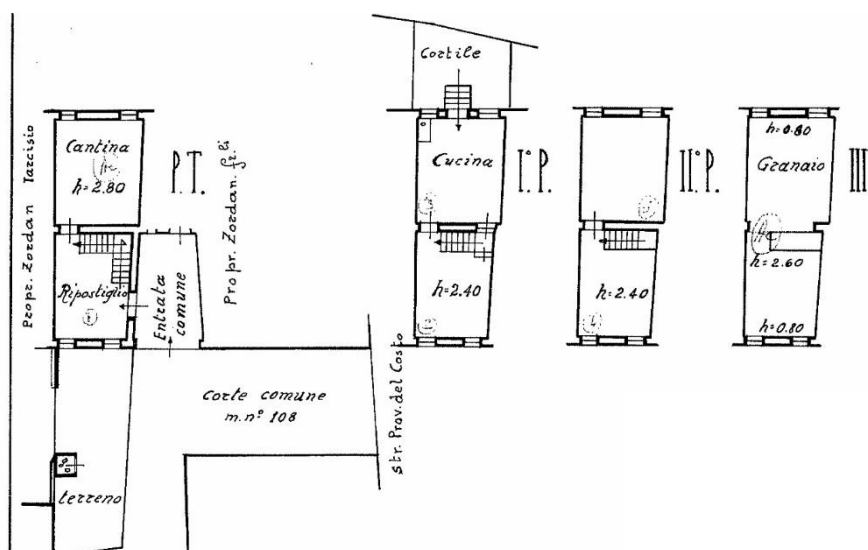
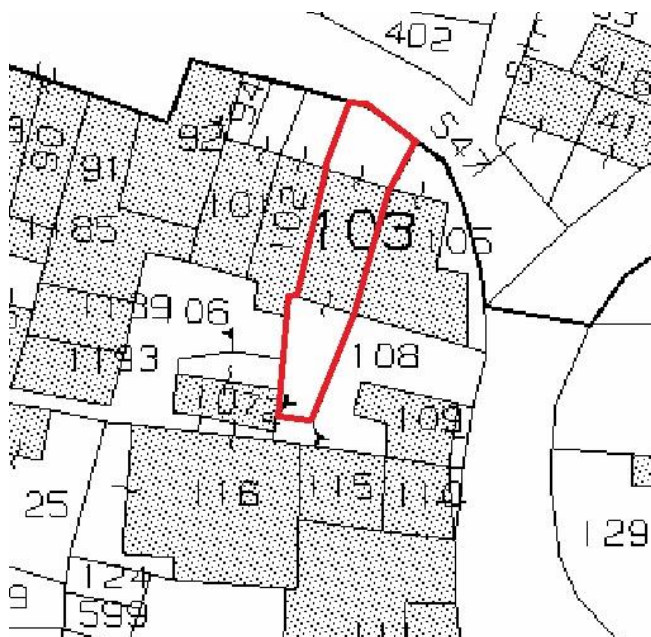
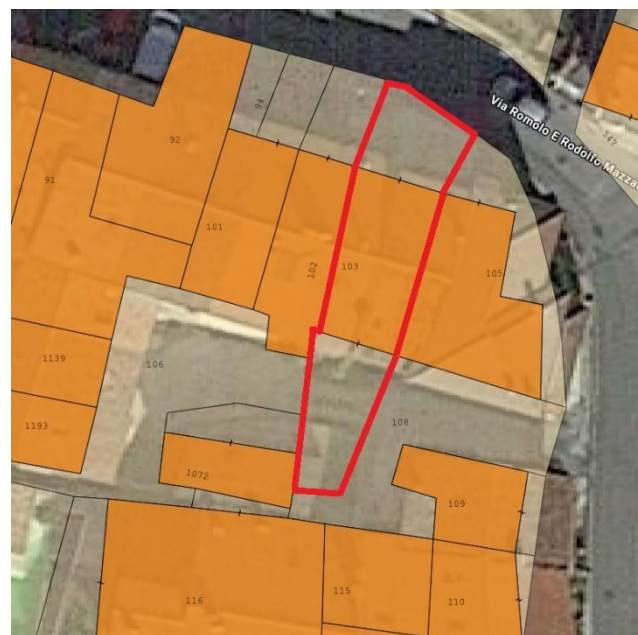


Figura 1. Estratto mappa catastale



Estratto mappa catastale



Sovrapposizione

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

4.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

5. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

5.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'immobile pignorato di cui alla particella 103 (abitazione), ricade in ambito urbanistico:

- In parte zona A - centro storico e in parte viabilità esistente. L'immobile risulta essere schedato (si veda la Scheda 80 allegata) con grado di protezione 4 per il quale viene ammessa la ristrutturazione parziale,

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cogollo del Cengio, VI, previa istanza di accesso agli atti, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie e/o titoli abilitativi riferiti al suddetto immobile.

- Concessione Edilizia del 01.07.1983, Prot. n. 3629/81, n. 106/81 per eseguire lavori di adeguamento igienico;
- Verbale di Autorizzazione Agibilità n. 153 del 15.12.1978;

5.2 Abusi/difformità riscontrati

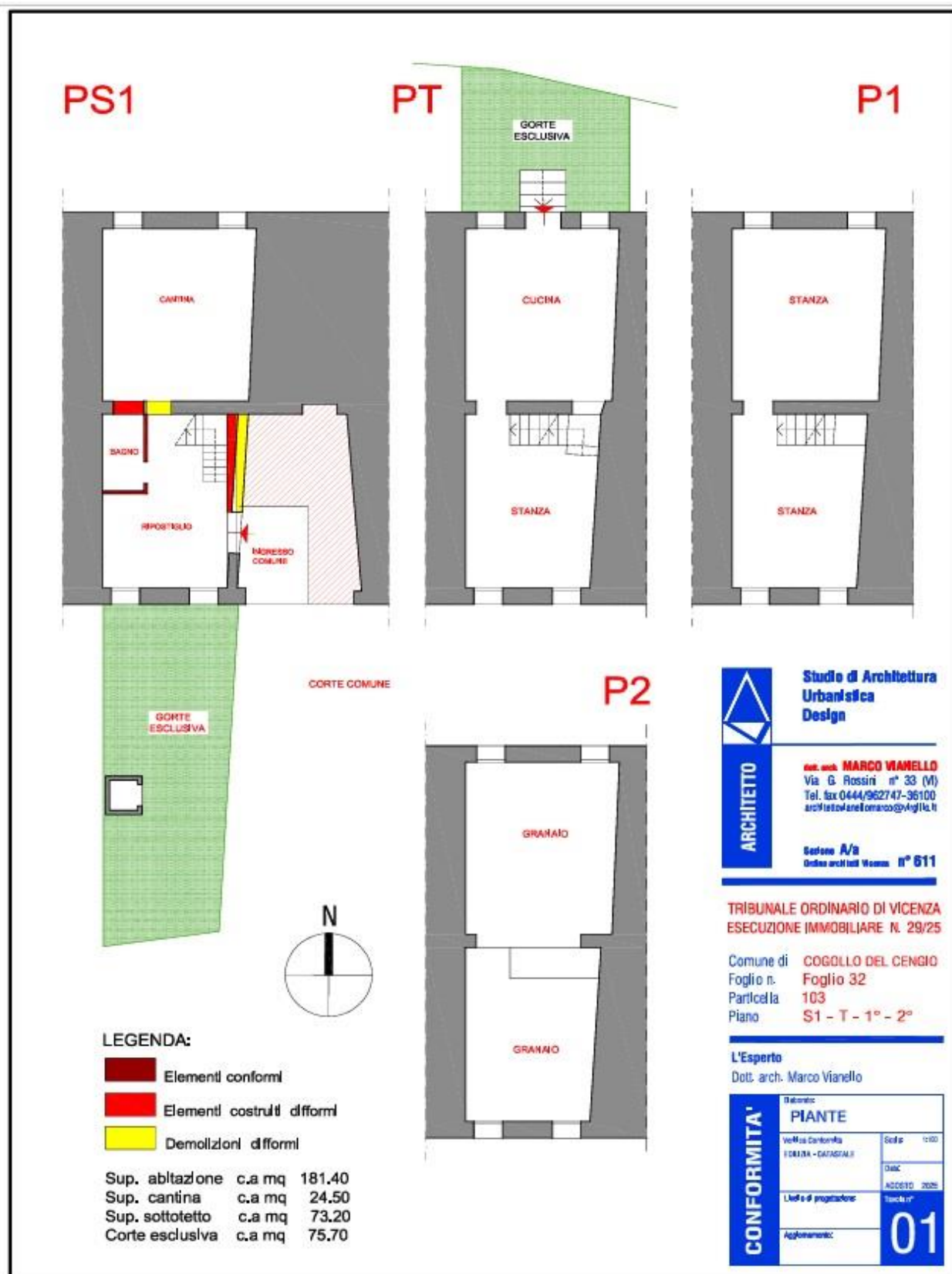
In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile così come realizzato presenta, rispetto quanto assentito dal Comune di Cogollo del Cengio VI, delle difformità.

In particolare nell'abitazione, al piano seminterrato, nel locale ripostiglio, così come indicato nell'istanza DIA di sanatoria edilizia, è stato ricavato un servizio igienico per il quale l'UTC di Cogollo del Cengio ha espresso in data 10.11.2006 il diniego, poiché giudicato non sanabile, così come per la realizzazione di una bussola di ingresso al piano rialzato.

5.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità NON possono essere sanate pertanto si dovrà procedere con la rimozione ed il ripristino dello stato originario.

Per il ripristino dello stato originario l'esperto ha stimato un costo di c.a euro 1.700,00.



Comparazione stato attuale – stato rilevato.

5.4 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.

6. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

6.1 Oneri e vincoli

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

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: nessuno.
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: nessuno.
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: nessuno.
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: nessuno.
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: no
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: no
- g) provvedimenti di sequestro penale: nessuno.
- h) domande giudiziali: nessuno.
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: no
- j) convenzioni urbanistiche: nessuno.
- k) convenzioni matrimoniali: nessuno.
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno.
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: no
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: nessuno.
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno.
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale di cui sub 8 (portico – cortile, sub 9 (vano scala). Servitù di passaggio nella corte esclusiva.
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: nessuno.
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: € 2.500,00.
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: nessuno.
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: no.
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: no.
- v) Le spese.

6.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/04/2025)

TRASCRIZIONE

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Le iscrizioni e trascrizioni che saranno cancellate dalla procedura sono:

7. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale e non risulta vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

8. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non risulta siano gravati da censo, livello o uso civico e che vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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

9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Nessuno.

10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

10.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dei beni immobili pignorati viene determinato 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.

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.”

DATI SPECIFICI DEL SUBJET						
<i>Descrizione sintetica</i>	Trattasi di unità abitativa unifamiliare con corte esclusiva ed autorimessa.					
<i>Proprietà</i>	Quota di 1/1 di piena proprietà.					
<i>Anno di costr.</i>	Edificio ante 01.09.1967					
<i>Zona strumento urbanistico vigente</i>	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo "A / 4 - Zona territoriale omogenea «A» del Vigente Piano degli Interventi					
<i>Identificativi-catastali</i>	Comune di Cogollo del Cengio VI – C.F., Foglio 32 m.n. 103					
<i>Destinazione uso</i>	Residenziale					
<i>Mq. commerciali</i>	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	181,40	100%	181,40	Quantitativa
	Sup. Cantina	SUP	24,50	50%	12,25	Quantitativa
	Sup. Sottotetto	SUP	73,20	25%	18,30	Quantitativa
	Sup. Corte esclusiva	SUP	75,70	10%	7,57	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				219,52	Mq.
<i>Caratteristica posizionale</i>	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Mazzacavallo 36, nel Comune di Cogollo del cengio VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di scarsa accessibilità,					
<i>Caratteristica tipologica</i>	Fabbricato in linea					
<i>Stato di conservazione</i>	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono scarse , salvo eventuali vizi occulti,					
<i>Tipologia</i>	Cortina edilizia					
<i>Saggio di variazione mensile</i>	Dalle informazioni desunte il saggio di variazione del reddito è pari a 0.25 (prevedendo il segno atteso del prezzo marginale positivo, si applicherà il saggio di variazione con segno negativo)					
<i>Numero dei bagni</i>	1					
<i>Tipologia mercato</i>	Monopolio bilaterale.					
<i>Fase di mercato</i>	Recessione					
<i>Filtering</i>	Down					
<i>Metodo di stima applicato</i>	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					

Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.
--	---

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. A/4; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 25.955

Notaio SANTAMARIA AMATO Data compravendita 20/10/2023

Immobile 1: COGOLLO DEL CENGIO A/3 Via Progresso n. 13 Fg. 31 Par. 117 sub 1

2 - Atto rep. 25.916

Notaio BONVICINI FRANCESCA Data compravendita 09/04/2024

Immobile 2: COGOLLO DEL CENGIO A/3 Via Colombara n. 9 Fg. 32 Par. 374

3 - Atto rep. 25.921

Notaio BONVICINI FRANCESCA Data compravendita 11/04/2024

Immobile 3: COGOLLO DEL CENGIO A/3 – C/6 Via Mazzacavallo n. 36 Fg. 32 Par. 85 , 1256

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

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 30.08.2025 risulti essere pari a:

€ 58.236,51 (Euro Cinquantottomiladuecentotrentasei/51), pari a 265,92 €/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”.

Riportare in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	82.000,00	30.000,00	40.000,00	€ -
Data (mesi)	20/10/2023	09/04/2024	11/04/2024	31/12/2025
Superficie principale (m ²) SEL	117,00	104,00	112,00	181,40
Terrazza (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessori (m2)	0,00	0,00	12,00	61,10
Superficie esterna	0	18,00	21	75,70
Autorimessa	0,00	0,00	39,00	0,00
Posto auto	0	0	0	0
Stato di manutenzione (n)	2	0	0	0
Bagni (n)	2	1	1	1
Classe energetica (0-1)	0	0	0	0
Sup. commerciale	117,00	105,80	139,60	219,52

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	3%
Rapporto mercantile dei balconi	33%
Mansarda - Sottotetto	33%
Cantine – Depositi – C.t. - Portico	50%
Superficie esterna	10%
Autorimessa	50%

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 205,00	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 75,00	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 100,00	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 700,85	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 283,55	Euro/m2	€ 283,55
Prezzo sup. princ. A	€ 350,57	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 93,57	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 141,78	Euro/m2	
Autorimessa	€ 141,78	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 20.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 11.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 5.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SE L
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 82.000,00		€ 30.000,00		€ 40.000,00	-
Data (mesi)	26,8	€ 5.487,17	21	€ 1.577,50	21	€ 2.096,67	31/12/2025
Superficie principale (m²)	117	€ 18.260,87	104	€ 21.947,07	112	€ 19.678,64	181,4
Terrazza (m²)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Accessori(m²)	0	€ 1.732,51	0	€ 1.732,51	12	€ 1.392,25	61,1
Superficie esterna giardino	0	€ 2.146,50	18	€ 1.636,11	21	€ 1.551,04	75,7
Autorimessa (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	39	-€ 5.529,30	0
Stato di manutenzione (n)	2	-€ 40.000,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Bagni (n)	2	-€ 11.000,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Classe energetica	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Prezzi corretti		€ 58.627,05		€ 56.893,19		€ 59.189,29	

Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 40%	€ 58.236,51
---	--------------------

10.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale: € 800,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 0,00
- altri costi/oneri: oneri per la messa in pristino dello stato legittimo € 1.700,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto propone al giudice dell’esecuzione un prezzo a base d’asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione dal 15% al 30% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, 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 30% sul valore dei beni.

Quindi il prezzo a base d'asta della quota intera di 1/1 del diritto di proprietà dei beni è pari a: € 38.265,56

Arrotondato € 38.200,00 (€ Trentottomiladuecento /00).

10.4 Confronto con trasferimenti pregressi

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 44 aggiudicazioni su 44 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,6 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 32,0% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di € 25.800.

10.5 Giudizio di vendibilità

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi scarsa poiché trattasi di unità abitativa unifamiliare vetusta ed in stato di abbandono ubicata al di fuori delle aree di centro.

11. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

No.

12. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.

12.1 Dati e residenza del debitore esecutato

12.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

13. LOTTI

Lotto unico.

14. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Vicenza, li 28/08/2025

Il Tecnico Incaricato
(Firma digitale)
Arch. Marco Vianello

15. 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, 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 ed elaborati grafici
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 e occupanti
10. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

Vicenza, li 28/08/2025

Il Tecnico Incaricato
(Firma digitale)
Arch. Marco Vianello