



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 266/2024 RGE + riunita 215/2025 RGE**  
**ELABORATO PERITALE**

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

**LOTTO N. 1 DI 1**



Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente: **\*\*\* + \*\*\***

Esecutato: **\*\*\*+\*\*\* e \*\*\***

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **04/11/2025**

Identificazione beni: Beni in Trissino (VI), Via Masieri 55Y

Dati Catastali:

NCEU, foglio 17, p.la 1187, sub. 5 (A/7), sub. 6 (F/3)

NCT, foglio 17, p.la 622 e 1189, terreni

per il diritto di piena proprietà

Esperto stimatore: **Geom. STEFANO DE CECCHI** – Via L. da Vinci, 43, Cassola  
Mail: studio@studiodececchi.it – tel: 0424-235323 – cell.  
3483612463

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto 63, Longare (VI)  
Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) - tel: 0444/953553

## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. **266/2024 + 215/2025** promossa da: \*\*\* + \*\*\* contro \*\*\* + \*\*\* e \*\*\*

**Giudice:** Dott. Luca Prendini

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 04/11/2025

**Esperto stimatore:** Geom. Stefano De Cecchi

**Diritto pignorato:** piena proprietà delle particelle 1187 sub 5, 1187 sub 6 censite al catasto fabbricati e delle particelle 622 e 1189 censite al catasto terreni

**Eventuali comproprietari non esegutati:** NO

**Tipologia bene pignorato:** Porzione di testa di abitazione a schiera con autorimessa, piscina e scoperto di pertinenza

**Ubicazione:** Trissino, via Masieri 55Y

**Dati catastali attuali dei beni:** NCEU, foglio 17, p.la 1187 sub 5 (A/7), sub 6 (F/3); NCT, foglio 17, p.lle 622 e 1189 (terreni)

**Metri quadri:** abitazione 188 mq circa, cantina 120 mq circa, poggiolo 11 mq circa, portico 32 mq circa, scoperto 1.761 mq circa, autorimessa 79 mq circa

**Stato di manutenzione:** più che buono

**Differenze rispetto al pignoramento:** nessuno

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi:** vi sono difformità catastali: costo regolarizzazione € 1.800,00; vi sono difformità urbanistiche: costo regolarizzazione € 6.000,00

**Valore lordo di mercato, OMV:** € 530.000,00

**Date/valori comparabili reperiti:** comparabile A: 08/11/2022, 147.393,67 €; comparabile B: 22/12/2022, 312.414,28 €

**Valore di vendita forzata per l'intero €.** 390.000,00

**Valore debito:** € 77.602,01+€ 382.932,18 oltre a spese generali come da atto di pignoramento

**Occupazione:** debitori con la propria famiglia

**Titolo di occupazione:** proprietà

**Oneri:** oneri catastali: € 1.800,00, oneri urbanistici: 6.000,00

**APE:** Immobile provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (classe A2)

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità:** Vedasi fenomeno di allagamento capitolo 2, descrizione dei beni capitolo 3.1, verifica sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi capitolo 7.3 e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli capitolo 8.3

**Lotti:** 1 di 1

**Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandate all'Esperto Stimatore:**

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

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge e 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 edilizi 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 comportante 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 relative 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 immobiliari pignorate e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni e non potendo di conseguenza quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene necessario rendere edotto l'aggiudicatario che gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni si devono ritenere ricompresi nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

## SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	10
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	10
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	10
3.3	Confini N-E-S-O.....	13
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	13
3.5	Certificazione energetica .....	22
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	23
4.1	Possesso .....	23
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	23
5.	ASPETTI CATASTALE .....	23
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	23
5.2	Intestatari catastali storici .....	26
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	26
5.4	Giudizio di conformità catastale .....	27
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	29
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	29
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI .....	30
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità .....	30
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	32
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	35
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....	38
8.1	Oneri e vincoli .....	38
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli .....	39
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	40
9.	SUOLO DEMANIALE .....	42

---

10.	USO CIVICO O LIVELLO .....	42
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	42
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	42
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	42
12.1	Metodo di valutazione .....	42
12.2	Stima del valore di mercato .....	43
12.3	Determinazione del valore a base d'asta .....	46
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	47
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	47
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	48
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	48
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato .....	48
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	48
15.	LOTTI.....	48
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	49
17.	ELENCO ALLEGATI.....	49

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra STEFANO DE CECCHI, domiciliato in Cassola, via L. da Vinci 43, iscritto al n. 1855 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 20060 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott. LUCA PRENDINI, del Tribunale di Vicenza, nell'Esecuzione immobiliare n. 266/2024 promossa da \*\*\* contro \*\*\* alla quale è stata riunita la procedura 215/2025 promossa da \*\*\* contro \*\*\* e \*\*\*.

Dopo essere stato nominato il giorno 10.09.2024 e aver prestato giuramento di rito il giorno 13.09.2024, veniva a conoscenza del seguente quesito : "*Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti*".

Di seguito il sottoscritto predisponiva le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali in data 13-30.09.2024, il Comune di Trissino in data 11.10.2024, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare in data 16.09.2024; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso all'esecutato che il giorno 24.10.2024 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili ed infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 30.12.2024 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 04.02.2025.

A seguito di segnalazione del legale dell'esecutato circa un fenomeno di allagamento avvenuto in data 17.04.2025 nella zona, con provvedimento in data 19.05.2025 il Giudice assegnava all'Esperto termine sino al 10.07.2025 per il deposito dell'elaborato di stima, aggiornato all'esito delle verifiche eseguite in loco dopo il fenomeno di allagamento avvenuto; il deposito dell'elaborato peritale INTEGRATO attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza avveniva in data 01.07.2025 in vista della udienza di comparizione delle parti fissata al 15.07.2025.

Con provvedimento del 04/08/2025, il G.E. nominava l'esperto stimatore anche nella procedura riunita 215/2025 e lo incaricava a depositare l'elaborato peritale relativo ai beni pignorati nella procedura riunita concedendo termine per il deposito sino al 30/09/2025.

Infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 30/09/2025 in vista della udienza di comparizione delle parti del 04.11.2025.

I quesiti che seguono, a cui viene data puntuale risposta, sono quelli contenuti nel disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza.

### **Formazione lotti di vendita**

Vista l'entità ed i diritti dei beni pignorati, la loro conformazione ed ubicazione si è reso necessario ed opportuno raggruppare i beni oggetto del pignoramento in n. 1 lotto di vendita così formato:

#### LOTTO N. 1 DI 1:

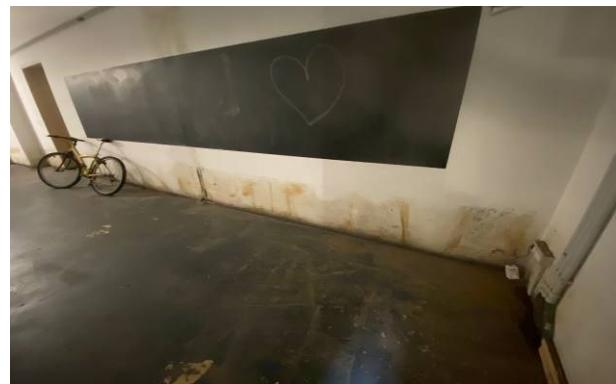
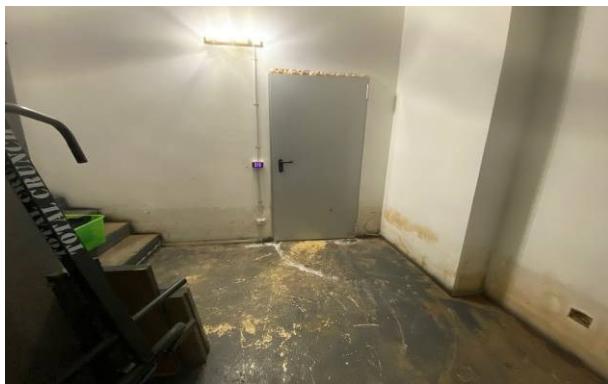
Porzione di testa di abitazione a schiera ai piani interrato, terra e primo con unità in corso di costruzione al piano interrato (autorimessa), piscina e scoperto di pertinenza il tutto in via Masieri 55Y nel Comune di Trissino, per la quota di 1/2 in piena proprietà, distinto catastalmente al foglio 17, catasto fabbricati, particelle 1187 sub 5-6, catasto terreni particelle 622 e 1189.

### **Fenomeno di allagamento avvenuto in data 17.04.2025**

A seguito di segnalazione del legale dell'esecutato inerente a un grave fenomeno di allagamento che ha colpito l'immobile oggetto di procedura, il Giudice, con provvedimento in data 29.04.2025, invitava gli ausiliari, senza ritardo, ad eseguire sopralluogo al compendio pignorato.

In data 09.05.2025 il sottoscritto esperto, unitamente al Custode Giudiziario I.V.G. Vicenza, effettuavano sopralluogo all'immobile constatando effettivamente che dalle finestre/bocche di lupo site al piano interrato, dal soffitto e dallo scivolo che porta al garage, è entrata acqua nell'intero interrato che ha raggiunto un'altezza di circa 70/80 cm. Quantità notevole di acqua e fango ha invaso anche parte del giardino esterno nei pressi della piscina.

L'esecutato ha provveduto a ripulire l'immobile da acqua, fango e detriti tuttavia il serramento della bocca di lupo del garage è stato seriamente danneggiato, i muri dovranno asciugarsi e andranno verificati possibili danni all'impianto elettrico.



Da quanto accertato, durante un breve ma intenso evento piovoso, è scesa dalle colline a nord una notevole quantità d'acqua che, raggiunta la strada, l'ha attraversata per confluire nel complesso abitativo ove sorge l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

L'evento non può definirsi ricorrente, tuttavia, non si può escludere che possa ripetersi in futuro e pertanto se ne terrà conto in sede di riduzione del prezzo a base d'asta.

### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 ***Descrizione sintetica e ubicazione dei beni***

Le unità immobiliari ed i terreni pignorati si trovano in via Masieri 55Y a circa 2,5 chilometri a sud-ovest dal centro del Comune di Trissino; risultano inseriti in un contesto prettamente residenziale (edificio di totali 4 unità immobiliari), in una zona collinare abitata e servita da infrastrutture.

L'accesso pedonale e carraio avviene da via Masieri attraverso i beni comuni non censibili particelle 1187 sub 1 e 2 sui quali gli immobili pignorati hanno proporzionali diritti.

In piccola parte il transito avviene anche attraverso la particella 568 che, pur risultando in proprietà di terzi, è di fatto un relitto stradale.

Dalla visione dell'estratto di mappa catastale si evince la presenza di un passaggio (capezzagna), di cui non si rileva trascrizione, lungo il lato ovest delle particelle 1187-1189-622, passaggio riscontrabile anche in loco tanto che risulta in quel lato presente un ulteriore accesso carraio alla stessa proprietà pignorata.

#### 3.2 ***Diritto pignorato e identificazione catastale beni***

##### Diritto pignorato (da atto di pignoramento procedura 266/2024)

- Piena proprietà per ½ in capo a \*\*\* nato a \*\*\*\*\*

Cf \*\*\*\* (debitore);

##### Diritto pignorato (da atto di pignoramento procedura 215/2025)

- Piena proprietà per ½ in capo a \*\*\* nato a \*\*\*\*\*

c.f. \*\*\* (debitore 1);

- Piena proprietà per ½ in capo a \*\*\* nata ad \*\*\*\*

, c.f. \*\*\* (debitore 2);

##### Identificazione catastale dei beni (da certificato catastale)

Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Trissino, Catasto Fabbricati, foglio 17

- Particella 1187 sub 5, categoria A/7, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 275 mq, totale escluse aree scoperte 266 mq, rendita € 1.079,39, via Masieri snc, piano S1-T-1;
- Particella 1187 sub 6, categoria F/3, via Masieri snc, piano S1;

I beni sopradescritti hanno proporzionali diritti sui beni comuni non censibili particella 1187 sub 1 (vialetto accesso e area manovra comune a tutti i subalterni) e sub 2 (vialetto accesso e area manovra comune ai sub 5-6-7-8).

### Catasto Terreni, foglio 17

- Particella 622, prato, classe 2, superficie 662 mq, RD € 2,39, RA € 1,54;
- Particella 1189, prato, classe 2, superficie 596 mq, RD € 2,15, RA € 1,39.

### Procedura 266/2024

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento</b>				
<b>Debitore</b>				
<b>Titolo</b>	<b>Quota</b>	<b>Diritto</b>	<b>Regime patrimoniale</b>	<b>Nominativo del Coniuge</b>
Compravendita	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/2	Proprietà	---	---

<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
<b>Tipo di atto</b>	<b>Data</b>	<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>P.IIA</b>	<b>Sub</b>
Compravendita	25.11.2015	Trissino	Foglio 17	1187 1187 622-1189	5 6
Pignoramento	31.05.2024	Trissino	Foglio 17	1187 1187 622-1189	5 6
Certificato catastale	13.09.2024	Trissino	Foglio 17	1187 1187 622-1189	5 6

Vi è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo all'esecutato.

### Procedura 215/2025

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento</b>				
<b>Debitore 1</b>				
<b>Titolo</b>	<b>Quota</b>	<b>Diritto</b>	<b>Regime patrimoniale</b>	<b>Nominativo del Coniuge</b>
Compravendita	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/2	Proprietà	---	---

<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
<b>Tipo di atto</b>	<b>Data</b>	<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>P.IIA</b>	<b>Sub</b>
Compravendita	25.11.2015	Trissino	Foglio 17	1187 1187 622-1189	5 6
Pignoramento	26.05.2025	Trissino	Foglio 17	1187 1187 622-1189	5 6
Certificato catastale	13.09.2024	Trissino	Foglio 17	1187 1187 622-1189	5 6

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento</b>				
<b>Debitore 2</b>				
<b>Titolo</b>	<b>Quota</b>	<b>Diritto</b>	<b>Regime patrimoniale</b>	<b>Nominativo del Coniuge</b>
Compravendita	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/2	Proprietà	---	---

<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
<b>Tipo di atto</b>	<b>Data</b>	<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>P.IIA</b>	<b>Sub</b>
Compravendita	25.11.2015	Trissino	Foglio 17	1187 1187 622-1189	5 6
Pignoramento	26.05.2025	Trissino	Foglio 17	1187 1187 622-1189	5 6
Certificato catastale	13.09.2024	Trissino	Foglio 17	1187 1187 622-1189	5 6

Vi è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo agli esecutati.

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

Confini N.E.S.O.:

Particella 1187 sub 5: sub 1, sub 2, sub 7, sub 8, 571, 1189, 168, 611, salvi più precisi.

Particella 1187 sub 6: sub 1, sub 2, sub 5, salvi più precisi.

Particella 622: 571, 444, 168, 1189, salvi più precisi.

Particella 1189: 1187 sub 5, 571, 622, 168, salvi più precisi.

### 3.4 **Descrizione dettagliata dei beni**

Trattasi di una pregevole abitazione a schiera di testa, inserita in un contesto residenziale di totali 4 unità abitative, con piscina esterna e scoperto di pertinenza parzialmente recintato, il tutto sito in via Masieri 55Y; la porzione di fabbricato sviluppa due piani fuori terra ed uno interrato ed è inserita in un lotto di pertinenza che, con i terreni adiacenti, risulta di complessivi circa mq 1.761; completano la porzione immobiliare una pregevole piscina esterna interrata di circa mq 49 ed una struttura in legno tipo pergolato di circa mq 15.

L'edificio residenziale, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, risulta edificato tra gli anni 2010 e 2018.

Gli immobili pignorati sono inseriti in un contesto abitativo a bassa densità residenziale e non risultano comodi a molti servizi e strutture come pizzerie, ristoranti, centri sportivi, autobus, etc.

L'abitazione (particella 1187 sub 5) è composta al piano interrato da locali sgombero, ripostiglio e cantina per complessivi circa mq 120; al piano terra da cucina, soggiorno, anti bagno e bagno per complessivi circa mq 94 a cui si aggiungono un portico a sud-est di circa mq 32 ed uno scoperto di pertinenza (comprendente le particelle 622 e 1189) di complessivi circa mq 1.761; al piano primo da tre camere, due bagni, cabina armadio per complessivi circa mq 94 a cui si aggiunge un poggiolo sul lato sud-est per circa mq 11.

L'autorimessa (particella 1187 sub 6) sita al piano interrato, attualmente censita in catasto come unità in corso di costruzione F/3, adiacente e comunicante con l'abitazione, presenta forma trapezoidale irregolare e sviluppa una superficie commerciale di circa mq 79 con accesso carraio dai beni comuni non censibili particelle 1187 sub 1 e 2.

L'altezza netta interna delle unità oggetto della presente relazione è riportata nell'allegato elaborato grafico di rilievo riportato anche di seguito.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacato;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;

3. solai parte in lastre di tipo predalles e parte in legno;
4. pavimenti in legno ad esclusione dell'autorimessa (in piastrelle di ceramica) e del piano interrato ad uso abitativo (in cemento);
5. serramenti esterni in pvc e vetrocamera con balconi ove presenti;
6. porte interne in legno del tipo tamburato;
7. riscaldamento autonomo con pannelli radianti a pavimento e pompa di calore integrata con impianto fotovoltaico;
8. portoncino d'ingresso di tipo blindato;
9. copertura dell'edificio a falde con finitura in coppi con impianto fotovoltaico integrato.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento e fotovoltaico.

Gli impianti tecnologici, di recente realizzazione risultano rispondenti alle vigenti normative.

Non vi sono interventi manutentivi urgenti da eseguire.

In generale le condizioni statiche dell'immobile e quelle di manutenzione risultano più che buone.

#### Stato degli immobili: Più che buono.

#### **Consistenza**

La consistenza sarà calcolata considerando la misura della Superficie Commerciale; il calcolo sarà in base al criterio di misurazione della "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal pavimento" (allegato N.5.2.6.1 Codice delle Valutazioni Immobiliari);

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

La "SEL" non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;

- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

#### *Superficie Commerciale (S.C.)*

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali (allegato N.5.2.5 Codice delle Valutazioni Immobiliari).

#### *Superficie Principale*

La superficie principale è la superficie relativa ai locali di maggior importanza componenti l'immobile.

#### *Superficie Secondaria*

La superficie secondaria comprende le superfici annesse (balconi, terrazze, ecc) e le superfici collegate (soffitte, cantine, mansarde, ecc).

#### *Superficie Esterna*

La superficie esterna comprende le superfici destinate a cortile, spazio condominiale, area esterna, ecc.

#### *Rapporto mercantile*

I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per le altre tipologie come ad esempio per le aree esterne valutandole di caso in caso.

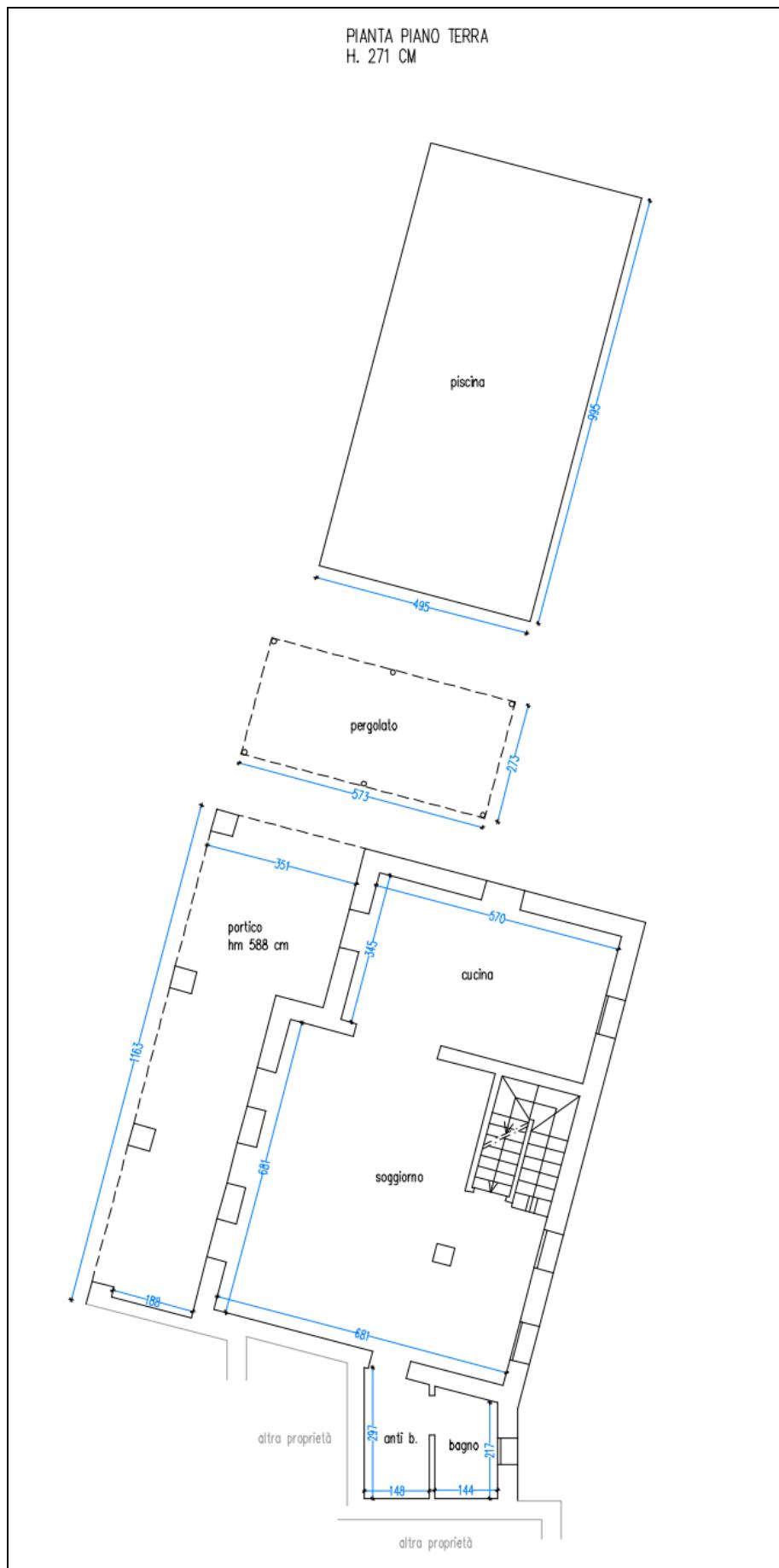
Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale (mq)
particella 1187 sub 5 + particelle 622- 1189	Abitazione - Interrato	120,00	0,50	60,00
	Abitazione - Terra	94,00	1,00	94,00
	Portico - Terra	32,00	0,50	16,00
	Scoperto di pertinenza	1.761,00	0,03	52,83
	Abitazione - Primo	94,00	1,00	94,00
	Poggiolo - Primo	11,00	0,25	2,75
particella 1187 sub 6	Autorimessa Interrato	79,00	0,67	52,93
<b>Totale Superficie Lorda Commerciale (mq)</b>				<b>372,51</b>



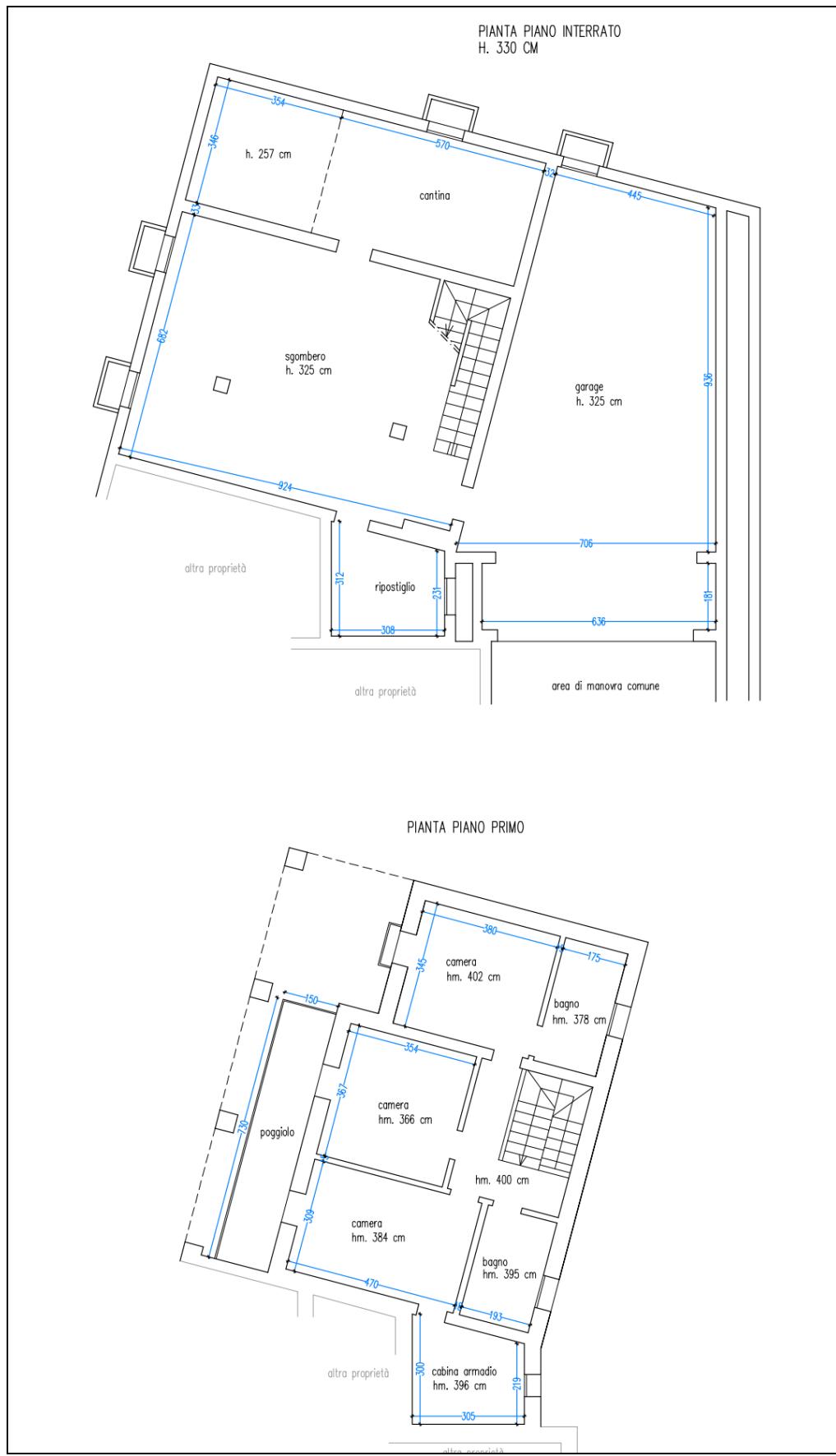
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Estratto mappa catastale.



## Planimetrie di rilievo immobili



## Planimetrie di rilievo immobili



Foto immobili

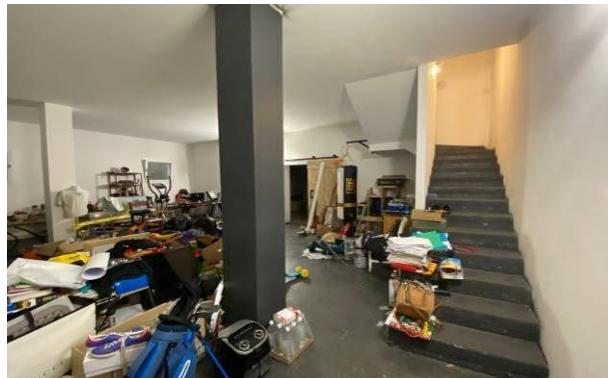


Foto immobili

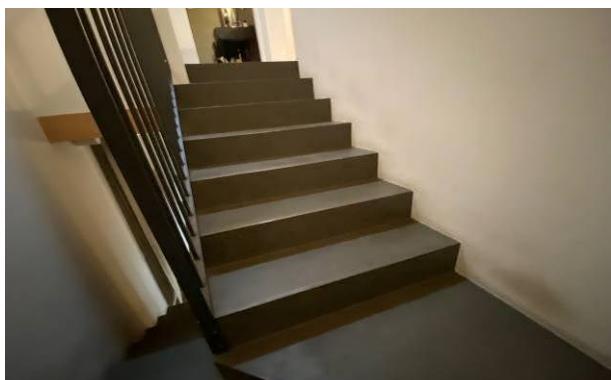
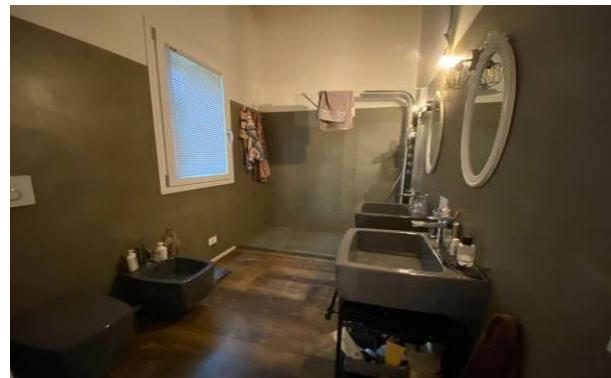
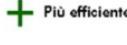
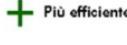
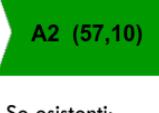
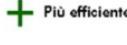


Foto immobili.

### 3.5 Certificazione energetica

 <b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b> CODICE IDENTIFICATIVO: 83932/2016 VALIDO FINO AL: 16/08/2026																																									
<b>DATI GENERALI</b>																																									
<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale		<b>Oggetto dell'attestato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:																																							
Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)		<input checked="" type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:																																							
<b>Dati identificativi</b> <table border="1"> <tr> <td colspan="4">            Regione: Veneto            Comune: Trissino            Indirizzo: Via Masieri            Piano: T,1            Interno:            Coordinate GIS: 45,5560 - 11,3550         </td> <td colspan="4">           Zona climatica: E            Anno di costruzione: 2010            Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 145,00            Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00            Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 671,97            Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00         </td> </tr> <tr> <td>Comune catastale</td> <td colspan="3">Trissino(L433)</td> <td>Sezione</td> <td></td> <td>Foglio</td> <td>17</td> <td>Particella</td> <td>1187</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da</td> <td>5</td> <td>a</td> <td>5</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				 Regione: Veneto Comune: Trissino Indirizzo: Via Masieri Piano: T,1 Interno: Coordinate GIS: 45,5560 - 11,3550				Zona climatica: E Anno di costruzione: 2010 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 145,00 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 0,00 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 671,97 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 0,00				Comune catastale	Trissino(L433)			Sezione		Foglio	17	Particella	1187	Subalterni	da	5	a	5	da	a	da	a		Altri subalterni									
 Regione: Veneto Comune: Trissino Indirizzo: Via Masieri Piano: T,1 Interno: Coordinate GIS: 45,5560 - 11,3550				Zona climatica: E Anno di costruzione: 2010 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 145,00 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 0,00 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 671,97 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 0,00																																					
Comune catastale	Trissino(L433)			Sezione		Foglio	17	Particella	1187																																
Subalterni	da	5	a	5	da	a	da	a																																	
Altri subalterni																																									
<b>Servizi energetici presenti</b> <table> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td>Climatizzazione invernale</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td>Ventilazione meccanica</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td>Illuminazione</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td>Climatizzazione estiva</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td>Prod. acqua calda sanitaria</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td>Trasporto di persone o cose</td> </tr> </table>				<input checked="" type="checkbox"/>		Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/>		Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/>		Illuminazione	<input type="checkbox"/>		Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/>		Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/>		Trasporto di persone o cose																				
<input checked="" type="checkbox"/>		Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/>		Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/>		Illuminazione																																	
<input type="checkbox"/>		Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/>		Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/>		Trasporto di persone o cose																																	
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO</b> <p>La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.</p>																																									
<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <tr> <td colspan="2"> <b>INVERNO</b>     </td> <td colspan="2"> <b>ESTATE</b>     </td> </tr> </table>		<b>INVERNO</b>  		<b>ESTATE</b>  		<b>Prestazione energetica globale</b> <table> <tr> <td> Più efficiente</td> <td> Meno efficiente</td> </tr> <tr> <td>A4</td> <td>G</td> </tr> <tr> <td>A3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B</td> <td></td> </tr> <tr> <td>C</td> <td></td> </tr> <tr> <td>D</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E</td> <td></td> </tr> <tr> <td>F</td> <td></td> </tr> <tr> <td>G</td> <td></td> </tr> </table> <div style="background-color: #f0e68c; padding: 10px; text-align: center;"> <b>CLASSE ENERGETICA</b>  <b>A2</b>  <b>EDIFICO A ENERGIA QUASI ZERO</b>  <b>EP<sub>gl,nren</sub> 67,80 kWh/m<sup>2</sup> anno</b> </div>				 Più efficiente	 Meno efficiente	A4	G	A3		A2		A1		B		C		D		E		F		G		<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi:  A2 (57,10)  Se esistenti: 									
<b>INVERNO</b>  		<b>ESTATE</b>  																																							
 Più efficiente	 Meno efficiente																																								
A4	G																																								
A3																																									
A2																																									
A1																																									
B																																									
C																																									
D																																									
E																																									
F																																									
G																																									
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  <b>Chiave: 4d6131deb4</b> </div> <div>           Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Santini Massimo, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82         </div> <div style="text-align: right;"> <b>Pag. 1</b> </div> </div>																																									

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Gli immobili pignorati risultano in possesso ed occupati dai debitori e dalla propria famiglia.

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

Nessuno.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Si riporta la storia catastale partendo da prima del 23.07.2004, data anteriore di un ventennio rispetto al 23.07.2024 data di trascrizione del primo pignoramento.

#### PARTICELLA 1187 SUB 5

DAL 31.12.1973 AL 20.03.2009

Catasto Terreni, Foglio 17

Particella 590, prato irriguo, classe 1, superficie 470 mq, RD € 3,16, RA € 1,82;

DAL 20.03.2009 AL 14.08.2015

Catasto Fabbricati, Foglio 17

Particella 1112, ente urbano, superficie 734 mq.

(tipo mappale del 20.03.2009, pratica n. VI0094329)

DAL 14.08.2015 AL 19.08.2015

Catasto Terreni, Foglio 17

Particella 1187, ente urbano, superficie 734 mq.

(tipo mappale del 14.08.2015, pratica n. VI0121324)

DAL 19.08.2015 AL 19.08.2015

Catasto Terreni, Foglio 17

Particella 1187, ente urbano, superficie 632 mq.

(frazionamento del 19.08.2015 pratica n. VI0122433)

DAL 19.08.2015 AL 19.08.2015

Catasto Terreni, Foglio 17

Particella 1187, ente urbano, superficie 632 mq.

(frazionamento del 19.08.2015 pratica n. VI0122433)

DAL 19.08.2015 AL 19.08.2015

Catasto Terreni, Foglio 17

Particella 1187, ente urbano, superficie 2.016 mq.

(tipo mappale del 19.08.2015, pratica n. VI0122433)

*DAL 19.08.2015 AL 25.08.2015*

Catasto Fabbricati, Foglio 17

Particella 1187, categoria F/1, superficie 734 mq, via Masieri snc, piano T.

(costituzione del 19.08.2015 pratica n. VI0122309)

*DAL 25.08.2015 AL 14.09.2016*

Catasto Fabbricati, Foglio 17

Particella 1187 sub 5, categoria F/3, via Masieri snc, piano S1-T-1.

(variazione del 25.08.2015 pratica n. VI0124129)

*DAL 14.09.2016 AL 12.07.2017*

Catasto Fabbricati, Foglio 17

Particella 1187 sub 5, categoria A/2, classe 6, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 285 mq, totale escluse aree scoperte 266 mq, rendita € 906,38, via Masieri snc, piano S1-T-1.

(ultimazione di fabbricato urbano pratica n. VI0096541)

*DAL 12.07.2017*

Catasto Fabbricati, Foglio 17

Particella 1187 sub 5, categoria A/7, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 275 mq, totale escluse aree scoperte 266 mq, rendita € 1.079,39, via Masieri snc, piano S1-T-1.

(variazione del classamento del 12.07.2017 pratica n. VI0071841)

#### PARTICELLA 1187 SUB 6

*DAL 31.12.1973 AL 20.03.2009*

Catasto Terreni, Foglio 17

Particella 590, prato irriguo, classe 1, superficie 470 mq, RD € 3,16, RA € 1,82;

*DAL 20.03.2009 AL 14.08.2015*

Catasto Fabbricati, Foglio 17

Particella 1112, ente urbano, superficie 734 mq.

(tipo mappale del 20.03.2009, pratica n. VI0094329)

*DAL 14.08.2015 AL 19.08.2015*

Catasto Terreni, Foglio 17

Particella 1187, ente urbano, superficie 734 mq.

(tipo mappale del 14.08.2015, pratica n. VI0121324)

*DAL 19.08.2015 AL 19.08.2015*

Catasto Terreni, Foglio 17

Particella 1187, ente urbano, superficie 632 mq.

(frazionamento del 19.08.2015 pratica n. VI0122433)

*DAL 19.08.2015 AL 19.08.2015*

Catasto Terreni, Foglio 17

Particella 1187, ente urbano, superficie 632 mq.

(frazionamento del 19.08.2015 pratica n. VI0122433)

*DAL 19.08.2015 AL 19.08.2015*

Catasto Terreni, Foglio 17

Particella 1187, ente urbano, superficie 2.016 mq.

(tipo mappale del 19.08.2015, pratica n. VI0122433)

*DAL 19.08.2015 AL 25.08.2015*

Catasto Fabbricati, Foglio 17

Particella 1187, categoria F/1, superficie 734 mq, via Masieri snc, piano T.

(costituzione del 19.08.2015 pratica n. VI0122309)

*DAL 25.08.2015 AL 14.09.2016*

Catasto Fabbricati, Foglio 17

Particella 1187 sub 6, categoria F/3, via Masieri snc, piano S1-T-1.

(variazione del 25.08.2015 pratica n. VI0124129)

### PARTICELLA 622

*DAL 31.12.1973*

Catasto Terreni, Foglio 17

Particella 622, prato, classe 2, superficie 662 mq, RD € 2,39, RA € 1,54.

### PARTICELLA 1189

*DAL 31.12.1973 AL 19.08.2015*

Catasto Terreni, Foglio 17

Particella 169, prato, classe 2, superficie 925 mq, RD € 3,34, RA € 2,15.

*DAL 19.08.2015*

Catasto Terreni, Foglio 17

Particella 1189, prato, classe 2, superficie 596 mq, RD € 2,15, RA € 1,39.

(frazionamento del 19.08.2015 pratica n. VI0122433)

## 5.2 ***Intestatari catastali storici***

Si riportano gli intestatari catastali storici partendo da prima del 23.07.2004, data anteriore di un ventennio rispetto al 23.07.2024 data di trascrizione del pignoramento.

**DAL 05.04.2004 AL 25.11.2015**

\*\*\* CON SEDE A \*\*\*\*\*\*, c.f./p.iva \*\*\*\*\* (quota di 1/1 proprietà).

**DAL 25.11.2015**

\*\*\* nato a \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\* (quota di 1/2 proprietà)

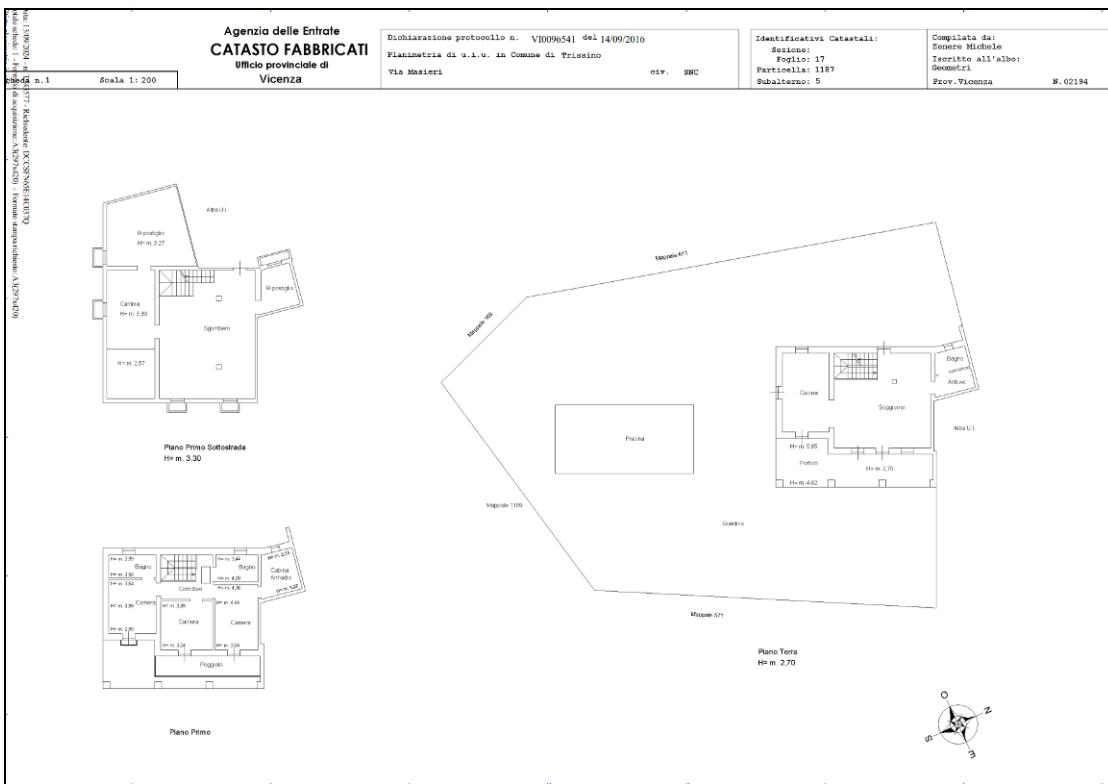
e \*\*\* nata a \*\*\*, c.f. \*\*\* (quota di 1/2 proprietà).

## 5.3 ***Osservazioni rispetto ai dati dei pignoramenti***

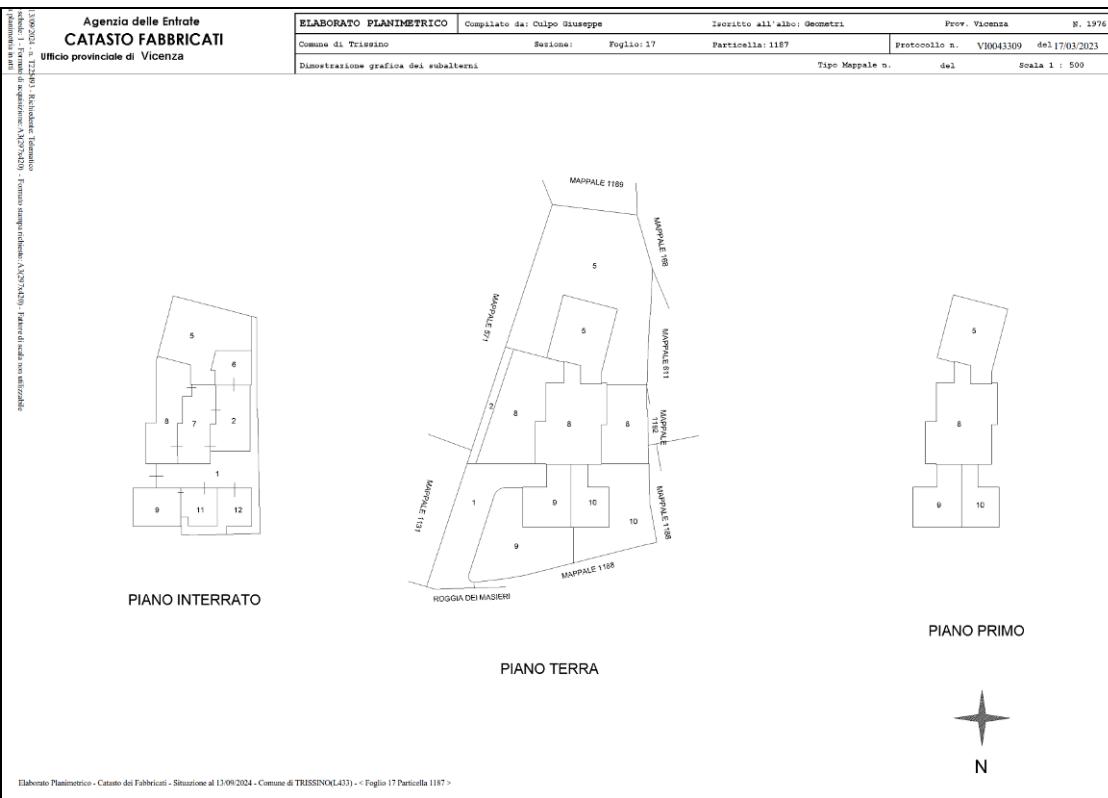
PARTICELLE N. 1187 SUB 5-6, 1189, 622 (quota di 1/2)

<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
<b>Tipo di atto</b>	<b>Data</b>	<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>P.IIA</b>	<b>Sub</b>
Compravendita	25.11.2015	Trissino	Foglio 17	1187 1187 1189-622	5 6
Pignoramento 266/2024	31.05.2024	Trissino	Foglio 17	1187 1187 1189-622	5 6
Pignoramento 215/2025	26.05.2025	Trissino	Foglio 17	1187 1187 1189-622	5 6
Trascrizione Pignoramento 266/2024	23.07.2024	Trissino	Foglio 17	1187 1187 1189-622	5 6
Trascrizione Pignoramento 215/2025	08.07.2025	Trissino	Foglio 17	1187 1187 1189-622	5 6
Certificato catastale	13.09.2024	Trissino	Foglio 17	1187 1187 1189-622	5 6

## 5.4 Giudizio di conformità catastale

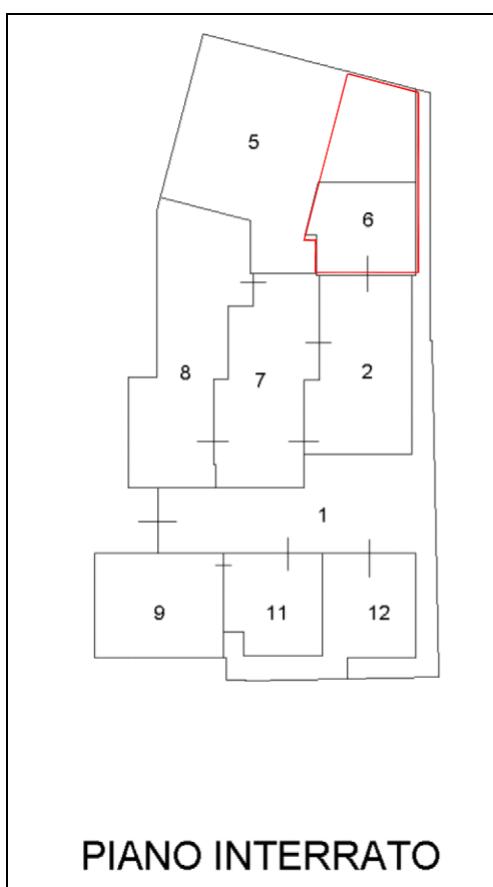


Planimetria catastali dei beni.



Estratto elaborato planimetrico dei beni.

Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e elaborato planimetrico sub 5



Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e elaborato planimetrico sub 6

Dalla sovrapposizione tra le schede catastali ed elaborato planimetrico (in nero) e lo stato rilevato in sede di sopralluogo (in rosso), risultano esserci le seguenti difformità:

#### UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (AUTORIMESSA):

- Variazione della sagoma nell'elaborato planimetrico e necessità di redarre planimetria catastale per la costituzione dell'autorimessa.

#### ABITAZIONE:

- Eliminazione di un locale ripostiglio al piano interrato a favore dell'ampliamento dell'autorimessa (ora unità in corso di costruzione);
- Lieve diminuzione della superficie del poggiolo al piano primo;
- Scostamento di foro finestra in cucina e nel bagno al piano primo.

#### *Quantificazione costi per eliminare difformità catastali*

Per eliminare le difformità riscontrate sarà da redigere n. 1 pratica Docfa con rilievo, redazione nuove schede catastali, nuovo elaborato planimetrico, pagare diritti catastali, spese, onorari e Cassa Previdenziale al professionista.

Costo per regolarizzazione circa € 1.800,00= oltre IVA se dovuta.

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 *Elenco proprietari nel ventennio e titoli*

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da prima del 23.07.2004, data anteriore di un ventennio rispetto al 23.07.2024 data di trascrizione del primo pignoramento.

#### *DAL 05.04.2004 AL 25.11.2015*

\*\*\*\*\* (società con socio unico) (1/1 proprietà) in forza di atto di compravendita Notaio Rizzi in data 05.04.2004, rep. 95459, trascritto a Vicenza (VI) in data 19.04.2004 ai nn. 6255 RG e 9698 RP.

#### *DAL 25.11.2015*

\*\*\* (1/2 proprietà) e \*\*\* (1/2 proprietà) in forza di atto di compravendita Notaio Rizzi di Trissino (VI) in data 25.11.2015, rep. 116541, trascritto a Vicenza (VI) in data 04.12.2015 ai nn. 20997 RG e 15082 RP.

## 7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

## **7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità**

## **Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Trissino:**

2008

D.I.A. n. 08D/67 prot. 10445 del 18.06.2008;

2009

D.I.A. n. 09D/128 prot. 15660 del 29.09.2009;

2010

Permesso di Costruire n. PC07/0101 del 18.05.2010;

Permesso di Costruire n. PC10/0032 del 19.10.2010;

2013

Permesso di Costruire n. PC11/0084 del 16.12.2013:

2015

D.I.A. n. 15D/0015 prot. 6468 del 06.05.2015:

Permesso di Costruire n. PC15/0026 del 07.09.2015:

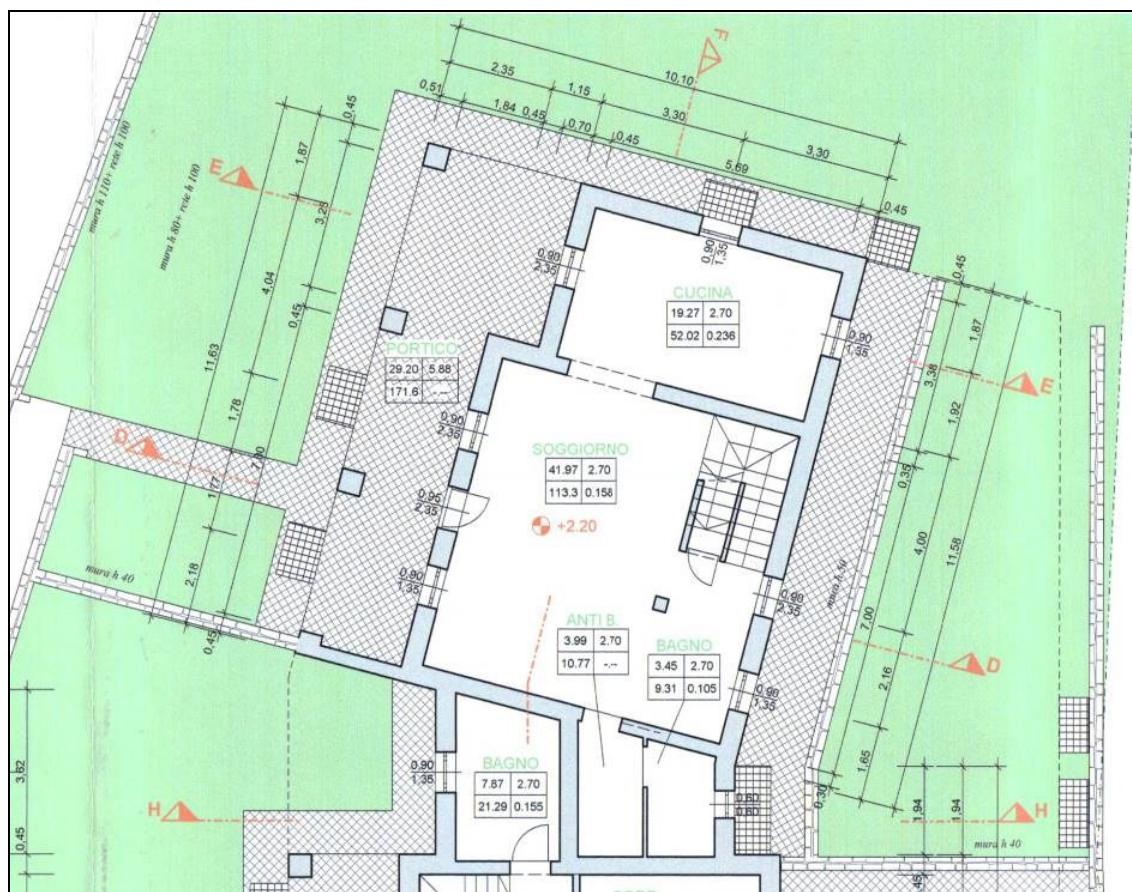
S.C.I.A. n. 15S/0123 prot. 19628 del 28.12.2015:

2016

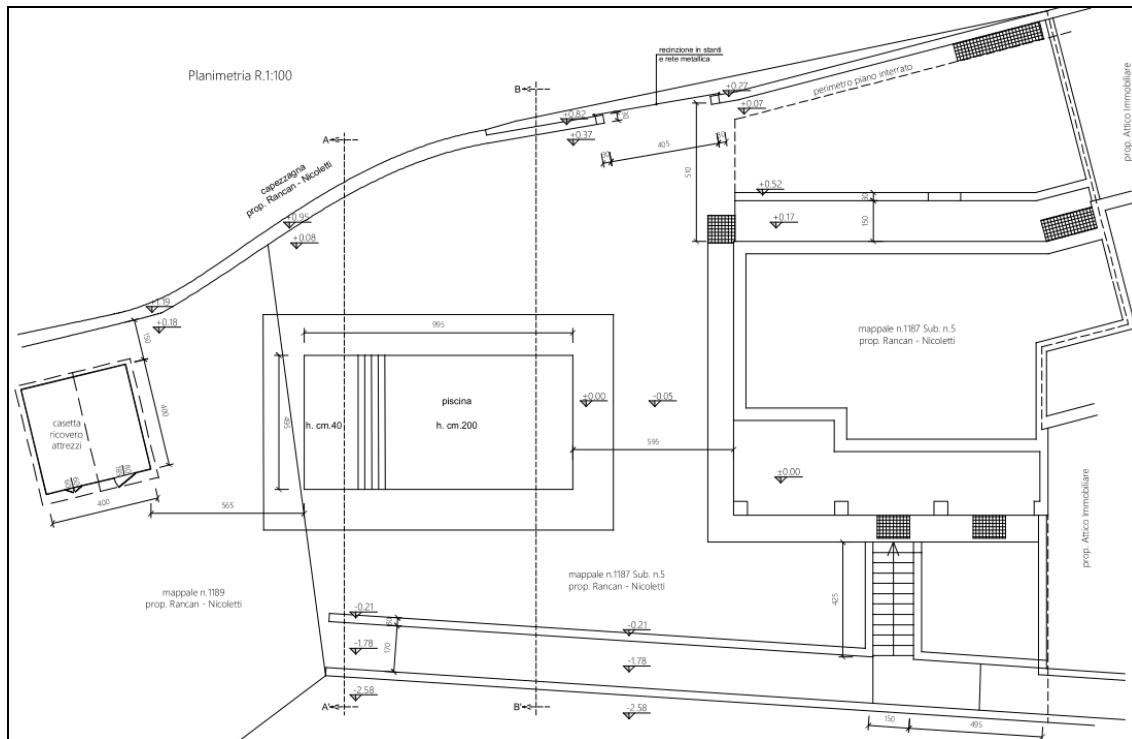
S.C.I.A. n. 16S/0090 del 22.07.2016

Certificato di Agibilità Parziale n. 16S/0090 del 12.12.2016.

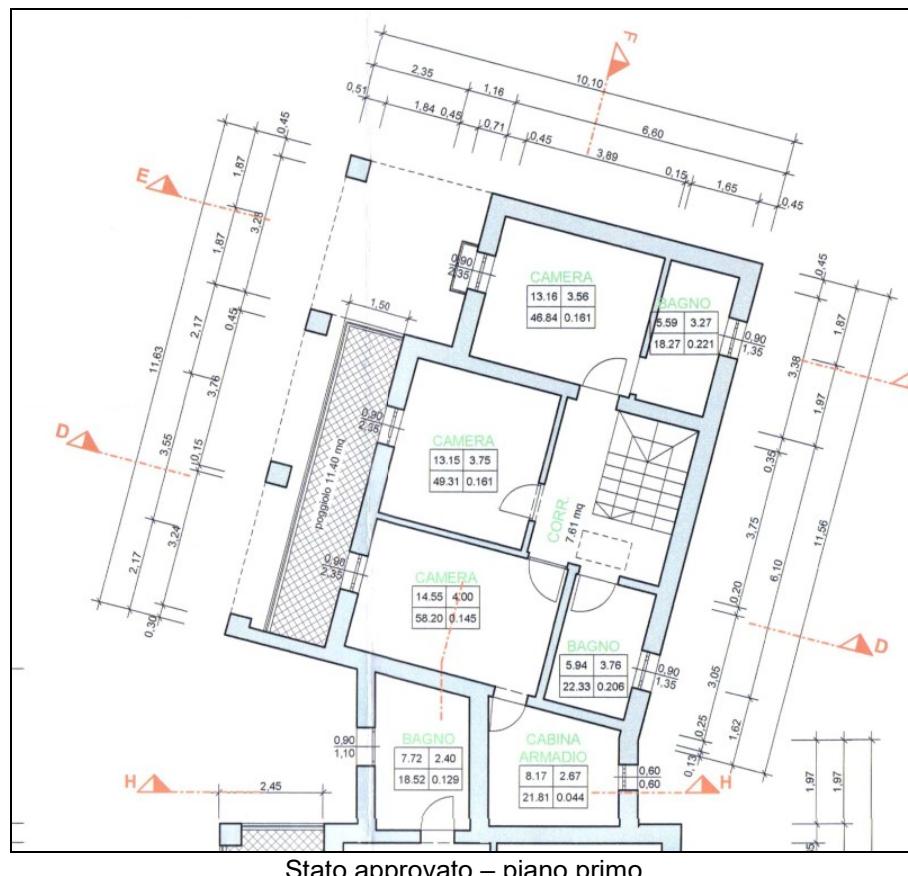




Stato approvato

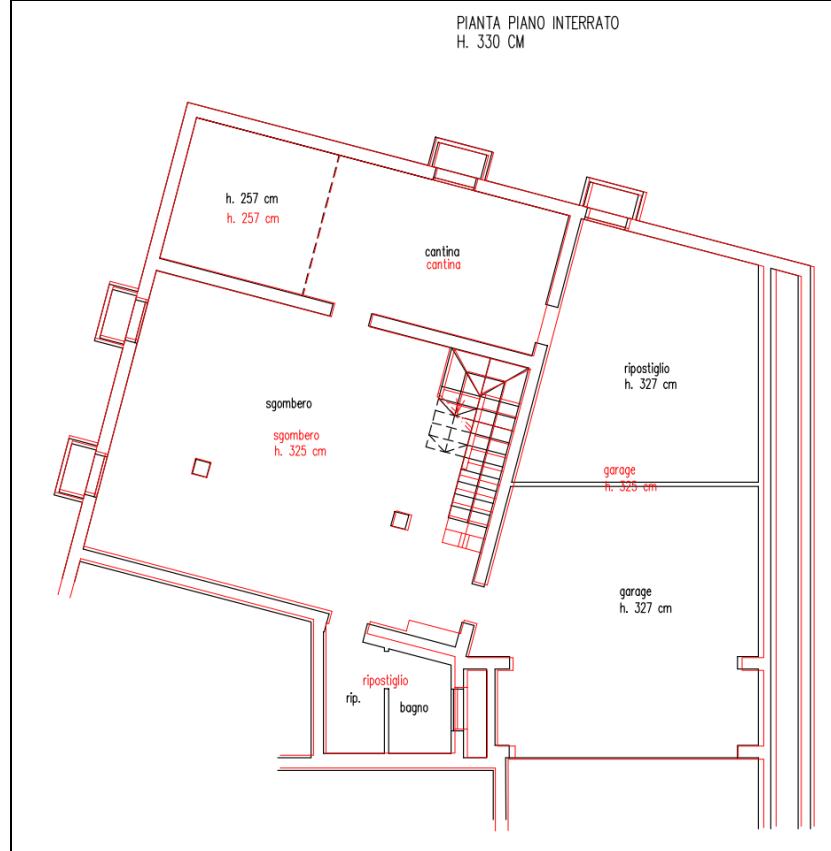


Stato approvato – piano terra

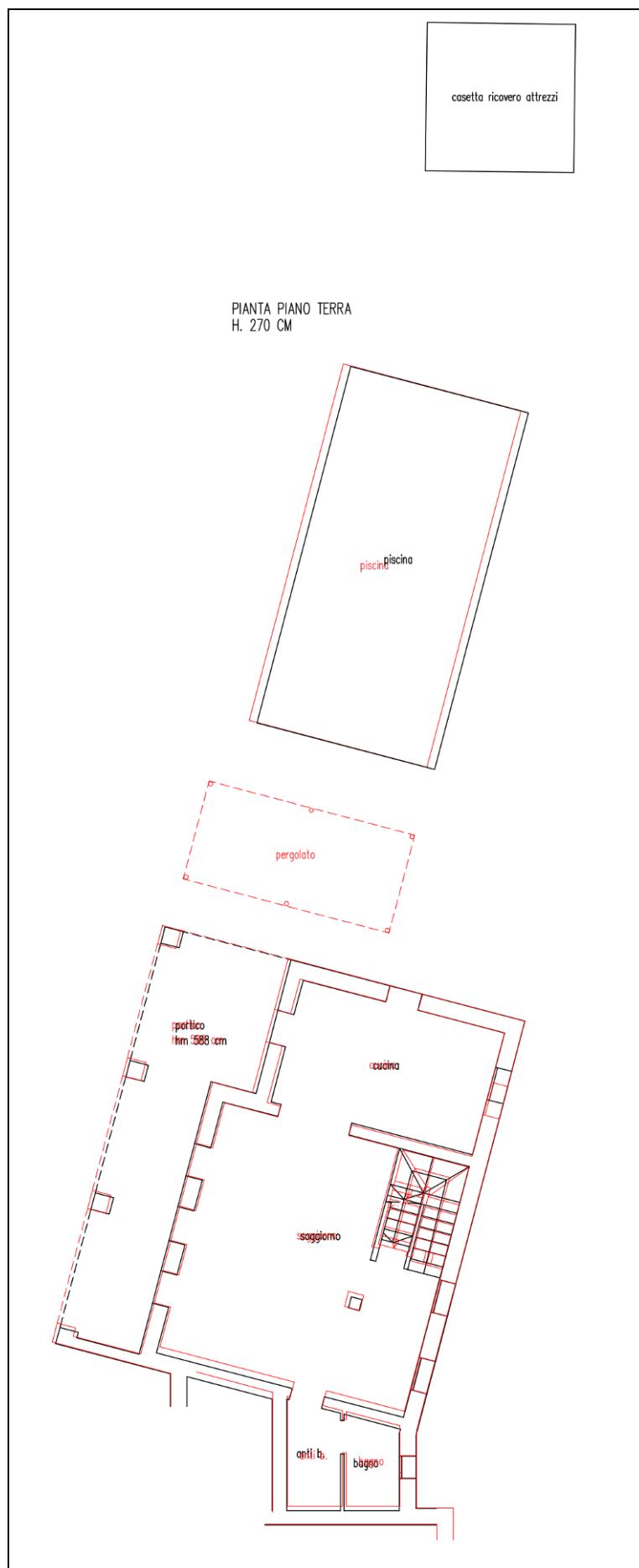


## Stato approvato – piano primo

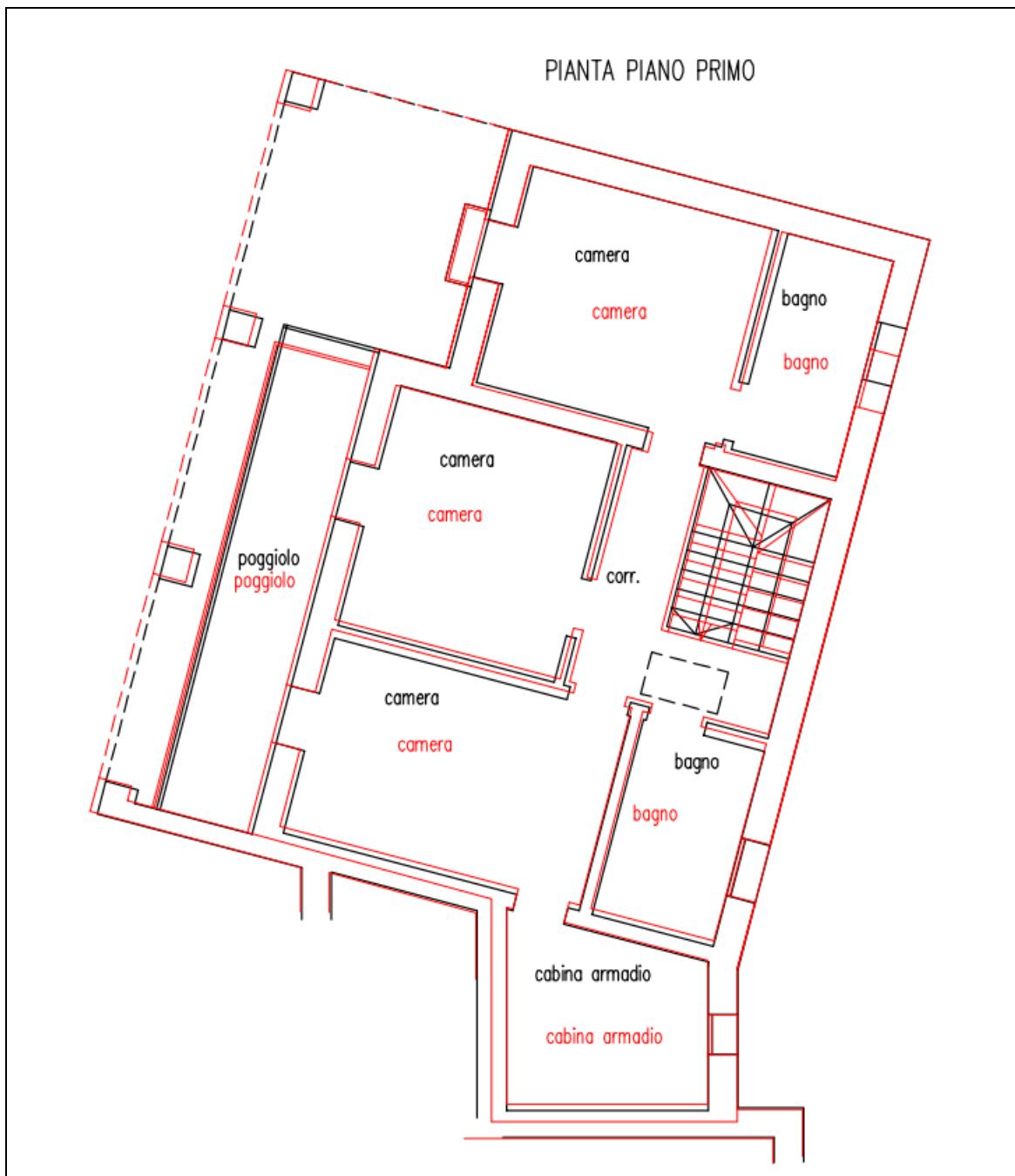
## **7.2 Abusi/difformità riscontrati**



Comparazione stato attuale – stato rilevato – interrato



Comparazione stato attuale – stato rilevato – terra



Comparazione stato attuale – stato rilevato – primo

*Difformità riscontrate (SI/NO): SI*

Dalla sovrapposizione tra l'ultimo stato autorizzato (in nero) e lo stato rilevato (in rosso) in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità:

#### ABITAZIONE:

- Eliminazione parete divisoria tra garage e ripostiglio con ricavo unico locale garage;
- Eliminazione parete divisoria tra ripostiglio e w.c. al piano interrato;
- Chiusura foro porta tra cantina ed ex ripostiglio;

- Ingrossamento pareti interne e modifica partenza scala interna;
- Spostamento foro finestra cucina al piano terra e bagno al piano primo;
- Non risulta costruita la casetta attrezzi presente negli elaborati grafici a sud della piscina;
- Lieve diminuzione superficie poggiolo al piano primo.

La realizzazione del pergolato sul lato sud rientra nell'attività edilizia libera e non necessita di alcuna autorizzazione da parte del Comune.

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

Da colloqui avuti con i tecnici preposti dell'ufficio Urbanistica, vista anche la recente Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, gli interventi paiono sanabili tramite pratica di sanatoria edilizia.

#### *Costi di massima per sanare le difformità riscontrate*

Al fine di regolarizzare le difformità presenti nell'immobile sono necessari una verifica preliminare edilizia, un rilievo, la redazione da parte di tecnico abilitato di una pratica edilizia in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità.

L'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, ed altre spese risulta viene qui indicato sommariamente in € 6.000,00= salvo imprevisti.

#### *Destinazione Urbanistica dei Beni*

Si riporta di seguito l'estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni pignorati:

Individuazione catastale		destinazione urbanistica (art. NTO)	fasce di rispetto, zone di tutela, vincoli (art. NTO)	obbligo di strum. urb.
foglio	mappale			
17	622	Zona E - Agricola (46)	////	NO
17	1187	Parte zona residenziale C1.2 - insediamenti residenziali da completare IF = 0,8 mc/mq (38), parte zona E - Agricola (46)	Parte Centri rurali	NO
17	1189	Zona E - Agricola (46)	////	NO

A seguito dell'approvazione del P.A.T. le aree sono assoggettate al "vincolo sismico O.P.C.M. 3519/2006 – attualmente il Comune di Trissino è classificato in zona 2, come definito con DGRV 244/2021" e il Piano di Assetto del Territorio prevede quanto segue:

Individuazione catastale		Prescrizioni del PAT (art. NT)
foglio	mappale	
17	622	<p><b>tav. 1:</b> Area P3 - ad elevata pericolosità Idraulica e Idrogeologica in riferimento al PAI (art. 10 del PAI) (9)  <b>tav. 2:</b> ///</p> <p><b>tav. 3:</b> Compatibilità geologica ai fini urbanistici - Area non idonea (24), Aree soggette a dissesto idrogeologico - Area di frana (25), Area P3 - ad elevata pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al PAI (9-25)  <b>tav. 4:</b> ATO 2 - COLLINA (26 allegato A)</p>
17	1187	<p><b>tav. 1:</b> Parte Idrografia: fasce di rispetto idraulico di 10 m - art. 96 lett. F) RD 25/07/1904 n. 523 (11), Area P2 - a media pericolosità Idraulica e Idrogeologica in riferimento al PAI (art. 11 del PAI) (9)  <b>tav. 2:</b> ///</p> <p><b>tav. 3:</b> Compatibilità geologica ai fini urbanistici - parte Area non idonea (24), Aree soggette a dissesto idrogeologico - Area di frana (25), Area P2 - a media pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al PAI (9-25)  <b>tav. 4:</b> ATO 2 - COLLINA (26 allegato A), parte Centri storici di grande interesse (15), parte Aree di urbanizzazione consolidata - Residenza e servizi per la residenza (29)</p>
17	1189	<p><b>tav. 1:</b> Area P3 - ad elevata pericolosità Idraulica e Idrogeologica in riferimento al PAI (art. 10 del PAI) (9)  <b>tav. 2:</b> ///</p> <p><b>tav. 3:</b> Compatibilità geologica ai fini urbanistici - Area non idonea (24), Aree soggette a dissesto idrogeologico - Area di frana (25), Area P3 - ad elevata pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al PAI (9-25)  <b>tav. 4:</b> ATO 2 - COLLINA (26 allegato A)</p>

#### 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 e 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 edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell’incarico e competrà 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 comportante 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 antismistica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relative 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 immobiliari pignorate e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni e non potendo di conseguenza quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene necessario rendere edotto l'aggiudicatario che gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni si devono ritenere ricompresi 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*

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

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale;
- h) domande giudiziali;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultra novennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;  
La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.

## 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 19/09/2025)

### 1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:

- Nota di iscrizione del 04.12.2015 NN. 20998 R.G. / 3416 R.P. – Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo, Notaio Rizzi di Vicenza (VI) in data 25.11.2015, rep. 116542, a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* sui seguenti beni:  
Comune di Trissino, Catasto Fabbricati,  
Foglio 17, particella 1187 sub 5;  
Foglio 17, particella 1187 sub 6.
- Annotazione a iscrizione del 30.12.2016 NN. 24567 R.G. / 2753 R.P. – Erogazione a saldo, Notaio Rizzi di Vicenza (VI) in data 21.12.2016, rep. 117277, a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\* e \*\*\* (formalità di riferimento RP 3416 del 04.12.2015).
- Nota di iscrizione del 29.06.2021 NN. 14749 R.G. / 2265 R.P. – Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Sondrio (SO) in data 31.05.2021, rep. 224, a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* sui seguenti beni:  
Comune di Trissino, Catasto Fabbricati,  
Foglio 17, particella 1187 sub 5;  
Foglio 17, particella 1187 sub 6.  
Comune di Trissino, Catasto Terreni,  
Foglio 17, particelle 622-1189;
- Nota di iscrizione del 30.11.2021 NN. 27751 R.G. / 4371 R.P. – Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Sondrio (SO) in data 15.06.2021, rep. 236, a favore di \*\*\*\*\* srl contro \*\*\* sui seguenti beni:  
Comune di Trissino, Catasto Fabbricati,  
Foglio 17, particella 1187 sub 5;  
Foglio 17, particella 1187 sub 6.  
Comune di Trissino, Catasto Terreni,  
Foglio 17, particelle 622-1189;

### 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- Nota di trascrizione del 28.11.2005, NN. 29875 R.G. / 18830 R.P. – Domanda giudiziale derivante da esecuzione in forma specifica emessa dal Tribunale di Vicenza in data 23.11.2005 rep. 10761 a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* anche sul seguente bene:  
Comune di Trissino, Catasto Terreni,  
Foglio 17, particella 590;
- Nota di trascrizione del 23.07.2024, NN. 16213 R.G. / 11899 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 24.06.2024 rep. 3554 a favore di \*\*\* contro \*\*\* sui seguenti beni:  
Comune di Trissino, Catasto Fabbricati,  
Foglio 17, particella 1187 sub 1;  
Foglio 17, particella 1187 sub 2;  
Foglio 17, particella 1187 sub 5:  
Foglio 17, particella 1187 sub 6.  
Comune di Trissino, Catasto Terreni,  
Foglio 17, particelle 622-1189;
- Nota di trascrizione del 08.07.2025, NN. 15231 R.G. / 11141 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 17.06.2025 rep. 3223 a favore di \*\*\* contro \*\*\* e \*\*\* sui seguenti beni:  
Comune di Trissino, Catasto Fabbricati,  
Foglio 17, particella 1187 sub 5:  
Foglio 17, particella 1187 sub 6.  
Comune di Trissino, Catasto Terreni,  
Foglio 17, particelle 622-1189.

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

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

a) iscrizioni ipotecarie:

- Nota di iscrizione del 04.12.2015 NN. 20998 R.G. / 3416 R.P. – Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo, Notaio Rizzi di Vicenza (VI) in data 25.11.2015, rep. 116542, a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\* e \*\*\* sui seguenti beni:

Comune di Trissino, Catasto Fabbricati,  
Foglio 17, particella 1187 sub 5;

Foglio 17, particella 1187 sub 6;

- Nota di iscrizione del 29.06.2021 NN. 14749 R.G. / 2265 R.P. – Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Sondrio (SO) in data 31.05.2021, rep. 224, a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\* sui seguenti beni:

Comune di Trissino, Catasto Fabbricati,

Foglio 17, particella 1187 sub 5;

Foglio 17, particella 1187 sub 6.

Comune di Trissino, Catasto Terreni,

Foglio 17, particelle 622-1189.

- Nota di iscrizione del 30.11.2021 NN. 27751 R.G. / 4371 R.P. – Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Sondrio (SO) in data 15.06.2021, rep. 236, a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\* sui seguenti beni:

Comune di Trissino, Catasto Fabbricati,

Foglio 17, particella 1187 sub 5;

Foglio 17, particella 1187 sub 6.

Comune di Trissino, Catasto Terreni,

Foglio 17, particelle 622-1189.

b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):

- Nota di trascrizione del 23.07.2024, NN. 16213 R.G. / 11899 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 24.06.2024 rep. 3554 a favore di \*\*\* contro \*\*\* sui seguenti beni:

Comune di Trissino, Catasto Fabbricati,

Foglio 17, particella 1187 sub 1;

Foglio 17, particella 1187 sub 2;

Foglio 17, particella 1187 sub 5:

Foglio 17, particella 1187 sub 6.

Comune di Trissino, Catasto Terreni,

Foglio 17, particelle 622-1189;

- Nota di trascrizione del 08.07.2025, NN. 15231 R.G. / 11141 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 17.06.2025 rep. 3223 a favore di \*\*\* contro \*\*\* e \*\*\* sui seguenti beni:

Comune di Trissino, Catasto Fabbricati,  
Foglio 17, particella 1187 sub 5:  
Foglio 17, particella 1187 sub 6.  
Comune di Trissino, Catasto Terreni,  
Foglio 17, particelle 622-1189.

## 9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati NON sono gravati da livelli, censo od uso civico.

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

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

Gli immobili, per quanto appare, non sono costituiti in condominio e pertanto non vi sono spese di gestione.

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 *Metodo di valutazione*

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precise negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

*"Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precise negli standard sopra citati. Nel seguente*

caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda) e S.C. (superficie commerciale) come definiti in precedenza.

## 12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ( $\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5\div10\%$ ).”

## METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' M.N. 1187 SUB 5-6, 622,1189

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	ABITAZIONE CON AUTORIMESSA		
Epoca costruzione/agibilità	AGIBILITA' 2004		
Comune	TRISSINO		
Indirizzo	VIA MASIERI 300		
Dati catastali	FOGLIO 17, M.N. 842 SUB 3-4		
	Descrizione	Simbolo	Valore
Superfici	superficie principale	SUP	167,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	4,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	10,50
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	107,00
	superficie autorimessa	SUA	67,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
	superficie esterna esclusiva	SUE	561,00
Servizi igienici	SER	3	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	0,5
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	24
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 147.393,67
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO NOTO DI CORNEDO VICENTINO, REP. 5346 DEL 08/11/2022		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	ABITAZIONE CON AUTORIMESSA		
Epoca costruzione/agibilità	AGIBILITA' 2022		
Comune	TRISSINO		
Indirizzo	VIALE VENEZIA 101/C		
Dati catastali	FOGLIO 19, M.N. 81 SUB 11-15-16		
	Descrizione	Simbolo	Valore
Superfici	superficie principale	SUP	155,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	35,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	26,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	47,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
	superficie esterna esclusiva	SUE	361,00
Servizi igienici	SER	2	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	3
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	0,5
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	23
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 312.414,28
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO BONATO DI SCHIO, REP. 32281 DEL 22/12/2022		

Caratteristiche comparabile B

SUBJECT			
Descrizione dato			
Tipologia	ABITAZIONE CON AUTORIMESSA		
Epoca costruzione/agibilità	AGIBILITA' 2016		
Comune	ARZIGNANO		
Indirizzo	VIA MASIERI 55Y		
Dati catastali	FOGLIO 17, M.N. 1187 SUB 5-6, 622, 1189		
	Descrizione	Simbolo	Valore
Superfici	superficie principale	SUP	188,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	11,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	32,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	120,00
	superficie autorimessa	SUA	79,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
	superficie esterna esclusiva	SUE	1.761,00
Servizi igienici	SER	3	
Stato di manutenzione	1 scarso ; 2 sufficiente ; 3 buono	MNP	4
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	0,5
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	0
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

<b>Prezzo marginale</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>
p(DAT) (€/mq)	-363,93	-771,39	
p(SUP) (€/mq)	650,03	650,03	
p(BAL/TER) (€/mq)	162,51	162,51	
p(POR) (€/mq)	325,01	325,01	
p(SOF) (€/mq)	325,01	325,01	
p(CAN-DEP) (€/mq)	325,01	325,01	
p(AUT) (€/mq)	435,52	435,52	
p(BOX) (€/mq)	0,00	0,00	
p(PAS) (€/mq)	0,00	0,00	
p(PAC) (€/mq)	0,00	0,00	
p(SUE) (€/mq)	52,00	52,00	
p(SER) (€)	2.133,33	2.133,33	
p(LIV) (€)	425,00	650,00	
p(STM) (€)	188.500,00	100.000,00	
p(IMCOND) (€)	3.000,00	3.000,00	
<b>Prezzo e caratteristiche</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>
<b>PRZ (€)</b>	<b>147.393,67</b>	<b>312.414,28</b>	
(DAT) (mesi)	8.734,44	17.742,05	
SUP (mq)	13.650,57	21.450,90	
BAL/TER (mq)	1.137,55	-3.900,16	
POR (mq)	6.987,79	1.950,08	
SOF (mq)	0,00	0,00	
CAN-DEP (mq)	4.225,18	39.001,63	
AUT (mq)	5.226,22	13.936,58	
BOX (mq)	0,00	0,00	
PAS (mq)	0,00	0,00	
PAC (mq)	0,00	0,00	
SUE (mq)	62.402,61	72.803,05	
SER (n)	0,00	3.000,00	
LIV (n)	0,00	0,00	
STM (N)	282.750,00	50.000,00	
IMCOND (N)	0,00	0,00	
<b>Prezzi corretti (€)</b>	<b>532.508,03</b>	<b>528.398,41</b>	
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 2 unità (A-B) d% = (V max-V min) / V min x 100		0,8%	
Valore di stima del subject= $\sum Vi / n$ (considerando i comparabili A,B con d<5%)		€ 530.453,22	
<b>Valore di stima del subject arrotondato</b>		€ 530.000,00	

Tabella aggiustamenti

*Detto ciò, 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, e che il più probabile valore di mercato alla data del 30/12/2024 risulti essere pari a:*

**€ 530.000,00 (cinquecentotrentamila/00 €)**

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

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

*"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: € 1.800,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 6.000,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00
- altri consti/oneri: € 0,00

*Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespote che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.*

*In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:*

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- f) nelle sanzioni amministrative che dovranno essere versate per la sanatoria degli immobili.
- g) Nei danni, contenuti, che ha subito l'immobile dopo l'evento atmosferico descritto alle pagine 8-9-10 ma soprattutto nella possibilità non escludibile che l'evento possa ripetersi in futuro.

*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.*

Descrizione	Valore
Valore di mercato	530.000,00 €
Costi per la regolarizzazione catastale	-1.800,00 €
Spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-6.000,00 €
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	0,00 €
Altri costi/oneri	0,00 €
Mancanza di garanzia per vizi,ecc (min. 15%-max. 30% del valore di mercato)	25%
Valore a base d'asta	389.700,00 €
<b>Valore a base d'asta (arrotondato)</b>	<b>390.000,00 €</b>

Quindi il **prezzo dell'intero a base d'asta dei beni è pari a:**

**€ 390.000,00 (euro trecentonovantamila/00).**"

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **1.047,00 €/mq** di superficie commerciale

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Abitazione - Interrato	120,00	0,50	60,00	1.047,00	62.820,00
Autorimessa - Interrato	79,00	0,67	52,93		55.417,71
Abitazione - Terra	94,00	1,00	94,00		98.418,00
Portico - Terra	32,00	0,50	16,00		16.752,00
Scoperto di pertinenza	1.761,00	0,03	52,83		55.313,01
Abitazione - Primo	94,00	1,00	94,00		98.418,00
Poggio - Primo	11,00	0,25	2,75		2.879,25
			<b>372,51</b>		<b>390.017,97</b>

#### 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni pignorati sono stati compravenduti, in corso di costruzione, in data 25.11.2015, Notaio Rizzi di Trissino (VI), rep. 116541 al prezzo pari ad € 360.000,00.

#### 12.5 Giudizio di vendibilità

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima.

Si è provveduto successivamente ad acquisire dati più approfonditi degli immobili aggiudicati attraverso il sito dell'APAG (attività di servizi a favore dei professionisti operanti nell'ambito delle Procedure Giudiziarie Esecutive e Concorsuali).

Purtroppo non sono state reperiti esperimenti d'asta relativi ad immobili di categoria e finitura simili a quelli della presente procedura.

È probabile che gli stessi saranno aggiudicati al 1°/2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **BUONA**.

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

Gli immobili pignorati sono stati descritti e valutati nella presente relazione con le rispettive quote di proprietà.

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

#### **14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati**

##### *Certificato di residenza storico*

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Trissino (VI) il 16.09.2024 risulta che i debitori sono residenti in Trissino (VI), via Masieri 55Y e alla data di notifica del pignoramento era ivi residente.

Nonostante la notifica del pignoramento della procedura 215/2025 ai debitori riporta la dicitura "irreperibile" dopo contatto telefonico con l'ufficio anagrafe del Comune di Trissino in data 19.09.2025 i debitori risultano residenti nell'immobile pignorato.

##### *Certificato di stato di famiglia*

Dal certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Trissino (VI) il 16.09.2024 la famiglia del debitore risulta la seguente: \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

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

I debitori risultano di stato civile libero così come risulta dal certificato di stato libero rilasciato dal Comune di Trissino (VI) in data 16.09.2024 e in data 08.08.2025

### **15. LOTTI**

I beni riportati e descritti nella presente relazione peritale, nel rispetto della totalità dei beni pignorati, costituiscono il lotto n. 1 di 1.

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna ulteriore osservazione finale oltre a quanto già riportato nella relazione.

## ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore del soggetto esecutato 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 del soggetto esecutato e occupanti
10. Ricevuta invio perizia all'esecutata

Vicenza, 30.09.2025

L'ESPERTO STIMATORE  
**Geometra STEFANO DE CECCHI**  
(firma digitale)