



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 192/2024 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. 001 di 001



Giudice: **Dott.sa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

Esecutato: **XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **16/09/2025**

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Via Cristoforo Colombo n. 22 int. 4

Dati Catastali:

NCEU, Foglio 60, P.lla 450 sub. 34 (A/4) - quota di 1/1

Esperto stimatore: **Ing. Anacleto Fusa** - Via Delle Rose n. 11, Caldogno (VI)

Mail: ingfusa@libero.it – tel: 0444/985074

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza srl** - Via Volto n. 63, Longare (VI)

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



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 192/2024, promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro **XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX**

Giudice: Dott.sa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/09/2025

Esperto stimatore: Ing. Anacleto Fusa

Diritto pignorato (pag. 8): diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 (appartamento con cantina)

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 8): BENE A: nessuno.

Tipologia bene pignorato (pag. 7): BENE A: appartamento al P1 con cantina al PS1 in edificio condominiale

Ubicazione (pag. 7): BENE A: Via Cristoforo Colombo n. 22 int. 4 – Vicenza (VI)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 19): BENE A: NCEU, Foglio 60, P.lla 450 sub. 34 (A/4)

Metri quadri (pag. 7): BENE A: superfici lorde locali di abitazione 114 m² circa, terrazza 4 m² circa, veranda 12,50 m² circa, cantina 10,00 m² circa

Stato di manutenzione (pag. 7): BENE A: mediocre

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 20): Nessuna.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 24): sono presenti difformità edilizie e/o catastali con costi di massima pari a 2.906,40 € circa

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 32): 90.157,89 € (700,55€/mq)

Date/valori comparabili reperiti (pag. 32): BENE A

comparabile A: 29/11/2022; 63.000,00 €; 630,44 €/mq

comparabile B: 24/05/2019; 100.000,00 €; 785,00 €/mq

comparabile C: 15/02/2019; 87.000,00 €; 699,19 €/mq

Valore di vendita forzata proposto (33): 73.727,81 €

Valore debito: € 127.359,87 oltre accessori, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 18): occupato da soggetto terzo

Titolo di occupazione (pag. 18): contratto di affitto.

Oneri (pag. 29): è presente condominio con spese condominiali quantificate in circa 360€/anno.

APE (pag. 18): BENE A classe energetica "F"

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 35): vedasi osservazioni finali di cui al par. 16 e gli oneri e vincoli di cui al par. 8.

Lotti (pag. 35): lotto 001 di 001

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



medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

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



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	9
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	9
3.5	Certificazione energetica.....	18
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	18
4.1	Possesso	18
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	18
5.	ASPETTI CATASTALE	19
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	19
5.2	Intestatari catastali storici.....	19
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	20
5.4	Giudizio di conformità catastale	21
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	24
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	24
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	25
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	25
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	26
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	27
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	29
8.1	Oneri e vincoli	29
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/06/2024).....	30
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	31
9.	SUOLO DEMANIALE	31
10.	USO CIVICO O LIVELLO	31
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	31
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	31



12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	32
12.1	Metodo di valutazione.....	32
12.2	Stima del valore di mercato	32
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	33
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	34
12.5	Giudizio di vendibilità'	34
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	35
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	35
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	35
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	35
15.	LOTTI.....	35
16.	OSSERVAZIONI FINALI	35
17.	ELENCO ALLEGATI	36



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per la redazione della presente stima sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti:

- 05/12/2024 Giuramento
- 17/12/2024 Verifica completezza della documentazione depositata e invio check list al custode
- 06/12/2024, 25/06/2025 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Catastali al fine di ottenere copia della documentazione catastale degli immobili
- 20/01/2025 richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica esistenza contratti di locazione relativi agli immobili a nome degli esecutati
- 20/12/2024, 05/03/2025 richiesta all'ufficio anagrafe e stato civile del competente comune di reperimento dei certificati degli esecutati e degli occupanti
- 04/02/2025 richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del comune competente di reperimento delle pratiche edilizie
- 10/02/2025 avviso avvio operazioni peritali e data del sopralluogo alle parti
- 19/02/2025 sopralluogo presso gli immobili in concerto con il custode e verifica dello stato dei luoghi, esecuzione di rilievo visivo e di rilievo fotografico dei beni con rilievo sommario della consistenza fisica
- 07/01/2025 Deposito in PCT presso la cancelleria della check list redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna
- 04/02/2025 ottenimento copia dei titoli (atti di compravendita) dei beni
- 24/03/2025, 23/04/2025 doppio accesso atti presso Ufficio Edilizia Privata e reperimento delle pratiche edilizie
- 05/03/2025 richiesta ad impiantista di avere copia del libretto caldaia registrato al Catasto Regionale Impianti Termici
- 19/02/2025 richiesta a tecnico di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile e di registrarlo al Registro Regionale
- 11/03/2025 reperite informazioni sul condominio
- 17/12/2024, 07/07/2025 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Ipotecari al fine di verificare e aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva presente all'interno del fascicolo della procedura

A completare, stesura elaborato e stima finale con redazione dei documenti da allegare e invio copia alle parti.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima si compone di un appartamento al P1 con cantina al PS1 in edificio condominiale (BENE A). Il bene è sito nel Comune di Vicenza in via Cristoforo Colombo nel quartiere denominato Villaggio del Sole.

Caratteristiche zona: centrale a destinazione residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti. L'immobile, dove è sito il bene, fa parte del quartiere denominato Villaggio del Sole a nord-ovest del centro di Vicenza in una zona semicentrale. Villaggio del Sole è un quartiere di edilizia pubblica, costruito dall' INA Casa nel 1960 comprendente 13 edifici abitativi, nove a 5 piani, tre a 4 piani e uno a 3 piani per 526 alloggi. Al centro, si trovano edifici bassi d'uso collettivo: la chiesa, il centro sociale, la scuola primaria e l'edificio delle opere parrocchiali.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico di Vicenza, aree residenziali, aree miste residenziali – commerciali, area industriale – artigianale del comune di Vicenza. Comuni limitrofi: Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo.



Figura 1 localizzazione zona LOTTO 001



Figura 2 ingrandimento zona LOTTO 001



Figura 3 ingrandimento quartiere Villaggio del Sole con individuazione immobile

Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima è costituito da n. 1 immobile identificato come BENE A.

BENE A

Tipologia immobile: appartamento al P1 con cantina al PS1 in edificio condominiale

Ubicazione immobile: Via Cristoforo Colombo n. 22 int. 4, Vicenza (VI)

Accessi: Ingresso pedonale da Via Cristoforo Colombo n. 22 attraverso la P.Illa 1104 sub. 51 bene comune non censibile cortile comune ([cfr. allegato 7](#))

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: No

Presenza di servitù a favore trascritte che garantiscono l'accesso: Non presenti

Pertinenze e/o beni comuni non censibili: Il bene non è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico, però nell'atto di compravendita Notaio Dianese Paolo di Vicenza (VI) Rep. n. 98295/27118 del 15/10/2003, viene specificato che al BENE A spetta la quota proporzionale di comproprietà dell'area scoperta comune individuata con la P.Illa 1104.

Accessori: Non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali: Presenti, parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 117 c.c.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

BENE A

Diritti reali sul bene pignorato: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Titolari di diritti reali di godimento sul bene ed età anagrafica: non presenti

Proprietà superficiaria e durata temporale: non presente

Comproprietari e relative quote: nessuno oltre gli esecutati

Diritto messo in vendita: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Età usufruttuario: non presente

Corrispondenza del diritto reale pignorato con quello in titolarità dell'esecutato: Corrispondente

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza – Foglio 60 - P.Illa 450 sub. 34 - categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) – classe 7 – consistenza vani 7 – R.C. € 415,75.



3.3 Confini N-E-S-O

BENE A

Appartamento al P1: Vuoto su P.Ila 1104 sub. 51 bcnc corte comune, altra u.i. appartamento, Vuoto su P.Ila 1104 sub. 51 bcnc corte comune, altra u.i. vano scala comune, vuoto su P.Ila 1104 sub. 51 bcnc corte comune.

Cantina al PS1: P.Ila 1104 sub. 51 bcnc corte comune, altra u.i. cantina, altra u.i. corridoio comune, altra u.i. cantina.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

BENE A

Il bene è sito nel quartiere Villaggio del Sole, quartiere di edilizia pubblica costruito dall'INA Casa nel 1960 comprendente 13 edifici abitativi, l'immobile dove è sito il bene è costituito da n. 56 appartamenti.

Il bene è un appartamento al primo piano con cantina al piano seminterrato, composto dai seguenti locali:

- al P1: 1 locale ingresso-corridoio, 1 locale cucina, 1 locale soggiorno, 1 locale bagno, 3 locali camera, 2 verande e 1 terrazza;

- al PS1: 1 locale cantina.

L'appartamento presenta un'altezza interna di circa 2,80 m e la cantina di circa 2,30 m.

I locali cucina, bagno e una camera sono esposti a nord mentre i locali soggiorno e due camere sono esposti a sud.

Complessivamente il bene sviluppa una superficie commerciale di circa 128,70 m² calcolata come dalla seguente tabella in cui i rapporti mercantili sono stati scelti facendo riferimento a quelli in vigore nel mercato locale (riferimento al Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza).

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
Superficie principale	Sup. reale lorda	114,00 mq	1,00	114,00 mq
terrazza	Sup. reale lorda	4,00 mq	0,33	1,32 mq
veranda	Sup. reale lorda	12,50 mq	0,67	8,38 mq
cantina	Sup. reale lorda	10,00 mq	0,50	9,79 mq
				TOT 128,70 mq

Il bene è un appartamento appartenente a un edificio condominiale di edilizia pubblica costruito dall'INA Casa nel 1960, dotato delle seguenti caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura.

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazioni su travi rovescie e plinti in c.a.;
<i>strutture verticali:</i>	pilastrini in c.a, murature di tamponamento in laterizio e murature in c.a.;
<i>travi:</i>	travi in spessore in c.a.;
<i>solai:</i>	solaio in latero-cemento gettato in opera;



<i>copertura:</i>	a falde con sottotegola di latero-cemento con ossatura principale in c.a.;
<i>scale:</i>	in c.a.;
<i>terrazze:</i>	a sbalzo in c.a.
<i>certificato di collaudo:</i>	presente.

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	doppio serramento, in alluminio con vetro camera il serramento esterno e in legno con vetro semplice il serramento interno, tapparelle in pvc;
<i>infissi interni:</i>	in legno massello con anta a battente e a scorrere;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in mattoni semplici a doppio UNI e forati da 8 cm con intercapedine, intonaco a base di calce, priva di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	piastrelle di ceramica;
<i>pavimentazione interna:</i>	pavimentazione in piastrelle di ceramica e lastre di marmo alla palladiana;
<i>rivestimenti:</i>	nel locale bagno e cucina piastrelle di ceramica;
<i>scale:</i>	lastre di marmo;
<i>portone d'ingresso:</i>	in legno massello senza serratura di sicurezza e anta a battente;

Caratteristiche impianti

<i>antenna:</i>	rettilinea, conformità da verificare;
<i>citofonico:</i>	presente, conformità da verificare;
<i>condizionamento:</i>	non presente;
<i>gas:</i>	sottotraccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione in acciaio, conformità da verificare;
<i>elettrico:</i>	sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	mista con tubazioni in PVC/cemento con allaccio alla rete comunale, ispezionabilità buona, conformità da verificare;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e con allaccio alla rete comunale, conformità da verificare;
<i>telefonico:</i>	presente, conformità da verificare;
<i>allarme:</i>	non presente;
<i>termico:</i>	autonomo con alimentazione a metano e distribuzione mediante tubi in acciaio e termosifoni in acciaio, conformità da verificare;
	<u>caldaia:</u> presente, data installazione 18/07/2018, installata nel locale bagno, marca Immergas S.p.A., modello Victrix Exa 24, potenza termica 23,70 Kw, a camera stagna, alimentata a metano, conformità da verificare. La caldaia è dotata di libretto impianto, ultimo controllo effettuato in data 27/06/2024, la caldaia è accatastata al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto;



certificati di conformità

impianti: non presenti;

relazione tecnica

L.10/1991: non presente;

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici. Si precisa che il BENE A fa parte di un edificio condominiale di edilizia pubblica costruito dall' INA Casa nel 1960, pertanto la costruzione ha superato i 65 anni di vita. Nel corso del sopralluogo non si sono riscontrate particolari criticità manutentive ad eccezione della vetustà.

L'immobile è sito a Vicenza, la zona è residenziale provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, inoltre è dotata dei seguenti servizi e collegamenti pubblici.

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, ufficio postale, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti, cimitero.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,05), strada provinciale (2,50), autostrada A4 (6,00), stazione treno (3,00).

Al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, si produce sovrapposizione delle ortofoto/foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI ([cfr. allegato n. 11](#)) ed estratto catastale attuale.

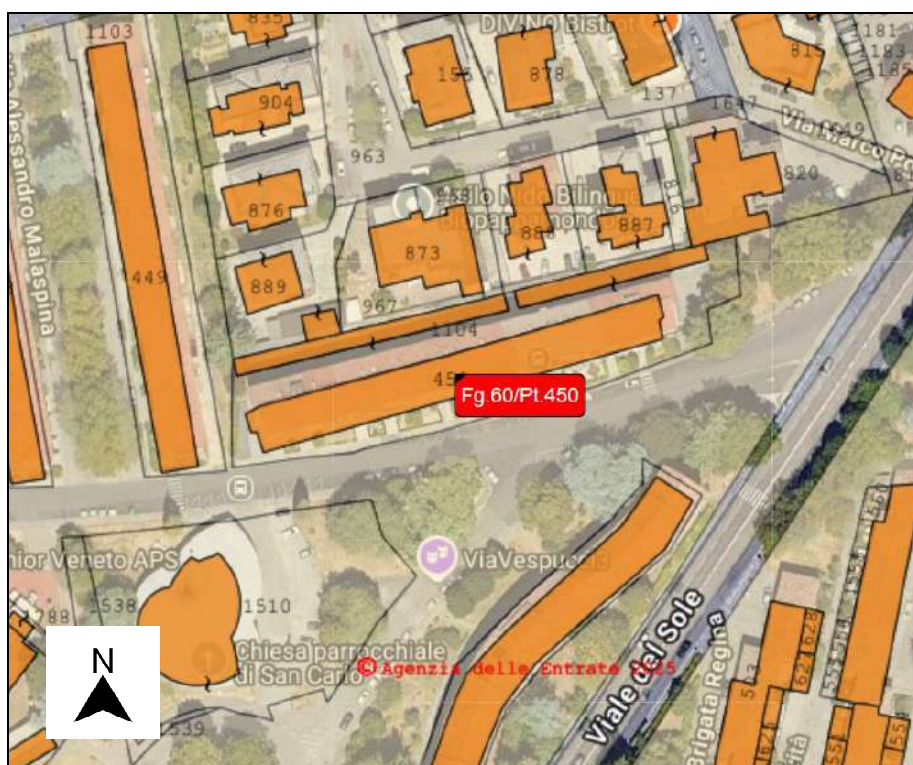


Figura 4. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

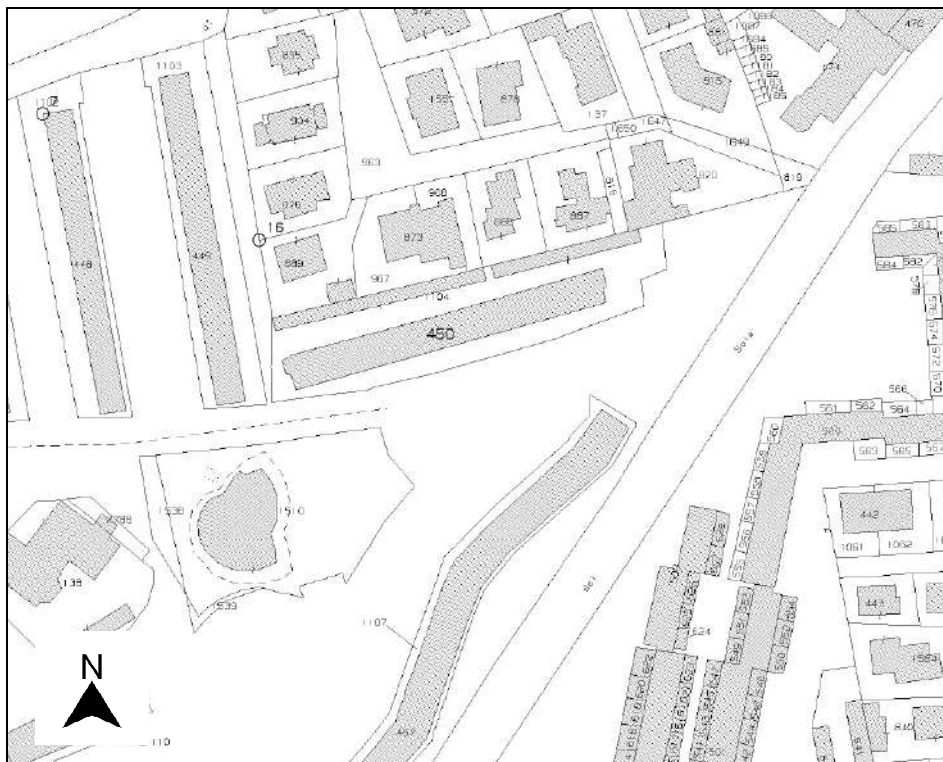


Figura 5. Estratto mappa catastale

A seguito si producono planimetria dello stato reale dei luoghi e delle fotografie interne ed esterne dimostrative ([cfr. allegati n. 4 e n. 12](#)).

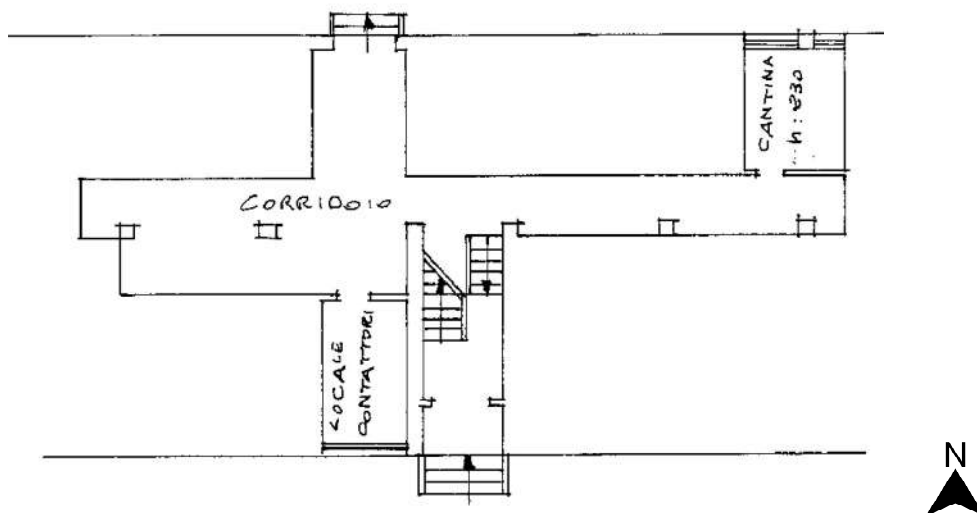


Figura 6 Planimetria stato rilevato piano seminterrato

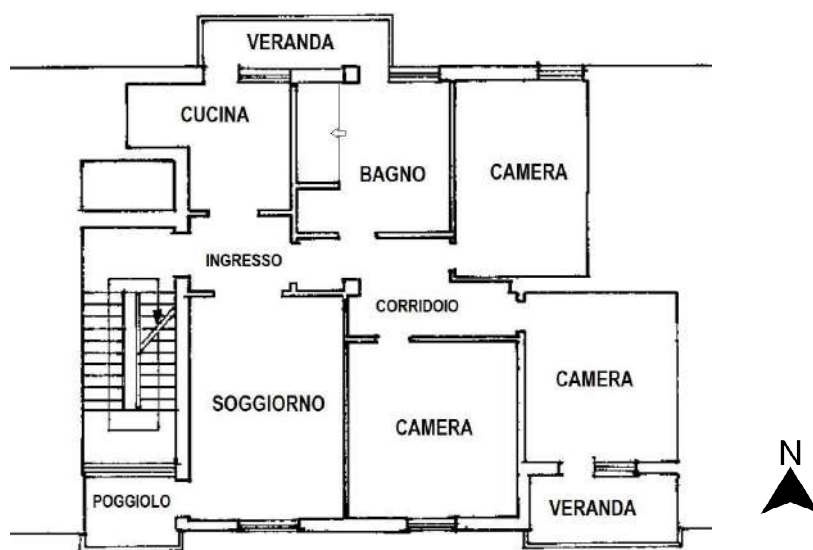


Figura 7 Planimetria stato rilevato piano primo



Figura 8 - accesso pedonale al civico n. 22





Figura 9 - prospetto SUD appartamento P.LLA 450 SUB. 34 al P1



Figura 10 - pianerottolo d'ingresso all'interno 4 e locale corridoio





Figura 11 - locale cucina



Figura 12 locale soggiorno





Figura 13 veranda NORD e veranda SUD

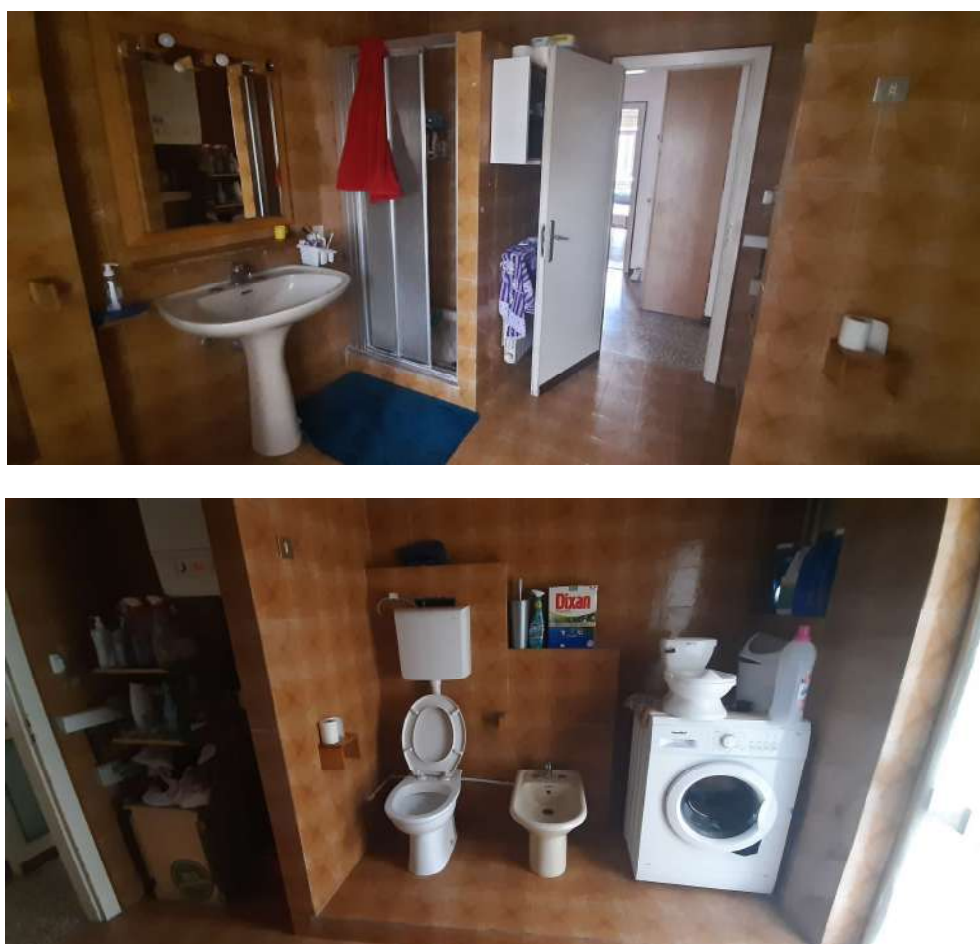


Figura 14 locale bagno





Figura 15 - locale camera SUD-EST



Figura 16 - locale camera SUD-OVEST

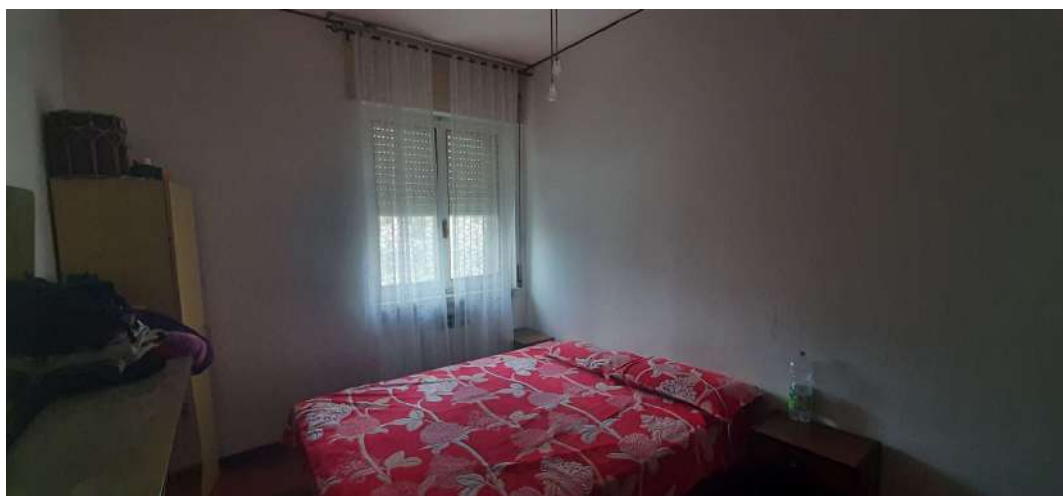


Figura 17 - locale camera NORD-EST



3.5 Certificazione energetica

BENE A

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali si è riscontrato che il bene non era dotato di Attestato di Prestazione Energetica; pertanto, l'esperto ha provveduto alla sua redazione.

Dall'APE redatto dal sottoscritto esperto, la classe energetica del bene è "F" ([cfr. allegato 6](#)).

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo i beni erano occupati dalla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ([cfr. allegato 15](#)).

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

Titolo di occupazione:

Contratto di locazione stipulato il 05/05/2024, registrato a Vicenza (VI) in data 28/05/2024 con serie 3T n. 5002 e identificativo telematico "T6N24T005002000LC".

La data della stipula è antecedente la data del 30/07/2024 di trascrizione del pignoramento.

Il contratto di locazione è per uso abitativo e ha ad oggetto il BENE A e il garage P.Ila 1104 sub. 14.

Il contratto è stato stipulato per la durata di 4 anni dal 05/05/2024 al 04/05/2028.

Il canone di locazione annuale è pari a 5.100,00 €/anno corrispondente a 425,00 €/mese.

Nel contratto viene stabilito che a carico di parte conduttrice vi sono anche le spese condominiali pari a 25,00 €/mese.

Canone di mercato:

Per verificare il possibile valore del canone di locazione per i beni pignorati si è proceduto ad interrogare il sito dell'Agenzia delle Entrate per le quotazioni immobiliari OMI e il sito Immobiliare.it.

Sono stati desunti prezzi di locazione per la zona in questione e le zone limitrofe.

Per residenze in stato normale la quotazione OMI riporta un minimo di 5,7 €/mq mese e un massimo di 7,50 €/mq mese, il sito Immobiliare.it riporta una media di 4,34 €/mq mese. Facendone una media, si ottiene un valore di circa 5,47 €/mq mese.

Considerando lo stato del bene e del condominio ove è sito, si ritiene che un canone di locazione congruo sia pari a circa 4,38 €/mq mese (5,47 €/mq mese ridotto del 20%).

Per il bene, con una superficie commerciale di circa mq 128,70 più il garage di 7,37, il canone di locazione pattuito corrisponde a circa 3,12 €/mq mese. Pertanto, risulta SUPERIORE al valore locativo di mercato ridotto di 1/3 e di conseguenza risulta CONGRUO.



Indennità di occupazione:

L'indennità di occupazione per il solo BENE A, come indicato nel vademecum dell'esperto, da richiedersi al terzo occupante, sarà in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato in quanto dovrà tener conto della durata ridotta e precaria dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene etc...

Tali considerazioni sono discrezionali, di conseguenza, il sottoscritto esperto suggerisce di considerare un'indennità di occupazione pari ai due terzi del canone di locazione di mercato:

sup. commerciale = 128,70 mq

4,38 €/mq mese x 128,70 mq = 564,00 €/mese arrotondati

2/3 x 564,00 €/mese = 376,00 €/mese arrotondati

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

BENE A

Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza – Foglio 60 - P.Illa 450 sub. 34 - categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) – classe 7 – consistenza vani 7 – R.C. € 415,75.

Mappa Terreni Correlati: Foglio 60 P.Illa 450.

Il BENE A risulta edificato sulla Particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Vicenza Foglio 60 P.Illa 450 – ente urbano – sup. 1.030 mq ([cfr. allegato 7](#)).

5.2 Intestatari catastali storici

BENE A

Dal 15/10/2003 ad oggi:

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –
Proprietà ½

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –
Proprietà ½

Dal 27/09/2000 al 15/10/2003:

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –
Proprietà 1/1

Dal 14/03/2000 al 27/09/2000:

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –
Proprietà 1/1

Dal 31/12/1991 al 14/03/2000:

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –
Proprietà 3/8



XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -
Proprietà 3/8 e 1/83

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -
Proprietà 1/8

Dal 19/12/1989 al 31/12/1991:

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -
Proprietà 1/1

Dal 24/09/1989 al 19/12/1989:

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -
Proprietà 1/3

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -
Proprietà 1/3

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -
Proprietà 1/3

Dal 26/06/1989 al 24/09/1989:

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -
Usufrutto 1/1

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -
Proprietà 1/3

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -
Proprietà 1/3

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -
Proprietà 1/3

ante impianto meccanografico al 26/06/1989

A.T.E.R. AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI
VICENZA sede in VICENZA P.Iva: 00165800244

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Dati indicati nell'atto di pignoramento:

La piena proprietà di cui ½ XXXXXXXX XXXXXXXX e ½ di XXXXXXXX XXXXXXXX.

Comune di Vicenza (VI, NCEU, Foglio 60, P.lla 450 sub. 34, Cat. A/4, consistenza vani 7, via Cristoforo Colombo n. 22, piano S1-1.

Dati indicati nella nota trascrizione:

Unità negoziale n. 1

- immobile n.1
Comune L840 - Vicenza (VI)
Catasto Fabbricati



Sezione Urbana -- - Foglio 60 – P.Ila 450 – sub. 34

Natura A/4 abitazione di tipo popolare Consistenza 7 vani

Indirizzo via Cristoforo Colombo n. 22 Piano S1-1

di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ ciascuno

Dati indicati nel negozio di acquisto:

In Comune di Vicenza (VI), appartamento al piano superiore al primo rialzato con cantina al piano seminterrato, censito al NCEU al Foglio 60, m.n. 450 sub. 34, via Cristoforo Colombo n. 22, p. 1, Cat. A/4, Cl. 7, vani 7, RC 415,75 €.

N.B.: Con l'atto di compravendita Notaio Dianese Paolo di Vicenza (VI) Rep. n. 98295/27118 del 15/10/2003, gli esecutati unitamente al BENE A hanno acquistato anche la quota proporzionale di comproprietà pari a 1/50 dell'area scoperta comune individuata con la P.Ila 1104. La quota corrisponde di fatto ad un garage di mq 10,35 circa, contraddistinto nel titolo originario con il sub. 14 non identificabile catastalmente. La P.Ila 1104 sub. 14 (garage) non è stata ipotecata e non è stata pignorata.

Risultanze catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza – Foglio 60 - P.Ila 450 sub. 34 - categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) – classe 7 – consistenza vani 7 – R.C. € 415,75.

Intestata a:

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di proprietà;

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di proprietà.

Dall'esame effettuato dal sottoscritto esperto vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Per la verifica della conformità catastale dei beni è stata presa come riferimento l'ultima planimetria catastale presentata ([cfr. allegato 10](#)). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e l'ultima planimetria catastale presentata sono state rilevate difformità significative non rientranti nella tolleranza ([cfr. allegato 12](#)), per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e dalle recenti modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 Salva Casa.



BENE A

Per il bene sono state rilevate delle difformità sulle tramezzature interne e sulla finestra del bagno, per la loro regolarizzazione deve essere presentata una pratica Docfa di variazione.

Si segnala che l'immobile P.lla 450 non è dotato di elaborato planimetrico ed elenco subalterni, bisognerebbe provvedere alla loro redazione però tale spesa non viene valutata dato che trattasi di spesa che interessa tutto il condominio.

Costi di massima:

aggiornamento catastale		250,00 €
cassa di previdenza e IVA	€ 10,00 + € 57,20 =	67,20 €
diritti catastali		70,00 €
ONERI TOTALI		387,20 €

A seguito si producono copia mappa catastale, della planimetria catastale del bene e della planimetria con la sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e lo stato approvato con evidenziate le difformità ([cfr. allegato 12](#)).

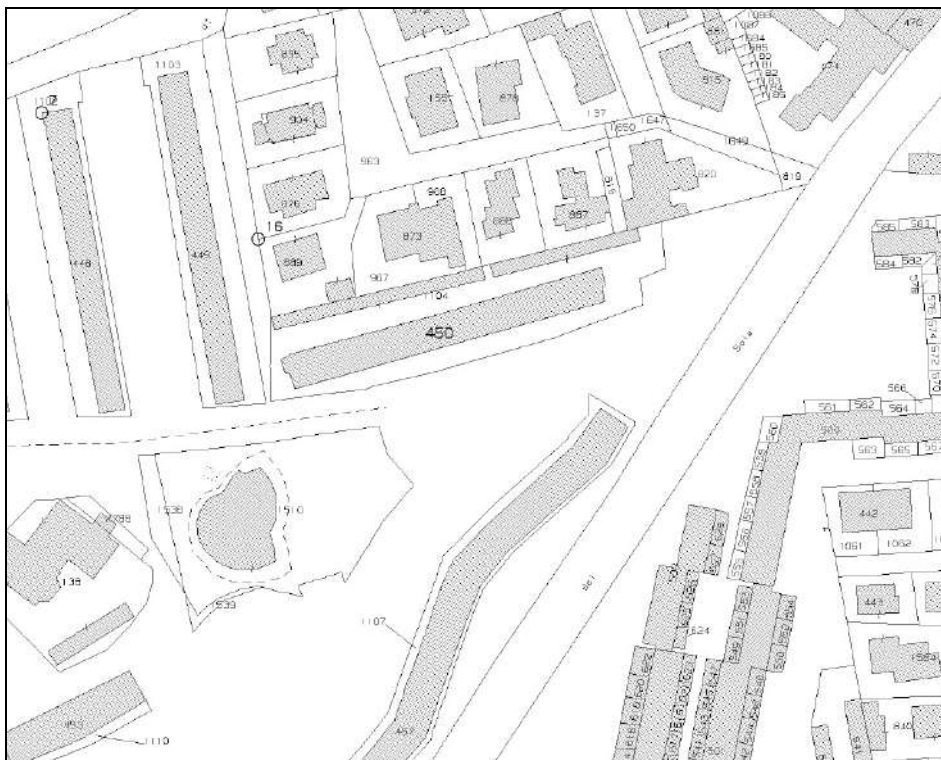


Figura 18. Estratto mappa catastale.

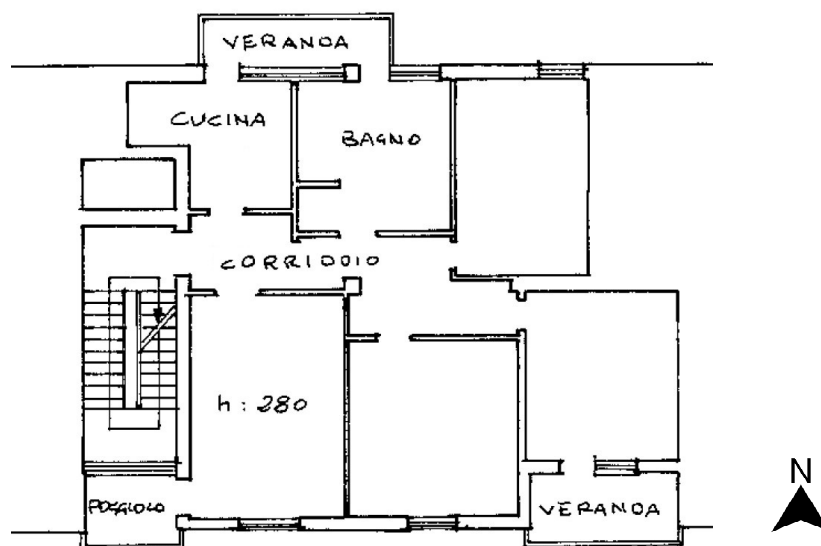


Figura 19 Planimetria catastale piano primo – stato approvato

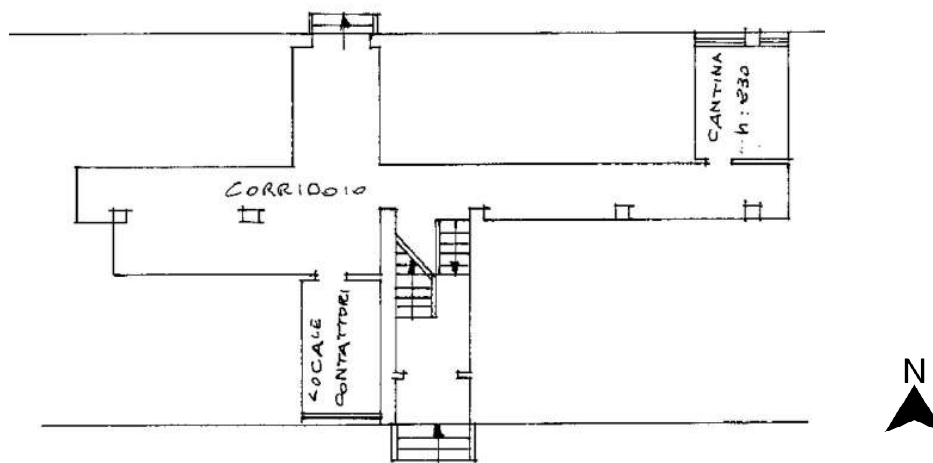


Figura 20 Planimetria catastale piano seminterrato – stato approvato



Figura 21. Planimetria catastale piano primo – difformità

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà ("inter vivos" a carattere traslativo) trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Vengono inoltre acquisiti in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato e allegati alla presente relazione ([cfr. allegato 5](#)).

6.1 Elenco proprietari nel/ante ventennio e titoli

BENE A

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e
XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –
dal 15/10/2003 a oggi

A XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX per i diritti di piena proprietà pari a ½ ciascuno l'immobile è pervenuto per atto di compravendita in data 15/10/2003 Notaio Dianese Paolo di Vicenza (VI) Rep. n. 98295/27118, trascritto a Vicenza (VI) in data 03/11/2003 ai n.ri 26055/17241 da potere di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Vicenza (VI) Catasto Fabbricati, Foglio 60 P.lla 450 sub. 34 di cui alla procedura e P.lla 1104 sub. 14 non oggetto di procedura.

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –
dal 27/09/2000 al 15/10/2003

A XXXXXXXX XXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto di compravendita in data 27/09/2000 Notaio Dianese Paolo di Vicenza (VI) Rep. n. 88183, trascritto a Vicenza (VI) in data 13/10/2000 ai n.ri 21951/15441 da potere di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Vicenza (VI) Catasto Fabbricati, Foglio 60 P.lla 450 sub. 34 di cui alla procedura e P.lla 1104 sub. 14 non oggetto di procedura.



7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Nel corso dell'esame effettuato dal sottoscritto esperto previo accesso agli atti presso gli uffici comunali, sono state acquisite le copie dei seguenti titoli edilizi ([cfr. allegato 17](#)).

Il fabbricato deve essere sito il BENE A fa parte del complesso immobiliare denominato Villaggio del Sole, quartiere di edilizia pubblica costruito dall'INA Casa nel 1960.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. P.G. 10279 e n. R.P. 2041 del 24/07/1958 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni in località Monte Crocetta (Villaggio del Sole) edificio denominato A/3, intestata a Istituto Autonomo Case Popolari di Vicenza.

DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' agli atti risulta solo la presentazione della domanda non è stata trovata la dichiarazione di abitabilità. Il tecnico comunale interpellato ha riferito che all'epoca era consuetudine procedere in questo modo.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. P.G. 23944/85 del 10/09/1987 per la chiusura di due terrazze con ricavo di due verande, intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX. Presso l'ufficio tecnico comunale è stata reperita unicamente la concessione senza ulteriori documenti quali tavole progettuali.

Inquadramento urbanistico:

Nello strumento urbanistico comunale vigente Piano degli Interventi adottato con delibera D. C. C. n° 10 del 15/03/2018, approvato con delibera D. C. C. n° 16 del 04/03/2021, il bene nell'Elaborato 4 "Zonizzazione" scala 1: 5.000 è inserito nella zona residenziale A2-P14 definita all'art. 36 delle NTO. Dall'esame dell'Elaborato 4 "Vincoli e tutele" scala 1: 5.000 l'immobile non risulta essere inserito in particolare zone vincolate ad eccezione del "vincolo sismico OPCM 3274/2003" definito nell'art. 13 delle Norme Tecniche Operative Elaborato n. 6 del P.I.



Figura 22 estratto PI zonizzazione



Figura 23 estratto PI vincoli

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Per la verifica della conformità edilizia dei beni sono stati presi come riferimento gli ultimi progetti edilizi presentati ([cfr. allegato 17](#)). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e gli ultimi progetti presentati sono state rilevate difformità significative non rientranti nella tolleranza ([cfr. allegato 13](#)), per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e dalle recenti modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 Salva Casa.

BENE A

Per il bene sono state rilevate delle difformità sulle tramezzature interne e sulla finestra del bagno. A seguito si producono copia della planimetria del bene relativa allo stato approvato e copia della planimetria con evidenziate le difformità.

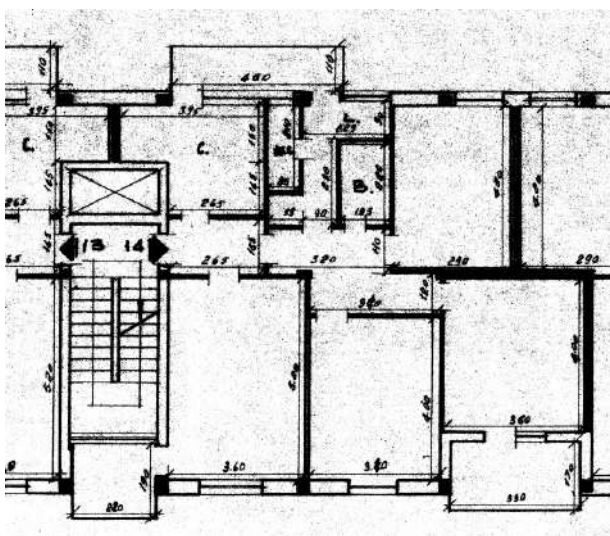


Figura 24 planimetria primo piano - stato approvato



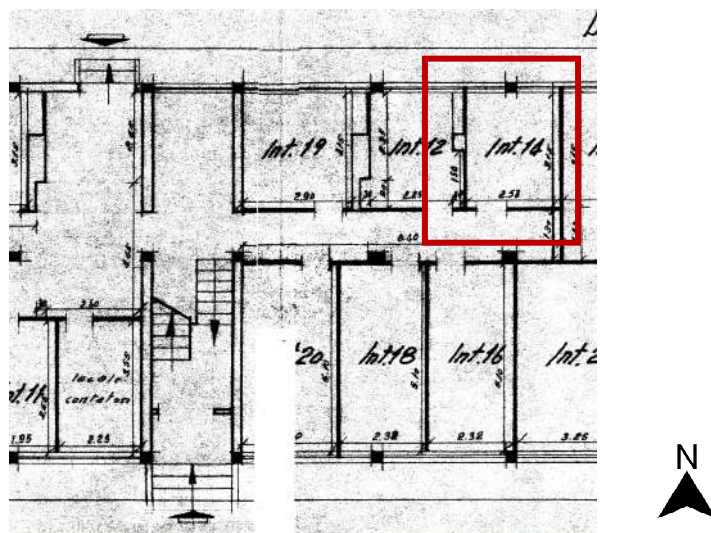


Figura 25 planimetria piano seminterrato - stato approvato

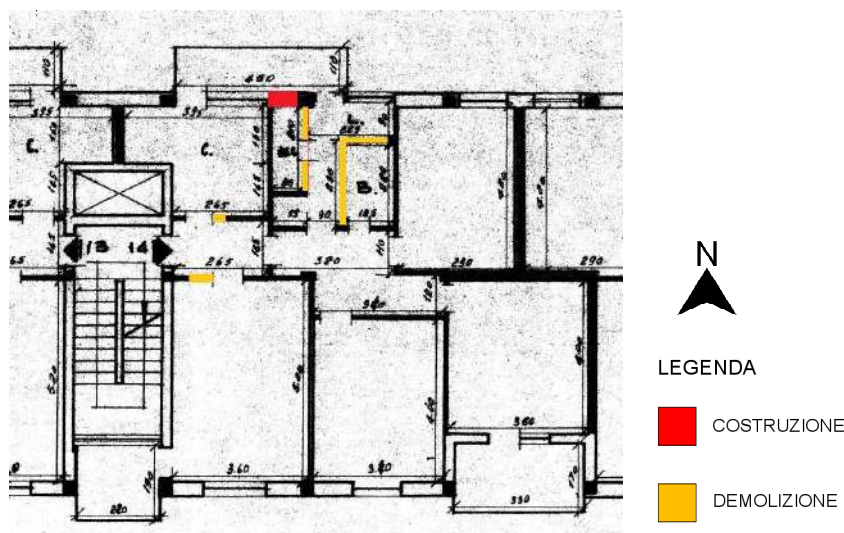


Figura 26 planimetria piano primo - difformità

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si specifica che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo di massima 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.

BENE A

Le difformità rilevate possono essere regolarizzate presentando una pratica S.C.I.A. (art. 22 DPR 380/2001) in sanatoria e provvedendo a pagare la relativa sanzione come previsto dal DPR 380/2001.

Costi di massima:

redazione e presentazione pratica SCIA art. 22 in sanatoria		1.500,00 €
cassa di previdenza e IVA	€ 60,00 + € 343,20 =	403,20 €
diritti comunali		140,00 €
sanzione		516,00 €
ONERI TOTALI		2.519,20 €

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od 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 comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l’altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

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

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

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



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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Si procede alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario.

Si specifica che la regolarizzazione catastale e edilizia dei beni (il cui costo di massima 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.

- a) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: Nessuno.
- b) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuno.
- c) convenzioni matrimoniali: Nessuna
- d) procedimenti giudiziali civili relativi ai beni pignorati: Nessuno per le quote in esecuzione
- e) provvedimenti di sequestro penale: Nessuno
- f) domande giudiziali; Nessuno
- g) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno
- h) procedure espropriative per pubblica utilità: Nessuna.
- i) convenzioni urbanistiche: Nessuna
- j) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: Nessuno
- k) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: Nessuno
- l) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: Nessuno
- m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: Nessuno
- n) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Nessuno
- o) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: Nessuno
- p) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: Nessuno
- q) esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: Nessuno



- r) **oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: il BENE A fa parte di un edificio condominiale e risulta costituito condominio. Spese condominiali quantificate in circa 360 €/anno. Millesimi relativi all'u.i. 104,38.**
- s) **oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale e edilizia dei beni:**
BENE A: 2.906,40 €
- t) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati:
Nessuno
- u) **vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici. Si precisa che il BENE A fa parte di un edificio condominiale di edilizia pubblica costruito dall' INA Casa nel 1960, pertanto la costruzione ha superato i 65 anni di vita. Nel corso del sopralluogo non si sono riscontrate particolari criticità manutentive ad eccezione della vetustà.**

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 07/07/2025)

Si specificano gli estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data di redazione della perizia ([cfr. allegato 18](#)).

ISCRIZIONE n. RG 26057 n. RP 5723 del 03/11/2003 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 15/10/2003 rep. n. 98296 Notaio Dianese Paolo di Vicenza (VI) a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP PER AZIONI A R.I. sede Vicenza (VI) C.F./P.Iva: 00204010243 contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di piena proprietà pari a ½ ciascuno.

Capitale € 134.000,00 Totale € 268.000,00 durata 25 anni.

N.B.: annotamento del 12/09/2023 ai nn. 20127/2860 di rettifica (rinnovazione)

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Vicenza (VI) Fg. 60 P.lla 450 sub. 34 oggetto della procedura.

ISCRIZIONE n. RG 20127 n. RP 2860 del 12/09/2023 IPOTECA IN RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 15/10/2003 rep. n. 98296 Notaio Dianese Paolo di Vicenza (VI) a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP PER AZIONI A R.I. sede Vicenza (VI) C.F./P.Iva: 00204010243, AMCO Asset Management Company Spa con sede in Napoli (NA) C.F./P.Iva: 05828330638 contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di piena proprietà pari a ½ ciascuno.



Capitale € 134.000,00 Totale € 268.000,00 durata 25 anni.

N.B.: nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Vicenza il 03/11/2003 RG n. 26057 e al RP n. 5723 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Vicenza (VI) Fg. 60 P.lla 450 sub. 34 oggetto della procedura.

TRASCRIZIONE n. RG 16856 n. RP 12385 del 30/07/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/06/2024 rep. n. 2461 emesso da ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza sede Vicenza a favore di AMCO Asset Management Company Spa con sede in Napoli (NA) C.F./P.Iva: 05828330638 contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di piena proprietà pari a ½ ciascuno.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Vicenza (VI) Fg. 60 P.lla 450 sub. 34 oggetto della procedura.

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

Si specifica che le iscrizioni e le trascrizioni che saranno cancellate dalla procedura sono le seguenti:

ISCRIZIONE n. RG 26057 n. RP 5723 del 03/11/2003;

ISCRIZIONE n. RG 20127 n. RP 2860 del 12/09/2023;

TRASCRIZIONE n. RG 16856 n. RP 12385 del 30/07/2024.

9. SUOLO DEMANIALE

Si specifica che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Si specifica che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il BENE A fa parte di un edificio condominiale e risulta costituito condominio denominato "A TRE".

- Millesimi relativi all'u.i.: 104,38
- Spese condominiali: circa €/anno 360,00



- Spese condominiali insolute anni precedenti: 0,00€
- Spese condominiali insolute anno 2025: 0,00€
- Amministratore condominiale: Geom. Sante Sguotti e-mail: upcento@gmail.com

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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). Verranno utilizzati, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (SUBJECT) con altri immobili (COMPARABILI) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

La ricerca dei COMPARABILI è avvenuta tramite un'indagine effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Catasto della Provincia di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza e recenti compravendite reperite su siti dedicati.

Per il lotto in esame è stata effettuata una stima confrontando i comparabili con il subject composto dal BENE A (appartamento con cantina).

La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*



Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (SUBJECT) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili (COMPARABILI), ubicati nei pressi del subject e che siano stati oggetto di recenti compravendite. 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 implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori vengono 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 valore massimo meno valore minimo rapportato al valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% in particolare $(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5\div 10\%$.

L'elaborazione dei calcoli effettuati dal sottoscritto esperto necessari nella valutazione stimativa adottata e i documenti relativi ai comparabili sono allegati nella documentazione a corredo del presente elaborato ([cfr. allegato da 19 a 22](#)), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale degli immobili oggetto di esecuzione. Si precisa che tutti e tre i comparabili sono sito nello stesso immobile P.Ila 450.

A seguito si riporta la tabella riassuntiva della valutazione stimativa adottata.

BENE	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	QUOTA	VALORE QUOTA
A	appartamento	128,70 mq	700,55 €/mq	€ 90.157,89	1/1	€ 90.157,89
						TOT € 90.157,89

Pertanto, a seguito delle indagini di mercato e delle valutazioni stimative 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.

Detto ciò, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione alla data del 07/07/2025 risulti essere pari a:

€ 90.157,89 (novantamilacentocinquantasette/89 €)

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:** **€ 387,20**



- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 2.519,20
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 0,00
- riduzione del valore del 5% per la vendita di una sola quota:	€ 0,00
- altri costi/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 cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione del 15% sul valore dei beni corrispondente a € 13.523,68.**

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

€ 73.727,81 (€ settantatremilasettecentoventisette/81).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il BENE A in data 15/10/2003 è stato compravenduto al prezzo di 44.000,00 €.

12.5 Giudizio di vendibilità

Si specifica che la vendibilità dell'immobile risulta essere possibile. Il bene A è sito in una zona residenziale vicina al centro del comune di Vicenza comoda alle principali arterie stradali e servizi, si presenta però in uno stato manutentivo mediocre e non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici. Nel corso del sopralluogo non si sono riscontrate particolari criticità manutentive ad eccezione della vetustà.



13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Si specifica che è stata pignorata la quota di 1/1 di piena proprietà e non sono presenti contitolari di diritti reali pertanto non vi sono valutazioni relative a sole quote.

La quota in titolarità agli esecutati non è suscettibile di separazione in natura attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Sulla base del certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale ([cfr. allegato 16](#)), la residenza anagrafica dei debitori esecutati alla data del pignoramento nonché alla data attuale, è la seguente:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta residente in XXXXXXXX a XXXXXXXX (XX) in via XXXXXXXX n. XX CAP XXXXXXXX.
- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta cancellato dall'anagrafe del Comune di Vicenza in data 13/06/2017 per irreperibilità anagrafica.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Sulla base del certificato di stato civile rilasciato dal competente ufficio comunale ([cfr. allegato 16](#)), lo stato civile degli esecutati è il seguente:

- XXXXXXXX XXXXXXXX ha contratto matrimonio in data XX/XX/XXXX in XXXXXXXX (XX) con XXXXXXXX XXXXXXXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX (XX).
- XXXXXXXX XXXXXXXX risulta coniugato all'estero senza trascrizione dell'atto in Italia.

15. LOTTI

Il bene di cui alla presente perizia fa riferimento al LOTTO 001, consistente in un appartamento al P1 con cantina al PS1 in edificio condominiale (BENE A). Non sono presenti altri lotti di vendita.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna oltre quanto già segnalato.

Caldogno, lì 07/07/2025

Il Tecnico Incaricato

(firmato digitalmente)

Ing. Anacleto Fusa



ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato peritale
2. Elenco documenti allegati (deposito buste)
3. Elaborato peritale senza dati sensibili
4. Documentazione fotografica
5. Titoli di provenienza
6. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
7. Visure catastali storiche
8. Estratto mappa catastale
9. Elenco immobili al catasto
10. Planimetrie catastali
11. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
12. Difformità catastale rappresentazione grafica
13. Difformità urbanistico edilizia rappresentazione grafica
14. Stato di occupazione dell'immobile interrogazione Agenzia delle Entrate
15. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti occupanti
16. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti eseguiti
17. Pratiche edilizie
18. Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli aggiornate
19. relazione di stima con il metodo MCA
20. Comparabile A
21. Comparabile B
22. Comparabile C
23. Avviso avvio operazioni peritali e data sopralluogo alle parti con ricevute
24. Invio perizia alle parti con ricevute
25. Ricevute spese sostenute

