



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 74/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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



Giudice: **Dott. Luca Prendini**
Creditore procedente: *****

e per essa *****
Esecutati: *****

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **04.09.2025 ore 11.00**

Identificazione beni: Beni in *Torri di Quartesolo (VI), Via Bologna civ. 41 int. 3*

Dati Catastali:

CF foglio 11°, pp. nn. 499 subalterno 18 A/3, 499 subalterno 21 C/2
per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Patrizia Jorio** - Contrà della Fascina, civ. 10 - Vicenza
Mail: joriopatrizia@gmail.com – tel: 392.1206820 - 0444.1497248

Custode Giudiziario: **IVG VICENZA** - Via Volto, civ. 63 - Costozza di Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444.953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **74/2025**

promossa da: *****

e per essa *****

contro: *****

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 04.09.2025 ore 11.00

Esperto stimatore: Arch. Patrizia Jorio

Diritto pignorato (pag. 6)	piena proprietà per la quota di 1/1
Eventuali comproprietari non esec. (pag. 6)	nessuno
Tipologia bene pignorato (pag. 5)	appartamento con cantina esclusiva in palazzina residenziale
Ubicazione (pag. 5)	Torri di Quartesolo (VI) - Via Bologna civ. 41 int. 3 denominato " <i>Condominio Bologna</i> "
Dati Catastali attuali (pag. 6)	C.F. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO - foglio 11° particella n. 499 subalterno 18 A/3 particella n. 499 subalterno 21 C/2 L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito: C.T. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO - foglio 11° p. n. 499 ENTE URBANO sup. catastale mq 1.198
Metri quadrati (pag. 18)	appartamento 87 m² circa, terrazze 18 m² circa, deposito/cantina 14 m² circa
Differenze rispetto al pignoramento (pag. 6)	nessuna
Stato di manutenzione (pag. 18)	discreto
Problemi particolari informazioni utili criticità (pag. 27)	-----
Occupazione (pag. 15)	nella disponibilità della comproprietaria - residenza familiare
Titolo di occupazione (pag. 13)	-----
APE (pag. 13)	Classe F - scadenza 25.07.2035
Situazione urbanistica/edilizia/ catastale-irregolarità/abusi (pag. 17-24)	modeste difformità edilizie e/o catastali necessario aggiornare l'intestazione catastale
Oneri (pag. 21)	costi regolarizzazione edilizia e catastale circa € 5.000,00 escluse imposte di legge
Valore mutuo (pag. 28)	Mutuo fondiario in data 12.07.2004 capitale € 130.000,00 - ipoteca € 260.000,00
Valore debito (pag. 29)	€ 118.900,65 oltre successivi interessi e spese come risulta da atto di pignoramento
Valore lordo di mercato OMV (pag. 31)	€ 123.000,00
Valore di vendita forzata proposto (pag. 32)	valore a base d'asta dei beni € 97.600,00 offerta minima € 73.200,00
Date/valori Comparabili reperiti (ALL. 7)	A 29.05.2024 € 77.000,00 - B 11.06.2025 € 108.000,00 C 23.09.2024 € 125.000,00 - D 30.08.2023 € 200.000,00 E 11.06.2024 € 130.000,00
Lotti (pag. 33)	UNICO



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato 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 soli 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 a 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 degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista 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 e 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.

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 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.

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.



SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	5
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	5
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3 Confini N-E-S-O	6
3.4 Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5 Certificazione energetica	13
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	13
4.1 Possesso	13
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato e indennità di occupazione	14
5. ASPETTI CATASTALI	14
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	14
5.2 Intestatari catastali storici	14
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	14
5.4 Giudizio di conformità catastale	14
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	18
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	18
7. ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	18
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	18
7.2 Abusi/difformità riscontrati	19
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	19
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	21
8.1 Oneri e vincoli	21
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 06.05.2025)	22
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	24
9. SUOLO DEMANIALE	24
10. USO CIVICO O LIVELLO	24
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	24
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	24
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	24
12.1 Metodo di valutazione	24
12.2 Stima del valore di mercato	25
12.3 Determinazione del valore a base d'asta	26
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi	26
12.5 Giudizio di vendibilità'	26
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	26
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	27
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato	27
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore esecutato	27
15. LOTTI	27
16. OSSERVAZIONI FINALI	27
17. ELENCO ALLEGATI	28



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

04.04.2025: nomina Esperto nella presente Procedura (*trasmessa con pec in data 08.04.2025*)

08.04.2025: giuramento in forma telematica

28.05.2025: primo accesso ai beni pignorati

01.07.2025: deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata

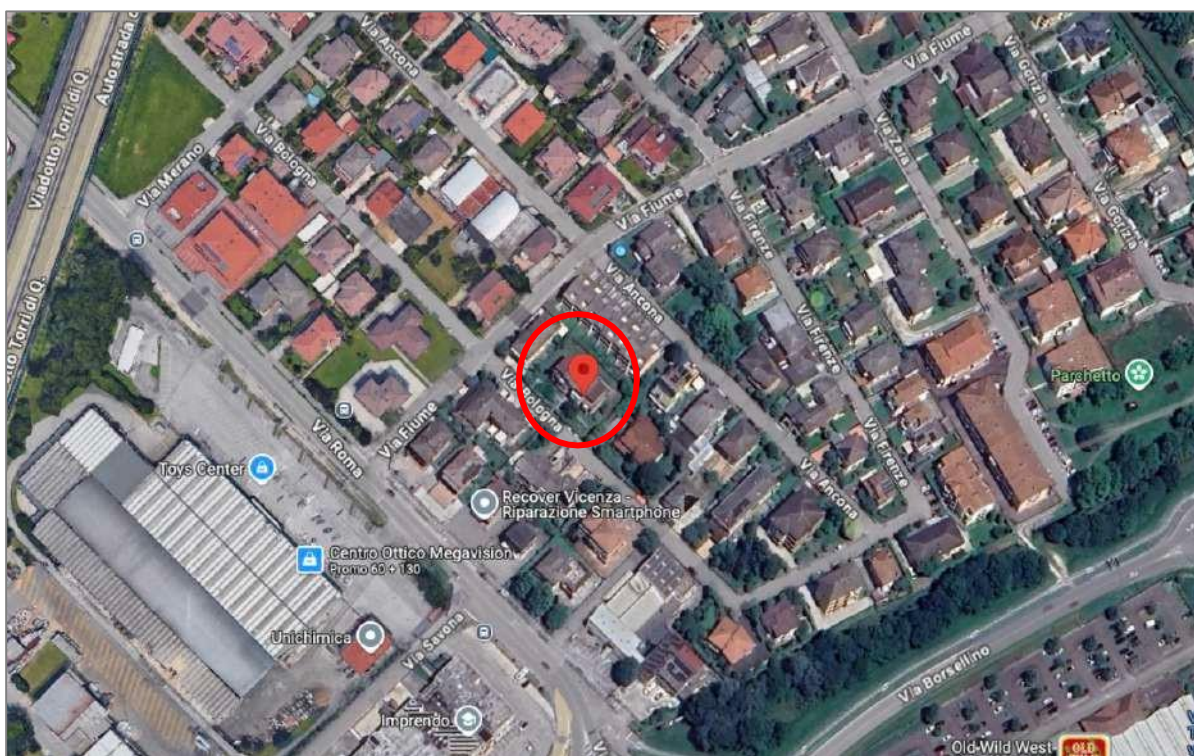
Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA tramite *SISTER* in data **05.06.2025** e acquisito in data **06.06.2025**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di **Torri di Quartesolo** – Edilizia Privata inoltrata tramite *SUAP* in data **06.06.2025** e acquisita con invio dal *SUAP* in data **18.06.2025**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa, delle visure attuali e storiche e delle planimetrie relative all'immobile (**11/14.04.2025**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (**22.07.2025**);
- i certificati di stato di famiglia, residenza, morte ed estratto matrimonio sono stati richiesti in data **05.06.2025 - 07.07.2025 - 18.07.2025** e acquisiti in data **05.06.2025 - 14.07.2025 - 31.07.2025**.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento al piano terra/rialzato con cantina esclusiva in palazzina residenziale denominata "*Condominio Bologna*" e sita in Comune di **Torri di Quartesolo (VI)**, **Via Bologna** civ. 41 int. 3.



Il contesto - vista da *Google Earth*

L'immobile in oggetto è sito in zona residenziale periferica al limitare di *Torri di Quartesolo*, Comune di circa 11.700 abitanti, sito a Sud-Est della Provincia di *Vicenza* a circa 7 km dal capoluogo.

Il complesso residenziale denominato "*Condominio Bologna*" è formato da una palazzina realizzata nella seconda metà degli anni 1970, di 3 piani fuori terra con corte comune e un piano interrato, un accesso carraio e uno pedonale dalla pubblica via, percorsi pedonali in quadrotti di ghiaino lavato e carraio di accesso al piano interrato in cemento; la pertinenza è recintata lungo il suo perimetro ed è tenuta a giardino piantumato con alberature, cespugli e siepi sempreverdi il tutto piuttosto trascurato.

Caratteristiche zona: periferica con sufficiente dotazione di parcheggi pubblici.

Servizi della zona: la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; sufficiente dotazione dei principali servizi (supermercati, negozi, farmacia, asili e scuole primarie, centri sportivi) che sono concentrati nel centro cittadino.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada A4 casello di *Vicenza Est* (2), Tangenziale Sud (1), ferrovia Stazione di *Vicenza* (7).

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto

Piena proprietà dell'intero.

Identificazione catastale

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di *Vicenza* - Territorio e in Ditta a:

***** per la piena proprietà della quota di 1/2

nato a ***** il ***** C.F. *****

***** per la piena proprietà della quota di 1/2

nata in ***** il ***** C.F. *****

C.F. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO - foglio 11°

particella n. **499 subalterno 18** A/3 Classe 5 Vani 5 mq 92/87 Rendita € 374,43

particella n. **499 subalterno 21** C/2 Classe U mq 12/13 Rendita € 14,87

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO - foglio 11°

particella n. 499 ENTE URBANO sup. catastale mq 1.198

Corrispondenza dati: VERIFICATA.

Lotti: UNICO

3.3 Confini N.E.S.O.

Confini di proprietà secondo la mappa Wegis della particella n. 499 in senso N.E.S.O.: particelle nn. 498, 660, 508, 657, 658, 661, 509, 501, 1348.

Salvo i più precisi.



3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'appartamento si trova al piano terra/rialzato, con accesso dalla corte e scala comuni; esso è composto da ingresso su zona giorno, cucina abitabile, disimpegno zona notte con camera doppia, una camera singola, lavanderia/w.c. e bagno entrambi finestrati; i locali hanno altezza di circa mt 2,70. Dalla corte nonché dalla scala comune si accede al piano interrato costituito da ampia cantina/deposito comune e da vani con destinazione a cantine esclusive; i locali hanno altezza di circa mt 2,00.

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
appartamento sub 18	87	100%	87	N-E-S	discrete
terrazze	18	33%	5,40	N-S	discrete
cantina sub 21	14	50%	7	-----	scarse

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continue in c.a.; condizioni: non ispezionabili.
Strutture verticali: tipologia: muratura e c.a.; condizioni: buone.
Solai: tipologia: laterocemento; condizioni: buone.
Scala: tipologia: c.a.; condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a padiglione, materiale: laterocemento; condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ad anta a battente, materiale: pvc con vetrocamera, protezione: tapparelle in pvc; davanzali e soglie in pietra locale; condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: ad anta, materiale: legno, condizioni: buone.
Manto di cop.: materiale: tegole, coibentazione: non ispezionabile, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio; rivestimento: rivestimento plastico tipo graffiato; coibentazione: no, condizioni: sufficienti.
Pavim. interna: materiale: marmo, ceramica; condizioni: buone.
deposito/cantina - materiale: cemento lisciato; condizioni: scarse.
Pavim. esterna: materiale: quadrotti in ghiaino lavato, cemento; condizioni: scarse.
Pareti interne: materiale: intonaco di cemento al civile tinteggiato/carta da parati, condizioni: discrete.
Rivestimento: angolo cottura/bagno, materiale: ceramica; condizioni: buone.
Note:
- bagno finestrato con lavabo, bidet, w.c. e vasca, sanitari in ceramica bianca e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: buone.
- lavanderia/w.c. finestrato con lavabo e w.c., sanitari in ceramica bianca e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: buone.
Scala: tipologia: a rampe, rivestimento: marmo; condizioni: buone; ascensore/montascale: -----
Portone di ingr.: tipologia: ad anta, materiale: vetro e alluminio; condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare.
Fognatura: recapito: fognatura comunale; ispezionabilità: da verificare, condizioni: da verificare
Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare.



Antenna: tipologia: rettilinea, condizioni: da verificare.

Idrico: tipologia: sottotraccia - impianto autonomo, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare.

Termico: riscaldamento autonomo con caldaia collocata in lavanderia, alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni tubolari a parete, condizioni: non funzionante in quanto chiusa la fornitura.
produzione di acs con scaldabagno elettrico posto in lavanderia, condizioni: buone - conformità da verificare.

Condizionamento: split a parete in camera doppia con unità esterna, condizioni: funzionante.

L'immobile oggetto della procedura è in stato di manutenzione complessivamente discreto sia per quanto riguarda gli impianti che le finiture, mentre la parte condominiale necessita di un intervento di manutenzione generale.

Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile.

Andranno verificate le certificazioni degli impianti dell'unità immobiliare oggetto di valutazione e, per quelle eventualmente mancanti/superate, i relativi impianti andranno verificati e se necessario messi a norma o dotati del certificato di rispondenza; andrà ripristinato l'allacciamento alla rete del gas metano.

Non sono state eseguite indagini/analisi dei terreni per verificare la presenza di eventuali inquinanti, né rilievi strumentali di verifica dei confini.

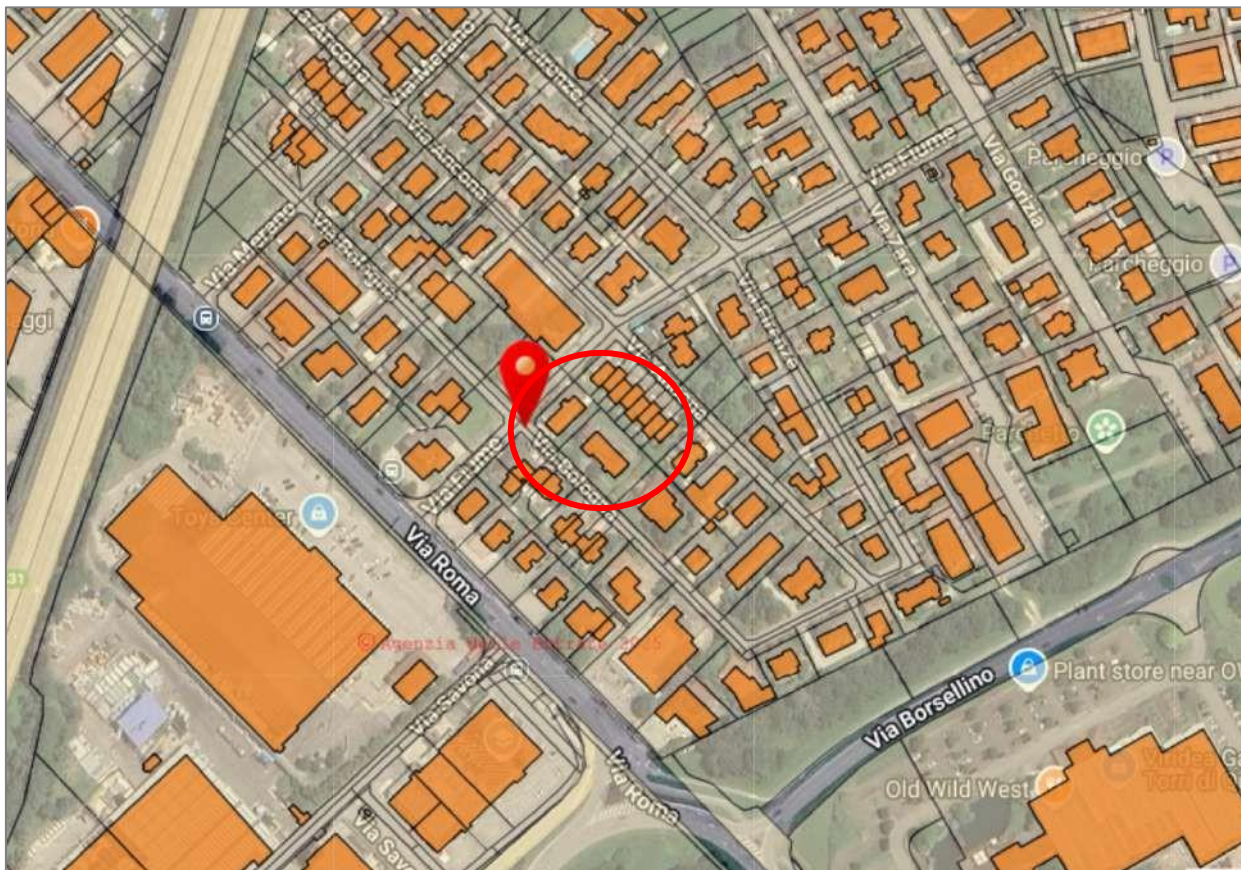


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



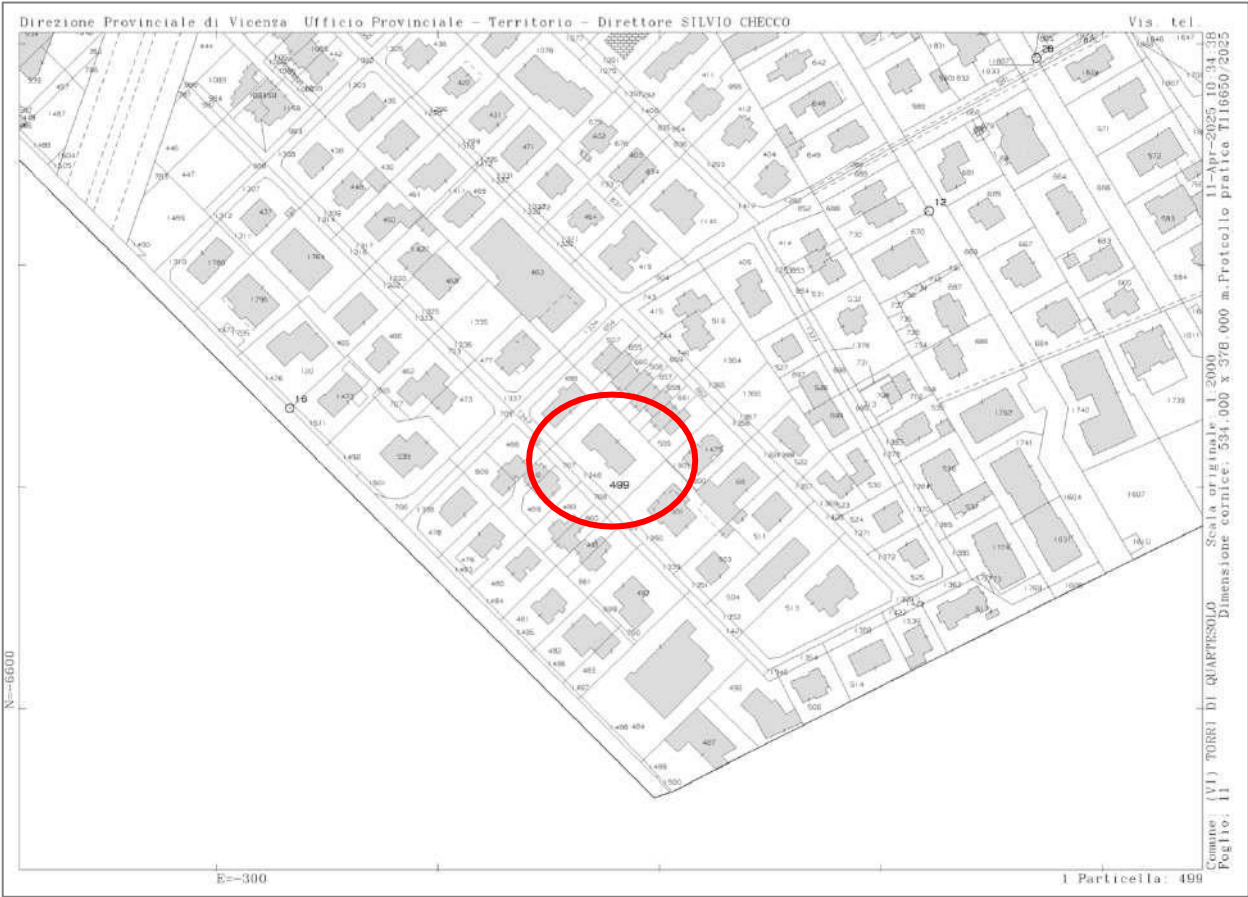
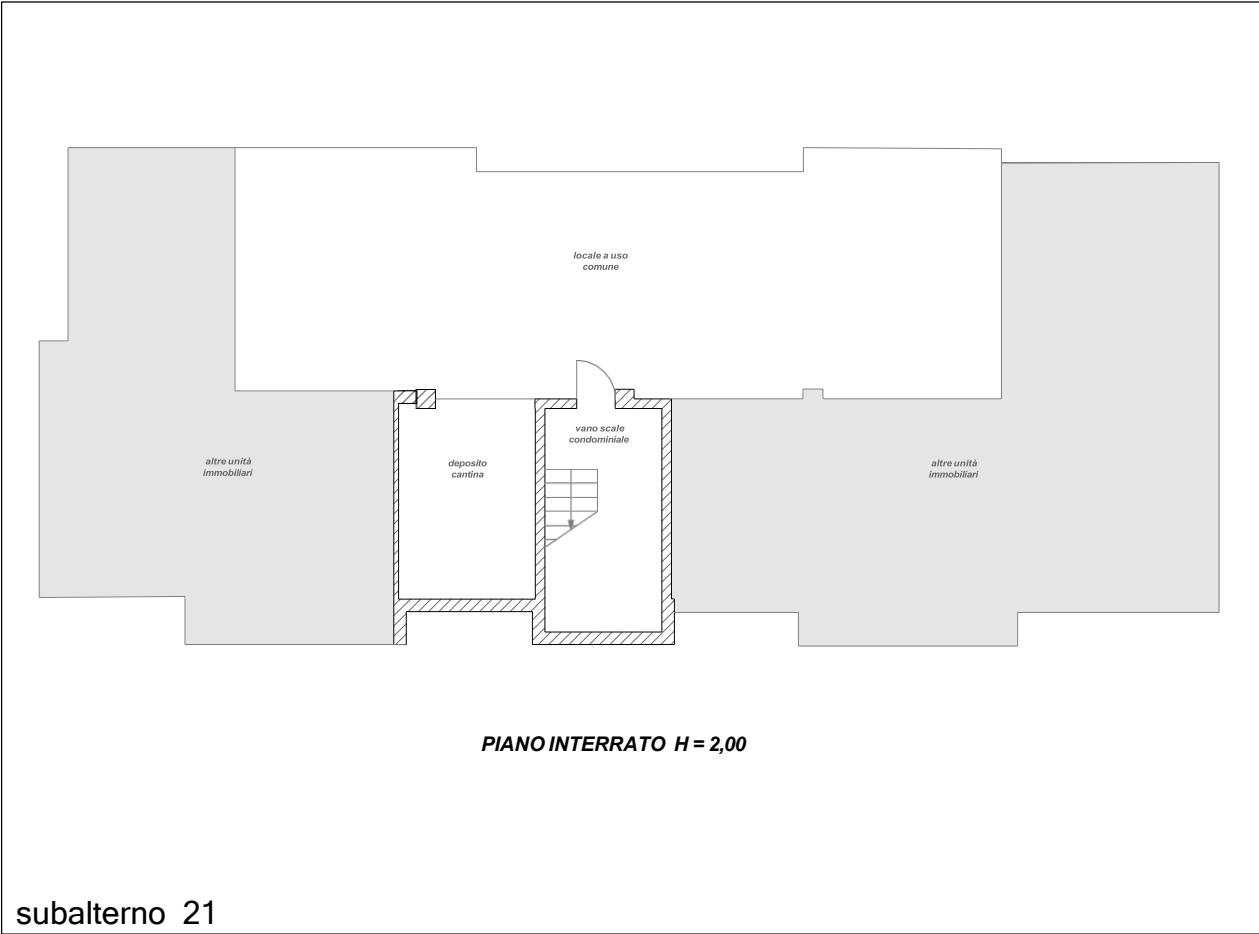


Figura 2. Estratto mappa catastale.



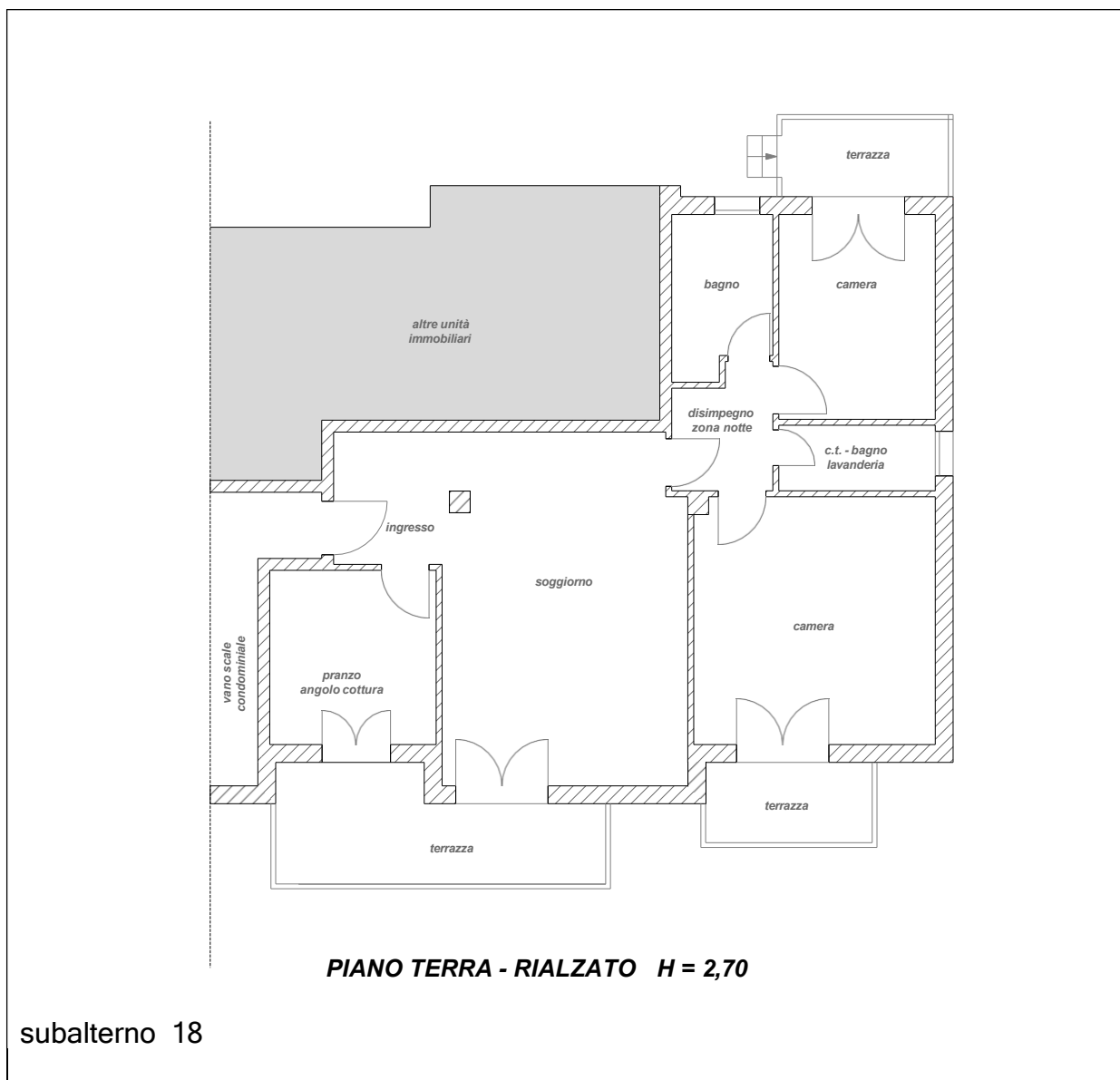


Figura 3. Planimetria immobili.



Il contesto - Via Bologna



Il fronte principale a Sud su Via Bologna



L'accesso carraio e il fronte Est



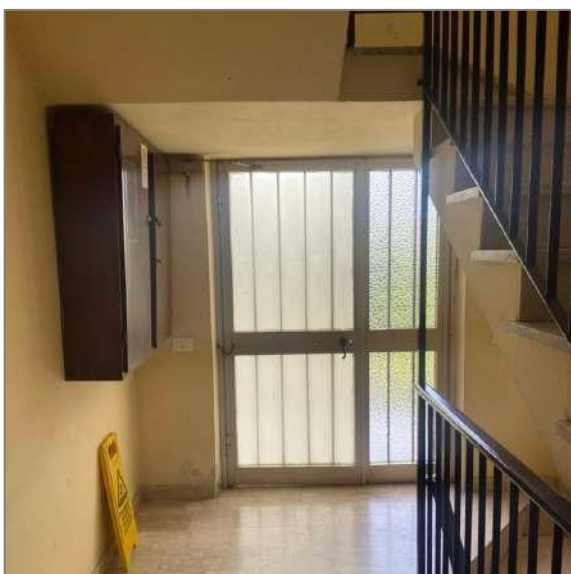
Il fronte Ovest



Il fronte Nord e l'accesso al piano interrato



L'accesso carraio e la pertinenza comune

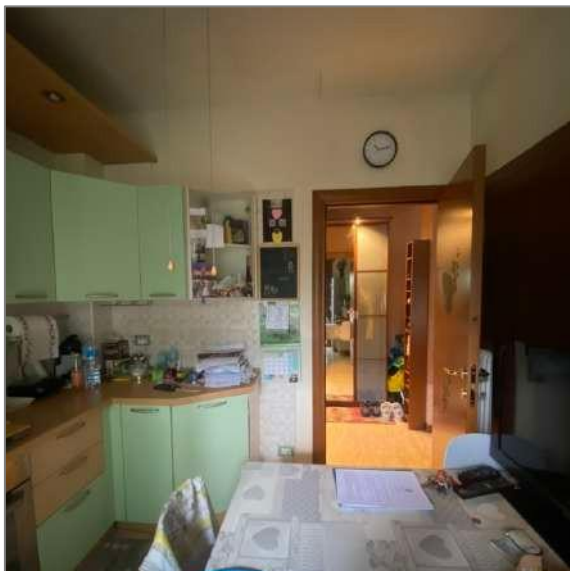


Scala condominiale



Ingresso all'appartamento





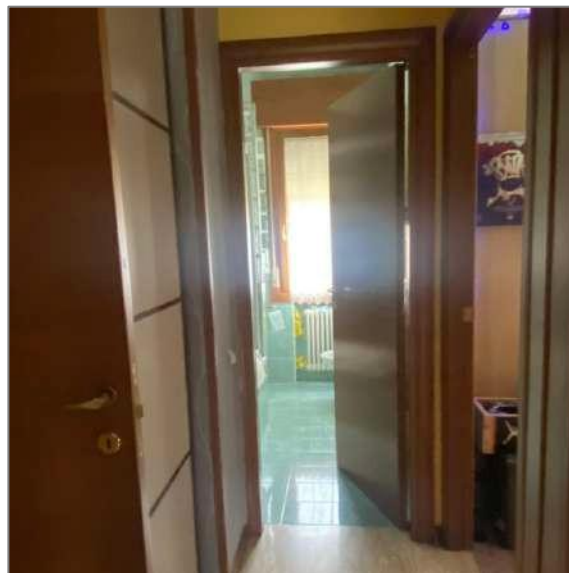
Cucina



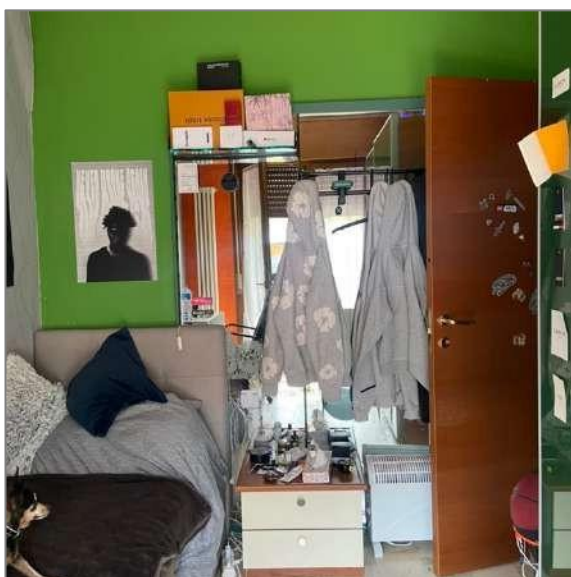
Terrazza Sud



Soggiorno



Disimpegno zona notte

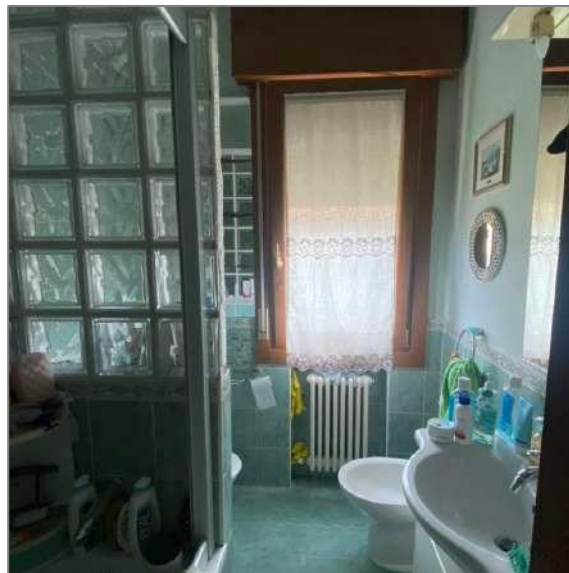


Camere





W.C. - Lavanderia - C.T.



Bagno

s



Deposito/cantina condominiale



Deposito/cantina esclusiva

Figura 4. Foto immobile

3.5 Certificazione energetica

E' stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015, che classifica l'immobile in Classe **F** con validità fino al 25.07.2035.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Libero.

L'appartamento è nella disponibilità della comproprietaria esecutata * * * * * che lo usa come residenza sua e della 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

Per la continuità storica dei terreni si precisa che la particella n. **499 ENTE URBANO** di mq 1.198 è di tale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **FRAZIONAMENTO n. 5568.78/1996 del 25.10.1996**.

Per la continuità storica dei fabbricati si precisa che:

- la particella n. **499 subalterno 18 A3** è di tale consistenza in seguito a:
 - da data anteriore al ventennio in seguito a **VARIAZIONE del 09.06.2004 Prot. n. 10515.1/2004** per FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DIRITTI n. **VI0145774** che ha originato l'attuale particella n. 499 subalterno 18 A3
- la particella n. **499 subalterno 21 C2** è di tale consistenza in seguito a:
 - da data anteriore al ventennio in seguito a **VARIAZIONE del 09.06.2004 Prot. n. 10516.1/2004** per FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DIRITTI n. **VI0145782** che ha originato l'attuale particella n. 499 subalterno 21 C2

5.2 Intestatari catastali storici

Proprietari dal 12.07.2004 ad oggi:

***** per la piena proprietà della quota di 1/2

nato a ***** il ***** C.F. *****

***** per la piena proprietà della quota di 1/2

nata in ***** il ***** C.F. *****

Beni identificati al C.F. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO foglio 11°

particella n. **499 subalterno 18 A3**

particella n. **499 subalterno 21 C2**

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali, tranne alcune modeste difformità prospettiche, nella posizione di alcune tramezzature e nell'altezza dichiarata del piano interrato.

E' necessario aggiornare l'intestazione catastale in seguito al decesso del comproprietario.

Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione delle schede catastali aggiornate **in accordo con la regolarizzazione edilizia.**

Costi: Oneri catastali € 140,00; Spese tecniche € 860,00 esclusi accessori di legge.

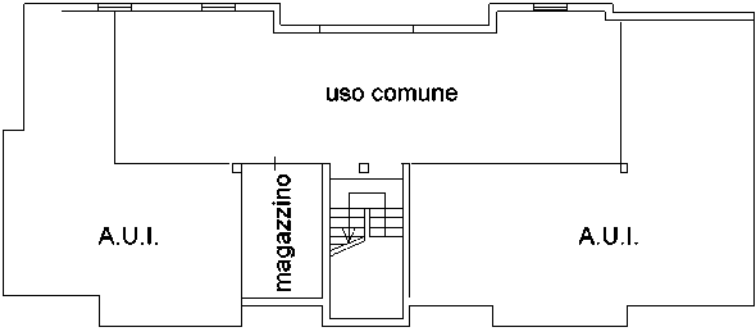
Non sono state effettuate verifiche strumentali dei confini.



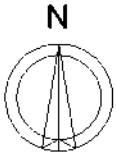
Data: 14/04/2025 - n. T488454 - Richiedente: JROPRZ60H54L840W

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza	Dichiarazione protocollo n. V10145782 del 09/06/2004	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Torri Di Quartesolo Via Bologna div. SNC	
	Identificativa Catastali: Sezione: Foglio: 11 Particella: 499 Subalterno: 21	Compilata da: Bortolamei Maurizio Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Vicenza N. 1380

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO h. 2.20



Ultima planimetria in atti

Data: 14/04/2025 - n. T488454 - Richiedente: JROPRZ60H54L840W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

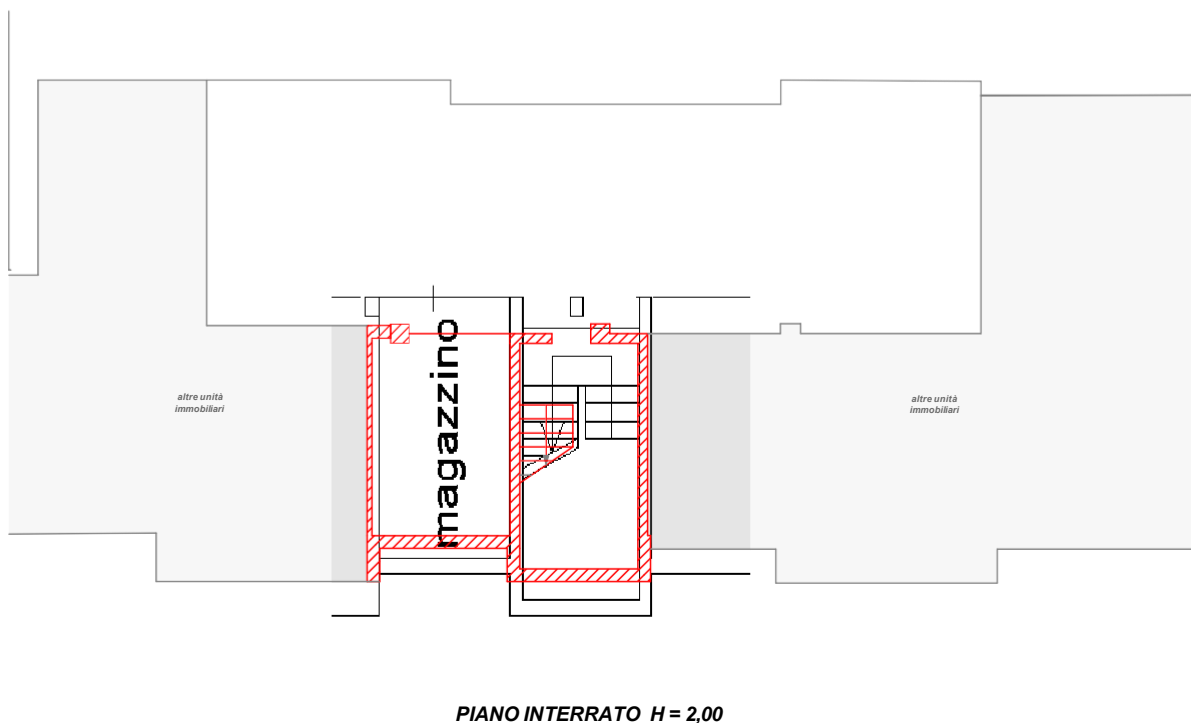
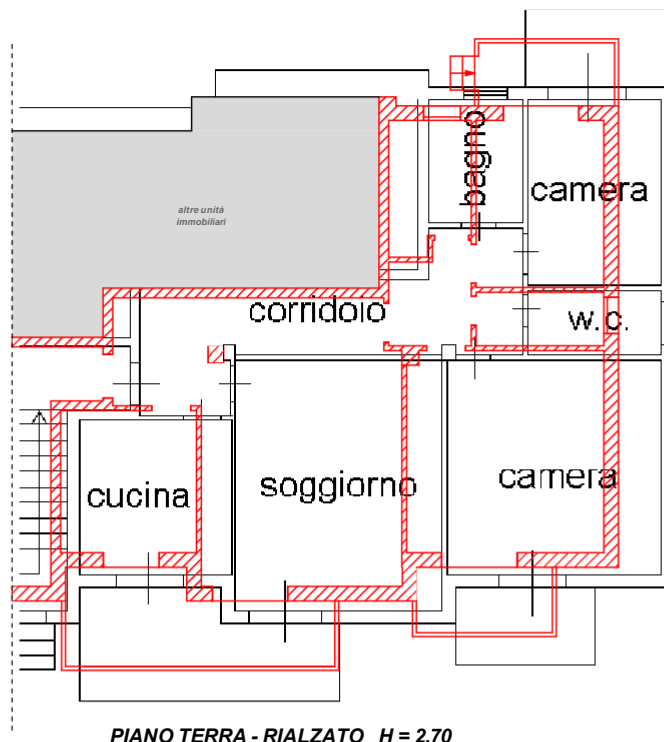
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/04/2025 - Comune di TORRI DI QUARTESOLO(L297) - < Foglio 11 - Particella 499 - Subalterno 21 >
VIA BOLOGNA n. SNC Piano S1

SUBALTERNO 21



Figura 5. Planimetrie catastali dei beni.

**RILIEVO DI MASSIMA UNITA' IMMOBILIARE CON EVIDENZIATE
LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE**



LEGENDA

sagoma muratura realizzata

Figura 6. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

***** per la piena proprietà della quota di 1/2
nato a ***** il ***** C.F. *****

***** per la piena proprietà della quota di 1/2
nata in ***** il ***** C.F. *****

proprietari **da data anteriore al ventennio** in forza di:

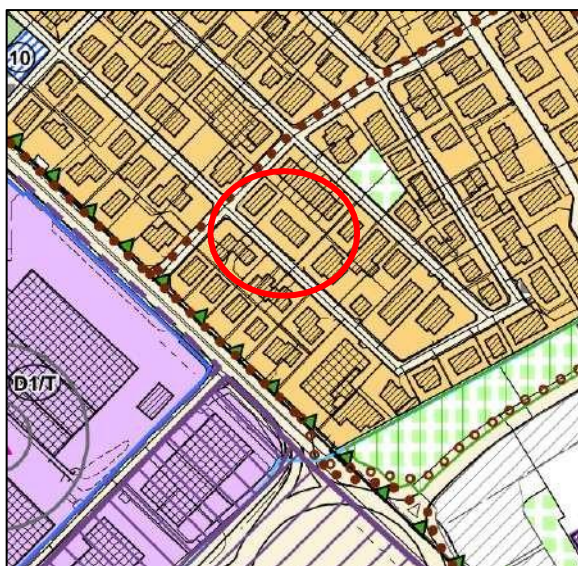
- COMPRAVENDITA in data **12.07.2004**, a firma di Gianluca Rosa notaio in Piovene Rocchette, ai nn. 28666/7027 rep./racc.
- a carico di
***** per la piena proprietà di 1/1 del 499/18 e di 1/2 del 499/21
nato a ***** (PD) il ***** C.F. *****
***** per la piena proprietà di 1/2 del 499/21
nato a ***** (PD) il ***** C.F.*****
- trascritto a VICENZA in data **23.07.2004** ai nn. **18908/12090** RG/RP e **18909/12091** RG/RP
Beni: C.F. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO foglio 11°
particella n. **499 subalterno 18 A3**
particella n. **499 subalterno 21 C2**

Regime patrimoniale: coniugi in regime di separazione legale dei beni.

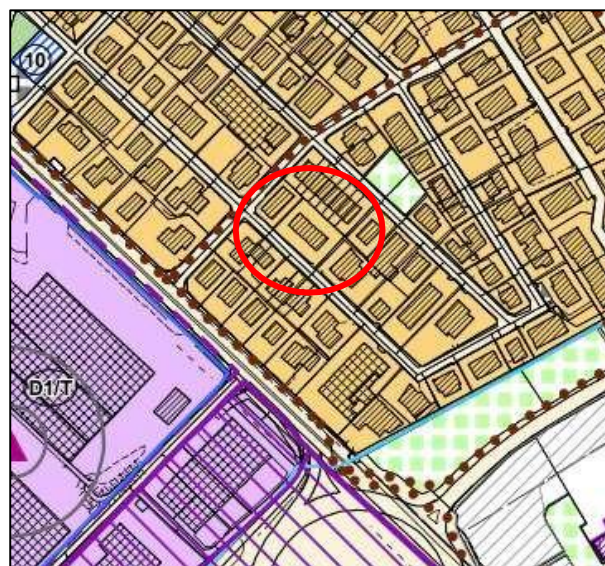
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli ----

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità



4° P.I. Vigente - Zonizzazione



5° P.I. Adottato - Zonizzazione

Titoli urbanistici:

Il Comune di *Torri di Quartesolo* è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con delibera Commissario Straordinario della Provincia di *Vicenza* in data 14.08.2013 e di Piano degli Interventi, vigente il Quarto Piano degli Interventi approvato con delibera di C.C. n. 2 del 01.02.2019 in regime di salvaguardia essendo stato adottato il Quinto Piano degli Interventi con delibera di C.C. n. 14 del 26.03.2024.

L'area è individuata come z.t.o. **B3** - "*Zona residenziale di completamento*" normata dall'Art. 24 delle N.T.O. in area di Pericolosità idraulica moderata e con i seguenti parametri urbanistici:

- If max 4,00 mc/mq
- H max 12,80 m.

Per ulteriori indicazioni si rimanda alle allegate N.T.O. VIGENTI e ADOTTATE.

Dalla documentazione inviata dagli Uffici comunali, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- LICENZA EDILIZIA n. 1832 rilasciata in data 31.01.1975 a ***** e ***** per COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE. I lavori hanno avuto inizio in data 29.01.1976.
- LICENZA EDILIZIA n. 2388 Pratica n. 1311 rilasciata in data 02.12.1976 a ***** e ***** per VARIANTE ALLA COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE. I lavori si sono conclusi in data 01.07.1977.
- PERMESSO DI ABITABILITA' rilasciato in data 15.12.1980 prot. n. 1832 a ***** e *****.
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 2551 rilasciata in data 13.06.1977 a ***** per COSTRUZIONE DI UNA RECINZIONE.

7.2 Abusi/difformità riscontrati:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza al progetto autorizzato, tranne alcune modeste difformità prospettiche, e nella partizione delle tramezzature.

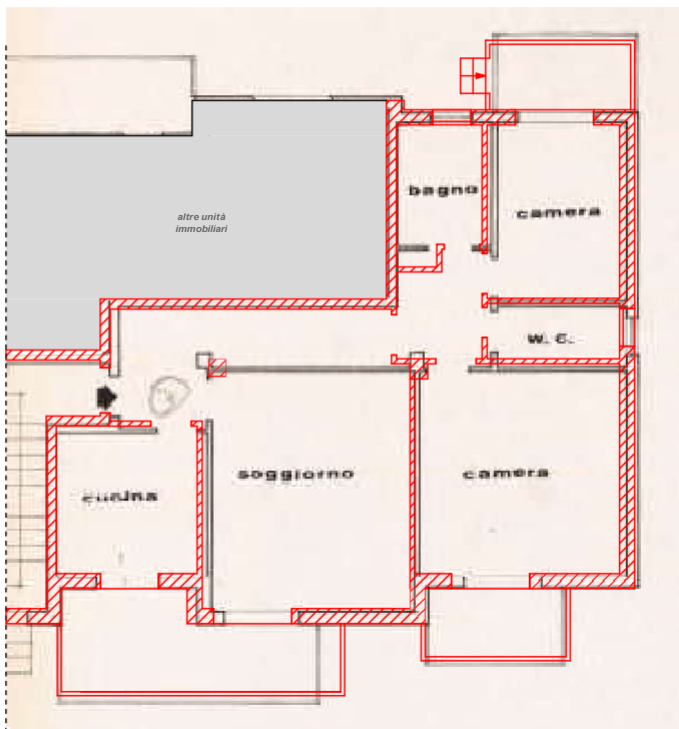
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

E' tutt'ora in corso di definizione SCIA IN SANATORIA Prot. 95124430240-24082023-1522.SUAP del 24.08.2023 intestata a CONDOMINIO BOLOGNA 41, che comprende opere sia interne alle singole unità sia sulle parti condominiali. A conclusione della pratica andrà presentata Segnalazione Certificata di Agibilità.

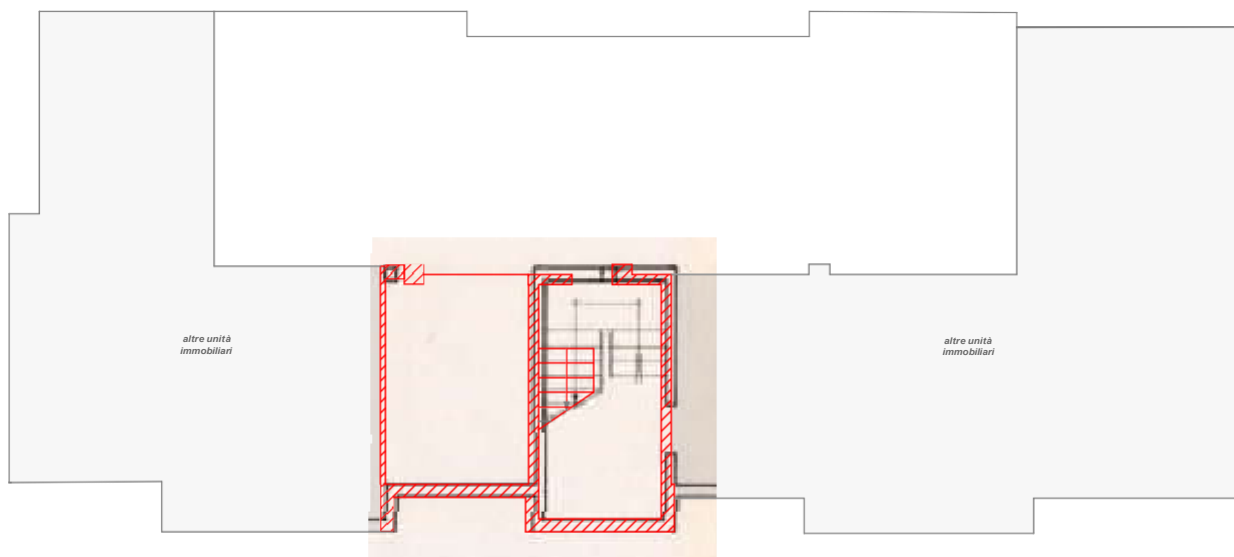
Costi: compresi nelle spese condominiali straordinarie.



**RILIEVO DI MASSIMA UNITA' IMMOBILIARE CON EVIDENZIATE
LE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO DEPOSITATO**



PIANO TERRA - RIALZATO H = 2,70



PIANO INTERRATO H = 2,00

LEGENDA

sagoma muratura realizzata

Figura 7. Comparazione stato approvato – stato rilevato.



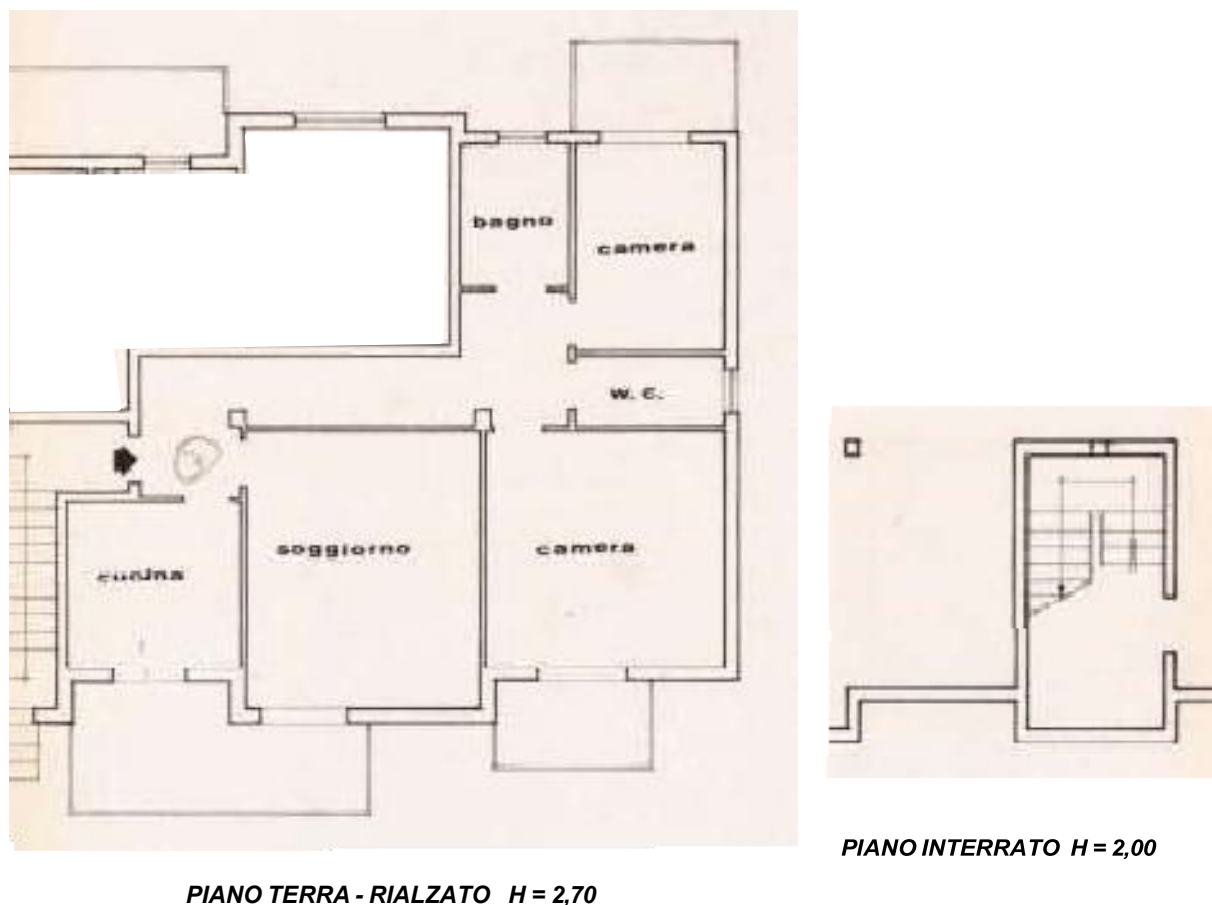


Figura 8. Stato approvato.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

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

- a) procedimenti giudiziari 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 procedente: -----
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: -----
- o) i contratti di locazione ultrannovenali 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: € **1.000,00**
- 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:
spese condominiali ordinarie arretrate ultimo biennio e straordinarie già deliberate non comunicate.

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 22.07.2025)

- ❖ Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO della durata di anni 25
- a favore di

con sede in ***** (BO) C.F. *****
 - a carico di
***** per la piena proprietà della quota di 1/2
nato a ***** il ***** C.F. *****
***** per la piena proprietà della quota di 1/2
nata in ***** il ***** C.F. *****
 - atto a firma di Gianluca Rosa Notaio in Piovene Rocchette in data **12.07.2004** ai nn. **28667/7028** rep./racc.
 - iscritto a VICENZA in data **23.07.2004** ai nn. **18910/4199** RG/RP
Capitale € 130.000,00 - Ipoteca € 260.000,00.
Beni per la piena proprietà:
C.F. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO foglio 11°
particella n. **499 subalterno 18 A3**
particella n. **499 subalterno 21 C2**
- ❖ Iscrizione giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- a favore di

con sede in ***** (MI) C.F. *****
 - a carico di

nato a ***** il ***** C.F. *****
 - atto a firma del Tribunale di Milano in data **29.03.2014** ai nn. **11754** rep.
 - iscritto a VICENZA in data **13.07.2015** ai nn. **12052/1873** RG/RP
Capitale € 5.321,44 - Ipoteca € 7.895,91.
Beni per la piena proprietà della quota di 1/2 (oltre ad altri):
C.F. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO foglio 11°
particella n. **499 subalterno 18 A3**
particella n. **499 subalterno 21 C2**



❖ Iscrizione amministrativa derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- a favore di

con sede in ***** (RM) C.F. *****

- a carico di

nato a ***** il 07.11.1971 C.F. *****

- atto a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data **14.09.2017** ai nn. **1665/12417** rep.

- iscritto a VICENZA in data **19.09.2017** ai nn. **18528/3054** RG/RP

Capitale € 83.872,87 - Ipoteca € 167.745,74.

Beni per la piena proprietà della quota di 1/2 (oltre ad altri):

C.F. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO foglio 11°

particella n. **499 subalterno 18 A3**

particella n. **499 subalterno 21 C2**

❖ Iscrizione di IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO della durata di anni 25

FORMALITA' DI RIFERIMENTO ISCRIZIONE IN DATA 23.07.2004 AI NN. 18910/4199 RG/RP

- a favore di

con sede in ***** (BO) C.F. *****

- a carico di

***** per la piena proprietà della quota di 1/2

nato a ***** il ***** C.F. *****

***** per la piena proprietà della quota di 1/2

nata in ***** il ***** C.F. *****

- atto a firma di Gianluca Rosa Notaio in Piovene Rocchette in data **12.07.2004** ai nn. **28667/7028** rep./racc.

- iscritto a VICENZA in data **10.07.2024** ai nn. **15071/2203** RG/RP

Capitale € 130.000,00 - Ipoteca € 260.000,00.

Beni per la piena proprietà:

C.F. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO foglio 11°

particella n. **499 subalterno 18 A3**

particella n. **499 subalterno 21 C2**

❖ Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- a favore di

con sede in ***** (RM) C.F. *****

- a carico di

***** per la piena proprietà della quota di 1/2

nato a ***** il ***** C.F. *****

***** per la piena proprietà della quota di 1/2

nata

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **13.02.2025** ai nn. **703** rep.

- trascritto a VICENZA in data **17.03.2025** ai nn. **5394/3946** RG/RP

Importo del debito: € 118.900,65 oltre a successivi interessi e spese.

Beni per la piena proprietà:

C.F. COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO foglio 11°

particella n. **499 subalterno 18 A3**

particella n. **499 subalterno 21 C2**



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

1. ISCRIZIONE VICENZA in data **23.07.2004** ai nn. **18910/4199** RG/RP
2. ISCRIZIONE VICENZA in data **13.07.2015** ai nn. **12052/1873** RG/RP
3. ISCRIZIONE VICENZA in data **19.09.2017** ai nn. **18528/3054** RG/RP
4. ISCRIZIONE VICENZA in data **10.07.2024** ai nn. **15071/2203** RG/RP
5. TRASCRIZIONE VICENZA in data **17.03.2025** ai nn. **5394/3946** RG/RP

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Amministratore Rag. Giancarlo Brodesco - Via Lussemburgo civ. 61 - Vicenza (VI) - tel. 348.3399700 email brodescoamministrazioni@gmail.com

- | | |
|---|-----------------------------|
| a. Importo annuo delle spese fisse di gestione circa: | n.p. |
| b. eventuali spese straordinarie già deliberate circa: | n.p. |
| c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia circa: | n.p. |
| d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: | ----- |
| e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: | n.p. |
| f. dotazioni, impianti e servitù condominiali: | imp. elettrico parti comuni |
| g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: | n.p. |
| h. certificati di conformità degli impianti condominiali: | n.p. |

N.B. il nominativo dell'amministratore è stato individuato solamente in data 31.07.2025; sarà reperibile alla riapertura successiva al periodo feriale estivo.

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

12.2 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 e 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 precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno o 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 e alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) e il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.*

La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

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

12.3 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 e 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 a immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$). Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto a una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato arr. alla data del **04.08.2025** risulti essere pari a:*

€ 123.000,00 (euro centoventitremila/00) pari a circa €/m² 1.240,00 arr. al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali a esempio quelli per la regolarizzazione catastale e urbanistico/edilizia".

Le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata sono riportate nell'allegato 7.



12.4 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 circa:	€ 1.000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica circa:	-----
- altri costi/oneri:	-----
TOTALE	€ 1.000,00

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 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 e 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 20 %** sul valore dei beni comprendente anche gli oneri condominiali arretrati.*

Quindi si otterranno i seguenti valori:

- **prezzo ragguagliato effettuate le detrazioni pari a € 122.000,00 (euro centoventiduemila/00)**
- **prezzo a base d'asta pari a € 97.600,00 (euro novantasettemilaseicento /00)**
- **offerta minima pari a € 73.200,00 (euro settantatremiladuecento/00).**

12.5 Confronto con trasferimenti pregressi

Raffronto con le seguenti compravendite:

Comparabile A 29.05.2024 € 77.000,00 - Comparabile B 11.06.2025 € 108.000,00
Comparabile C 23.09.2024 € 125.000,00 - Comparabile D 30.08.2023 € 200.000,00
Comparabile E 11.06.2024 € 130.000,00.

12.6 Giudizio di vendibilità'

Buona.

Zona periferica tranquilla, comoda al centro comunale, agevoli collegamenti con i principali assi viari.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'intero.



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

La residenza attuale anagrafica così ricavata dai certificati rilasciati dall'Anagrafe del Comune di
Torri di Quartesolo risulta la seguente:

- debitori esecutati:

* * * * *

* * * * * residente in *Torri di Quartesolo, Via Bologna civ. 41 int. 3*

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

* * * * * _

* * * * * _

15. LOTTI

UNICO.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Vicenza, 04 agosto 2025

L'Esperto Incaricato
Arch. Patrizia Jorio
(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
3. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
4. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
5. Note di trascrizione e iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
6. Estratto cartografia e N.T.O. - Pratiche edilizie
7. Tabelle di stima dei beni e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
8. Certificati di residenza storici, stato civile del soggetto esegutato
9. Attestato di Prestazione Energetica
10. Ricevuta invio perizia all'esecutato e ai creditori

