



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 397/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **22.07.2025 ore 11:00**

Identificazione beni: Beni in Piovene Rocchette (VI), Via Alessandro Rossi n. 97
Dati Catastali: N.C.E.U., foglio 2, p.lla 120 - subb. 10 (A/3) e
12 (C/6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Michele Sette** - Via Trieste, 14 – Bassano del Grappa
Mail: michelesette@alice.it – tel: 338 5291020

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto, 63 – Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it - Tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 397/2024, promossa da:

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 22.07.2025 ore 11:00

Esperto stimatore: arch. Michele Sette

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 6): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento al piano secondo con autorimessa pertinenziale al piano terra, unitamente alle quote proporzionali sulle parti comuni di cui ai subalterni nn. 1 e 2

Ubicazione (pag. 6): Piovene Rocchette (VI), Via Alessandro Rossi n. 97

Dati catastali attuali dei beni (pag. 6): N.C.E.U. di Piovene Rocchette, foglio 2, p.lla 120 - subb. 10 (A/3) e 12 (C/6)

Metri quadri (pag. 7): locali di abitazione 90,86 mq, loggia 9,15 mq, autorimessa 20,15 mq. Superficie commerciale complessiva 108,73 mq

Stato di manutenzione (pag. 7): appartamento in sufficiente stato manutentivo

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 22): nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 23): difformità edilizie e catastali, sanabili con un costo complessivo pari a circa 4.000,00 €

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 28): € 75.000,00 per l'intero

Date/valori comparabili reperiti (pag. 29): comparabile A: 05.12.2024 € 77.000,00; comparabile B: 22.11.2023 € 64.000,00; comparabile C: 19.03.2024 € 78.000,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 30): € 61.200,00

Valore debito: € 144.655,60 oltre a interessi e compensi

Occupazione (pag. 21): libero

Titolo di occupazione (pag. 22): immobile libero

Oneri (pag. 27): immobile non in condominio; vedasi oneri al paragrafo 8.

APE (pag. 21): APE valido fino al 23/07/2035, classe energetica attribuita "E", valore di prestazione energetica globale pari a 228,60 kWh/m²anno.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 27): in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.

Lotti (pag. 32): unico



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 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 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 degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o 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 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	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni (Allegato 3)	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Desc	7
3.5	rizzazione dettagliata dei beni.....	7
3.6	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 CATASTALI (Allegato 3)	18
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	18
5.2	Intestatari catastali storici	19
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	20
5.4	Giudizio di conformità catastale	20
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA (Allegato 6).....	23
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	23
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	24
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	24
7.2	Abusi/difformità riscontrati	24
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	25
7.4	Perimetro del “mandato”	25
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (Allegato 4).....	26
8.1	Oneri e vincoli	26
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 26/08/2024)	27
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	27
9.	SUOLO DEMANIALE.....	27



10.	USO CIVICO O LIVELLO	27
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	27
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	27
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	28
12.1	Metodo di valutazione	28
12.2	Stima del valore di mercato	28
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	29
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	30
12.5	Giudizio di vendibilità'	30
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	30
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI (Allegato 7)	30
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	30
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	31
15.	LOTTI	31
16.	OSSERVAZIONI FINALI	31
17.	ELENCO ALLEGATI.....	32



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con ordinanza del 07/01/2025 l'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Sonia Pantano nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, il sottoscritto Arch. Michele Sette, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 652, con studio in Bassano del Grappa (VI), via Trieste n. 14. il quale in data 09/01/2025 accettava l'incarico provvedendo a depositare per via telematica il giuramento di rito.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 10/01/2025, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale e inoltrando tramite posta certificata al Comune di Piovene Rocchette in data 20/01/2025 "Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi".

In data 04/03/2025 è stata depositata via PCT la check list.

In data 29/04/2025, alle ore 9.30, alla presenza del custode IVG di Vicenza è stato effettuato un sopralluogo ma non è stato possibile accedere ai beni in quanto non erano presenti né il debitore esecutato né alcun suo delegato. In data 04.07.2025, alla presenza del Custode Giudiziario è stato effettuato l'accesso all'immobile oggetto di procedura e sono state eseguite tutte le operazioni di rito.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di appartamento al piano secondo con autorimessa pertinenziale al piano terra, facenti parte di un fabbricato distribuito su tre piani fuori terra ed ubicato nel Comune di Piovene Rocchette (VI), in Via Alessandro Rossi al civico n. 97, posto a nord rispetto al centro storico di Piovene Rocchette, a circa 1 km dalla sede comunale.

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via attraverso l'area scoperta individuata con il mappale n. 753 sub. 1, intestato ad altra ditta. Si precisa che con atto di compravendita rogato dal Notaio Francesca Boschetti in data 16/05/2006, rap. 11435, racc. 1110, *"la parte acquirente, come prescritto nell'avviso pubblico di gara allegato sub. E) al titolo, si obbliga a mantenere garantito l'accesso carraio ai garage retrostanti l'adiacente fabbricato"*. ([Allegato 6](#))

I beni sono collocati in zona residenziale intermedia di espansione (C.1/11) e risultano serviti principalmente dalla Strada Provinciale 80 che conduce in direzione nord-ovest a Velo d'Astico e dalla Strada Provinciale n. 350 che conduce, a sua volta, in direzione nord a Cogollo del Cengio.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni (Allegato 3)

Catasto Fabbricati – Comune di PIOVENE ROCCHETTE – Provincia di VICENZA – Foglio 2 – Particella 120 – Sub. 10 – Cat. A/3 – Classe 3 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale totale 93 mq – Superficie catastale totale escluse aree scoperte 90 mq – Rendita Euro 495,80 – indirizzo Via Alessandro Rossi n. 97 – Piano: 2. Utilità comuni: Sez. Urbana foglio 2 particella 120 sub. 1 – Sez. urbana foglio 2 particella 120 sub. 2.



Catasto Fabbricati – Comune di PIOVENE ROCCHETTE – Provincia di VICENZA – Foglio 2 – Particella 120 – Sub. 12 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 mq – Superficie catastale totale 20 mq – Rendita Euro 43,90 – indirizzo Via Alessandro Rossi n. 97 – Piano: S1. Utilità comuni: Sez. Urbana foglio 2 particella 120 sub. 1 – Sez. urbana foglio 2 particella 120 sub. 2.

Intestato:

-

– Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza di:

- Atto di compravendita rogato in data 18/01/2005 dal Notaio Dott. Diomede Fatigati al n. 50.185 di repertorio e n. 15.766 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Schio in data 16/02/2005 ai nn. 2.151 di R.G. e 1.505 di R.P. (Quota di 1/2);

- Atto di compravendita rogato in data 17/01/2012 dal Notaio Dott. Francesco De Stefano al n. 24.952 di repertorio e n. 8.331 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Schio in data 10/02/2012 ai nn. 1.575 di R.G. e 1.179 di R.P. (Quota di 1/2). ([Allegato 5](#))

3.3 Confini N-E-S-O

Catasto Fabbricati – Comune di PIOVENE ROCCHETTE – Provincia di VICENZA – Foglio 2 – Particella 120 – Sub. 10: N ed E parete perimetrale del fabbricato, S. parete perimetrale del fabbricato e parete divisoria con vano scale comune (sub. 2), O parete divisoria con vano scale comune (sub. 2) e altra unità (sub. 9), salvi i più precisi.

Catasto Fabbricati – Comune di PIOVENE ROCCHETTE – Provincia di VICENZA – Foglio 2 – Particella 120 – Sub. 12: N altra unità (sub. 11), E parete divisoria con vano scale comune (sub. 2), S. parete perimetrale del fabbricato e area scoperta comune (sub. 1), O area scoperta comune (sub. 2), salvi i più precisi.

L'immobile, nel suo complesso, confina: N via Alessandro Rossi, E particelle nn. 122 e 347, S via Preare e O particelle nn. 288 e 682.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Appartamento al piano secondo con autorimessa pertinenziale al piano terra, facenti parte di un fabbricato distribuito su tre piani fuori terra ed ubicato nel Comune di Piovene Rocchette (VI), in Via Alessandro Rossi al civico n. 97, posto a nord rispetto al centro storico di Piovene Rocchette, a circa 1 km dalla sede comunale.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via attraverso l'area scoperta di pertinenza del fabbricato, individuata con il subalterno n. 1 e il successivo vano scale comune, di cui al subalterno n. 2.

L'area scoperta è delimitata: verso est in parte da una recinzione in legno e in parte da un muro in cemento armato, verso ovest da un muro in cemento armato con soprastante recinzione in elementi metallici verniciati, verso sud e verso nord risulta invece delimitata rispettivamente dalle pubbliche vie Preare e Alessandro Rossi.

L'area scoperta antistante al fabbricato risulta pavimentata in blocchi cementizi mentre la parte situata a sud dell'immobile è inerbite e presenta andamento in pendenza con essenze arbustive.



Le parti comuni individuate dal subalterno 2 al piano terra risultano pavimentate con elementi cementizi tipo betonella dove costituiscono gli accessi alle autorimesse e in piastrelle ceramiche nell'ingresso e i percorsi comuni interni. La scala comune presenta pedate e alzate in marmo, ringhiera in ferro e i due lastrici solari a copertura delle autorimesse, posizionati ad ovest e ad est della scala comune, presentano piastrelle in ghiaino lavato e ringhiera metallica. I serramenti delle parti comuni sono in alluminio con vetrocamera.

Il fabbricato principale, costruito nei primi anni Novanta è stato realizzato con muratura portante in laterizio, solai in laterocemento, copertura a padiglione con struttura in laterocemento e manto di copertura in coppi e lattonerie in rame.

Esternamente l'edificio presenta pareti intonacate e tinteggiate, tapparelle in pvc e parapetti in ringhiera metallica zincata.

Descrizione abitazione:

Dalla planimetria catastale e dal rilievo effettuato l'abitazione risulta così composta: autorimessa al piano terra; salotto, cucina, corridoio tre camere da letto, servizio igienico, lavanderia e loggia al piano secondo. L'unità gode del diritto sulle parti comuni dell'edificio, come identificato nell'elaborato planimetrico, che comprendono: l'area boschiva a sud del fabbricato, i percorsi di accesso all'autorimessa, l'androne al piano terra, i vani scale con gli ingressi agli appartamenti e due terrazze al piano primo.

Le altezze interne rilevate sono di 2,77 m per i locali abitativi e 3,00 m per l'autorimessa, come riportato negli elaborati di rilievo.

Le finiture e lo stato di manutenzione sono solo sufficienti e risentono dello stato conservativo del bene. L'immobile presenta: portoncino d'ingresso in legno, blindato; serramenti in legno con vetro camera; tapparelle in pvc; porte interne in legno tamburato; pavimento in piastrelle ceramiche nella zona giorno e listoncini in legno nelle camere; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; parapetti in ringhiera metallica; pavimentazione delle terrazze in klinker; soglie e stipiti in pietra dura.

Il bagno presenta pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, sanitari costituiti da: lavabo, vaso, vasca e bidet e lavabo; il servizio è dotato di rubinetteria e miscelatori del tipo commerciale.

La lavanderia presenta pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, lavella e piatto doccia dotati di rubinetteria e miscelatori del tipo commerciale.

L'abitazione è dotata di impianti: citofonico; idrico; idraulico; elettrico; di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano, collocata nella loggia, con radiatori lamellari in metallo verniciato come diffusori; gli impianti essendo stati realizzati anteriormente al 1991 non sono conformi all'attuale normativa vigente e necessitano di puntuale verifica e messa a norma.

Superficie commerciale:

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare, la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).



Pertanto, si sono adottati i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili dell'unità principale;
- ½ delle logge
- 2/3 delle autorimesse.

Determinazione superficie commerciale			
	Sup. lorda (mq.)	Coefficiente	Sup. commerciale (mq.)
Abitazione	90,86	1,00	90,86
Loggia	9,15	0,50	4,57
Autorimessa	20,15	0,66	13,30
		Totale	108,73

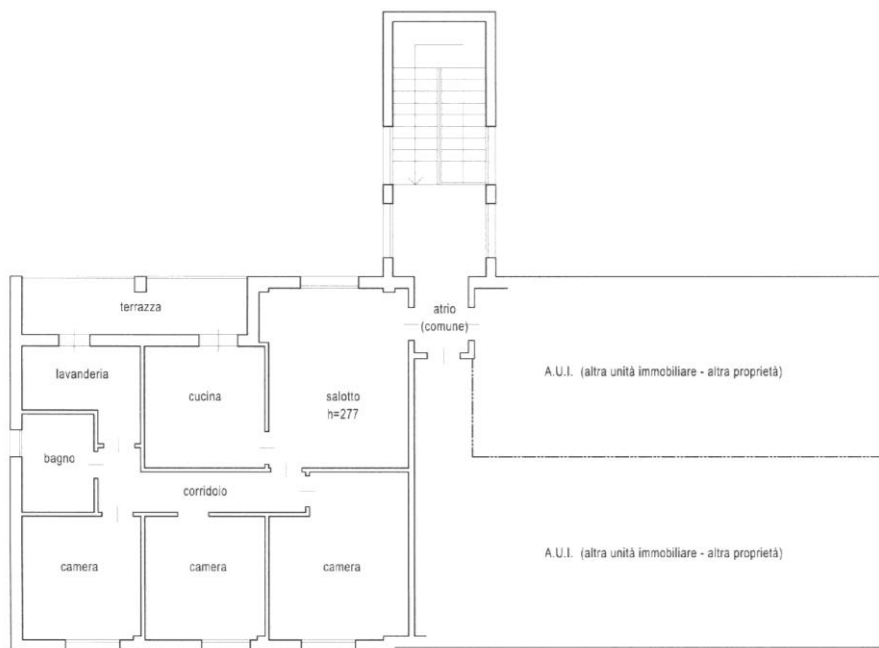


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale. ([Allegato 1](#))



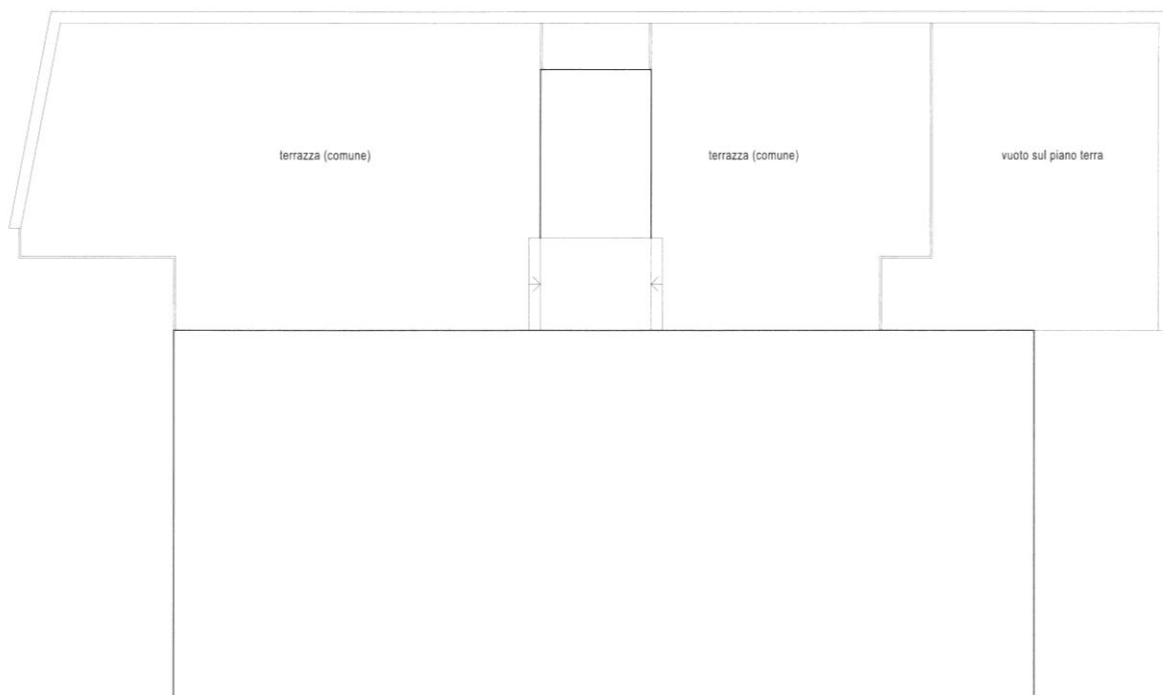


Figura 2. Estratto mappa catastale – N.C.T. di Piovene Rocchette, Fig. 2, m.n. 120 ([Allegato 3](#))

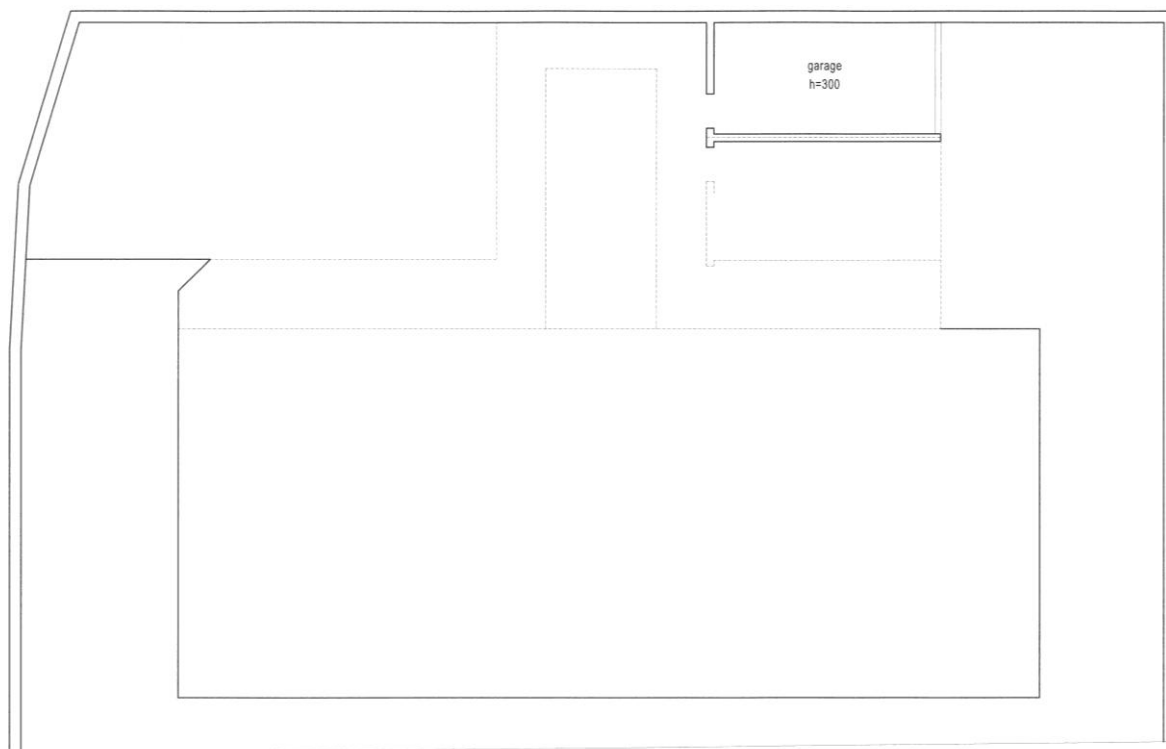


Pianta piano secondo





Pianta piano primo



Pianta piano terra

Figura 3. Planimetria immobili ([Allegato 09](#))





Foto 1 – vista da nord-est – da via A. Rossi



Foto 2 – vista da est



Foto 3 – vista da sud



Foto 4 – vista da ovest



Foto 5 – vista da nord



Foto 6 – vista da nord-ovest – accesso rimessa



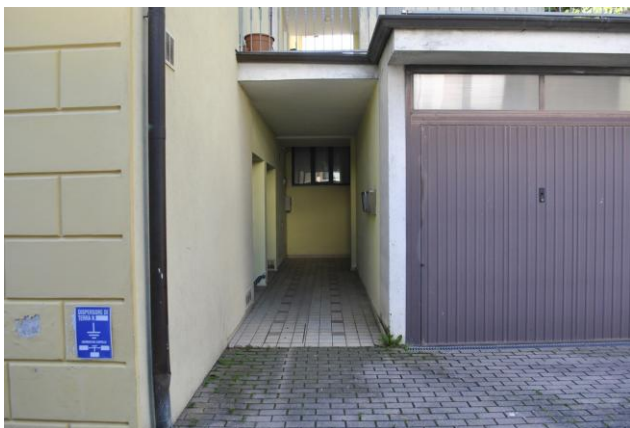


Foto 7 – vista da nord-ovest – accesso pedonale

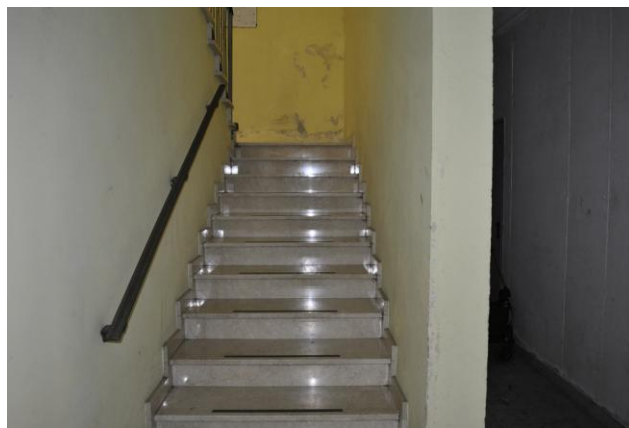


Foto 8 – vano scale comune

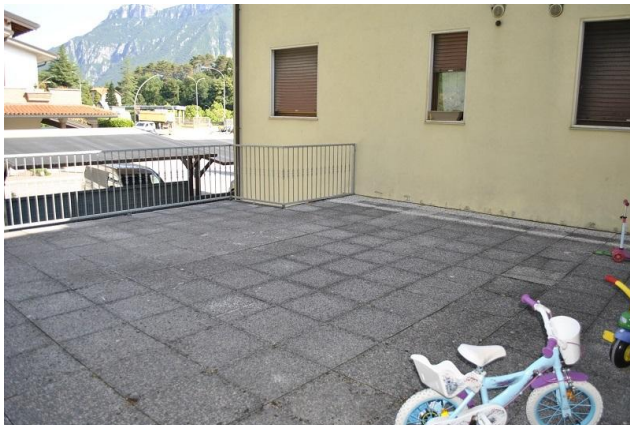


Foto 9 – piano primo – terrazza comune – lato ovest



Foto 10 – piano primo – terrazza comune – lato ovest



Foto 11 – piano primo – terrazza comune – lato est



Foto 12 – piano primo – terrazza comune – lato est



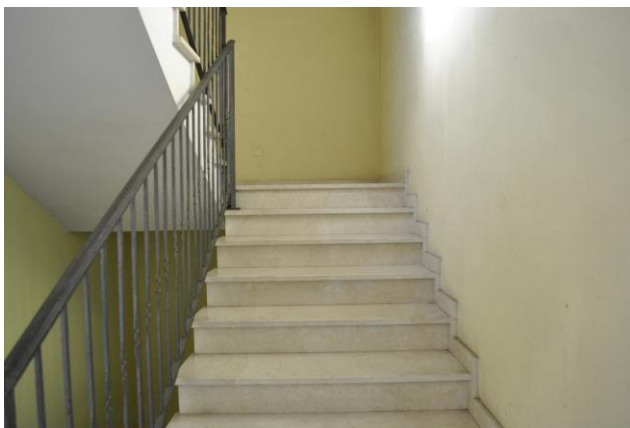


Foto 13 – piano primo-secondo – vano scale comune



Foto 14 – piano primo-secondo – vano scale comune



Foto 15 – piano secondo – pianerottolo comune



Foto 16 – piano secondo – accesso unità abitativa



Foto 17 – piano secondo – appartamento - salotto



Foto 18 – piano secondo – appartamento - salotto





Foto 19 – piano secondo – appartamento - cucina



Foto 20 – piano secondo – appartamento - cucina



Foto 21 – piano secondo – appartamento - cucina



Foto 22 – piano secondo – appartamento - corridoio



Foto 23 – piano secondo – appartamento – lavanderia



Foto 24 – piano secondo – appartamento – lavanderia



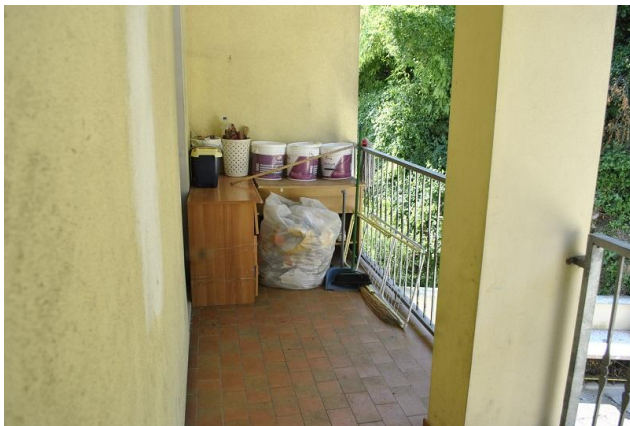


Foto 25 – piano secondo – appartamento – loggia



Foto 26 – piano secondo – appartamento – loggia



Foto 27 – piano secondo – appartamento – bagno



Foto 28 – piano secondo – appartamento – bagno



Foto 29 – piano secondo – appartamento – camera

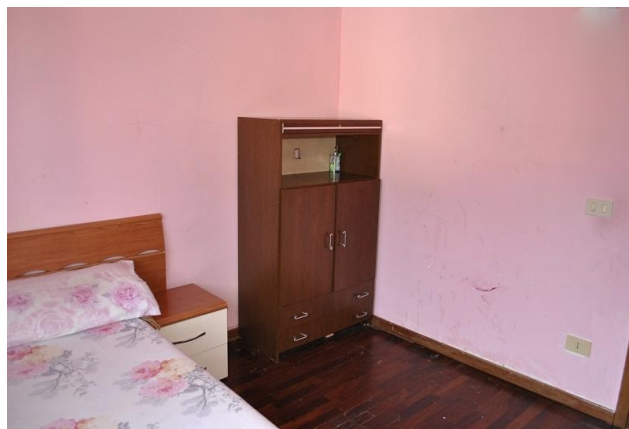


Foto 30 – piano secondo – appartamento – camera



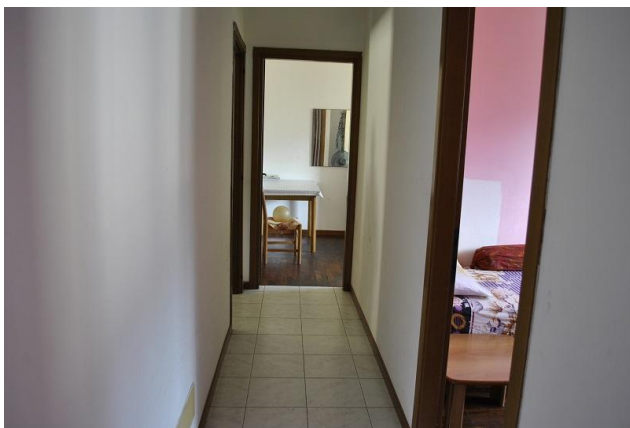


Foto 31 – piano secondo – appartamento – corridoio

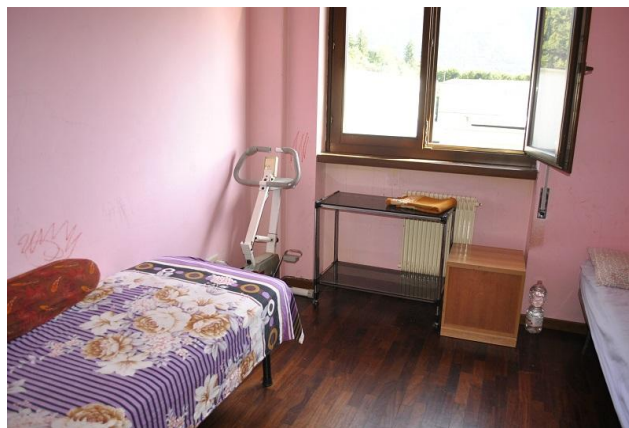


Foto 32 – piano secondo – appartamento – camera

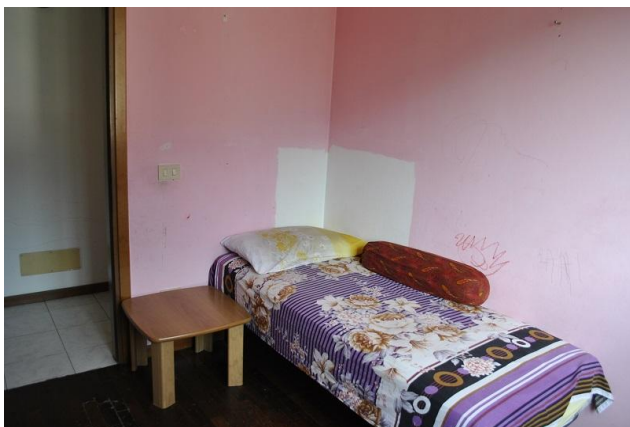


Foto 33 – piano secondo – appartamento – camera



Foto 34 – piano secondo – appartamento – camera



Foto 35 – piano secondo – appartamento – camera



Foto 36 – piano terra – garage





Foto 33 – piano terra - garage



Foto 34 – piano terra – accesso pedonale garage

Figura 4. Foto immobili. ([Allegato 2](#))

3.5 Certificazione energetica

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica dell'immobile perché il fabbricato di cui fa parte è stato realizzato anteriormente all'introduzione della Legge 1 luglio 2010, data di entrata in vigore del D. Lgs. 192/2005.

Pertanto, si è provveduto alla stesura della stessa e la documentazione è stata redatta dall'ing. Mirco Pizzolato di Caerano di San Marco (TV) ed è valida fino al 23/07/2035.

La classe energetica attribuita all'immobile risulta la "E", con un valore di prestazione energetica globale pari a 228,60 kWh/m²anno. ([Allegato 12](#))

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data dei sopralluoghi gli immobili risultavano liberi.

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

L'assenza di canoni di locazione è stata verificata con richiesta all'Agenzia delle Entrate in data 28/01/2025 alla quale è seguita risposta in data 17/02/2025 ([Allegato 10](#)).

5. ASPETTI CATASTALI ([Allegato 3](#))

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

N.C.E.U. di Piovene Rocchette, Foglio 2, particella 120, subalterno 10:

- Dal 20/08/2019 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/08/2019 Pratica n. VI0093168 in atti dal 20/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 39778.1/2019);



- Dal 09/11/2015 –Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 02/12/1997 – COSTITUZIONE del 02/12/1997 in atti dal 02/12/1997 (n. E02124.1/1997).

Mappali terreni correlati: Codice Comune G694 – Foglio 2 - Particella 120.

N.C.E.U. di Piovene Rocchette, Foglio 2, particella 120, subalterno 12:

- Dal 20/08/2019 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/08/2019 Pratica n. VI0093170 in atti dal 20/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 39780.1/2019);
- Dal 09/11/2015 –Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 02/12/1997 – COSTITUZIONE del 02/12/1997 in atti dal 02/12/1997 (n. E02124.1/1997).

Mappali terreni correlati: Codice Comune G694 – Foglio 2 - Particella 120.

5.2 Intestatari catastali storici

N.C.E.U. di Piovene Rocchette, Foglio 2, particella 120, subalterni 10 e 12:

- Dal 17/01/2012 –
proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni – DATI DERIVANTI DA: Atto del 17/01/2012 Pubblico ufficiale DE STEFANO FRANCESCO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 24952 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1179.1/2012 Reparto PI di SCHIO in atti dal 16/02/2012;
- Dal 18/01/2005 –
proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 17/01/2012 e
proprietà
1/2 in regime di separazione dei beni fino al 17/01/2012 – DATI DERIVANTI DA: Atto del 18/01/2005 Pubblico ufficiale FATIGATI DIOMEDE Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 50185 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1505.1/2005 Reparto PI di SCHIO in atti dal 21/02/2005;
- Dal 18/09/2001 –
proprietà
1/1 fino al 18/01/2005 – DATI DERIVANTI DA: Atto del 18/09/2001 Pubblico Ufficiale GALLO GIORGIO Sede THIENE (VI) Repertorio n. 96369 – COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7682.1/2001 Reparto PI di SCHIO in atti dal 04/10/2001;
- Dal 19/12/1997 –
proprietà 1/1 fino al 18/09/2001 – DATI DERIVANTI DA: SCRITTURA PRIVATA del 19/12/1997 Pubblico Ufficiale FERRIGATO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 108675 – U.R. Sede SCHIO (VI) Registrazione n. 3 Registrato in data 05/01/1998 – COMPRAVENDITA Voltura n. 1693.1/1998 – Pratica n. 236154 in atti dal 13/06/2001;
- Dal 02/12/1997 –
proprietà fino al 21/04/1995 – DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE DEL 02/12/1997 in atti dal 02/12/1997 (n. E02124.1/1997)
- Dal 21/04/1995 –
proprietà 1/1 fino al 19/12/1997 – DATI DERIVANTI DA: SCRITTURA PRIVATA del 21/04/1995 Pubblico Ufficiale NOT. GIAROLO O. Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 114111 – U.R. Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 1218



Registrato in data 03/05/1995 – COMPRAVENDITA Voltura n. 19218.1/1997 – Pratica n. 223107
in atti dal 07/06/2001.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna.

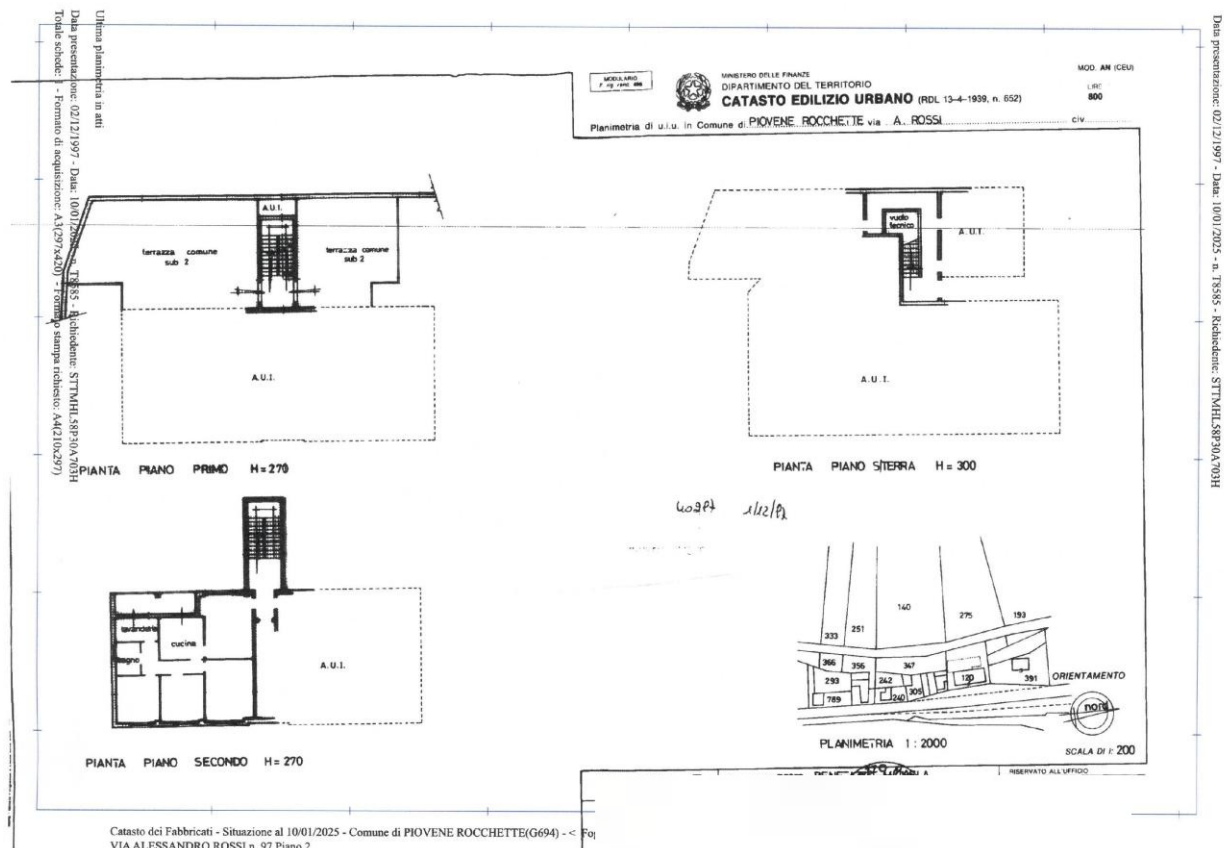
5.4 Giudizio di conformità catastale

Le planimetrie agli atti, depositate presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza in data 02/12/1997, presentano alcune difformità interne, come meglio descritte al successivo paragrafo 7.2, che comunque non variano di fatto la consistenza del bene.

Sarà in ogni caso necessario aggiornare la scheda catastale relativa all'unità abitativa in risposta alla vigente normativa che prevede la corrispondenza tra stato rilevato, documentazione edilizia e documentazione catastale.

Il costo per la regolarizzazione catastale del bene, che potrà avvenire attraverso pratica Docfa, è indicativamente pari a € 800,00.

Si segnala inoltre che nella visura catastale l'autorimessa è individuata al piano sottostrada, nell'elaborato planimetrico al piano terra e nelle schede catastali al piano s/terra. Si ritiene sia una semplice incongruenza dovuta all'interpretazione del tecnico.



Foglio 2 – particella 120 – subalterno 10

Data presentazione: 02/12/1997 - Data: 10/01/2025 - n. T8586 - Richiedente: STTMHL58P30A703H

MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRF 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di PIOVENE ROCCHETTE via A. ROSSI civ.

garage
A.U.I.
A.U.I.

PIANTA PIANO S/TERRA H= 300

333 251 140 275 193
366 356 347
293 242 240 305 120 391
789

PLANIMETRIA 1:2000

ORIENTAMENTO
nord

SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Data presentazione: 02/12/1997 - Data: 10/01/2025
Totale schede: 1 - Foglio 2 - Particella 120 - Subalterno 12

2
n. 120 sub. 12

Queste planimetrie catastali sono state redatte in base a:

10/01/2025 - Comune di PIOVENE ROCCHETTE (G694) - < Foglio 2 - Particella 120 - Subalterno 12 >
Catasto del Fabbricato - Sezione di FABBRICATO - Piano S1
VIA ALESSANDRO ROSSI n. 97

Foglio 2 – particella 120 – subalterno 12

Figura 5. Planimetrie catastali dei beni. (Allegato 3)

Data: 10/01/2025 - n. T7709 - Richiedente: Telematico

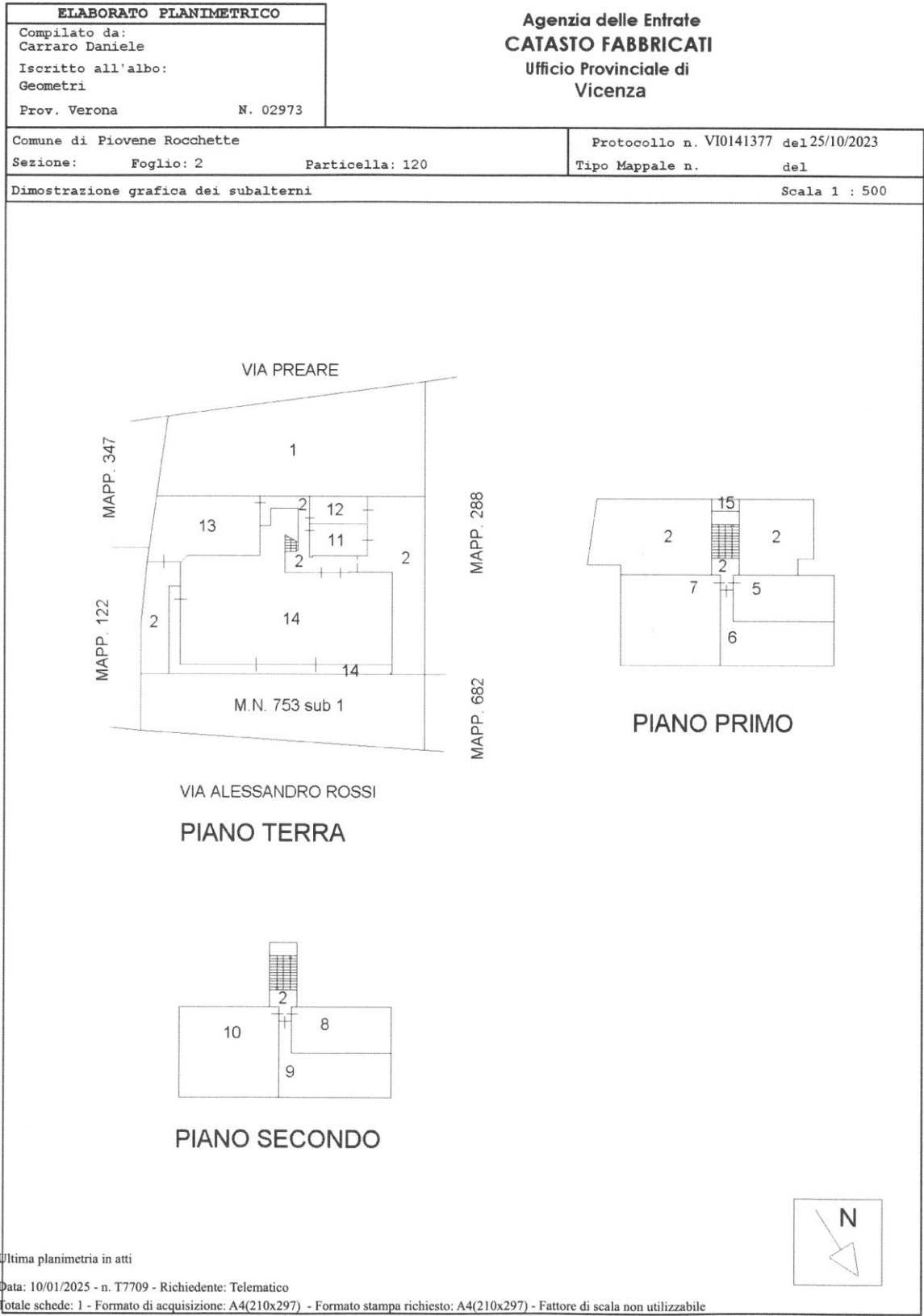


Figura 6. Elaborato planimetrico ([Allegato 3](#))

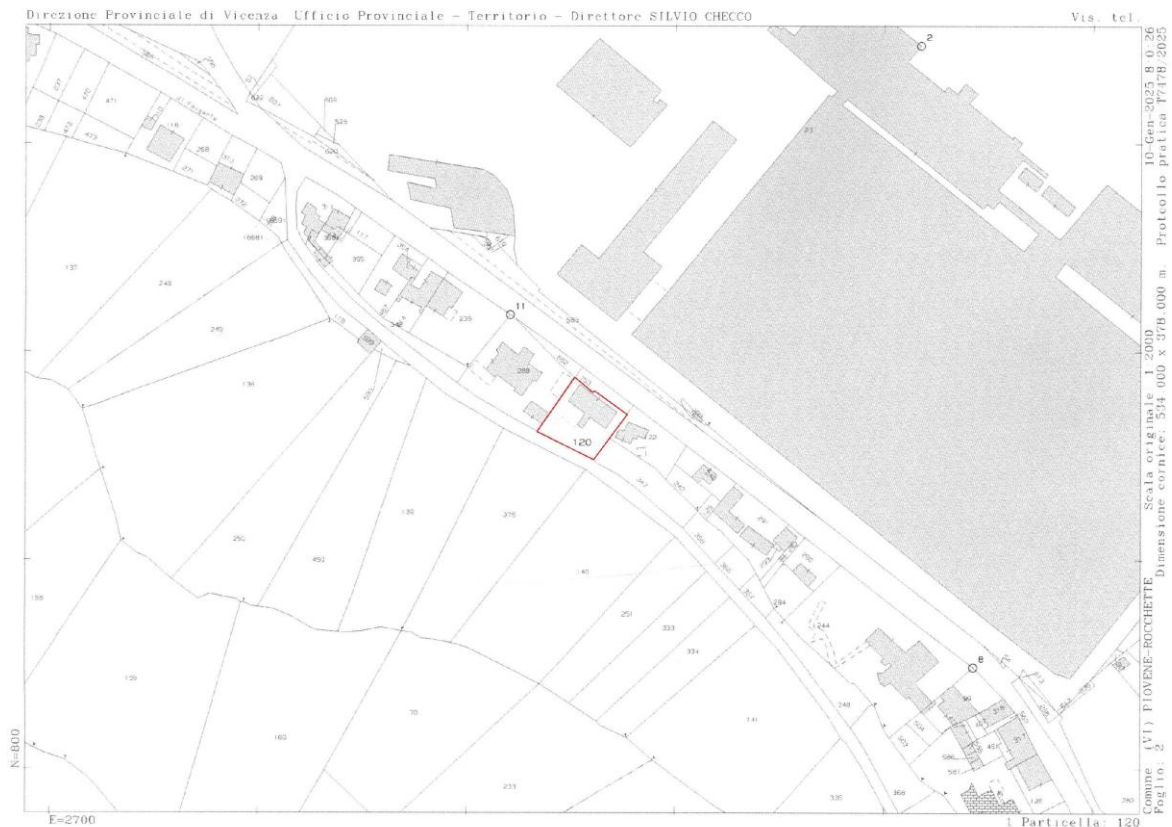


Figura 7. Estratto mappa catastale ([Allegato 3](#))

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA ([Allegato 5](#))

N.C.E.U. di Piovene Rocchette, Foglio 2, particella 120, subalterni 10 e 12:

- Dal 17/01/2012 – per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di Atto di compravendita;
- Dal 18/01/2005 – per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione in forza di Atto di compravendita;
- Dal 18/09/2001 – per la quota di 1/1 in forza di Atto di compravendita.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

N.C.E.U. di Piovene Rocchette, Foglio 2, particella 120, subalterni 10 e 12:

- Dal 17/01/2012 – proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni – in forza di Atto di compravendita rogato in data 17/01/2012 dal Notaio Dott. Francesco De Stefano al n. 24.952 di repertorio e n. 8.331 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Schio in data 10/02/2012 ai nn. 1.575 di R.G. e 1.179 di R.P. (Quota di 1/2).
- Dal 18/01/2005 – proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni e



proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni– in forza di Atto di compravendita rogato in data 18/01/2005 dal Notaio Dott. Diomede Fatigati al n. 50.185 di repertorio e n. 15.766 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Schio in data 16/02/2005 ai nn. 2.151 di R.G. e 1.505 di R.P. (Quota di 1/2);

- Dal 18/09/2001 proprietà 1/1 – in forza di Atto di compravendita rogato in data 18/09/2001 dal Notaio Dott. Giorgio Gallo al n. 96.369 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Schio in data 03/10/2001 ai nn. 10.168 di R.G. e 7.682 di R.P.;

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità ([Allegato 8](#))

Giusta richiesta di accesso agli atti inviata in data 20/01/2025 al Comune di Piovene Rocchette, è seguita risposta via e-mail datata 28/02/2025 con la quale il funzionario incaricato dallo stesso Comune inviava la documentazione richiesta.

I titoli edilizi relativi all'immobile sono i seguenti:

- Concessione edilizia prot. n. 3682/90/tec/92 n. 62 di Registro, in data 05/06/1992 – Ristrutturazione fabbricato in via A. Rossi;
- Concessione edilizia in sanatoria prot. N. 7356/135/tec/94 n. 65 di Registro, in data 11/08/1994 – Demolizione e ricostruzione del fabbricato in variante alla C.E. n. 62 del 05/06/1992 in via A. Rossi;
- Concessione edilizia prot. n. 9830/9000/tec/95 n. 5 di Registro, in data 23/01/1996 – Demolizione e ricostruzione del fabbricato – 2° variante alla C.E. n. 62 del 05/06/1992;
- Certificato di abitabilità prot. n. 007923/16/tec/14/071997 n. 0032 di Registro in data 27/08/1997.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Da un confronto tra la documentazione depositata presso l'U.T.C. di Piovene Rocchette e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano alcune difformità interne. Nello specifico è stata modificata l'apertura in prossimità della lavanderia e realizzata una nuova apertura che dal salotto dà sul corridoio del reparto notte e contestualmente è stato chiuso l'accesso allo stesso corridoio dalla cucina. Ciò ha comportato una variazione della superficie del corridoio centrale.



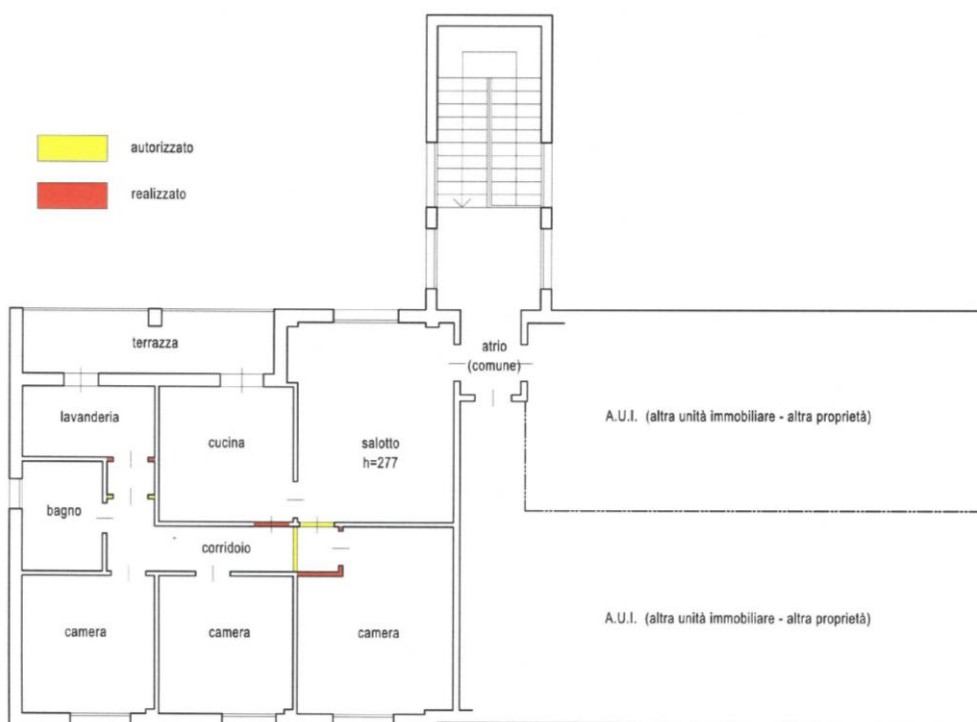


Figura 8. Sovrapposizione stato autorizzato/realizzato - Pianta piano secondo ([Allegato 10](#))

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità rilevate potranno essere regolarizzate attraverso pratica C.I.L.A. in sanatoria, per opere interne, che comporta un costo indicativo di realizzazione pari a € 2.200,00 comprensivo di sanzione amministrativa minima.

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 o 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 ([Allegato 4](#))

8.1 Oneri e vincoli

I vizi di carattere “edilizio” (stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti) sono già stati considerati in sede di valutazione dell’immobile. Rimarranno invece a carico dell’aggiudicatario le spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia del bene, il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d’asta del bene, e che 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.

Si sottolinea che l’accesso ai beni avviene dalla pubblica via attraverso l’area scoperta individuata con il mappale n. 753 sub. 1, intestata ad altra ditta in seguito ad atto di compravendita rogato dal Notaio Francesca Boschetti in data 16/05/2006, rap. 11435, racc. 1110, nel quale viene riportato quanto segue: *“la parte acquirente, come prescritto nell’avviso pubblico di gara allegato sub. E) al titolo, si obbliga a mantenere garantito l’accesso carraio ai garage retrostanti l’adiacente fabbricato”*. ([Allegato 6](#))



Come sopra riportato pertanto le unità immobiliari di cui alla corrente relazione vedono garantita la possibilità di transito carraio per accedere alle autorimesse, ma il transito pedonale per accedere alle unità abitative non è stato considerato e ciò vale per tutte le unità abitative del fabbricato. Di fatto i beni oggetto di relazione comprendono una rimessa che nella presente relazione di stima viene considerata strettamente correlata all'abitazione; tale condizione dovrà essere mantenuta anche nelle future vendite per poter considerare superata la problematica emersa.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 30/07/2025)

Comune di PIOVENE ROCCHETTE (VI) Catasto fabbricati Foglio 2 particella: 120 subb. 10 e 12:

1. ISCRIZIONE del 10/02/2012 – Registro Particolare 203 Registro Generale 1576
Pubblico ufficiale DE STEFANO FRANCESCNO Repertorio 24953/8332 del 17/01/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. TRASCRIZIONE del 12/11/2024 – Registro particolare 8807 Registro generale 11253
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1761 del 15/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

In seguito all'aggiudicazione del bene saranno regolarizzate e cancellate le iscrizioni e le trascrizioni di cui al paragrafo precedente.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni di cui al presente Lotto non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni di cui al presente Lotto 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

L'immobile fa parte del condominio denominato "Condominio Rossi", non esiste un amministratore condominiale e le spese di pulizia scale e luce sono contabilizzate dal Sig. Paolo Sberze, come riferito da una condolina in sede di sopralluogo. Quanto riportato è riscontrabile nella tabella esposta nel vano scale comune ove sono riportati i turni di pulizia e le spese sostenute ([Allegato 15](#)).



12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato sulla base di procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali IVS (International Valuation Standard), Europei EVS (European Valuation Standard) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, utilizzando il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach).

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”*.

Ai fini della stima del valore dell'immobile è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto le ricerche effettuate attraverso il portale www.stimatrixcity.it hanno consentito di reperire i dati di tre compravendite certe, avvenute negli ultimi due anni, relative ad immobili con caratteristiche prossime a quelle dell'unità oggetto di valutazione e riconducibili nello stesso segmento di mercato del bene oggetto di procedura.

Il valore di stima deriva dunque dal prezzo degli immobili di confronto, corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha: definito il “segmento di mercato”; definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni “Comparabili”; indicati i rapporti mercantili; indicata la differenza di prezzo data dall'ubicazione, dalla qualità delle finiture e dalla differenza di classe energetica tra il bene da stimare e i “comparabili”; calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL); definito i “prezzi marginali”; ottenendo come risultato finale il valore di mercato del bene.

12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject), come precedentemente descritto, deriva dalla comparazione dello stesso con immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che sono stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione ha previsto, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili, in modo che questi siano più simili possibile al subject, e che implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili che determinano il valore corretto. Il valore di mercato al bene oggetto di stima verrà dunque calcolato 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 $5 \div 10\%$ ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5 \div 10\%$).

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per le unità immobiliari in oggetto costituite da un appartamento con autorimessa esclusiva, censite al Catasto fabbricati del Comune di Piovene Rocchette (VI), Foglio 2, particella 120, subalterni 10 e 12, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, si è ottenuto come più probabile **valore di mercato** alla data del 23/07/2025 un valore pari a: € 74.620,68, arrotondato a **€ 75.000,00** (settantacinquemila/00 €), pari a **688,91 €/m²**. ([Allegato 14](#))

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:	€ 800,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 2.200,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 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 acquisti 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.



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

Valore di mercato al netto della detrazione per le regolarizzazioni edilizie e catastali:

$$€ 75.000,00 - € 3.000,00 = € 72.000,00$$

Detrazione per vendita forzata dell'immobile (- 15%):

$$€ 72.000,00 - € 10.800,00 = € 61.200,00 \text{ (euro sessantunomiladuecento/00).}''$$

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'analisi dei valori medi relativi alle precedenti aggiudicazioni elaborata attraverso i dati forniti da ASTALEGALE, che non sempre riportano tutti i dati necessari per cui sono state considerate n. 23 aggiudicazioni, ([Allegato 13](#)) ha portato ai seguenti risultati:

VALORE MINIMO DI AGGIUDICAZIONE	€ 54,88	13%
VALORE MEDIO DI AGGIUDICAZIONE	€ 287,11	51%
VALORE MASSIMO DI AGGIUDICAZIONE	€ 720,00	224%

Lo studio dei Geometri pubblicato sul sito del Tribunale relativo alle aggiudicazioni – trasferimenti nell'anno 2017 per le esecuzioni immobiliari, ha rilevato che il rapporto medio tra il prezzo di aggiudicazione e il valore stimato è del 44,08% per tutte le categorie di immobili analizzate e del 41,00% per le unità appartenenti alla categoria A/3.

Per quanto concerne il comune di Piovene Rocchette il rapporto medio tra prezzo di aggiudicazione e valore stimato è del 23,70% e la media degli esperimenti di vendita è pari a 4,67.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Buono, vista la localizzazione del bene e le dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il bene di cui al presente Lotto risulta pignorato per l'intera proprietà per cui non sono necessarie la valutazione della quota o la verifica della comoda divisibilità del bene.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI ([Allegato 7](#))

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato



14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

Trattasi di Lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Bassano del Grappa, lì 31/07/2025

Il Tecnico Incaricato
Arch. Michele Sette



17. ELENCO ALLEGATI

1. Individuazione immobili
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione catastale
4. Documentazione ipo-catastale aggiornamento
5. Atti di provenienza
6. Visura e atto compravendita accesso ai beni
7. Certificati anagrafici
8. Documentazione edilizia
9. Elaborati grafici-stato rilevato
10. Sovrapposizione stato autorizzato/rilevato
11. Dichiarazioni assenza locazioni – Agenzia delle Entrate
12. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
13. Analisi valori medi precedenti aggiudicazioni
14. Tabelle determinazione valore immobili
15. Oneri condominiali
16. Ricevuta invio perizia al creditore

