



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. RGE 385/2023

ELABORATO PERITALE

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

Lotto 003



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/7/2025**

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI) Via Cerato, civ. 3 e via Panizza, civ. 6.

Dati Catastali: NCEU, Foglio 82, m.n. 609, sub. 24 (A/2) e m.n. 609, sub. 28 (C/6)

Diritto di: Pignorata piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Monica Berlato** – Vicenza, (VI) Contrà Carpagnon, 11
mail: arch.monicaberlato@gmail.com – T: 0444 1450043

Custode Giudiziario: **I.V.G. - Longare (VI) Via Volto 63**
mail: immobiliari@ivgvicenza.it – T: 0444 953 552



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. 385/2023

Promossa da

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/7/2025

Esperto stimatore: arch. Monica Berlato

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

Eventuali comproprietari non eseguiti : nessuno;

Tipologia bene pignorato (pag. 6): abitazione al terzo piano con autorimessa al piano interrato in ampio contesto condominiale in zona residenziale del Comune di Vicenza (VI).

Ubicazione (pag. 6): Vicenza, via Cerato, 3 per l' appartamento, via Panizza, 6 per l' autorimessa;

Dati catastali attuali dei beni (pag. 7):

Comune di Vicenza, C.F. Foglio 82, Mappale 609, sub 24, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 Vani, Rendita € 696,93;

Comune di Vicenza, C.F. Foglio 82, Mappale 609, sub 28, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 mq, Rendita € 70,24;

Stato di manutenzione (pag. 12): Nel complesso buono, si veda doc. fotografica allegata e quanto esposto in perizia;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 13): nessuno.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 14-14): presenti modeste difformità per le quali è stata proposta una decurtazione complessiva di circa € 4.000,00, escluse imposte di legge;

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 19): € 210.400,00;

Date/valori comparabili reperiti: A: 20/12/2024 importo € 168.000; C: 12/3/2025 importo € 180.000; E: 9/1/2025 importo € 215. 000;

Valore di vendita forzata proposto (pag. 20): valore a base d' asta dei beni: € 175.500,00;

Valore debito: come da atto di pignoramento, che colpisce altri beni oltre al bene in oggetto, oltre a spese ed interessi: € 2.937.602,14;

Occupazione (pag. 12): in occasione del sopralluogo effettuato l' immobile si è presentato libero, seppur tuttora completamente ammobiliato. L' autorimessa si è presentata totalmente ingombra di beni mobili.

Titolo di occupazione (pag. 12): nessuno.

Oneri (pag. 17/25): l' immobile è parte di un condominio, non risultavano alla data di richiesta all' Amministratore Condominiale quote condominiali insolute, né ordinarie, né straordinarie. Recentemente sono state deliberate opere di risanamento delle facciate condominiali, si veda in particolare quanto esposto in perizia ed allegato;

APE (pag. 12): in corso di definizione

Problemi particolari - informazioni utili - criticità: nessuno in particolare;

Lotti (pag. 21): Lotto 3 di 3



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.

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

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

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari 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, 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	6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	6
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale dei beni.....	7
3.3 Confini N-E-S-O	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5 Certificazione energetica: in corso di definizione.....	12
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	12
4.1 Stato di Possesso	12
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	12
5. ASPETTI CATASTALI	12
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	12
5.2 Intestatari catastali storici del mapp. 609 sub 24 e sub 28	13
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	13
5.4 Giudizio di conformità catastale	14
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	14
6.1 Titolo di acquisto del debitore.....	14
6.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio.....	14
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI	15
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	15
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	16
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	16
Perimetro del “mandato”	16
8 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia)	17
8.1 Oneri e vincoli.....	17
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 28.5.2025).....	18
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	18
9. SUOLO DEMANIALE.....	18
10. USO CIVICO O LIVELLO	19



11. SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	19
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	19
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	19
12.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione	19
12.2 Stima del valore di mercato	19
12.3 Determinazione del valore a base d'asta.....	19
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi.....	20
12.5 Giudizio di vendibilità'	20
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	20
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	21
14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati.....	21
14.2 Regime patrimoniale esegutati	21
15. LOTTI	21
16. OSSERVAZIONI FINALI	21
17. ELENCO ALLEGATI	22



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Premessa

La sottoscritta arch. Monica Berlato, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n 784, con studio in Contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 15/5/2025.

Attività peritali

Nomina Esperto nella presente Procedura in data **10/1/2024**;

Accettazione incarico e giuramento in forma telematica, in data **17/1/2024**;

Deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata, in data **2/2/2024**;

Le operazioni di stima venivano sospese dal G.E. dal **19/2/2024** al **14/3/2024**;

Accesso con il Custode in data **20/5/2024**;

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato reperito con ispezione ipotecaria – titolo cartaceo in data **13/5/2024**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Vicenza con istanza di accesso agli atti richiesta tramite pec in data **14/5/2024**;
- 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 e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**9/4/2024** e **14/5/2024**);
- 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 di VICENZA (**14/4/2025** e **28/5/2025**);
- la documentazione anagrafica e di stato civile è stata reperita in data **12/11/2024**.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Unità residenziale sviluppata al piano terzo con autorimessa interrata in ampio contesto condominiale denominato "Residence Alfieri", in zona residenziale semicentrale del Comune di Vicenza (VI), in via Cerato, civ. 3 ed in via Panizza, civ. 6.

L'unità residenziale in oggetto si compone di ingresso, cucina, soggiorno con terrazza, disimpegno, due servizi di cui uno finestrato e due camere. Il lotto si compone dell'autorimessa interrata.

Caratteristiche zona: residenziali, con parcheggi pubblici appena sufficienti nelle immediate vicinanze, ampio parcheggio prospiciente il vicino Cimitero Maggiore.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A breve distanza risultano diversi negozi al dettaglio, il centro cittadino dista circa 1 km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Collegamenti pubblici: autobus a circa 300 mt, stazione ferroviaria di Vicenza circa 3 km, autostrada (A4) circa 8 km.



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale dei beni

Diritto

Piena proprietà dell' intero.

Identificazione catastale

Piena proprietà per la **quota di 1/1** dei beni censiti al C.F., Comune di Vicenza (VI) fg. 82:

- mappale **609, sub 24**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 Vani, Sup. cat. totale 98 mq; totale escluse aree scoperte 95 mq, Rendita € 695,93, via Domenico Cerato, 3, piano 3.

- mappale **609, sub 28**, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 mq, Sup. cat. totale 17 mq, Rendita € 70,24, via Bartolomeo Panizza, 6, piano S1.

Dall' ultimo elenco dei sub componenti il mapp. 609 reperito in banca dati Sister è possibile osservare quali b.c.n.c. ai mapp. 609 sub 24 e 28:

- mapp. 609 sub 1 - b.c.n.c. a tutti i subb escluso il sub 13;
- mapp. 609 sub 2 (scivolo e area di manovra) - b.c.n.c. ai subb dal 27 al 46 e al sub 50;
- mapp. 609 sub 3 (vano scala) - b.c.n.c. ai subb dal 15 al 26 e al sub 50.

Si veda a tal proposito la documentazione catastale allegata (all.to 3).

Catastalmente intestato a:

Lotto

Lotto n. 003.

3.3 Confini N-E-S-O

- Confini del mapp. 609, sub 24: muro perimetrale su due lati, mapp. 609 sub 26, sub 609 sub 3, sub 609 sub 23, muro perimetrale, salvo più precisi e aggiornati;
- Confini del mapp. 609, sub 28: muro perimetrale, mapp. 609 sub 29, sub 609 sub 2, sub 609 sub 27, salvo più precisi e aggiornati;

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il fabbricato condominiale nel quale sono poste le unità in oggetto, denominato "Residence Alfieri", deriva dalla ristrutturazione di un precedente immobile edificato nel primo dopoguerra, adibito a istituto scolastico. Il fabbricato attuale si presenta edificato su pianta a "T" costituita da due rettangoli dei quali il primo è composto (non per tutta la sua estensione) da cinque piani fuori terra, mentre il secondo è provvisto di interrato su cui insistono altri quattro piani. Da certificato di collaudo statico depositato presso l' Ufficio Tecnico Comunale: la struttura è in c.a., con solai in laterocemento. Porzioni delle pareti esterne dell' edificio sono in mattoni a vista, con alcuni pilastri che scandiscono la partitura prospettica. Cornicione del tetto in c.a. intonacato, copertura a padiglione con manto in coppi. All' esterno camminamenti in betonelle. L' immobile è dotato di ascensore. Accesso all' unità residenziale da via Cerato, civ. 3, piano terzo, interno 11; accesso all' autorimessa interrata da via Panizza civ. 6.

Come detto l' unità abitativa in oggetto si compone di ingresso, cucina, soggiorno con terrazza, disimpegno, due servizi di cui uno finestrato e due camere. Serramenti esterni in legno, dotati di vetrocamera, infissi esterni avvolgibili in pvc, portoncino d' ingresso blindato. Porte in legno, pavimentazioni interne in legno, in piastrellato nei bagni e nella cucina. Presenti rivestimenti in piastrelline di mosaico nel bagno finestrato, in piastrelle di materiale ceramico nel secondo servizio ed in cucina, in carta da parati nei rimanenti vani. Impianto videocitofono, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con radiatori tubolari e caldaia a gas metano ubicata all' interno di mobiletto nella terrazza, impianto di condizionamento con uno split interno e macchinario esterno nella terrazza, impianto scarichi non rilevabile.



Le conformità degli impianti risultano essere state allegate alla documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale per la richiesta di agibilità. Gli stessi quindi risultavano conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. Dovranno pertanto essere oggetto di verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto, senza adeguate verifiche, non è possibile garantirne la conformità alle normative attualmente vigenti. Si precisa che in sede del sopralluogo effettuato gli impianti non risultavano attivati e pertanto non è risultato possibile verificarne l'effettiva funzionalità.

Il lotto sviluppa le seguenti superfici lorde¹ complessive (la consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dalle planimetrie catastali e da misurazioni sommarie della consistenza degli immobili oggetto di esecuzione. Le misure sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato):

- appartamento circa mq 93, con altezza interna di circa 2,70 ml, ad eccezione della zona ingresso ribassata a circa 2,60 ml;
- terrazza: circa 10 mq;
- autorimessa (superficie dedotta da planimetria catastale reperita in banca dati Sister): circa 18 mq, con altezza interna di circa 2,50 ml



Figura 1. Sovrapposizione mappa catastale e immagine satellitare (for-maps)

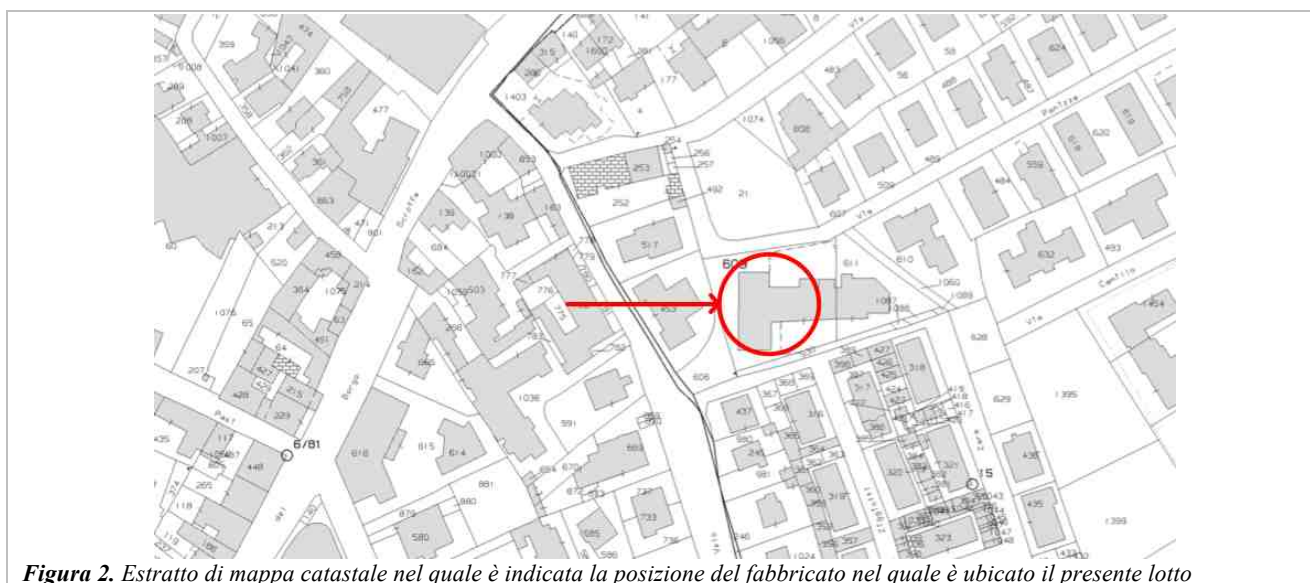


Figura 2. Estratto di mappa catastale nel quale è indicata la posizione del fabbricato nel quale è ubicato il presente lotto

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature





Figura 4. Immagini satellitari del contesto nel quale è ubicato il bene in oggetto



Viste esterne: viste del complesso condominiale da via Cerato



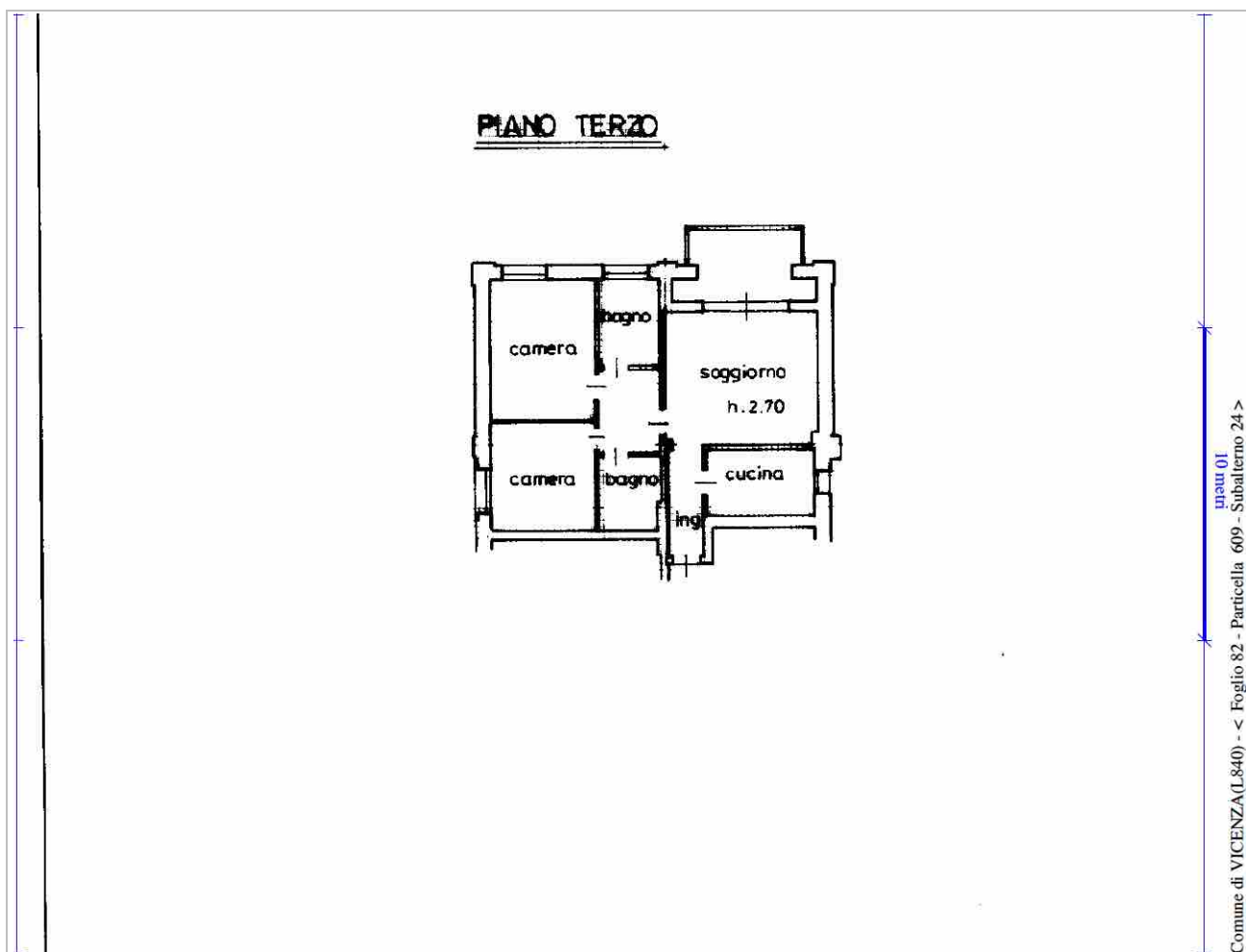


Figura 3 e 5. Rappresentazione schematica dello stato dei luoghi osservato in sede di sopralluogo sostanzialmente corrispondente a quanto rappresentato nell' estratto della planimetria catastale mapp. 609 sub 24 – elaborato non in scala

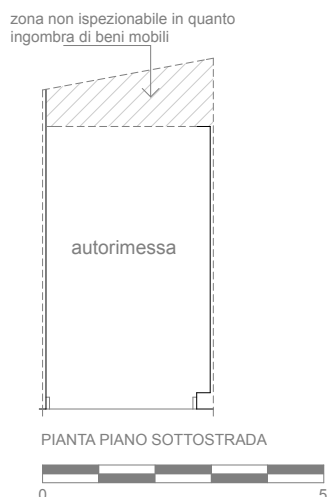
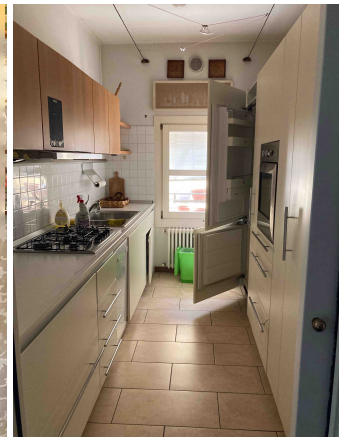


Figura 3. Rappresentazione schematica dello stato dei luoghi osservato in sede di sopralluogo mapp. 609 sub 28. Non è risultato possibile ispezionare la porzione retinata in quanto completamente ingombra di porzioni di mobilio e altri beni mobili – elaborato non in scala

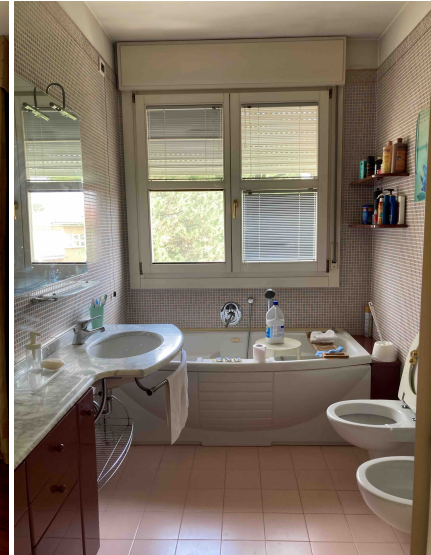




Viste esterne: viste del complesso condominiale da via Panizza

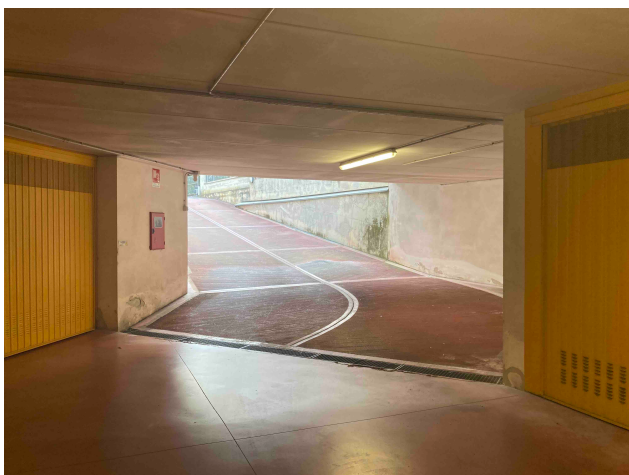


Viste interne: soggiorno, ingresso e cucina



Viste interne: disimpegno, una camera e bagno finestrato





Viste interne: rampa di accesso all' interrato e vista dell' autorimessa

Stato manutentivo: l' immobile, seppur non abitato, si è presentato nel complesso in buono stato di manutenzione.

3.5 Certificazione energetica: in corso di definizione.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Stato di Possesso

Come detto, dato quanto osservato in occasione dei sopralluoghi effettuati, l' immobile è risultato non abitato seppur tuttora completamente arredato. L' autorimessa si è presentata ingombra di porzioni di mobilio ed altri beni mobili.

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

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Questi i passaggi riscontrati dalle visure storiche (si veda all.to 3):

C.F. mapp. 609, sub 24:

- Variazione toponomastica del 24/10/2017 Pratica n.VI0116430 in atti dal 24/10/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28992.1/2017);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 17/09/2003 Pratica n. 271842 in atti dal 17/09/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16907.1/2003);
- Variazione nel classamento del 19/09/2001 Pratica n. 412678 in atti dal 19/09/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8140.1/2001);
- Variazione del 22/06/1999 in atti dal 22/06/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE SCUOLA RESIDENZIALE (n. L04109.1/1999).

C.F. mapp. 609, sub 28:

- Variazione toponomastica del 24/10/2017 Pratica n.VI0116434 in atti dal 24/10/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28996.1/2017);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 17/09/2003 Pratica n. 271847 in atti dal 17/09/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16911.1/2003);
- Variazione nel classamento del 19/09/2001 Pratica n. 412678 in atti dal 19/09/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8140.1/2001);
- Variazione del 22/06/1999 in atti dal 22/06/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI



INTERNI RISTRUTTURAZIONE SCUOLA RESIDENZIALE (n. L04109.1/1999).

5.2 Intestatari catastali storici del mapp. 609 sub 24 e sub 28

Intestatari catastali dal 3/3/2006 ad oggi:

-
Proprietà 1/1.

Intestatari catastali dal 20/4/2004 al 3/3/2006:

-
Proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni con
-
500/1000 in regime di comunione dei beni con

fino al 03/03/2006;

Proprietà

fino al 03/03/2006;

Intestatari catastali dal 17/9/1999 al 20/4/2004:

-
Proprietà 1/3 in regime di comunione dei beni con

fino al 20/4/2004;

-
regime di comunione dei beni con

fino al 20/4/2004;

Proprietà 1/3 in

-
1/3 fino al 20/04/2004;

Proprietà

Intestatari catastali dal 22/6/1999 al 17/9/1999:

, Proprietà fino al 17/09/1999.

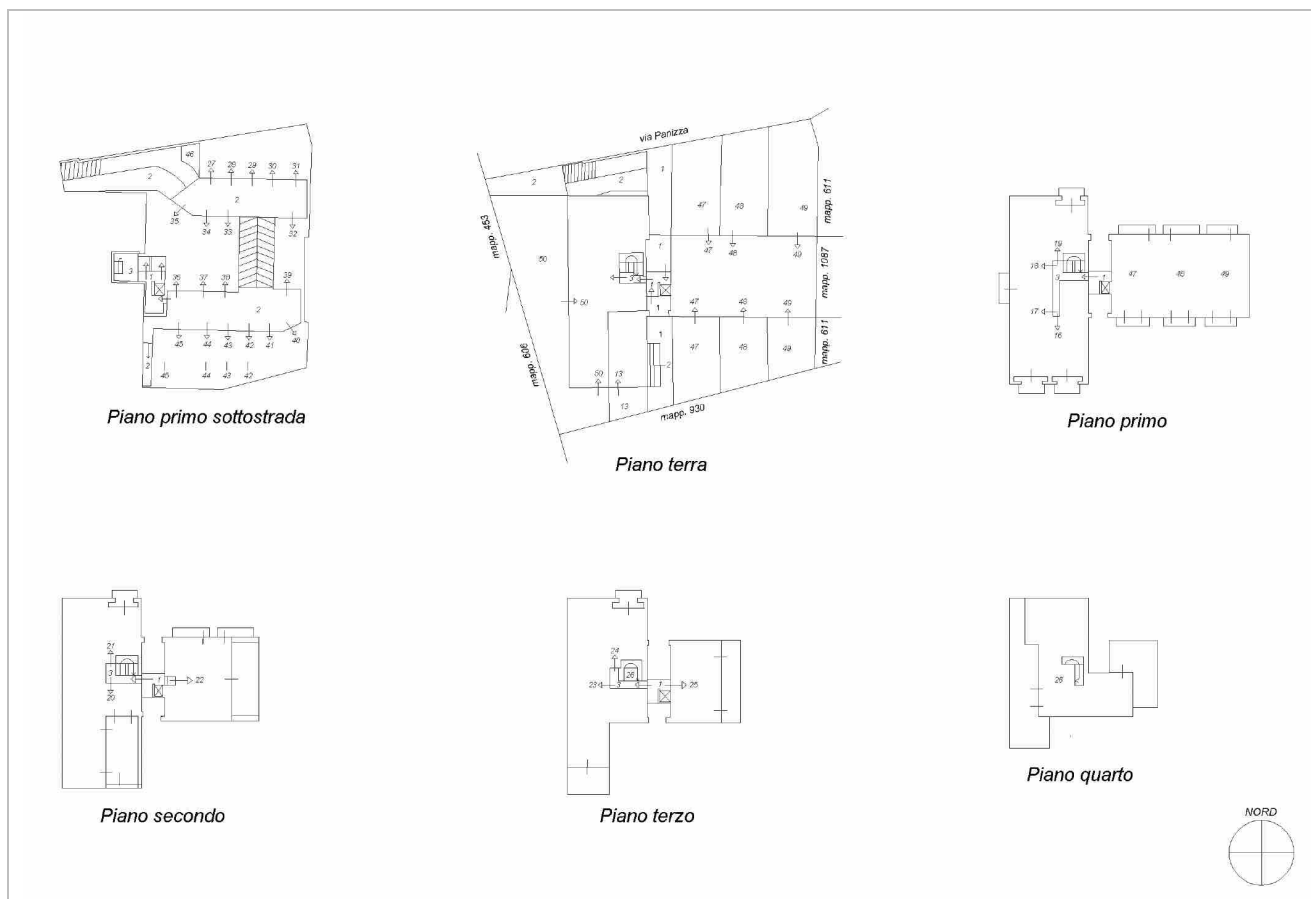


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico mapp. 609 – elaborato non in scala

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati citati dal pignoramento corrispondono a quanto presente in Agenzia del Territorio, con riferimento ai mappali oggetto della presente perizia di stima, alla data del pignoramento stesso.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale reperita presso la banca dati Sister non sono state osservate sostanziali difformità se non, nell' appartamento, l' altezza della zona ingresso minore dei 2,70 ml indicati.

Regolarizzabili con: migliore rappresentazione grafica della planimetria catastale del sub 24 per la quale è possibile stimare, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini dell' asta, una decurtazione sull' ordine dei € 1.000.00 circa.

Nota: non è risultato possibile verificare la conformità dell' autorimessa in poiché ingombra di beni mobili che hanno acconsentito di effettuare solo alcune parziali misurazioni. Pertanto in merito alla conformità di tale unità la scrivente non è in grado di esprimersi.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Titolo di acquisto del debitore

A gli immobili in Comune di Vicenza (VI), C.F. - Foglio 82: mapp. 609 sub 24 e sub 28, per la quota di 1/2 sono pervenuti in forza di certificato di denunciata successione in morte di trascritta in data 22/12/2006 ai nn.ri 35298/210833. Accettazione espressa di eredità con atto in data 2/8/2006 rep. 56505/6586 notaio Pulejo, trascritto in data 1/9/2006 ai nn.ri 25051/15190.

Nota: Devoluzione per legge: unico erede il coniuge La figlia ha rinunciato all' eredità con atto n. 56504 rep. notaio Pulejo, registrato a Vicenza il 30/8/2006 al n. 1844 atti pubbl.

6.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio

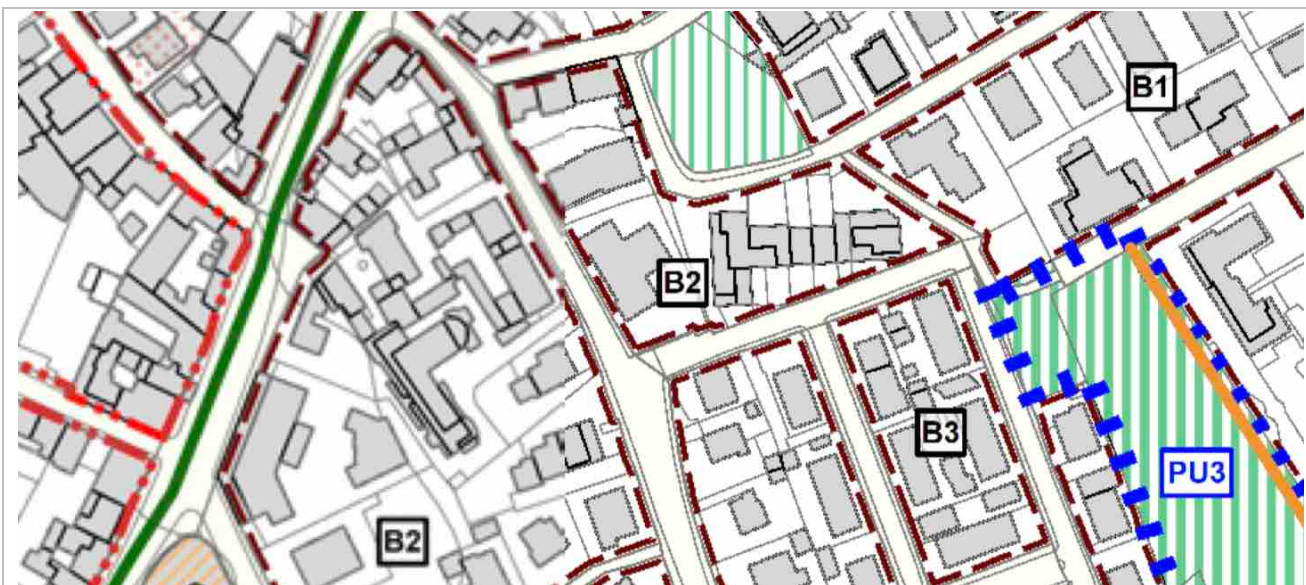
A la quota di 1/3 della piena proprietà, in regime di comunione legale con
è pervenuta in forza di atto di compravendita in data 20/4/2004 rep. 55315/5910 notaio
Pulejo, trascritto in data 24/5/2004 ai nn.ri 12751/8325, da (si veda atto allegato,
all.to 4, nel quale risultano indicati patti e condizioni).

A la quota di 1/3 della piena proprietà, a la quota di 1/3 della piena proprietà in regime di comunione legale con la quota di 1/3 della piena proprietà in regime di comunione legale con è pervenuta in forza di atto di compravendita in data 17/9/1999 rep. 47077 notaio Pulejo, trascritto in data 18/10/1999 ai nn.ri 23836/16490, da (si veda nota all.to 4).



7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità



Estratto P.I.: Zonizzazione



Estratto P.I.: Vincoli e tutele

Nella Tavola di PI Zonizzazione reperita nel sito istituzionale del Comune di Vicenza i beni in oggetto sono individuati in Zona residenziale e mista esistente e di completamento B2. Per ulteriori dettagli si rimanda alle Norme Tecniche Operative ed al Regolamento Edilizio del P.I.

Da una ricerca effettuata dai Tecnici Comunali presso gli archivi cartacei dell' Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza gli stessi hanno potuto reperire la seguente documentazione (all.to 6):

Autorizzazione edilizia n. 5670 P.G. - 28189 U.T. in data 2/5/1984, per eseguire lavori di straordinaria manutenzione, limitatamente alla richiesta, di un edificio in via Cerato;

Concessione edilizia n. 23044/95 P.G. - 27904/0 U.T. in data 4/4/1996, per un intervento di ristrutturazione e ampliamento in via Cerato;

Concessione edilizia n. 23044/95 P.G. - 27904/0 U.T. in data 16/4/1996, per un intervento di ristrutturazione e ampliamento in via Cerato;

D.I.A. n. 23044/95 P.G. - 27904/0 U.T. presentata in data 7/6/1999, per un intervento di variante;



D.I.A. n. 16527 P.G. n. 7057 presentata in data 21/6/1999, per un intervento di rifacimento recinzione esistente. Nella pratica sono presenti il certificato di collaudo, la comunicazione fine lavori in data 9/6/1999 e la richiesta al Comando Provinciale dei VV.F. di Vicenza di rilascio del certificato di prevenzione incendi in data 7/6/1999;

Richiesta di agibilità parziale n. 23044 P.G. – 27904 U.T. presentata in data 9/6/1999;

Richiesta di agibilità totale n. 23044 P.G. – 27904 U.T. presentata in data 30/6/1999.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Da un confronto visivo sul posto e la documentazione reperita dall' Ufficio Tecnico Comunale con riferimento all' unità abitativa in oggetto sono state osservate alcune difformità interne relative ad alcune misurazioni ed un' altezza, apparentemente comprese nei limiti di tolleranza previsti.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Pur non essendo presenti difformità da sanare, poiché rientranti nei limiti delle tolleranze previsti, resta a carico dell'Aggiudicatario l'onere dell'attestazione dello stato legittimo; i costi per tale attestazione sono stimati in € 3.000,00, oltre agli oneri di legge.

Nota: non è risultato possibile verificare la conformità dell' autorimessa in poiché ingombra di beni mobili che hanno acconsentito di effettuare solo alcune parziali misurazioni. Pertanto in merito alla conformità di tale unità la scrivente non è in grado di esprimersi.

Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare il prezzo a base d' asta dell' immobile e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull' immobile e/o attestazione di conformità dello stesso, le quali potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. L' importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo. Lo stato dei luoghi è stato confrontato con i titoli edilizi messi a disposizione dall' Amministrazione Comunale a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 14/5/2024, senza poter verificare la completa corrispondenza tra titoli rilasciati, e documenti messi a disposizione.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze evidenziano solo le principali difformità riscontrate e hanno il solo scopo di rendere visivamente le problematiche rilevate. L' importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo.

La verifica delle misure interne è stata limitata alle misure interne nette dell' unità immobiliare pignorata e la verifica dell'altezza è stata limitata all' altezza netta interna dell' unità immobiliare pignorata. Tutte le verifiche dimensionali sono state condotte nei limiti della accessibilità dei luoghi, senza l' ausilio di mezzi di sollevamento, scale, impalcature o altro mezzo e nei limiti connessi alla presenza di arredi non facilmente rimovibili.

Perimetro del “mandato”

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

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

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici



non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità 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.

8 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia)

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) -----
- g) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: -----
- h) provvedimenti di sequestro penale: -----
- i) domande giudiziali: -----
- j) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: -----
- k) convenzioni urbanistiche-----
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 ultranovennali 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: nell'area individuata con il sub 8 (corte - b.c.n.c. a tutti i sub del mapp. 380) è presente un palo di cemento a sostegno di linea elettrica (si veda documentazione fotografica allegata) ma non è stata reperita, negli atti di trasferimento, alcuna menzione di una servitù di elettrodotto gravante sui beni in oggetto;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: vincoli urbanistici;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, circa:
€ 4.000,00
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati, circa: -----
- 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 arretrate ultimo biennio -----

Si deve evidenziare che le regolarizzazioni 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 28.5.2025)

- Ipoteca volontaria a favore di
derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 61570/10867 del notaio Pulejo Domenico in data 26/6/2015, iscritta in data 21/7/2015, ai nn.ri 12742/2011; importo capitale: € 1.500.000,00 totale: € 2.250.000,00;
- Ipoteca volontaria a favore di
derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 61571/10868 del notaio Pulejo Domenico in data 26/6/2015, iscritta in data 21/7/2015, ai nn.ri 12743/2012; importo capitale: € 870.000,00 totale: € 1.305.000,00;
- Ipoteca giudiziale a favore di
derivante da decreto ingiuntivo, in data 21/7/2016 rep. 2572/2016 del Tribunale di Vicenza, iscritta in data 31/1/2017, ai nn.ri 1909/334; importo capitale: € 105.522,01, totale: € 160.000,00.
- Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pignoramento immobiliare a firma del Tribunale di Vicenza in data 14/10/2023 rep. 5243 a favore di
trascritto in data 10/11/2023, ai nn.ri 24875/18163.

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

- Ipoteca volontaria iscritta in data 21/7/2015, ai nn.ri 12742/2011;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 21/7/2015, ai nn.ri 12743/2012;
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 31/1/2017, ai nn.ri 1909/334;
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 10/11/2023, ai nn.ri 24875/18163.

9. SUOLO DEMANIALE

Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni in oggetto ricadano in suolo demaniale.



10. USO CIVICO O LIVELLO

Dato quanto potuto verificare non è stato rilevato alcun uso civico o livello.

11. SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile è parte del condominio denominato "Residence Alfieri" gestito da "Avista S.r.l." Amministrazioni Condominiali e Immobiliari - Studio: Vicenza, Strada Casale 175 - tel. 0444 1787343 - mail: info@avistasrl.com.

Da mail ricevuta dall' Amministratore in data 17/4/2025 (all.to 9) è stato comunicato quanto segue:

- Ultimo consuntivo anno 2024 totale bilancio € 25.325,98 di cui riparto per il sig. € 1.666,34 (in discussione nella prossima assemblea del 29/04/2025 e quindi il dato è in attesa di approvazione);
- Non sono presenti impianti centralizzati di riscaldamento o condizionamento, ma come impianti genericamente da lei indicato, certamente ci sono (impianto sollevamento, antenna tv, ascensore, ecc...);
- Recentemente sono stati deliberati i lavori di risanamento delle facciate condominiali per € 210.927,66 di cui a carico del sig. € 11.671,01 e per i quali il sig. ha già versato € 4.000,00 (importo superiore alla rata iniziale richiesta);
- Non risultano alla data odierna (17/4/2025) quote condominiali insolute né ordinarie né straordinarie.
- Info di utilità per l'acquirente: certamente i lavori di risanamento delle facciate oltre alla sanatoria condominiale che ha regolarizzato tutte le parti comuni e private (non del tutto terminata in quanto il Comune di Vicenza potrebbe richiedere delle sanzioni al condominio, anche se è un'ipotesi e non una certezza). La pratica a breve dovrebbe consolidarsi ottenendo così la piena regolarità urbanistica.

Nota: dall' accesso agli atti richiesto in data 14/5/2024 l' Ufficio Tecnico Comunale non ha reperito la suddetta pratica, che lo stesso Amministratore indica come "non del tutto terminata".

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione

Al fine della ricerca del più probabile valore di mercato si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la consistenza, lo stato di conservazione ed il livello di finitura, l'epoca di costruzione, il tipo di zona in cui l' immobile è localizzato, la posizione rispetto alle principali vie di scorrimento, la vicinanza ai servizi e al centro, nonché la particolare situazione del mercato immobiliare. L' unità sub 12 è stata stimata in qualità di abitazione trattandosi della destinazione sia urbanistica che catastale con la quale la stessa è individuata. Per quanto riguarda la determinazione della stima dei beni si veda allegato rapporto di valutazione con procedura estimativa M.C.A. (Metodo del Confronto di Mercato). Le tabelle esplicative di valutazione sono riportate nell' all.to 7.

12.2 Stima del valore di mercato

Ritenuti corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato alla data del 15/5/2025 per l' immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, possa essere considerato, arrotondato, pari a: € 210.400,00

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:

- Spese per regolarizzazione catastale, premesso quanto esposto nella relazione che precede, possono essere stimate in circa: € 1.000,00



- Spese per regolarizzazione edilizia, premesso quanto esposto nella relazione che precede, possono essere stimate in circa: € 3.000,00

Totale: € 4.000,00

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:

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

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 si otterranno i seguenti valori:

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per quelle decurtazioni appena indicate, si ritiene il più probabile prezzo a base d'asta, arrotondato in:

€ 175.500,00

Resta inteso che: la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate 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. Né, come in precedenza esposto, è stato effettuato rilievo celerimetrico topografico dell'area stessa servendosi di strumentazione specialistica, né verifica dei confini ma esclusivamente dell'unità in oggetto. La valutazione del bene è a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'ultimo trasferimento dei beni in oggetto è una successione, precedentemente l'acquisizione di una quota. Il primo acquisto dei beni, nel loro assieme, risale al 1999 e pertanto da ritenersi eccessivamente datato.

12.5 Giudizio di vendibilità

Buona. Zona residenziale con prospiciente spazio verde, ben collegata al centro cittadino.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà per l'intero.



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati

14.2 Regime patrimoniale esegutati

15. LOTTI

Lotto 3 di 3.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna problematica particolare, si veda quanto indicato nella relazione che precede.

In fede

Il perito estimatore

arch. Monica Berlato



Vicenza, 16 giugno 2025



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 esecutati e di provenienza;
5. Note di trascrizione e iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati;
6. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici;
7. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni;
8. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto di matrimonio del soggetto esecutato;
9. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio;
10. A.P.E.
11. Ricevuta invio perizia agli esecutati e ai creditori.

