



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 18/2025 RGE
ELABORATO PERITALE
ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015
LOTTO UNICO



Giudice: **Dott. Luca Prendini**
Creditore procedente: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**
Esecutato: **XXX XXX**
Data udienza ex art. 569 cpc: **25/09/2025**
Identificazione beni: Dati Catastali: Comune di ZOVENCEDO (VI)
Catasto Fabbricati Foglio 5 Particella 78 Sub. 1 cat. A/3
Catasto Fabbricati Foglio 5 Particella 78 Sub. 2 cat. C/6
Catasto Terreni Foglio 5 Particella 78 Ente urbano
per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà
Esperto stimatore: **Arch. Michela Temolo** - Viale Torino 26, Vicenza (VI)
Mail: michelatemolo@gmail.com – tel: 0444/525215
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza srl** - Via Volto 63
Longare (VI).
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 18/2025 R.G.E., promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro XXX XXX

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/11/2025

Esperto stimatore: Arch. Michela Temolo

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

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 6): nessuno.

Tipologia bene pignorato (pag. 6): fabbricato residenziale (abitazione cielo-terra con autorimessa e area scoperta esclusiva).

Ubicazione (pag. 6): 36020 ZOVENCEDO (VI), Via Fontana n. 1.

Dati catastali attuali dei beni (pag.6): Comune di ZOVENCEDO (VI):

- Catasto Fabbricati Foglio 5 Particella 78 Sub. 1 cat. A/3
- Catasto Fabbricati Foglio 5 Particella 78 Sub. 2 cat. C/6
- Catasto Terreni Foglio 5 Particella 78 Ente urbano

Metri quadri (pag. 18): superficie esterna linda m² 68,24 abitazione + m² 0,70 balcone + m² 21,30 portico + m² 34,12 soffitta + m² 43,70 cantina, autorimessa m² 13,57, area scoperta m² 60,00 circa, pari a superficie commerciale m² 136,00.

Stato di manutenzione (pag. 14): decreto.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 2222): nessuna.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 22, 29): si rilevano difformità sanabili con un costo di massima complessivo di **€ 5.800,00**.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 42): **€ 102.000,00**

Date/valori comparabili reperiti (pag. 38): A) 23/01/2024 (€ 155.000), B) 25/03/2024 (€ 127.000), C) 14/03/2024 (€ 120.000).

Valore di vendita forzata proposto (pag. 43): **€ 81.000,00**

Valore debito: € 83.135,91, oltre a spese ed interessi, come da atto di prechetto.

Occupazione (pag. 18): occupato dell'esecutato.

Titolo di occupazione (pag. 18): proprietà.

Oneri (pag. 31): oneri giuridici gravanti sui beni e che non saranno cancellati nel contesto della procedura: servitù reciproca di distanza da confine e di sopralzo fabbricati; oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale.

APE (pag. 18): L'APE è stato emesso in data 22/09/2025, classe energetica risultante "G".

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: oltre a quanto già riportato, si richiamano le seguenti informazioni: l'accesso pedonale e carraio avviene attraverso la corte censita al Foglio 5 del Catasto Terreni particella 76 "comune ai num 65, 69 e 77 del foglio 5 e ad enti urbani"; si segnala un'infiltrazione d'acqua dal velux in copertura.

Lotti (pag. 44): lotto unico.

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	6
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.3 Confini N-E-S-O	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni	7
Corpo A. ABITAZIONE (particella 549 sub 7)	9
Corpo B. AUTORIMESSA (particella 549 sub 6)	12
3.5 Certificazione energetica	16
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	16
4.1 Possesso	16
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	16
5. ASPETTI CATASTALI	17
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	17
5.2 Intestatari catastali storici	18
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	22
5.4 Giudizio di conformità catastale	22
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	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	28
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	31
7.4 Perimetro del "mandato"	32
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	33
8.1 Oneri e vincoli	33
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 18/10/2024)	35
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	36

9.	SUOLO DEMANIALE	36
10.	USO CIVICO O LIVELLO	36
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	36
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	36
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	36
12.1	Metodo di valutazione	36
12.2	Stima del valore di mercato	38
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	38
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	39
12.5	Giudizio di vendibilità	39
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ	39
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	40
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	40
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	40
15.	LOTTI	40
16.	OSSERVAZIONI FINALI	40
17.	ELENCO ALLEGATI	41



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 21/03/2025 la sottoscritta veniva nominata Esperto nella procedura n. 18/25 RGE. In data 26/03/2025 accettava l'incarico con giuramento in forma digitale e in data 02/04/2025 depositava la check list, a seguito di verifica della completezza della documentazione a fascicolo assieme all'avv. Elisa Tagliaro Fortuna per il custode giudiziario IVG Vicenza.

In data 23/05/2025 veniva inviata lettera raccomandata all'esecutato per comunicare la data del sopralluogo e di inizio delle operazioni peritali. A causa della sospensione delle operazioni peritali disposta dal G.E. dal 28/04/2025 al 20/05/2025 e dal 10/06/2025 al 28/07/2025, il sopralluogo veniva posticipato al 15/09/2025. Il sopralluogo si è svolto in presenza del custode giudiziario e dell'esecutato ed è consistito nella verifica dello stato dei luoghi, nel rilievo metrico e fotografico sia interno che esterno.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche:

- visure storiche, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa attuale e di impianto acquisiti in data 23/04/2025 tramite l'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali;
- copia dell'atto di provenienza ottenuta tramite l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/04/2025;
- verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso richiesta in data 24/04/2025 all'Agenzia delle Entrate - DP di Vicenza, con risposta il 02/05/2025;
- documentazione urbanistica relativa al Piano degli Interventi vigente richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Zovencedo e ricevuta in data 30/04/2025;
- certificati di stato civile e di residenza storico richiesti all'ufficio di anagrafe del Comune di Zovencedo e ricevuti in data 14/05/2025; estratto per riassunto dell'atto di matrimonio richiesto all'ufficio stato civile del Comune di Brendola e ricevuto in data 21/05/2025;
- ispezioni ipotecarie aggiornate tramite l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, in data 27/05/2025;
- consultazione delle planimetrie originali di impianto (Busta Mod. 58) presso l'ufficio del Catasto di Vicenza in data 04/06/2025;
- accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Zovencedo richiesto in data 28/04/2025 ed effettuato in data 09/06/2025;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato è stata effettuata tramite il sito BorsinoPro e il sito dell'Agenzia delle Entrate;
- grazie alle operazioni peritali svolte e all'esame della documentazione reperita, è stata compiuta l'analisi e la valutazione dei beni e la redazione della seguente relazione peritale, depositata in via telematica e inviata alle parti.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

In Comune di Zovencedo (VI), Via Fontana n. 1, piena ed intera proprietà su abitazione affiancata, su quattro livelli (piani interrato, terra, primo e secondo sottotetto) con scoperto di pertinenza e autorimessa poco discosta. I beni godono di una buona panoramicità e si presentano in discreto stato di conservazione.

Accessi: pedonale e carrabile da Via Fontana e da corte comune.

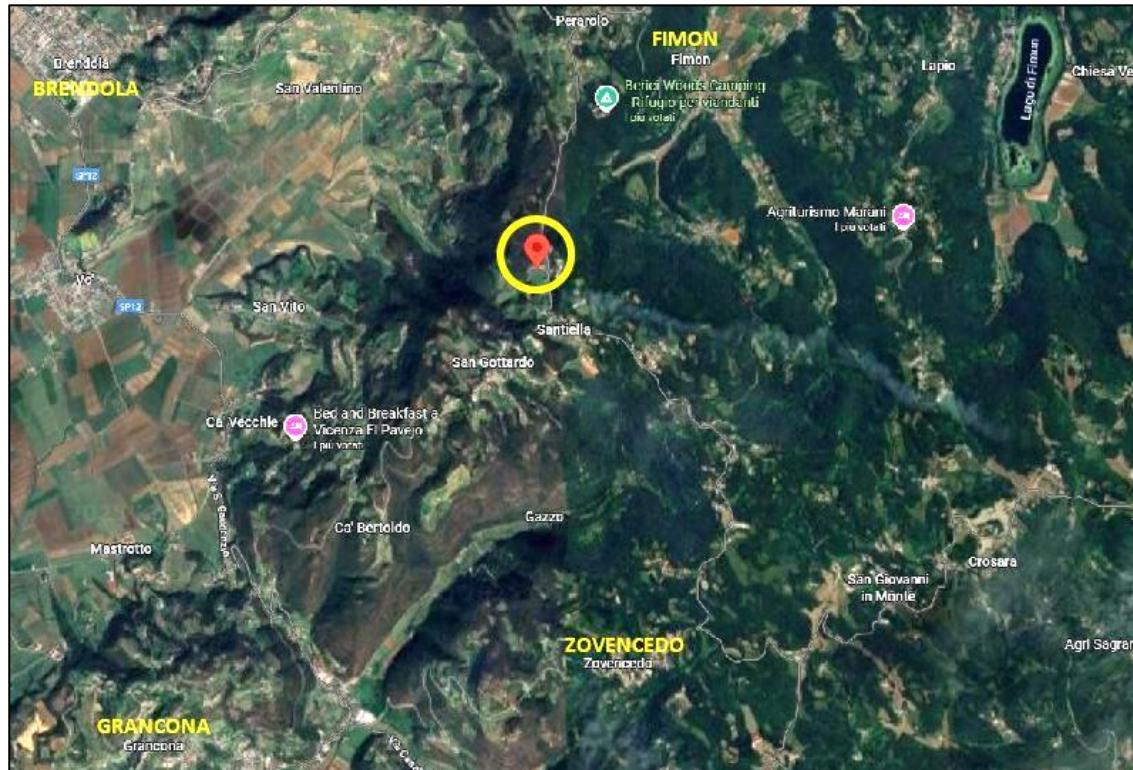
Pertinenze: l'autorimessa pignorata è pertinenza dell'abitazione.

Contesto: zona rurale sui colli Berici in località “Fontana” nel Comune di Zovencedo (VI), a circa 328 m di altitudine s.l.m.. Il Comune di Zovencedo conta 798 abitanti e si trova a circa 14 km a sud del capoluogo. La contrada “Fontana” si trova nella parte più a nord del territorio comunale, confinante con il Comune di Arcugnano. Tramite Via Fontana, che è un tratto della strada provinciale SP 19, si raggiungono Perarolo di Arcugnano (2 km), San Gottardo di Zovencedo (1 km) e il centro di Zovencedo (5 km). La zona è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria, mentre per gli altri servizi è necessario spostarsi nelle frazioni e nei centri vicini. Caratteristiche delle zone limitrofe: zone rurali.

Distanze dai servizi (km): scuola dell'infanzia (0,9), negozi al dettaglio (7,2), municipio (5,1), farmacia (0,9), ufficio postale (5,1), impianti sportivi (7,6).

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,6), casello A4 di Montecchio Maggiore (10), stazione FS di Vicenza (12,8).

Figura 1. Ubicazione su foto aerea



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto pignorato è la **piena proprietà della quota di 1/1** del signor XXX XXX nato a Vicenza il ----, c.f. ----.

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Comune di Zovencedo (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 5:

- particella 78 sub 1, Cat. A/3, Vani 4, Via Fontana n. 1, p. S1-T-1-2;
- particella 78 sub 2, Cat. C/6, mq. 10, Via Fontana n. 1, p. T.

Comune di Zovencedo (VI), Catasto Terreni, Foglio 5:

- particella 78, Ente urbano, are 1.28.

Dati catastali alla data del pignoramento:

Comune di Zovencedo (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 5:

- particella 78 sub 1, Cat. A/3 Cl. 2 Vani 4, Sup. catastale totale m² 95, Totale escluse aree scoperte m² 84, Rendita € 216,91, Via Fontana n. 1, piano S1-T-1-2;
- particella 78 sub 2, Cat. C/6 Cl. 2 Consistenza m² 10, Sup. catastale m² 12, Rendita € 8,26, Via Fontana n. 1, piano T.

Comune di Zovencedo (VI), Catasto Terreni, Foglio 5:

- particella 78, Ente urbano, Sup. are 1.28.

Rispondenza formale tra dati indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di acquisto:

nell'atto di acquisto (compravendita del 21/10/1997 nn. 33619 rep. / 4443 racc. del notaio Mario Antonio Piovene Porto Godi) gli immobili sono catastalmente descritti con i dati vigenti all'epoca dell'acquisto (C.F. Foglio 5 particella 78 cat. A/4 - da cui derivano gli attuali sub 1 e sub 2 della particella 78 - e C.T. Foglio 5 particella 89 terreno - da cui deriva l'attuale ente urbano particella 78). L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione riportano gli identificativi attuali: C.F. particella 78 subalterni 1 e 2 e C.T. particella 78 ente urbano di m² 128.

Formazione dei lotti di vendita: trattandosi di un'abitazione unifamiliare con accessori pertinenziali, si forma un **LOTTO UNICO**.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini della particella 78 in senso N-E-S-O: particella 76 e particella 373.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il lotto è composto da un'abitazione (particella 78 sub 1 descritta al punto A) distribuita sui piani terra e primo della superficie interna utile di circa m² 50,20, con cantina interrata e soffitta al piano secondo, rispettivamente di m² 31,20 e m² 24,00 calpestabili; completa il lotto un'autorimessa in corpo staccato (particella 78 sub 2 descritta al punto B) della superficie calpestabile di m² 12,10 e l'area scoperta esclusiva di m² 60,00 circa (particella 78 Ente urbano descritta al punto C).

Al fine dell'esatta individuazione dei beni pignorati, si produce l'estratto di mappa catastale e la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale.

Figura 2. Estratto mappa catastale.

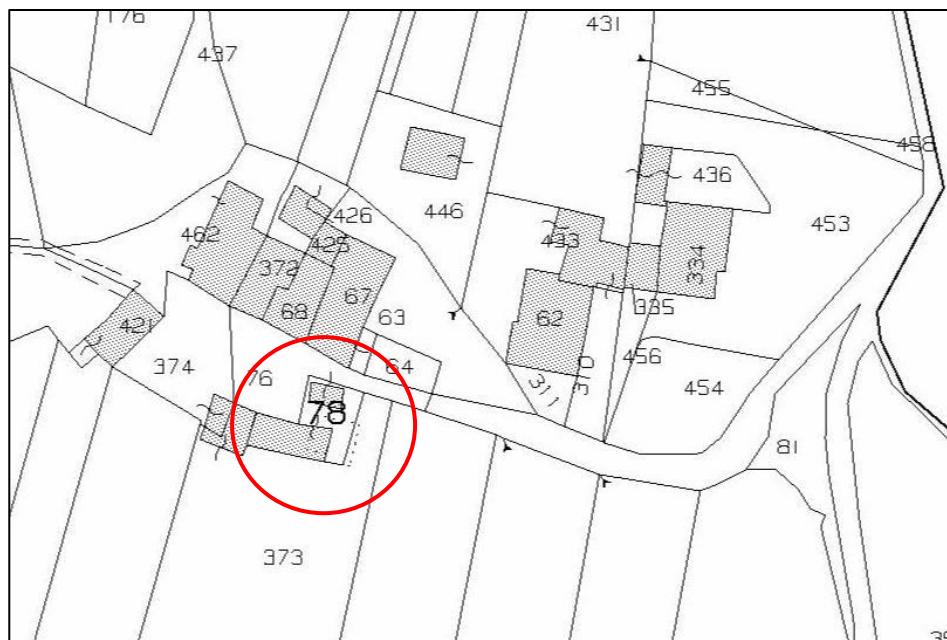


Figura 3. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Sovrapposizione fra foto satellitare e mappa catastale: dal confronto non si sono rilevate incongruenze degne di nota.

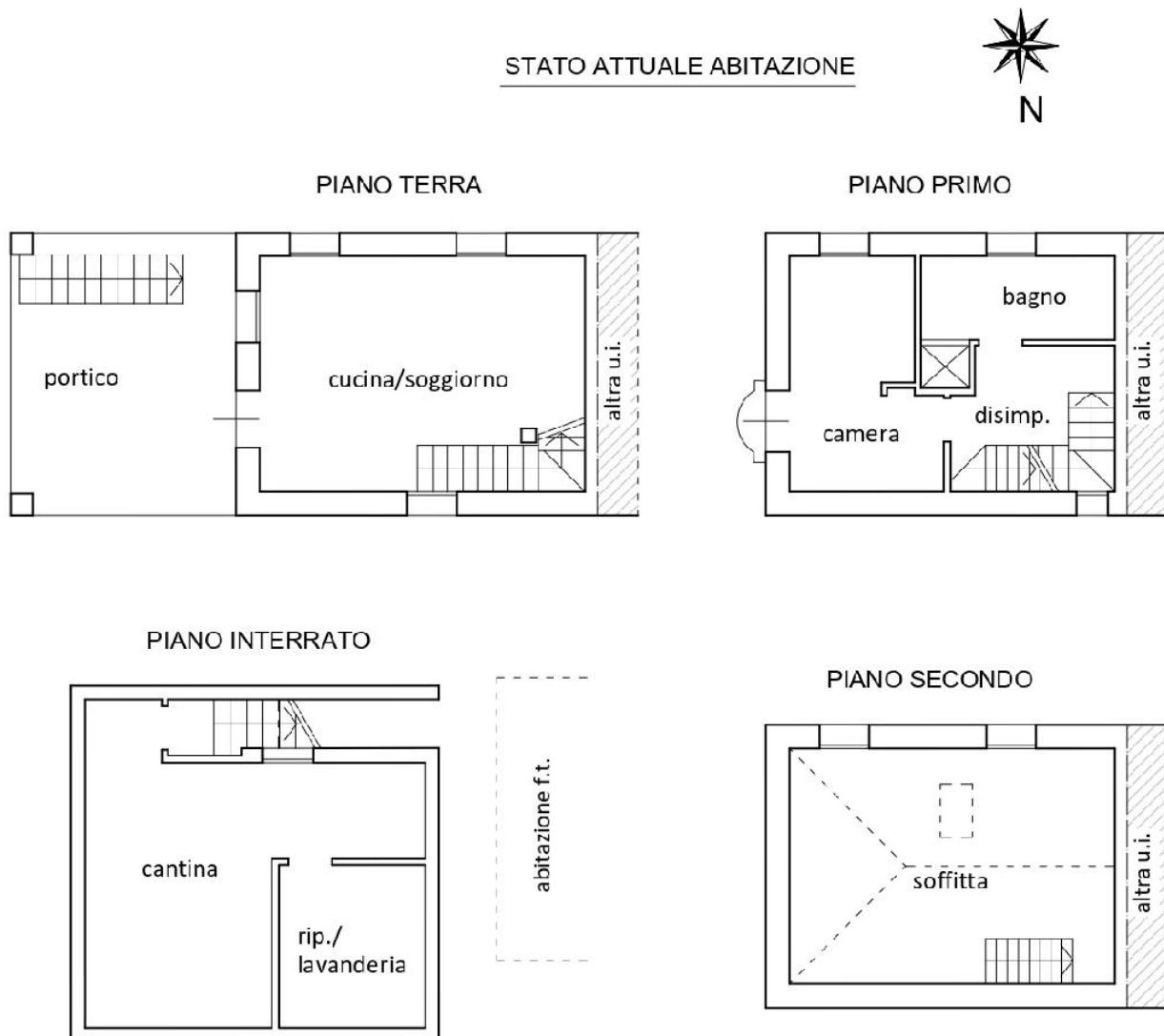
A. ABITAZIONE particella 78 sub 1

L'abitazione è così composta:

- al piano terra: portico, cucina / soggiorno; altezza interna m. 2,31 sotto trave / m. 2,51 sotto tavolato;
- al piano primo: disimpegno, bagno, camera con balcone; altezza interna m. 2,25 sotto trave / m. 2,42 sotto tavolato;
- al piano secondo sottotetto: soffitta; altezza max m. 1,85 sotto colmo / m. 2,09 sotto tavolato, altezza min m. 1,30 sotto trave / m. 1,54 sotto tavolato;
- al piano interrato: cantina, ripostiglio / lavanderia; altezza interna m. 2,25.

L'unità sviluppa una superficie esterna linda (SEL) pari a **m² 68,24** di abitazione + m² 0,70 di balcone + m² 21,30 di portico + m² 34,12 di soffitta + m² 43,70 di locali accessori interrati.

Figura 4. Planimetria dello stato attuale



Accesso: l'accesso sia pedonale che carraio dalla strada pubblica via Fontana avviene attraverso la corte comune censita al Foglio 5 del Catasto Terreni particella 76 di are 1.73, indicata in visura come *"comune ai num 65, 69 e 77 del foglio 5 e ad enti urbani"*.

Il lotto di proprietà è delimitato da recinzione. La corte comune non è recintata ed è liberamente accessibile dalla strada.

Figura 5. Foto dell'abitazione.



Vista dell'abitazione in Contrada Fontana



Prospetto est



Prospetto nord



Prospetto sud



Portico



Soggiorno p. terra





Zona cottura p. terra



Bagno p. primo



Camera p. primo



Soffitta p. secondo



Cantina p. interrato



Lavanderia/ripostiglio p. interrato

Descrizione dettagliata:

Unità abitativa che si sviluppa ai piani interrato, terra, primo e secondo sottotetto, facente parte della contrada rurale "Fontana". Il nucleo della contrada è già presente nella mappa originaria del Catasto Terreni e pertanto la costruzione originaria degli edifici è di vecchia data. Tra il 1998 e il 2002 l'unità in esame è stata oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento che hanno portato all'impianto edilizio attuale.

L'abitazione gode di una buona esposizione, con affacci sui lati nord, est e sud, mentre sul lato ovest essa è in aderenza ad altro edificio. Il piano terra è adibito a zona giorno, il piano primo a zona notte e il piano secondo sottotetto a soffitta. Si precisa che la soffitta non ha altezze sufficienti per l'abitabilità, pur risultando attualmente utilizzata come camera. L'edificio è stato ristrutturato rispettando i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale, e presenta paramenti murari in pietra a spacco a vista, scale in pietra e legno, copertura e solai in legno a vista. I pavimenti sono in ammattonato di cotto e parquet di legno. I serramenti di pvc hanno un design tradizionale che ben si armonizza con il carattere rustico.

L'ingresso all'abitazione si trova sotto il portico, sul lato est dell'edificio. L'ingresso immette direttamente nel soggiorno, in cui sulla parete di fondo è collocata la zona cottura. La scala in angolo porta ad un ampio disimpegno al primo piano. Da qui si accede al bagno e alla camera da letto, non molto ampia (circa m² 10,70). Il bagno di circa m² 6,20 è dotato di doccia entro nicchia muraria interamente rivestita in mosaico. La camera gode di un piccolo balcone con affaccio verso est. L'accesso al piano sottotetto avviene tramite una ripida scala in legno a gradini sfalsati. Il piano è libero (open space) e illuminato da due finestrelle sul lato sud e da un lucernario in falda di copertura. Al momento del sopralluogo la soffitta era ammobiliata e utilizzata come zona notte, mentre la camera al primo piano era usata come studio.

Il piano interrato, in cui troviamo la cantina e un locale di ripostiglio/lavanderia, è raggiungibile dall'esterno tramite una scala ubicata sotto il portico. L'interrato è stato costruito ex novo nei primi anni 2000 e presenta struttura in cemento armato e pavimenti in gres ceramico.

Impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, televisivo, videocitofono, gas (GPL in serbatoio fisso), termico a termosifoni, idrico-sanitario, climatizzazione (solo soffitta). Al piano terra è inoltre presente una stufa a pellet, che potrebbe essere asportata dal proprietario, mentre al piano interrato sono presenti due ventil-convettori alimentati a gas.

Gli impianti elettrico e del gas sono dotati di dichiarazione di conformità, allegata alla richiesta di abitabilità del 2006, pertanto sono regolari rispetto alla normativa vigente al tempo della loro esecuzione. Ad un esame visivo gli impianti appaiono in buone condizioni; considerato il tempo trascorso, è consigliabile far effettuare un controllo ad un tecnico impiantista.

Stato di manutenzione: le finiture e i materiali appaiono di buona fattura e complessivamente in discreto stato di conservazione. Si segnala una infiltrazione d'acqua piovana dal lucernario tipo "Velux" presente sul sottotetto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non rilevabili (abitazione) / platea in c.a. (cantina), condizioni: non ispezionabili.

Strutture verticali: muratura portante, materiali: pietra e laterizio (abitazione) / setti e pilastri in c.a. (cantina), condizioni: buone (per quanto rilevabile a vista).

- Solai:* travi e tavolato in legno (abitazione), lastre prefabbricate in c.a. (cantina), condizioni: buone (per quanto rilevabile a vista).
- Copertura:* tipologia: tetto a falde, materiale: legno, coibentazione: assente, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).
- Scala:* tipologia: a "L" (P.T-P.1) / rettilinea (P.1-P2) con struttura in legno, rettilinea con struttura in c.a. contro-terra (cantina), condizioni: buone.
- Balconi:* materiale: pietra, condizioni: buone (per quanto rilevabile a vista).
- Componenti edilizie e costruttive:*
- Cancello:* tipologia: anta a battente, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.
- Portoncino ingresso:* tipologia: porta blindata, materiale: pvc e vetro artistico, condizioni: buone.
- Infissi esterni:* tipologia: ante a battente, materiale: pvc e vetrocamera, protezione: scuri alla vicentina in pvc, inferriate in ferro, condizioni: discrete.
- Infissi interni:* tipologia: ante a battente, materiale: legno / legno e vetro, condizioni: discrete.
- Pareti esterne:* materiale: muratura con paramento esterno in pietrame a vista, cornici modanate in pietra, coibentazione: non rilevabile (abitazione), condizioni: discrete; muratura intonacata in c.a. (cantina), condizioni: sufficienti.
- Pareti interne:* materiale: intonaco civile tinteggiato, paramento in sasso a vista, laterizio a vista, carta da parati, condizioni: discrete / in cantina condizioni: sufficienti.
- Pavim. interna:* materiale: cotto fatto a mano (PT), parquet di legno (P1-P2), gres ceramico (P. interrato), condizioni: discrete / buone.
- Pavim. esterna:* materiale: ammattonato, condizioni: discrete.
- Rivestimenti:* materiali: mosaico vetroso (bagno), piastrelle (lavanderia), condizioni: discrete.
- Sanitari:* ceramica bianca e rubinetteria cromata, condizioni: discrete.
- Scala interna:* materiale: gradini massicci in pietra (P.T-P.1), gradini in legno sfalsati (P.1-P2), gradini in gres (cantina), condizioni: buone.
- Manto di copertura:* ubicazione: abitazione, materiale: coppi di laterizio, lattoneria in rame, condizioni: non rilevabili; ubicazione: portico, materiale: guaina, condizioni: discrete (per quanto rilevabile a vista).
- Impianti:*
- Fognatura:* impianto di depurazione con recapito in vassoio assorbente, condizioni: non ispezionabili.
- Impianto gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas GPL in sebatoio, conformità: è presente dichiarazione di conformità impianto allegata alla richiesta di agibilità del 28/08/2006, condizioni: non verificate.
- Impianto elettrico:* tipologia: sottotraccia, conformità: è presente dichiarazione di conformità impianto allegata alla richiesta di agibilità del 28/08/2006, condizioni: buone (per quanto rilevabile a vista).

Impianto idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto comunale, conformità: non rinvenuta, condizioni: non verificate.

Impianto termico: tipologia: autonomo, alimentazione: caldaia a gas GPL Sime VERA HE 25 da 21,20 kW installata nel 2020, diffusori: radiatori, termoconvettori (cantina), conformità: non rinvenuta, vi è libretto di impianto, condizioni: non verificate.

Imp. climatizzazione: presente n. 1 split nel sottotetto, conformità: libretto non rinvenuto, condizioni: non verificate.

B. AUTORIMESSA particella 78 sub 2

Box per autorimessa, sito in Zovencedo via Fontana n. 1, in corpo distaccato rispetto all'abitazione descritta al precedente punto A, di cui è pertinenza. L'accesso avviene sul lato ovest, direttamente dalla corte comune.

Figura 6. Pianimetria autorimessa.



L'unità è costituita da un unico vano rettangolare finestrato, dotato di un portone carrabile e di un portoncino pedonale. Il box internamente misura circa m. 2,54 x m. 4,76 ed ha copertura a doppia falda inclinata, con altezza interna massima sotto tavolato di circa m. 2,63 e minima di m. 2,26. Sviluppa una superficie esterna lorda (SEL) di circa m² 13,57.

Lo stato di manutenzione dell'autorimessa è da considerarsi discreto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: muratura / c.a., condizioni: sufficienti.

Copertura: copertura a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carraio: ad ante battenti, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: ad anta battente/vasistas, materiale: pvc, protezione: inferriata di ferro,

condizioni: buone.

Pareti esterne: intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti, limitate lacune (basamento).

Pavim. interna: gres ceramico, condizioni: buone (per quanto rilevabile a vista).

Impianti:

Impianto elettrico: tipologia: sottotraccia / in canaline, conformità: senza certificazione, da verificare.

Figura 7. Foto autorimessa.



Autorimessa vista dal cortile di proprietà



Vista interna

C. AREA SCOPERTA particella 78

Corte pertinenziale di proprietà esclusiva, tenuta a prato con siepi ed arbusti e in parte pavimentata in ammattonato. Il terreno è di forma regolare con giacitura pianeggiante. Sul lotto è presente un caminetto prefabbricato e una colonnina con presa d'acqua.

L'area è delimitata da una recinzione in rete metallica plastificata su muretto con paramento in pietra a vista. Sul confine ovest è presente una recinzione metallica su cui si apre il cancelletto pedonale di ingresso alla proprietà.

Figura 8. Foto area scoperta.



Vista dalla recinzione lato est



Caminetto angolo sud-est

Ai fini della presente valutazione economica, si farà riferimento alla superficie dell'area scoperta come misurata graficamente sulle planimetrie catastali, pari a circa m² 60,00.

NOTA BENE per l'interessato all'acquisto: come riportato nel successivo paragrafo 7.2, a cui si rinvia, gli strumenti urbanistici vigenti individuano la porzione est dell'area scoperta di proprietà come destinata a parcheggio pubblico.

3.5 Certificazione energetica

Per l'abitazione la sottoscritta ha fatto predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che è stato registrato nel portale regionale VENET. L'APE è stato emesso in data 22/09/2025, codice identificativo 105402/2025, valido fino al 22/09/2035. La classe energetica risultante è la "G".

Tabella superfici				
Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Esposizione
A. Abitazione p. T	34,12	1,00	34,12	N-S-E
Abitazione p. 1	34,12	1,00	34,12	N-S-E
Soffitta p.2	34,12	0,75	25,59	S
Balconi fino a 25 mq	0,70	0,30	0,21	E
Portico p. T	21,30	0,35	7,45	
Cantina p. Interrato	43,70	0,50	21,85	
Totale	168,06		123,34	
B. Autorimessa p.T	13,57	0,50	6,79	
C. Area scoperta	60,00	0,10	6,00	
TOTALE				136,13 arr. a 136,00

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al sopralluogo in data 15/09/2025 gli immobili risultavano occupati dall'esecutato, ivi residente con la propria famiglia.

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

Gli immobili sono occupati dall'esecutato in forza di atto di compravendita del 21/10/1997 nn. 33619 rep. / 4443 racc. del notaio Mario Antonio Piovene Porto Godi.

A seguito di interrogazione indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di



Vicenza in data 24/04/2025, circa l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato d'uso stipulati dall'esecutato, in essere o scaduti negli ultimi dieci anni, l'Agenzia ha risposto in data 02/05/2025 che non risultano contratti registrati in riferimento agli immobili oggetto di richiesta.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Variazioni storiche al Catasto Fabbricati:

- **Catasto Fabbricati Comune di Zovencedo, Foglio 5, Particella 78 Sub 1.**

Derivante da:

- Catasto Fabbricati Comune di Zovencedo, Sez. urbana B, Foglio 1, **Particella 78**, Cat. A/4 Classe 1 Vani 3, Rendita € 0,04, Indirizzo via Fontana n. 5 Piano T, così censito dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Successivamente la particella è stata così variata:

- VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992;
- VARIAZIONE del 23/08/2006 Pratica n. VI0173577 per ampliamento-ristrutturazione (n. 38110.1/2006), con cui l'unità ha assunto gli attuali dati identificativi:
Catasto Fabbricati Comune di Zovencedo, Foglio 5, **Particella 78 sub 1**, Cat. A/3 Classe 2 Vani 4, Rendita € 216,91, Indirizzo via Fontana n. 1 Piano S1-T-1-2;
- VARIAZIONE nel classamento del 24/08/2007 Pratica n. VI0339249 (n. 28331.1/2007);
- VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Catasto Fabbricati Comune di Zovencedo, Foglio 5, Particella 78 Sub 2.**

Derivante da:

- Catasto Fabbricati Comune di Zovencedo, Sez. urbana B, Foglio 1, **Particella 78**, Cat. A/4 Classe 1 Vani 3, Rendita € 0,04, Indirizzo via Fontana n. 5 Piano T, così censito dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Successivamente la particella 78 è stata così variata:

- VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992;
- VARIAZIONE del 23/08/2006 Pratica n. VI0173577 per ampliamento-ristrutturazione (n. 38110.1/2006), con cui l'unità ha assunto gli attuali dati identificativi:
Catasto Fabbricati Comune di Zovencedo, Foglio 5, **Particella 78 sub 2**, Cat. C/6 Classe 2 Consistenza m² 10, Rendita € 8,26, Indirizzo via Fontana n. NC Piano T;
- VARIAZIONE nel classamento del 24/08/2007 Pratica n. VI0339249 (n. 28331.1/2007);
- VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 20/02/2019 per variazione toponomastica d'ufficio Pratica n. VI0019438 (n. 7985.1/2019).

Variazioni storiche al Catasto Terreni:**• Catasto Terreni Comune di Comune di Zovencedo, Foglio 5, Particella 78**

Derivante da:

- Catasto Terreni Comune di Zovencedo, Foglio 5, **Particella 78** Qualità Ente urbano Sup. m² 35, così censito dall'impianto meccanografico del 31/03/1974.

Successivamente la particella 78 è stata così variata:

- Catasto Terreni Comune di Zovencedo, Foglio 5, **Particella 78** Qualità Ente urbano Sup. m² 128, per Tipo Mappale del 20/07/2006 Pratica n. VI0155322 (n. 155322.1/2006) con cui la particella 78 è stata fusa con la **particella 89**, semin arbor di m² 93, assumendo l'attuale consistenza di m² 128.
- La **particella 89** derivante dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 è stata soppressa con Tipo Mappale del 20/07/2006 Pratica n. VI0155322 (n. 155322.1/2006).

5.2 Intestatari catastali storici

Situazione degli intestatari catastali storici durante il ventennio antecedente il pignoramento:

• Catasto Fabbricati, Foglio 5, Particella 78 Subalterni 1 e 2:Dal 21/10/1997 a oggi:

XXX XXX nato a Vicenza (VI) il ---- c.f. ----, Proprietà 1/1.

Dati derivanti da atto di compravendita del 21/10/1997.

Dal 25/06/1996 al 21/10/1997:

XXXXXX nato a Bergamo (BG) il ---- c.f. ----, Proprietà 1/2,

XXXXXX nato a Roasio (VC) il ---- c.f. ----, Proprietà 1/2.

Dati derivanti da sentenza del 25/06/1996 - usucapione.

• Catasto Terreni, Foglio 5, Particella 78:

Nessun intestato, trattasi di ente urbano.

• Catasto Terreni, Foglio 5, Particella 89 soppressa dal 20/07/2006 per fusione con la Particella 78:Dal 21/10/1997 al 20/07/2006:

XXX XXX nato a Vicenza (VI) il ---- c.f. ----, Proprietà 1/1.

Dati derivanti da atto di compravendita del 21/10/1997.

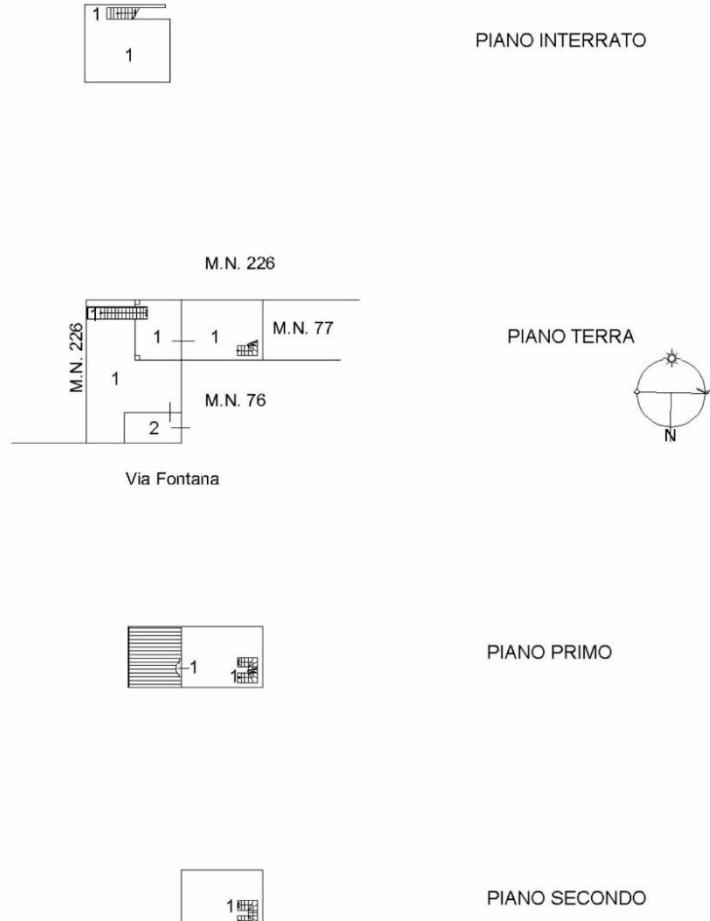
Dal 13/07/1995 al 21/10/1997:

XXXXXXXXXX sede in Zovencedo (VI), c.f.----, Proprietà 1/1.

Dati derivanti da atto di compravendita del 13/07/1995.



Figura 9. Elaborato planimetrico Prot. n. VI0173577 del 20/07/2006

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza	
Compilato da: Pasetto Primo			
Iscritto all'albo: Geometri			
Prov. Vicenza	N. 1582		
Comune di Zovencedo Sezione: Foglio: 5 Particella: 78		Protocollo n. VI0173577 del 23/08/2006 Tipo Mappale n. 155322 del 20/07/2006	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
			
<p>Ultima planimetria in atti</p> <p>Data: 23/04/2025 - n. T557955 - Richiedente: Telematico</p> <p>Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile</p>			

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/04/2025 - Comune di ZOVENCEDO(M194) - < Foglio 5 Particella 78 >

Figura 10. Planimetria catastale p.la 78 sub 1

Data: 23/04/2025 - n. T559245 - Richiedente: TMLMHL66H49L840M

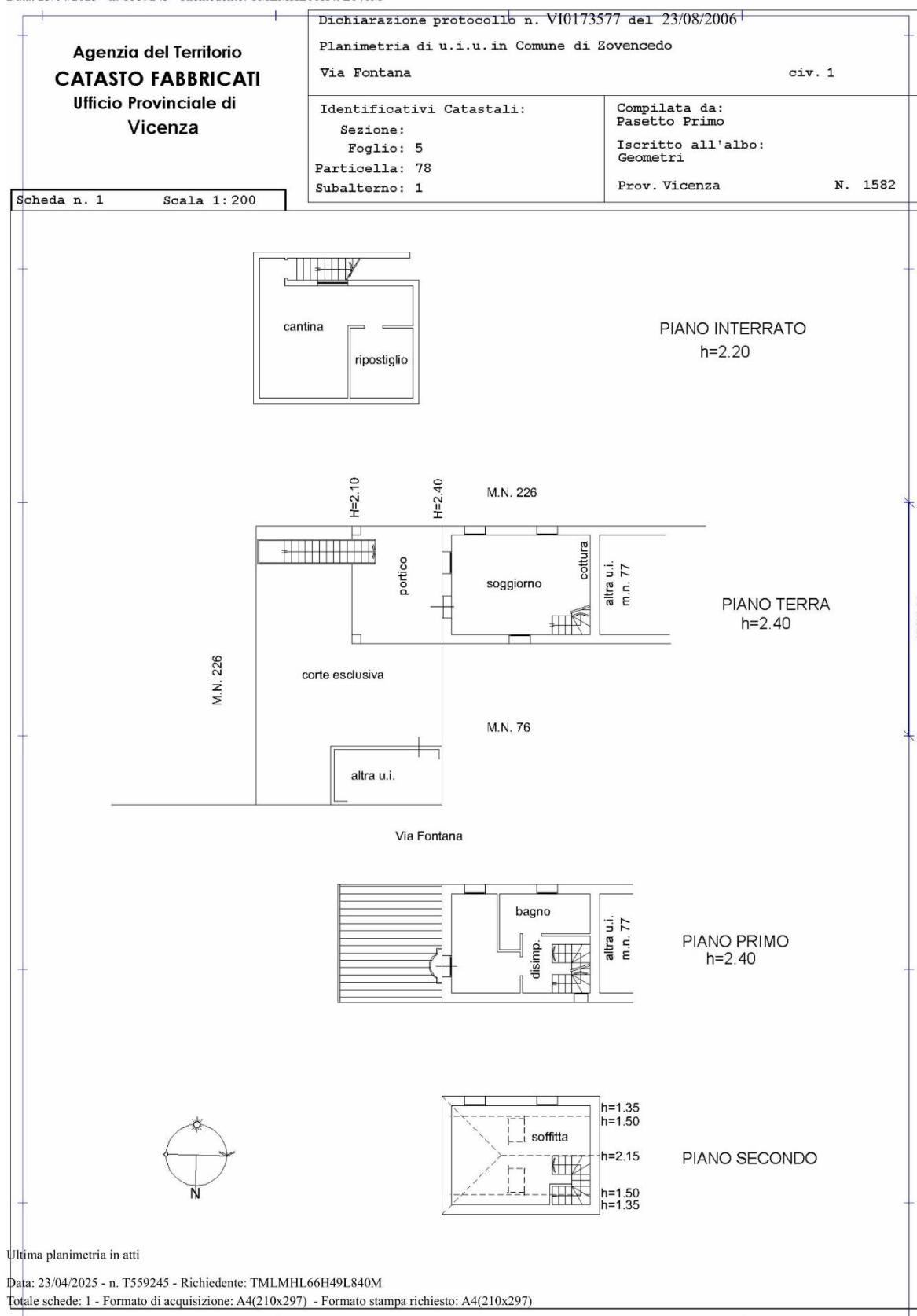


Figura 11. Planimetria catastale p.la 78 sub 2

Data: 23/04/2025 - n. T559246 - Richiedente: TMLMHL66H49L840M

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza Scheda n. 1 Scala 1: 200	Dichiarazione protocollo n. VI0173577 del 23/08/2006 Planimetria di u.i.u. in Comune di Zovencedo Via Fontana civ. NC Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 78 Subalterno: 2 Compilata da: Pasetto Primo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza N. 1582
<p>PIANO TERRA</p> <p>PIANO TERRA</p> <p>Ultima planimetria in atti</p> <p>Data: 23/04/2025 - n. T559246 - Richiedente: TMLMHL66H49L840M</p> <p>Totali schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)</p>	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/04/2025 - Comune di ZOVENCEDO(M194) - < Foglio 5 - Particella 78 - Subalterno 2 >
 VIA FONTANA n. 1 Piano T

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

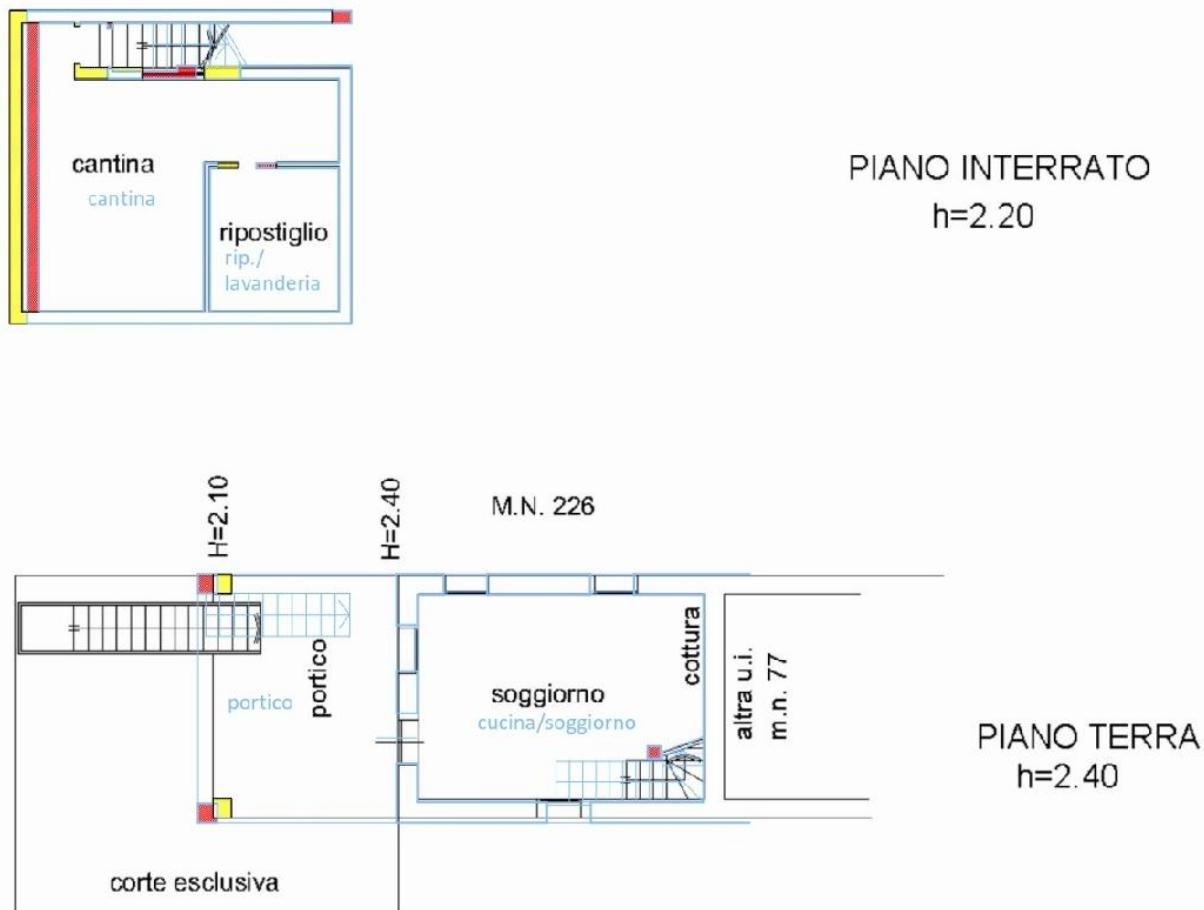
I dati riportati nelle visure catastali alla data del pignoramento corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento.

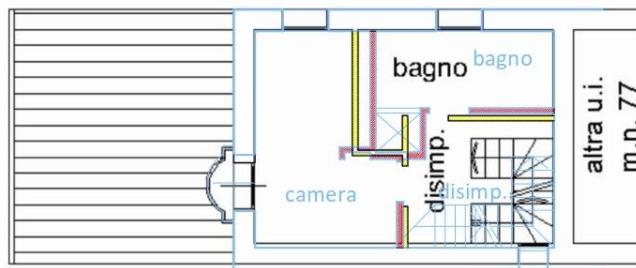
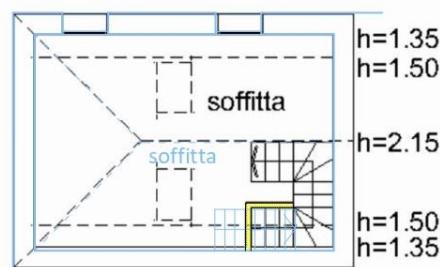
5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si sono riscontrate alcune DIFFORMITÀ, riguardanti principalmente le dimensioni del piano interrato e dell'autorimessa e la posizione delle partizioni interne.

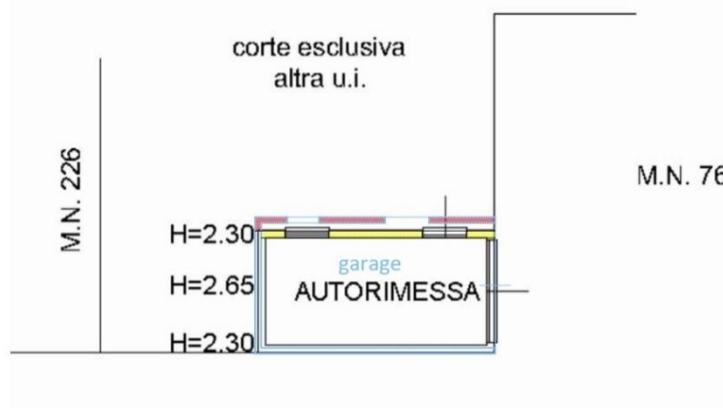
Regolarizzazione e costi: Le difformità sono regolarizzabili tramite pratica DocFa con redazione di nuove schede planimetriche delle unità immobiliari. Costo stimato: **€ 800,00**.

Figura 12. Comparazione delle planimetrie catastali con stato attuale (azzurro), difformità in rosso (costruzione) - giallo (demolizione). Planimetrie non in scala



PIANO PRIMO
h=2.40

PIANO SECONDO



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Provenienza in favore dell'esecutato XXX XXX nato a Vicenza (VI) il ----, c.f. ----:

- **Atto di compravendite in data 21/10/1997** nn. 33619 rep. e 4443 racc. a rogito del notaio Piovene Porto Godi Mario Antonio, trascritto a Vicenza il 24/10/1997 ai nn. 16746/16747 R.G. e 11777/11778 R.P., con cui l'esecutato ha acquistato da potere di XXXXXX nato a Bergamo (BG) il ---- c.f. ----, per la quota di 1/2, e di XXXXXX nato a Roasio (VC) il ---- c.f. ----, per la quota di 1/2, la piena proprietà dell'immobile censito in Comune di Zovencedo Foglio 5 particella 78 cat. A/4 e da potere di “XXXXXXXXXX” con sede in Zovencedo (VI) c.f.----, per la quota di 1/1, la piena proprietà dell'immobile censito al

Catasto Terreni in Comune di Zovencedo Foglio 5 particella 89 di are 0.93.

Successivamente, con tipo mappale del 20/07/2006 Pratica n. VI0155322, la particella 89 è stata fusa con l'ente urbano particella 78 che assumeva l'attuale consistenza. Con variazione catastale del 23/08/2006 Pratica n. VI0173577 la particella 78 ha originato i subalterni 1 e 2, corrispondenti alle unità pignorate.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

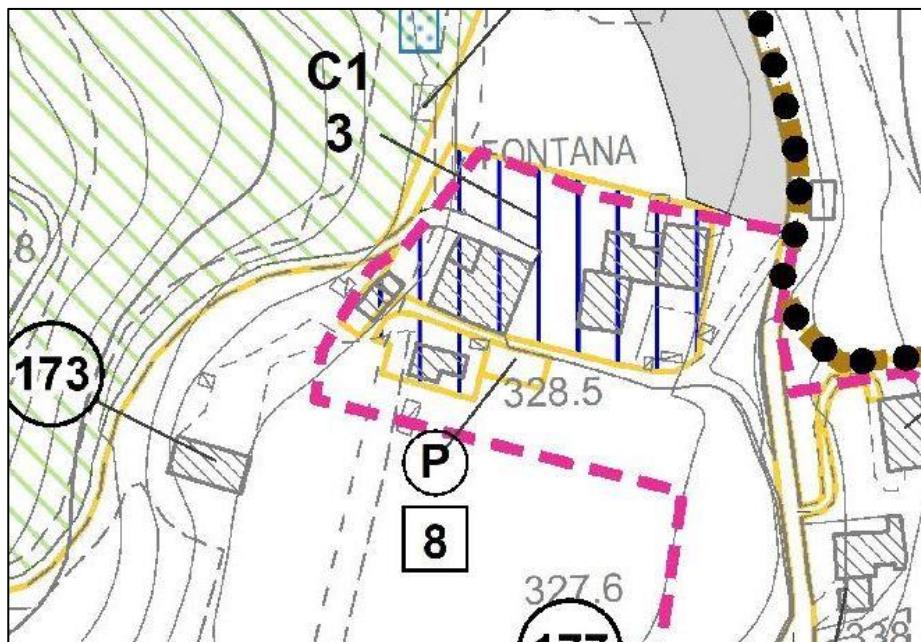
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Inquadramento urbanistico:

Secondo il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Zovencedo, approvato con Conferenza dei Servizi del 09/09/2011 e ratificato con DGR n. 1569 del 04/10/2011, gli immobili ricadono nell'ambito territoriale omogeneo **ATO 02 - San Gottardo** all'interno di "aree rurali" e "aree di urbanizzazione consolidata" e sono interessati dai seguenti vincoli e tutele: "**Siti di Interesse Comunitario**" di cui alla Rete Natura 2000, "**Vincolo Sismico** D.P.C.M. 3274/2003".

Secondo la vigente Variante n. 4 al primo Piano degli Interventi (PI) del Comune di Zovencedo, approvata con DCC del Comune di Zovencedo n. 2 del 17/03/2022, gli immobili ricadono all'interno del perimetro del centro abitato in **Zona C1/3** di cui all'artt. 11 delle Norme Tecniche Operative del PI, ad eccezione di una porzione ricadente in **Zona F** "Aree per parcheggi" di cui all'art. 19 delle Norme Tecniche Operative del PI.

Figura 13. Estratto Tav. 2.1 "Zonizzazione" del Piano degli Interventi - Variante n. 4



Articolo 11 - ZONE C1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE PRINCIPALMENTE A RESIDENZA TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE.

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra

0.5 e 1.5 mc/mq e superficie coperta non inferiore al 7,5% dell'area di pertinenza, definite come zone C1 con apposita campitura negli elaborati grafici di P.I.. In tali zane valgono le seguenti norme.

11.1 INTERVENTI AMMESSI

1. Nuova edificazione secondo le quantità derivanti dall'applicazione dell'indice fondiario (come definito della Regolamento Edilizio) pari a 1,5 mc/mq su lotti minimi di superficie di mq 500. Ove indicato negli elaborati grafici del Piano nuova edificazione secondo le indicazioni di "progetto unitario" o di "comparto di completamento" codificato nelle tavole di P.I. e nel repertorio normativo, secondo le modalità di cui all'art. 5 lettera A1 e A2 delle presenti NTA, dove la minima non può essere inferiore al 75% della massima, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà.

2. interventi sull'esistente che non incidono sull'applicazione degli indici di cui al punto precedente:

a) aumento volumetrico del 20%, relativamente al volume esistente alla data di adozione del Piano e con un massimo di 150 mc. per edificio. Tale ampliamento è subordinato alla trascrizione in apposito registro comunale.

b) possibilità di aprire lucernari per il recupero dei sottotetti nel rispetto di quanto stabilito dalla LR n.12/99;

c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85 e succ., mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente;

d) per il recupero del volume esistente (demolizione ricostruzione con modifica del sedime): applicazione degli indici territoriali di zona;

Nelle aree nelle quali prescritta la realizzazione di opere pubbliche (quali i parcheggi, sistemazioni stradali ecc. prescritte mediante progetto unitario o comparto di completamento), gli interventi saranno convenzionati nei modi e nei tempi per la realizzazione con l'Amministrazione Comunale e comunque le relative opere dovranno risultare agibili contestualmente alla richiesta del certificato di agibilità/abitabilità. Le relative superfici andranno cedute (anche in semplice uso pubblico qualora l'Amministrazione Comunale ne ravveda l'opportunità) eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, salvo quanto eventualmente prescritto per ambiti specifici soggetti a Progettazione Unitaria o Comparto di Completamento.

11.2 TIPOLOGIA EDILIZIA

Gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio esistente e armonicamente inseriti, mentre nelle ricostruzioni o nuove costruzioni gli edifici possono essere del tipo isolato, a blocco, a schiera o in linea; l'area circostante gli edifici deve essere sistemata a cortile, giardino, orto o brolo, eventualmente recuperando le preesistenze più significative. Nelle nuove costruzioni gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono fare parte integrante del corpo stesso del fabbricato, salvo che l'esigenza di mantenere corpi staccati sia verificata e proposta all'interno di un Progetto Unitario riguardante l'intero ambito di proprietà che espliciti comunque un disegno organico congruente.

Sono ammesse costruzioni accessorie separate dal fabbricato principale solo qualora si configuri un ordinata composizione cortilizia secondo gli schemi dell'architettura tradizionale, ovvero in cui sia identificabile un spazio libero centrale (corte, aia) fronteggiante il fabbricato principale e gli sviluppi accessori si pongano a perimetro di tale spazio lasciando libero il cono visuale sul fabbricato principale da strada o da sud a seconda dell'esposizione dello stesso, o qualora l'accessorio si ponga sul retro del fabbricato stesso.

L'indice di copertura non deve essere superiore al 30%.

Fabbricati con portici a uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità, in tal caso i porticati non concorrono alla determinazione del volume.

11.3. ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI.

Altezza massima dei fabbricati come definita all'articolo 6 punto 8 del Regolamento Edilizio: ml 8,50 con massimo di due piani fuori terra oltre l'eventuale scantinato o seminterrato.

Distanze da strade: fatte salve maggiori distanza stabilita dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada, dove esista un allineamento di fabbricazione decisamente ed inequivocabilmente predominante, su parere conforme della Commissione, può essere autorizzata la costruzione secondo detto allineamento. Qualora l'allineamento dato dai fabbricati esistenti non sia chiaramente leggibile, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 5.00 fatto salvo quanto prescritto al successivo art. 17.

Distanza da confini minimo ml. 5.00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo accordo tra proprietari registrato e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.

Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima è quella stabilita dal DM 1444/68;
- tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, è in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5.00.
- la costruzione in aderenza è sempre consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti.
- distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico veicolare: secondo quanto stabilito dal DM 1444/68.

Articolo 19 - ZONE F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Queste zone sono destinate:

- a) all'istruzione;
- b) ad attrezzature di interesse comune;
- c) al parco, gioco e sport;
- d) a parcheggio.

Secondo la disciplina dei successivi articoli con riferimento al D.M. 02.04.1968, n° 1444, all'articolo 31 della L.R. 11/04 e all'art. 30 delle NT del PAT, nelle sopracitate zone non sono fissati i parametri edificatori, in quanto trattasi di opere di interesse/pubblico, la definizione delle quantità edificabili andranno precise all'atto della progettazione dell'opera pubblica stessa.

Le aree sono così disciplinate: [...]

d) aree per parcheggi

nelle aree in oggetto è ammessa l'installazione di manufatti temporanei e/o stagionali, impianti tecnologici, per attività collettive, pubbliche, connesse alla fruizione sociale dei beni e all'esercizio del servizio.



Figura 14. Sovrapposizione tra Piano degli Interventi e mappa catastale con indicazione del lotto

La sottoscritta ha eseguito la sovrapposizione grafica tra la mappa catastale e la tavola di zonizzazione del PI. Premesso che la sovrapposizione non è precisa, in quanto le due basi cartografiche, pur messe in scala, non coincidono perfettamente, ciò che importa in questa sede è evidenziare che una porzione di area scoperta di proprietà, a est dell'autorimessa (retinata in giallo nella Figura 14), ricade in zona urbanistica per servizi “F” destinata a parcheggio pubblico.

A tal proposito, nella compravendita del 21/10/1997 si dà atto che il terreno particella 89 (ora particella 78) è venduto “per il prezzo di lire 4.000.000 di cui lire 600.000 per circa mq 40 classificati come parcheggio pubblico”. Il rilievo puntuale del lotto e la sovrapposizione precisa fra il rilievo e quanto rappresentato nei piani urbanistici, resta a carico del futuro acquirente.

Titoli abilitativi edilizi e abitabilità:

Si è provveduto ad effettuare ricerche di archivio mediante accesso agli atti presso il Comune di Zovencedo per reperire eventuali provvedimenti autorizzativi della costruzione dell’immobile, stante che nell’atto di acquisto del 21/10/1997 la parte venditrice ha dichiarato che i fabbricati compravenduti sono stati edificati anteriormente all’1 settembre 1967 e che successivamente gli stessi non sono stati oggetto di interventi che richiedessero autorizzazioni, licenze o concessioni.

Presso il settore edilizia privata del Comune di Zovencedo sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi e certificati di abitabilità:

- **Concessione Edilizia n. 45/98 del 11/11/1998** rilasciata a XXX XXX per lavori di RISTRUTTURAZIONE fabbricato ad uso civile, Foglio n. 5 mappali 78-89. Condizioni particolari: mantenere le attuali forometrie sul lato sud. Chiudere parzialmente i fori sul lato est.

- **Concessione Edilizia n. 2/99 del 18/05/1999** rilasciata a XXX XXX per lavori di VARIANTE CONCESS. EDILIZIA n. 45/98. Condizioni particolari: la costruzione dovrà essere a ml. 5.00 dalla strada comunale. La superficie richiesta non deve superare il 50% della superficie residenziale esistente. Sup. aerazione dovrà essere 1/30 della sup. utile.
- **Condono edilizio n. 01/cond. del 26/07/2005** (ex Legge n. 326/2003) rilasciato a XXX XXX per la Costruzione di un accessorio pertinenziale ad uso garage di mq. 10,00 e costruzione di un portico esterno di mq. 18,00, in via Fontana 1, sull'area censita in catasto al Foglio n. 5 mappali 78-89.
- **Agibilità richiesta in data 11/09/2006** prot. n. 3380 relativa all'intervento Permesso di Costruire n. 45/98 - 2/99 più Condono edilizio, **attestata per decorrenza termini** ai sensi art. 24 e 25 del DPR06/06/2001 n. 380 in data 11/01/2007.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Poiché presso l'archivio comunale non è stato rinvenuto il primo provvedimento con cui è stata autorizzata la costruzione originaria, in data 01/06/2025 la sottoscritta ha consultato presso gli uffici del Catasto la Busta Mod. 58, contenente l'originale accatastamento della particella 78. La consultazione ha consentito di appurare che il fabbricato residenziale era già esistente in data 15/12/1945, data in cui è stato eseguito l'accertamento e il classamento dell'immobile, all'epoca censito come abitazione d'affitto ai piani T-I°-II° di 2 vani utili, 1 sgombro e 2 granai (si precisa che all'interno della busta non è presente la scheda planimetrica bensì una bozza a matita).

La costruzione dell'immobile residenziale risulta dunque legittima perché di data anteriore all'obbligo di titolo edilizio (in questo caso il 1° settembre 1967). La costruzione del garage risulta invece regolarizzata mediante condono edilizio in data 26/07/2005.

Dal confronto tra lo stato legittimo, desumibile dai titoli abilitativi che hanno disciplinato l'ultimo intervento edilizio, con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, si sono riscontrate sia alcune differenze rientranti tra le **TOLLERANZE costruttive** previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, che alcune **DIFFORMITÀ**, sia planimetriche che prospettiche.

Principali difformità rilevate:

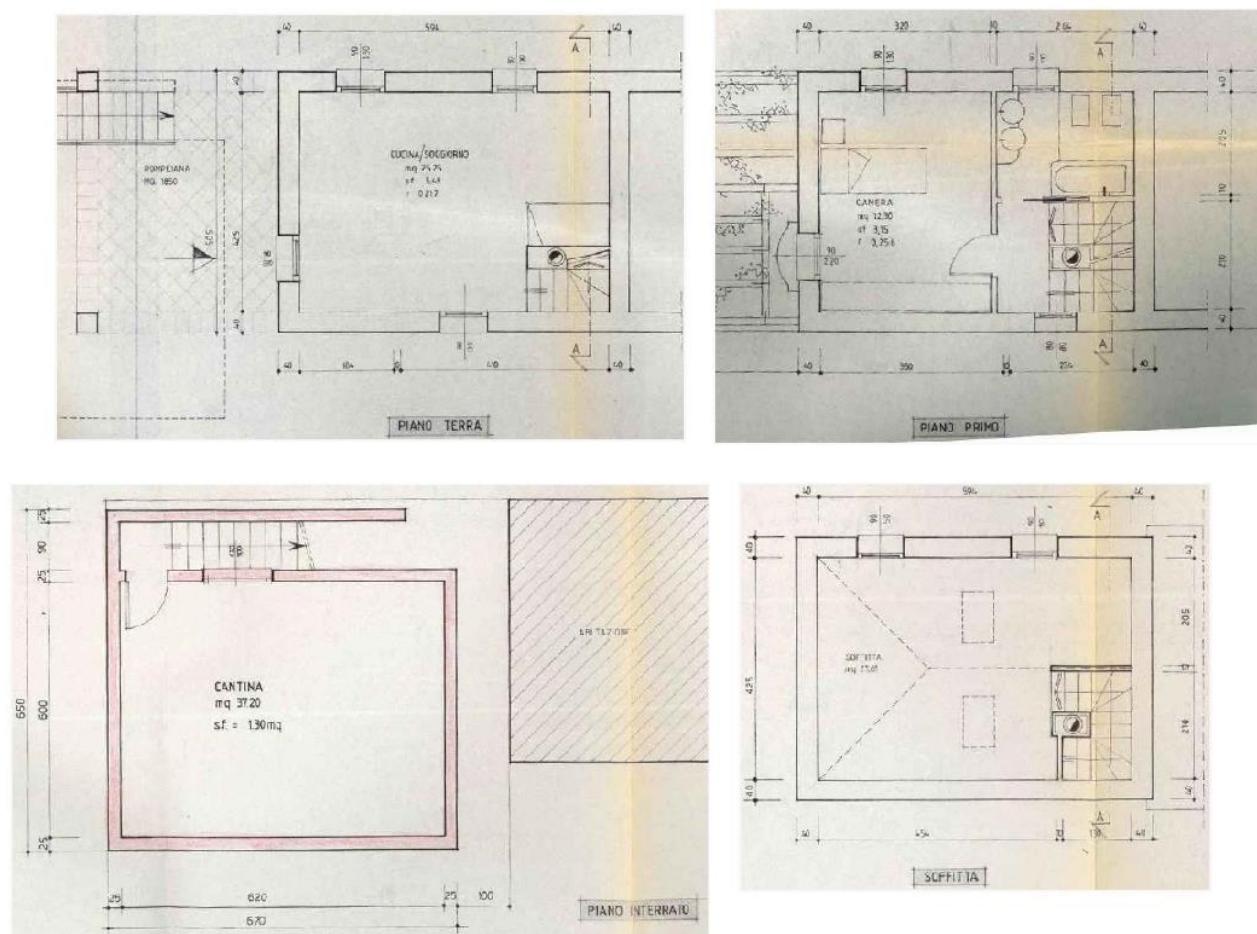
Per l'abitazione si segnalano diversità nella posizione delle partizioni interne e spostamenti nella posizione dei fori esterni, in particolare vi è una finestra non autorizzata al piano terra (fronte est); non risultano diversità nelle misure di superfici e altezze complessive eccedenti la tolleranza del 4%.

Per l'autorimessa si segnalano spostamenti nella posizione dei fori esterni e aumento della misura della superficie coperta eccedente la tolleranza del 6%. Si osserva che la pianta allegata al condono edilizio n. 01/2005 non riporta la misura dell'altezza dell'autorimessa.

Si segnala inoltre che manca il titolo / i titoli autorizzativi riguardanti la recinzione del lotto.

Figura 15. Stato legittimo - planimetrie non in scala

Concessione Edilizia n. 2/99 del 18/05/1999



Condono edilizio n. 01/cond. del 26/07/2005

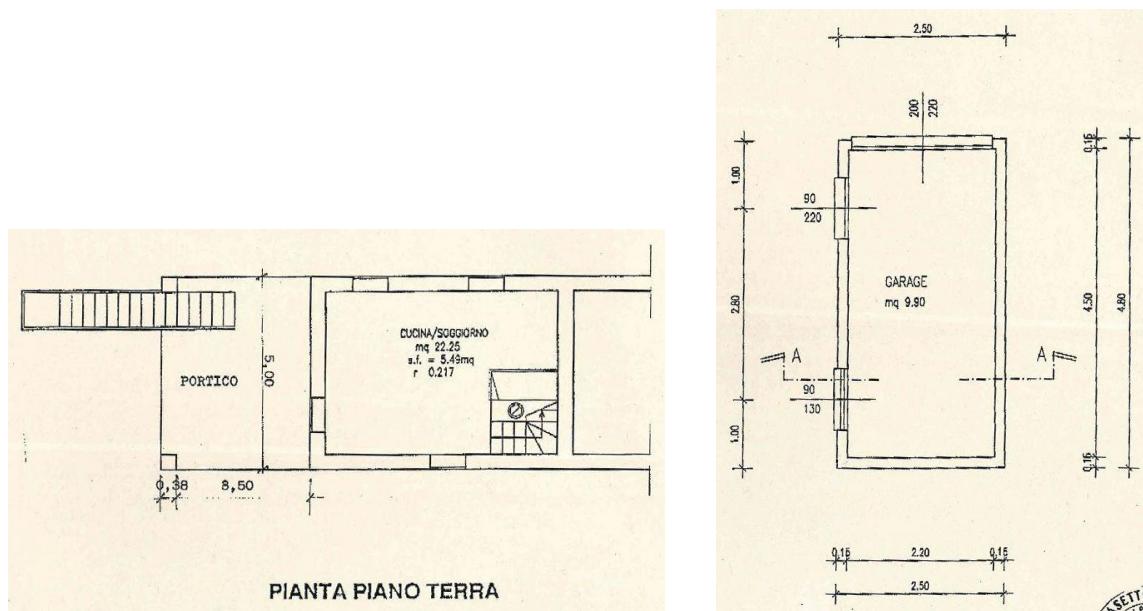
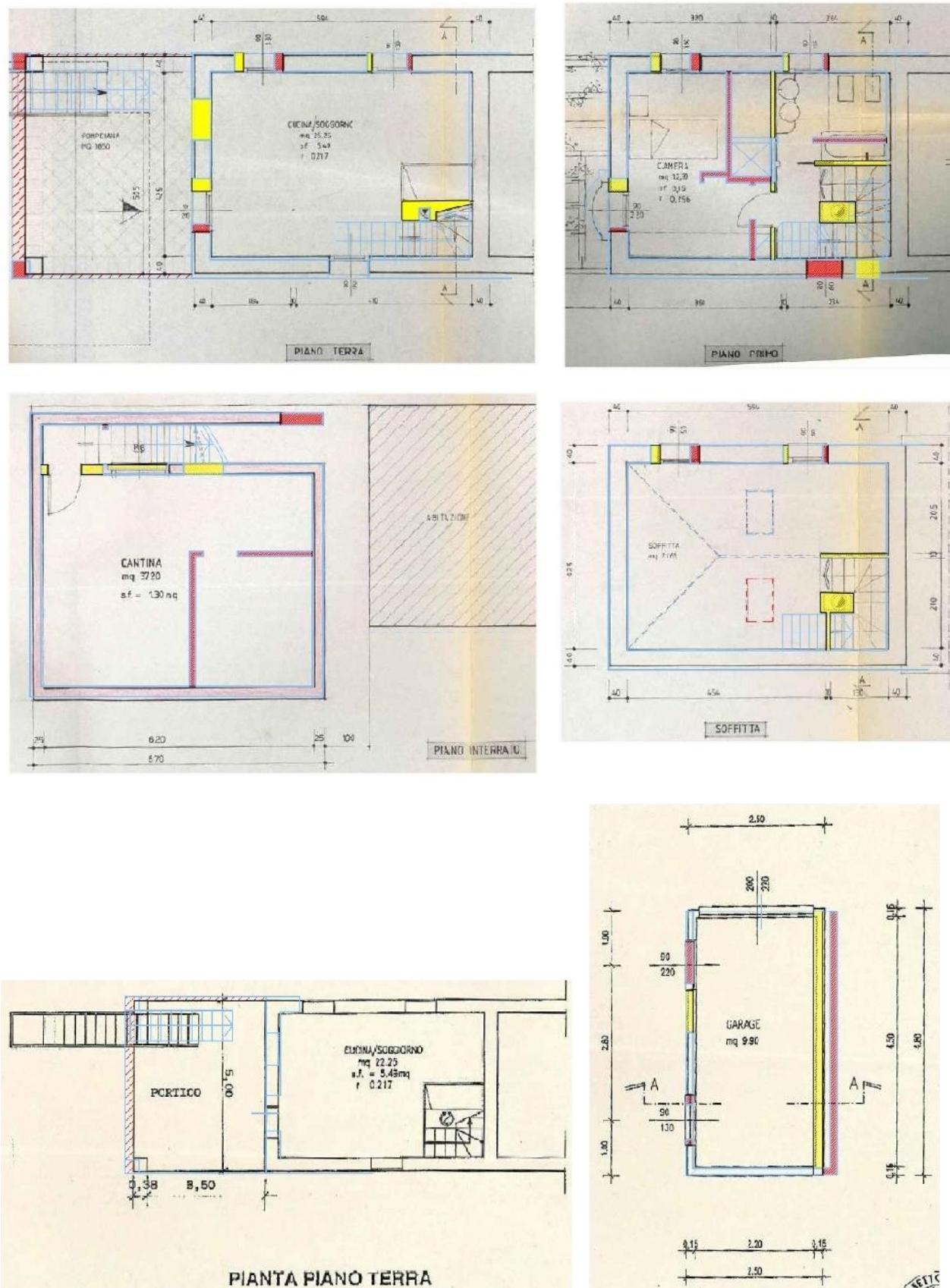


Figura 16. Comparazione con stato attuale (azzurro), difformità in rosso (costruzione) - giallo (demolizione) planimetrie non in scala



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità riscontrate sono sanabili tramite pratica di sanatoria edilizia. All'interno della stessa pratica edilizia il tecnico potrà regolarizzare le differenze di cui alle "tolleranze costruttive", che non costituiscono violazione edilizia, con redazione della planimetria aggiornata e apposita dichiarazione asseverata, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile. Anche la recinzione non autorizzata è sanabile, in quanto la recinzione è pertinenza dell'abitazione e dunque entro i limiti delle zone residenziali. Dovrà essere presentata una sanatoria previo rilievo complessivo e verifica, da parte degli aventi titolo alla richiesta, di dove ricada la zona "C1" residenziale e la zona "F" di parcheggio. La recinzione per essere sanata dovrà essere conforme al Regolamento edilizio comunale, art. 47, sotto riportato.

Stima di massima dei costi: € 5.000,00.

Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata. Il costo stimato è indicativo e finalizzato alla determinazione del valore di stima. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale applicato per la vendita forzata.

ARTICOLO 47. RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, murature con altezze e materiali consequenti alle preesistenze; il Funzionario Responsabile del Servizio, qualora lo ritenga necessario sentita la Commissione Edilizia, può imporre o vietare l'uso delle recinzioni; può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie fissando all'uopo allineamenti verticali e/o orizzontali anche in conseguenza di strumenti urbanistici attuativi; in assenza di tali allineamenti è prescritta, per le nuove recinzioni, una altezza massima delle recinzioni pari a ml. 1,50 di h dalla quota media del piano campagna di cui una parte cieca di h max di 50 cm. Le superfici a vista dello zoccolo dovranno essere eseguite in pietra locale (Pietra dei Berici) o altro materiale non in contrasto con i caratteri di zona. La parte superiore lo zoccolo non potrà essere eseguita a muro pieno, essa dovrà essere realizzata con soluzioni aperte con strutture metalliche o cancellate o rete metallica plasticata colore verde, con siepi naturali o soluzioni in legno a staccionata.*
- b) Sono espressamente vietate le recinzioni con pannellatura di tipo prefabbricato in calcestruzzo cieche o aperte, così pure le recinzioni con strutture a pannellatura cieca o aperta di alluminio anodizzato o di PVC e qualsiasi tipo di copertura per cancelli o passi carrai in prossimità degli accessi alle proprietà o lungo le recinzioni;*
- c) in corrispondenza degli ingressi e nello sviluppo interno delle tasche di accesso sono consentite maggiori altezze fino ad un massimo di ml 2,20 per la parte cieca e 2,50 per colonnine pilastri e sostegni.*
- d) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al precedente punto a), compatibili con le esigenze funzionali; è consentita tuttavia una altezza massima di ml. 3,00 lungo i confini interni per documentate esigenze;*
- e) entro i limiti delle sotto zone agricole E e nelle zone C1 Speciali, la recinzione verso strada dovrà avere le stesse caratteristiche del precedente punto a) mentre, negli altri casi, forma, dimensione e materiali dovranno essere definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali, con preferenza*



per recinzioni con zoccolatura massima di 30 cm e altezza complessiva di 150 cm.

f) Sono espressamente vietate nelle zone agricole e nelle zone C1 Speciali le recinzioni dei fondi e delle aree al di fuori degli spazi attorno ai fabbricati così come definite al punto a), per i fondi o vaste aree sono ammesse delimitazioni delle proprietà con siepi naturali o mediante staccionate aperte in legno con fori non inferiori a cm 50x100 e di altezza media massima dal piano campagna di h= m 1.20;

g) I muri di contenimento del terreno di sostegno o nuove costruzioni dovranno avere le parti a vista eseguite in Pietra Locale (Pietra dei Berici). I muri di contenimento del terreno e di sostegno esistenti (masiere) dovranno essere mantenuti, eventuali demolizioni potranno essere ammesse solo per comprovata necessità e comunque su parere della Commissione Edilizia. Sono espressamente vietati muri in calcestruzzo a vista di qualsiasi dimensioni in altezza. Gli stessi qualora eseguiti dovranno comunque essere rivestiti con materiale in pietra locale e/o similari.

In particolari casi e in conseguenza di interventi di ricostruzione documentata sono ammesse murature in mattoni pieni a vista e pietra naturale fino all'altezza massima di ml 3,00 solo per muri di contenimento. Sono ammessi le costruzioni di muri di contenimento in blocchi/massi ciclopici provenienti dalla cave di Pietra dei Berici.

In ogni caso dovrà essere prevista una adeguata tasca rientrante di ml 5,00 dal limite di proprietà in corrispondenza degli accessi carrabili dalla pubblica via, ad eccezione delle sole strade interne o cieche e delle zone di Centro Storico.

Le murature di recinzione storizzate, in pietra naturale o mattoni pieni o altro, dovranno comunque essere mantenute.

Qualora la strada pubblica prospiciente risulti di sezione inferiore a ml 5,00 o priva di marciapiede, la recinzione dovrà essere arretrata dal ciglio stradale di ml 2,00 salvo maggiori distanze poste dal codice della strada e /o necessarie in funzione della viabilità locale.

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od 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 viene eseguita sulla base

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

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

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

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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Vengono di seguito specificati quali vincoli ed oneri giuridici risultano gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: non risultano

- b) procedure espropriative per pubblica utilità: non risultano
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: non risulta
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: non risulta
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: non risulta
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: **Sì**

Servitù reciproca di distanza da confine e di sopralzo fabbricati costituita con scrittura privata di convenzione con autentica di firme del notaio Rizzi Giovanni n. 54510 di rep. in data 26/01/1999, trascritta in data n. 02/02/1999 ai nn. 2068 R.G. e 1433 R.P., tra gli immobili in Comune di Zovencedo Foglio 5 particelle 77, 371, 78, 89. In particolare si richiama: *"Il signor XXX XXX riconosce sin d'ora al signor XXXXXX, e nel tempo che questo riterrà più opportuno, analoga facoltà a costruire a distanza a confine con i beni sopra descritti al punto b) della premessa [particelle 78 - 89] inferiore a quella prescritta dai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Zovencedo ed in deroga anche alle distanze minime tra fabbricati, nel caso in cui dovesse procedere a nuove edificazioni o ampliamenti sui beni di sua proprietà e quale sopradescritta in premessa sub a) [particelle 77-371-78]. Il signor XXX XXX, inoltre, consente al signor XXXXXX il sopralzo del fabbricato sopradescritto sub a) fino ad un'altezza di ml 1,50 più alto di quello di proprietà sopradescritto al punto b)." Cfr. Allegato 06.*

- g) provvedimenti di sequestro penale non risultano
- h) domande giudiziali non risultano
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura non risultano
- j) convenzioni urbanistiche non risultano
- k) convenzioni matrimoniali non risultano
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge non risultano
- m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente non risultano
- n) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ. non risultano
- o) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile non risultano
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale non risultano
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo non risultano
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni **Sì**

Regolarizzazione catastale e pratica di sanatoria edilizia cfr. paragrafi 5.4 e 7.3.

- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati non risultano
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti non risultano
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale non risultano

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 22/09/2025)

ISCRIZIONI A CARICO (esclusione ipoteche cancellate) presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza:

1 - Ipoteca volontaria iscritta in data 18/10/2013 ai nn. 17613 R.G. / 2588 R.P. a favore di:

- **BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede a Vicenza (VI) c.f. 00204010243,

contro:

- **XXX XXX** nato il ---- a Vicenza (VI) c.f. ----,

titolo: atto notarile pubblico - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 20/09/2013 a firma del Notaio Colasanto Michele in Arzignano, Rep./Racc. n. 163638/37138.

Capitale € 70.000,00, Importo totale € 105.000,00, Durata 10 anni.

Immobili colpiti per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Comune Zovencedo (VI) Catasto Fabbricati Foglio 5 Particelle 78 sub 1 - 78 sub 2

Comune Zovencedo (VI) Catasto Terreni Foglio 5 Particella 78.

TRASCRIZIONI A CARICO (esclusione trascrizioni cancellate) presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza:

1 - Atto tra vivi trascritto in data 02/02/1999 ai nn. 2068 R.G. / 1433 R.P. a favore di:

- **XXXXXX** nato a Zovencedo (VI), c.f. ----,
- **XXX XXX** nato il ---- a Vicenza (VI) c.f. ----,

contro:

- **XXXXXX** nato a Zovencedo (VI), c.f. ----,
- **XXX XXX** nato il ---- a Vicenza (VI) c.f. ----,

titolo: atto tra vivi - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO in data 26/01/1999 dal notaio Rizzi Giovanni in Vicenza, Rep. n. 54510.

Fondo dominante per il diritto di servitù di distanza:

Comune Zovencedo (VI) Catasto Terreni Foglio 5 Particelle 77 - 371

Comune Zovencedo (VI) Catasto Fabbricati Foglio 5 Particella 78

Comune Zovencedo (VI) Catasto Terreni Foglio 5 Particelle 78 - 89

Fondo servente per il diritto di servitù di distanza:

Comune Zovencedo (VI) Catasto Terreni Foglio 5 Particelle 77 - 371

Comune Zovencedo (VI) Catasto Fabbricati Foglio 5 Particella 78

Comune Zovencedo (VI) Catasto Terreni Foglio 5 Particelle 78 - 89.

2 - Atto di pignoramento trascritto in data 24/03/2025 ai nn. 6056 R.G. / 4440 R.P. a favore di:

- **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede a Napoli (NA), c.f. 05828330638,

contro:

- **XXX XXX** nato il ---- a Vicenza (VI) c.f. ----,

titolo: atto giudiziario - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato da Ufficiale

giudiziario Tribunale di Vicenza in data 30/01/2025 Rep. n. 165.

Immobili colpiti per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Comune Zovencedo (VI) Catasto Fabbricati Foglio 5 Particelle 78 sub 1 - 78 sub 2

Comune Zovencedo (VI) Catasto Terreni Foglio 5 Particella 78.

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

Saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Ipoteca iscritta in data 18/10/2013 ai nn. 17613 R.G. / 2588 R.P.
- Pignoramento trascritto in data 24/03/2025 ai nn. 6056 R.G. / 4440 R.P.

9. SUOLO DEMANIALE

Gli immobili colpiti dal pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che gli immobili colpiti dal pignoramento siano 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

Non pertinente, gli immobili colpiti dal pignoramento non sono parte di un condominio.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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

riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

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

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati reperiti ed utilizzati i seguenti comparabili:

Comparabile A: atto di vendita del 23/01/2024 n. 76591 Rep. notaio Gianfranco Di Marco in Vicenza, trascritto il 07/02/2024 ai nn. 2647 R.G. / 1985 R.P., prezzo € 155.000. Abitazione cielo-terra con area scoperta esclusiva, costruzione ante 1967, ristrutturazione 2010. Censito al Fg. 5 particella 421 cat. A/3.

Comparabile B: atto di vendita del 25/03/2024 n. 25895 Rep. notaio Francesca Bonvicini in Vicenza, trascritto il 27/03/2024 ai nn. 6682 R.G. / 4938 R.P., prezzo € 127.000. Abitazione piano T con autorimessa e area scoperta esclusiva, costruzione ante 1990. Censito al Fg. 4 particella 449 sub 4 cat. A/2, sub 11 cat. C/6.

Comparabile C: atto di vendita del 14/03/2024 n. 70203 Rep. Notaio Paolo Brando in Dueville, trascritto il 28/03/2024 ai nn. 6785 R.G. / 5005 R.P., prezzo € 120.000. Abitazione cielo-terra con autorimessa e corte esclusiva, costruzione ante '67, ristrutturazione 1999. Censito al Fg. 3 particella 575 sub 3 cat. A/7, 578 sub 2 cat. C/6.

Nel caso in specie, si sono osservati i seguenti criteri:

- i rapporti mercantili superficiari esprimono il rapporto tra i prezzi medi delle superfici secondarie, quali balconi, soffitte, cantine ecc., e il prezzo medio della superficie principale, e sono riferiti al segmento di mercato dell'immobile da valutare, con aggiustamenti dovuti alle caratteristiche specifiche del subject e degli immobili comparabili reperiti;
- lo stato di manutenzione dell'immobile da valutare è stato considerato "medio" (lavori di ristrutturazione ultimati da oltre 20 anni, nel 2002);
- parte dell'area scoperta pertinenziale è classificata come area per parcheggio pubblico dal Piano degli Interventi vigente. Essa potrebbe essere oggetto di espropriazione da parte della pubblica Amministrazione, tuttavia, dato che l'esproprio è soggetto ad indennizzo pari al valore di mercato della porzione ablata, si ritiene che ciò non incida sul valore da stimare;
- Il saggio annuo di svalutazione/rivalutazione del prezzo è stato ricavato dai dati più recenti dell'Osservatorio OMI e della Camera di Commercio di Vicenza, che danno per Zovencedo un andamento dei prezzi stazionario; pertanto il saggio è stato posto pari a zero.

12.2 Stima del valore di mercato

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

Detto ciò, premesso che, a seguito delle indagini di mercato effettuate, la sottoscritta ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 22/09/2025 risulta essere pari a:

€ 102.000,00 (centoduemila/00 €), pari a 750,00 €/m²

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

Le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata sono riportate in Allegato n. 8.

12.3 Determinazione del valore a base d’asta

Il valore di cui sopra deve essere ridotto 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 edilizia-urbanistica: € 5.000,00
- 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 cespote che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile,

applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

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. Decurtazione proposta 15%: € 102.000,00 x 0,15 = **€ 15.300,00**.

Quindi il prezzo a base d'asta è pari a € 102.000,00 - € (800,00 + 5.000,00 + 15.300,00) = € 80.900,00 arrotondabile a

€ 81.000,00 (euro ottantunomila/00).

Valore unitario a base d'asta: € 81.000,00 / 136,00 m² = 595,59 €/m²

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Compravendita del 21/10/1997, prezzo dichiarato: Lire 18.000.000 complessivi.

12.5 Giudizio di vendibilità

La vendibilità appare discreta, tenuto conto dell'ubicazione in località collinare e dell'apprezzamento da parte del mercato per la tipologia "casa singola". L'abitazione inoltre è in discreto stato di manutenzione. La metratura della parte abitabile rende l'abitazione adatta a single e a coppie.

Non sono noti potenziali interessati all'acquisto.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

La quota pignorata corrisponde all'intero bene.

Comoda divisibilità: -



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dal Certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Zovencedo in data 14/05/2025, il debitore XXX XXX nato a Vicenza (VI) il ----, c.f. ----, risulta residente a Zovencedo (VI) all'indirizzo di Via Fontana nr.1 dal 30/01/2007 a tutt'oggi (Allegato n. 9).

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Dal Certificato anagrafico di stato civile rilasciato dal Comune di Zovencedo in data 14/05/2025, il debitore esecutato XXX XXX come sopra generalizzato risulta coniugato con XXXXXX a Brendola (VI) il 19/03/2003.

Dall'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, risulta che con dichiarazione inserita nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (Allegato n. 9).

15. LOTTI

Lotto UNICO, trattandosi di un'abitazione unifamiliare.

16. OSSERVAZIONI FINALI

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

Vicenza, lì 22/09/2025

Il Tecnico Incaricato
arch. Michela Temolo
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, mappe catastali, elaborato planimetrico, schede catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore del soggetto esecutato e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio del soggetto esecutato e occupanti
10. Documentazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile
11. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori

