



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 411/2023 RGE

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO 1



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

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **11/09/2025**

Identificazione beni: Beni in Altavilla Vicentina (VI), via Lago di Carezza n. 11/D
Dati Catastali: NCEU, foglio 1, p.la 233, sub. 8 (A3) e sub. 34 (C6)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Anna Parise** - Via A. Maganza 62/A – Montecchio Precalcino (VI)
Mail: geomannaparise@gmail.com – tel: 338 6531684
Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 – Vicenza
Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **411/2023**, promossa da:

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/09/2025

Esperto stimatore: Geom. Anna Parise

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

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 8): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 9): Appartamento a destinazione abitativa con autorimessa

Ubicazione (pag. 9): Comune di Altavilla Vicentina, via Lago di Carezza n. 11, scala D, piano 2

Dati catastali attuali dei beni (pag. 16):

- C.F. – Comune di Altavilla Vicentina, foglio 1, particella 233, sub. 8 – cat. A/3 cl. 3 – vani 4 – s.c. mq. 67 – r.c. 247,90 euro – via Lago di Carezza n. 11 scala B p. 2
- C.F. – Comune di Altavilla Vicentina, foglio 1, particella 233, sub. 34 – cat. C/6 cl. 3 – mq. 12 – s.c. mq. 14 – r.c. 22,31 euro – via Lago di Carezza n. 11 p. S1

Metri quadri (pag. 10): superficie commerciale SEL appartamento con autorimessa mq. 70,81

Stato di manutenzione (pag. 12): discreto

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 18): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 23): presenti irregolarità che necessitano di sanatoria e/o ripristino. Necessità di regolarizzazione catastale.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 33): 90.000,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 33): comparabile A: 28/11/2023, 40.000 €; comparabile B: 26/02/2024, 108.000 €; comparabile C: 05/04/2024, 80.000 €; D: 17/04/2025, 112.000 €; comparabile E: 29/05/2025, 70.000 €.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 38): 70.000,00 €

Valore debito: somma complessiva di euro 193.164,95 oltre spese di notifica e successive occorrenze, come da atto di pignoramento.

Occupazione (pag. 16): Al momento del sopralluogo, occupato da terzi con titolo

Titolo di occupazione (pag. 16): contratto di locazione registrato

Oneri (pag. 31): si rimanda al capitolo 8). Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli oneri e vincoli gravanti sugli immobili oggetto di perizia e derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel il Comune, per la zona urbanistica in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento. Vi sono spese condominiali scadute e non pagate.

APE (pag. 15): gli immobili sono provvisti di Attestato di Prestazione Energetica. Classe Energetica A3.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 38): Presenti alcune finiture da sistemare a seguito dei lavori eseguiti. Camere con superfici inferiori ai requisiti previsti dal D.M. sanità del 1975.

Lotti (pag. 38): LOTTO 1

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore (pag. 30): vedi capitolo 7.4

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	8
3.1	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.2	Formazione dei lotti	8
3.3	Confini N-E-S-O	9
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	9
3.5	Certificazione energetica	15
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	16
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	17
5.2	Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto	18
5.3	Giudizio di conformità catastale.....	18
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	22
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	23
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	23
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	23
7.2	Abusi/difformità riscontrati	25
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	29
7.4	Perimetro del “mandato”	30
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	31
8.1	Oneri e vincoli.....	31
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 15/09/2024).....	31
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	32
9.	SUOLO DEMANIALE	32
10.	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	32

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	32
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	32
11.2	Eventuali procedimenti in corso.....	32
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	33
12.1	Metodo di valutazione	33
12.2	Stima del valore di mercato.....	33
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	36
12.4	Giudizio di vendibilità'	37
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	37
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	37
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	37
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	37
15.	LOTTE.....	38
16.	OSSERVAZIONI FINALI	38
17.	ELENCO ALLEGATI.....	38

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Sig. Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 23/01/2024, prestando giuramento in data 29/01/2024.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- in data 02/02/2024 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 02/02/2024 attraverso puntuale richiesta presso il Comune di Sossano, sono stati ottenuti i certificati anagrafici per la parte Esecutata interessata dalla presente procedura;
- in data 06/02/2024 ottenuta risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate per verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato d'uso per gli immobili oggetto di pignoramento;
- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT, la relativa check list in data 22/02/2024;
- in data 01/03/2024 eseguito sopralluogo sommario di concerto con il custode presso gli immobili in Sossano e Altavilla Vicentina;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo fotografico di massima;

- in data 07/12/2024 richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Altavilla Vicentina, la documentazione è stata inviata in data 02/01/2025;
- in data 07/12/2024 richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sossano, la documentazione è stata inviata in data 25/01/2025;
- in data 29/01/2025 eseguito sopralluogo di concerto con il custode presso gli immobili in Sossano;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;

- in data 05/02/2025 eseguito sopralluogo di concerto con il custode presso gli immobili in Altavilla Vicentina;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;

- in data 09/07/2025 è stata ottenuta copia degli Atti attraverso i quali la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- in data 07/05/2025 richiesto CDU attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sossano, ottenuto in data 31/05/2025;
- in data 07/05/2025 richiesto CDU attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Altavilla Vicentina, ottenuto in data 18/07/2025;
- in data 07/05/2025 richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio tecnico della Provincia di Vicenza, la documentazione è stata inviata in data 07/06/2025;
-

- in data 31/03/2025 è stata visionata la documentazione agli atti ai mod. 58 presso Agenzia delle Entrate – territorio di Vicenza;
- in data 01/04/2025 ha avuto luogo il colloquio con l'UTC del comune di Sossano meritatamente le difformità rilevate sull'immobile pignorato;
- in data 29/07/2025 ha avuto luogo il colloquio con l'UTC del Comune di Altavilla Vicentina meritatamente le difformità rilevate sull'immobile pignorato;
- In data 17/07/2025 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene sito in Sossano oggetto di procedura;
- In data 27/07/2025 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene sito in Altavilla Vicentina oggetto di procedura;
- in data 21/02/2024 – 07/08/2025 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura.

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto reale pignorato e identificazione catastale dei beni nell'atto di pignoramento:

I beni pignorati per quanto indicato nell'atto di pignoramento, risultano identificati con:

- 1) Nceu, ALTAVILLA VICENTINA (VI), Via Lago di Carezza n.11 scala B Piano 2, **fg. 1 particella 233 sub. 8**, categoria A/3, classe 3, Consistenza 4,0 vani, Rendita euro 247,90
- 2) Nceu, ALTAVILLA VICENTINA (VI), Via Lago di Carezza n.11 Piano S1, **fg. 1 particella 233 sub. 34**, categoria C/6, classe 3, Consistenza 12 mq, Rendita euro 22,31
- 3) Nceu, SOSSANO (VI), Via Monticelli Piano T-1-2, **fg. 15 particella 502**, categoria C/2, classe 1, Consistenza 270 mq, Rendita euro 251,00
- 4) Nceu, SOSSANO (VI), Via Monticelli n. 36 Piano T-1, **fg. 15 particella 47 sub. 3**, categoria A/2, classe 3, Consistenza 6,0 vani, Rendita euro 418,33

Compresi tutti i diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù e comproprietà tutte a norma di legge, compresa la quota parte proporzionale delle aree e delle parti comuni degli edifici.

In piena proprietà per la quota dell'intero (1/1)

Intestata a:

•

- 5) Nceu, SOSSANO (VI), Via Monticelli n. 34 Piano T, **fg. 15 particella 47 sub. 2**, categoria A/2, classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita euro 383,47

Compresi tutti i diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù e comproprietà tutte a norma di legge, compresa la quota parte proporzionale delle aree e delle parti comuni degli edifici.

In piena proprietà per la quota di 2/6 e in nuda proprietà per la quota di 4/6

Intestata a:

•

3.2 Formazione dei lotti

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- dato che vi è un rapporto di pertinenzialità e di stretto collegamento tra le unità pignorate in

Sossano;

il sottoscritto esperto ritiene che- i beni pignorati debbano essere venduti separatamente con la formazione di **DUE LOTTI** così composti:

LOTTO 1

- 1) Nceu, ALTAVILLA VICENTINA (VI), Via Lago di Carezza n.11 scala B Piano 2, **fg. 1 particella 233 sub. 8**, categoria A/3, classe 3, Consistenza 4,0 vani, Rendita euro 247,90
- 2) Nceu, ALTAVILLA VICENTINA (VI), Via Lago di Carezza n.11 Piano S1, **fg. 1 particella 233 sub. 34**, categoria C/6, classe 3, Consistenza 12 mq, Rendita euro 22,31

LOTTO 2

- 3) Nceu, SOSSANO (VI), Via Monticelli Piano T-1-2, **fg. 15 particella 502**, categoria C/2, classe 1, Consistenza 270 mq, Rendita euro 251,00
- 4) Nceu, SOSSANO (VI), Via Monticelli n. 36 Piano T-1, **fg. 15 particella 47 sub. 3**, categoria A/2, classe 3, Consistenza 6,0 vani, Rendita euro 418,33
- 5) Nceu, SOSSANO (VI), Via Monticelli n. 34 Piano T, **fg. 15 particella 47 sub. 2**, categoria A/2, classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita euro 383,47

Ai fini della presente relazione - che prosegue di seguito per il solo **LOTTO 1** - si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini del LOTTO 1 – è assente l'elaborato planimetrico
particella 233 sub. 8: **N-E-S** lato libero su area comune di manovra, **O** in aderenza con altra unità immobiliare.

particella 233 sub. 34: **N** in aderenza con altra unità immobiliare, **E** lato libero su terrazzo di accesso comune, **S** in aderenza con altra unità immobiliare, **O** lato libero.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile si trova ad Altavilla Vicentina, in via Lago di Carezza n. 11 scala D, al piano secondo dell'immobile denominato "Condominio Patrizia"; la zona in cui è ricompreso l'immobile in oggetto è situata in località Tavernelle, dove a pochi minuti si trovano tutti i principali servizi quali supermercati, scuole, negozi, bar, centri sportivi, ferrovia, ecc.

Si precisa fin d'ora che la parte esecutata non ha mai partecipato ai sopralluoghi né è mai stato possibile interpellarla per chiarimenti, per cui ogni informazione riportata nella presente perizia è stata fornita direttamente dagli occupanti degli immobili pignorati.

L'unità pignorata è situata al piano secondo e accede da un vano scala comune (scala D) dotato di ascensore, e quindi da un terrazzo comune. Il condominio ha superfici verticali e orizzontali intonacate e

tinteggiate; ha subito un intervento di ristrutturazione legato al bonus 110%, per cui è dotato di cappotto esterno e nuovi serramenti in pvc. L'appartamento ha pareti interne e strutture portanti in stato normale; la pavimentazione è tutta in piastrelle di ceramica/gres, i bagni sono rivestiti in piastrelle di ceramica e risultano dotati dei normali accessori quali water, bidet, lavabo e doccia.

Nella domanda di C.I.L.A. Superbonus si dichiara che con l'intervento di ristrutturazione sono stati eseguiti i seguenti interventi: cappotto termico, sostituzione caldaie, impianto fotovoltaico e relativo sistema di accumulo, sostituzione infissi e tapparelle, sostituzione portoncini di ingresso alle singole unità, sostituzione/inserimento schermature solari. Si precisa fin d'ora che l'UTC non ha fornito la relazione tecnica allegata alla pratica.

Si segnala che a seguito dei lavori eseguiti all'interno dell'appartamento sono rimasti alcuni fori nelle murature, da tamponare, e si evidenzia che lo scarico condensa della nuova centrale termica è stato indirizzato verso il bagno (viene riferito un collegamento con il bidet) e non all'esterno dell'unità immobiliare.

Al momento del sopralluogo, l'occupante lamenta inoltre un problema di ritorno delle fognature nel lavabo del bagno; in seguito, lo stesso occupante ha riferito all'esperto che tale problema è stato risolto tramite un intervento successivo.

L'appartamento gode di un terrazzo ad uso esclusivo posto al lato ovest, provvisto di tenda di recente installazione (schermatura solare).

L'autorimessa, situata al piano interrato, è di modeste dimensioni e accede dalla via pubblica attraverso l'area comune condominiale; la struttura è in c.a. con pavimentazione che si presenta in una semplice lisciata di cemento. All'interno dell'autorimessa è presente del mobilio che l'occupante riferisce non essere di sua proprietà.

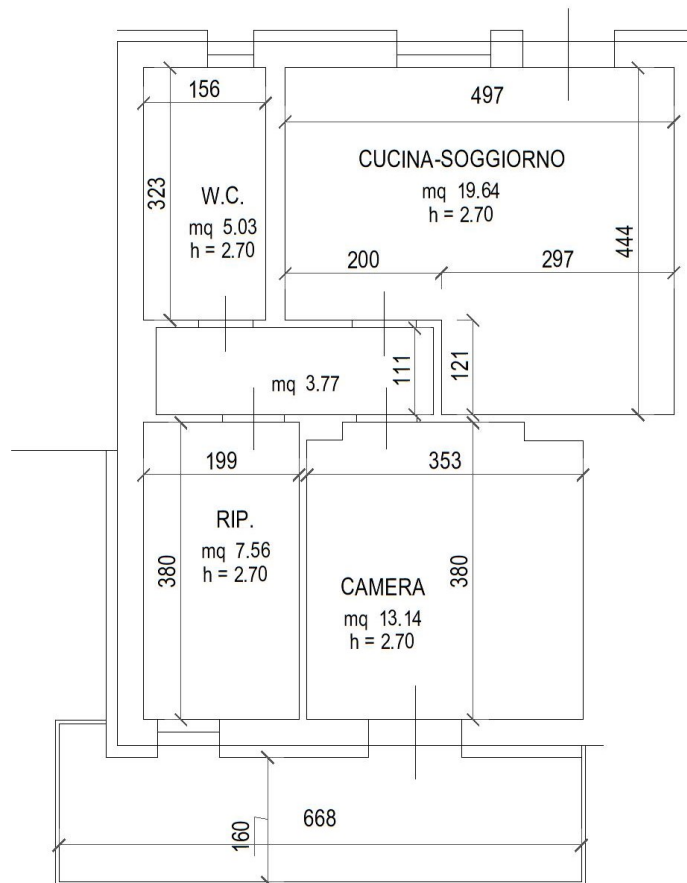
Come comunicato dall'amministratore di condominio, alle unità pignorate sono attribuiti 67,05 millesimi di proprietà e 71,02 millesimi scale, così come riportato nella tabella fornita e allegata alla perizia.

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto:

- **l'APPARTAMENTO**, si sviluppa al piano secondo:
 - ingresso da terrazzo comune, cucina-soggiorno, corridoio, bagno, una camera, una stanza, terrazzo ad uso esclusivo.
 - **l'AUTORIMESSA**, si sviluppa al piano interrato:
 - ingresso da area esterna comune, autorimessa singola.
-
- Superficie commerciale complessiva (SEL) di circa mq. 70,81 mq. INDICATIVI
 - Altezza appartamento di circa m. 2,70 INDICATIVI
 - Altezza autorimessa di circa m. 2,20 INDICATIVI

Planimetria immobile
(rilievo e misure sommari, effettuati ai soli fini valutativi)

APPARTAMENTO – P.SECONDO



AUTORIMESSA – P. INTERRATO



Le condizioni manutentive di quanto sopra illustrato, risultano complessivamente discrete.

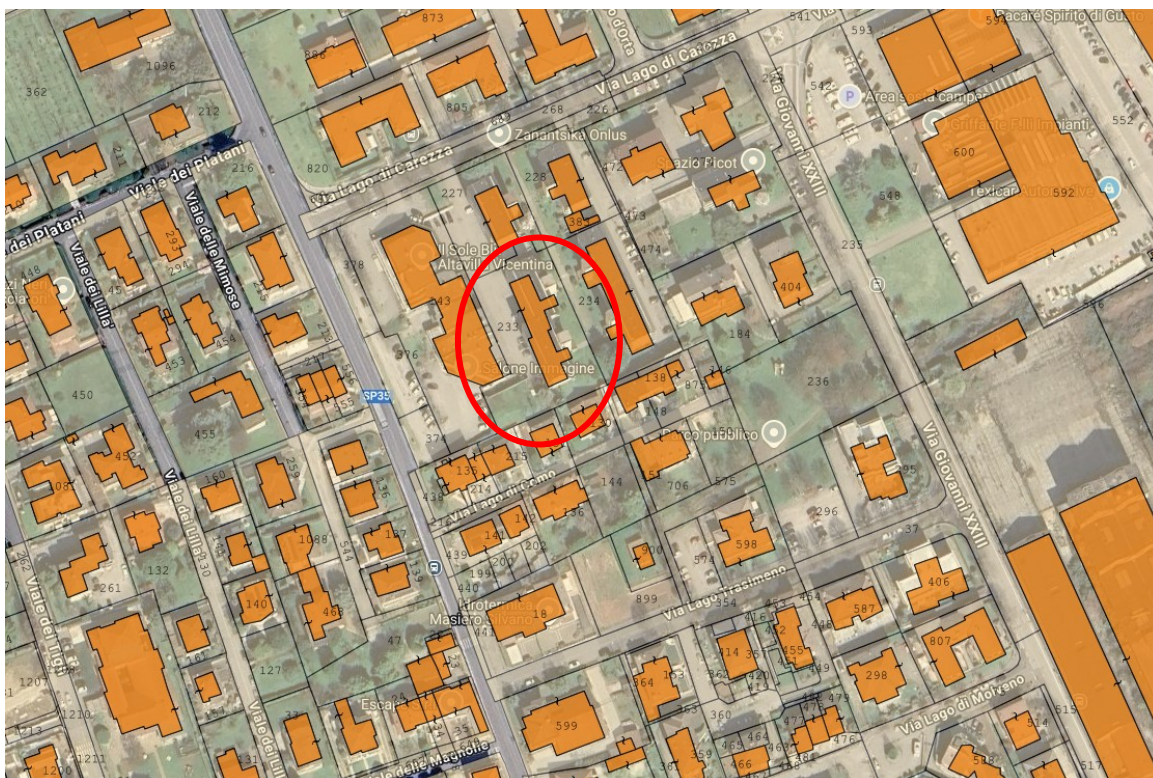
A completamento delle caratteristiche, la porzione a destinazione abitativa risulta dotata di impianto elettrico e impianto di riscaldamento tramite C.T. autonoma a gas e termosifoni.

L'autorimessa è dotata di impianto elettrico, il portone non è automatizzato.

Come anticipato, con l'intervento di ristrutturazione Superbonus110 è stato realizzato un impianto fotovoltaico, per il quale all'esperto non è stata consegnata alcuna documentazione; l'amministratore condominiale ha tuttavia precisato che trattasi di impianto fotovoltaico condominiale, che alimenta gli impianti delle parti comuni condominiali e non delle singole unità immobiliari private.

Al sottoscritto esperto non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti post-ristrutturazione e si ritiene quindi che gli stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato; tale verifica sarà a cura dell'aggiudicatario.

Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Estratto mappa catastale



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ACCESSO Condominio scala D



PROSPETTO EST accesso da terrazzo comune



INGRESSO – ZONA GIORNO



ANGOLO CUCINA



ANGOLO SOGGIORNO



BAGNO



CENTRALE TERMICA



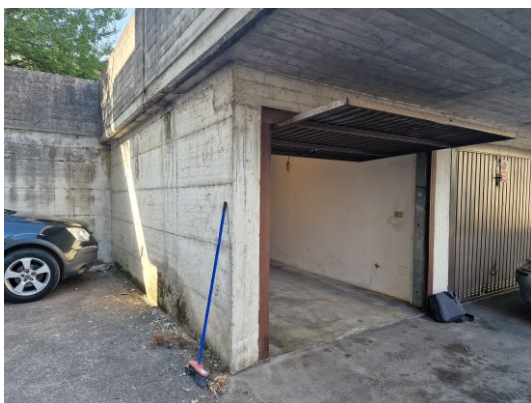
CAMERA



STANZA



TERRAZZO



AUTORIMESSA



AUTORIMESSA



AREA ESTERNA COMUNE DI ACCESSO

3.5 Certificazione energetica

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stato verificato che quanto oggetto di procedura risultava già dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto

successivamente l'intervento di ristrutturazione relativo il bonus 110%; dal documento in questione risulta che l'unità abitativa oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, risulta in **Classe Energetica A3**.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere locati a soggetti terzi.

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

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate, risulta un contratto di locazione riguardante l'immobile oggetto di pignoramento, stipulato il 25/02/2023 e registrato il 27/03/2023 presso l'UT di Vicenza al n. 3176 serie 3T ID TELEMATICO T6N23T003176000YG – durata del contratto dal 01/03/2023 al 28/02/2027 (4+4). Il canone di locazione pattuito è pari a euro 4.400,00 annue da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 370,00; l'appartamento viene locato arredato.

Nel contratto vengono altresì specificate le spese condominiali, che vengono corrisposte a parte (si veda capitolo 11).

Considerato che l'immobile oggetto di perizia risulta occupato da un Soggetto Terzo (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 4.1) il sottoscritto esperto procede con la quantificazione del canone di locazione congruo.

Dalle verifiche effettuate dall'esperto, risulta che il valore locativo medio di mercato (canone equo) risulta essere pari a 3.698,07 euro/anno, corrispondenti a rate di importo pari a 308,17 euro/mese.

Quindi, il canone di locazione previsto dal contratto in essere non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato e risulta pertanto congruo.

5. ASPETTI CATASTALI

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta attualmente identificato catastalmente con:

COMUNE DI ALTAVILLA VICENTINA:

Catasto Fabbricati, foglio 1

- particella 233, sub. 8 – cat. A/3 – cl. 3 – vani 4 – s.c. mq. 67 – r.c. 247,90 euro
- particella 233, sub. 34 – cat. C/6 – cl. 3 – mq. 12 – s.c. mq. 14 – r.c. 22,31 euro

il tutto intestato a:

-

Si precisa che nelle visure catastali, nell'indirizzo l'appartamento risulta sito in via Lago di Carezza n. 11 scala B piano 2 ma, come verificato in fase di sopralluogo e confermato dall'amministratore di condominio, la scala corretta è la D.

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**

La particella attuale n. 233 del fg. 1 Comune di Altavilla Vicentina deriva dai seguenti:

- A) fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 risulta essere particella 45 – seminativo di cl. 2 – mq. 58.753.
- B) successivamente, con FRAZIONAMENTO del 29/12/1972 n. 2279, la stessa risulta essere particella 184 – seminativo di cl. 2 – mq. 54.240.
- C) successivamente, con FRAZIONAMENTO del 05/04/1976 n. 21679, la stessa risulta essere particella 184 – seminativo di cl. 2 – mq. 13.522.
- D) successivamente, con FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1986 n. 580, la stessa risulta essere particella 184 – seminativo di cl. 2 – mq. 2.869.
- E) successivamente, con FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1986 n. 2979, la stessa risulta essere particella 233 – seminativo di cl. 2 – mq. 1.805.
- F) successivamente, con VARIAZIONE GEOMETRICA del 08/05/1998 n. 3420.1/1998 ATTO IN DEROGA, la stessa risulta essere particella 233 – seminativo di cl. 2 – mq. 2.295 (comprende le particelle 231, 405, 434, 435).
- G) Infine, con TIPO MAPPALE del 08/05/1998 n. 3420.1/1998 ATTO IN DEROGA, la stessa risulta essere particella 233 – ENTE URBANO – mq. 2.295

- **presso la Sezione CATASTO FABBRICATI**

Per l'unità sita in Altavilla Vicentina foglio 1 particella 233 sub. 8

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Altavilla Vicentina fg. 1 particella 233 sub. 8 – categoria A/3 cl. 3 – vani 4 – r.c. L. 600 – per VARIAZIONE del 18/10/1982 (n. 407/1982) PER ATTRIBUZIONE MAPP E SUB;
- B) A seguito di VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, la stessa risulta essere censita in Comune di Altavilla Vicentina fg. 1 particella 233 sub. 8 – categoria A/3 cl. 3 – vani 4 – r.c. L. 480.000;
- C) A seguito del 09/11/2015 – INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE, la stessa risulta essere censita in Comune di Altavilla Vicentina fg. 1 particella 233 sub. 8 – categoria A/3 cl. 3 – vani 4 – s.c. mq. 67 – r.c. euro 247,90.

Per l'unità sita in Altavilla Vicentina foglio 1 particella 233 sub. 34

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Altavilla Vicentina fg. 1 particella 233 sub. 34 – categoria C/6 cl. 3 – mq. 12 – r.c. L. 94 – per VARIAZIONE del 18/10/1982 (n. 407.3/1982) PER ATTRIBUZIONE MAPP E SUB;
- B) A seguito di VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, la stessa risulta essere censita in Comune di Altavilla Vicentina fg. 1 particella 233 sub. 34 – categoria C/6 cl. 3 – mq. 12 – r.c. L. 43.200;

- C) A seguito del 09/11/2015 – INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE, la stessa risulta essere censita in Comune di Altavilla Vicentina fg. 1 particella 233 sub. 34 – categoria C/6 cl. 3 – mq. 12 – s.c. mq. 14 – r.c. euro 22,31.

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che la porzione di edificio in cui risulta inserita l'U.I. oggetto di procedura, presso la Sezione Catasto Terreni, risulta essere stata edificata sulla particella omonima 233.

5.2 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto

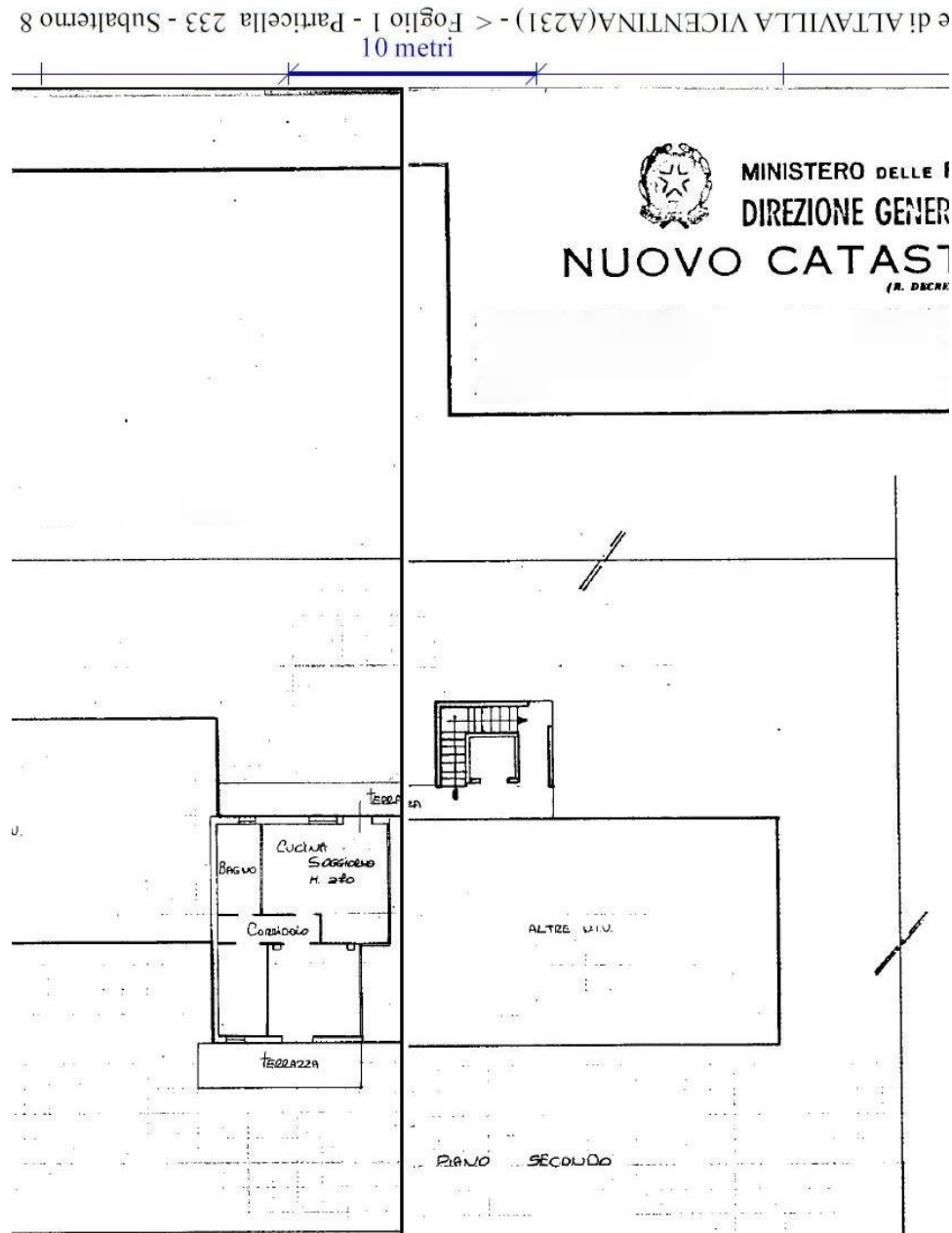
I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti.

5.3 Giudizio di conformità catastale

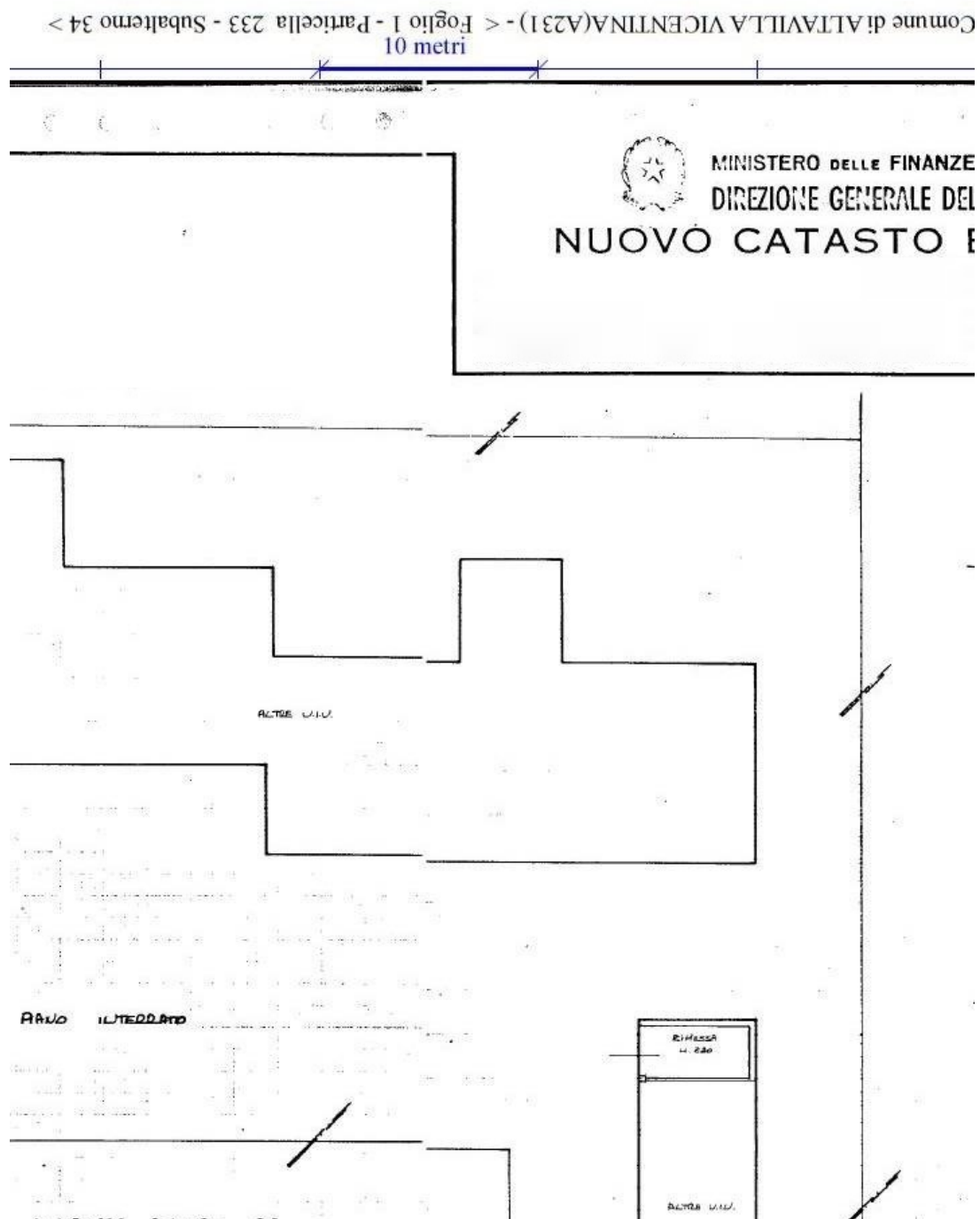
Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate alcune difformità. In particolare, l'appartamento presenta sia come sagoma che all'interno alcune incongruenze, che tuttavia potrebbero essere dovute in parte alla deformazione della scheda a seguito della scansione; l'autorimessa, corrisponde alla scheda catastale.

In conseguenza di quanto esposto, verrà detratto il costo della variazione catastale, stimato in **euro 1.000,00 oltre accessori e spese.**

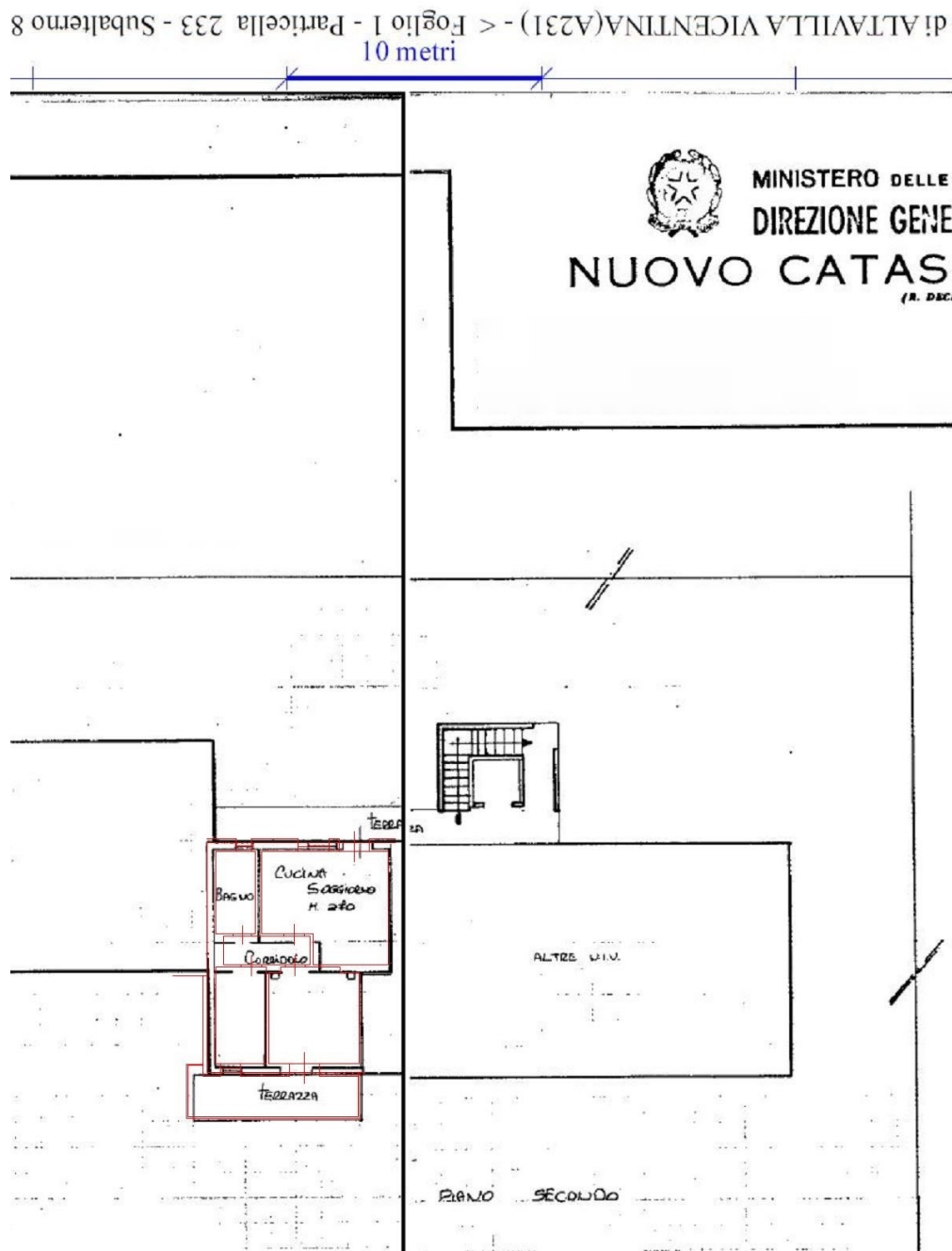
Planimetria catastale APPARTAMENTO



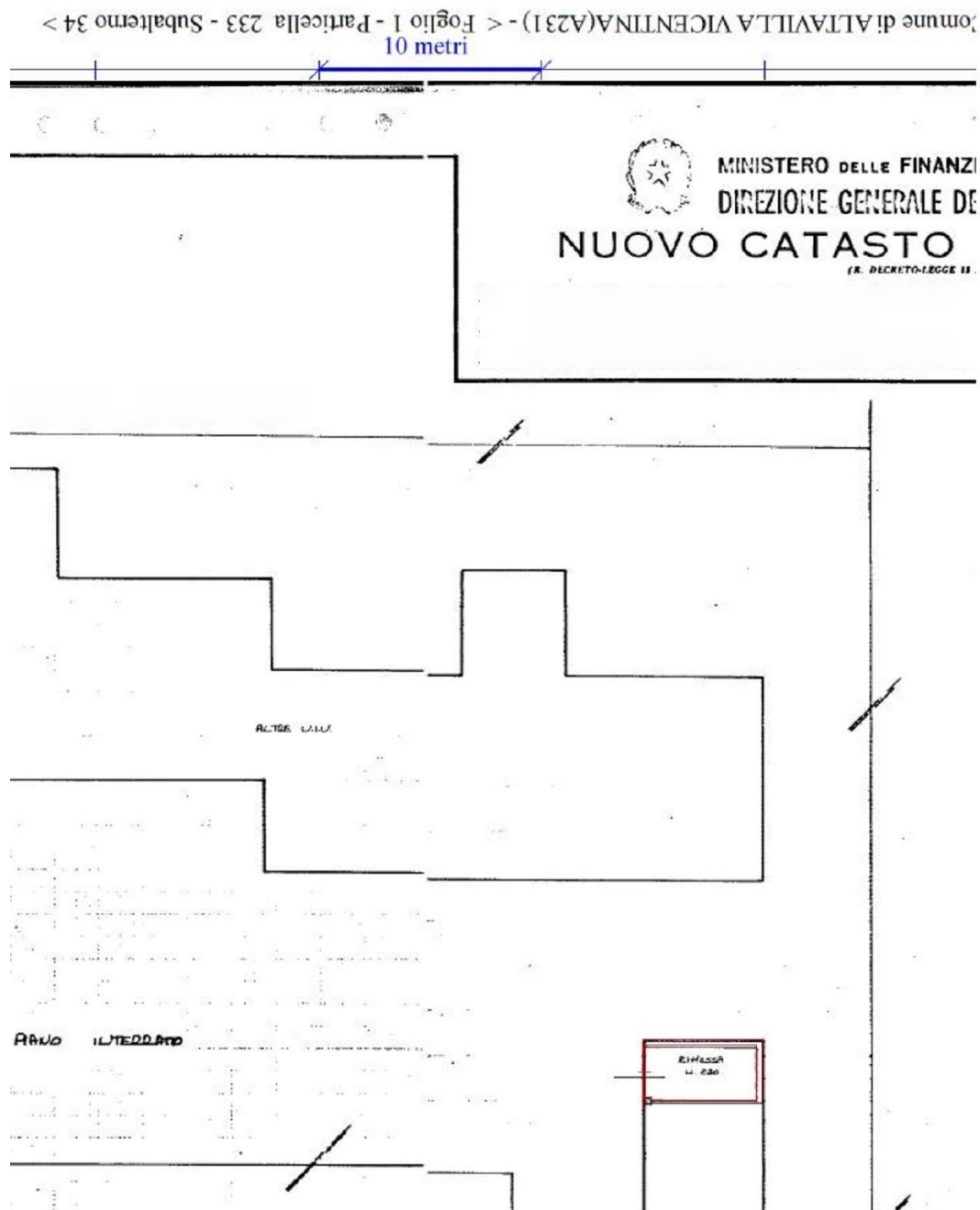
Planimetria catastale AUTORIMESSA



**Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale
APPARTAMENTO**



**Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale
AUTORIMESSA**



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:

Soggetto:

Titolo: ANTICIPAZIONE DIVISIONALE EREDITARIA E COMPRAVENDITA del 30/12/2011 n. 54819/14558 di Rep/Racc Notaio Golin Franco, trascritto a Vicenza il 27/01/2012 ai nn. 1977/1509 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il C.F. in Comune di Altavilla Vicentina Fg. 1 particella 233 sub. 8-34 e altre U.I.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

A) Soggetto:

Titolo: COMPRAVENDITA del 04/11/1982 n. 150643/9300 di Rep/Racc Notaio Luciano Rizzi, trascritto a Vicenza il 09/11/1982 ai nn. 11034/9273 RG/RP;

Oggetto: Unità Immobiliare identificata presso il C.F. in Comune di Altavilla Vicentina Fg. 1 particella 233 sub. 8-34 e altre U.I.

B) Soggetto:

Titolo: SUCCESSIONE IN MORTE DI registrata a Vicenza il 19/08/1994 al n. 44/1027 trascritta a Vicenza il 08/02/1999 ai nn. 2798/2031 RG/RP;

Oggetto: Unità Immobiliare identificata presso il C.F. in Comune di Altavilla Vicentina Fg. 1 particella 233 sub. 8-34 e altre U.I.

Risulta accettazione tacita trascritta a Vicenza il 28/03/2025 ai nn. 6569/4821 RG/RP

C) Soggetto:

Titolo: SUCCESSIONE IN MORTE DI registrata a Vicenza2 il 13/09/2010 al n. 840/9990/10 trascritta a Vicenza il 03/12/2010 ai nn. 25258/16254 RG/RP. Devoluzione per Testamento, n. 51387 di rep. Notaio Golin pubblicato il 12/02/2010 e registrato a Vicenza2 il 26/02/2010 al n. 1432 serie 1T.

Oggetto: Unità Immobiliare identificata presso il C.F. in Comune di Altavilla Vicentina Fg. 1 particella 233 sub. 8-34 e altre U.I.

Risulta accettazione espressa trascritta a Vicenza il 05/11/2010 ai nn. 22984/14783 RG/RP

D) Soggetto:

Titolo: vedi punto 6

Oggetto: vedi punto 6

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Epoca di realizzazione dell'immobile:

A seguito delle ricerche eseguite, vista la richiesta di accesso agli atti inviata agli uffici del Comune di Altavilla Vicentina e sentito l'UTC, si ritiene che il condominio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento sia stato edificato nel 1980.

Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

A seguito di puntuale richiesta al Comune di Altavilla Vicentina (Ufficio Tecnico) quest'ultimo ha fornito all'esperto tramite mail i seguenti titoli:

- CE 157/1979 rilasciata in data 20/06/1979 – rettifica ubicazione dei fabbricati A-B-C-D-E-F-G-H
- CE 48/1979 rilasciata il 30/06/1980 – costruzione di fabbricato ad uso abitazione "F" (titolo autorizzativo e tavole 1-2-3)
- CE 23/1980 – costruzione fabbricato ad uso abitazione VARIANTE F 2 (titolo autorizzativo e tavole 1-2-3)
- CE 26/1981 rilasciata in data 18/06/1981 – variante fabbricato uso abitazione F 2 (titolo autorizzativo e tavole 1-2-3)
- CE 222/1981 rilasciata in data 03/09/1982 – variante fabbricato uso abitazione F 2 (titolo autorizzativo, tavole 1-2-3 e abitabilità)
- abitabilità rilasciata in data 04/10/1982 (non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti)
- SCIA 45/2022 – pratica 1814 del 12/04/2022 – SCIA per accertamento di conformità per opere realizzate in difformità dai titoli edilizi con riferimento ai seguenti titoli: CE 48/79 – CE 222/81 – CE 403/85 – CE 26/81 con epoca realizzazione dei lavori dichiarata il 07/01/1982. Sono state fornite le tavole 1-4-5-8-9. A tal proposito, l'UTC ha comunicato telefonicamente all'esperto che la pratica di Condono CE 403/85 non riguarda la porzione condominiale ove è situato l'immobile pignorato e pertanto non ha fornito la pratica.
- CILA SUPERBONUS 88/2022 – pratica 1828 del 13/04/2022 – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus. Sono state fornite le tavole 1-2-3-4-5-6.

Si precisa che l'esperto non ha visionato personalmente i fascicoli e non ha avuto accesso diretto alle pratiche. Potrebbero essere quindi eventualmente necessari ulteriori verifiche, che rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Certificato di Destinazione Urbanistica:

E' stato acquisito il documento in questione richiedendolo al Comune di Altavilla Vicentina, ottenendo il certificato di cui si riportano brevemente i contenuti essenziali.

L'area censita al catasto:

- **Comune di Altavilla Vicentina: Sezione UNICA, Foglio n. 1 – Mappale n. 233;**
è individuata come segue:

1) Nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi):

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "B2" RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.

VINCOLI

Nella Tavola 13.1.2 del Piano degli Interventi "Vincoli e Tutele":

- Nessun vincolo.

2) Nel Piano di Assetto del Territorio approvato, per quanto non già individuato dal Piano degli Interventi:

Nell'elaborato 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale":

- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3 (art. 10).

Nell'elaborato 3 "Carta delle fragilità":

- Area idonea a condizione – Tipologia A-1 (art. 27).

Nell'elaborato 4 "Carta delle trasformabilità":

- Aree di urbanizzazione consolidata – Residenza e servizi per la residenza (art. 32).

Nell'elaborato 4a "Carta degli ATO":

- ATO n. 3 – Tavernelle.

3) Nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale l'area è disciplinata nell'ambito degli elaborati "Carta delle fragilità", "Sistema insediativo – infrastrutturale", "Sistema ambientale", "Sistema del paesaggio", "Carta geolitologica", "Carta idrogeologica", "Carta geomorfologica" e "Carta del Rischio idraulico".:

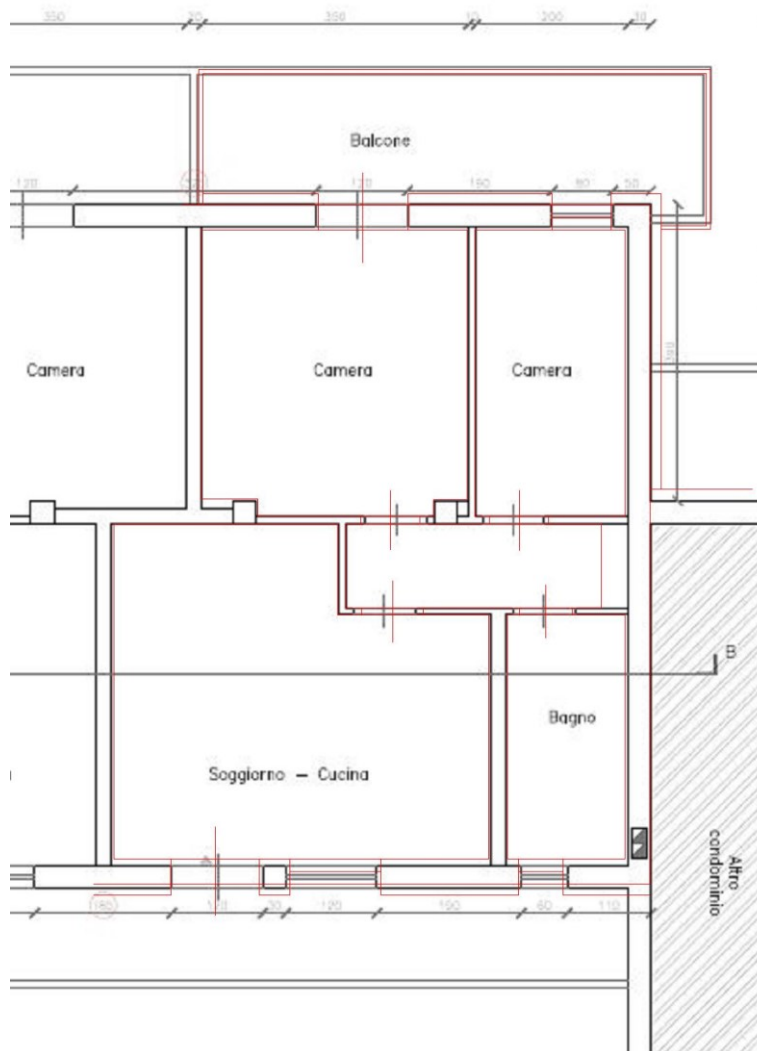
Per maggiori delucidazioni e riferimenti, si rimanda ad una attenta lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

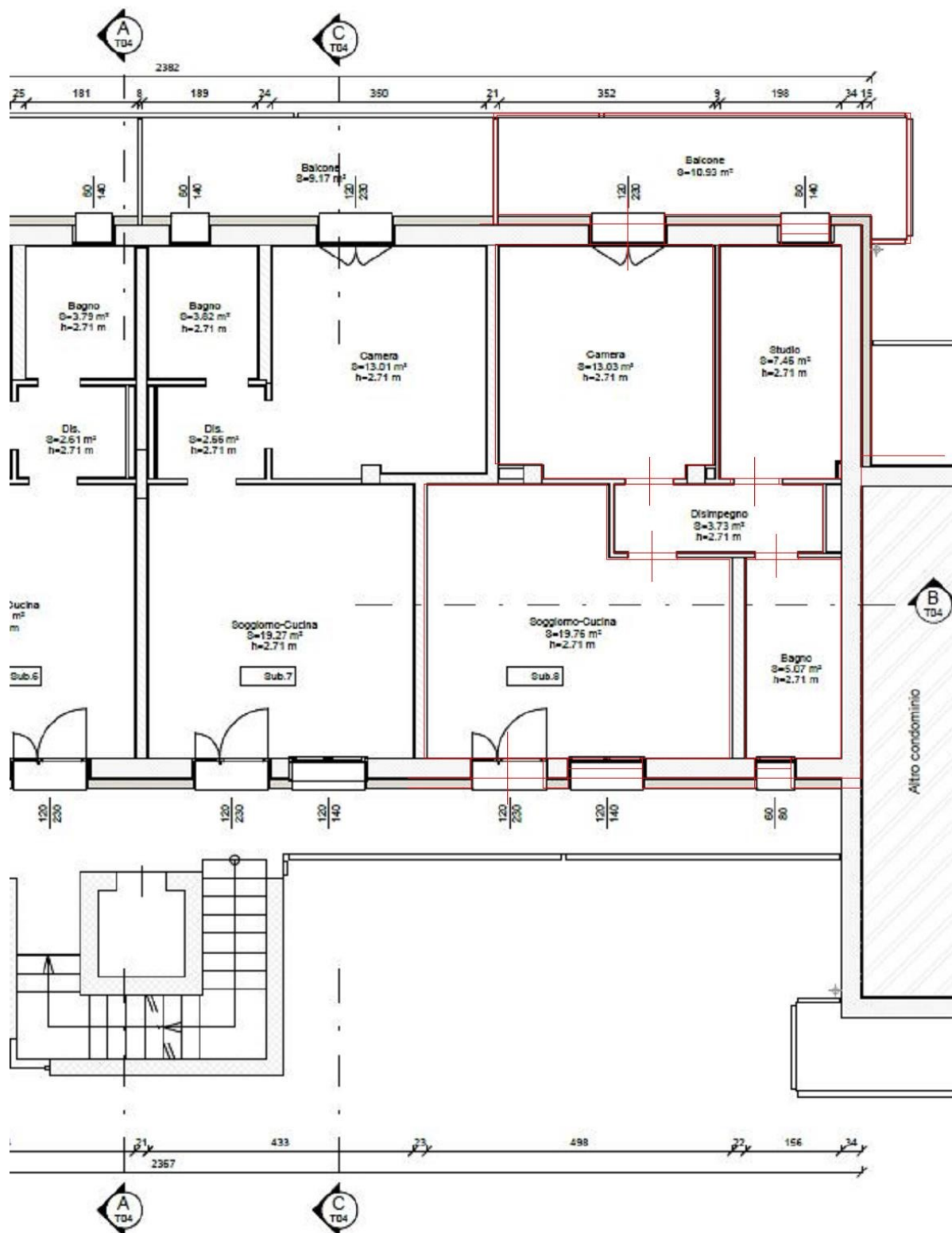
Considerato quanto riportato in risposta al precedente quesito 7.1 si è proceduto alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.

Si precisa che ai fini della verifica, per l'appartamento si è presa a riferimento la pratica SCIA 45/2022 – pratica 1814 del 12/04/2022 – SCIA per accertamento di conformità per opere realizzate in difformità dai titoli edilizi e la successiva pratica CILAS 88/2022 – pratica 1828 del 13/04/2022 – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus, mentre per l'autorimessa è stata presa a riferimento la pratica CE 222/81.

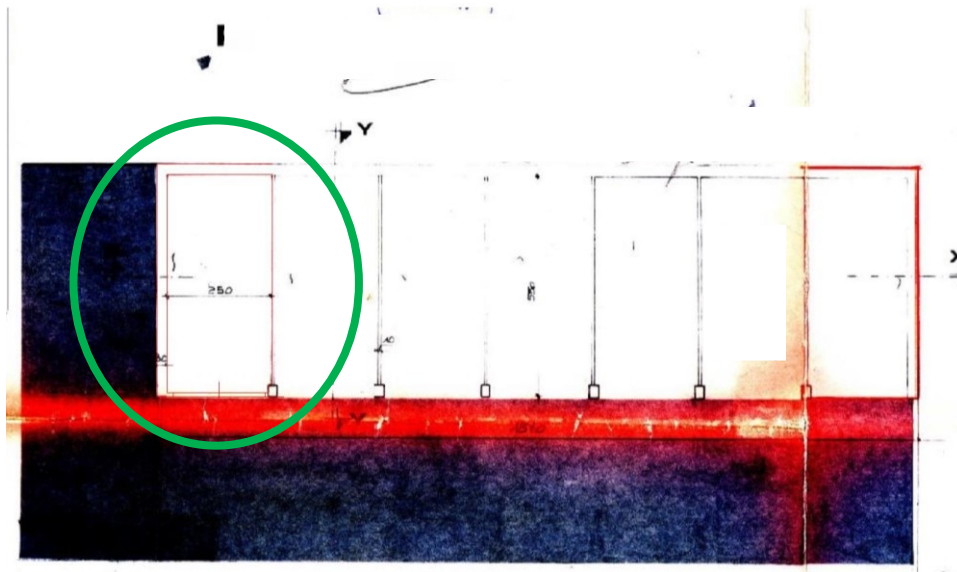
APPARTAMENTO (confronto con SCIA)



APPARTAMENTO (confronto con CILAS)



AUTORIMESSA



Si procede con la disamina della situazione dell'immobile pignorato, esprimendo alcune considerazioni suddivise per pratica edilizia di riferimento:

IN MERITO ALLA SCIA 45/2022 E ALLA CILAS 88/2022

- la pratica 45/2022 è stata redatta per accertamento di conformità del complesso condominiale per difformità dai titoli precedentemente rilasciati. In tale pratica le misure riportate sono parziali, ma si può rilevare quanto segue:

- in merito al dimensionamento generale dell'appartamento, in termini di superficie e di altezza (altezza dichiarata mt. 2,70 come quanto rilevato), l'esperto non evidenzia difformità sostanziali.
- con riguardo alle destinazioni d'uso, si precisa che le due stanze con riportata la destinazione "camera" presentano delle criticità evidenti. In particolare, la stanza più piccola non può essere destinata a camera in quanto ha una superficie inferiore ai 9 mq. mentre la stanza più grande non può essere destinata a camera matrimoniale in quanto presenta una superficie inferiore ai 14 mq. (si veda D.M. sanità 05/07/1975).

Con la pratica CILAS 88/2022, sono state riportate misure più dettagliate e risulta più chiara la metratura inadeguata delle due stanze attualmente utilizzate come camere; si evidenzia che nella stanza più piccola la destinazione d'uso inserita non è più camera bensì studio, correttamente ed in linea con la superficie inferiore ai 9,00 mq.

IN MERITO ALLA CE 222/1981

- considerate le premesse iniziali già evidenziate dall'esperto, dalle sovrapposizioni effettuate tra stato rilevato dall'esperto e stato di progetto, si evidenzia che per quanto riguarda l'autorimessa esterna, non sembrano esserci particolari difformità, ma la sovrapposizione tra stato rilevato e la tavola di progetto non è precisa.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Effettuati i colloqui con l'Ufficio Tecnico del Comune di Altavilla Vicentina – specificando che ogni situazione verrà esaminata dettagliatamente al momento della presentazione delle pratiche di sanatoria e pertanto l'analisi definitiva verrà effettuata solo in tale occasione – si ritiene in via preliminare che:

- Il D.M. sanità 05/07/1975 disponeva dei criteri minimi in materia di requisiti igienico-sanitari che prevedevano, tra le altre, le superfici minime per la camera singola (9 mq.) e la camera matrimoniale (14 mq.). Risulta quindi evidente che l'appartamento pignorato dispone di una sola camera, ad uso singolo;
- Come riferito dall'UTC del Comune di Altavilla Vicentina, il Regolamento Edilizio attualmente in vigore prevede all'art. 37 lettera C che per un appartamento che dispone di una sola camera la superficie minima richiesta è di mq. 14, ovvero una camera ad uso matrimoniale.
- Considerato che il progetto approvato per la costruzione del condominio presentava già tali superfici e che all'epoca dell'edificazione – pur essendo in vigore il D.M. sanità 05/07/1975 – non era in vigore l'attuale regolamento edilizio, sarà necessario confrontarsi con l'UTC per verificare se l'appartamento possa essere provvisto, se del caso, di una sola camera ad uso singolo mantenendo l'abitabilità già rilasciata. Si evidenzia tuttavia che a fronte della pratica di sanatoria depositata (SCIA 45/2022) potrebbe sorgere una sorta di decadenza dei diritti acquisiti in fase di approvazione del progetto originario.
- Nel caso si renda necessaria e inderogabile la presenza di una camera ad uso matrimoniale con superficie pari a mq. 14, l'unica strada percorribile consisterà nella demolizione dell'attuale divisorio con realizzazione di un altro divisorio leggermente spostato per recuperare lo spazio utile a rendere tale camera ad uso matrimoniale secondo i requisiti igienico-sanitari.

Tali aspetti dovranno essere approfonditi a carico dell'aggiudicatario, se del caso per tramite di suoi professionisti di fiducia.

Per quanto concerne le problematiche rilevate in merito alle opere relative la ristrutturazione rimaste in sospeso e mai ultimate (tamponatura fori e tubazioni non incanalate), l'esperto evidenzia che rimane a carico dell'aggiudicatario, che incaricherà appositamente tecnici e imprese di sua fiducia, l'onere di verificare l'effettivo stato dell'immobile e le opere da realizzare per ultimare le finiture mancanti.

Per tale attività tecnica preliminare, l'esperto a titolo cautelativo prevede una spesa in onorario pari a **euro 1.500,00 oltre accessori e spese.**

Ogni altra spesa e rischio legato alla regolarizzazione del bene, con l'eventuale necessità di intervento e/o ripristini, non è ad oggi economicamente valutabile, per cui si ritiene compreso nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione del valore base d'asta.

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo

in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

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

Risultano i seguenti Vincoli e Obblighi:

- **ONERI E VINCOLI URBANISTICI:** rimangono a carico dell'aggiudicatario gli oneri e vincoli gravanti sugli immobili oggetto di perizia e derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel il Comune, per la zona urbanistica in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento.

- **ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI:** si rimanda alla lettura dei capitoli 5) e 7). La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura, per cui l'importo stimato viene detratto dal valore medio ordinario dell'immobile pignorato.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 07/08/2025)

TRASCRIZIONI

A) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Vicenza in data 06/12/2023 ai n.ri 27015/19756 di RG/RP, a favore di

a seguito di Atto Giudiziario in data 24/11/2023, n. Rep. 1578 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia, censite in Altavilla Vicentina, foglio 1, particella 233 sub. 8-34 e altre

ISCRIZIONI

A) Ipoteca giudiziale iscritta in Vicenza in data 18/10/2023 ai n.ri 23018/3322 di RG/RP, a favore della

a seguito di atto giudiziario (sentenza) in data 13/04/2023, n. 707/2023 di repertorio Tribunale di Vicenza, **capitale euro 129.566,27 per un totale di euro 250.000** colpite la :

- quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia, censite in Altavilla Vicentina, foglio 1, particella 233 sub. 8-34 e altre

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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.2: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi o oneri di altro tipo.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura come dichiarato dall'amministratore condominiale, risulta costituito in condominio ma non è presente un regolamento condominiale.

L'amministratore condominiale riferisce che:

- le spese di gestione ordinarie, analizzando i bilanci consuntivi degli ultimi anni, ammontano ad 547,00 euro/anno circa (superiori alle spese condominiali indicate nel contratto di locazione, quantificate in euro 360,00).

- risultano spese condominiali scadute non pagate pari a euro 1.385,20 (1^ e 2^ rata anno 2025, compreso saldo anno 2024)

11.2 Eventuali procedimenti in corso

Non sono segnalati dall'amministratore altri procedimenti in corso.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

In particolare ed in linea di principio, gli Standard di Valutazione prevedono tre metodi di stima, il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti "COMPARABILI") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;
- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

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

12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*"il **valore di mercato** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

Il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione ed esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

Eseguite le operazioni sopra descritte, si ottiene come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa-valutativa) utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (MCA)**

TABELLA DEI DATI						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	ALTAVILLA VICENTINA		Via Lago di Carezza		n°11
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
						
	Via Lago di n°11 Carezza	Via Lago di n°11 Carezza	Via Lago di n°11 Carezza	Via Lago di n°11 Carezza	Via Lago di n°11 Carezza	Via Lago di n°11 Carezza
Prezzo totale (euro)	€ 40.000,00	€ 108.000,00	€ 80.000,00	€ 112.000,00	€ 70.000,00	
Data (mesi)	28/11/2023	26/02/2024	05/04/2024	17/04/2025	29/05/2025	27/07/2025
Superficie principale (m²) SEL	46,50	71,39	47,14	58,86	59,93	60,00
Poggioli-terrazza (m²)	9,83	13,35	10,06	11,60	11,09	11,52
Taverna/Lavanderia (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ripostiglio (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m²)	11,00	11,00	11,00	21,00	17,00	14,71
Posto auto scoperto (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m²) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bagni	1	1	1	1	1	1
Livello di piano (n)	1	2	1	2	1	2
Stato di manutenzione (n)*	2	5	4	5	3	4
Att. di Prest. Energ. APE**	D	A1	A2	A2	C	A3
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	2	2	2	2	2
Superficie commerciale	54,95	80,90	55,66	72,84	71,76	70,81

*scarso= 1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6

** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	1,80%
Rapporto mercantile dei poggioli-terrazze	30,00%
Rapporto mercantile della taverna-lavanderia	50,00%
Rapporto mercantile del ripostiglio	40,00%
Rapporto mercantile della cantina	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del posto auto scoperto	20,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	-0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 20.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 40.000,00		€ 108.000,00		€ 80.000,00		€ 112.000,00		€ 70.000,00	-
Data (mesi)	20,23	€ 1.214,00	17,23	€ 2.791,80	15,93	€ 1.912,00	3,37	€ 565,60	1,97	€ 206,50	
Superficie principale (m ²)	46,50	€ 9.827,29	71,39	-€ 8.291,32	47,14	€ 9.361,41	58,86	€ 829,86	59,93	€ 50,96	60,00
Poggioli-terrazza (m ²)	9,83	€ 369,07	13,35	-€ 399,64	10,06	€ 318,84	11,60	-€ 17,47	11,09	€ 93,91	11,52
Taverna/lavanderia (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Ripostiglio (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	11,00	€ 1.350,34	11,00	€ 1.350,34	11,00	€ 1.350,34	21,00	-€ 2.289,40	17,00	-€ 833,50	14,71
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,0	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	2	€ 40.000,00	5	-€ 20.000,00	4	€ 0,00	5	-€ 20.000,00	3	€ 20.000,00	4
Livello di piano	1	-€ 200,00	2	€ 0,00	2	€ 0,00	1	-€ 560,00	2	€ 0,00	2
Att. di Prest. Energ. APE**	D		A1		A2		A2		C		A3
N. AFFACCI	2		2		2		2		2		2
		€ 92.560,71		€ 83.451,18		€ 92.942,59		€ 90.528,59		€ 89.517,86	

VALORE MEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	11,4%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 5 %
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - C - D - E	€ 89.618,08	DIVERGENZA	3,8%
Valore unitario €/m ²	€ 1.265,60	VERO	< 5 %
* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	15
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10			

€ 3.698,07	Canone equo annuo
€ 308,17	Canone equo mensile

Quindi, il più probabile valore di mercato medio ordinario alla data del 27/07/2025 risulta essere pari a:

€ 90.00,00 arrotondati (novantamila/00 € arrotondati), pari a 1.267,60 €/m² arrotondati.

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo di valutazione scelto, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo valutativo scelto, cioè di alcune specifiche caratteristiche non ordinarie dei beni pignorati, quali in particolare:

- spese tecniche per la regolarizzazione catastale: € 1.000,00
- spese tecniche per indagini preliminari: € 1.500,00
- altri costi/oneri: € -----

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 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, e a seguito di quanto riportato in relazione in particolare al capitolo 7), l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 20% sul valore dei beni.

- la riduzione, proposta, del 20% sul valore di mercato al netto del diritto di abitazione, che corrisponde a € 18.000,00

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** corrisponde a € 69.500,00 pari a **€ 70.000,00 arrotondati (diconsi euro settantamila/00)**.

12.4 Giudizio di vendibilità'

In considerazione delle problematiche rilevate e considerata la presenza di terzi con contratto di locazione, per il bene oggetto della presente perizia l'esperto ritiene di esprimere un giudizio di vendibilità discreto.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I conteggi eseguiti hanno considerato sulle U.I. oggetto di procedura, identificate con Comune di Altavilla Vicentina (VI) al Fg. 1 particella 233 sub. 8-34, la quota di piena proprietà pari ad 1/1, comprensive dei beni comuni non censibili e delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Sono stati richiesti i certificati anagrafici e di stato civile al Comune di Sossano, da cui risulta:

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

La presente perizia ha trattato i beni di cui al **LOTTO 1**.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Presenti alcune finiture da sistemare a seguito dei lavori eseguiti. Camere con superfici inferiori ai requisiti previsti dal D.M. sanità del 1975.

Montecchio Precalcino, lì 07/08/2025

Il Tecnico Incaricato
Geometra Anna Parise
(firmato digitalmente)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Titoli a favore dei soggetti esegutati e altri LOTTO1
2. Documentazione fotografica LOTTO1
3. Titoli edilizi con allegati LOTTO1
4. Certificato di Destinazione Urbanistica LOTTO1
5. Planimetrie dello stato rilevato e sovrapposizioni LOTTO1
6. Documentazione catastale LOTTO1
7. Attestato di Prestazione Energetica (APE) LOTTO1
8. Visure ipotecarie LOTTO1-2
9. Tabelle di stima dei beni LOTTO1
10. Certificati anagrafici LOTTO1-2
11. Verifica presenza contratti di locazione e/o comodato LOTTO1-2
12. Ricevuta invio perizie agli esegutati ed ai creditori LOTTO1-2
13. Documentazione Condominio LOTTO1