

TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 124/2025

ELABORATO PERITALE

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

N. 1 LOTTI



Giudice:

Dott.ssa Sonia Pantano

Creditore procedente:

Esecutato:

[REDACTED]

Data udienza ex art. 696c.p.c.:

16.12.2025 ore 10,30

Identificazione beni:

Beni a Grisignano di Zocco (VI)

Dati catastali:

1) NCEU, fg 4 mapp. 366, sub 10 – A/3

2) NCEU fg. 4 mapp. 366 sub 4 – C/6

Esperto stimatore:

Arch. Alessandra Casari

Custode giudiziario:

IVG Vicenza



1. SCHEDA SINTETICA e INDICE

Procedura es. imm. n. 124/2025 promossa da:

Rappresentata da:

Avv.

Avv.

contro:

██████████████████████ nata il 14.02.1968 in Bosnia Erzegovina ██████████
██████████████████████

Data udienza ex art. 696c.p.c.: 16.02.2025

Esperto stimatore: Arch. Alessandra Casari

contrada Pedemuro San Biagio, 89 - 36100 (VI)

mail: alessandracasari@gmail.com – cell. 349.6956963

Diritto pignorato: piena proprietà della quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esegutati: nessuno

Tipologia del bene pignorato: appartamento con garage

Ubicazione: via Stazione 9/d Grisignano di Zocco (VI)

Dati Castali attuali dei beni: Beni in Grisignano di Zocco (VI)

- **NCEU fg 4, mapp. 366, sub 10**, cat. A/3 – cl 2 - P.T- 2, vani 5,5, mq 102.00, rendita euro 312,46
- **NCEU fg. 4, mapp. 366 sub 4**, cat C/7 – cl 2 – P.T. - mq 11,00 - rendita euro 17,04

Stato di manutenzione: buono

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi:

Irregolarità catastali: Planimetria dell'unità immobiliare regolare.

Irregolarità edilizie: l'accesso agli atti presso il Comune di Grisignano di Zocco ha riportato l'esistenza di solo due pratiche edilizie (1973 e 1974 allegate alla perizia).

Non è presente presso l'archivio del Comune una terza pratica edilizia del 1991



Alla luce della **carenza della documentazione edilizia** disponibile e della **mancata acquisizione del fascicolo del 1991**, non è possibile effettuare una verifica compiuta della **conformità edilizia e urbanistica** dell'unità immobiliare, né stimare con attendibilità i costi necessari per una eventuale pratica di **sanatoria o accertamento di conformità**.

LOTTO 1

Valore lordo di mercato: euro 97.640,00

Valore di vendita forzata proposto: euro 78.111,00

Valore debito: € 67.600,25 oltre alle spese e interessi di mora, come specificato in atto di pignoramento

Occupazione: occupato dalla debitrice con il figlio maggiorenne

Titolo di occupazione: piena proprietaria

Oneri - spese condominiali: no

APE: Classe "E" - nr. 118306/2025 valido fino al: 19/10/2035

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: nessuna

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e 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 non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	6
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	
3.3 Confini N-E-S-O	
3.4 Descrizione dettagliata dei beni	
3.5 Certificazione energetica.....	
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	11
4.1 Possesso	
5. ASPETTI CATASTALI	11
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	
5.2 Intestatari catastali storici	
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	
5.4 Giudizio di conformità catastale	
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	12
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	12
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	
7.2 Abusi/diformità riscontrati	
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	14
8.1 Oneri e vincoli	
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	
9. SUOLO DEMANIALE	16
10. USO CIVICO O LIVELLO	
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	16
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	17
12.1 Metodo di valutazione	
12.2 Stima del valore di mercato.....	



12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	23
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	
15.	LOTTI	23
17.	ELENCO ALLEGATI.....	23

2.0 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico è stato conferito in data **13.06.2025** con giuramento in data **23.06.2025**

- **02.07.2025:** Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto e Conservatoria per reperire l'estratto di mappa, le visure attuali e storiche, le planimetrie catastali relative al fabbricato e per verificare la regolarità catastale, la provenienza dei beni, le trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie
- **14.07.2025:** Ufficio Tecnico del Comune di Grisignano di Zocco per richiesta di accesso agli atti per reperire la documentazione urbanistica, le pratiche edilizie, di agibilità e le dichiarazioni di conformità degli impianti
- Richiesta copia atto compravendita
- Sopralluogo fissato per il **29.07.2025**, rinviato dalla debitrice in data **21.08.2025** ed effettuato dalla sottoscritta alla presenza del Custode in tale data.

3.0 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Unità residenziale sita al piano secondo di edificio nella prima zona residenziale esterna al centro storico di Grisignano di Zocco (VI) in via Stazione 9/d.





3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Piena proprietà per la quota di 1/1 pervenuta per atto di compravendita del notaio [REDACTED]

Michele [REDACTED] in data 28.08.2013 rep. 163525/37082 trascritto il 16.09.2013 ai nn.

15800/11197 da potere di [REDACTED], [REDACTED]

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello della titolarità dell'esecutato in forza all'atto di acquisto trascritto in suo favore assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento.

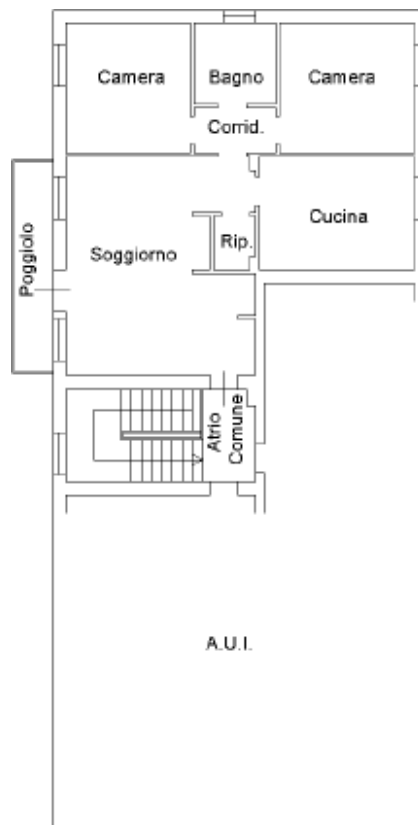
Beni al NCEU del Comune di Grisignano di Zocco (VI)

- **fg 4, mapp. 366, sub 10**, cat. A/3 – cl 2 - P.T- 2, vani 5,5, mq 102.00, rendita euro 312,46
- **fg. 4, mapp. 366 sub 4**, cat C/7 – cl 2 – P.T. - mq 11,00 - rendita euro 17,04



3.3 confini N-E-S-O

Coerenze: affaccia su tre lati (ovest, nord, est) su terreno al mappale 366 cortile condominiale e sul lato sud con vano scala condominiale



3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Si tratta di unità residenziale di sei unità sviluppata con piano rialzato, primo e secondo, con accesso e scala centrale parte esterna e parte interna all'edificio. La scala condominiale ha struttura in c.a. e rivestimento in marmo di Chiampo, la distribuzione interna dell'appartamento si distingue in: **ingresso su soggiorno con terrazzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno e due camere.** Al piano terra è presente **autorimessa.**



La pavimentazione della zona giorno è in marmo di Chiampo, le camere hanno pavimento in legno e il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica è fornito di: doccia, lavabo, wc, bidet tutto di colore bianco.

I serramenti sono in legno con vetro doppio in mediocre stato di manutenzione avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso all'unità è blindato. Riscaldamento autonomo con caldaia in cucina, radiatori tubolari, impianto di condizionamento con uno split nel disimpegno della zona notte e macchina esterna nel terrazzo. Tutti gli impianti sono sottotraccia.

Impianti: citofonico, scarichi in condotta comunale, riscaldamento autonomo, basculante del garage non motorizzato, no ascensore.

Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo è buono.



ingresso



soggiorno





soggiorno



terrazzino



cucina





camera



camera matrimoniale



bagno





accesso all'appartamento



autorimessa

3.5 Certificazione Energetica

APE: Classe "E" - nr. 118306/2025

valido fino al: 19/10/2035





Estratto mappa catastale



aerofotogrammetrico



4.0 STATO DI POSSESSO e OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Allo stato attuale l'immobile è occupato dalla debitrice e dal figlio maggiorenne.

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

proprietaria

5.0 ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Terreni e Fabbricati sub 10

VARIAZIONE del 21/12/1976 in atti dal 03/09/1996 ATTRIBUZIONE MAPP. SUB E CLASS. (n. 112.1/1976) - Annotazioni: p*76 n. 121

VARIAZIONE del 21/12/1976 in atti dal 03/09/1996 (n.000112/1976) - P*76 N. 121

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 30/07/2013 in atti dal 30/07/2013 (n.085248/2013)

VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/07/2014 Pratica n. VI0128338 in atti dal 30/07/2014

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 55387.1/2014)

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

5.2 Variazioni storiche al Catasto Terreni e Fabbricati sub 4

VARIAZIONE del 21/12/1976 in atti dal 03/09/1996 ATTRIBUZIONE MAPP. SUB E CLASS. (n. 112.4/1976) - Annotazioni: p*76 n. 115

VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

5.3 Osservazioni rispetto al pignoramento

Conforme

5.4 Giudizio di conformità catastale

Conforme alla planimetria catastale del 2013 l'unità abitativa e l'autorimessa



6.0 RICOSTRUZIONE ATTI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Attuale proprietario:

Piena proprietà per la quota di 1/1 in ditta a [REDACTED] nata il 14.02.1968 in Bosnia Erzegovina pervenuta per atto di compravendita del notaio Colasanto Michele di Arzignano in data 28.08.2013 rep. 163525/37082 trascritto il 16.09.2013 ai nn. 15800/11197

PROVENIENZA VENTENNALE:

[REDACTED] e [REDACTED] proprietari della quota di ½ pervenuta per atto di compravendita del 29.03.1978 n. rep. 31788 del notaio Giuseppe Feriani, trascritto in data 24.04.1978 ai nn. 4607/3940 da poter [REDACTED]
[REDACTED]

7.0 ASPETTI URBANISTICI – EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità

LICENZA EDILIZIA pratica n. 71/73 con domanda da parte di [REDACTED] per la costruzione di fabbricato ad uso residenziale rilasciata in data 04.12.1973

LICENZA EDILIZIA pratica n. 16/74 prot.n. all.71/73 in **VARIANTE** alla licenza n. 71/73 per la costruzione di fabbricato ad uso residenziale rilasciata in data 25.03.1974

ABITABILITA' con domanda in data 22.04.1974 rilasciata in data 10.09.1976

AUTORIZZAZIONE per opere di straordinaria manutenzione in data 11.12.1991 n. 35/91 prot. n. 2685 comunicazione del 06.04. 1991 assunta dal Comune di Grisignano di Zocco in data 07.05.1991 al prot. 2685

L'accesso agli atti ha consentito di rinvenire esclusivamente le due pratiche edilizie degli anni **1973** e **1974**, mentre **non è stata reperita** la pratica edilizia riferita all'intervento del **1991**, nonostante la presenza agli atti del numero di protocollo.



Dal confronto tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'ultimo elaborato progettuale rinvenuto (variante del 1974), emergono **difformità edilizie di carattere rilevante**, così sintetizzabili:

- **Difformità distributive** negli ambienti interni e **diversa collocazione degli impianti di scarico** delle acque bianche e nere, non coerenti con quanto rappresentato negli elaborati del 1974.
- **Aumento dell'altezza del fabbricato e diversa configurazione dei piani:**
 - l'immobile risulta attualmente composto da **tre piani fuori terra** (piano terra con garage/cantine e due piani residenziali);
 - il progetto del 1974 prevedeva invece **due piani fuori terra residenziali** e **un piano interrato** destinato ad autorimesse e cantine.

Le difformità riscontrate, per consistenza e natura, non possono ritenersi meramente formali o prive di rilievo, incidendo potenzialmente sulla legittimità edilizia complessiva del fabbricato.

7.2 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Alla luce della **carenza della documentazione edilizia** disponibile e della **mancata acquisizione del fascicolo del 1991**, non è possibile effettuare una verifica compiuta della **conformità edilizia e urbanistica** dell'unità immobiliare, né stimare con attendibilità i costi necessari per una eventuale pratica di **sanatoria** o **accertamento di conformità**.

Si precisa che:

Catastalmente, l'unità immobiliare risulta **conforme allo stato di fatto**; come da dichiarazione e nuova planimetria per **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** del 30/07/2013 in atti dal 30/07/2013 (n.085248/2013)

- tale conformità catastale però **non costituisce prova di legittimità edilizia**, come da consolidata giurisprudenza e normativa vigente.

In assenza di documentazione e di riscontri esaustivi, si ritiene che l'acquirente dovrà presumibilmente farsi carico di ogni eventuale procedimento di regolarizzazione, incluso il pagamento delle relative sanzioni amministrative, da determinarsi a cura del Responsabile del Procedimento comunale in sede di istruttoria.



Ulteriori precisazioni in merito all'incarico peritale

L'incarico conferito riguarda esclusivamente:

- la **verifica documentale**, fotografica e a vista dello stato dei luoghi;
- il **rilevamento planimetrico di massima** delle sole unità pignorate, ai fini della stima e dell'accertamento preliminare delle difformità edilizie e catastali.

Non rientrano nel mandato:

- rilievi topografici, altimetrici, strutturali, prospettici o impiantistici;
- verifiche su suolo, sottosuolo, parti condominiali o su altre unità immobiliari dello stesso complesso;
- controlli su confini, distanze, volumi, altezze e posizionamento del fabbricato nel lotto.

Le eventuali operazioni di verifica strumentale dei confini o di accertamento puntuale dello stato dei luoghi saranno pertinenza dell'**aggiudicatario**.

Le somme eventualmente necessarie per la regolarizzazione edilizia e catastale sono **stime presuntive**, elaborate secondo criteri prudenziali e basate sul minor costo medio ipotizzabile, atteso che il Comune può applicare sanzioni variabili entro i limiti di legge.

Gli schemi grafici allegati evidenziano le principali difformità emerse, senza pretesa di esaustività

-
- L'acquisto all'asta avviene **a corpo e non a misura**, e il bene è trasferito **nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, ai sensi dell'art. 2922 c.c., senza alcuna garanzia per vizi, apparenti o occulti.
 - Le detrazioni applicate in sede di stima costituiscono **compensazione preventiva** per i possibili maggiori oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere.
 - Non essendo stato conferito mandato per l'analisi delle parti comuni, eventuali difformità presenti sulle stesse si ritengono ricomprese nella **decurtazione percentuale finale** già operata.
 - Nel caso in esame, è stata applicata una **decurtazione pari al 20%**, motivata dalla significativa carenza documentale e dalla conseguente impossibilità di attestare la regolarità edilizia del bene.



Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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



Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nulla

Usufrutto, uso e abitazione: nulla

Servitù: nulla

Provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo:

oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni; vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;



oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN. 16021/2333 del 19/09/2013**

IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/08/2013 n. rep. 163526/37083 Notaio Colasanto Michele Sede Arzignano (VI)

A favore: [REDACTED]

RESPONSABILITA' LIMITATA [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

capitale euro 86.400,00 - Totale euro 172.800,00 - Durata 20 anni

Gravante sui beni a Grisignano di Zocco Foglio 4 Particella 366 Sub. 10 Particella 366 Sub. 4

- **ISCRIZIONE NN. 9262/1289 del 03/05/2018**

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 29/03/2018 n. rep. 1068/2018 emesso da TRIBUNALE Sede VICENZA

A favore: [REDACTED] nato il 05/05/1973 in Albania Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] nato il 06/04/1975 in Albania Codice fiscale [REDACTED]

Contro: [REDACTED] nata il 14/02/1968 in Bosnia Ed Erzegovina [REDACTED]

capitale euro 6.567,00 - Totale euro 15.000,00

Grava sui beni a Grisignano di Zocco Foglio 4 Particella 366 Sub 10 Particella 366 Sub. 4

- **ISCRIZIONE NN. 18605/3007 del 07/08/2019**

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 01/04/2019 n. rep. 19083/2018 emesso da TRIBUNALE DI MILANO Sede MILANO

A favore: [REDACTED]



Contro: [REDACTED] nata il 14/02/1968 in Bosnia Ed Erzegovina [REDACTED]

capitale euro 5.422,23 Totale euro 10.000,00

Grava sui beni a Grisignano di Zocco Foglio 4 Particella 366 Sub. 4 Particella 366 Sub. 10

- **TRASCRIZIONE NN. 8032/5886 del 14/04/2025** nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 26/03/2025 n. rep. 1533/2025 emesso da **UNEP PRESSO TRIBUNALE DI VICENZA** Sede VICENZA

A favore [REDACTED]

Contro: [REDACTED] Nata il 14/02/1968 in Bosnia Ed Erzegovina [REDACTED]

Grava sui beni a Grisignano Di Zocco Foglio 4 Particella 366 Sub. 10 Particella 366 Sub. 4

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

- iscrizioni ipotecarie;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.).

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

10.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: nessuna

NON E' NOMINATO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Spese condominiali circa 240,00/250,00 euro/anno

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

11.1 Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS;

European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.



Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard).

Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato 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 precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue

11.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato 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.”

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% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

VALORI PROPORZIONALI E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

A Valore a nuovo

1.450,00

B Incidenza dell'area

10,00%

C Coefficiente di Eta', Qualita' e Stato

0,65

<i>Eta'</i>	<i>Qualita'</i>	<i>Stato Ottimo</i>	<i>Stato Buono</i>	<i>Stato Mediocre</i>	<i>Stato Pessimo</i>
nuovo	lusso	1,10	--	--	--
	signorile	1,05	--	--	--
	medio	1,00	--	--	--
	popolare	0,90	--	--	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
Inf.a 10	lusso	0,95	0,90	0,85	--
	signorile	0,90	0,85	0,80	--
	medio	0,85	0,80	0,75	--
	popolare	0,80	0,75	0,70	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
10-20 a.	lusso	0,90	0,85	0,80	--
	signorile	0,85	0,80	0,75	--
	medio	0,80	0,75	0,70	--
	popolare	0,75	0,70	0,65	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
21-40 a.	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopol.	--	--	--	--
41-60 a.	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,70	0,65	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	ultrapopol.	--	--	--	--
oltre 60	lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
	signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
	medio	0,65	0,60	0,55	0,45
	popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
	ultrapopol.	0,55	0,50	0,45	0,35



D Coefficienti di Disponibilita'**1,00**

libero	1,00
locato con canone e durata liberi	0,95
locato con canone libero e durata 4+4 anni	0,75
locato con canone convenzionato sindacale 3+2 anni	0,70
locato con canone convenzionato sindacale durata transitoria	0,80
locato stagionale per uso turistico	0,99
soggetto a equo canone	0,68
- per ogni anno trascorso da ultima proroga quadriennale disdettata alla scadenza (fino a max 0,75)	0,02

E Coefficienti di Piano**0,90**

Piano	con ascensore	senza ascensore
terra	1,00	0,97
rialzato	0,90	0,97
primo	0,94	1,00
secondo	0,96	0,90
terzo	0,98	0,80
quarto	1,00	0,70
quinto	1,00	0,55
terra cielo	1,00	1,00
ultimo	1,05	

F Altri coefficienti (sommatoria algebrica dei coefficienti)**1,00**

In diminuzione	Min	Max
antichi edifici con solai con travi in legno		-0,80
se in zona ad elevato rischio sismico		-0,60
abitazioni senza riscontro d'aria o male illuminate	-0,95	-0,90
abitazioni con servizi igienici in comune		-0,70
edifici o UI sprovvisti di impianti di riscaldamento		-0,95
abitazioni di taglio medio senza secondo bagno		-0,90
edifici in zone molto inquinate da traffico	-0,90	-0,80
edifici in zone ad elevata criminalità	-0,50	-0,40

In aumento	Min	Max
edifici in zone ambientalmente ottimali		
- di grandi città		1,12
- di medie città		1,08
edifici plurifamiliari con giardino comune di superf.		
superiore alla metà in pianta dell'edificio		1,06
abitazioni con impianto aria condizionata		1,05
abitazioni con impianto antintrusione		



CALCOLO DELLE SUPERFICI

Descrizione	m2	Coeff. Min.	Coeff. Max	Sup.comm.	Note
Unita' Immobiliare	105,00		1,00	105,00	
Balconi scoperti	0,00		0,30	0,00	
Balconi coperti	0,00		0,40	0,00	
Verande/Porticati	0,00		0,35	0,00	
Terrazze scoperte	6,00		0,20	1,20	
Terrazze coperte	0,00		0,45	0,00	
Lastricati solari	0,00		0,20	0,00	praticabili da scala interna
cantina	0,00		0,40	0,00	
soffitta abitabile	0,00		0,50	0,00	praticabili da scala interna
autorimessa	13,50		0,66	8,91	
Sup.verde esclusiva	0,00		0,10	0,00	
Totale superficie commerciale				115,11	m2

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

1	Superficie commerciale	m2	115,11
2	Valore unitario dell'immobile nuovo	€	1.450,00
3	Valore totale dell'immobile a nuovo	€	166.909,50
4	Incidenza dell'area	€	16.690,95
5	Coefficiente di Eta', Stato, Qualita'		0,65
6	Coefficiente di Disponibilità		1,00
7	Coefficiente di Piano		0,90
8	Altri coefficienti		1,00

VALORE DI MERCATO	97.642,06
--------------------------	------------------

Arrotondato ad euro 97.640,00 (euro novantasettemilaseicentoquaranta00)



11.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- **costi per la regolarizzazione catastale:** *nessuna*
- **spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:** *nessuna*
- **spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:** *nessuna*
- **altri costi/oneri:** *nessuno*

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al Giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il **15%** ed il **30%** del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- 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 delle Esecuzioni, al fine di definire il **prezzo a base d'asta**, una riduzione del **20 %** sul valore dei beni.

Quindi il **prezzo a base d'asta** è pari a:

valore di mercato: euro 97.640,00

a detrarre 20%: euro 19.528,00

valore base asta: euro 78.111,00 (settantottomilacentoundici/00)

12.4 Giudizio di vendibilità

Tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione del bene e della localizzazione, il giudizio di vendibilità del bene è buono.

13.0 RESIDENZA STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

13.1 Dati e residenza del debitore esecutato

[REDACTED] nata il 14.02.1968 in Bosnia Erzegovina residente
a [REDACTED]

13.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'esecutata risulta in stato "libero" per divorzio da [REDACTED] il 31.01.2008

14.0 LOTTI

Un lotto composto da unità residenziale e autorimessa



15.0 ELENCO ALLEGATI

1. ESTRATTO DI MAPPA
2. VISURA SUB 10
3. VISURA SUB 4
4. PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO
5. PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA
6. CERT. STATO CIVILE E ANAGRAFE
7. ATTO COMPRAVENDITA
8. APE
9. LIBRETTO IMPIANTO
10. PRATICHE EDILIZIE
11. COMUNICAZIONI UFF. TECNICO
12. INVIO PERIZIA

Vicenza, 30.11.2025

L'Esperto estimatore

Arch. Alessandra Casari

