



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 293/2024 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto n. 1 di 2**



Giudice: **Dott. Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15/04/2024**

Identificazione beni: Beni in Romano D'Ezzelino (VI), Via Isonzo, 36  
Dati Catastali: NCEU, foglio 18, p.lla 755, sub. 6 (C/1)  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Loris Preto** - Via Pio X, 221 – Schio (VI)  
Mail: preto@studioilcerchio.eu – tel: 0445 672563

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie Vicenza** - Via Volto, 63 –  
Costozza di Longare (VI)  
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444 953915



## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **293/2024**, promossa da:

**Giudice:** Dott. Sonia Pantano

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 15 aprile 2024

**Esperto stimatore:** Geom. Loris Preto

**Diritto pignorato** (pag. 6): Piena proprietà per la quota 1/1

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 6): Nessuno

**Tipologia bene pignorato** (pag. 6): negozio al piano terra

**Ubicazione** (pag. 6): Romano D'Ezzelino (VI) in via Isonzo nr. 36

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 12): NCEU, foglio 18, p.lla 755, sub. 6 (C/1)

**Metri quadri** (pag. 6): 58,55 m<sup>2</sup> commerciali

**Stato di manutenzione** (pag. 6): buono

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 12): nessuna

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 16): ripristino del muro di divisione con l'unità confinante – costo indicativo 500,00 €.

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 21): 46.442,75 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 20): comparabile 1: 25/02/2025, 60.000 €; comparabile 2: 06/02/2025, 35.000 €

**Valore di vendita forzata proposto** (21): 39.051,34 €

**Valore debito:** € 789.499,01 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 12): libero ma nelle disponibilità dell'esecutato.

**Titolo di occupazione** (pag. 12): proprietà

**Oneri** (pag. 19): nessuno

**APE** (pag. 12): SI, classe F

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 23): nulla da segnalare

**Lotti** (pag. 23): 1 di 2

**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 imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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



---

## SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	7
3.5	Certificazione energetica .....	12
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	12
4.1	Possesso .....	12
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	12
5.	ASPETTI CATASTALE .....	12
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	12
5.2	Intestatari catastali storici .....	12
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	12
5.4	Giudizio di conformità catastale .....	12
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	16
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	16
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI .....	16
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	16
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	16
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	17
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....	19
8.1	Oneri e vincoli .....	19
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023) .....	19
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	20
9.	SUOLO DEMANIALE.....	20
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	20
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	20



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	20
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	20
12.1	Metodo di valutazione .....	20
12.2	Stima del valore di mercato .....	21
12.3	Determinazione del valore a base d’asta.....	21
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	22
12.5	Giudizio di vendibilità’ .....	22
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA’ .....	22
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	23
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato .....	23
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	23
15.	LOTTI .....	23
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	23
17.	ELENCO ALLEGATI.....	24

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni sono comprensive delle seguenti attività:

30.10.2024: Ricezione telematica dell'incarico;

05-06.11.2024: Scarico da portale dedicato del fascicolo, scarico da portale dedicato della documentazione catastale, verifica della compatibilità all'incarico, deposito del Giuramento telematico, predisposizione presso lo Studio della pratica, richiesta all'Archivio Notarile di Stato degli atti di provenienza tramite PEC, richiesta al Comune di Fonte della documentazione anagrafica tramite PEC;

25.11.2024: Ispezione telematica in Conservatoria per verifica delle trascrizioni relative all'immobile e invio a IVG della bozza di Check list;

03.12.2024: Ricezione da parte dell'Archivio Notarile di Stato degli atti di provenienza;

03.12.2024: Richiesta al Comune di Romano D'Ezzelino della documentazione edilizia (accesso agli atti) tramite PEC;

31.12.2024: Richiesta al Comune di Romano D'Ezzelino della documentazione edilizia (accesso agli atti) tramite apposito modello (ricevuta il 10.02.2025);

20.01.2025: Sopralluogo all'immobile oggetto di stima;

05.02.2025: Richiesta dati aggiudicazioni a Astalegale tramite e-mail (ricevuti il 06.02.2025);

06.02.2025: Deposito della Check list revisionata da IVG;

06.02.2025: Richiesta all'Amministratore Condominiale delle informazioni relative all'immobile tramite e-mail (ricevuta il 14.03.2025);

17.03.2025: Deposito dell'elaborato Peritale;

15.04.2025: Presenza con collegamento da remoto all'udienza art. 569 c.p.c.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Negoziò sito al piano terra a Romano D'Ezzelino (VI) in via Isonzo nr. 36.

L'unità immobiliare fa parte di un contesto condominiale realizzato tra il 1982 ed il 1990 che si sviluppa su cinque livelli, di cui uno interrato e quattro fuori terra.

Nel suo complesso l'edificio si compone di 3 negozi ed 1 ufficio al piano terra, 11 abitazioni tra piano primo, secondo e terzo, il tutto con relativi garages e locali accessori al piano interrato.

Il negozio in particolare ha una superficie commerciale di 58,55 mq con un'altezza interna di mt. 3,00, al suo interno è presente un servizio igienico con antibagno mentre all'esterno gode di un parcheggio comune con le altre unità presenti al piano terra.

Proprietà intestata a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di piena proprietà.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Piena proprietà per la quota di 1/1 a \_\_\_\_\_



Identificazione catastale: Comune censuario di Romano D'Ezzelino, foglio 18, particella 755 sub. 6 (Catasto Fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 48 mq, rendita 892,44 €, indirizzo catastale via Isonzo nr. 36, piano terra, intestato a

Il diritto reale pignorato corrisponde a quanto in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita stipulato da Notaio Antonio Gagliardi in data 30.08.1990 con nn. 75.745 di repertorio e 6.613 di raccolta, trascritto a Bassano del Grappa in data 03.10.1990 ai n. 4.207 R.P..

### 3.3 Confini N-E-S-O

L'unità immobiliare di cui trattasi confina a nord e ovest con il mappale 755 sub. 1 (Bene Comune Non Censibile dedicato a parcheggio), a sud con il mappale 755 sub. 9 (Stessa Ditta), a est con mappale 755 sub. 2 e 4 (B.C.N.C. dedicati a accesso pedonale e vano scale).

Salvi i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il bene immobile oggetto della presente è un negozio sito al piano terra di un edificio condominiale sorto tra il 1982 ed il 1990 nel quartiere Cristallo (Felletto) di Romano D'Ezzelino (VI).

L'edificio nel suo complesso si sviluppa su cinque livelli di cui uno interrato e quattro fuori terra, con una struttura composta presumibilmente da murature in cemento armato intonacato al piano inferiore e telaio in cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacato su quelli superiori, i solai sono in laterocemento con scale di collegamento in cemento armato, struttura di copertura presumibilmente a nido d'ape con manto di copertura in tegole, il tutto ospitando 3 negozi ed 1 ufficio al piano terra, 11 abitazioni tra piano primo, secondo e terzo, nonché garages e locali accessori al piano interrato.

Più in particolare il negozio si compone di un unico vano con a disposizione servizio igienico e antibagno, l'ingresso dell'unità commerciale avviene direttamente dall'esterno e non vi è alcun collegamento con il condominio, all'esterno parcheggio comune per negozi/ufficio al piano terra.

Le finiture dell'unità immobiliare sono originarie e più precisamente consistono in pavimenti in piastrelle compreso il rivestimento del bagno, vetrine, serramenti e porta d'entrata in alluminio con vetro singolo, porte interne in legno tamburato.

Presenti, apparentemente funzionanti ma da verificare rispetto alle attuali normative in materia, gli impianti elettrico, idrosanitario e di riscaldamento, precisando per quest'ultimo che funziona tramite ventilconvettori alimentati da caldaia autonoma posta all'interno del negozio.

E' presente impianto di raffrescamento.

Al momento del sopralluogo l'immobile è a disposizione del debitore esecutato, il fabbricato nel suo complesso, così come in particolare il negozio oggetto di stima, si presentano in buone condizioni sia strutturali che manutentive, si segnala solamente la rottura di alcuni vetri delle vetrine nonché la demolizione di porzione della parete a confine del sub. 9 (stessa Ditta) al fine di unire le due unità.

Per completezza l'unità abitativa è libera su due lati, essa si affaccia principalmente verso ovest e gode di una buona luminosità grazie alle ampie vetrine, il quartiere è residenziale ma comunque vicinissimo sia al centro del paese che al centro della più rinomata Bassano del Grappa.





Consistenza:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

<i>descrizione</i>	<i>consistenza (mq)</i>		<i>indice</i>		<i>commerciale (mq)</i>
Negozio	58,55	x	100,00%	=	58,55
<b>Totale</b>	<b>58,55</b>				<b>58,55</b>

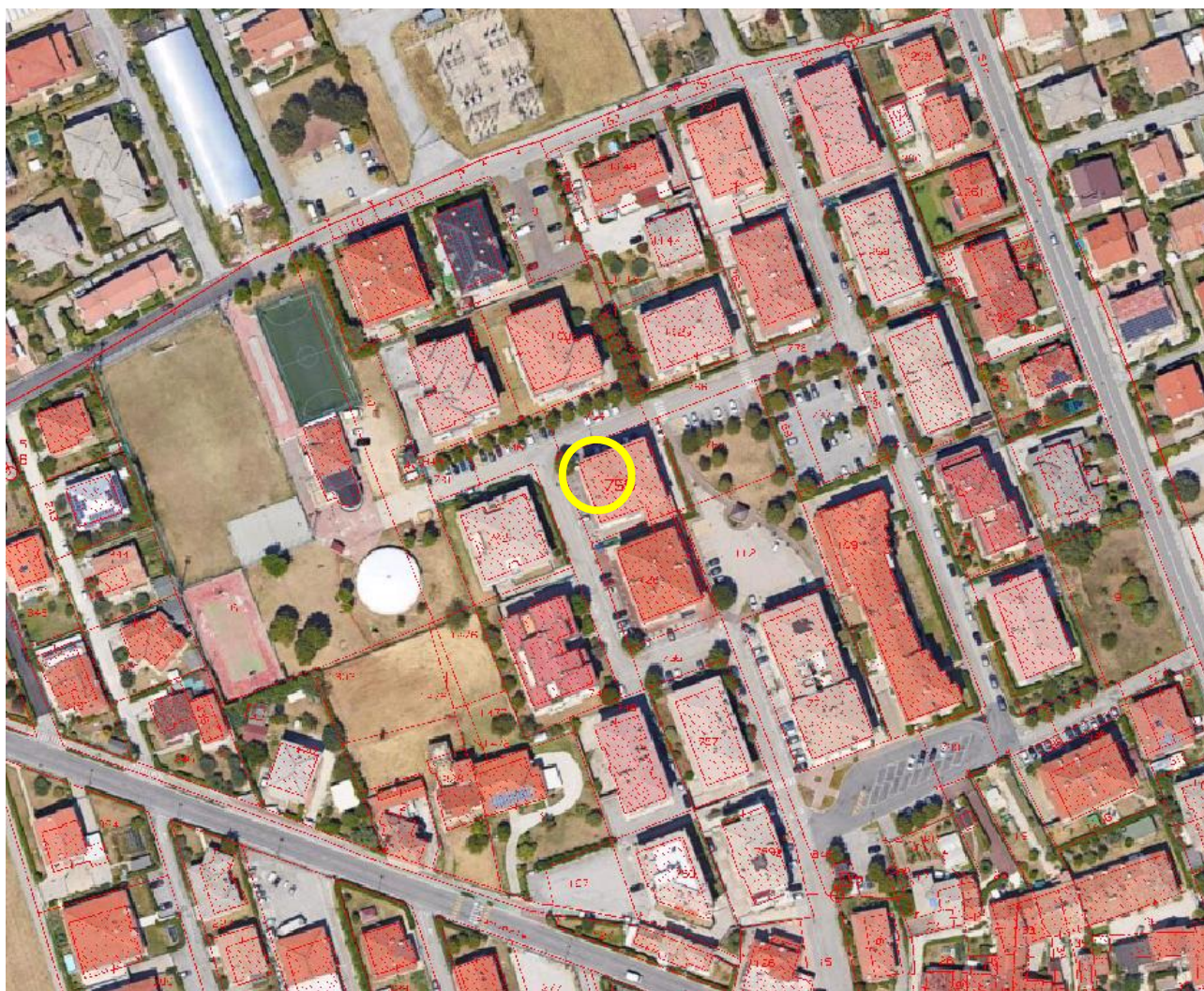


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.







Figura 2. Estratto mappa catastale.

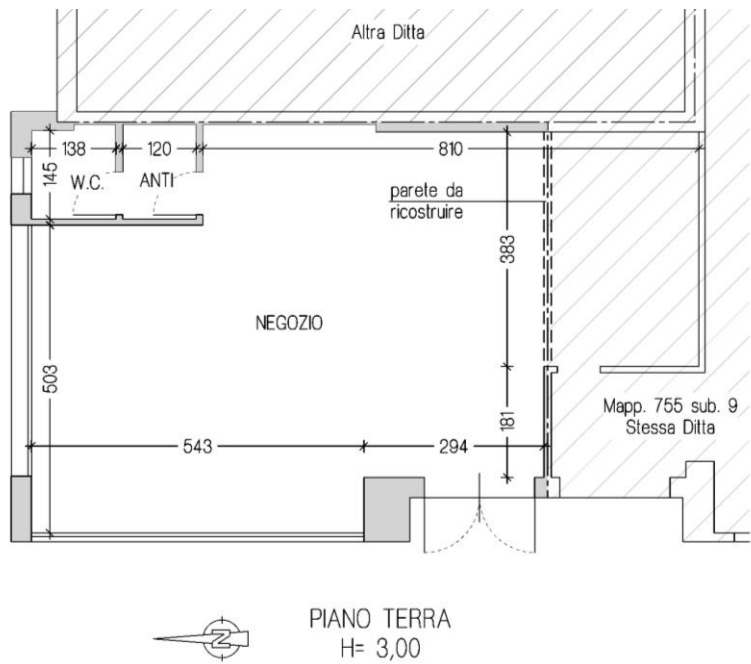


Figura 3. Planimetria immobili.





prospetto ovest con individuazione immobile in oggetto



particolare ingresso



prospetto nord con individuazione immobile in oggetto



interno negozio



interno negozio



interno negozio





particolare interno su porta d'entrata e caldaia



antibagno



bagno



crepo su vetrina



### 3.5 Certificazione energetica



535,20 KWh/mq/anno

Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo nr. 31876/2025 registrato in data 17.03.2025.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile è in disponibilità del debitore esecutato.

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

L'immobile è occupato dal debitore esecutato in forza dell'atto di compravendita stipulato da Notaio Antonio Gagliardi in data 30.08.1990 con nn. 75.745 di repertorio e 6.613 di raccolta, trascritto a Bassano del Grappa in data 03.10.1990 ai n. 4.207 R.P..

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di perizia insiste sul mappale 755 (comune di Romano D'Ezzelino, foglio 18), esso deriva dal mappale 11 che con variazione d'ufficio del 15.09.1980 in atti dal 16.12.1985 nr. 44185 ha generato i mappali 11, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759 e 760. Il mappale 755 ha una superficie di 740 mq.

Successivamente con Tipo Mappale del 17/04/1990 prot. di approvazione nr. 71785/89 è stato fuso ai mappali 800 e 768 raggiungendo una superficie reale di 840 mq pari a quella attuale.

### 5.2 Intestatari catastali storici

-

fino al 30.08.1990.

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Atto di pignoramento, nota di trascrizione e atto di compravendita riportano correttamente i dati catastali dell'immobile (Comune di Romano D'Ezzelino, foglio 18, mappale 758 sub. 6).

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

La situazione reale dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale, fermo restando la necessità di ripristinare la parete divisoria con il negozio confinante.





MODULARIO F. rig. rend. 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">             LIRE 250           </div>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>Romano D'Ezzelino</u> via <u>Isonzo</u> civ. ....			
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1: 200			
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		Compilata dal <u>geometra</u> <u>MENATO GIUSEPPE</u> iscritto all'albo del <u>geom.</u> della provincia di <u>PADOVA</u> n. <u>2816</u> data <u>5 DIC. 1989</u> Firma <u>Menato Giuseppe</u>	
Identificativi catastali F. <u>18</u> n. <u>125</u> sub. <u>6</u>		RISERVATO ALL'UFFICIO <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 80px; height: 80px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">             23 01 90           </div>	

Figura 4. Planimetria catastali dei beni.

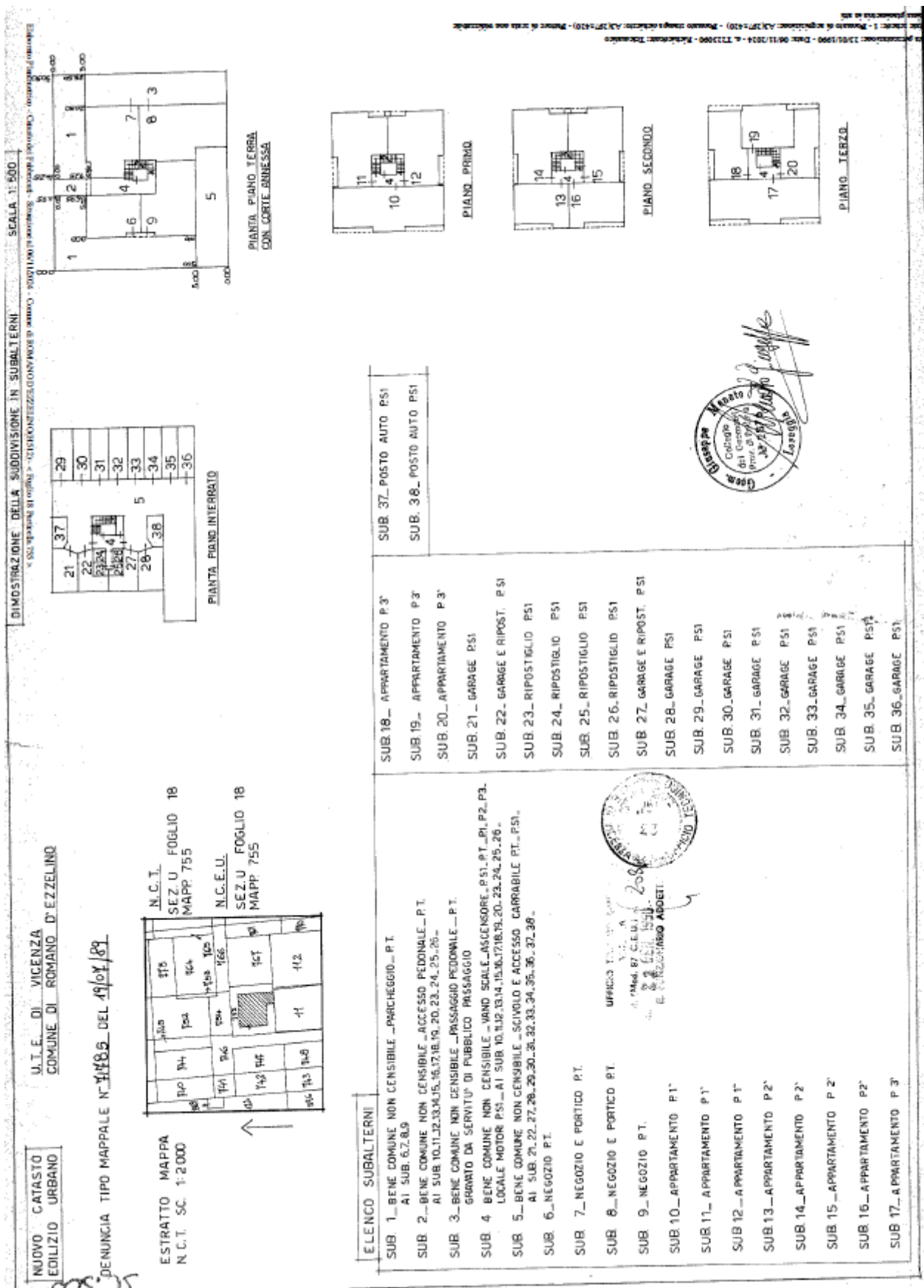


Figura 5. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

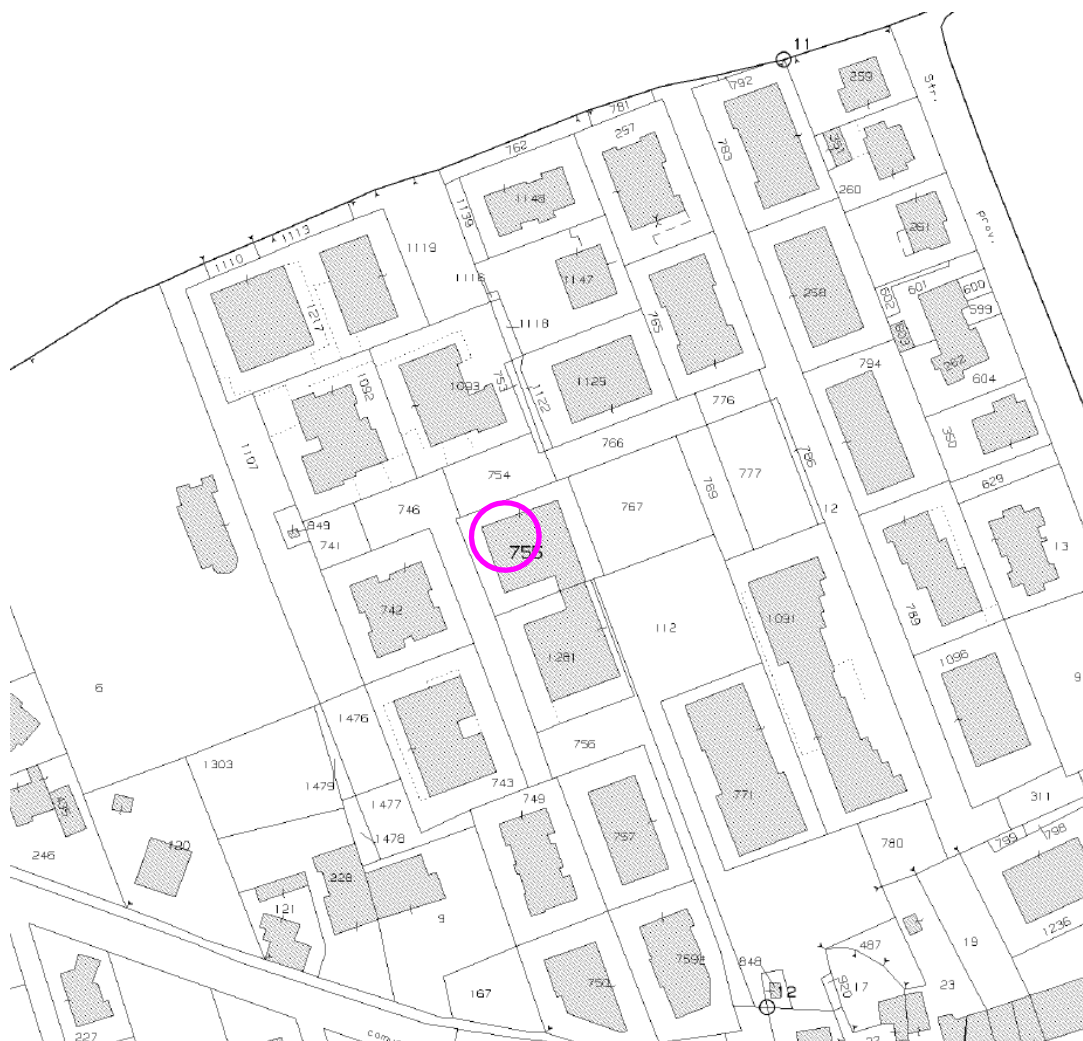


Figura 6. Estratto mappa catastale

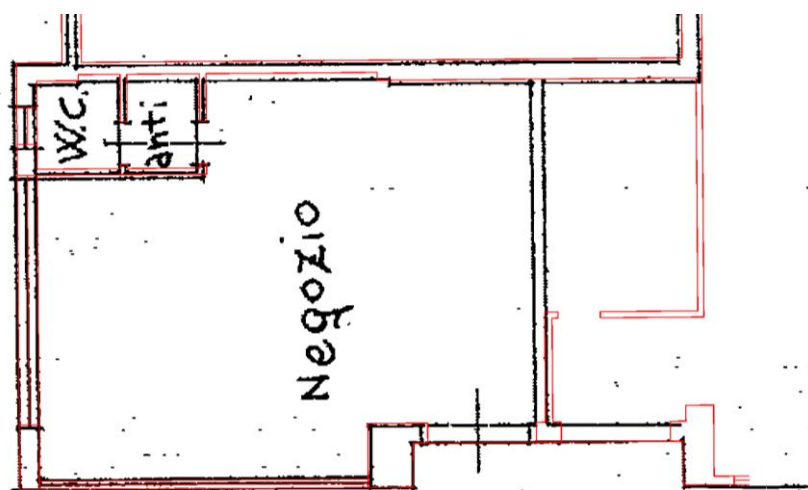


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale



## **6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

L'attuale proprietà è in capo a

per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza dell'atto di compravendita stipulato da Notaio Antonio Gagliardi in data 30.08.1990 con nn. 75.745 di repertorio e 6.613 di raccolta, trascritto a Bassano del Grappa in data 03.10.1990 ai n. 4.207 R.P..

### **6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli**

Non necessario

## **7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI**

### **7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità**

- Concessione nr. 7916/4111 del 30.12.1982 intestata a \_\_\_\_\_ per la costruzione di un edificio di civile abitazione con al piano terra negozi, la cui domanda è stata presentata in data 26.11.1982;
- Concessione nr. 2685/4111 del 02.05.1985 intestata a \_\_\_\_\_ per la variante dell'intestazione della concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato urbano, la cui domanda è stata presentata in data 12.03.1985;
- Concessione nr. 8031/4111 del 27.09.1985 intestata a \_\_\_\_\_ per la variante in corso d'opera di un edificio di civile abitazione, la cui domanda è stata presentata in data 29.08.1985;
- Concessione nr. 3821/4111 del 22.04.1987 intestata a \_\_\_\_\_ per l'ultimazione dei lavori di un edificio di civile abitazione, la cui domanda è stata presentata in data 03.04.1987;
- Concessione nr. 13881/4111 del 21.12.1987 intestata a \_\_\_\_\_ per l'ultimazione dei lavori di un edificio di civile abitazione, la cui domanda è stata presentata in data 10.12.1987;
- Concessione nr. 11189/4111 del 11.11.1988 intestata a \_\_\_\_\_ per la variante dell'intestazione della concessione edilizia per la costruzione di un edificio ad uso civile abitazione e commerciale, la cui domanda è stata presentata in data 06.10.1988;
- Concessione nr. 7241/4111 del 04.08.1989 intestata a \_\_\_\_\_ per varianti interne e prospettiche di un edificio ad uso civile abitazione, la cui domanda è stata presentata in data 30.06.1989;
- Permesso di Agibilità del 22.03.1990, intestata a \_\_\_\_\_

### **7.2 Abusi/difformità riscontrati**

Come in parte già anticipato, il debitore esecutato è proprietario anche del negozio confinante ed aveva eseguito delle opere atte a unire funzionalmente le due unità immobiliari.



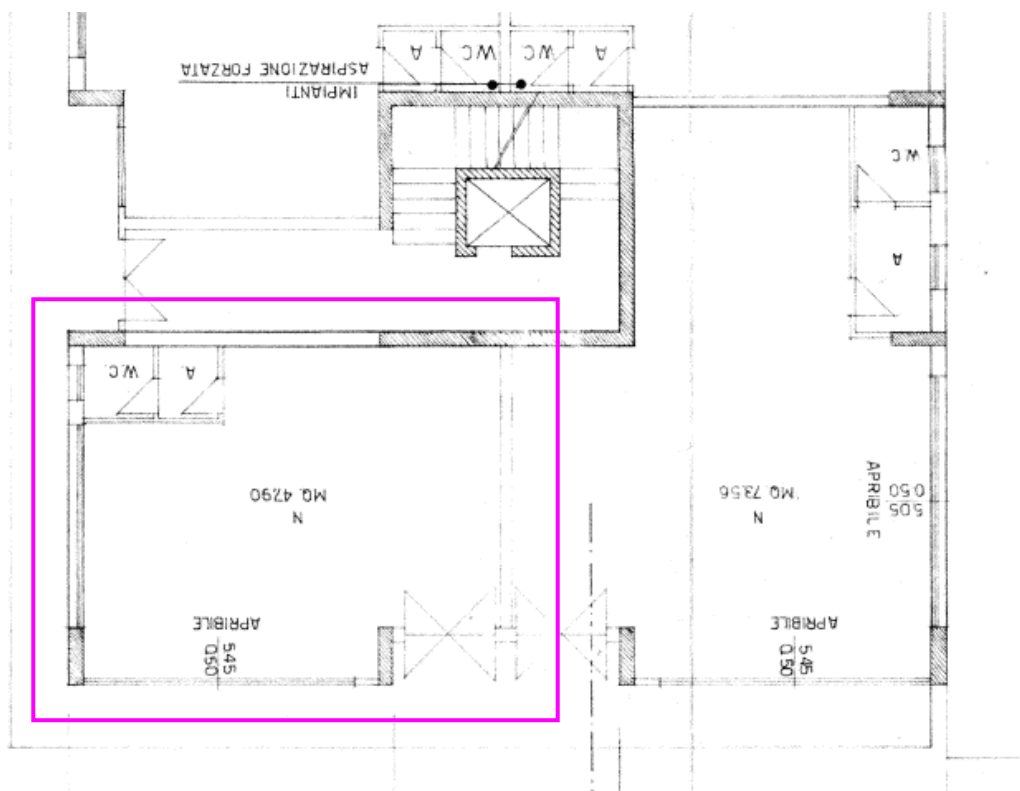


Figura 8. Stato approvato.

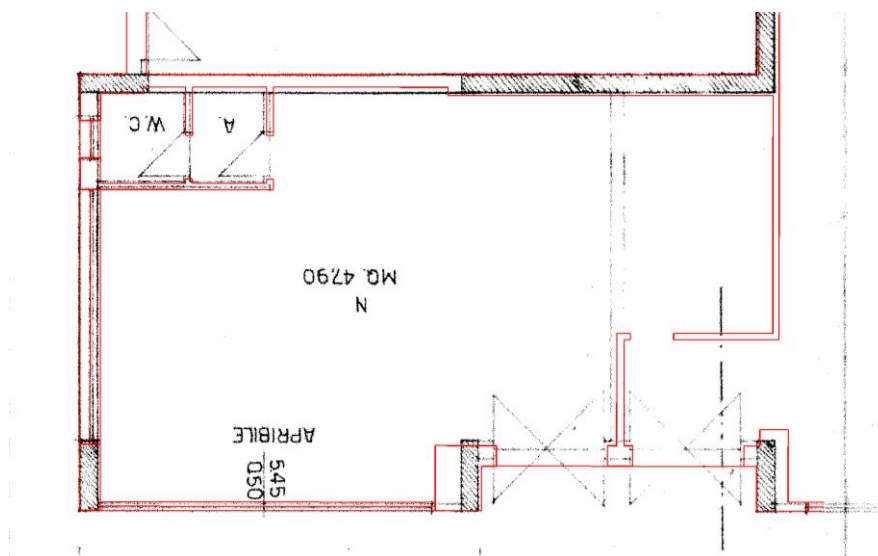


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

### 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Salvo il ripristino della muratura che separa i due negozi, lo stato dei luoghi è regolare poiché le piccole differenze riscontrate sono da considerarsi tolleranze ai sensi dell'art. 34 ter del D.P.R. 380/2001.

Il costo per il ripristino della muratura è pari a:

• Ripristino muratura	500,00 €
Totale	500,00 €

#### 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 % 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

L'immobile è parte di un Condominio denominato "Condominio Diamante" gestito da Amministratore Condominiale professionista, esiste un regolamento condominiale ma l'Amministratore ci comunica di esserne sprovvisto. Si rimanda al paragrafo 11 per le relative informazioni.

Si precisa poi la necessità di regolarizzare lo stato dei luoghi come sopra evidenziato a carico dell'aggiudicatario.

### 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 15/03/2023)

- Iscrizione in Bassano del Grappa nr. 7961 R.G. e 1196 R.P. del 06.11.2014 di Ipoteca Volontaria di 1.200.000,00 € a favore di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di piena proprietà (debitore non datore di ipoteca \_\_\_\_\_ a rogito del Notaio Francesco Imparato del 05.11.2014 rep. 139.773 racc. 45.511 a garanzia di apertura di credito di 600.000,00 €.

L'iscrizione colpisce i beni oggetto di perizia.

- Iscrizione in Bassano del Grappa nr. 6433 R.G. e 1059 R.P. del 13.08.2015 di Ipoteca Volontaria di 1.350.000,00 € a favore di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di piena proprietà a rogito del Notaio Giuseppe Scioli del 12.08.2015 rep. 10.436 racc. 5.590 a garanzia di ipoteca volontaria.

L'iscrizione colpisce i beni oggetto di perizia.

- Iscrizione in Bassano del Grappa nr. 1093 R.G. e 138 R.P. del 07.02.2017 di Ipoteca Giudiziale di 35.000,00 € a favore di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di piena proprietà derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Treviso del 16.02.2015 rep. 400/2015 a garanzia di una somma di 20.657,57 €.

L'iscrizione colpisce i beni oggetto di perizia.

- Trascrizione in Bassano del Grappa nr. 7368 R.G. e 5623 R.P. del 02.08.2024 di Verbale di Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 13.07.2024 rep. nr. 4024 a favore di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di piena proprietà.

La trascrizione colpisce i beni oggetto di perizia.

Alla sezione D si scrive: "La \_\_\_\_\_ in  
persona della sua mandataria e procuratrice speciale ex art. 77 c.p.c. \_\_\_\_\_ rappresentata e  
difesa dall'avv. \_\_\_\_\_"

Pignoramento immobiliare a garanzia della somma complessiva di euro 789.499,01 oltre interessi dal 24.12.2020 al saldo effettivo, al tasso di mora contrattualmente previsto, oltre a spese, compensi, nonché rimborso spese forfettario e accessori."



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

Le iscrizioni e trascrizioni di cui al punto 8.2 saranno cancellate dalla procedura.

## **9. SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

## **10. USO CIVICO O LIVELLO**

Il bene pignorato è in piena proprietà e non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

### **11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni**

L'Amministratore Condominiale in data 14.03.2025 ha fornito le seguenti informazioni:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: circa 400,00 €/anno;
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna;
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna;
- d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: nessuno;
- e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: non pervenuto;
- f. dotazioni, impianti e servitù condominiali: nessuno a conoscenza dell'Amministratore;
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: 63,341/1000;
- h. certificati di conformità degli impianti condominiali: nessuno in possesso dell'Amministratore.

L'amministratore di Condominio è il dott. Boscolo Chio Ivan, con studio in Rosà (VI) via Roma nr. 7/b, tel. 0424 858472, e-mail studioboscoloivan@gmail.com.

## **12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **12.1 Metodo di valutazione**

Il valore di mercato dell'immobile è 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).

In particolare è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach) che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.



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

## 12.2 Stima del valore di mercato

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

Nel caso specifico sono stati reperiti due comparabili siti nelle immediate vicinanze (uno nella stessa palazzina), trattasi di negozi/uffici siti su complessi condominiali del tutto simili per tipologia e epoca di costruzione a quanto oggetto di stima.

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 14.03.2025 risulti essere pari a:

**€ 46.442,75 (quarantaseimilaquattrocentoquarantadue/75 €), pari a 793,22 €/m².**

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

In allegato tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

## 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 a valore di mercato, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

Valore di Stima:	46.442,75 €
• Spese per il ripristino della muratura:	-500,00 €
Valore di mercato:	45.942,75 €

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 dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15 % sul valore dei beni.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 39.051,34 € (euro trentanovemilacinquantuno/34).**

Valore di mercato:	45.942,75 €
Riduzione del valore calcolato nella misura del 15%:	-6.891,41 €
Valore di vendita giudiziaria:	39.051,34 €

## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Da un'analisi dei dati forniti da Astalegale S.p.a. si rileva la presenza di un solo locale commerciale assegnato negli ultimi tre anni. Non è stato possibile individuare correttamente detto immobile ma apparentemente trattasi di negozio sito all'interno di un centro commerciale sito da tutt'altra parte del paese.

L'immobile assegnato ha una superficie di 165 mq ed è stato aggiudicato a 49.600 €, ad un valore quindi pari a 300,60 mq.

Rapportando comunque tale dato all'immobile oggetto di stima, il suo valore si colloca a 17.600,13 €.

## 12.5 Giudizio di vendibilità'

Buona: l'immobile, pur non essendo al centro del paese, ha una buona visibilità, è comodamente raggiungibile e con possibilità di parcheggio. E' adatto ad ospitare anche uffici o studio professionale.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Trattasi di pignoramento della quota intera appartenente ad un singolo proprietario, la verifica pertanto non si rende necessaria.





## **14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**

### **14.1 Dati e residenza del debitore esecutato**

### **14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore**

## **15. LOTTI**

Lotto 1 di 2.

## **16. OSSERVAZIONI FINALI**

Il lotto 2/2 è l'unità commerciale confinante.

Schio, lì 17 marzo 2025

Il Tecnico Incaricato  
(firma digitale)



## 17. ELENCO ALLEGATI

1. Mappa catastale;
2. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale;
3. Documentazione fotografica;
4. Planimetria stato rilevato;
5. Estratto Piano degli Interventi;
6. Visura storica mappale 755 sub. 6;
7. Planimetria catastale mappale 755 sub. 6;
8. Elaborato planimetrico;
9. Documentazione edilizia;
10. Certificati anagrafici;
11. Atto di provenienza;
12. Informazioni da Amministratore di Condominio;
13. Tabella di stima dei beni con il metodo MCA;
14. Aggiudicazioni Astalegale;
15. Attestato di Prestazione Energetica (APE).

