TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 253/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice:	**Dott.ssa Sonia Pantano**
Creditore procedente:	***DATO OSCURATO***
Esecutato:	***DATO OSCURATO***
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**03 novembre 2026**
Identificazione beni:	Beni in Marostica (VI), Viale Stazione, 6 e 8 Dati Catastali: NCEU, foglio 9, p.lla 107 sub. 8 (C/2), p.lla 571 sub. 9 (C/2), p.lla 571 sub. 12 (C/2), p.lla 107 sub. 12 (F/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. **253/2025**, promossa da: ***DATO OSCURATO*** contro ***DATO OSCURATO***

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 03 novembre 2026

Esperto stimatore: geom. Loris Preto

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 7): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): negozio e magazzino disposto su più livelli con terreno di pertinenza

Ubicazione (pag. 6): Marostica (VI), Viale Stazione nr. 6 e 8

Dati catastali attuali dei beni (pag. 7): NCEU, foglio 9, p.lla 107 sub. 8 (C/2), p.lla 571 sub. 9 (C/2), p.lla 571 sub. 12 (C/2), p.lla 107 sub. 12 (F/1)

Metri quadri (pag. 9): negozio e magazzino al PT 181 m² circa, magazzino e uffici P1 137 m² circa, magazzino P2 139 10 m² circa, area esterna 178 m² circa, il tutto per una superficie commerciale di 492,90 m².

Stato di manutenzione (pag. 8): buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 17): nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 17-25): presenti difformità edilizie e catastali (opere interne e montacarichi) sanabili con costo indicativo di 8.370 €

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 31): 191.008,14 €

Date/valori comparabili reperiti: comparabile A: 16.01.2026, 120.000 €; comparabile B: 10.07.2024, 119.000 €;

Valore di vendita forzata proposto (32): 155.242,42 €

Valore debito: € 256.876,10 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 15): libero ma nella disponibilità dell'esecutato

Titolo di occupazione (pag. 15): proprietà

Oneri (pag. 29): nessuno

APE (pag. 15): SI, classe F per mapp. 571 sub. 9 e mapp. 107 sub. 8 (P1 e P2), classe C per mapp. 571 sub. 12 e mapp. 107 sub. 8 (PT)

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 17-25): presenti difformità edilizie e catastali (opere interne e montacarichi) sanabili con costo indicativo di 8.370 €.

Lotti (pag. 33): unico

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 7
3.3 Confini N-E-S-O 7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni 8
3.5 Certificazione energetica 15
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 15
4.1 Possesso 15
5. ASPETTI CATASTALE 15
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 15
5.2 Intestatari catastali storici 16
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 17
5.4 Giudizio di conformità catastale 17
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 24
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 24
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI 25
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 25
7.2 Abusi/difformità riscontrati 25
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 28
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 29
8.1 Oneri e vincoli 29
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023) 29
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 30
9. SUOLO DEMANIALE 30
10. USO CIVICO O LIVELLO 30
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 30
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 31

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 31
12.1 Metodo di valutazione 31
12.2 Stima del valore di mercato 31
12.3 Determinazione del valore a base d'asta 32
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 33
12.5 Giudizio di vendibilità' 33
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 33
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO 33
14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato 33
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 33
15. LOTTI 33
16. OSSERVAZIONI FINALI 33
17. ELENCO ALLEGATI 34

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni sono comprensive delle seguenti attività:

03.10.2025: Ricezione telematica dell'incarico;

09.10.2025: Scarico da portale dedicato del fascicolo, scarico da portale dedicato della documentazione catastale, verifica della compatibilità all'incarico, predisposizione presso lo Studio della pratica;

10.10.2025: Deposito del Giuramento telematico, richiesta al Comune di Marostica della documentazione anagrafica tramite PEC, richiesta al notaio delle copie degli atti di provenienza tramite e-mail;

17.10.2025: Richiesta al Comune di Padova della documentazione anagrafica tramite PEC;

30.10.2025: Richiesta al Comune di Marostica della documentazione edilizia (accesso agli atti) tramite PEC;

04.11.2025: Invio a IVG della bozza di Check list;

15.12.2025: Sopralluogo all'immobile oggetto di stima;

20.01.2026: Appuntamento presso l'Ufficio Edilizia Privata. di Marostica per controllo documentazione accesso agli atti;

05.02.2026: Invio Relazione al Giudice per la segnalazione di possibile problematica a seguito del sopralluogo;

10.03.2026: Presenza all'udienza con collegamento da remoto;

11.03.2026: Appuntamento in ufficio con esecutato per consegna documenti;

24.01.2026: Deposito della Check list revisionata da IVG;

14.04.2026: Invio a Agenzia delle Entrate di istanza per la correzione di intestazione catastale per il mappale 107 sub. 12;

25.06.2026: Presenza all'udienza con collegamento da remoto;

14.07.2026: Presenza all'udienza con collegamento da remoto;

22.09.2026: Richiesta dati aggiudicazioni a Astalegale;

28.09.2026: ispezione telematica in Conservatoria per verifica delle trascrizioni relative all'immobile;

01.10.2026: Deposito dell'elaborato Peritale;

03.11.2026: 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

Trattasi di negozio e magazzino costruito a partire dal 1960 nel centro di Marostica (VI) in viale Stazione nr. 6 e 8.

L'immobile è sito all'interno di un complesso immobiliare e si sviluppa su tre livelli tutti fuori terra con un'altezza interna variabile da 2,43 mt al piano terra, a 2,89 mt al piano secondo.

Più in particolare l'unità immobiliare ha una superficie commerciale di 492,90 mq composta al piano terra da negozio, magazzino ed un w.c., al piano primo ampia terrazza con due uffici e altro magazzino, al piano secondo un ripostiglio ed ulteriore vano dedicato a magazzino.

Al piano terra, ma accessibile solo attraverso l'interno del fabbricato, area esterna di pertinenza esclusiva dedicata a prato.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Piena proprietà per la quota di 1/1 a ***DATO OSCURATO***.

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati):

- Comune censuario di Marostica, foglio 9, particella 107 sub. 8, categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 36,36 €, indirizzo catastale Viale Stazione nr. 6, intestata a ***DATO OSCURATO***;
- Comune censuario di Marostica, foglio 9, particella 571 sub. 9, categoria C/2, classe 2, consistenza 206 mq, rendita 468,12 €, indirizzo catastale Viale Stazione nr. 8, intestata a ***DATO OSCURATO***;
- Comune censuario di Marostica, foglio 9, particella 571 sub. 12, categoria C/2, classe 2, consistenza 148 mq, rendita 336,32 €, indirizzo catastale Viale Stazione nr. 8, intestata a ***DATO OSCURATO***;
- Comune censuario di Marostica, foglio 9, particella 107 sub. 12, categoria F/1, consistenza 178 mq, indirizzo catastale Viale Stazione nr. 4,6,8, intestata a ***DATO OSCURATO***.

Il diritto reale pignorato corrisponde a quanto in titolarità dell'esecutata in forza dei seguenti atti:

- Atto di donazione di nuda proprietà stipulato da Notaio Giuseppe Fietta in data 18.07.1994 con nn. 31.828 di repertorio, registrato a Bassano del Grappa il 08.08.1994 al nr. 641 mod. 1V e trascritto a Bassano del Grappa in data 02.08.1994 ai nn. 5.458 R.G. e 4.115 R.P. (donazione) ed ai nn. 5459/4116 (atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito) per l'unità immobiliare identificata con mappale 107 sub. 8 per la quota di 1/1 e mappale 107 sub. 12 per la quota di 1/2;
- Atto di donazione di nuda proprietà stipulato da Notaio Giuseppe Fietta in data 18.07.1994 con nn. 31.828 di repertorio, registrato a Bassano del Grappa il 08.08.1994 al nr. 641 mod. 1V e trascritto a Bassano del Grappa in data 02.08.1994 ai nn. 5.456 R.G. e 4.113 R.P. (Donazione) ed ai nn. 5457/4114 (atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito) per l'unità immobiliare identificata con mappale 571 sub. 9 per la quota di 1/1;
- Atto di Compravendita di nuda proprietà stipulato da Notaio Giuseppe Fietta in data 18.12.1996 con nn. 52.432 di repertorio, registrato a Bassano del Grappa il 03.01.1997 al nr. 26 mod. 2V e trascritto a Bassano del Grappa in data 11.01.1997 ai nn. 311 R.G. e 258 R.P. per l'unità immobiliare identificata con mappale 571 sub. 12 per la quota di 1/1 e mappale 107 sub. 12 per la quota di 1/2;

Successivamente agli atti di cui sopra, il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà in favore di ***DATO OSCURATO*** avviene con la morte di ***DATO OSCURATO*** il 17.01.1999 e ***DATO OSCURATO*** il 01.11.2003.

3.3 Confini N-E-S-O

Indicare i confini di ciascun lotto individuato, in ordine N-E-S-O.

L'unità immobiliare insistente sul mappale 107 sub. 8 confina a Nord con mappale 571 sub. 9 (stessa Ditta) e mappale 571 altro subalterno (altra Ditta), a Est con mappale 571 sub. 9 e 12 (stessa Ditta), a Sud con mappale 571 sub. 9 (stessa Ditta), a Ovest con mappale 107 sub. 28, 31, 32, 36 (altra Ditta).

L'unità immobiliare insistente sul mappale 571 sub. 9 confina a Nord con mappale 571 altri subalterni (altra Ditta), a Est con mappale 571 sub. 12 (stessa Ditta) e mappale 339 (altra Ditta), a sud con mappale 107 sub. 12 (stessa Ditta), a Ovest con mappale 107 sub. 8 (stessa Ditta) e mappale 107 sub. 28, 31, 32, 36 (Altra Ditta).

L'unità immobiliare insistente sul mappale 571 sub. 12 confina a Nord con mappale 571 altri subalterni (altra Ditta), a Est con mappale 339 (altra Ditta), a Sud con mappale 107 sub. 12 (stessa Ditta), a Ovest con mappale 107 sub. 8 (stessa Ditta) e mappale 571 sub. 9 (stessa Ditta).

L'unità immobiliare insistente sul mappale 107 sub. 12 confina a Nord con mappale 571 sub. 9 e 12 (stessa Ditta), a Est con mappale 339 (altra Ditta), a Sud con mappale 345 (altra Ditta), a Ovest con mappale 107 sub. 25 e 26 (Altra Ditta).

Nel complesso (mappale 107 sub. 8, mappale 571 sub. 9, mappale 571 sub. 12 e mappale 107 sub. 12) confina a Nord con mappale 571 altri subalterni (altra Ditta), a Est con mappale 339 (altra Ditta), a Sud con mappale 345 (altra Ditta), a Ovest con mappale 107 sub. 25, 26, 28, 31, 32, 36 (altra Ditta).

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di negozio e magazzino costruito a partire dal 1960 nel centro di Marostica (VI) in viale Stazione nr. 6 e 8.

L'immobile è sito all'interno di un complesso immobiliare e si sviluppa su tre livelli tutti fuori terra con un'altezza interna variabile da 2,43 mt al piano terra, a 2,89 mt al piano secondo.

La sua struttura è composta presumibilmente da telaio in cemento armato gettato in opera e murature di tamponamento in laterizio intonacato, i solai sono in laterocemento con scale di collegamento in cemento armato tra piano terra e primo, mentre in metallo è quella che collega il piano primo al secondo, la copertura si presume a nido d'ape.

Più in particolare l'unità immobiliare si compone al piano terra da negozio, magazzino ed un w.c., al piano primo due uffici, altro magazzino, ampia terrazza sul lato nord ed una piccola terrazza non accessibile sul lato sud, al piano secondo un ripostiglio, ulteriore vano dedicato a magazzino ed una piccola terrazza, il tutto collegato con una scala esterna da piano terra a primo, ed una scala interna dal piano primo a quello superiore, oltre che un montacarichi per il quale però si rimanda al paragrafo 7.2.

Al piano terra, ma collocata dalla parte opposta dell'ingresso e accessibile solo attraverso l'interno del fabbricato, area esterna di pertinenza esclusiva dedicata a prato.

Le finiture sono principalmente degli anni '70 con una piccola parte del piano terra rinnovata negli anni '90, più in particolare al piano terra i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, mentre al piano primo e secondo le piastrelle sono di graniglia in parte coperte da linoleum. Al piano terra i serramenti sono parte in legno con vetro singolo e parte in alluminio, ai piani superiori invece sono solo in legno con vetro singolo, per la maggior parte protetti da avvolgibili in legno, le porte interne sono in legno tamburato, quella d'ingresso al piano terra è in alluminio mentre quelle al piano primo sono in legno.

Presenti impianto idrosanitario, elettrico e di riscaldamento con la precisazione per quest'ultimo che funziona tramite un'unica caldaia posta al piano primo la quale alimenta principalmente dei ventilconvettori e qualche termosifone. Tutti gli impianti sono comunque da verificare sia per quanto concerne il loro funzionamento e sia per il rispetto delle attuali normative in materia.

Al momento del sopralluogo l'edificio è nella disponibilità del debitore esecutato il quale, pur non esercitando alcuna attività, ha comunque accumulato diverso materiale, le condizioni strutturali non destano apparentemente alcuna preoccupazione anche se la vetustà è evidente ed è da prevedere un intervento di rinnovamento, lo stato di manutenzione generale è buono, da verificare problemi di infiltrazione al piano secondo.

Quanto oggetto di stima è sito nel centro cittadino proprio di fronte alle mura, ha una buona luminosità grazie alle finestre sul lato sud ma la sua collocazione posta in aderenza ad altri fabbricati ne compromettono la visibilità dalla pubblica via, da segnalare inoltre che l'accesso, comune ad altre unità immobiliari di diversa proprietà, è solo pedonale e non vi sono parcheggi di proprietà esclusiva.

Da valutare il cambio di destinazione d'uso a residenziale compatibilmente alla problematica dei parcheggi.

Consistenza:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

descrizione	*consistenza (mq)*		*indice*		*commerciale (mq)*
PT magazzino	181,19	x	100,00%	=	181,19
P1 mag - uff.	137,74	x	100,00%	=	137,74
P1 poggiolo	6,26	x	30,00%	=	1,88
P1 terrazza	47,81	x	30,00%	=	14,34
P2 magazzino	139,42	x	100,00%	=	139,42
P2 poggiolo	1,77	x	30,00%	=	0,53
Area esterna	178,00	x	10,00%	=	17,80
Totale	**692,19**				**492,90**



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

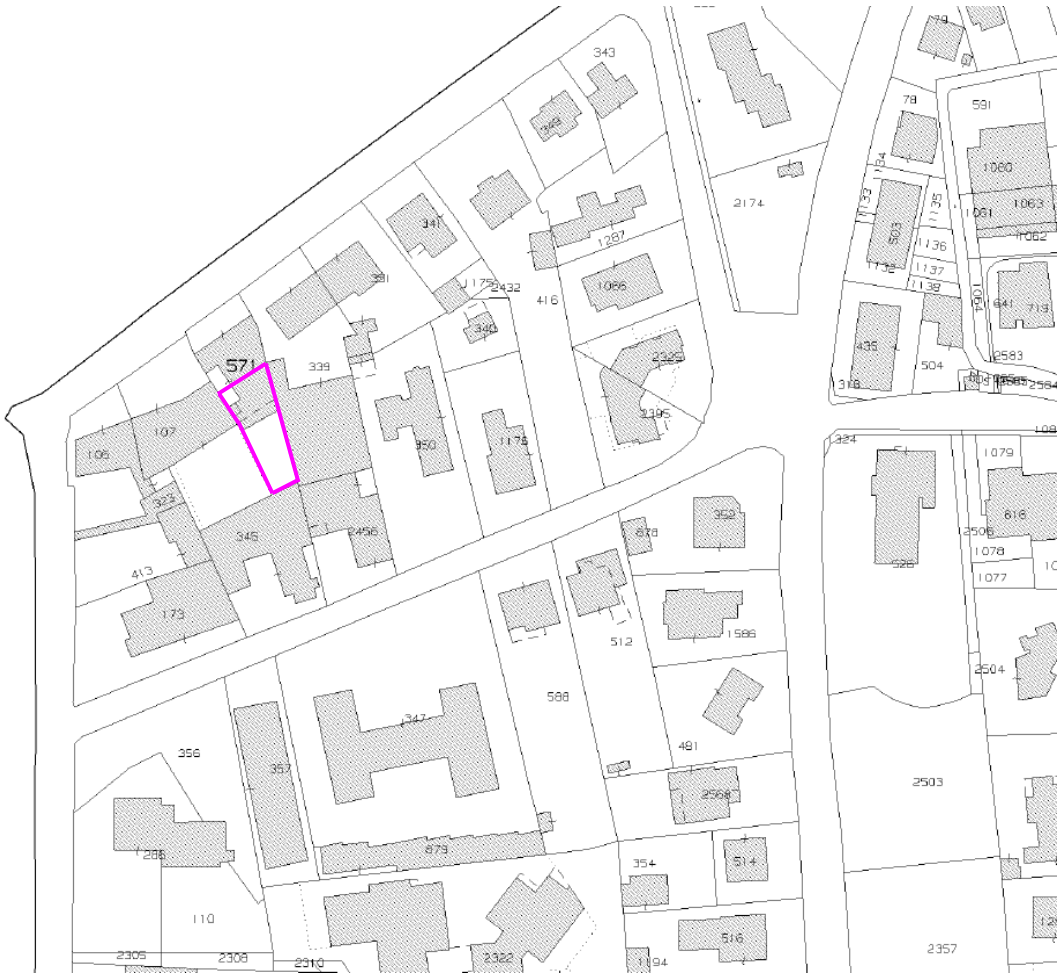


Figura 2. Estratto mappa catastale.

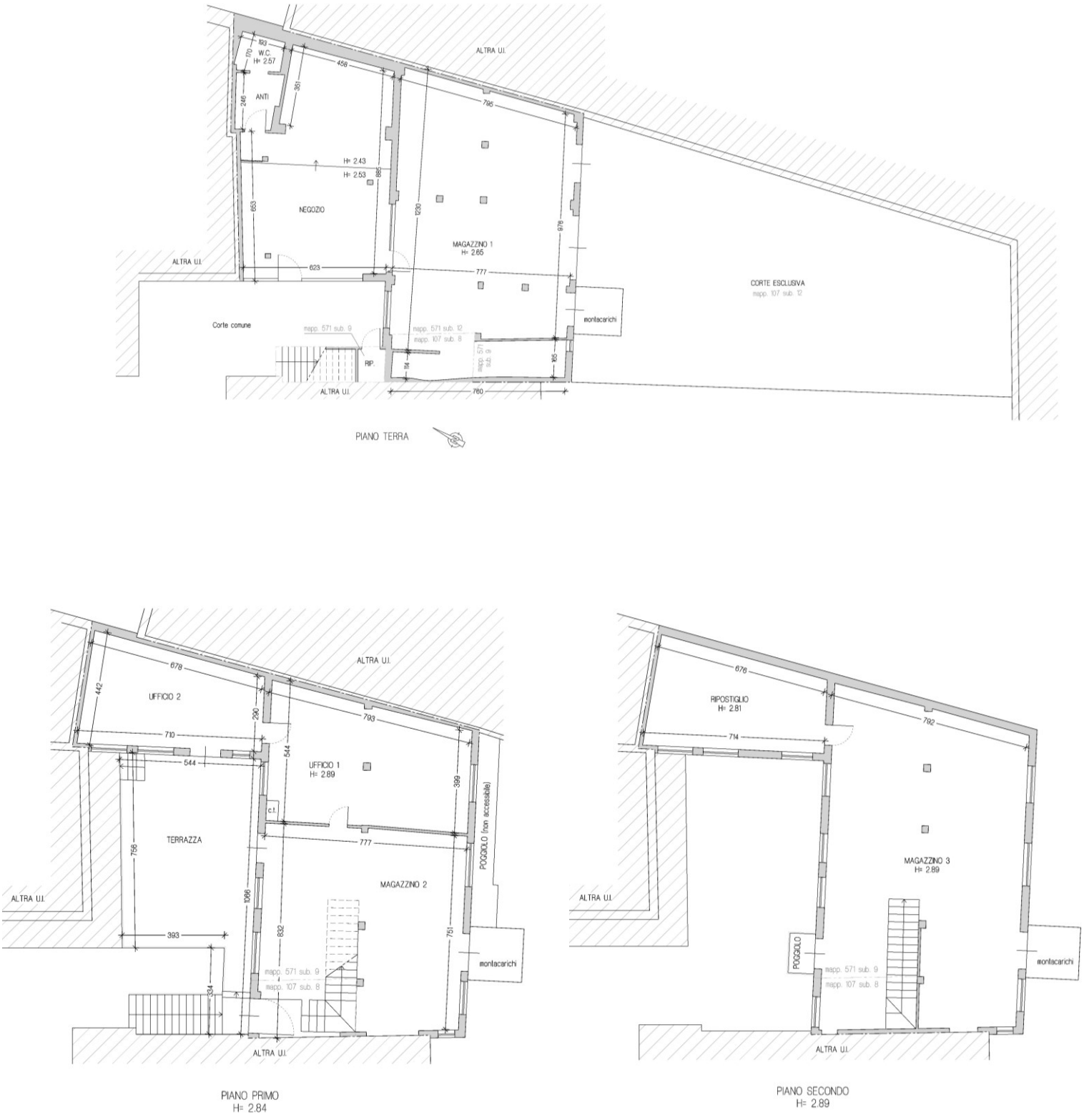


Figura 3. Planimetria immobili.



vista nord – ingresso comune dalla strada principale (Viale Stazione)



particolare ingresso comune



immobile oggetto di stima da ingresso comune



terrazza piano primo lato nord



prospetto sud da corte esclusiva



corte esclusiva



negozio



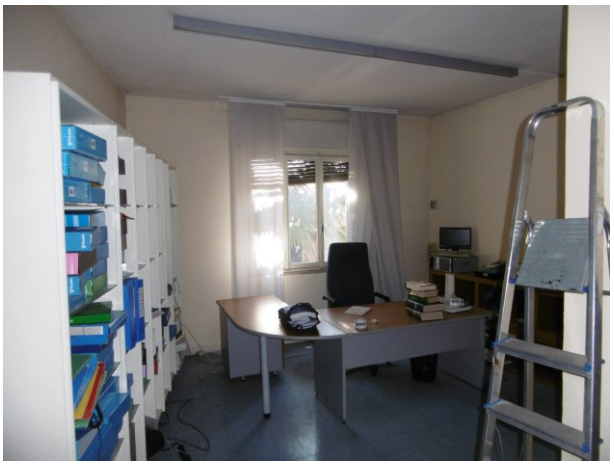
magazzino 1



antibagno



wc



ufficio 1



ufficio 2



c.t. all'interno di ufficio 1



magazzino 2



magazzino 2



magazzino 2



magazzino 3

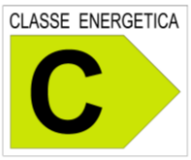


ripostiglio

Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

mappale 571 sub. 12 e mappale 107 sub. 8 (PT)



58,40 KWh/mq/anno
Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo nr. 109404/2026 registrato in data 30.09.2024

mappale 571 sub. 9 e mappale 107 sub. 8 (P1 e P2)



183,60 KWh/mq/anno
Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo nr. 109418/2026 registrato in data 30.09.2026

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato sig.ra ***DATO OSCURATO***.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Particella 107 sub. 8:
L'unità immobiliare deriva dalla soppressione degli originari mappali 107 sub. 1 e 2 avvenuta con variazione del 04.08.1993 in atti dal 14.05.1997 a seguito di progetto finalizzato protocollo 5234/1993.
Al catasto terreni il mappale corrisponde alla particella 107.
Particella 571 sub. 9:
L'unità immobiliare deriva dalla soppressione dell'originario mappali 571 sub. 2 avvenuta con variazione del 12.05.1994 in atti dal 28.05.1997 a seguito di progetto finalizzato protocollo 3632/1994.
Al catasto terreni il mappale corrisponde alla particella 571.
Particella 571 sub. 12:
L'unità immobiliare deriva dalla soppressione dell'originario mappali 571 sub. 2 avvenuta con variazione del 12.05.1994 in atti dal 28.05.1997 a seguito di progetto finalizzato protocollo 3632/1994.
Al catasto terreni il mappale corrisponde alla particella 571.
Particella 107 sub. 12:
L'unità immobiliare deriva dalla soppressione degli originari mappali 107 sub. 1 e 2 avvenuta con variazione del 12.05.1994 in atti dal 28.05.1997 a seguito di progetto finalizzato protocollo 3633/1994.
Al catasto terreni il mappale corrisponde alla particella 107.

5.2 Intestatari catastali storici

Particella 107 sub. 8:

- *DATO OSCURATO* maritata **** dal 04/08/1993 al 18/07/1994;
- *DATO OSCURATO* nata a ***** il ***** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per l'usufrutto, *DATO OSCURATO* nata a **** il ***** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la proprietà (da verificare), *DATO OSCURATO* nato a ***** il **** cod. fisc. *DATO OSCURATO*per l'usufrutto generale (da verificare) dal 18/07/1994 al 17/01/1999;
- *DATO OSCURATO* nata a ********* cod. fisc. *DATO OSCURATO* per l'usufrutto, *DATO OSCURATO* nata a ****** cod. fisc. *DATO OSCURATO* dal 17/01/1999 al 01/11/2003 per la nuda proprietà;
- *DATO OSCURATO* nata a ***** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la proprietà dal 01/11/2003.

Particella 571 sub. 9:

- *DATO OSCURATO* nato a ****** cod. fisc. *DATO OSCURATO* dall'impianto al 12/05/1994;
- *DATO OSCURATO* nato a ********* cod. fisc. *DATO OSCURATO* dal 12/05/1994 al 18/07/1994;
- *DATO OSCURATO* nata a ******* cod. fisc. *DATO OSCURATO* per l'usufrutto generale (da verificare), *DATO OSCURATO* nata a ******** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la proprietà (da verificare), *DATO OSCURATO* nato a ******* cod. fisc. *DATO OSCURATO* per l'usufrutto (da verificare) dal 18/07/1994 al 17/01/1999;
- *DATO OSCURATO* nata a ******** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per l'usufrutto e *DATO OSCURATO* nata a ******** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la nuda proprietà dal 17/01/1999 al 01/11/2003;
- *DATO OSCURATO* nata a ******* cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la proprietà dal 01/11/2003.

Particella 571 sub. 12:

- *DATO OSCURATO* nata a ****** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per l'usufrutto generale (da verificare), *DATO OSCURATO* nato a ***** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la nuda proprietà, *DATO OSCURATO* nato a ****** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per l'usufrutto generale (da verificare) dal 17/11/1995 al 18/12/1996;
- *DATO OSCURATO* nata a ****** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la proprietà, *DATO OSCURATO* nato a ***** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per l'usufrutto dal 18/12/1996 al 17/01/1999;
- *DATO OSCURATO* nata a **** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per l'usufrutto, *DATO OSCURATO* nata a **** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la proprietà dal 17/01/1999 al 17/01/1999;
- *DATO OSCURATO* nata a ***** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per l'usufrutto, *DATO OSCURATO* nato a **** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la nuda proprietà dal 17/01/1999 al 01/11/2003;
- *DATO OSCURATO* nata a **** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la proprietà dal 01/11/2003.

Particella 107 sub. 12:

- *DATO OSCURATO* di *** maritata *** dal 12/05/1994 al 18/07/1994;
- *DATO OSCURATO* nata a ***** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la nuda proprietà per la quota di 1/2, *DATO OSCURATO* nato a ***** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la nuda proprietà per la

quota di 1/2, *DATO OSCURATO* nato a **** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per l'usufrutto generale dal 18/07/1994 al 18/07/1994;

- *DATO OSCURATO* nato a **** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la proprietà per la quota di 1/2 e *DATO OSCURATO* nato a **** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per l'usufrutto generale dal 18/07/1994 al 18/12/1996;
- *DATO OSCURATO* nata a **** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per l'usufrutto, *DATO OSCURATO* nata a ***** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la proprietà per la quota di 1/2 dal 18/07/1994 al 17/01/1999;
- *DATO OSCURATO* nata a *** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la proprietà per la quota di 1/2, dal 18/12/1996 al 17/01/1999;
- *DATO OSCURATO* nata a **** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per l'usufrutto, *DATO OSCURATO* nato a **** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la nuda proprietà per la quota di 1/2, *DATO OSCURATO* nata a **** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la nuda proprietà per la quota di 1/2 dal 17/01/1999 al 01/11/2003;
- *DATO OSCURATO* nato a **** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la proprietà per la quota di 1/2, *DATO OSCURATO* nata a **** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la proprietà per la quota di 1/2 dal 01/11/2003 al 18/01/2017;
- *DATO OSCURATO* nata a **** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la proprietà dal 01/11/2003;
- *DATO OSCURATO* nata a **** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la proprietà per la quota di 1/2 e *DATO OSCURATO* nata a **** cod. fisc. *DATO OSCURATO* per la proprietà per la quota di 1/2 dal 18/01/2017 al 01/11/2003;

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 Marostica, foglio 9, mappale 107 sub. 8 e 12, mappale 571 sub. 9 e 12).

5.4 Giudizio di conformità catastale

Le planimetrie riportano qualche imprecisione in merito alla sagoma del fabbricato, tuttavia non inficiano la chiara identificazione del bene. Ciò premesso in riferimento alla stato dei luoghi vi sono delle differenze relative a opere interne nonché la presenza del montacarichi a cui però si rimanda al paragrafo 7.2.

A giudizio dello scrivente inoltre si rileva un errato accatastamento del piano terra poiché, da controllo della documentazione edilizia, parte di esso ha destinazione d'uso commerciale.

In riferimento all'aspetto catastale le opere sono regolarizzabili con i seguenti costi:

•	Pratica di variazione Docfa:	800,00 €
•	Spese di presentazione:	70,00 €
	Totale	870,00 €

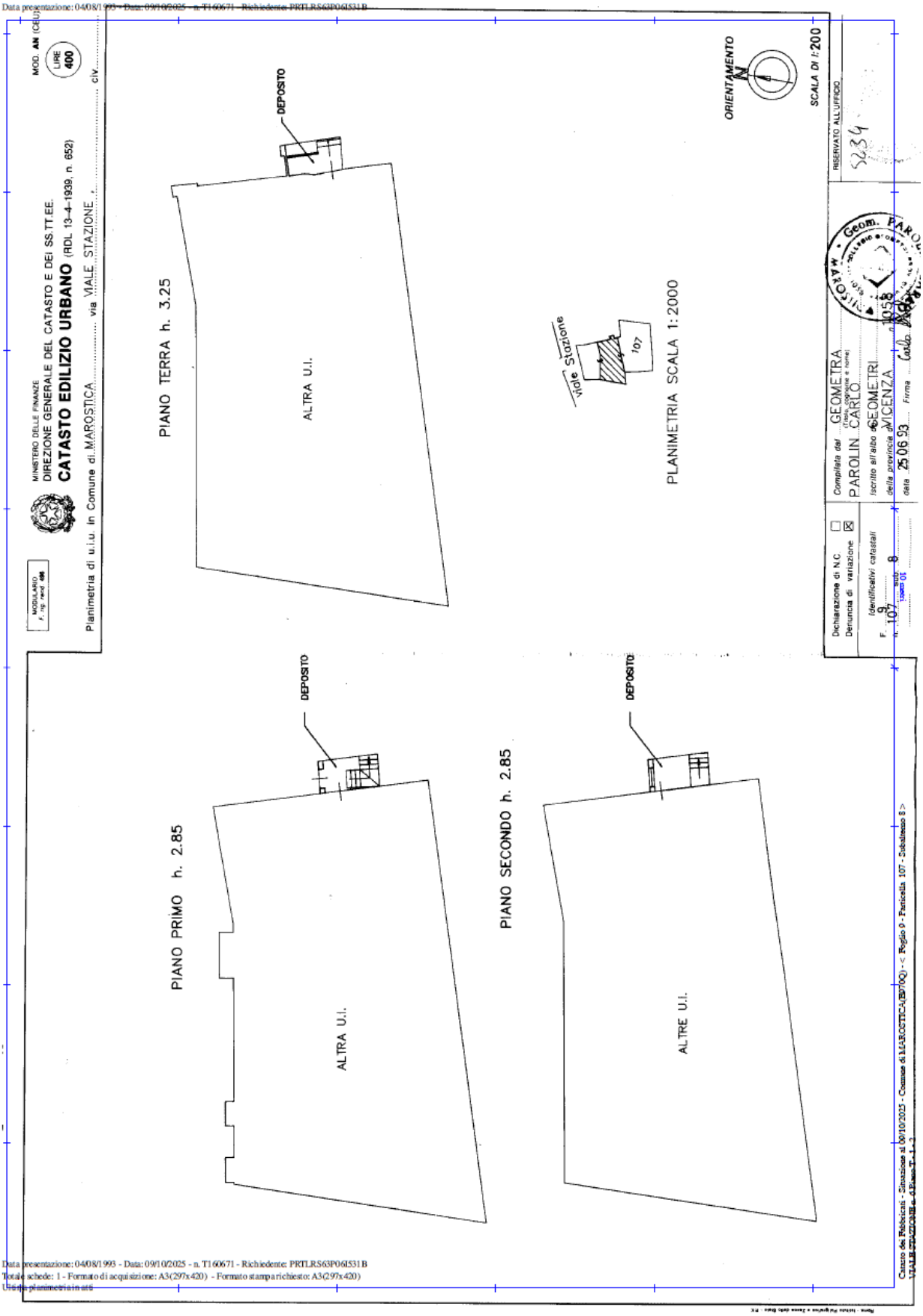


Figura 5.a Planimetria catastale mappale 107 sub. 8.

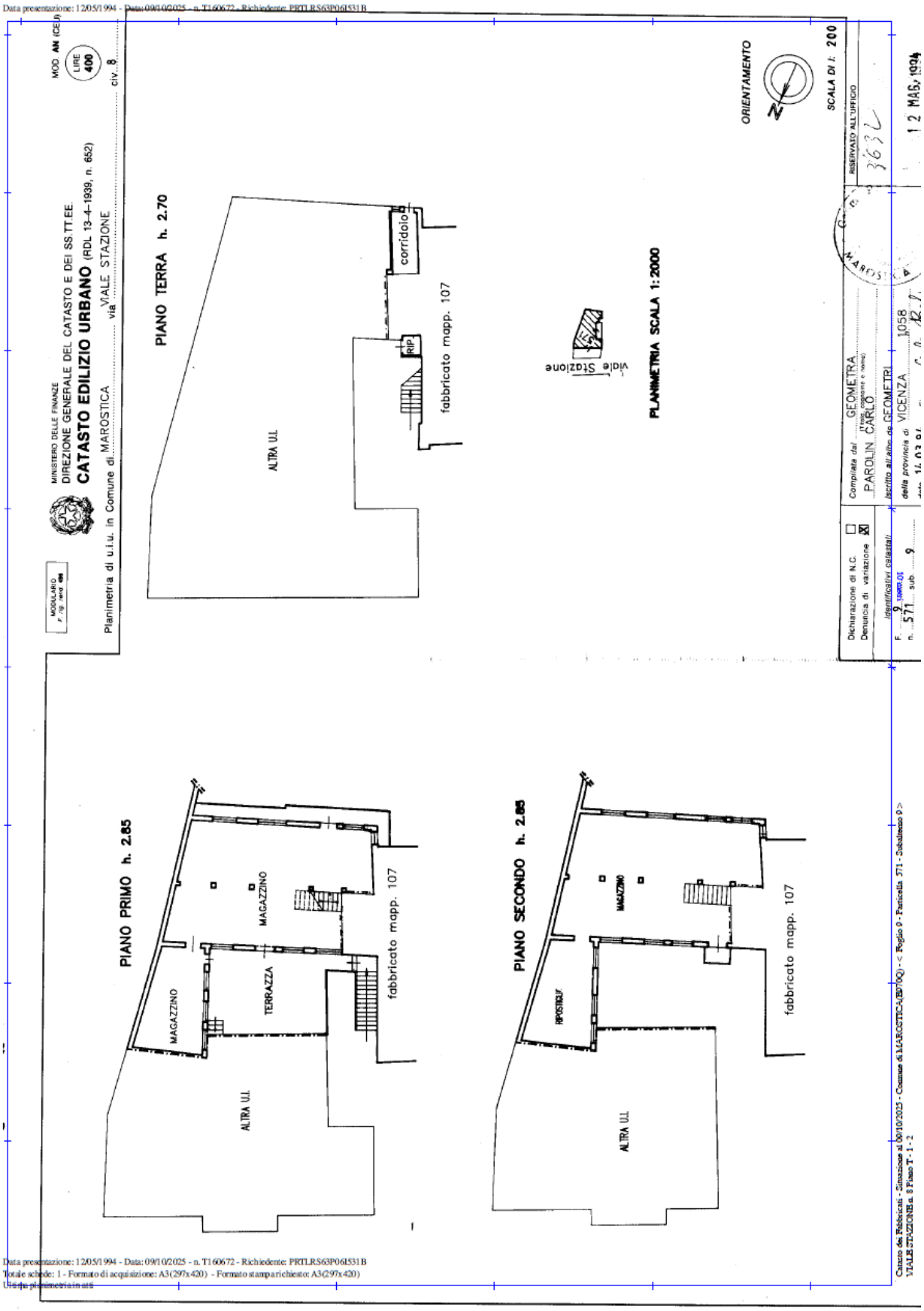


Figura 6.b Planimetria catastale mappale 571 sub. 9.

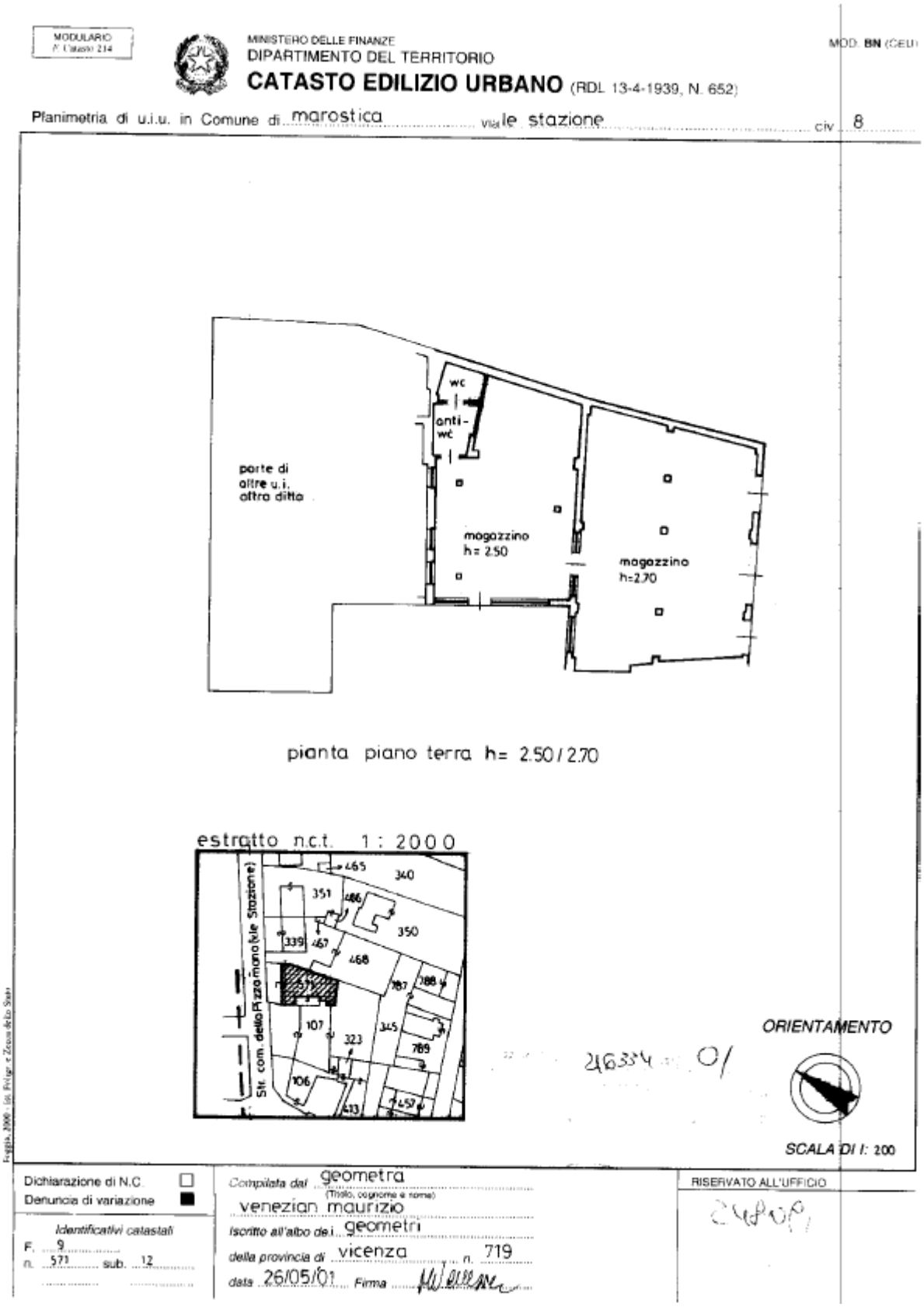


Figura 7.c Planimetria catastale mappale 571 sub. 12.



Ufficio provinciale di Vicenza
ammissibili non atti
10/2025 - n. T330596 - Richiedente: Telematico
iede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Figura 8. Elaborato planimetrico mapp. 107 e 571.

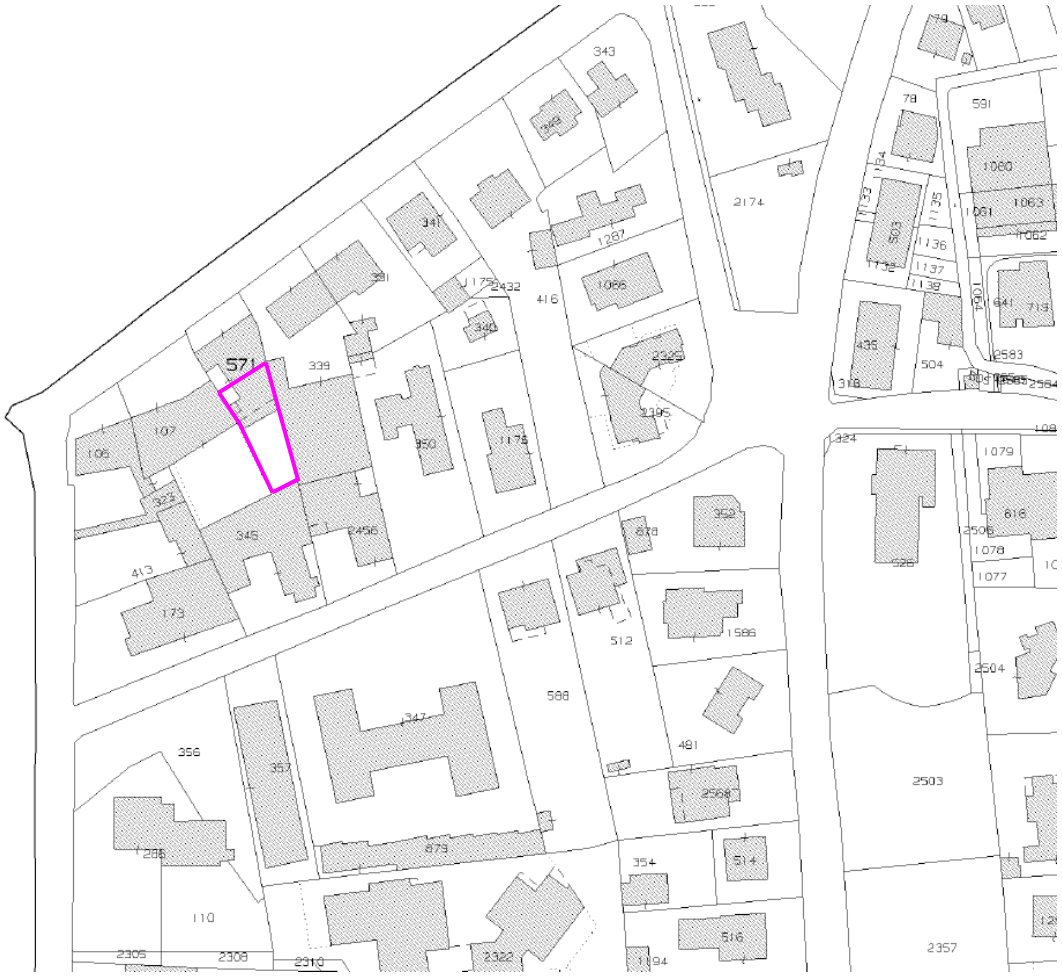
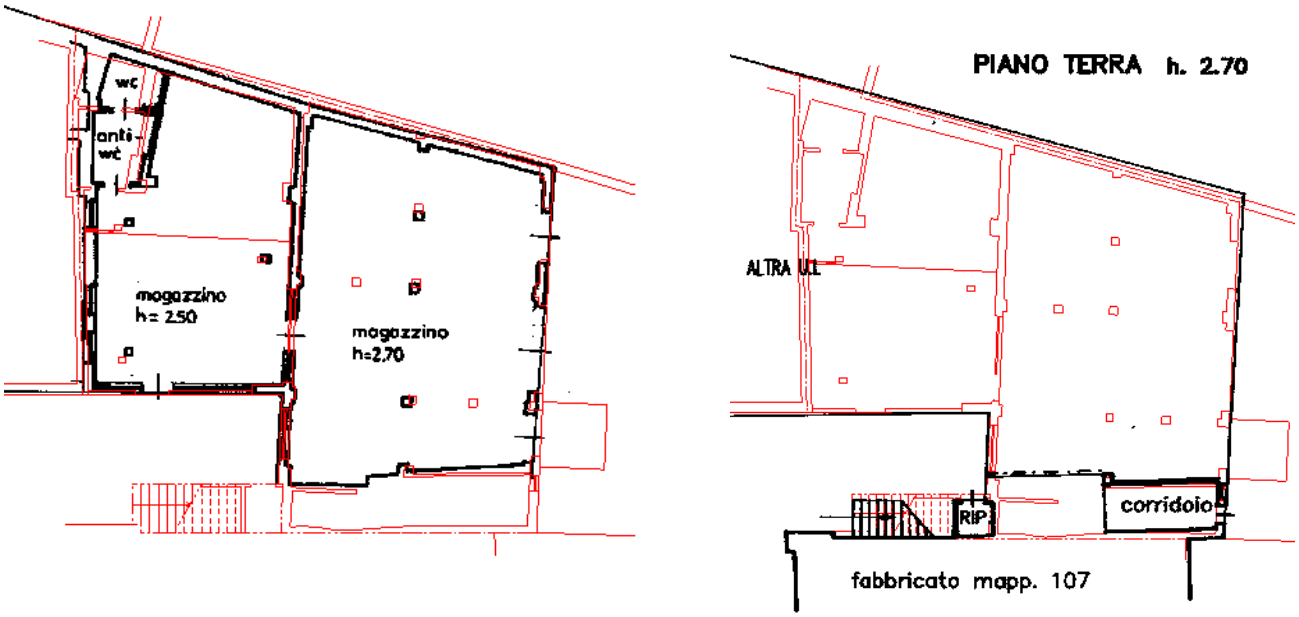


Figura 9. Estratto mappa catastale



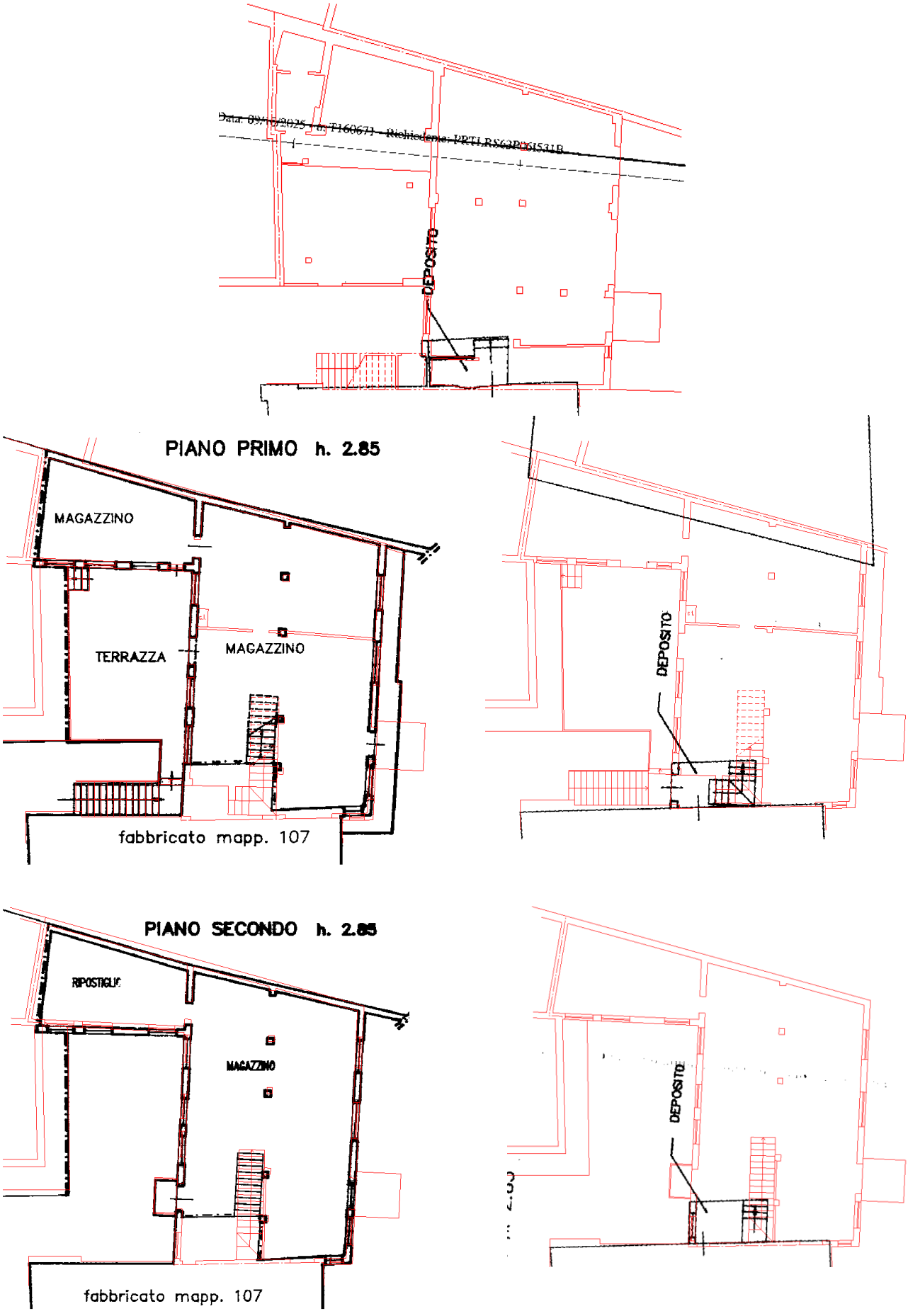


Figura 10. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Particella 107 sub. 8:

L'attuale proprietà è in capo a ***DATO OSCURATO***, nata a ******, cod. fisc. ****** per la quota di 1/1 della nuda proprietà in forza dell'atto di donazione stipulato da Notaio Giuseppe Fietta in data 18.07.1994 con nn. 31.828 di repertorio e 9.154 di raccolta, trascritto a Bassano del Grappa in data 02.08.1994 ai n. 5.458 R.G. e 4.115 R.P..

Il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà in favore di ***DATO OSCURATO*** avviene con la morte di ***DATO OSCURATO*** il 17.01.1999 e ***DATO OSCURATO*** il 01.11.2003.

Particella 571 sub. 9:

L'attuale proprietà è in capo a ***DATO OSCURATO***, nata a *********, cod. fisc. ***** per la quota di 1/1 della nuda proprietà in forza dell'atto di donazione stipulato da Notaio Giuseppe Fietta in data 18.07.1994 con nn. 31.828 di repertorio e 9.154 di raccolta, trascritto a Bassano del Grappa in data 02.08.1994 ai n. 5.456 R.G. e 4.113 R.P..

Il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà in favore di ***DATO OSCURATO*** avviene con la morte di ***DATO OSCURATO*** il 17.01.1999 e ***DATO OSCURATO*** il 01.11.2003.

Particella 571 sub. 12:

L'attuale proprietà è in capo a ***DATO OSCURATO***, nata a *****, cod. fisc. ******** per la quota di 1/1 della nuda proprietà in forza dell'atto di compravendita stipulato da Notaio Giuseppe Fietta in data 18.12.1996 con nn. 52.432 di repertorio, trascritto a Bassano del Grappa in data 11.01.1997 ai n. 311 R.G. e 258 R.P..

Il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà in favore di ***DATO OSCURATO*** avviene con la morte di ***DATO OSCURATO*** il 17.01.1999 e ***DATO OSCURATO*** il 01.11.2003.

Particella 107 sub. 12:

L'attuale proprietà è in capo a ***DATO OSCURATO***, nata a ******, cod. fisc. **** per la quota di 1/2 della nuda proprietà in forza dell'atto di donazione stipulato da Notaio Giuseppe Fietta in data 18.07.1994 con nn. 31.828 di repertorio e 9.154 di raccolta, trascritto a Bassano del Grappa in data 02.08.1994 ai n. 5.458 R.G. e 4.115 R.P..

La rimanente quota di 1/2 della nuda proprietà deriva dall'atto di compravendita stipulato da Notaio Giuseppe Fietta in data 18.12.1996 con nn. 52.432 di repertorio, trascritto a Bassano del Grappa in data 11.01.1997 ai n. 311 R.G. e 258 R.P..

Il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà in favore di ***DATO OSCURATO*** avviene con la morte di ***DATO OSCURATO*** il 17.01.1999 e ***DATO OSCURATO*** il 01.11.2003.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Non necessario.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

- Autorizzazione per nuova costruzione del 21.01.1960 intestata a ***** fu *** per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione con sottostante laboratorio, la cui domanda è stata presentata in data 17.11.1959;
- Licenza Edilizia del 19.04.1960 a ***** fu **** per la sopraelevazione di casa di abitazione con laboratorio, la cui domanda è stata presentata in data 01.04.1960. Dichiarazione di Abitabilità del 10.01.1964;
- Concessione Edilizia in sanatoria nr. 908 del 22.06.1997 intestata a ***** per la costruzione difforme di edificio artigianale - commerciale;
- Concessione Edilizia in sanatoria nr. 555 del 26.08.1999 intestata a ***** per lavori di modifiche forometriche;
- Concessione Edilizia in sanatoria nr. 906/86 del 28.10.2000 intestata a ***** per la realizzazione di edificio con superficie e volumi inferiori all'autorizzato;
- Concessione Edilizia in sanatoria nr. 907/86 del 28.10.2000 intestata a ***** per la realizzazione di edificio con superficie e volumi inferiori all'autorizzato;

7.2 Abusi/difformità riscontrati

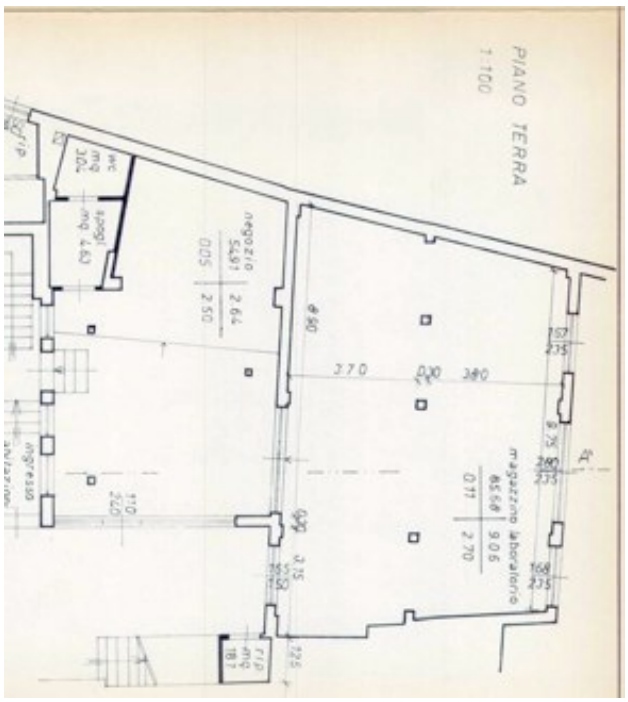
Come in parte anticipato con la conformità catastale, lo stato dei luoghi differenzia dallo stato approvato per la realizzazione di alcune opere interne atte ad una distribuzione dei luoghi probabilmente necessaria all'attività un tempo esercitata.

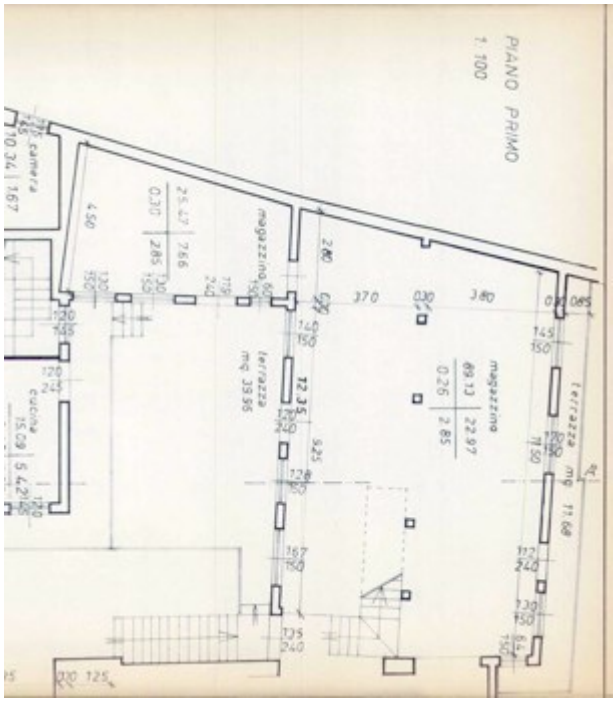
A sud della proprietà, e più precisamente sul mappale 107 sub. 12, è presente inoltre un montacarichi a servizio di tutti tre i piani dell'edificio per il quale nel 1997 è stata richiesta Concessione edilizia che però non è mai stata concessa, e va pertanto rimosso.

Si precisa che per l'installazione di tale struttura è stato demolito parte del poggiolo al piano primo, si consiglia la regolarizzazione edilizia della demolizione piuttosto che il ripristino, pratica con la quale si provvederà a regolarizzare anche le opere interne.



Figura 11. Comparazione stato attuale – stato rilevato.





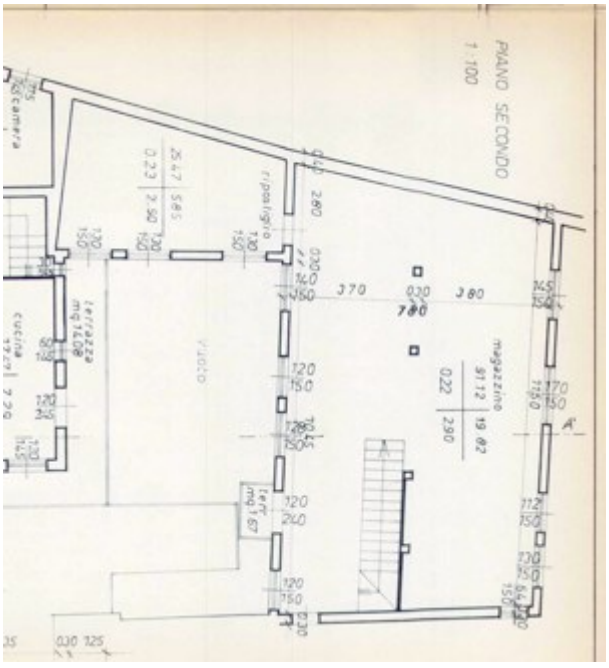


Figura 12. Stato approvato

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

In riferimento all'aspetto edilizio secondo quanto disposto dal del D.P.R. n. 380 del 2001, le opere sono regolarizzabili con i seguenti costi:

•	Rimozione montacarichi	5.000,00 €
•	Pratica edilizia in sanatoria (SCIA) comprensiva di rilievo:	1.500,00 €
•	Sanzione e diritti di segreteria:	1.000,00 €
	Totale	7.500,00 €

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

Si deve evidenziare che la 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 suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28.09.2026)

Particella 107 sub. 8, particella 571 sub. 9, particella 571 sub. 12:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Bassano del Grappa il 24.09.2008 ai nn. 9000 R.G. e 1942 R.P. atto notarile pubblico del notaio Fietta Giuseppe del 15.09.2008, rep. 182895/57696, per euro 525.000,00 a garanzia di euro 350.000,00 contro ***DATO OSCURATO*** per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore ********** con sede in ***, gravante sugli immobili in oggetto;
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Bassano del Grappa il 04.11.2013 ai nn. 8791 R.G. e 1151 R.P. emesso dal Tribunale di Vicenza il 28.10.2013 per euro 80.000,00 a garanzia di euro 51.747,82 contro ***DATO OSCURATO*** per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore ****. con sede in *****, gravante sugli immobili in oggetto;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bassano del Grappa il 28.11.2018 ai nn. 12143 R.G. e 8473 R.P. emesso dal Tribunale di Vicenza e notificato il 18.10.2018 contro ***DATO OSCURATO*** per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore *****. con sede in *****, gravante sugli immobili in oggetto;
- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di anticipazioni fondiarie iscritta presso la Conservatoria di Bassano del Grappa il 14.03.2024 ai nn. 2353 R.G. e 282 R.P. atto notarile pubblico del notaio Fietta Giuseppe del 30.03.2004, rep.137457, per euro 1.800.000,00 a garanzia di euro 900.000,00 riferimento formalità n. 842 del 17.04.2004 contro ***DATO OSCURATO*** per il diritto di

Piena Proprieta' per la quota di 1/1, a favore ********** con sede in *****, gravante sugli immobili in oggetto;

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bassano del Grappa il 05.08.2025 ai nn. 7497 R.G. e 5542 R.P. emesso dal Tribunale di Vicenza e notificato il 10.07.2025 contro ***DATO OSCURATO*** per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore ****** con sede in ****, gravante sugli immobili in oggetto;
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da iscrizione ruolo e avviso di addebito esecutivo presso la Conservatoria di Bassano del Grappa il 11.03.2026 ai nn. 2302 R.G. e 413 R.P. emesso dal Tribunale di Roma il 06.03.2026 per euro 766.630,88 a garanzia di euro 383.315,44 contro ***DATO OSCURATO*** per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 per un importo di 766.630,88 € a favore ******* con sede in Roma, gravante sugli immobili in oggetto.

Particella 107 sub. 12:

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Bassano del Grappa il 04.11.2013 ai nn. 8791 R.G. e 1151 R.P. emesso dal Tribunale di Vicenza il 28.10.2013 per euro 80.000,00 a garanzia di euro 51.747,82 contro ***DATO OSCURATO*** per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore *****. con sede in *****, gravante sugli immobili in oggetto;
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da iscrizione ruolo e avviso di addebito esecutivo presso la Conservatoria di Bassano del Grappa il 11.03.2026 ai nn. 2302 R.G. e 413 R.P. emesso dal Tribunale di Roma il 06.03.2026 per euro 766.630,88 a garanzia di euro 383.315,44 contro ***DATO OSCURATO*** per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 50/100 a favore ****** con sede in Roma, gravante sull'immobile in oggetto.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bassano del Grappa il 15.06.2026 ai nn. 5759 R.G. e 4301 R.P. emesso dal Tribunale di Vicenza e notificato il 08.05.2026 contro ***DATO OSCURATO*** per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore **** con sede in ***, gravante sull'immobile in oggetto;

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

Quanto presente al punto 8.2 sarà cancellato dalla procedura.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono 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'unità immobiliare oggetto di perizia non è parte di un condominio, di conseguenza non vi sono oneri condominiali e arretrati.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (EuropeanValuation 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% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).

Nel caso specifico sono stati reperiti due comparabili siti nelle immediate vicinanze, ovvero due unità abitative ad uso commerciale con magazzino.

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 30.09.2026 risulti essere pari a:

€ 191.008,14 (euro centonovantunomila/14), pari a 387,52 €/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 la tabella esplicativa 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 IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

Valore di Stima con IVS:	191.008,14 €
• Spese per la regolarizzazione catastale:	-870,00 €
• Spese per la regolarizzazione edilizia:	-7.500,00 €
Valore di mercato:	182.638,14 €

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: **€ 155.242,42 (euro centocinquantacinquemiladuecentoquarantadue/42).**

Valore di mercato:	182.638,14 €
Riduzione del valore calcolato nella misura del 15%:	-27.395,72 €
Valore di vendita giudiziaria:	155.242,42 €

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Da un'analisi dei dati forniti da Astalegale S.p.a. delle aggiudicazioni recentemente avvenute nel comune di Marostica, si rileva un unico immobile con destinazione d'uso simile a quanto oggetto di stima ma comunque posto al piano interrato e probabilmente di piccole dimensioni, pertanto non è possibile procedere con un confronto.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Sufficiente: i pregi sono la posizione comoda al centro e le ampie dimensioni, viceversa i difetti sono la mancanza di una possibilità di parcheggio nonché l'investimento per un ammodernamento che si ritiene necessario.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Trattasi nel complesso del pignoramento della quota intera, la verifica pertanto non si rende necessaria.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

La sig.ra ***DATO OSCURATO*** è residente a *******

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Il debitore esecutato è coniugata in regime di separazione dei beni.

15. LOTTI

Unico lotto.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nulla da segnalare.

Luogo, lì 30 settembre 2026

Il Tecnico Incaricato
Geom. Loris Preto
(firmato digitalmente)

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 107 sub. 8;
7. Planimetria catastale mappale 107 sub. 8;
8. Visura storica mappale 571 sub. 9;
9. Planimetria catastale mappale 571 sub. 9;
10. Visura storica mappale 571 sub. 12;
11. Planimetria catastale mappale 571 sub. 12;
12. Visura storica mappale 107 sub. 12;
13. Elaborato planimetrico mappale 107;
14. Documentazione edilizia;
15. Estratto per riassunto atto matrimonio, estratto per riassunto atto di nascita, certificati di residenza storico del debitore esecutato;
16. Atto di provenienza (atto di donazione 1994);
17. Atto di compravendita (atto di donazione 1996);
18. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA;
19. Aggiudicazioni Astalegale;
20. Attestato di Prestazione Energetica (APE) mappale 571 sub 12 e mappale 107 sub 8 P.T.;
21. Attestato di Prestazione Energetica (APE) mappale 571 sub 9 e mappale 107 sub 8 P.1 e 2.;