



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 197/2023 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

Lotto Unico



Giudice:	Dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Creditore procedente:	AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Esecutato:	*****
Data udienza ex art. 569 p.c.:	28/06/2024
Identificazione beni:	Beni in Malo (VI), Via Cantarane, 3 int. 2 Dati Catastali: NCEU, foglio 6, p.lla 179, sub. 4 (A3), per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore:	arch. Giovanni Comin – Contrà Canove, 23 Vicenza Mail: <a href="mailto:giovanni@architetticomin.com">giovanni@architetticomin.com</a> – tel: 0444/123456
Custode Giudiziario:	IVG Vicenza - Via Volto, 63 Longare (VI) Mail: <a href="mailto:immobiliari@ivgvicenza.it">immobiliari@ivgvicenza.it</a> – tel: 0444/953915



## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 197/2023, promossa da: AMCO ASSET MANAGEMENT S.P.A. contro

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

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 28/06/2024

**Esperto stimatore:** arch. Giovanni Comin

**Diritto pignorato** (pag. 6): piena proprietà

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

**Tipologia bene pignorato** (pag. 6): appartamento in condomino senza garage

**Ubicazione** (pag. 6): Malo (VI), Via Cantarane, 3 int. 2

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 11): NCEU, Foglio: 6 Particella: 179 Subalterno: 4 categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani superficie catastale Totale: 76 m<sup>2</sup> (76 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte), posto al piano 2, - rendita: 271,14 euro

**Metri quadri** (pag. 6): locali di abitazione 75 m<sup>2</sup> circa, terrazzi 1,5 m<sup>2</sup> circa

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

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

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 13): difformità edilizie e catastali relativamente alle partizioni interne e al posizionamento di una porta interna, i relativi costi necessari alla loro regolarizzazione ammontano a circa € 3.600,00.

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 21): 51.012,16 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 18): comparabile A: 23/05/2023, 79.000 €; comparabile B: 07/09/2023, 75.000 €; comparabile C: 26/01/2022, 70.000 €

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 22): 39.700 €

**Valore debito:** € 68.754,91 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 11): occupato da soggetti terzi alla procedura

**Titolo di occupazione** (pag. 11): comodato d'uso gratuito con decorrenza dal 01/12/2017 (NON OPPONIBILE)

**Oneri** (pag. 16): nessuno

**APE** (pag. 10): Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 27/02/2024 classe G

**Problemi particolari - informazioni utili - criticità** (pag. 23): alcune delle difformità prospettive e dimensionali riscontrate sono relative anche all'aspetto dell'intero condominio.



**Lotti** (pag. 23): 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 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 .....	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	6
3.4	Descrizione dettagliata dei beni .....	7
3.5	Certificazione energetica.....	10
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	11
4.1	Possesso.....	11
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	11
5.	ASPETTI CATASTALI.....	11
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	11
5.2	Intestatari catastali storici.....	11
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	12
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	12
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	13
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	13
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	13
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	13
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	13
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	14
7.4	Perimetro del “mandato” .....	15
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....	16
8.1	Oneri e vincoli .....	16
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023) .....	16
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	16



---

9.	SUOLO DEMANIALE.....	16
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	17
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	17
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	17
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	18
12.1	Metodo di valutazione.....	18
12.2	Stima del valore di mercato.....	21
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	22
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	23
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	23
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	23
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	23
14.1	Dati e residenza 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

Il sottoscritto arch. Giovanni Comin, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 876, con studio in contrà Canove 23 a Vicenza, su nomina in data 04.01.2024 del G.E. Dott.ssa M.A. Rosato depositava giuramento telematico in data 10.01.2024 per procedere alla stima dell'immobile sito in via Cantarane 3/a p.2 int. 2 a Malo (VI). A norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli *International Valuation Standards* e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- l'immobile è posto in zona centrale in limitare dell'edificato storico (codice B1 scheda OMI) in una zona ben servita e dotata di negozi al dettaglio;
- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;
- in data 07.02.2024, si è provveduto ad effettuare il sopralluogo atto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- in data 02.02.2024 si è effettuato l'accesso agli atti presso UTC di Malo estraendo copia della documentazione atta a collazionare i titoli edilizi relativi alle unità immobiliari staggite.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

appartamento su un livello: al piano secondo, zona giorno con cucina separata abitabile, due camere da letto, un bagno e ripostiglio; anno 1963.

Il lotto su cui è edificata la palazzina di 4 appartamenti è sito lungo via Cantarane, al civico n. 3/a in corrispondenza all'incrocio con via Roma in posizione centrale dell'abitato cittadino di Malo.

*Stato manutentivo*: scadente nel complesso; risente di una mancata manutenzione costante nel tempo dalla data della sua realizzazione, le finiture risultano datate e necessitano di rifacimenti, in particolare si sottolinea la vetustà dei serramenti esterni in legno con vetro semplice ed un controllo generale degli impianti.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

\*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*. Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

muro perimetrale esterno, vano scala.

Salvi i più precisi.



### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

al civico n. 3/a della pubblica Via Cantarane si trova il portoncino di ingresso all'atrio ed al vano scala condominiale, dal vano scala in cls con pedate e alzate rivestite in marmo, ringhiera ad elementi modulari in piatti di ferro e corrimano in legno massello; all'interno n. 2 del piano secondo si trova l'unità abitativa cui si accede tramite un portoncino in legno privo di blindatura.

Alla destra dell'ingresso di buone dimensioni, si apre la zona giorno articolata in due ambiti di utilizzo di soggiorno-pranzo e cucina, frontalmente si prosegue al corridoio di disimpegno ai locali della zona notte ed al bagno dell'unità; nella zona nord nord-ovest si sviluppa quindi la zona giorno, con cucina abitabile a separata dalla zona pranzo. Direttamente dalla zona ingresso, senza alcuna separazione si accede all'ambito notte, posto nella zona sud sud-ovest del fabbricato, composta da due camere da letto e un bagno finestrato, completo di arredi sanitari, piccola vasca e attacco lavatrice. Le due camere da letto, tutte con affaccio a nord, quella più ampia (matrimoniale) di ca. 14,50 mq posizionata all'estremità dell'unità immobiliare in prossimità del bagno e della terrazza; l'altra camera di ca. 9,10 mq, commercializzabile come singola.

L'unità immobiliare è inoltre accessoriata di una piccola terrazza con affaccio a sud, accessibile dal corridoio distributivo e di un locale ripostiglio dove è collocata la caldaia pensile prospiciente l'ingresso dell'appartamento.

I pavimenti sono in lastre di marmo a tinta chiara ed a forma irregolare del tipo alla palladiana in tutta la casa, zona giorno e zona notte, in piastrelle in ceramica per il rivestimento del bagno e della cucina, cemento liscio per il pavimento della terrazza; soffitto e pareti in idropittura; soglie e davanzali in marmo; porte interne in legno tamburato alcune con pannello vetrato; serramenti esterni in profilato di legno tenero con vetro semplice, tapparelle in plastica.

Impianto termico con caldaia a gas metano autonomo con corpi radianti ad elementi lamellari in acciaio posizionati in nicchia sotto finestra.

Impianto tv ad antenna rettilinea collettiva e satellitare a parabola individuale.





Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

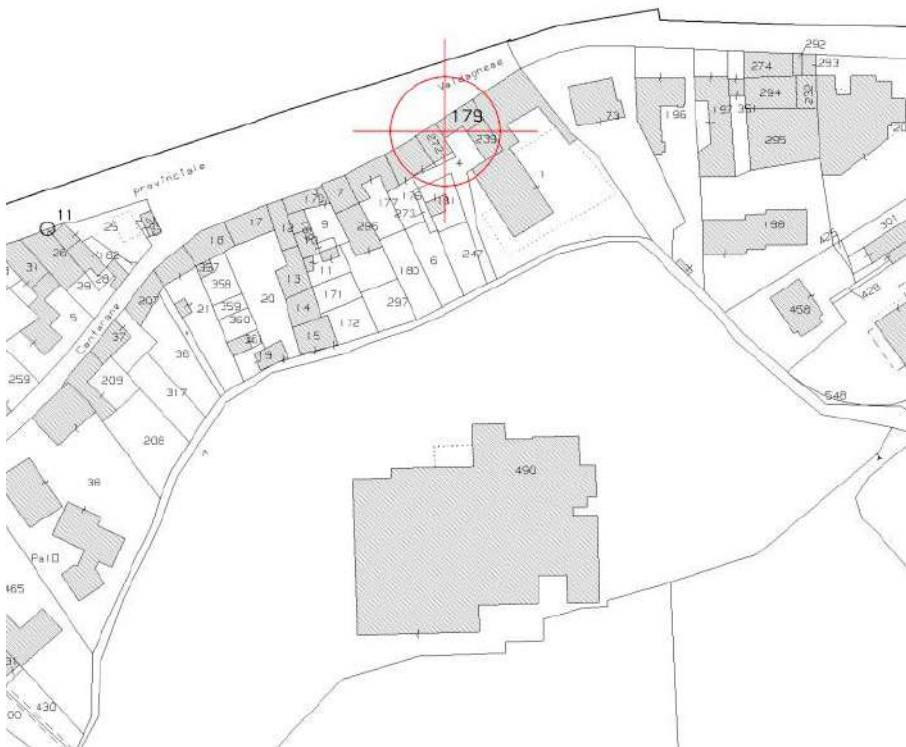


Figura 2. Estratto mappa catastale.





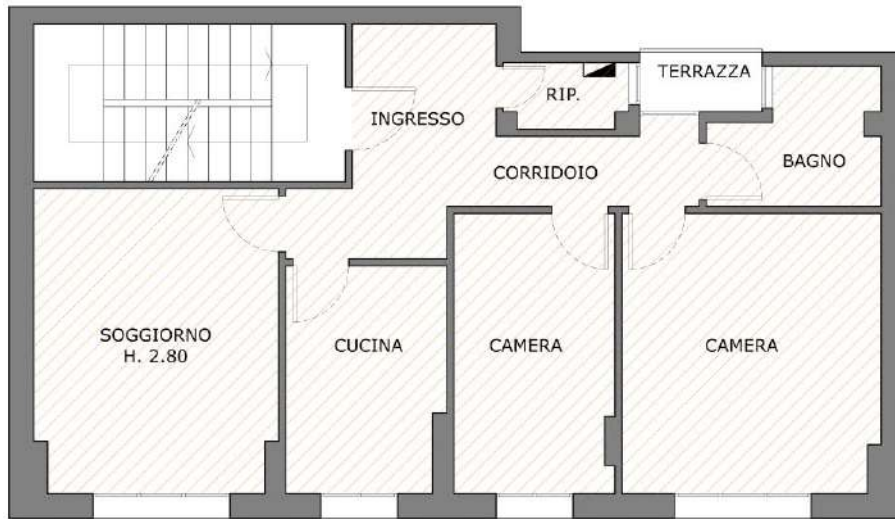


Figura 3. Planimetria immobili.



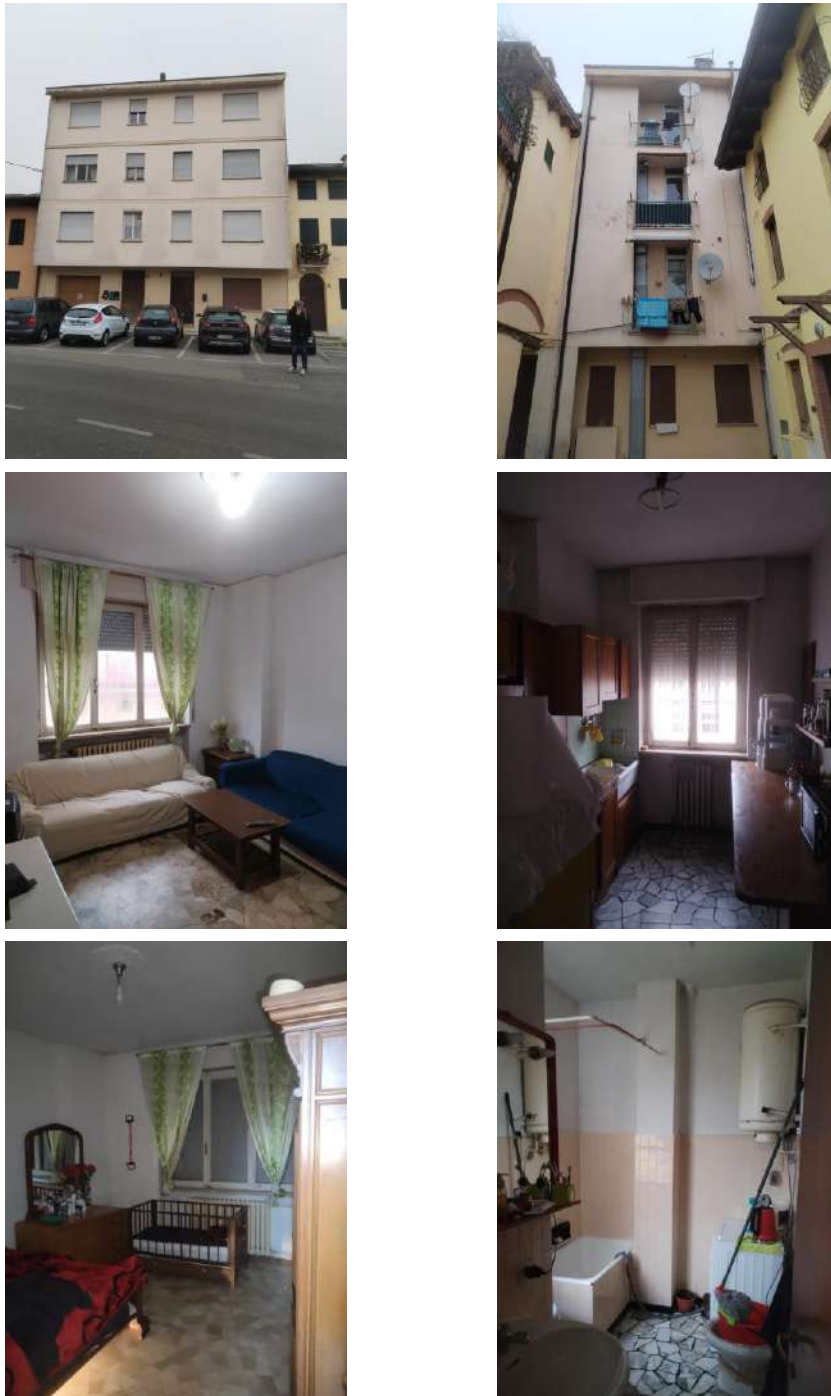


Figura 4. Foto immobili.

### 3.5 Certificazione energetica

È stato redatto in data 27/02/2024 l'Attestato di Prestazione Energetica dal quale risulta che l'unità immobiliare ricade in classe G.



#### 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

##### 4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. FARUK OMAR con famiglia composta da coniuge e due figli minori.

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

Contratto di comodato gratuito con decorrenza dal 01/12/2017 registrato il 17/11/2017 Serie 3 n. 3523.

Da fonte del borsino Immobiliare per Abitazioni in stabili di fascia media nella zona ove sorge il subject, il canone esigibile varia da un minimo di €/m<sup>2</sup> 4,36 ad un massimo di €/m<sup>2</sup> 5.63 con un valore medio di €/m<sup>2</sup> 5,00; pertanto il canone annuo medio esigibile è pari a:

$$76,48 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{4.588,80 \text{ €}}$$

#### 5. ASPETTI CATASTALI

##### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dalla data della sua edificazione, il bene ha subito una VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO in data 18/10/2006 e una variazione del quadro tariffario in data 01/01/1992.

##### 5.2 Intestatari catastali storici

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/1 sino al 03/09/1989

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* proprietaria per la quota di 1/3 dal 03/09/1989 sino al 30/01/2002.

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/3 dal 03/09/1989 sino al 30/01/2002.

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/3 dal 03/09/1989 sino al 30/01/2002.

\*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/1 dal 30/01/2002 sino ad oggi.



### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, risultano formalmente rispondenti tra loro.

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, il bene presenta una leggera difformità, in particolare un diverso posizionamento del foro porta della cucina.

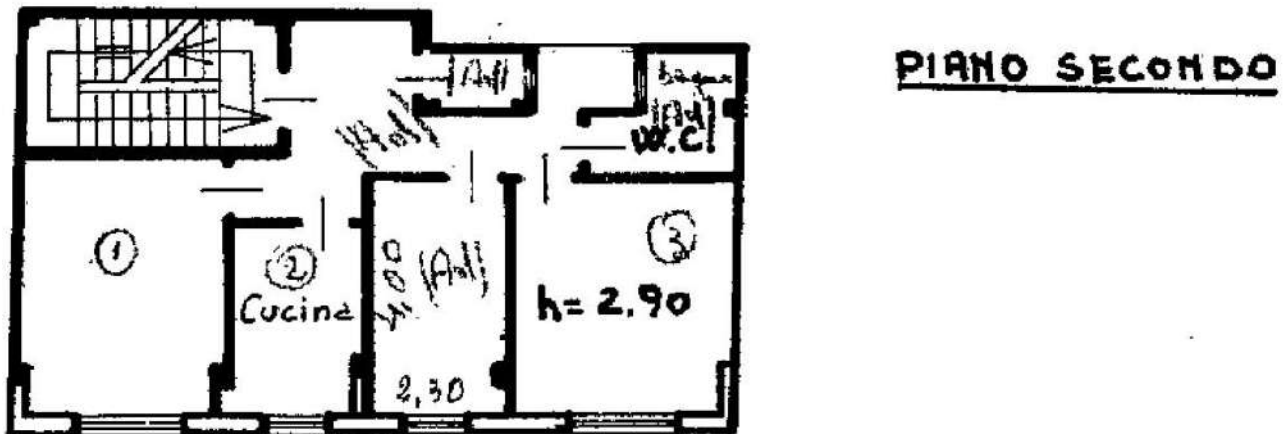


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

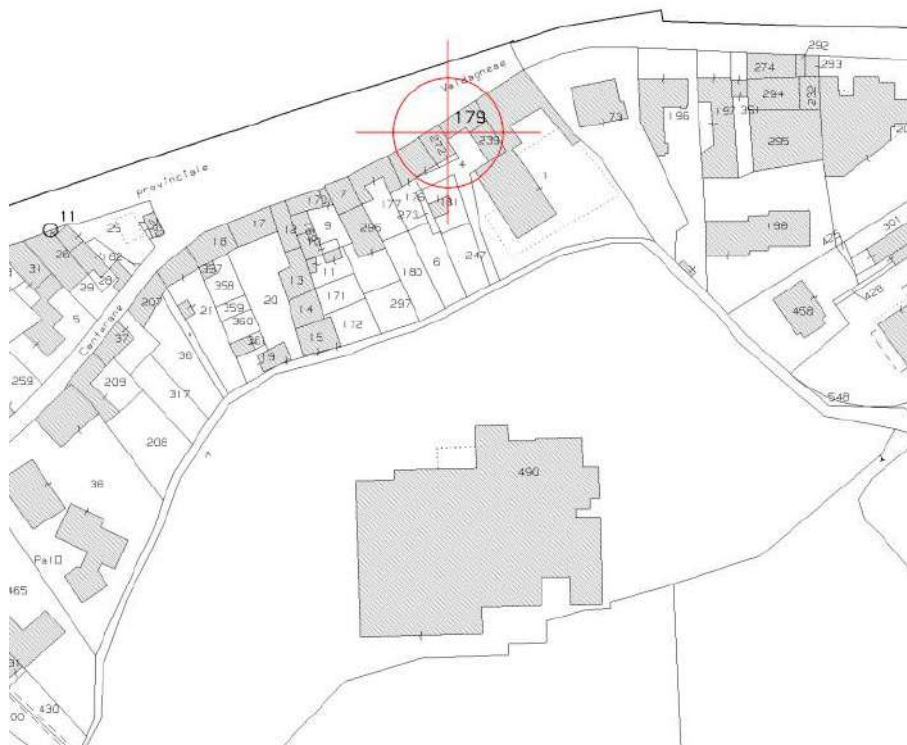


Figura 6. Estratto mappa catastale



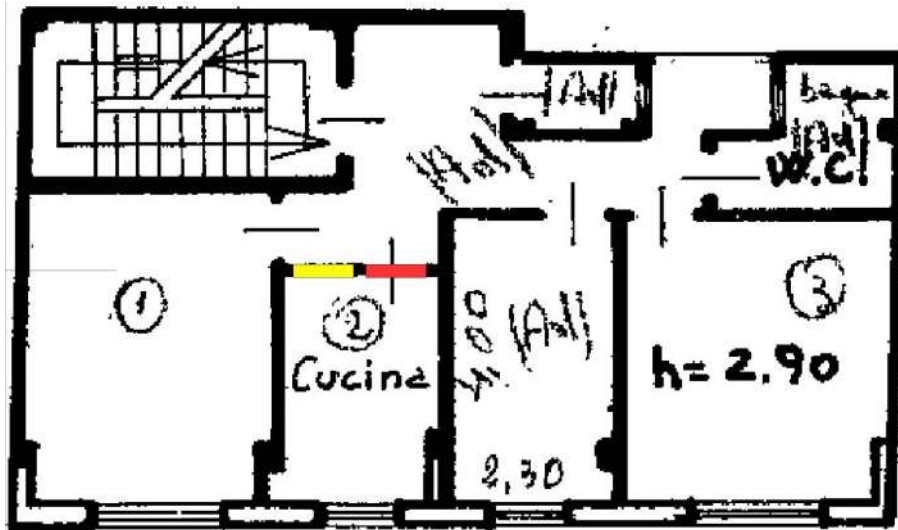


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Atto di compravendita a firma di Notaio CIRILLO ANGELO in Malo VI in data 30/01/2002 al n. 43505 rep. trascritto a RR.II. Schio in data 25/02/2002 ai nn. 2041 RG/1496 RP.

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

\*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni proprietario dal 30/01/2002 ad oggi da \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* per la quota di 1/3 della piena proprietà quale bene personale, \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* per la quota di 1/3 della piena proprietà quale bene personale, \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* per la quota di 1/3 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A.E. n. 3274 per lavori di costruzione di un fabbricato di n. 12 nuovi vani più n. 8 accessori intestata a \*\*\*\*\* . Autorizzazione edilizia presentata in data 15/04/1962- rilasciata in data 07/05/1962 - l'Abitabilità è stata rilasciata in data 25/10/1962 - n. prot. 6897 con inizio lavori in data 20/05/1962 e fine lavori in data 19/10/1962

### 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico approvato e depositato presso l'UTC di Malo sono emerse delle difformità sia in pianta che in prospetto, in particolare si sono riscontrate delle



difficoltà distributive interne che hanno comportato anche la riduzione superficiale della terrazza, delle modifiche prospettiche sulle forometrie della facciata fronte strada e una diversa finitura superficiale, le modifiche potrebbero andare a modificare il volume dell'intero fabbricato per difetto rispetto al concessionato; inoltre il tetto condominiale è stato realizzato a doppia falda e non piano come previsto.

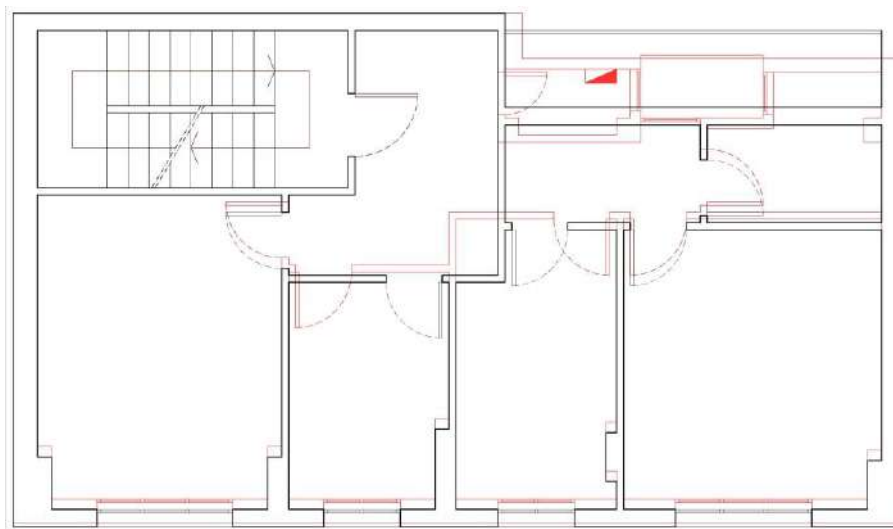


Figura 8. Comparazione stato attuale – stato approvato.

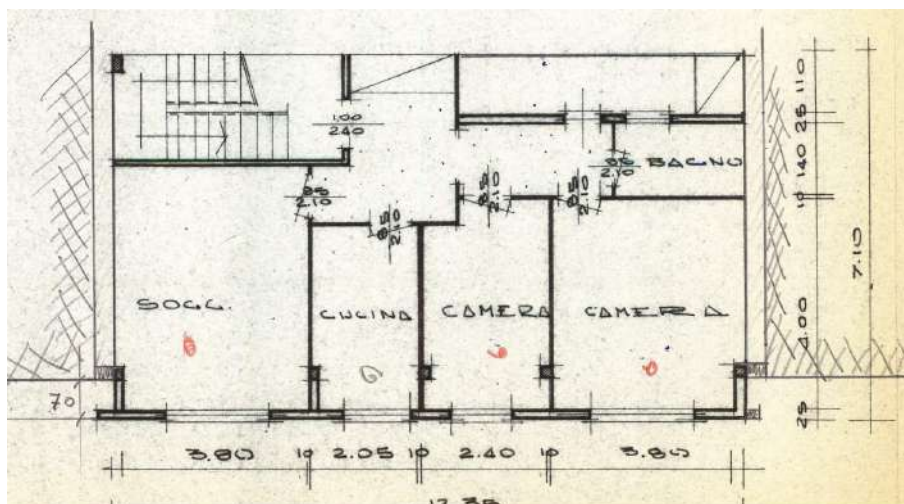


Figura 9. Stato approvato.

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

Dall'incontro avuto con il tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del comune di Malo, esaminati gli atti e le diffinità, si conveniva che le stesse possano essere sanate presentando una SCIA in Sanatoria per quanto riguarda le diffinità interne e di diversa conformazione della terrazza.

Per quanto riguarda le modifiche prospettiche e della copertura, essendo queste di natura condominiale dovranno essere sanate con pratica presentata da tutti i proprietari; non risulta comunque che vi sia un aumento di volume e conseguentemente dei costi aggiuntivi dovuti al costo di costruzione, oneri di urbanizzazione e/o eventuali fiscalizzazioni.



## 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 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

Rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario,

- oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;

### 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 10/01/2024)

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZASOC. COOP. PER AZIONI A.R.L P.I. 0024010243, contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1, a firma di Notaio CIRILLO ANGELO in Malo VI in data 30/01/2002 al n. 43506 rep. iscritto a RR.II. Schio in data 25/02/2002 ai nn. 2042 RG/349 RP.

importo ipoteca: € 175.600,00

importo capitale: € 87.800,00

Iscrizione in rinnovazione (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. P.I. 05828330638 e BANCA POPOLARE DI VICENZASOC. COOP. PER AZIONI A.R.L P.I. 0024010243, contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1, a firma di Notaio CIRILLO ANGELO in Malo VI in data 30/01/2002 al n. 43506 rep. iscritto a RR.II. Schio in data 22/02/2022 ai nn. 1701 RG/233 RP.

importo ipoteca: € 175.600,00

importo capitale: € 87.800,00

NOTE: l'ipoteca originale era iscritta a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZASOC. COOP. PER AZIONI A.R.L il nuovo creditore è AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. P.I. 05828330638 contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 a firma di UNEP Tribunale di VICENZA in data 08/06/2023 al n. 2077 rep. trascritto a RR.II. Schio in data 27/06/2023 ai nn. 6686 RG/5136 RP.

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZASOC. COOP. PER AZIONI A.R.L P.I. 0024010243, contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1, a firma di Notaio





CIRILLO ANGELO in Malo VI in data 30/01/2002 al n. 43506 rep. iscritto a RR.II. Schio in data 25/02/2002 ai nn. 2042 RG/349 RP.

importo ipoteca: € 175.600,00

importo capitale: € 87.800,00

Iscrizione in rinnovazione (Attiva) derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. P.I. 05828330638 e BANCA POPOLARE DI VICENZASOC. COOP. PER AZIONI A.R.L P.I. 0024010243, contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1, a firma di Notaio CIRILLO ANGELO in Malo VI in data 30/01/2002 al n. 43506 rep. iscritto a RR.II. Schio in data 22/02/2022 ai nn. 1701 RG/233 RP.

importo ipoteca: € 175.600,00

importo capitale: € 87.800,00

NOTE: l'ipoteca originale era iscritta a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZASOC. COOP. PER AZIONI A.R.L il nuovo creditore è AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. P.I. 05828330638 contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 a firma di UNEP Tribunale di VICENZA in data 08/06/2023 al n. 2077 rep. trascritto a RR.II. Schio in data 27/06/2023 ai nn. 6686 RG/5136 RP.

## 9. SUOLO DEMANIALE

Il bene non ricade in suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

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

Le unità abitative non sono costituite a condominio, la gestione delle spese delle parti comuni condominiali è bonaria.

Da quanto appreso in sede di sopralluogo i costi medi annui per le spese comuni sono di circa € 50,00.



## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

*“Il valore di mercato dell’immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità 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 confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”*

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell’aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

Prendendo atto dell’oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili, provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell’IVS.

- Il primo procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento OMI) a quelli del bene oggetto di stima, pur con il beneficio che gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell’IVS evidenzia la difficoltà di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, imponendo l’adozione di un secondo metodo di stima, complementare e di verifica.

Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti lorde (SEL) dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, la classe energetica, in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (subject)



## Tabella Dati

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject	
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ	78.993	74.971	69.917	
	data	DAT	11	3	4	
	Sup Principale	SUP	55,00	70,00	174,00	76,00
	Sup Balconi e Terr.	BAL	0,00	0,00	2,20	1,60
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	0,00
	Autorimessa	AUT	24,00	18,00	0,00	0,00
	Servizi	SER	1	1	1	1
	Stato Manutentivo	STM	3	3	2	2
	Stato Man Edificio	STE	4	4	1	3
	Piano	P	2	1	1	2
	Ascensore	ASC	0	0	0	0
	Classe Energetica	CE	D	F	G	G

## Prezzi Marginali

prezzo		PRZ				
PREZZI MARGINALI	data	DAT	65,83	62,48	58,26	
	Sup Principale	SUP	480,00	480,00	480,00	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	144,00	144,00	144,00	
	Area Esterna	SUE	48,00	48,00	48,00	
	Autorimessa	AUT	240,00	240,00	240,00	
	Servizi	SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00	
	Stato Manutentivo	STM	13.750,00	17.500,00	43.500,00	
	Stato Man Edificio	STE	2.369,79	2.249,13	2.097,50	
	Piano	P	394,97	374,86	349,58	
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	
	Classe Energetica	CE	1,89	0,00	2,97	

## Tabella di valutazione

prezzo		PRZ				
TABELLA DI VALUTAZIONE	data	DAT	-724,10	-187,43	-233,06	
	Sup Principale	SUP	10.080,00	2.880,00	-47.040,00	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	230,40	230,40	-86,40	
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	
	Autorimessa	AUT	-5.760,00	-4.320,00	0,00	
	Servizi	SER	0,00	0,00	0,00	
	Stato Manutentivo	STM	-13.750,00	-17.500,00	0,00	
	Stato Man Edificio	STE	-2.369,79	-2.249,13	4.195,01	
	Piano	P	0,00	374,86	349,58	
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00	
	Classe Energetica	CE	-1.037,77	0,00	5.159,19	
			65.661,74	54.199,70	32.261,13	

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA VmMCA:

Valore medio stimato MCA	50.707,52	€
	$V_{mMCA}$	663,02 €/MQ
divergenza	103,5%	FALSO

• Il secondo procedimento di stima adotta la metodologia del confronto dei prezzi di mercato, così come rilevati dai 2 Osservatori nazionali: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-



Territorio; Borsino Immobiliare della CC.I.AA. di Vicenza, entrambi aggiornati al più recente semestre di rilevamento.

Le caratteristiche peculiari dell'immobile che influiscono nella formazione del valore sono:

le dimensioni (superficie equivalente lorda)

l'altezza dei locali

la distribuzione interna

la posizione

lo stato di conservazione e qualità della costruzione

Ad ogni caratteristica viene attribuito un coefficiente di adeguamento del prezzo medio determinato su basi statistiche nazionali. Nel caso in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del bene, di seguito vengono riportati i coefficienti adottati per omogeneizzare il subject ai prezzi medi.

la vetustà (eventuale, se riferita alla ristrutturazione più recente)

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

Malo						
CC.I.AA. Provincia Vicenza						
nuovo o ristrutturato a r da ristrutturare (senza il box singoli (5x3))						
	min	max	min	max	min	max
zona B1	1.200	1.575	500	900	10.000	20.000
resto territorio	1050	1250	350	700	10000	12.000
vetustà anni	456	659				
<b>61</b>						
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo	valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese		
		min	max	min	max	
abitazioni Civili	normale	1.300	1.600	0	0	
abit. Civili	ottimo	1.200	1.600	0	0	
vetustà anni	normale	556	684	0	0	

Il valore del subject viene quindi determinato sulla base del prezzo medio rilevato dagli Osservatori moltiplicato per il coefficiente di adeguamento e, eventualmente, il coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà dell'immobile riferito alla più recente ristrutturazione generale.

Prezzo medio unitario Osservatori	=	€ 588,64
caratteristica		coeff. adeg.
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, superiore alla media per una abitazione bicamere	1,20
altezza	> =2,70 nella norma	1,00
distribuzione	ben distribuito e di agevole arredabilità	1,20
posizione	si trova in zona centrale, ben connesso con la viabilità a rapido scorrimento; il fabbricato è inserito nel contesto cittadino di pregio buono	1,50
stato di conservazione	l'edificio risale a data anteriore al 1967; non ha subito opere di manutenzione rilevanti.	0,80
<b>Coefficiente complessivo</b>		<b>1,14</b>
	<i>coeff</i>	€
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff <b>caratter.</b>	588,64    1,14	<b>€ 671,05</b> €/MQ



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

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 11/04/2024 risulti essere pari a:

valore /mq MCA	663,02
valore /mq OMI	671,05
valore medio	667,034
valore arrotondato	667,00

### A. abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione piano secondo	76,00	€ 667,00	€ 50.692,00
terrazza	0,48	€ 667,00	€ 320,16
	<b>76,48</b>		<b>€ 51.012,16</b>
- Valore corpo:			€ 51.012,16
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 51.012,16
quota		1	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 51.012,16

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	76,48	€ 51.012,16	€ 51.012,16
			€ 51.012,16	€ 51.012,16



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”.

### 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:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 600,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 3.016,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0.000
- altri costi/oneri: € 0.000

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 (rialutazione/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.

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 7.651,82
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.616,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto</b>	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 43.360,34
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 39.744,34



Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 39.700,00 (€ trentanovemilasettecento /00).”

#### 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il bene è stato acquistato in data 30/01/2002 a € 61.980,00.

#### 12.5 Giudizio di vendibilità'

Considerata la zona centrale, urbanisticamente con buona edificazione, dotata dei servizi necessari, ben connessa con la viabilità primaria della SP XII (300m), baricentrica agli abitati di Schio a Vicenza, il pignoramento per la sola quota di 1/1 della proprietà; l'immobile seppur in scadente stato di conservazione, si ritiene che abbia una vendibilità: sufficiente.

#### 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il bene essendo in proprietà del solo esecutato è stato pignorato nella sua interezza e lo stesso non risulta essere divisibile in quanto si tratta di una unità a destinazione residenziale in contesto condominiale.

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

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

Il debitore esecutato alla data del \*\*\*\*\*, risulta essere iscritto in AIRE per espatrio ed essere residente in \*\*\*\*\*.

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

Il debitore esecutato risulta essere coniugato con \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e di aver contratto matrimonio il giorno \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*.

#### 15. LOTTI

La presente relazione da parte di un lotto unico.

#### 16. OSSERVAZIONI FINALI

Non vi sono ulteriori osservazioni che si ritiene possano essere utili.

Luogo, lì 15/04/2024

Il Tecnico Incaricato  
(firma digitale)



## 17. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
3. provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
4. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
5. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
6. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
7. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
8. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
9. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
10. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
11. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

