



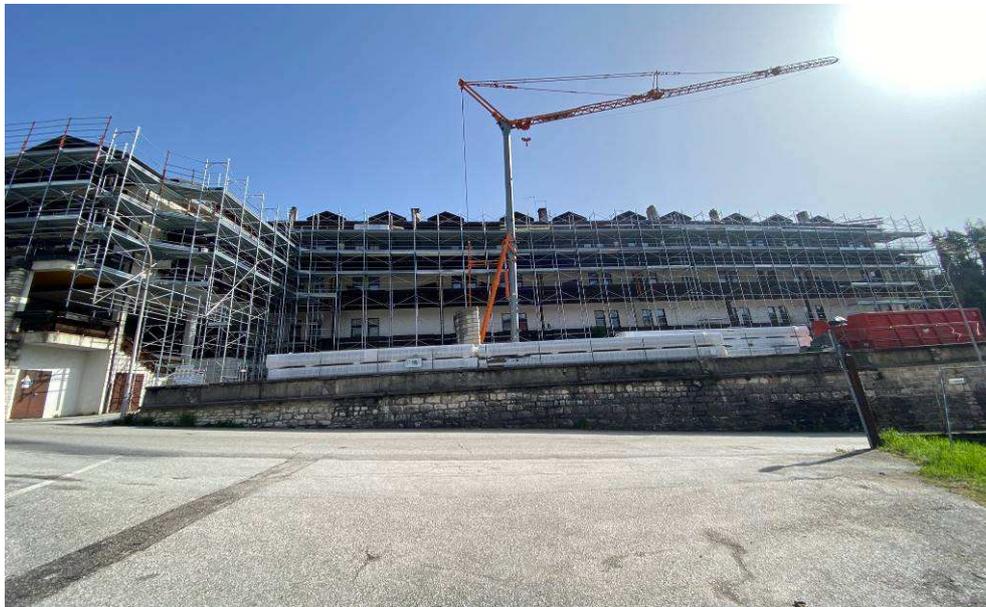
**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 401/2023 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto UNICO**



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **AMCO – Asset Management Company spa**

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **03/10/2024**

Identificazione beni: Beni in Enego (VI), Via Murialdo 10  
Dati Catastali: NCEU, foglio 9, p.lla 472, sub. 28 (A/2), foglio 11, p.lla 1372, sub 73 (C/6)  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. STEFANO DE CECCHI** – Via L. da Vinci, 43, Cassola  
Mail: [studio@studiodecocchi.it](mailto:studio@studiodecocchi.it) – tel: 0424-235323 – cell. 3483612463

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto 63, Longare (VI)  
Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) - tel: 0444/953553



## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **401/2023**, promossa da: **AMCO – Asset Management Company spa** contro

**Giudice:** Dott.ssa Sonia Pantano

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 03/10/2024

**Esperto stimatore:** Geom. Stefano De Cecchi

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

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 7): nessuno

**Tipologia bene pignorato** (pag. 7): appartamento in condominio con posto auto coperto

**Ubicazione** (pag. 7): Enego, via Murialdo 10

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 15): NCEU, foglio 9, p.lla 472, sub. 28 (A/2), foglio 11, p.lla 1372, sub 73 (C/6)

**Metri quadri** (pag. 7): cantina 3,00 mq circa, appartamento 46,00 mq circa, soppalco ammezzato 21,50 mq circa, balcone 12,50 mq circa, posto auto coperto 11,00 mq circa

**Stato di manutenzione** (pag. 7): più che sufficiente

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 16): nessuno

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 23): vi sono difformità catastali: costo regolarizzazione € 800,00; non vi sono difformità urbanistiche.

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 35): € 53.000,00

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 34): comparabile A: 29/11/2021, 58.000 €; comparabile B: 05/04/2023, 48.000,00 €;

**Valore di vendita forzata proposto** (38): € 38.000,00

**Valore debito:** € 2.001.318,72 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 15): non occupato e in disponibilità del Custode Giudiziario

**Titolo di occupazione** (pag. 15): ---

**Oneri** (pag. 31): oneri catastali: € 800,00, oneri urbanistici: € 0,00, spese condominiali arretrate ultimi due anni: € 6.570,75

**APE** (pag. 14): Immobile provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (classe F)

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 42): si segnala quanto riportato ai par 6.1 e 9.2.

**Lotti** (pag. 41): 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 .....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni .....	8
3.5	Certificazione energetica .....	14
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	15
4.1	Possesso .....	15
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	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 .....	16
5.4	Giudizio di conformità catastale .....	17
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	23
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	23
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI .....	24
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	24
7.2	Abusi/diformità riscontrati .....	25
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	28
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....	31
8.1	Oneri e vincoli.....	31
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	32
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	33
9.	SUOLO DEMANIALE.....	33
10.	USO CIVICO O LIVELLO .....	33
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	34



---

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	34
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	34
12.1	Metodo di valutazione .....	34
12.2	Stima del valore di mercato .....	35
12.3	Determinazione del valore a base d'asta .....	38
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	39
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	40
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	40
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	40
14.1	Dati e residenza del del debitore executato.....	40
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	41
15.	LOTTI .....	41
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	42
17.	ELENCO ALLEGATI .....	43



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra STEFANO DE CECCHI, domiciliato in Cassola, via L. da Vinci 43, iscritto al n. 1855 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 20060 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa SONIA PANTANO, del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 401/2023 promossa da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro

Dopo essere stato nominato il giorno 30.01.2024 e aver prestato giuramento di rito il giorno 02.02.2024, veniva a conoscenza del seguente quesito : *"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"*.

Di seguito il sottoscritto predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali in data 02/02-26/03-08/04/2024, presso il Comune di Enego in data 03/04/2024, presso l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare in data 02/02-05/02-09/02/2024; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso all'esecutata che il giorno 11.04.2024 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili ed infine, a seguito proroga, depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 05.07.2024 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 03.10.2024;

I quesiti che seguono, a cui viene data puntuale risposta, sono quelli contenuti nel disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza.

### **Formazione lotti di vendita**

Vista l'entità dei beni pignorati, la loro conformazione ed ubicazione, visti anche i diritti pignorati, si raggruppano i beni oggetto del pignoramento in un unico lotto di vendita così formato:

#### LOTTO UNICO:

Appartamento al piano primo con cantina al piano terra e posto auto coperto al piano interrato poco discosto, il tutto in via Murialdo nel Comune di Enego, distinti catastalmente al foglio 9, particella 472 sub 28 (A/2) e foglio 11, particella 1372 sub 73 (C/6) per la quota di 1/1 in piena proprietà.



### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 *Descrizione sintetica e ubicazione dei beni*

Le unità immobiliari pignorate si trovano in Comune di Enego, via Murialdo 10, al piano primo e terra (appartamento) e interrato (posto auto scoperto) a circa trecento metri a nord-ovest dal centro del Comune di Enego; risultano inserite in un complesso condominiale denominato “Condominio Residence Belvedere”, in una zona mediamente popolata e servita da normali infrastrutture. Si precisa che per accedere al posto auto coperto, posto in un fabbricato di fronte a quello condominiale, occorre transitare, oltre che sulla strada pubblica, su particelle di terreno di altra proprietà (particelle 862-1367); tale passaggio non risulta trascritto.

#### 3.2 *Diritto pignorato e identificazione catastale beni*

##### Diritto pignorato (da atto di pignoramento)

- Piena proprietà in capo a \_\_\_\_\_ con sede  
a Milano (MI), via Sabotino 19/2, c.f. \_\_\_\_\_ (debitrice)

##### Identificazione catastale dei beni (da certificato catastale)

Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Enego, Catasto dei Fabbricati,

foglio 9

- Particella 472 sub 28, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 61 mq, totale escluse aree scoperte 57 mq, rendita € 232,41, via Beato Leonardo Murialdo 10, piano AMM1-T-1;

foglio 11

- Particella 1372 sub 73, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita € 9,09, via Beato Leonardo Murialdo 8, piano S1.

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento				
Debitore				
Titolo	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Verbale di assemblea di società a responsabilità limitata	---	---	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---



<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
<b>Tipo di atto</b>	<b>Data</b>	<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>
Verbale di assemblea di società a responsabilità limitata	18.10.2004	---	---	---	---
Pignoramento	19.10.2023	Enego	Foglio 9 Foglio 11	472 1372	28 73
Certificato catastale	02.02.2024	Enego	Foglio 9 Foglio 11	472 1372	28 73

Vi è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo all'esecutata.

Giova specificare che l'intestazione catastale degli immobili, Fla.be srl, non risulta aggiornata e per la ricostruzione dei titoli di proprietà si veda il paragrafo 6.1.

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

Confini N.E.S.O.:

Particella 472: particella 1568, altro foglio catastale, strada comunale via Murialdo, particelle 471-1048, salvi più precisi.

Particella 1372: particelle 1368-1370-1369-1371-862-1227-857-1796-1797-902, salvi più precisi.

### **3.4 Descrizione dettagliata dei beni**

Trattasi di un appartamento inserito in un edificio condominiale, con accesso da via Murialdo, con posto auto coperto inserito in un edificio fronteggiante la strada comunale con accesso attraverso il passaggio anche su altre proprietà come già specificato.

Il fabbricato condominiale sviluppa cinque piani fuori terra (dei quali tre con piano ammezzato) ed è inserito in un lotto di pertinenza di circa mq 3.141.

Il fabbricato contenente i posti auto coperti è ad un solo piano interrato inserito in un lotto di pertinenza di circa mq 2.319.

Gli immobili risultano edificati tra il 1979 ed il 1990 e risultano essere in corso interventi edilizi di efficientamento energetico "Superbonus 110%".

Gli immobili pignorati sono inseriti in un contesto abitativo mediamente popolato e risultano comodi a molti servizi e strutture come pizzerie, ristoranti, centri sportivi, autobus, etc.

L'appartamento (particella 472 sub 28) è composto al piano terra da cantina per circa mq 3, al piano primo da ingresso, soggiorno, cottura e bagno per complessivi circa mq 46 a cui si



aggiunge una terrazza sul lato sud-ovest per circa mq 12,50; al piano primo ammezzato da un soppalco di circa mq 21,50.

Il posto auto coperto (particella 1372 sub 73) sviluppa una superficie commerciale di circa mq 11.

L'altezza netta interna delle unità oggetto della presente relazione è riportata nell'allegato elaborato grafico di rilievo riportato anche di seguito.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in blocchi di cemento, laterizio e cemento armato intonacato per il condominio ed in cemento armato per i posti auto coperti;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai in laterocemento;
4. pavimenti in piastrelle di ceramica dell'appartamento e in battuto di cemento nell'autorimessa contenente il posto auto coperto;
5. serramenti esterni in legno e vetrocamera;
6. porte interne in legno del tipo tamburato;
7. riscaldamento centralizzato con ventilconvettori;
8. portoncino d'ingresso in legno;
9. copertura dell'edificio a padiglione con finitura in coppi.

L'immobile condominiale risulta dotato di impianto elettrico, idrico, riscaldamento e fognario mentre l'immobile contenente i posti auto coperti è dotato del solo impianto elettrico.

Gli impianti tecnologici, dell'epoca di realizzo, non sono rispondenti alle vigenti normative; essendo l'unità abitativa priva di energia elettrica (fornitura staccata) non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Sono in corso interventi di riqualificazione energetica "Superbonus 110%" riguardante l'intero fabbricato condominiale.

In generale le condizioni statiche dell'immobile risultano ordinarie e quelle di manutenzione risultano più che sufficienti.

Stato degli immobili: Più che sufficiente.

### *Consistenza*

La consistenza sarà calcolata in base alla "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL" comprende:



- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

La "SEL" non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Alcune di tali superfici se di uso esclusivo saranno misurate sul loro perimetro e per 1/2 dei muri confinanti con altre unità o al filo muro interno se confinanti con superfici misurate con la S.E.L.

#### *Rapporto mercantile*

Il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

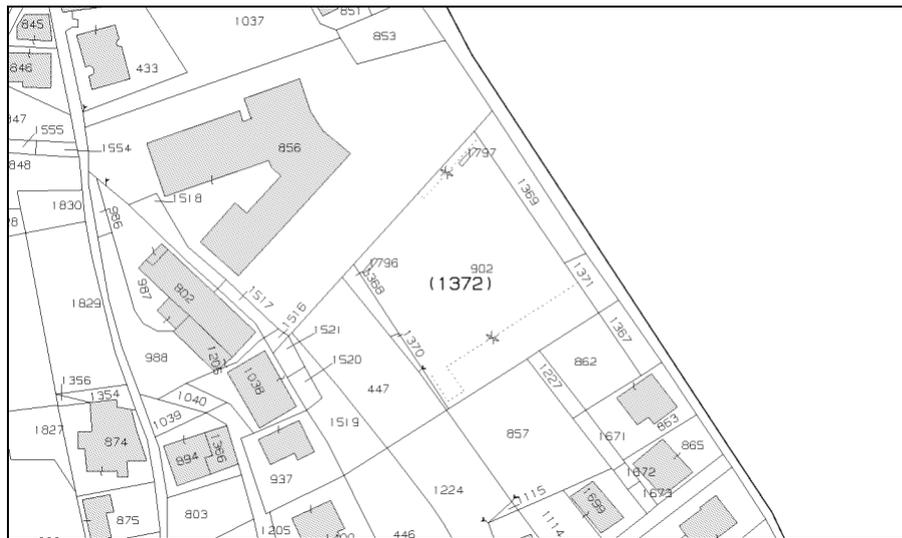
#### *Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.)*

La S.L.C. è data dal prodotto della S.E.L. con il relativo rapporto mercantile riferito alla superficie principale dell'unità immobiliare ed è la superficie che convenzionalmente viene usata nelle contrattazioni e valutazioni immobiliari.

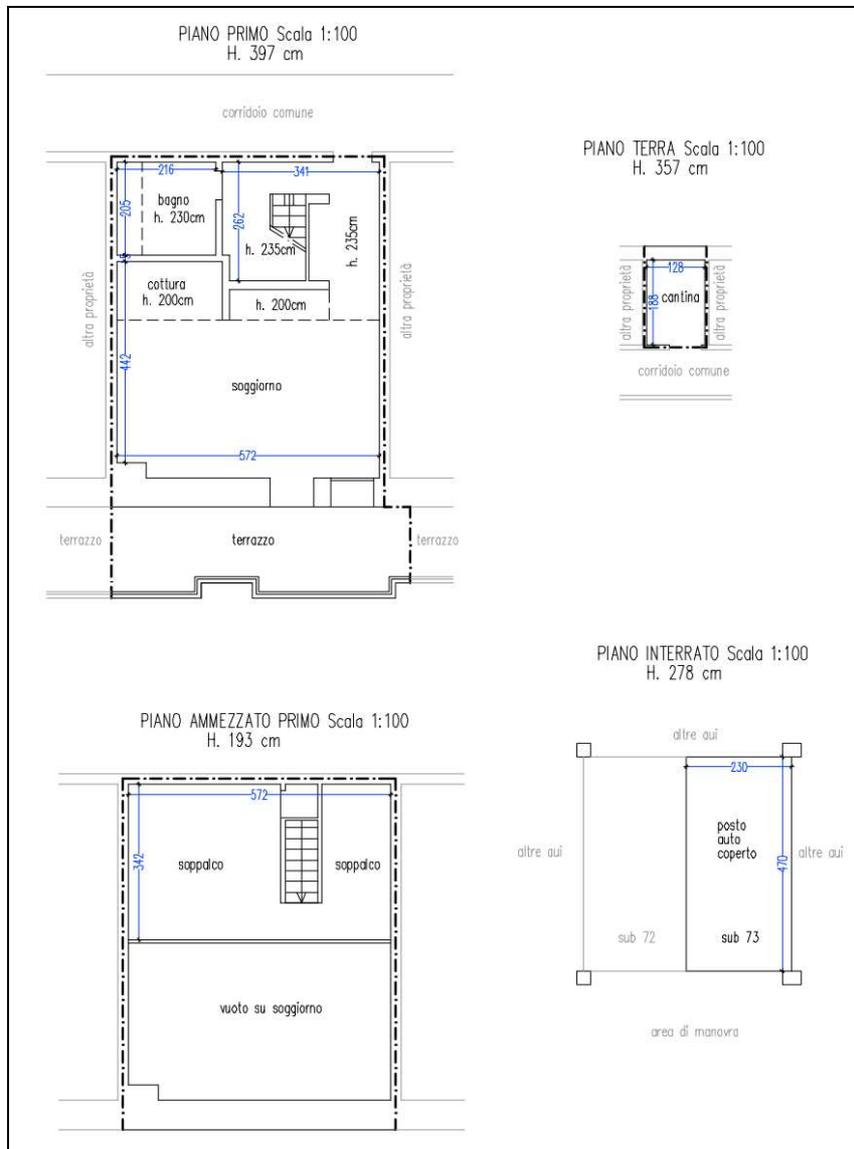
Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale (mq)
<b>particella 472 sub 28</b>	Cantina Terra	3,00	0,50	1,50
	Appartamento Primo	46,00	1,00	46,00
	Balcone Primo	12,50	0,33	4,13
	Soppalco Primo ammezzato	21,50	0,70	15,05
particella 1372 sub 73	Posto auto coperto Interrato	11,00	0,50	5,50
<b>Totale Superficie Lorda Commerciale (mq)</b>				<b>72,18</b>







Estratto mappa catastale particella 1372.



Planimetria immobili.



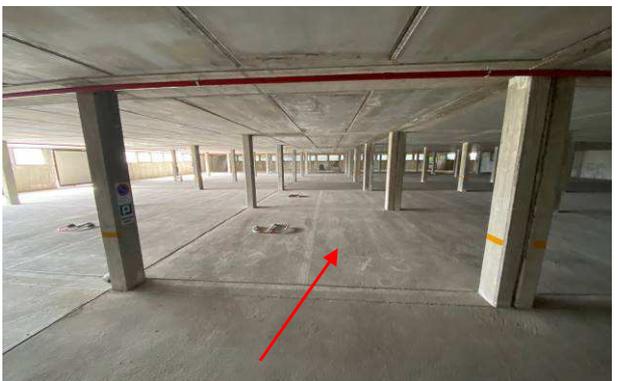


Foto immobili.



3.5 **Certificazione energetica**



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

**CODICE IDENTIFICATIVO: 88850/2024 VALIDO FINO AL: 03/07/2034**



DATI GENERALI

**Destinazione d'uso**

Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro: PR.ES. 401/2023

**Dati identificativi**



Regione: Veneto  
Comune: Enego  
Indirizzo: Via Murialdo  
Piano: 1  
Interno:  
Coordinate GIS: 45,9379 - 11,7112

Zona climatica: F  
Anno di costruzione: 1978  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 39,50  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 201,34  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00

Comune catastale	Enego(D407)	Sezione	Foglio	9	Particella	472
Subalterni	da 28 a 28	da a	da a	da a	da a	da a
Altri subalterni						

**Servizi energetici presenti**

Climatizzazione invernale  
 Ventilazione meccanica  
 Illuminazione  
 Climatizzazione estiva  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

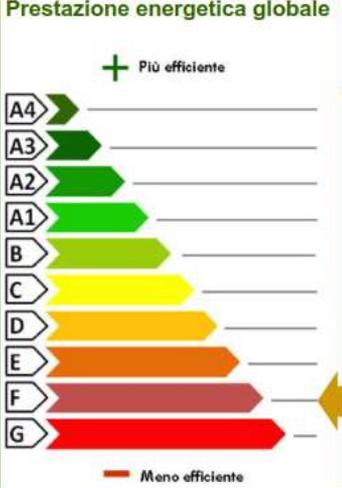
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**

INVERNO	ESTATE
	
	

**Prestazione energetica globale**

+ Più efficiente



— Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

F

EP<sub>g|nren</sub>

157,88

kWh/m<sup>2</sup> anno

**Riferimenti**

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (60,51)

Se esistenti:

F (157,88)



Chlave: ba79e64973

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da DE CECCHI STEFANO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 1



## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 *Possesso*

Gli immobili pignorati non risultano occupati e sono in disponibilità del custode giudiziario.

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

Nessuno. Su autorizzazione dell'amministratore della società debitrice sono state sostituite le serrature della porta di ingresso dell'appartamento e della cantina e sono in detenzione del custode giudiziario.

## 5. ASPETTI CATASTALI

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

Si riporta la storia catastale partendo da prima del 07.12.2003, data anteriore di un ventennio rispetto al 07.12.2023 data di trascrizione del pignoramento.

*DAL 01.01.1992 AL 10.02.2011*

Catasto Fabbricati, Foglio 9

Particella 472 sub 28, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita L. 450.000, via Beato Murialdo 10, piano AMM1-1;

Catasto Fabbricati, Foglio 11

Particella 1372 sub 73, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita L. 17.600, via Beato Murialdo 8, piano ST.

(variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario)

*DAL 10.02.2011 AL 09.11.2015*

Catasto Fabbricati, Foglio 9

Particella 472 sub 28, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita €. 232,41, via Beato Leonardo Murialdo 10, piano AMM1-T-1;

Catasto Fabbricati, Foglio 11

Particella 1372 sub 73, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita €. 9,09, via Beato Leonardo Murialdo 8, piano S1.

(variazione toponomastica del 11.02.2011 pratica n. VI0053285)



**DAL 09.11.2015 AD OGGI**

Catasto Fabbricati, Foglio 9

Particella 472 sub 28, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 61 mq, totale escluse aree scoperte 57 mq, rendita €. 232,41, via Beato Leonardo Murialdo 10, piano AMM1-T-1;

Catasto Fabbricati, Foglio 11

Particella 1372 sub 73, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita €. 9,09, via Beato Leonardo Murialdo 8, piano S1.

(variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie)

**5.2 Intestatori catastali storici**

Si riportano gli intestatori catastali storici partendo da prima del 07.12.2003, data anteriore di un ventennio rispetto al 07.12.2023 data di trascrizione del pignoramento.

**DAL 23.04.1993 AD OGGI**

FLA.BE SRL con sede a Milano (MI), c.f. 01888390133 (quota di 1/1 proprietà).

**5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento**

<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
<b>Tipo di atto</b>	<b>Data</b>	<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>P.Illa</b>	<b>Sub</b>
Verbale di assemblea di società a responsabilità limitata	18.10.2004	---	---	---	---
Pignoramento	19.10.2023	Enego	Foglio 9 Foglio 11	472 1372	28 73
Trascrizione Pignoramento	07.12.2023	Enego	Foglio 9 Foglio 11	472 1372	28 73
Certificato catastale	02.02.2024	Enego	Foglio 9 Foglio 11	472 1372	28 73

Giova specificare che l'intestazione catastale degli immobili, Fla.be srl, non risulta aggiornata e per la ricostruzione dei titoli di proprietà si veda il paragrafo 6.1.



5.4 Giudizio di conformità catastale

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)  
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di ENEGO via S. Nutiardo civ. 10

PIANO TERZA # 358

PIANO PRIMO AMMEZZATO 1° # 197

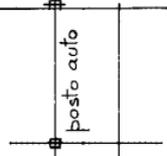
ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geom. FRANCESCO FRANCESCO</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. n. <u>472</u> sub. <u>28</u>		Iscritto all'albo de i <u>Geom.</u> della provincia di <u>Vicenza</u> n. <u>1342</u> data <u>7/2/88</u> Firma <u>[Signature]</u>	

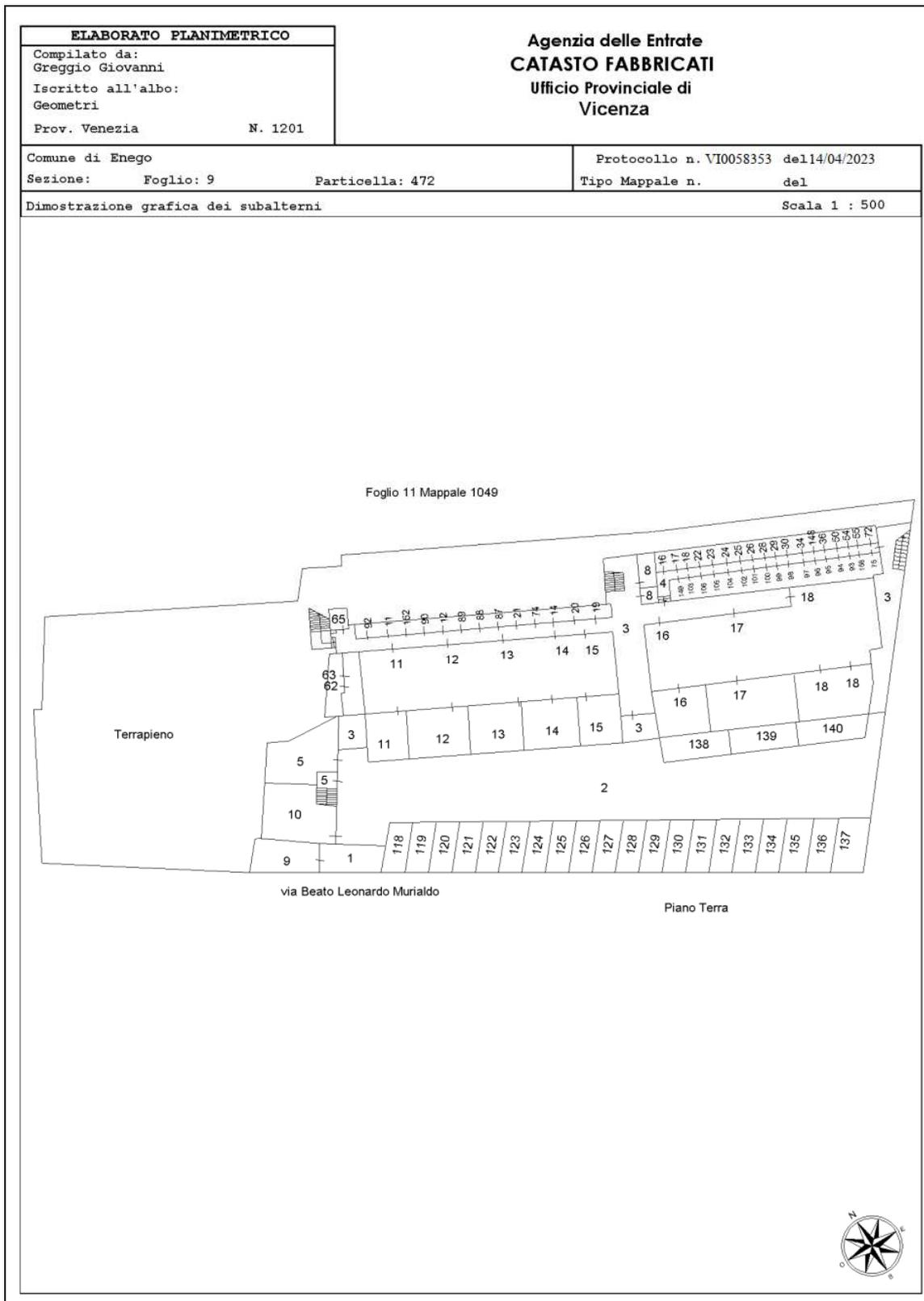
Planimetria catastale del bene.



MODULARIO F. rig. rend. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. <b>BN</b> (CEU) <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">             LIRE 250           </div>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>ENEGO</u> via <u>S. Mutialdo</u> civ. ....		
  PIANO INTEGRATO # 280		
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1: 200		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilato dal <u>Geom.</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small> <u>F. FRANCESCATO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>2008</u>
Identificativi catastali F. <u>4</u> n. <u>1372</u> sub. <u>73</u>	Iscritto al albo de <u>Geom.</u> della provincia di <u>Vicenza</u> n. <u>1342</u> data <u>7-2-89</u> Firma <u>[Signature]</u>	

Planimetria catastale del bene.





Estratto elaborato planimetrico dei beni particella 472

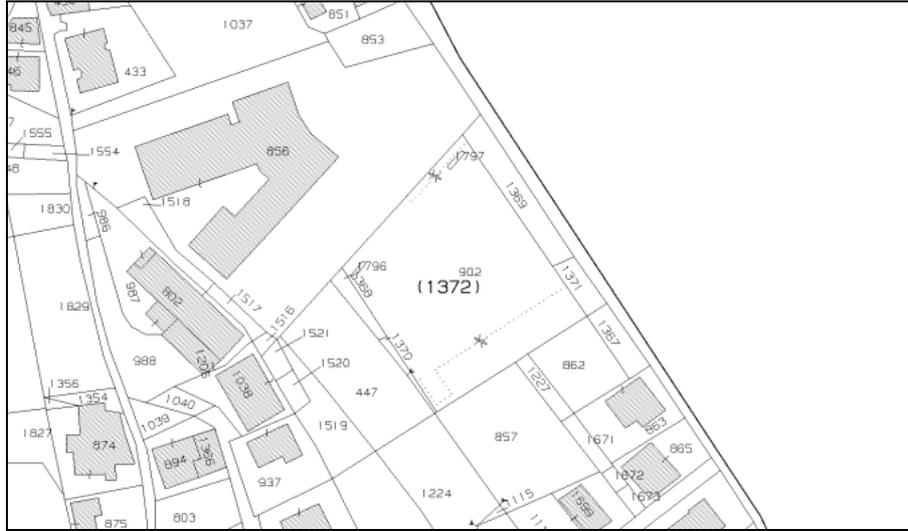




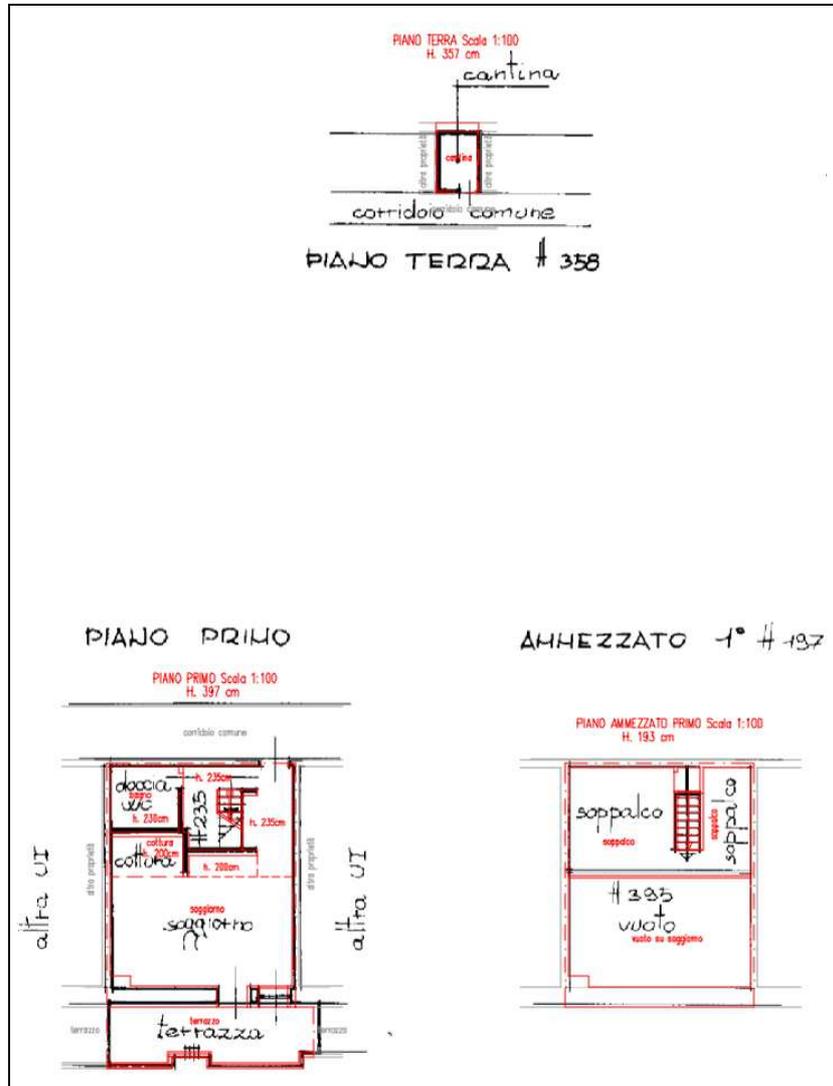
Estratto elaborato planimetrico dei beni particella 472





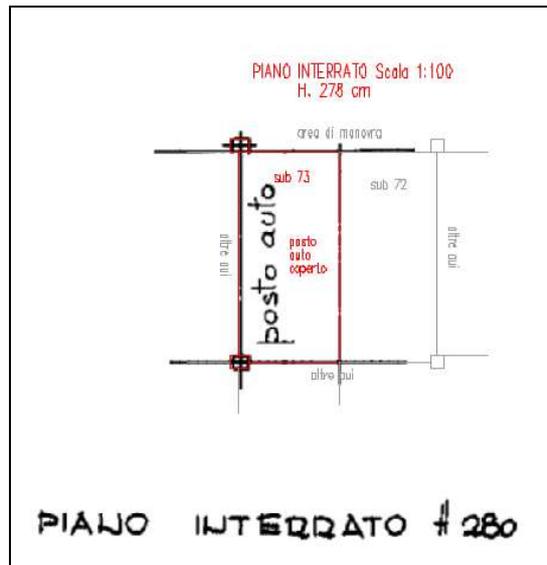


Estratto mappa catastale particella 472



Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale particella 472 sub 28





Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale particella 1372 sub 73

Dalla sovrapposizione tra la scheda catastale e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità:

APPARTAMENTO:

- Diminuzione altezza zona cottura (da cm 235 a cm 200);
- Lievi scostamenti delle tramezzature interne e presenza di una canna fumaria;

POSTO AUTO COPERTO:

- Nessuna.

*Quantificazione costi per eliminare difformità catastali*

Per eliminazione le difformità riscontrate, dovrà essere redatta una pratica Docfa con rilievo, redazione di nuova scheda planimetrica, pagare diritti catastali, spese, onorari oltre accessori quali Cassa Previdenziale ed I.V.A se dovuta.

Costo per regolarizzazione circa € 800,00=

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

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

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da prima del 07.12.2003, data anteriore di un ventennio rispetto al 07.12.2023 data di trascrizione del pignoramento.

*DAL 23.04.1993 AL 19.03.1997*

FLA.BE SRL con sede a Lecco (CO), c.f. 01888390133 in forza di atto di compravendita Notaio Cazzato di Padova (PD) in data 23.04.1993, rep. 124489, trascritto a Schio (VI) in data 29.04.1993 ai nn. 2895 RG e 2285 RP.



*DAL 19.03.1997 AL 26.07.2004*

con sede a Milano, c.f. in forza di atto di compravendita Notaio Bignami di Codogno (MI) in data 19.03.1997, rep. 59760, trascritto a Schio (VI) in data 28.06.1997 ai nn. 4799 RG e 3618 RP.

*DAL 26.07.2004 AL 18.10.2004*

con sede a Milano, c.f. in forza di verbale di assemblea di società a responsabilità limitata per modifica della denominazione sociale Notaio Cambareri di Milano (MI) in data 27.06.2004, rep. 13219, registrato a Milano 2 in data 02.08.2004 al n. 100672, serie 1T.

*DAL 18.10.2004 AD OGGI*

con sede a Milano, c.f. in forza di verbale di assemblea di società a responsabilità limitata per lo scioglimento di società anticipato e messa in liquidazione Notaio Cambareri di Milano (MI) in data 18.10.2004, rep. 13578, registrato a Milano 2 in data 03.11.2004 al n. 104235, serie 1T.

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

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

Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Enego:

*1979*

Concessione edilizia n. 52/78 del 10.04.1979;

Concessione edilizia n. 52/78/bis del 10.04.1979;

*1987*

Concessione edilizia n. 3/87 del 09.02.1987;

Concessione edilizia n. 3/87/bis del 09.02.1987;

*1989*

Certificato di agibilità pratica 44/87 del 20.06.1989;

*1990*

Concessione edilizia n. 20/90 del 29.01.1990;

Certificato di agibilità pratica 44/87 del 28.03.1990;



1991

Autorizzazione di abitabilità pratica n. 20/1990 del 18.12.1991;

2011

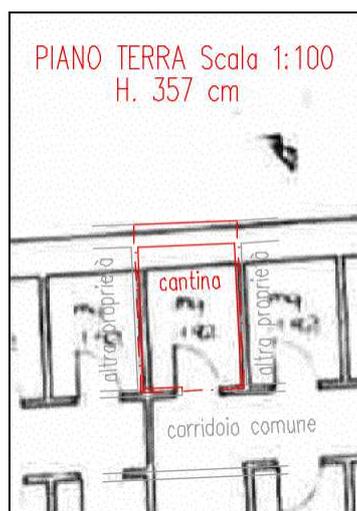
Permesso di Costruire in sanatoria pratica n. 21/2004 del 15.11.2011;

2022

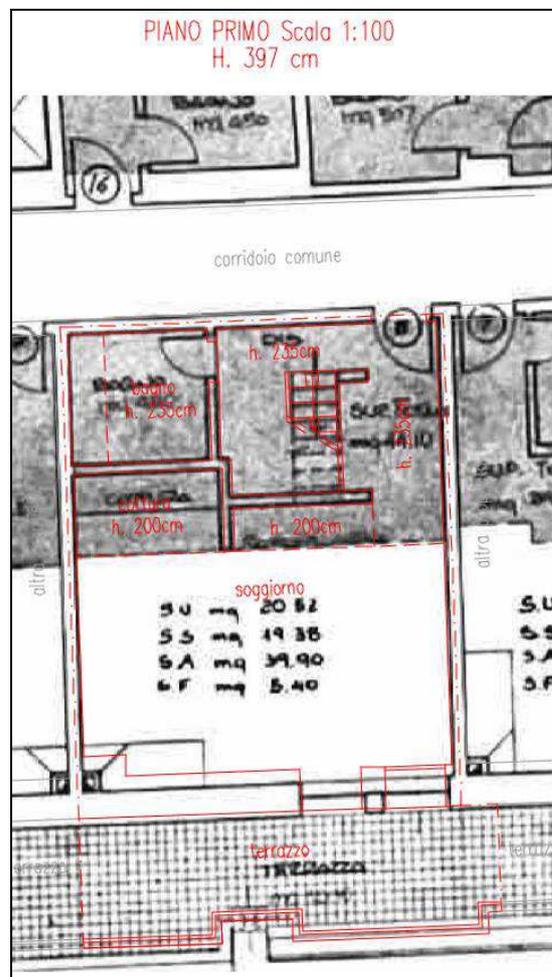
Permesso di Costruire in sanatoria SUE SUPRPO 380698/2021 del 22.03.2022;

Cilas Superbonus prot. n. 8859 del 24.11.2022.

## 7.2 Abusi/difformità riscontrati



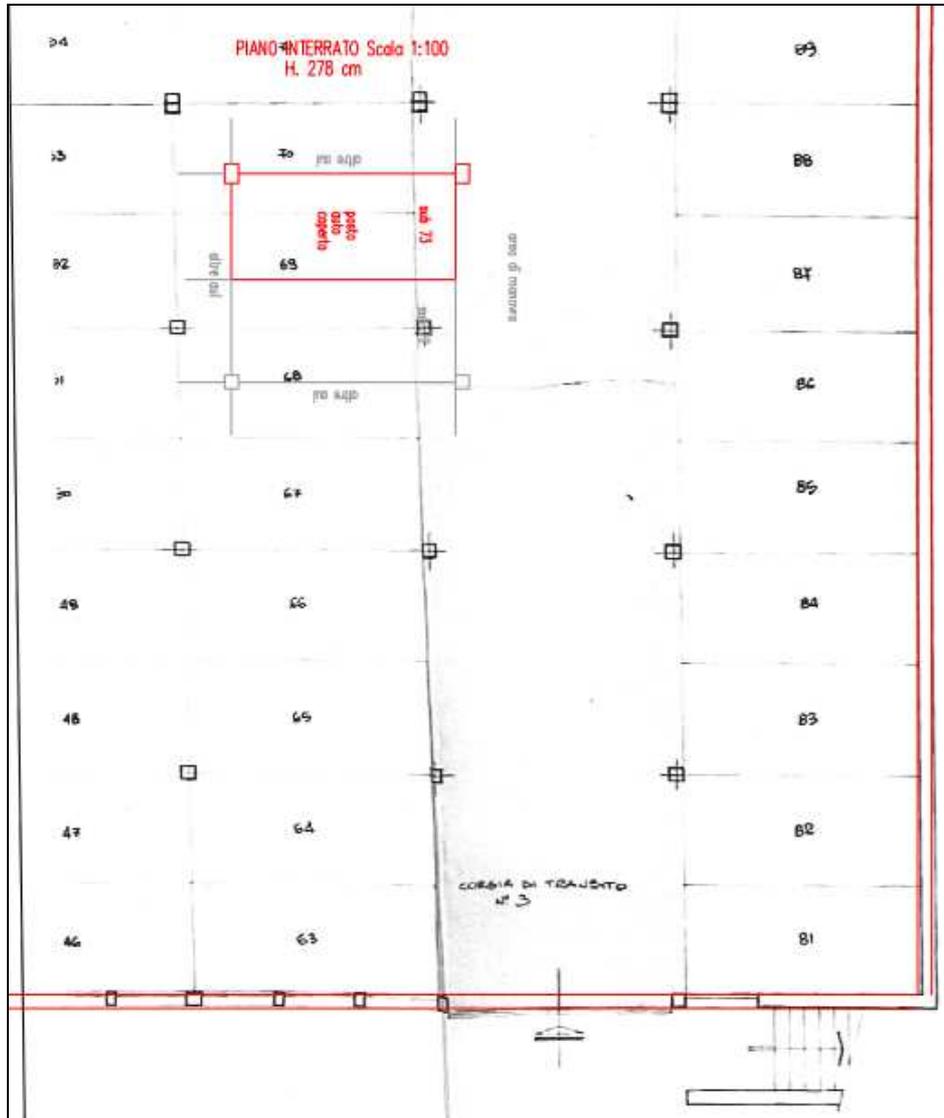
Piano terra



Piano primo

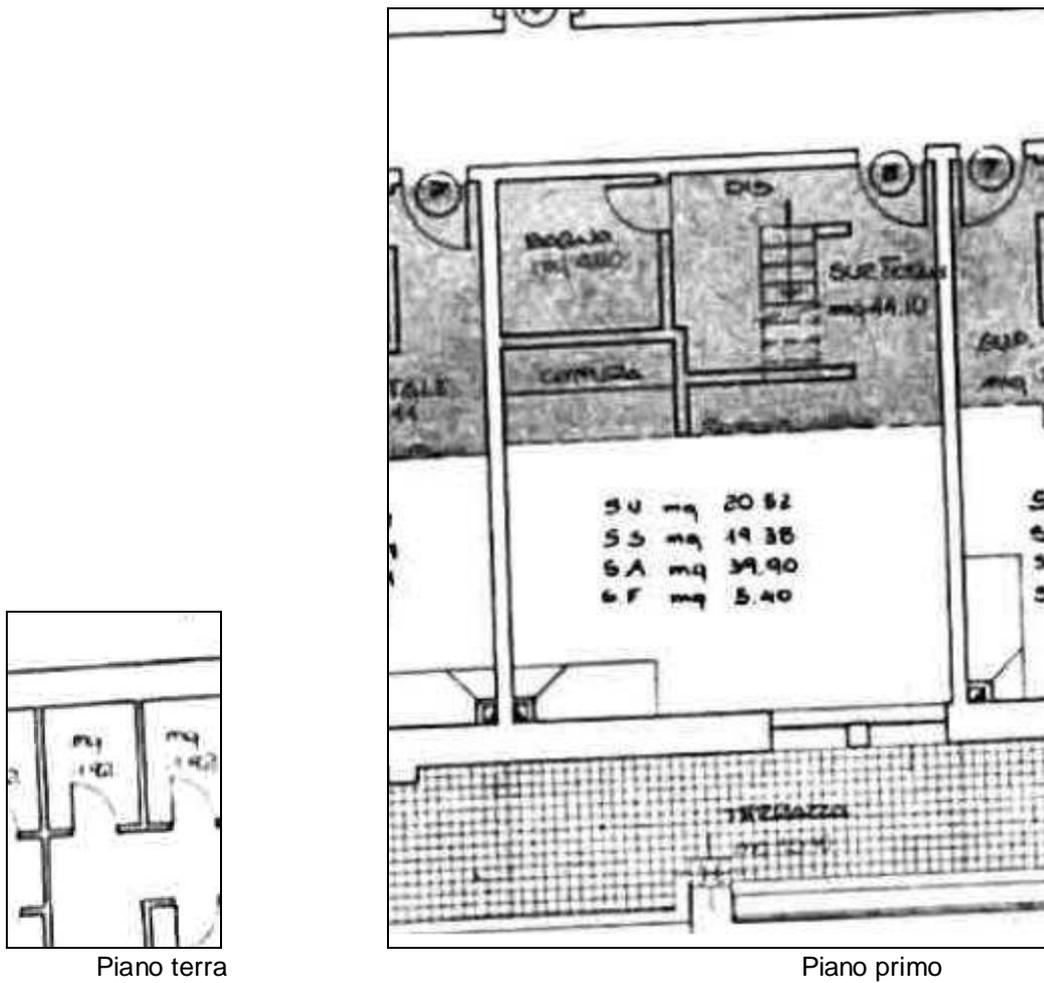
Comparazione stato attuale – stato rilevato particella 472 sub 28.





Comparazione stato attuale – stato rilevato particella 1372 sub 73.



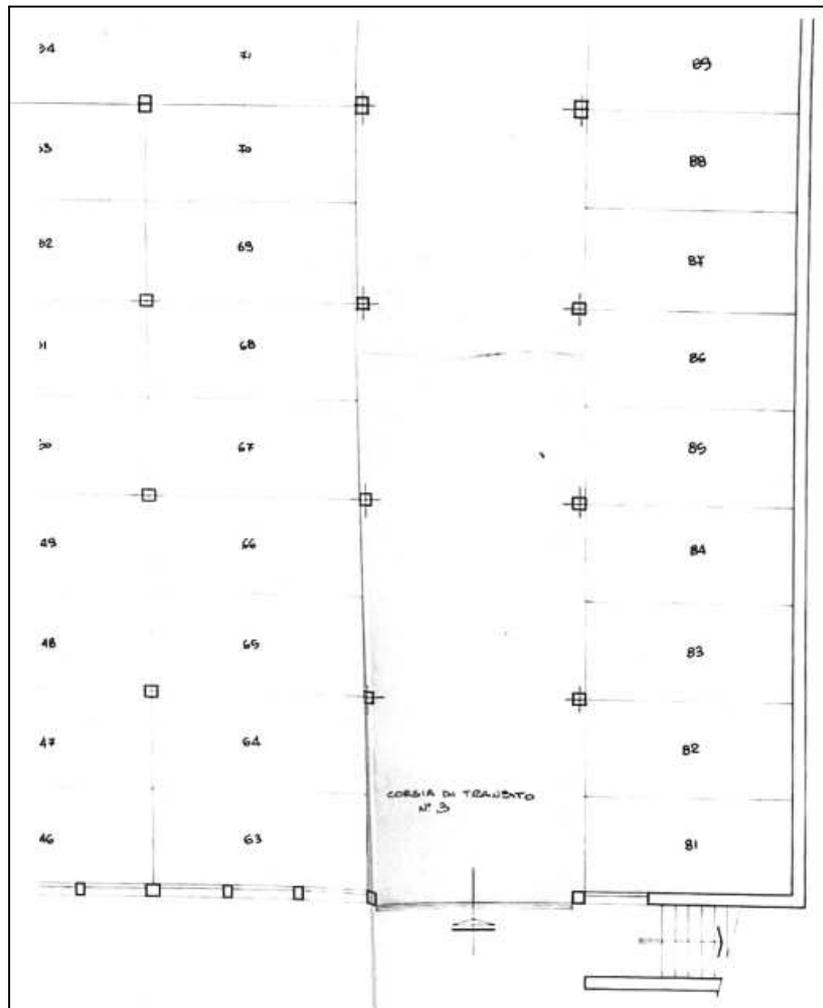


Piano terra

Piano primo

Stato approvato particella 472 sub 28.





Stato approvato particella 1372 sub 73.

Diffomità riscontrate (SI/NO): **NO**

Le discrasie grafiche che si notano tra stato rilevato e stato autorizzato (appartamento, cantina e posto auto) dipendono da imprecisioni degli elaborati grafici dello stato autorizzato depositati in Comune.

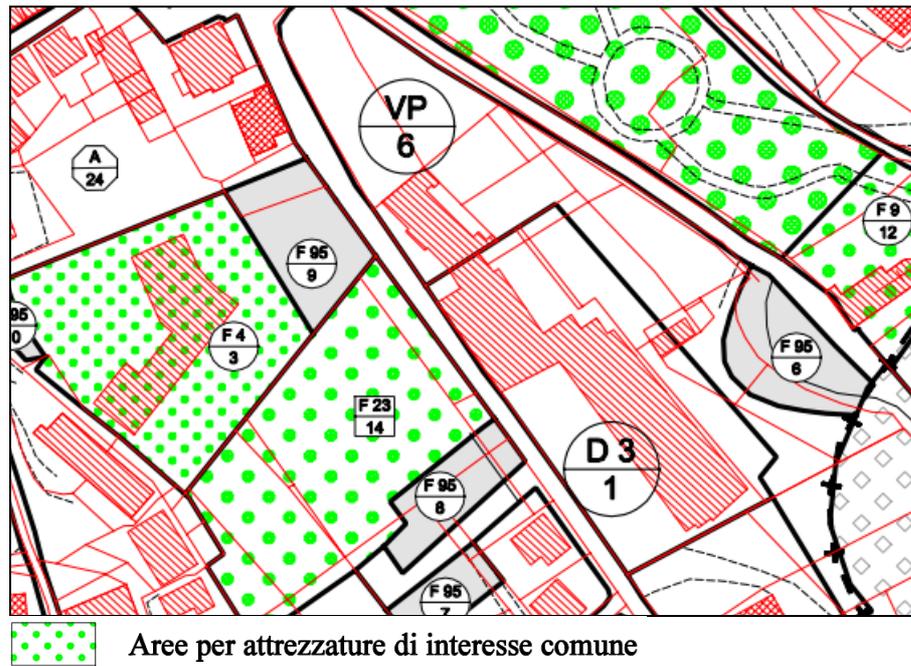
### 7.3 **Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi**

Nessuna.

#### *Destinazione Urbanistica dei Beni*

Nella cartografia del Piano regolatore Generale Vigente del Comune di Enego, i beni pignorati ricadono: l'appartamento in zona D3/1 mentre il posto auto coperto in zona F23/14.





#### 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*

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale;
- h) domande giudiziali;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;  
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;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale;



## 8.2 **Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 31/05/2024)**

### 1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:

- Nota di iscrizione del 31.08.2023 NN. 8918 R.G. / 946 R.P. – Ipoteca in rinnovazione, Notaio Gasparrini di Milano (MI) in data 30.09.2003, rep. 27892, a favore di Amco-Asset Management Company spa e Banca Popolare di Intra-Società Cooperativa per Azioni a responsabilità limitata contro

sui seguenti beni:

Comune di Enego, Catasto Fabbricati,

Foglio 9, particella 472 sub 28;

Foglio 11, particella 1372 sub 73.

Formalità di riferimento: Nota di iscrizione del 02.10.2003 NN. 10621 R.G. / 2031 R.P. – Ipoteca volontaria, Notaio Gasparrini di Milano (MI) in data 30.09.2003, rep. 27892, a favore di Banca Popolare di Intra – Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata contro

sui seguenti beni:

Comune di Enego, Catasto Fabbricati,

Foglio 9, particella 472 sub 28;

Foglio 11, particella 1372 sub 73.

### 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- Nota di trascrizione del 07.12.2023, NN. 12426 R.G. / 9662 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 31.10.2023 rep. 5641 a favore di Amco – Asset Management Company spa contro

sui seguenti beni:

Comune di Enego, Catasto Fabbricati,

Foglio 9, particella 472 sub 28;

Foglio 11, particella 1372 sub 73.



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

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

a) iscrizioni ipotecarie:

- Nota di iscrizione del 31.08.2023 NN. 8918 R.G. / 946 R.P. – Ipoteca in rinnovazione, Notaio Gasparri di Milano (MI) in data 30.09.2003, rep. 27892, a favore di Amco-Asset Management Company spa e Banca Popolare di Intra-Società Cooperativa per Azioni a responsabilità limitata contro

sui seguenti beni:

Comune di Enego, Catasto Fabbricati,

Foglio 9, particella 472 sub 28;

Foglio 11, particella 1372 sub 73.

Formalità di riferimento: Nota di iscrizione del 02.10.2003 NN. 10621 R.G. / 2031 R.P. – Ipoteca volontaria, Notaio Gasparri di Milano (MI) in data 30.09.2003, rep. 27892, a favore di Banca Popolare di Intra – Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata contro

sui seguenti beni:

Comune di Enego, Catasto Fabbricati,

Foglio 9, particella 472 sub 28;

Foglio 11, particella 1372 sub 73.

b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):

- Nota di trascrizione del 07.12.2023, NN. 12426 R.G. / 9662 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 31.10.2023 rep. 5641 a favore di Amco – Asset Management Company spa contro

sui seguenti beni:

Comune di Enego, Catasto Fabbricati,

Foglio 9, particella 472 sub 28;

Foglio 11, particella 1372 sub 73.

## 9. **SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati NON sono gravati da livelli, censo od uso civico.



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

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

Da indagini effettuate dal sottoscritto, si è accertato che gli immobili sono amministrati dal Rag. PAOLO GIUBILATO con sede a Bassano del Grappa (VI), via Villaraspa 27; in data 24.06.2024, il sottoscritto otteneva dall'amministratore condominiale le seguenti informazioni concernenti:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): SI  
€ 919,20 annui
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: SI  
€ 192,47
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: SI  
€ 6.570,75
- d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: NO
- e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: SI non prodotto e non trascritto
- f. dotazioni, impianti e servitù condominiali: SI  
riscaldamento centralizzato, n. 2 impianti ascensore, servizio autoclave
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: SI non prodotte
- h. certificati di conformità degli impianti condominiali: SI non prodotti

E' appurato che la società debitrice non risulta in regola con i versamenti degli oneri condominiali.

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 *Metodo di valutazione*

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando



adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

*“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.*

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

**METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' M.N. 472 SUB 28 e M.N. 1372 SUB 73**

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVA1		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO 3-AMM.3		
Epoca costruzione/agibilità	ABITABILITA' 197€		
Comune	ENEGO		
Indirizzo	VIA MURIALDC		
Dati catastali	FOGLIO 9, M.N. 472 SUB 70, FOGLIO 11, M.N. 1372 SUB 5		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	47,50
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	4,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	21,50
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	11
	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2,5
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	3,75
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	1
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	30
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 59.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO BRESSAN DI CONSELVE, REP. 3487 DEL 29/11/2021		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVA1		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO QUARTC		
Epoca costruzione/agibilità	ABITABILITA' 197€		
Comune	ENEGO		
Indirizzo	VIA MURIALDC		
Dati catastali	FOGLIO 9, M.N. 472 SUB 99, FOGLIO 11, M.N. 1372 SUB 8		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	55,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	4,50
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	3,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	11
	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	4
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	13
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 48.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO DI MANTINO DI BASSANO DE GRAPPA, REP. 5702 DEL 05/04/2023		

Caratteristiche comparabile B

SUBJECT			
Descrizione dato	APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO+AMMEZZATO PRIMC		
Tipologia	AGIBILITA' 199€		
Epoca costruzione/agibilità	ENEGO		
Comune	ENEGO		
Indirizzo	VIA MURIALDC		
Dati catastali	FOGLIO 9, M.N. 472 SUB 28 E FOGLIO 11, M.N. 1372 SUB 7		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	46,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	12,50
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	21,00
	superficie cantina-deposito	SUC	3,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	11
	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scarso ; 2 sufficiente ; 3 buono	MNP	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	1,5
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	0
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	
p(DAT) (€/mq)	-81,94	-66,67	
p(SUP) (€/mq)	756,08	756,08	
p(BAL/TER) (€/mq)	249,51	249,51	
p(POR) (€/mq)	378,04	378,04	
p(SOF) (€/mq)	529,26	529,26	
p(CAN-DEP) (€/mq)	378,04	378,04	
p(AUT) (€/mq)	378,04	378,04	
p(BOX) (€/mq)	0,00	0,00	
p(PAS) (€/mq)	151,22	151,22	
p(PAC) (€/mq)	378,04	378,04	
p(SUE) (€/mq)	75,61	75,61	
p(SER) (€)	2.133,33	2.133,33	
p(LIV) (€)	425,00	650,00	
p(STM) (€)	10.000,00	15.000,00	
p(IMCOND) (€)	5.000,00	5.000,00	
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
PRZ (€)	59.000,00	48.000,00	
(DAT) (mesi)	2.458,33	866,67	
SUP (mq)	-1.134,13	-6.804,76	
BAL/TER (mq)	2.120,82	1.996,06	
POR (mq)	0,00	0,00	
SOF (mq)	-264,63	11.114,44	
CAN-DEP (mq)	1.134,13	0,00	
AUT (mq)	0,00	0,00	
BOX (mq)	0,00	0,00	
PAS (mq)	0,00	0,00	
PAC (mq)	0,00	0,00	
SUE (mq)	0,00	0,00	
SER (n)	0,00	0,00	
LIV (n)	-956,25	-1.625,00	
STM (N)	-5.000,00	0,00	
IMCOND (N)	-5.000,00	0,00	
<b>Prezzi corretti (€)</b>	<b>52.358,27</b>	<b>53.547,41</b>	
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 3 unità (A-B) $d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min} \times 100$			2,2%
Valore di stima del subject= $\sum V_i / n$ (considerando i comparabili A,B con $d < 5\%$ )			€ 52.952,84
<b>Valore di stima del subject arrotondato</b>			<b>€ 53.000,00</b>

Tabella aggiustamenti

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 31/05/2024 risulti essere pari a:

**€ 53.000,00 (cinquantatremila/00 €), pari a 734,33€/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”.



Descrizione - Piano	Superfici e (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Cantina - Terra	3,00	0,50	1,50	734,33	1.101,49
Appartamento - Primo	46,00	1,00	46,00		33.779,01
Balcone - Primo	12,50	0,33	4,13		3.029,10
Soppalco - Ammezzato primo	21,50	0,70	15,05		11.051,61
Posto auto coperto - Interrato	11,00	0,50	5,50		4.038,79
			<b>72,175</b>		<b>53.000,00</b>

### 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:* € 800,00
- *spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:* € 0,00
- *spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:* € 6.570,75
- *altri costi/oneri:* € 0,00

*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.

Descrizione	Valore
Valore di mercato	53.000,00 €
Costi per la regolarizzazione catastale	-800,00 €
Spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	0,00 €
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-6.570,75 €
Altri costi/oneri	0,00 €
Mancanza di garanzia per vizi, ecc (min. 15%-max. 30% del valore di mercato)	15% -7.950,00 €
Valore a base d'asta	37.679,25 €
<b>Valore a base d'asta (arrotondato)</b>	<b>38.000,00 €</b>

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

**€ 38.000,00 (€ trentottomila/00).**

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **526,50 €/mq** di superficie commerciale

Descrizione - Piano	Superfici e (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Cantina - Terra	3,00	0,50	1,50	526,50	789,75
Appartamento - Primo	46,00	1,00	46,00		24.219,00
Balcone - Primo	12,50	0,33	4,13		2.171,81
Soppalco - Ammezzato primo	21,50	0,70	15,05		7.923,83
Posto auto coperto - Interrato	11,00	0,50	5,50		2.895,75
			<b>72,18</b>		<b>38.000,14</b>

#### 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni pignorati sono stati compravenduti inizialmente dalla società FLA.BE srl in data 23.04.1993, Notaio Cazzato di Padova (PD), rep. 124489 al prezzo di L. 42.000.000; successivamente con atto Notaio Bignami di Codogno (MI), rep. 59760 del 19.03.1997 la società FLA.BE srl veniva scissa e i beni pignorati venivano trasferiti alla società IMMOBILIARE DEL GRIFO SRL senza esborso di denaro .

Dal 26.07.2004 veniva redatto verbale di assemblea di società a responsabilità limitata, Notaio Cambareri di Milano (MI), rep. 13219 con il quale veniva modificata la denominazione sociale di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_



## 12.5 Giudizio di vendibilità'

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima.

Si è provveduto successivamente ad acquisire dati più approfonditi degli immobili aggiudicati attraverso il sito dell'APAG (attività di servizi a favore dei professionisti operanti nell'ambito delle Procedure Giudiziarie Esecutive e Concorsuali) ottenendo la tabella sotto riportata ove si possono desumere una serie di dati utili ad assegnare un giudizio di vendibilità agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ENEGO									
Abitazioni - valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione									
Anno	Procedura	Foglio	Cat.	Vani	Mq	Data aggiudicazione asta	Valore aggiudicazione €	Superficie commerciale mq	Valore aggiudicazione €/mq
2012	8	11	A/2	5,5		16/12/2014	80.729,00	183,24	440,56
2014	792	7	A/4	4,5		09/07/2018	35.900,00	92,76	387,02
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione aggiudicazione / $\sum$ superfici commerciali) ( $\sum$ valori)							116.629,00	276,00	<b>422,57</b>

Rapportando il valore a metro quadrato a base d'asta assegnato agli immobili ed il valore medio ponderato dei prezzi di aggiudicazione degli ultimi due anni nella zona ove sono ubicati, è probabile che gli stessi saranno aggiudicati al 1°/2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **BUONA**.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Gli immobili pignorati sono stati descritti e valutati nella presente relazione con le rispettive quote di proprietà.

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

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

*Certificato di residenza storico*

Non verificabile.



## Certificato della Camera di Commercio

 <b>Camera di Commercio di MILANO MONZA BRIANZA LODI</b> Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA	
<p>In questa pagina e nei riquadri riassuntivi posti all'inizio di ciascun paragrafo, viene esposto un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente uno scopo di sintesi</p>	
VISURA STORICA SOCIETA' DI CAPITALE	
 <b>XC6RPJ</b>	<b>DATI ANAGRAFICI</b> Indirizzo Sede legale  Domicilio digitale/PEC  Numero REA MI - 1529036 Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese 12127080153 Partita IVA 12127080153 Forma giuridica società' a responsabilita' limitata Data atto di costituzione 19/03/1997 Data iscrizione 30/04/1997 Procedure in corso liquidazione volontaria Data ultimo protocollo 18/09/2017 Liquidatore
<p><small>Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.</small></p>	
ATTIVITA'	L'IMPRESA IN CIFRE
Stato attività attiva Data inizio attività 19/03/1997 Attività esercitata la società' ha iniziato la seguente attività: a) l'acquisto, permuta, vendita, gestione (per conto proprio e non di terzi), locazione, costituzione ed ... Codice ATECO 68.1 Codice NACE 68.1 Attività import export - Contratto di rete - Albi ruoli e licenze - Albi e registri ambientali -	Capitale sociale sottoscritto 98.800,00 Addetti al 31/12/1999 1 Soci e titolari di diritti su azioni e quote 2 Amministratori 1 Titolari di cariche 0 Sindaci, organi di controllo 0 Unità locali 0 Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi 0 Trasferimenti di quote 6 Trasferimenti di sede 0 Partecipazioni <sup>(1)</sup> -
CERTIFICAZIONE D'IMPRESA	DOCUMENTI CONSULTABILI
Attestazioni SOA - Certificazioni di QUALITA' -	Bilanci 2004 - 2003 - 2002 - 2001 - 2000 - ... Fascicolo sì Statuto sì Altri atti 21
<p><small>(1) Indica se l'impresa detiene partecipazioni in altre società, desunte da elenchi soci o trasferimenti di quote</small></p>	

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

Non verificabile.

**15. LOTTI**

I beni riportati e descritti nella presente relazione peritale, nel rispetto della totalità dei beni pignorati, costituiscono il lotto UNICO.



## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna ulteriore osservazione finale oltre a quanto già riportato nella relazione.

Vicenza, 05/07/2024

Il Tecnico Incaricato  
*Geometra STEFANO DE CECCHI*  
(firma digitale)



## 17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti eseguiti e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificato della Camera di Commercio
10. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
11. Ricevuta invio perizia all'esecutata ed ai creditori

