



## TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### PROCEDURA R.G.E. n. 45/2025

### 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:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 29.01.2026

Identificazione beni Villaverla (VI) Via Igna n. 11

Dati catastali NCEU Foglio 12 Particella 326 Sub 13 (A/2) e Sub 23 (C/6)

Custode Giudiziario I.V.G. via Volto n. 63 Costozza di Longare (VI)

**Esperto estimatore:** Dal Zotto dott. arch. Monica via Trento, 83 Piovene Rocchette (VI)  
Tel/Fax 0445 550670 – cell. 335 314955 - P.I. 00417858883  
e-mail monicadalzotto@hotmail.com - PEC monica.dalzotto@archiworldpec.it

## SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 45/25 R.G. promossa da

Procedente:

Esecutato:

<b>Udienza ex art. 569 c.p.c.</b>	<b>29.01.2026</b>	
<b>Esperto estimatore</b>	dott. arch. Monica Dal Zotto	
<b>Lotto</b>	Unico	
<b>Diritto pignorato</b>	Proprietà quota 1/1	pag. 8
<b>Tipologia beni</b>	Immobile a destinazione residenziale	pag. 11
<b>Ubicazione</b>	Villaverla (VI)	
	Via Igna n. 11	pag. 7
<b>Dati catastali attuali</b>	N.C.E.U. Comune di Villaverla (VI)	pag. 8
	Fg. 12 Particella 326 Sub 13 cat. A/2	
	Fg. 12 Particella 326 Sub 23 cat. C/6	
<b>Metri quadri commerciali</b>	<b>mq. 118.00</b>	pag. 17
<b>Stato manutentivo</b>	Discreto	pag. 17
<b>Differenze rispetto al pignoramento</b>	Nessuna	
<b>Situazione urbanistico/edilizia/ catastale/irregolarità/abusi</b>	Conforme	pag. 25
<b>Valore lordo di mercato OMV</b>	<b>euro 138.900,00 - €/mq 1.177,12</b>	pag. 30
<b>Date/valori comparabili reperiti</b>	2023 (€ 1.087,00/mq) 2025 (€ 1.023,00/mq)	
<b>Valore di vendita forzata proposto - valore €/mq</b>	<b>euro 118.000,00 - €/mq 1.000,00</b>	pag. 32
<b>Valore offerta minima -25% valore €/mq</b>	<b>euro 88.500,00 - €/mq 750,00</b>	
<b>Occupazione</b>	libero	pag. 19
<b>Titolo di occupazione</b>	proprietà	pag. 20
<b>Attestato Prestazione Energetica (APE)</b>	Classe E	pag. 19
<b>Problemi particolari - informazioni utili - criticità</b>	Nessuno	

## INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Documentazione fotografica
- Allegato 02 Estratto di mappa Fg. 12 Particella 326
- Allegato 03 Planimetrie catastali Fg. 12 Particella 326 Sub 13 e Sub 23
- Allegato 04 Visure catastali storiche Fg. 12 Particella 326 Sub 13 e Sub 23
- Allegato 05 Atti di provenienza dei beni
- Allegato 06 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 07 Pratiche edilizie
- Allegato 08 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 09 Tabelle determinazione valore di mercato dei beni
- Allegato 10 Certificati anagrafici e stato famiglia
- Allegato 11 Ricevute invio elaborato peritale

## INDICE

	<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>	pag. 5
<b>Cap. 1</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE</b>	
1.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	pag. 7
1.2	Diritto pignorato ed identificazione catastale dei beni	pag. 8
1.3	Confini N-E-S-O	pag. 9
1.4	Descrizione dettagliata dei beni	pag. 11
1.5	Certificazione energetica (APE)	pag. 19
<b>Cap. 2</b>	<b>STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE</b>	
2.1	Possesso	pag. 19
2.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	pag. 20
<b>Cap. 3</b>	<b>ASPETTI CATASTALI</b>	
3.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	pag. 20
3.2	Intestatari catastali storici	pag. 21
3.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 21
3.4	Giudizio di conformità catastale	pag. 21
<b>Cap. 4</b>	<b>RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA</b>	
4.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	pag. 21
<b>Cap. 5</b>	<b>ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI</b>	
5.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	pag. 22
5.2	Abusi/difformità riscontrati	pag. 25
5.3	Perimetro del “mandato”	pag. 25
<b>Cap. 6</b>	<b>ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI</b>	
6.1	Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli al 24.10.2025	pag. 26
<b>Cap. 7</b>	<b>SUOLO DEMANIALE</b>	pag. 28
<b>Cap. 8</b>	<b>USO CIVICO O LIVELLO</b>	pag. 28
<b>Cap. 9</b>	<b>SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO</b>	
9.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi 2 anni	pag. 28
<b>Cap. 10</b>	<b>VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI</b>	
10.1	Metodo di valutazione	pag. 28
10.2	Stima del valore di mercato	pag. 30

10.3	Determinazione del valore a base d'asta	pag. 31
10.4	Giudizio di vendibilità	pag. 32
<b>Cap. 11</b>	<b>VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'</b>	pag. 32
<b>Cap. 12</b>	<b>RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO</b>	
12.1	Dati e residenza del debitore esecutato	pag. 32
12.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	pag. 33
<b>Cap. 13</b>	<b>LOTTI</b>	pag. 33
<b>Cap. 14</b>	<b>OSSERVAZIONI</b>	pag. 33

## RELAZIONE DEL CTU

In data 12.03.2025 l'Ill.ma dott.ssa Sonia Pantano, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.

In data 28.03.2025 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

12.03.2025	Nomina e conferimento dell'incarico
19.03.2025	Comunicazione del conferimento dell'incarico
28.03.2025	Giuramento telematico
28.03.25 – 28.12.25	Richiesta certificazioni presso il Comune di Villaverla (VI)
28.03.25 – 28.12.25	Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Villaverla (VI) per acquisire la documentazione relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione
28.03.25 – 28.12.25	ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie
28.03.25 – 28.12.25	ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati Comuni interessati;

- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l’Agenzia delle Entrate;
- ricerca, verifica ed acquisizione dei contratti di locazione;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico.

Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

## ELABORATO PERITALE

BENI IN VILLAVERLA (VI) – VIA IGNA n. 11

### LOTTO UNICO

#### Cap. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

##### 1.1 DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono ubicati in Comune di Villaverla (VI), in via Igna n. 11, in zona semicentrale rispetto al centro urbano. I beni oggetto di pignoramento sono una unità immobiliare a destinazione residenziale con box auto di proprietà.



##### Vista aerea via Igna n. 11 Villaverla (VI)

Caratteristiche della zona: zona semicentrale di Villaverla (VI) caratterizzata da edifici a prevalente destinazione abitativa, a circa 1,5 km dal centro del paese, raggiungibile in pochi minuti sia a piedi che in auto.

L'area risulta ben collegata alla rete stradale locale e dispone di servizi essenziali nelle immediate vicinanze: scuole, supermercati, farmacia, attività commerciali e fermate del trasporto pubblico. Il contesto è tranquillo e urbanisticamente ordinato, con presenza di marciapiedi, aree verdi pubbliche e buona accessibilità veicolare.

Il Comune di Villaverla risulta inoltre ben collegato ai centri limitrofi, con le seguenti distanze indicative: circa 5 km da Thiene, circa 8 km da Schio, circa 15 km dal capoluogo Vicenza, facilmente raggiungibile tramite la rete viaria principale.

Nel complesso, la posizione può considerarsi semiperiferica ma ben servita, con buone condizioni di accessibilità e inserita in un contesto residenziale ordinato e di adeguato livello qualitativo, coerente con la tipologia edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione.

## 1.2 DIRITTO PIGNORATO ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei seguenti immobili:

Unità immobiliari site in Comune di Villaverla (VI) Via Igna n. 11

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Villaverla (VI)

### A. Unità immobiliare residenziale (Allegato n. 04)

#### Foglio 12 - Particella 326 Sub 13

Piano S1-T-1 - Cat. A/2 - Classe 1 - Vani 4,5 - Rendita catastale euro 313,75

### B. Garage (Allegato n. 04)

#### Foglio 12 - Particella 326 Sub 23

Piano S1 - Cat. C/6 - Classe U - Consistenza mq 42 - Rendita catastale euro 58,57

I beni oggetti di pignoramento sono in proprietà a:

**esecutato** Proprietà quota 1/1

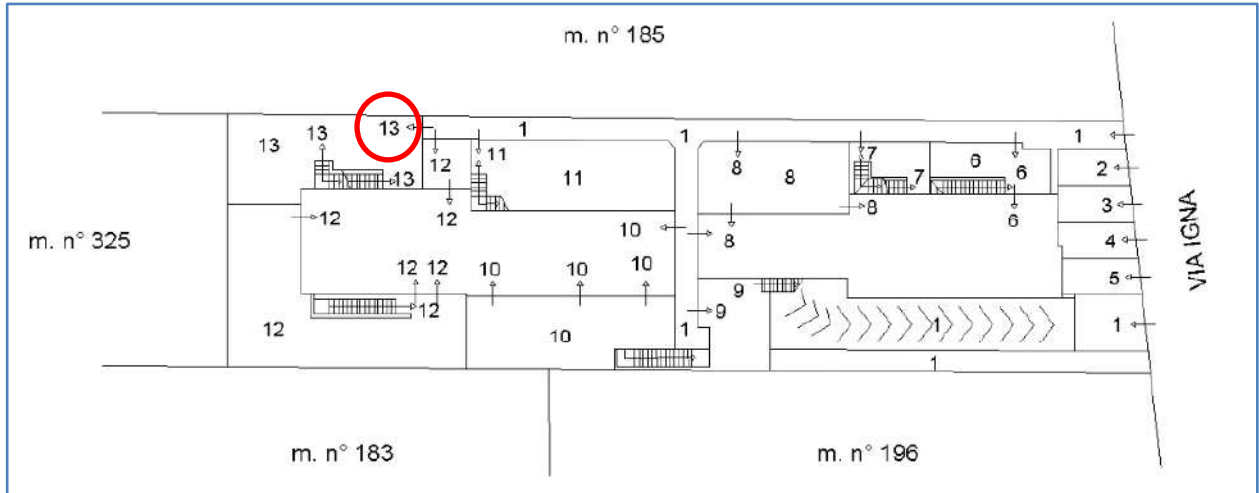
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato in forza degli atti di acquisto trascritti a suo favore.

Atto di compravendita del 29.09.2006 notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI) repertorio n. 96127/22763, trascritto a Schio il 06.10.2006 ai nn. 12611 R.G. e 8179 R.P., con il quale è stata acquistata la quota di  $\frac{1}{2}$  delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

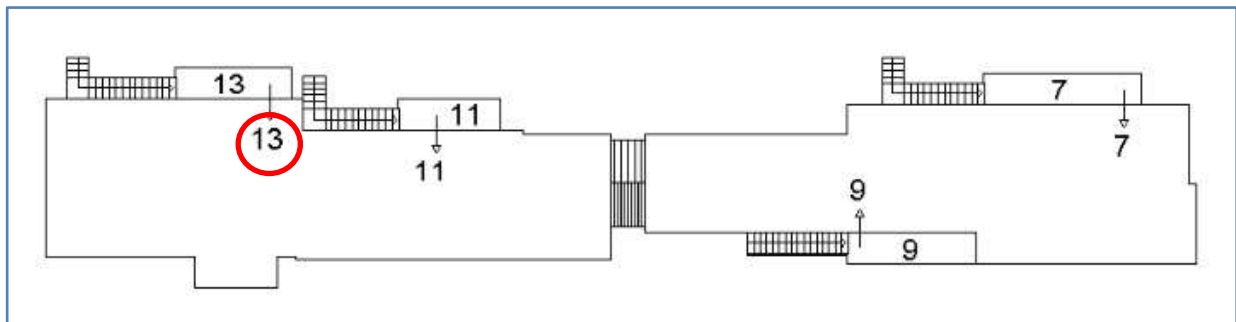
Atto di compravendita del 19.12.2008 notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI) repertorio n. 18571/3767, trascritto a Schio il 09.01.2009 ai nn. 200 R.G. e 130 R.P., con il quale è stata acquistata la quota di  $\frac{1}{2}$  da .

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.

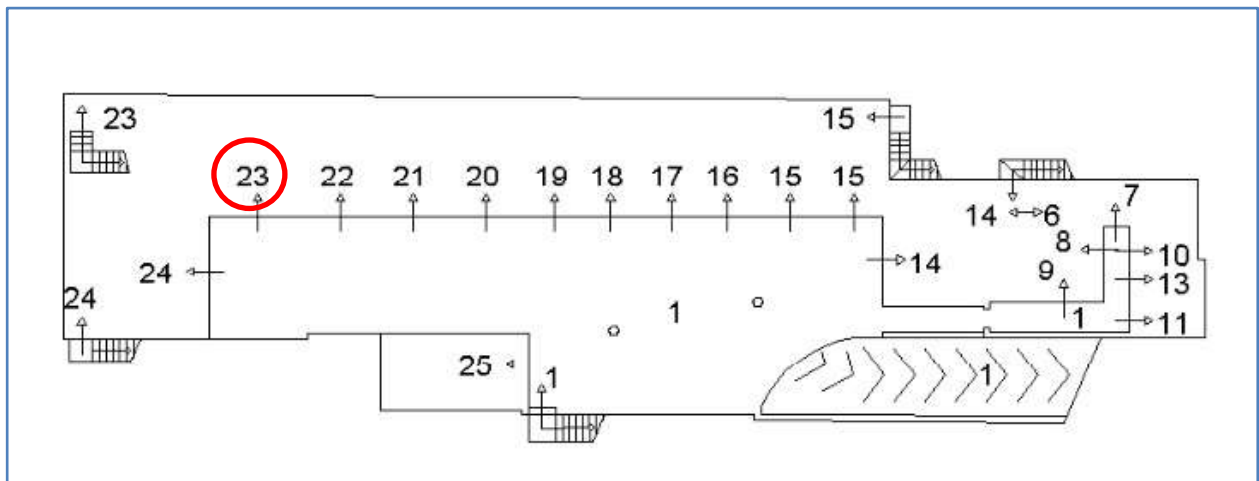




Elaborato planimetrico Foglio 12 Particella 326 Sub 13 Piano Terra



Elaborato planimetrico Foglio 12 Particella 326 Sub 13 Piano Primo



Elaborato planimetrico Foglio 12 Particella 326 Sub 23 Piano Interrato

## 1.4 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Comune di Villaverla (VI), in via Igna n. 11, all'interno di un fabbricato condominiale realizzato negli anni 2004/2005. Il complesso si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un piano interrato ed è collocato in una zona residenziale periferica, tranquilla e ben servita, caratterizzata da edifici a destinazione prevalentemente abitativa, di modesta densità edilizia e con buona presenza di aree verdi pertinenziali. La viabilità di accesso è costituita da strada comunale asfaltata, con adeguata possibilità di collegamento alla rete stradale principale.

Il fabbricato si presenta come edificio residenziale cielo-terra, sviluppato su più livelli, con finiture esterne intonacate e tinteggiate in tonalità calde. Le facciate risultano complessivamente in discreto stato manutentivo. Sono presenti balconi e terrazzi aggettanti, dotati di parapetti metallici verniciati, nonché scala esterna di accesso ai piani superiori, realizzata in struttura in muratura rivestita in pietra e gradini piastrellati. Le parti comuni esterne comprendono camminamenti pavimentati, aree verdi di pertinenza e spazi accessori.

L'area esterna evidenzia normali segni di vetustà e uso, senza tuttavia compromettere la funzionalità complessiva dell'immobile.

L'appartamento, identificato al Catasto Fabbricati con la particella 326 subalterno 13 (categoria A/2), si trova al piano primo del fabbricato ed è accessibile tramite una scala posizionata su un'area esterna esclusiva di proprietà utilizzata a giardino.

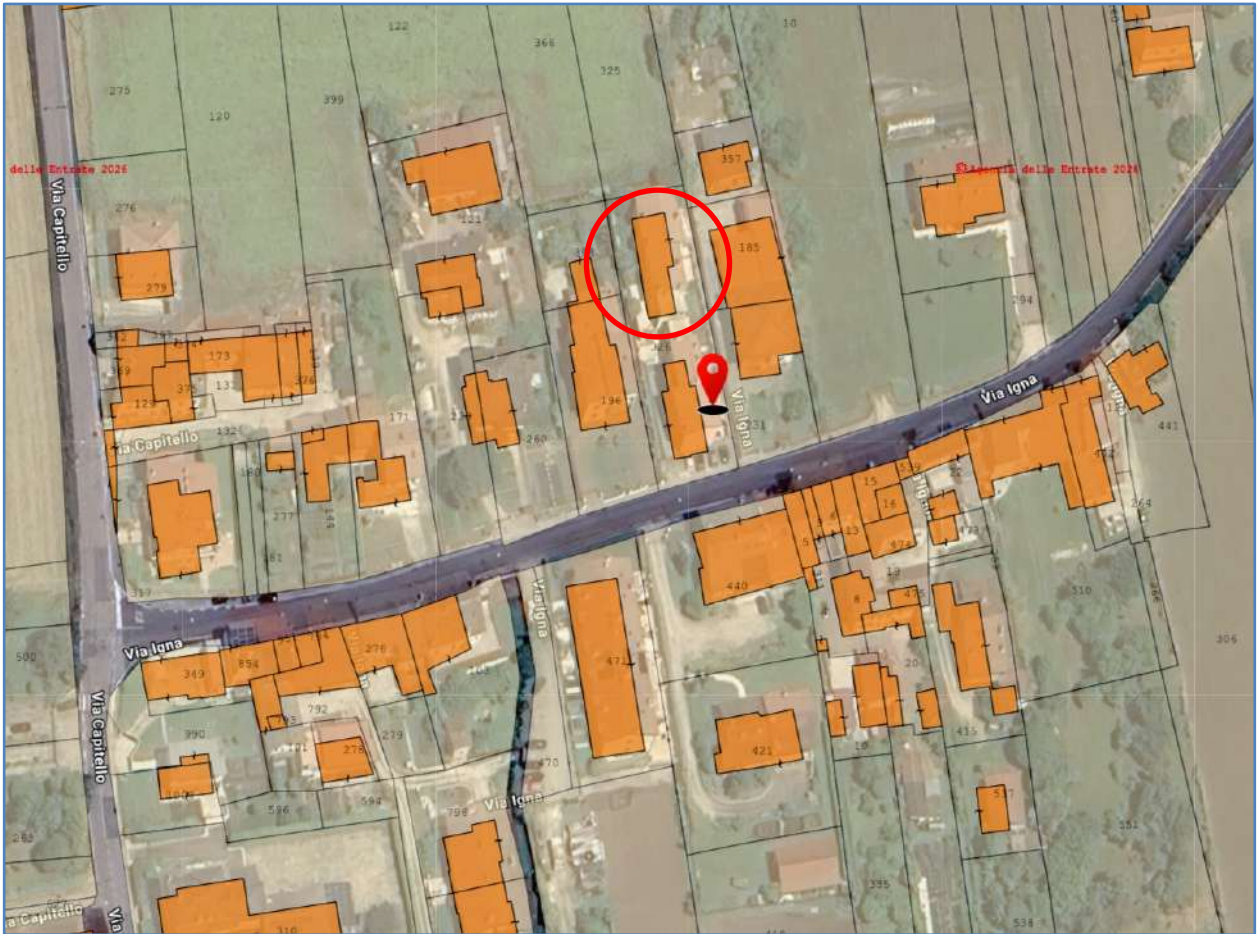
L'unità si articola internamente in un ingresso che si apre sulla zona giorno, costituita dal soggiorno e dall'angolo cottura, con accesso diretto al terrazzo sul lato Ovest. Un disimpegno conduce alla zona notte, dove sono collocate due camere da letto, un ripostiglio ed un bagno finestrato. La distribuzione interna è razionale, con ambienti ben illuminati, l'unità abitativa ha esposizione Est-Ovest-Nord e confina con un'altra unità abitativa sul lato Sud.

Le finiture interne si presentano di tipo standard per l'epoca di costruzione: pavimenti in ceramica, nella zona giorno e nel disbrigo e legno nelle camere, gli infissi sono in legno con vetrocamera e balconi. L'unità gode di un discreto livello di luminosità e affaccio su area tranquilla, priva di esposizioni dirette su strade di forte traffico.

Completano la proprietà un'autorimessa esclusiva al piano interrato, identificata al Catasto Fabbricati con il subalterno 23 (categoria C/6), della superficie catastale di circa 49 m<sup>2</sup>, e un locale cantina di circa 5 m<sup>2</sup>. L'autorimessa è accessibile tramite rampa carraia condominiale e presenta un accesso con basculante metallico. Lo spazio è adeguato al ricovero di n. 2 autovetture e per eventuale uso accessorio come deposito.

Nel locale adibito ad autorimessa sono state rilevate tracce di infiltrazioni di umidità a carico del solaio e delle murature perimetrali. L'esecutato ha riferito che analoghi fenomeni interesserebbero anche i locali cantina, ove, in occasione di eventi meteorici di particolare intensità, si verificherebbero episodi di presenza d'acqua al suolo. Tali circostanze sono riportate sulla base delle dichiarazioni rese e delle evidenze visive riscontrate, senza che siano state eseguite specifiche indagini di carattere tecnico o strumentale.

Di seguito è stata eseguita la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto.



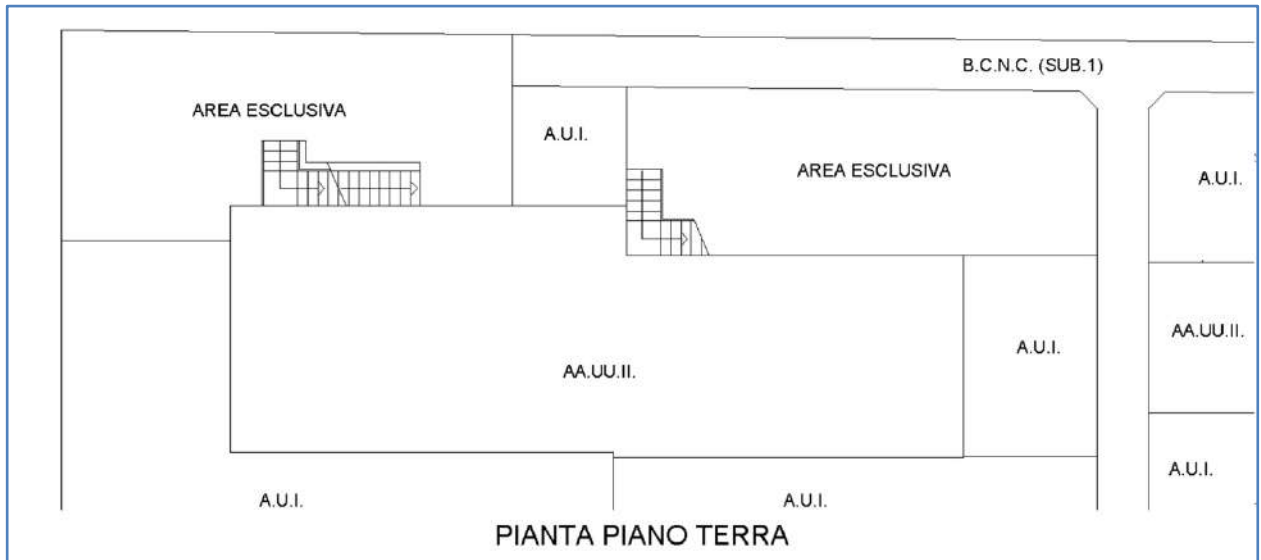
### Foto satellitare con sovrapposizione estratto di mappa catastale

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale, che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio, dove sono ubicati i beni pignorati, si evince la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto stesse.

L'unità immobiliare residenziale ha esposizione Est-Ovest-Nord, l'altezza interna minima dell'unità immobiliare, rilevata è di circa m 2.70, mentre l'altezza rilevata al piano seminterrato è pari a circa m. 2.40.

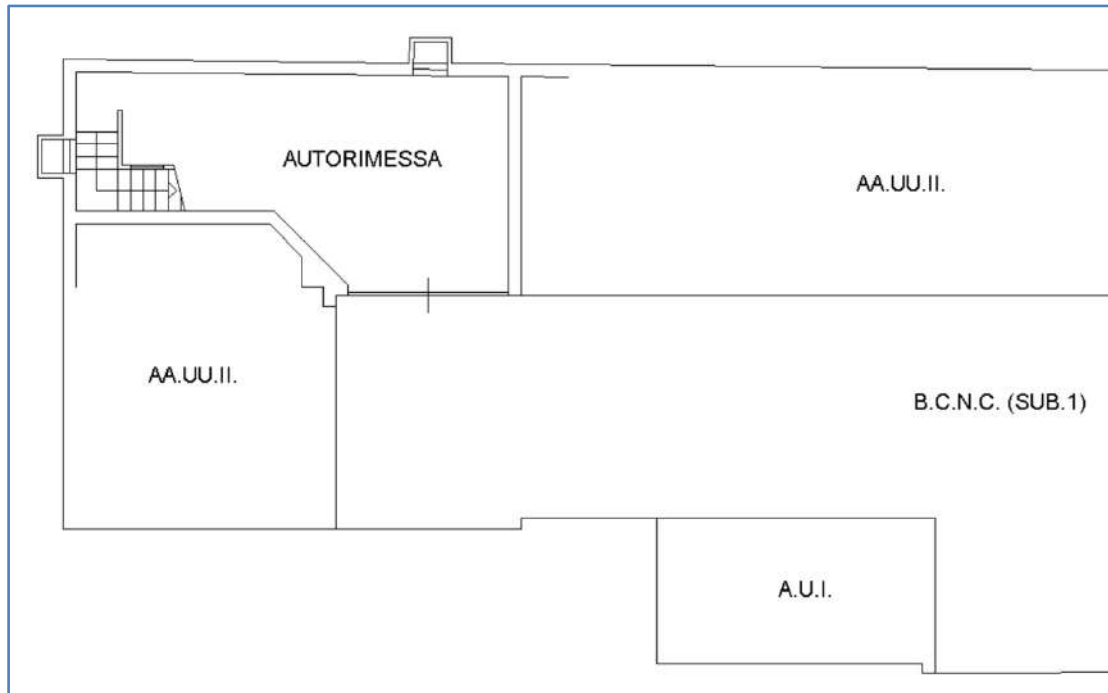
Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria dell'immobile.



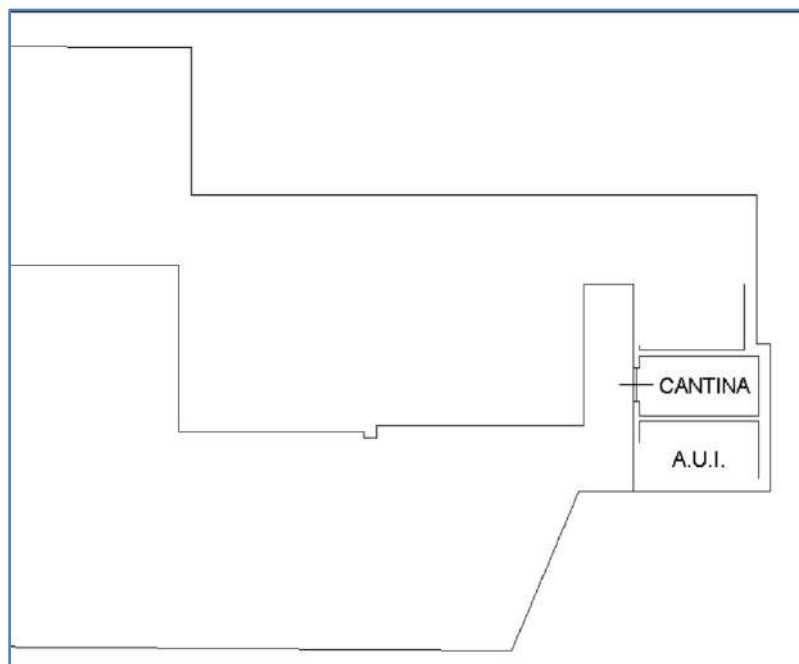
Pianta piano terra - stato catastale



Pianta piano primo - stato catastale



**Pianta piano interrato - stato catastale**



**Pianta piano interrato - stato catastale**



01. Prospetto Est



02. Prospetto Est



03. Prospetto Ovest



04. Soggiorno



05. Soggiorno



06. Terrazzo



07. Terrazzo



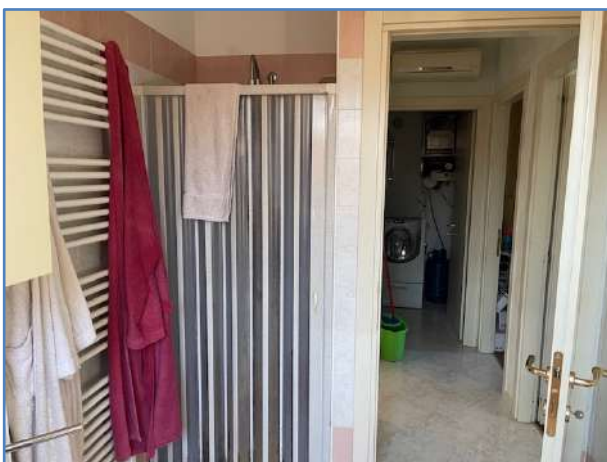
08. Camera singola



09. Camera doppia



10. Bagno



11. Bagno



12. Piano interrato - Garage



13. Piano interrato - Garage



14. Piano interrato - Cantina

La superficie commerciale dell'unità residenziale, comprensiva dei locali accessori posti al piano seminterrato, è complessivamente pari a circa mq. 118.00.

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato condominiale con n. 8 unità abitative	discrete
Fondazioni		non visibili
Strutture e solai	Struttura di elevazione in c.a. e muratura, orizzontali in laterocemento	discrete
Copertura	Tetto a falde in c.a. e laterocemento con sovrastante manto di copertura	discrete
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	discrete
Androni e scale	Scala esterna con pedate e alzate rivestite in marmo.	discrete
Ascensore	Non presente	
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	discrete

Si precisa che non essendo state eseguite indagini dettagliate, il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi.

La superficie commerciale è complessivamente pari a circa **mq. 118.00**, così come meglio specificato nella tabella inserita di seguito.

Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Unità residenziale	82.00	1.00	82.00
Terrazzi	11.33	0.30	3.40

Cantina	5.00	0.35	1.75
Garage	49.00	0.50	24.75
Area esterna esclusiva	57.50	0.10	5.75
<b>Superficie commerciale</b>			<b>117.55</b>
<b>Superficie commerciale arrotondata</b>			<b>118.00</b>

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne		in muratura intonacate e tinteggiate	discrete
Pareti interne		in muratura intonacate e tinteggiate	discrete
Infissi interni	porte	legno tamburato	discrete
Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in legno con vetrocamera balconi in legno	discrete discrete
Pavimenti		piastrelle di ceramica e legno	discrete
Rivestimenti	bagno	Piastrelle di ceramica nella cucina e nel bagno	discrete

UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Impianto idrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in ferro	discrete
Impianto elettrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in plastica	discrete
Impianto di allarme	assente		
Impianto riscaldamento	tradizionale a radiatori con caldaia autonoma		discrete
Impianto di raffrescamento	presente		
Impianto fotovoltaico	assente		
Impianto fognario	presumibilmente in rete pubblica		
Bagni e lavanderie		sanitari di tipo comune colore bianco: lavabo, w.c., bidet doccia	discrete

Altri impianti	assenti		
----------------	---------	--	--

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in discreto stato di manutenzione. Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene che il grado delle finiture presenti all'interno siano, considerando lo stato di vetustà, di livello discreto. Pertanto lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente discreto.

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti.

Relativamente agli impianti presenti si precisa quanto segue:

#### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Tradizionale a radiatori con impianto autonomo.

#### IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, si effettua attraverso la caldaia autonoma installata.

#### IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Presente.

#### IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, successivamente all'anno di acquisto 2006.

## 1.5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato emesso in data 15.12.2025 e prevede una classe Energetica globale dell'edificio di tipo E (Allegato n. 8).

## Cap. 2 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 2.1 POSSESSO

Le unità immobiliari, oggetto del presente procedimento, risultano in proprietà a:

**esecutato** Proprietà quota 1/1

In forza di:

Atto di compravendita del 29.09.2006 notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI) repertorio n. 96127/22763, trascritto a Schio il 06.10.2006 ai nn. 12611 R.G. e 8179 R.P., con il quale è stata acquistata la quota di ½ delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Atto di compravendita del 19.12.2008 notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI) repertorio n. 18571/3767, trascritto a Schio il 09.01.2009 ai nn. 200 R.G. e 130 R.P., con il quale è stata acquistata la quota di ½ da

## 2.2 TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera nella disponibilità dell'esecutato.

### Cap. 3 ASPETTI CATASTALI

#### 3.1 VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI

Dalla ispezione effettuata presso l'U.T.E. di Vicenza le unità immobiliari sono state oggetto delle seguenti variazioni storiche (Allegato n. 04):

##### **Catasto Fabbricati – Comune di Villaverla (VI) - Foglio 12 - mappale 326 – Sub 13**

###### **dal 07/07/2006**

COSTITUZIONE del 07/07/2006 Pratica n. VI0146483 in atti dal 07/07/2006 COSTITUZIONE (n. 2950.1/2006)

###### **dal 05/07/2007**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2007 Pratica n. VI0294168 in atti dal 05/07/2007  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25368.1/2007)

###### **dal 09/11/2015**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

##### **Catasto Fabbricati – Comune di Villaverla (VI) – Foglio 12 – Mappale 326 – Sub 23 (C/6)**

###### **dal 07/07/2006**

COSTITUZIONE del 07/07/2006 Pratica n. VI0146483 in atti dal 07/07/2006 COSTITUZIONE (n. 2950.1/2006)

###### **dal 05/07/2007**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/07/2007 Pratica n. VI0294167 in atti dal 05/07/2007  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25367.1/2007)

###### **dal 09/11/2015**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### 3.2 INTESTATARI CATASTALI STORICI

Dall'ispezione effettuata presso l'U.T.E. di Vicenza sono state reperite le seguenti informazioni relative agli intestatari storici dei beni oggetto di pignoramento (Allegato n. 04):

#### **Catasto Fabbricati – Comune di Villaverla (VI) – Foglio 12 – Mappale 326 – Sub 13 e Sub 23**

##### **Intestatario dal 07.07.2006**

Dati derivanti da:

Costituzione del 07.07.2006.

##### **Intestatari dal 29.09.2006**

**esecutato** Proprietà quota ½ Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 29.09.2006 notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI) repertorio n. 96127/22763, trascritto a Schio il 06.10.2006 ai nn. 12611 R.G. e 8179 R.P.

##### **Intestatario dal 19.12.2008**

**esecutato** Proprietà quota 1/1

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 19.12.2008 notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI) repertorio n. 18571/3767, trascritto a Schio il 09.01.2009 ai nn. 200 R.G. e 130 R.P., con il quale è stata acquistata la quota di ½ da .

### 3.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento riportano i dati catastali corretti degli immobili.

### 3.4 GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

In sede di sopralluogo, nel fabbricato residenziale, non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

## Cap. 4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 4.1 ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI DI PROVENIENZA

I beni pignorati, nel ventennio dalla trascrizione del pignoramento, sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

**Catasto Fabbricati – Comune di Villaverla (VI)**

**Foglio 12 - Particella 326 Sub 13 cat. A/2 e Sub 23 cat. C/6**

**Intestatario dal 07.07.2006**

**SPEGICO S.r.l.**

Proprietà quota 1/1

**Intestatari dal 29.09.2006**

**esecutato** Proprietà quota ½

In forza di:

Atto di compravendita del 29.09.2006 notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI) repertorio n. 96127/22763, trascritto a Schio il 06.10.2006 ai nn. 12611 R.G. e 8179 R.P.

**Intestatario dal 19.12.2008**

**esecutato** Proprietà quota 1/1

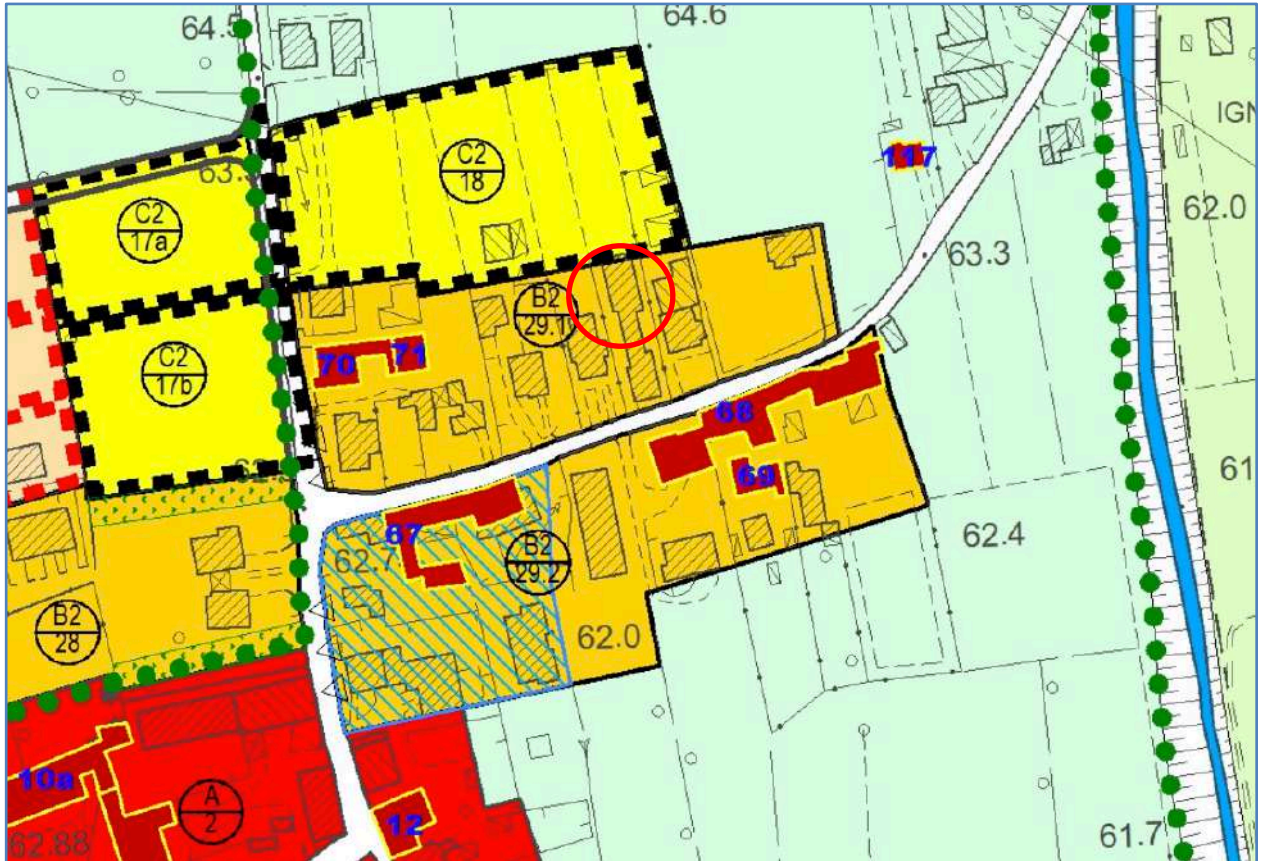
In forza di:

Atto di compravendita del 19.12.2008 notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI) repertorio n. 18571/3767, trascritto a Schio il 09.01.2009 ai nn. 200 R.G. e 130 R.P., con il quale è stata acquistata la quota di ½ da .

**Cap. 5 ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI**

**5.1 TITOLI URBANISTICI, ABITABILITA' E AGIBILITA'**

Secondo il Piano degli Interventi - Variante n. 6 Giugno vigente, D.C.C. di approvazione n. 46 del 24.11.2022, l'area su cui insiste il fabbricato viene individuata in ZTO B2/29.1. (art. 20 Norme Tecniche Operative – Zona B2 zone residenziali esistenti).



Estratto Piano degli Interventi

	B1 Residenziale di completamento
	B2 Residenziale di completamento
	C1 Residenziale di completamento

Legenda Piano degli Interventi

Di seguito viene riportato l'estratto delle Norme Tecniche Operative (NTO) relativo all'art. 20.

**Art. 20. ZONA B - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI**

**1. INDIVIDUAZIONE**

Comprendono le zone a carattere residenziale, esistenti e di completamento.

**2. DESTINAZIONI D'USO**

Valgono le norme previste dagli artt.13, 14 e 15.

Nel caso di trasferimento delle attività esistenti insediate in edifici non residenziali è ammesso l'utilizzo dell'area con destinazione residenziale, applicando gli indici e le norme della zona residenziale nella quale è inserita l'area.

**3. MODALITÀ DI INTERVENTO**

3.1) In queste zone il P.I. si attua per I.E.D.

Sono permessi tutti gli interventi edilizi, nel rispetto degli indici di zona.

Nel solo caso di ristrutturazione edilizia senza cambio d'uso è consentito il mantenimento del volume edilizio anche se eccedente l'indice di zona.

Gli interventi sull'edificio esistente indicato nelle planimetrie di P.I. con un grado di protezione, devono sempre rispettare le norme di cui all'allegato A alle NTO.

**4. OPERE ACCESSORIE.**

Il Comune si riserva di prescrivere una serie di particolari costruttivi unificati, riguardanti le sistemazioni a terra e alcune opere accessorie fra cui:

- la pavimentazione degli spazi carrabili confinanti con le strade pubbliche;
- la pavimentazione dei passaggi pedonali e ciclabili;
- le recinzioni fra gli spazi di parcheggio;
- le recinzioni fra i lotti;
- le recinzioni fra i lotti e le strade pubbliche;
- l'arredo urbano;
- la segnaletica;
- il trattamento dei prospetti esterni degli edifici.

**5. PARAMETRI URBANISTICI**

<b>ZONA "B"</b>			
<b>RESIDENZIALE di COMPLETAMENTO</b>			
<b>Modalità attuative</b>		<b>I.E.D.</b>	
		<b>B1</b>	<b>B2</b>
<b>Indice di edificabilità fondiaria</b>	mc/mq	<b>2,50</b>	<b>1,50</b>
<b>Rapporto di copertura fond. massimo</b>	%	<b>35%</b>	<b>35%</b>
<b>Altezza massima dei fabbricati</b>	m	<b>13 m</b>	<b>8,50 m</b>

A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaverla (VI), relativamente al fabbricato residenziale, è stata reperita la seguente documentazione edilizia (Allegato n. 07):

- Permesso di Costruire n. 101 del 05.10.2004, documentazione non presente all'interno del fascicolo inviato dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villaverla;
- Permesso di Costruire prot. n. 3071 rif. Prot. 1453/2005 P.E. n. 8065/2005 del 21.03.2005, variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 101/05.10.2004 per la costruzione di un complesso residenziale di n. 8 unità;
- Permesso di Costruire prot. n. 9985/2005 rif. Prot. 4881/2005 P.E. n. 8145/2005 del 24.08.2005, 2° variante al Permesso di Costruire n. 101/05.10.2004;

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 16.05.2006 prot. N. 0006152 per la costruzione di recinzioni per delimitazione spazi esterni di un complesso residenziale;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 19.06.2006 prot. N. 0007612 variante finale al Permesso di Costruire n. 101 del 05.10.2004, ai sensi dell'art. 22 c. 2 del D.P.R. 380/01, ai fini del rilascio del certificato di agibilità;
- Certificato di agibilità n. 38/206 rilasciato in data 17.10.2006;
- Attestazione di agibilità n. 5/2007 rilasciata in data 20.03.2007.

## 5.2 ABUSI/DIFFORMITA' RISCONTRATI

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia e catastale.

Si informa che le verifiche sono state eseguite sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilievo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, pertanto si potrebbero riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure. Sarà quindi onere dell'acquirente effettuare una verifica dimensionale mediante un accurato rilievo metrico, si informa inoltre che quanto sopra riportato non costituisce attestazione di conformità.

## 5.3 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 ai beni pignorati, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli 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, non probatorie, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, precisando che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo, previsto per legge, onere che spetta al Responsabile del Procedimento, sulla base di una pratica presentata agli uffici preposti e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Le consistenze dei terreni, delle aree scoperte e dei perimetri degli edifici, derivano dalla documentazione catastale e/o edilizia, la puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è ricompresa nell'incarico e competerà quindi all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato dei beni.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica viene eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende: 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 ed i rilievi topografici delle aree. Viene eseguito quindi un rilievo sommario della

consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione, al solo fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

Gli schemi grafici predisposti indicano solo le principali difformità riscontrate, allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono state eseguite 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.

Si precisa che l’acquisto all’asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), così come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, 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 dovrà sostenere eventualmente l’aggiudicatario.

Gli eventuali abusi/difformità riguardanti le parti comuni, non sono ricompresi all’interno del mandato, pertanto non verranno quantificati i relativi eventuali oneri di sanatoria, che potranno essere comunque ritenuti compresi nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.

## Cap. 6 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI

### 6.1 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL 24.10.2025

In data 24.10.2025 è stata effettuata l’ispezione ipotecaria telematica presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio, relativamente all’unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Villaverla (VI), foglio 12, particella 326, subalterno 13, nonché alle relative pertinenze.

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE

Dall’esame delle risultanze ipotecarie emergono le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- a) Iscrizione di ipoteca volontaria in data 06.10.2006 ai nn. 12612 R.G. e 2754 R.P., in forza di atto notarile del 29.09.2006 per la concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio Cornelio Lorettu con sede in Thiene (VI) repertorio n. 96128/22764, per un importo complessivo iscritto pari ad euro 350.000,00, gravante sull'unità abitativa e sulle pertinenze;
- b) Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 03.09.2024 ai nn. 8803 R.G. e 1060 R.P., derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Vicenza, a favore di Condominio Igna con sede a Villaverla contro l'esecutato e gravante sui beni oggetto di pignoramento e relative pertinenze.

## TRASCRIZIONI

Risultano inoltre le seguenti trascrizioni:

- c) Trascrizione del 06.10.2006 ai nn. 12611 R.G. e 8179 R.P., in forza di atto notarile di compravendita rogato in data 29.09.2006 dal notaio Cornelio Lorettu, con sede in Thiene (VI), rep. 96127/22763. L'atto riguarda il trasferimento della proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Villaverla (VI), censite al Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 326 Sub 13, Sub 23 e relative pertinenze;
- d) Trascrizione del 09.01.2009 ai nn. 200 R.G. e 130 R.P., in forza di atto notarile di compravendita rogato in data 19.12.2008 dal Notaio Giuseppe Curreri, con sede in Montecchio Maggiore (VI), rep. 18571/3767. L'atto riguarda il trasferimento della proprietà delle unità immobiliari censite nel Comune di Villaverla (VI), Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 326, subalterni 13 (abitazione) e 23 (autorimessa), nonché dei subalterni 2, 3, 4 e 5 (autorimesse), oltre alla quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c.
- e) Trascrizione del 11.02.2025 ai nn. 1389 R.G. e 1065 R.P., in forza di verbale di pignoramento immobiliare del 28.01.2025, repertorio n. 72, redatto dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza. La formalità è stata eseguita a favore di con sede in Milano a carico dell'esecutato, e riguarda l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Villaverla (VI), foglio 12, particella 326, subalterno 13-23, oltre alle relative pertinenze.

Le suddette formalità risultano coerenti con la procedura esecutiva in corso e saranno oggetto di cancellazione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento. Le visure e le note ipotecarie consultate sono allegare alla presente relazione quale Allegato n. 06 – Ispezioni ipotecarie.

## Cap. 7 SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

## Cap. 8 USO CIVICO O LIVELLO

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

## Cap. 9 SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

### 9.1 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI 2 ANNI

Sulla base delle informazioni e della documentazione trasmesse dall'Amministratore condominiale, risultano le seguenti spese di gestione dell'immobile. Le spese condominiali ordinarie si attestano mediamente su un importo di **circa euro 720,00 annui**, valore coerente con i dati contabili forniti. In particolare, dal bilancio consuntivo del precedente esercizio finanziario 2024/2025 emerge un importo pari ad euro 714,02, mentre il bilancio preventivo dell'attuale esercizio finanziario ordinario 2025/2026 prevede una spesa complessiva pari ad euro 717,79.

Risulta inoltre un bilancio straordinario tutt'ora aperto, per un importo complessivo pari ad euro 1.803,75, relativo a interventi straordinari deliberati dal condominio.

Alla data di redazione della presente relazione, le spese sopra indicate risultano insolute e poste a carico dell'esecutato, per un importo complessivo pari ad **euro 3.235,56**, salvo eventuali successivi conguagli o diverse determinazioni che potranno intervenire in sede condominiale o in applicazione della normativa vigente.

Le informazioni riportate sono assunte sulla base delle comunicazioni e della documentazione fornite dall'Amministratore condominiale, senza che lo scrivente abbia effettuato verifiche contabili autonome.

## Cap. 10 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 10.1 METODO DI VALUTAZIONE

La determinazione del valore di mercato dell'immobile è stata eseguita 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.

Il procedimento utilizzato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), è un metodo che permette di stimare il valore o il canone di mercato di un immobile, mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzo o canone noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Questo è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il principio su cui si basa questo metodo stabilisce che: "il mercato fisserà il prezzo (o canone) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o canoni) degli immobili simili presi a confronto".

L'immobile oggetto di valutazione è definito S "Subject" e gli immobili presi a confronto "Comparabili".

Questa operazione mira a trasformare idealmente il Comparabile nel Subject (S) per ottenere il cosiddetto prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject.

Utilizzando questo procedimento per tutte le caratteristiche immobiliari, è possibile determinare l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di un immobile.

In seguito applicando degli aggiustamenti al prezzo degli immobili comparabili è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative e sono il perno dell'analisi.

**Il valore di mercato**, secondo gli International Valuation Standards (I.V.S) e secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa è così definito:

- *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S 4.10);*
- non è un dato di fatto, ma una stima del prezzo più probabile da corrispondere per l'immobile in un dato momento;
- è quindi una previsione del prezzo di mercato;
- è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

**Il mercato degli immobili** è un mercato complesso suddiviso in sotto mercati o segmenti di mercato, che presentano caratteristiche differenti secondo la zona, la tipologia edilizia, la destinazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, il regime di mercato e il livello di prezzo.

Un immobile fa parte di un segmento di mercato se possiede gli stessi parametri degli immobili dello stesso segmento, inoltre immobili con gli stessi parametri possono essere raggruppati in segmenti di mercato.

**I rapporti mercantili** sono rapporti espressi dal mercato immobiliare riguardo ad alcuni elementi ricorrenti nella pratica contrattuale. I rapporti mercantili raffigurano in forma sintetica la relazione tra due grandezze economico-immobiliari, indicano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale. In particolare sono indici espressi direttamente dal mercato e rappresentano quindi i rapporti tra prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile (ad es. balconi, portici, soffitte, cantine, ecc.). I rapporti mercantili possono essere maggiori, minori od uguali a 1.

**Le caratteristiche** di un immobile possono essere distinte in intrinseche ed estrinseche, qualitative o quantitative e sono indispensabili per l'applicazione dei metodi di stima.

**Il prezzo marginale** di una caratteristica indica "la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata" e si determina, a seconda del caso proposto, con una formula matematica appropriata. Il calcolo del prezzo marginale permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare ai comparabili.

**Il prezzo di mercato** è definito come la somma complessiva pagata per un immobile ad una certa data. Questo è un dato oggettivo e preciso, riferito ad un contratto stipulato ad una certa data ed in base alle caratteristiche dell'immobile e alle condizioni di mercato. La rilevazione dei prezzi viene effettuata basandosi su atti ufficiali (atti di compravendita).

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo metrico sommario dell'immobile e confronto con la documentazione edilizia se reperita, e/o catastale.

## 10.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerate la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con garage), secondo il criterio degli Standards Internazionali del "Highest and Best Use (HBU)", ossia il più conveniente e miglior uso, sia da considerarsi economicamente la più redditizia.

Dalle analisi e considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa adottata, come da tabella inserita all'interno dell'allegato n. 09, alla quale si rimanda, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

<b>PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI (VEDI ALLEGATO N. 09)</b>	<b>€ 138.900,00</b>
--	---------------------

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

### 10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato, come sopra determinato, viene deprezzato, per quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, considerando alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, come da tabella seguente:

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE URBANISTICA	pratiche edilizie costi non probatori	€ 0,00
DUE DILIGENCE CATASTALE	pratiche catastali costi approssimativi non probatori	€ 0,00
MANUTENZIONE	eventuali altre opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 15%	€ 0,00
TOTALE		€ 0,00

Si propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite, che consideri le differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale deprezzamento comprende:

- l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- le 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;
- la 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 pari al 15%** sul valore dei beni.

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti	- 15%
-----------------------------------	---	-------

VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore di mercato		€ 138.900,00	€ 138.900,00
Due diligence urbanistica e catastale costi approssimativi non probatori			- € 0,00
<b>Totale</b>			<b>€ 138.900,00</b>
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 15%		- € 20.835,00
<b>Totale</b>			<b>€ 118.065,00</b>
<b>Totale arrotondato</b>		<b>€ 138.900,00</b>	<b>€ 118.000,00</b>

Il valore degli immobili, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano viene stimato con:

**prezzo base d'asta**  
**€ 118.000,00 (centodiciottomilaeuro/00)**

#### 10.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati, considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione l'immobilità del mercato, dovuta alla situazione economica nazionale, risulta essere discreto.

#### Cap. 11 VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà degli immobili.

#### Cap. 12 RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

##### 12.1 DATI E RESIDENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Dalle certificazioni reperite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Villaverla (VI), (Allegato n. 10) risulta che:

**esecutato** Proprietà quota 1/1

risulta residente:

alla data del pignoramento in  
alla data attuale in

## 12.2 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Dalle certificazioni reperite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Villaverla (VI), (Allegato n. 10) risulta che:

**esecutato** Proprietà quota 1/1

### Cap. 13 LOTTI

Trattasi di lotto unico.

### Cap. 14 OSSERVAZIONI

Nessuna.

Piovene Rocchette, 29 Dicembre 2025

l'Esperto Valutatore



*dott. arch. Monica Dal Zotto*