



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

**PROCEDURA N. 393/2024 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto Unico**



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

Esecutato: \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **01/07/2025**

Identificazione beni: Beni in Montecchio Maggiore (VI), Via Monte Pasubio, 21  
Dati Catastali: NCEU, foglio 5, p.lla 1178, sub. 5 (A/2), sub. 2  
(C/6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Ing. Pietro Paolo Lucente** – Piazzetta della Peschiera, 2  
36030 Caldogno (VI)

mail: [studiolucente@gmail.com](mailto:studiolucente@gmail.com) – tel: 0444/905877

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Longare (VI)

mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel: 0444/953552

## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **393/2024**, promossa da: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*

**Giudice:** Dott.ssa Sonia Pantano

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 01/07/2025

**Esperto stimatore:** ing. Pietro Paolo Lucente

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

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

**Tipologia bene pignorato** (pag. 6): appartamento al piano secondo in palazzina di tre piani fuori terra a destinazione residenziale con autorimesse al piano terra

**Ubicazione** (pag. 6): Montecchio Maggiore (VI), Via Monte Pasubio, 21

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 11): NCEU, foglio 5, p.la 1178, sub. 5 (A/2), sub. 2 (C/6)

**Metri quadri** (pag. 6): abitazione 140 m<sup>2</sup> circa, terrazzi 30 m<sup>2</sup> circa, autorimessa 25 m<sup>2</sup> circa

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

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

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 14): difformità edilizie interne e prospettiche, presunti costi necessari alla loro regolarizzazione, € 4.016,00

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 19): 127.120,60 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 19): comparabile A: 28/02/2025, 145.000,00 €; comparabile B: 27/12/2024, 351.600,00 €; comparabile C: 12/12/2024, 346.600,00 €

**Valore di vendita forzata proposto** (27): 99.700,00 €

**Valore debito:** € 120.448,27 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 11): occupato dagli eseguiti

**Titolo di occupazione** (pag. 11): proprietà

**Oneri** (pag. 17): nessuno

**APE** (pag. 10): Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 14/04/2025 Classe **G**

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 29): vedasi cap. 17.

**Lotti** (pag. 29): unico

**Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.** L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto

le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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

---

## SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni .....	7
3.5	Certificazione energetica .....	10
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	11
4.1	Possesso.....	11
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	11
5.	ASPETTI CATASTALI .....	11
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	11
5.2	Intestatari catastali storici .....	11
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	12
5.4	Giudizio di conformità catastale .....	12
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	14
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	14
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI .....	14
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	14
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	15
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	16
7.4	Perimetro del “mandato” .....	16
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....	17
8.1	Oneri e vincoli .....	17
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/03/2025) .....	18
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	18
9.	SUOLO DEMANIALE.....	18
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	18

---

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	18
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	18
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	19
12.1	Metodo di valutazione .....	19
12.2	Stima del valore di mercato .....	19
	Valore di mercato .....	23
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	27
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	28
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	28
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	29
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	29
14.1	Dati e residenza dei debitori esegutati .....	29
14.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori .....	29
15.	LOTTI .....	29
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	29
17.	ELENCO ALLEGATI.....	30

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 08 gennaio 2025 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il 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), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".*

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 19 febbraio 2025, a seguito di comunicazione inoltrata agli esecutati e ai legali dal Custode, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità edilizia e catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE e del libretto di centrale. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Unità immobiliare a destinazione residenziale al piano secondo di una palazzina condominiale di tre livelli fuori terra.

L'appartamento è composto da corridoio distributivo per tutta la lunghezza dell'unità con vani finestrati su ambo i lati per un complessivo di tre camere, zona pranzo con cucina parzialmente separata, area soggiorno e un bagno finestrato; alla fine del corridoio distributivo si trova la porta per l'accesso alla terrazza con affaccio a Sud ed a Ovest.

Il complesso immobiliare è situato in via Monte Pasubio, in zona periferica dell'abitato di Montecchio Maggiore a destinazione prevalentemente residenziale.

L'accesso al vano scala condominiale avviene da un portoncino fronte strada al civico 21.

In proprietà anche un autorimessa al piano terra con dimensioni sufficienti per il parcheggio di una vettura di medie dimensioni; su parte dell'autorimessa è stato realizzato un soppalco ad uso deposito.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale al piano secondo con autorimessa al piano terra in un complesso a destinazione residenziale, per la quota del 50% ciascuno intestata a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* , con residenza a \*\*\*\*\* in  
via \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F.  
\*\*\*\*\* con residenza a \*\*\*\*\* in via \*\*\*\*\*.

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

Il bene confina, in ordine N-E-S-O.

Per l'appartamento: vano scala condominiale, muro perimetrale esterno;

per l'autorimessa: a.u.i. stesso mappale, via Monte Pasubio, a.u.i. stesso mappale

Salvi i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, si trova al piano secondo di un edificio a destinazione residenziale di tre livelli fuori terra.

Direttamente dalla pubblica via, attraverso un portoncino di metallo e vetro con apertura elettrificata, si accede al vano scala condominiale posto sul versante Nord dell'edificio; al pianerottolo del piano secondo si trova l'accesso all'unità immobiliare.

Dal pianerottolo attraverso un portoncino privo di blindatura, si accede al corridoio distributivo, che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'unità con vani a destra e a sinistra; la zona giorno, in prossimità della zona ingresso, è composta da sala pranzo con cucina parzialmente separata, entrambe con esposizione ad Est, la zona pranzo è comunicante con una terrazza con esposizione ad Est; dall'altro lato del corridoio, frontalmente alla zona pranzo, si trova la sala soggiorno, vano di buone dimensioni con esposizione ad Ovest.

Proseguendo lungo il corridoio, circa a metà dello stesso, è stata posizionata una porta su telaio in legno e vetro a separazione della zona notte dalla zona giorno; nella zona notte, alla destra del corridoio con esposizione ad Ovest si trovano due camere mentre alla sinistra con esposizione ad Est sono posizionate la terza camera ed il bagno di piano.

Alla fine dal corridoio da una portafinestra si accede ad una seconda terrazza di buone dimensioni, con affaccio a Sud ed a Est.

Una delle due camere esposte ad Ovest, quella di dimensioni più piccole, è dotata di portafinestra per l'accesso alla terrazza, attualmente una porzione di terrazza è occupata da una veranda utilizzata come ripostiglio.

L'altezza interna di tutto l'appartamento è di 2,95 m, il riscaldamento è autonomo con caldaia all'interno dei locali riscaldati e termosifoni lamellari sotto finestra; il bagno, dotato di tutti i sanitari è rivestito in piastrelle di ceramica alle pareti sino ad una altezza di circa 2,00 m.

La pavimentazione è a scaglie di marmo a tinta chiara del tipo alla palladiana su tutta la zona abitativa ed eccezione del bagno ove sono state posate piastrelle a tinta chiara. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colore all'acqua a tinte tenui.

L'impianto elettrico, termico e idraulico sono sottotraccia con dotazione normale per le unità residenziali, non è stato possibile valutarne il livello manutentivo.

Al piano terreno della palazzina si trova l'autorimessa dell'appartamento, sebbene di buone dimensioni, è possibile il parcheggio di una macchina di medie dimensioni in quanto vi è la presenza di un pilastro strutturale che ne limita la dimensione in profondità.

L'accesso al garage avviene mediante portone metallico basculante ad apertura manuale al civico 19/d, la pavimentazione è in cemento liscio con pareti intonacate e tinteggiate di bianco; l'altezza interna è di 4,00 m.

Su parte dell'autorimessa, dal pilastro sino alla parete di fondo, è stato realizzato un soppalco ad uso deposito.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.

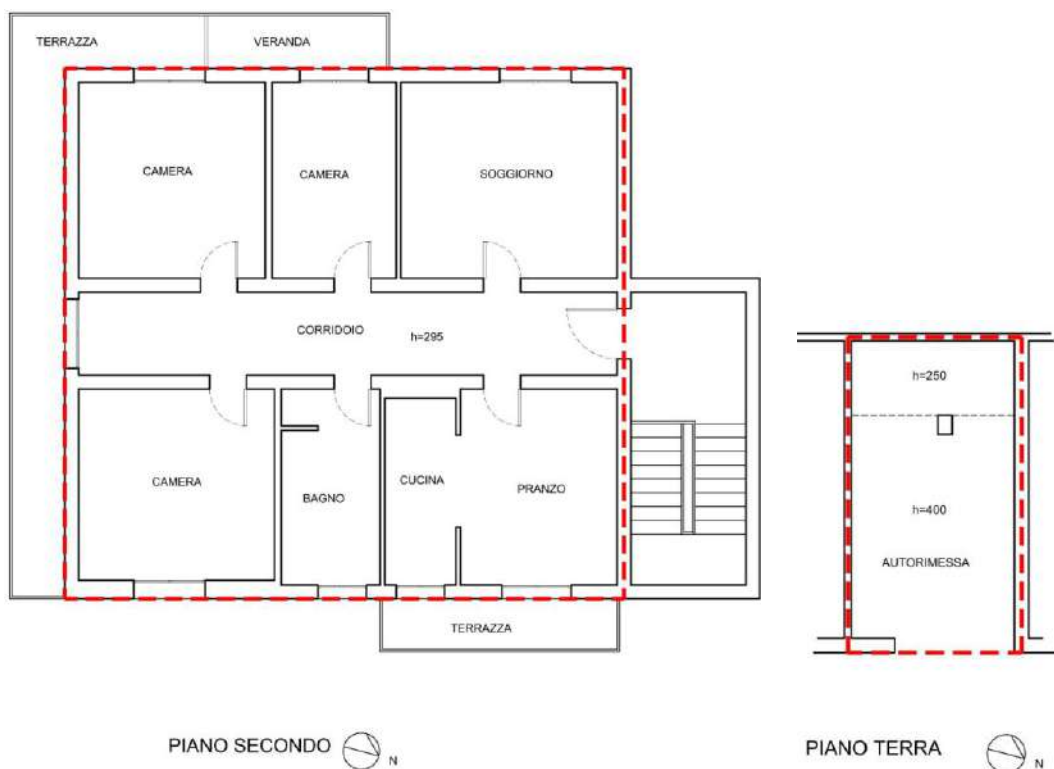


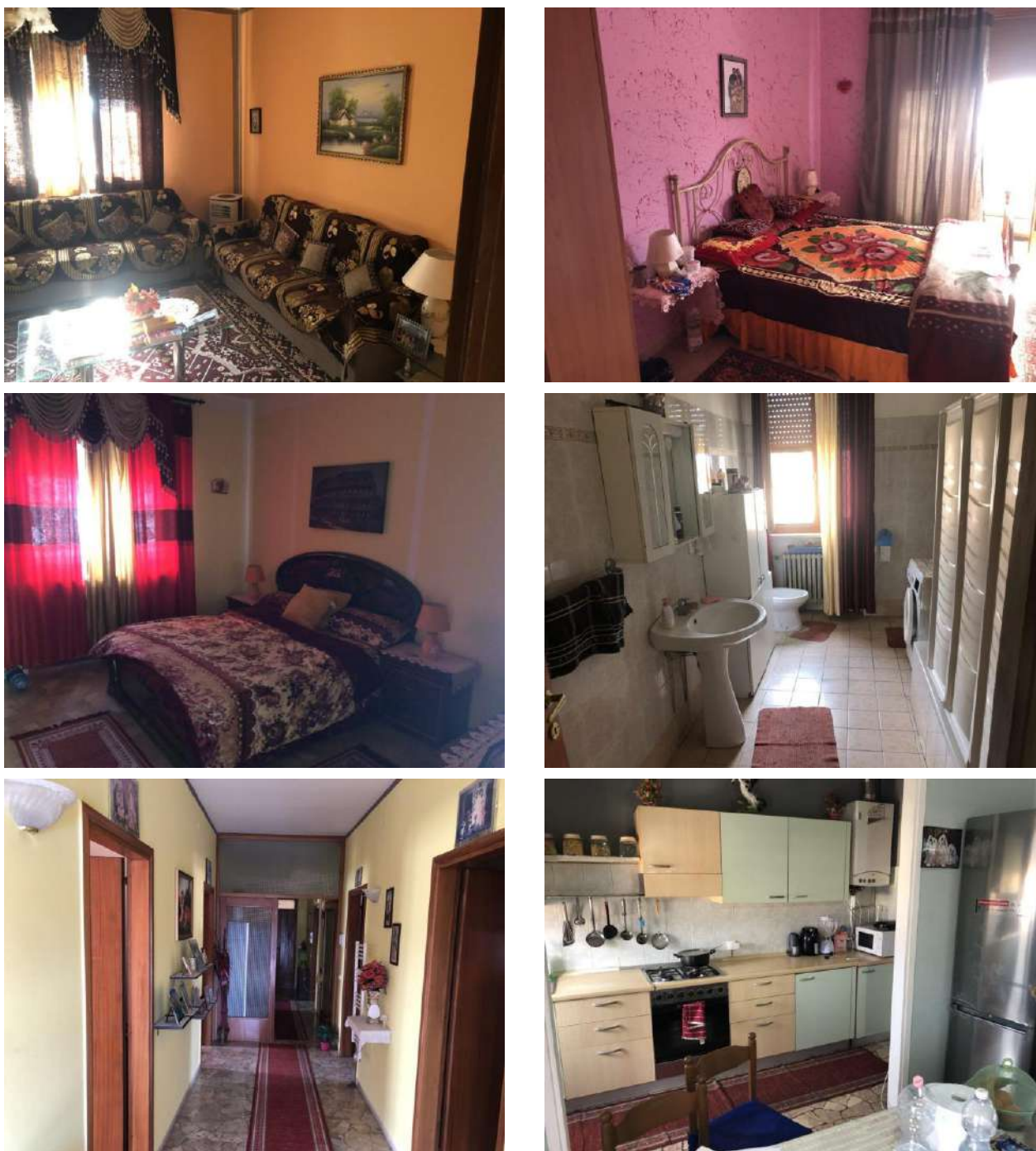
Figura 3. Planimetria immobili.

Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
appartamento piano secondo	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
terrazze	Sup. reale lorda	29,70	0,10	2,97
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>169,70</b>		<b>142,97</b>

Corpo B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
posto auto coperto	Sup. reale lorda	23,85	0,50	11,93
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>23,85</b>		<b>11,93</b>



**Figura 4. Foto immobili.**

### **3.5 Certificazione energetica**

È stato redatto in data 14/04/2025 l'Attestato di Prestazione Energetica di cui si evince la classe **G** dell'unità immobiliare.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava occupata dai due debitori eseguiti.

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

I soggetti occupano l'immobile in qualità di proprietari.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 18/11/1991 in atti dal 13/07/1999 FRAZIONAMENTO INS CLS DA IST.14478/91 (n. 8420/1991) Annotazioni: rv 8420/1/91
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

### 5.2 Intestatari catastali storici

#### Per i bene al sub. 2

1. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* dall'impianto al 18/11/1991. Diritto di: Proprietà per 1/2;
2. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* dall'impianto al 18/11/1991. Diritto di: Proprietà per 1/2;
1. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* dal 18/11/1991 al 16/04/1992. Diritto di: Proprietà per 1/2;
2. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* dal 18/11/1991 al 16/04/1992. Diritto di: Proprietà per 1/2;
1. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* dal 16/04/1992 al 29/12/2010. Diritto di: Proprietà per 1/1;
1. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* dal 29/12/2010. Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
2. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* dal 29/12/2010. Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

#### Per i bene al sub. 5

1. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* dal 09/02/1968 al 16/04/1992. Diritto di: Proprietà per 1/2;

- 
2. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* dal 09/02/1968 al 16/04/1992. Diritto di: Proprietà per 1/2;
  1. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* dal 16/04/1992 al 29/12/2010. Diritto di: Proprietà per 1/1;
  1. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* dal 29/12/2010. Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
  2. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* dal 29/12/2010. Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, il bene viene identificato in maniera corretta.

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e confrontato con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, non si sono riscontrate difformità ad eccezione della veranda su parte della terrazza; la stessa sotto il profilo edilizio non può essere sanata e pertanto, il ripristino dello stato dei luoghi corrisponderà alla planimetria catastale.

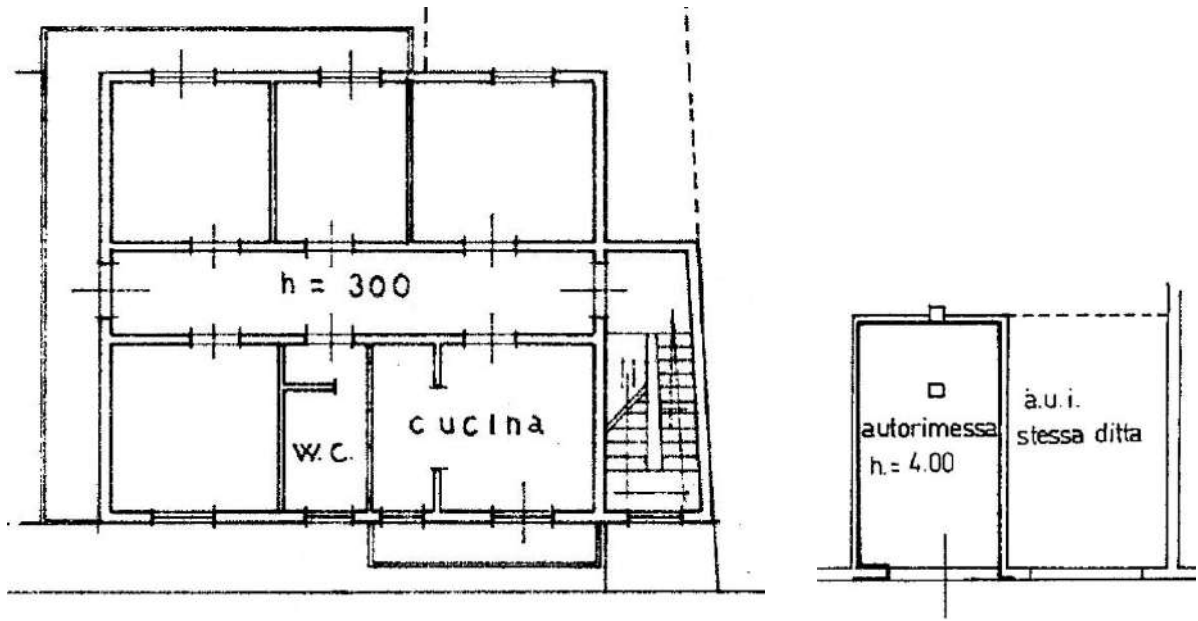


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.



Figura 6. Estratto mappa catastale

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

1. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* dal 09/02/1968 al 16/04/1992. Diritto di: Proprietà per 1/2 in forza di COSTITUZIONE del 09/02/1968 Pratica n. 182530 in atti dal 31/07/2000 MANCATA REGISTRAZIONE (n. 199.1/1968);
2. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* dal 09/02/1968 al 16/04/1992. Diritto di: Proprietà per 1/2 in forza di COSTITUZIONE del 09/02/1968 Pratica n. 182530 in atti dal 31/07/2000 MANCATA REGISTRAZIONE (n. 199.1/1968);
1. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* dal 16/04/1992 al 29/12/2010. Diritto di: Proprietà per 1/1 In forza di SCRITTURA PRIVATA del 16/04/1992 Pubblico ufficiale VITO GUGLIELMI Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 6933 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione n. 147 registrato in data 22/04/1992 – CV Voltura n. 5855.1/1992 - Pratica n. 518507 in atti dal 14/11/2001;
1. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* dal 29/12/2010. Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni in forza di Atto del 29/12/2010 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 49336 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 996.1/2011 Reparto PI di VICENZA in atti dal 25/01/2011;
2. \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* dal 29/12/2010. Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni in forza di Atto del 29/12/2010 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 49336 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 996.1/2011 Reparto PI di VICENZA in atti dal 25/01/2011

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'UTC di Montecchio Maggiore, atto a collazionare la documentazione edilizio - urbanistica che ha autorizzato la realizzazione dell'immobile, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile di cui alla presente relazione:

- A.E. n. 195 Reg. per la realizzazione di un fabbricato del 13/11/1964 con successiva autorizzazione di abitabilità n. 195/64 del 11/08/1967;
- C.E. n. 82/92 per lavori di divisione unità immobiliare e variante prospettica del 06/04/1992 con comunicazione di inizio lavori in data 10/06/1992;
- C.I.A. n. Prot. 907 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo in data 12/01/1996

## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Rispetto ai più recenti elaborati grafici depositati presso l'UTC di Montecchio Maggiore, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Terrazza sul fronte Est collegata alla sala da pranzo;
- Demolizione del muro divisorio del corridoio;
- Tamponamento delle due finestre con esposizione a Sud nelle due camere e apertura di finestra sul lato Ovest di una delle due camere;
- Diversa dimensione della porzione di terrazza esposta a Sud;
- Realizzazione di veranda su parte della terrazza a Ovest;
- Diverse dimensioni dell'autorimessa e realizzazione di soppalco.

Si riporta nel seguito la rappresentazione grafica delle difformità sopra elencate e l'ultimo stato di progetto autorizzato.

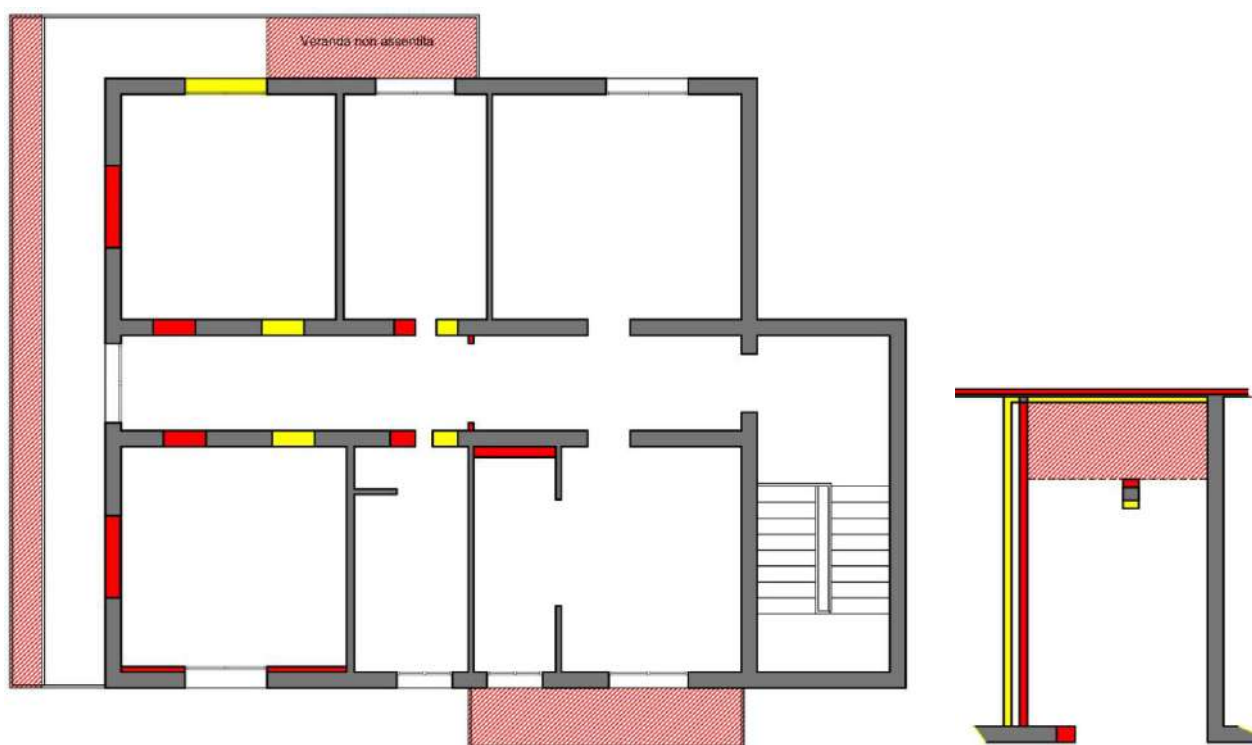


Figura 7. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

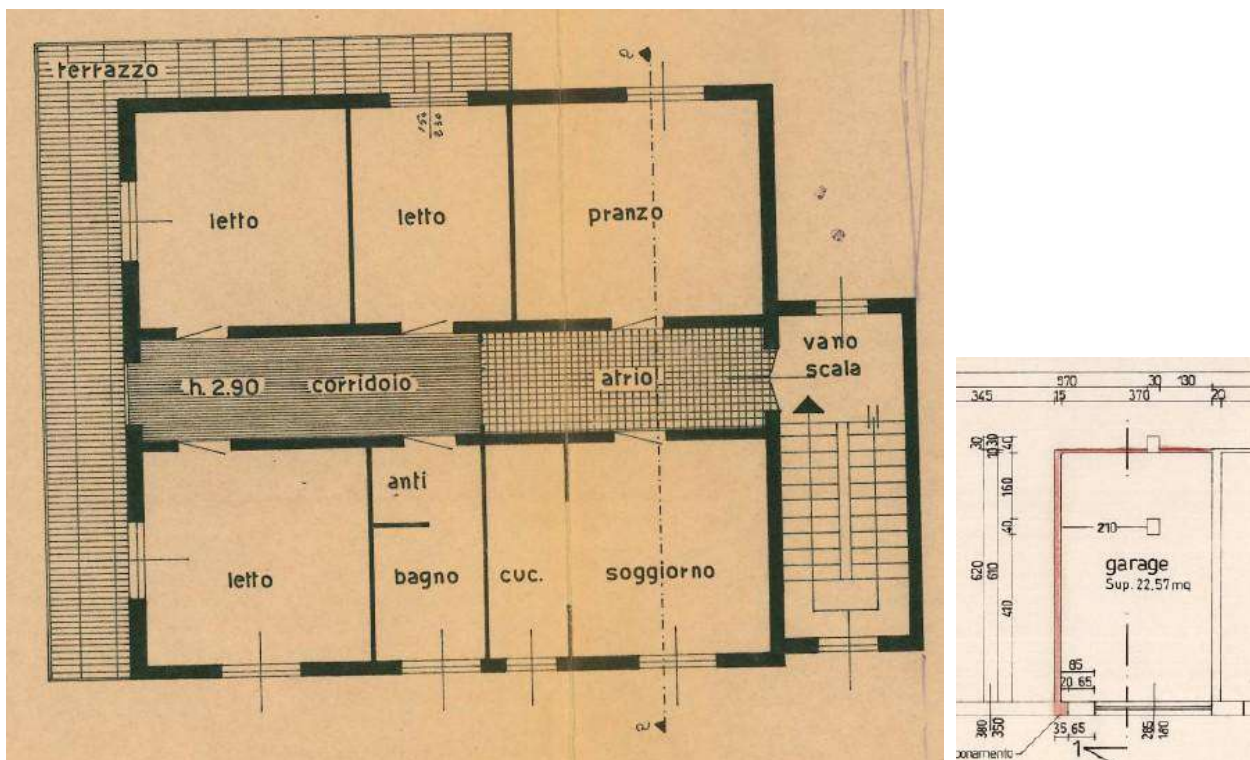


Figura 8. Stato approvato.

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

Per quanto riguarda la realizzazione non assentita della veranda non si ritiene sia possibile procedere alla regolarizzazione del manufatto in quanto la sua presenza preclude i rapporti aeroilluminanti della camera da cui si accede.

Per le restanti difformità sarà possibile presentare una pratica in sanatoria, fermo restando che, trattandosi anche di modifiche prospettiche, sarà necessario confrontarsi con l'UTC di Montecchio Maggiore per valutare se la modifica non assentita potrà essere sanata per la sola singola unità o dovrà essere oggetto di sanatoria l'intero edificio e successivamente l'entità della sanzione amministrativa.

### 7.4 Perimetro del “mandato”

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

## **8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE**

### **8.1 Oneri e vincoli**

Si ritiene necessario che per la futura vendita siano anche compresi i futuri oneri e vincoli:

- a) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione edilizia dei beni;
- b) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di determinare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico.

## 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/03/2025)

**Iscrizione** contro \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* , Registro Particolare 346 Registro Generale 1556 del 24/01/2011, Ipoteca volontaria a firma notaio Gianfranco di Marco, del 29/12/2010 a favore di **VENETO BANCA HOLDING S.C.P.A.** con sede a Montebelluna (TV). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Montecchio Maggiore, Fg. 5 mapp. 1178 sub 2-5** per la quota di 1/1;

**Trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 17442 Registro Generale 23847 del 06/11/2024, nascente da Atto Giudiziario n. 6077 del 03/11/2024 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* , immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Montecchio Maggiore, Fg. 5 mapp. 1178 sub 2-5** per la quota di 1/1;

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

**Iscrizione** contro \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* , Registro Particolare 346 Registro Generale 1556 del 24/01/2011, Ipoteca volontaria a firma notaio Gianfranco di Marco, del 29/12/2010 a favore di **VENETO BANCA HOLDING S.C.P.A.** con sede a Montebelluna (TV). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Montecchio Maggiore, Fg. 5 mapp. 1178 sub 2-5** per la quota di 1/1;

**Trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 17442 Registro Generale 23847 del 06/11/2024, nascente da Atto Giudiziario n. 6077 del 03/11/2024 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* , immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Montecchio Maggiore, Fg. 5 mapp. 1178 sub 2-5** per la quota di 1/1;

## 9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

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

L'immobile non è costituito a condominio, la divisione delle spese relative alla pulizia ed alla fornitura di energia delle parti comuni è di tipo bonario e non vi sono spese arretrate.

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

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

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

### 12.2 Stima del valore di mercato

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

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili” ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità si trovano a Montecchio Maggiore nella medesima zona del subject e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 1



Indirizzo Immobile **via Alcide de Gasperi, 19 - MONTECCHIO MAGGIORE**

Fonte dati **COMPRAVENDITA notaio Curreri** data **28/2/25**

Zona urbanistica **Residenziale** Categoria **A/2** Tipologia imm **Abitazione Civile** costr/ristr **1978**

Zona OMI **B1** Destinaz. uso **Residenziale**

Descrizione sintetica **Unità immobiliare al piano primo con autorimessa singola e cantina a quota sottostrada.**

Bagni	2	Giardino privato	0
Balconi/Portico	3	Box auto	1
Ascensore	0	Piano	1
Stato di conservazione	2	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	4	Classe energetica	F

**Calcolo della superficie commerciale** Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% 110,00	30% 0,00	10% 0,00	
	15% 0,00	2% 0,00	
50% 0,00	10% 52,50		50% 15,50
25% 11,50	5% 0,00		
Portici- Terrazze COMUNICANTI 52,50 mq			
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI 0,00 mq			
Superficie scoperto di pertinenza 0,00 mq			
Superficie commerciale		<b>125,88</b>	<b>mq</b>

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 2



Indirizzo Immobile	via Domenico Veronese, 3 - MONTECCHIO MAGGIORE				
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Rizzi			data	27/12/24
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/2	Tipologia imm	Abitazione Civile
Zona OMI	B1			Destinaz. uso	Residenziale
Descrizione sintetica	Appartamento al piano terra con giardino privato con autorimessa al piano interrato e posto auto scoperto.				
Bagni	2	Giardino privato	1		
Balconi/Portico	0	Box auto	2		
Ascensore	0	Piano	0		
Stato di conservazione	3	Riscaldamento	auto		
Qualità unità edilizia	5	Classe energetica	A4		

<b>Calcolo della superficie commerciale</b>				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 115,00	30% 0,00	10% 115,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 70,00			
50% 0,00	10% 0,00		50%	52,50	
25% 0,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	0,00	mq			
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00	mq			
<b>Superficie scoperto di pertinenza</b>	<b>185,00</b>	<b>mq</b>			
<b>Superficie commerciale</b>		<b>154,15</b>	<b>mq</b>		

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 3



Indirizzo Immobile **via Domenico Veronese, 3 - MONTECCHIO MAGGIORE**

Fonte dati **COMPRAVENDITA notaio Rizzi** data **12/12/24**

Zona urbanistica **Residenziale** Categoria **A/2** Tipologia imm **Abitazione Civile** costr/ristr **2024**

Zona OMI **B1** Destinaz. uso **Residenziale**

Descrizione sintetica **abitazione al piano primo, autorimessa al piano interrato e posto auto scoperto**

Bagni	2	Giardino privato	0
Balconi/Portico	1	Box auto	2
Ascensore	0	Piano	1
Stato di conservazione	3	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	5	Classe energetica	<b>A4</b>

**Calcolo della superficie commerciale** Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% <b>110,00</b>	30% 0,00	10% 0,00	
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00	
50% <b>0,00</b>	10% 30,00		50% <b>37,50</b>
25% <b>0,00</b>	5% 0,00		
Portici- Terrazze COMUNICANTI	<b>30,00</b> mq		
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	<b>0,00</b> mq		
<b>Superficie scoperto di pertinenza</b>	<b>0,00</b> mq		
<b>Superficie commerciale</b>		<b>131,75</b>	<b>mq</b>

**Valore di mercato**

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

Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili,

provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

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

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

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ € 144.882,13	€ 351.462,00	€ 346.502,50	
	data (mesi)	DAT 1	3	3	
	Sup Principale	SUP 121,50	115,00	110,00	92,30
	Sup Balconi e Terr.	BAL 0,00	0,00	30,00	6,53
	Area Esterna	SUE 0,00	185,00	0,00	0,00
	Autorimessa	AUT 15,50	52,50	37,50	0,00
	Servizi	SER 2	2	2	1
	Stato Manutentivo	STM 2	3	3	1
	Stato Man Edificio	STE 4	5	5	1
	Piano	P 1	0	1	3
	Ascensore	ASC 0	0	0	0
	Classe Energetica	CE F	A4	A4	G

PREZZI MARGINALI		prezzo	PRZ			
	data	DAT	120,74	292,89	288,75	
	Sup Principale	SUP	1.151,00	1.151,00	1.151,00	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	345,30	345,30	345,30	
	Area Esterna	SUE	115,10	115,10	115,10	
	Autorimessa	AUT	575,50	575,50	575,50	
	Servizi	SER	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
	Stato Manutentivo	STM	12.150,00	11.500,00	11.000,00	
	Stato Man Edificio	STE	4.346,46	10.543,86	10.395,08	
	Piano	P	724,41	1.757,31	1.732,51	
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	
	Classe Energetica	CE	45,00	0,00	0,00	55,00

TABELLA DI VALUTAZIONE		prezzo	PRZ	144.882,13	351.462,00	346.502,50
	data	DAT	-120,74	-878,66	-866,26	
	Sup Principale	SUP	-33.609,20	-26.127,70	-20.372,70	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	2.254,81	2.254,81	-8.104,19	
	Area Esterna	SUE	0,00	-21.293,50	0,00	
	Autorimessa	AUT	-8.920,25	-30.213,75	-21.581,25	
	Servizi	SER	-5.000,00	-5.000,00	-5.000,00	
	Stato Manutentivo	STM	-12.150,00	-23.000,00	-22.000,00	
	Stato Man Edificio	STE	-13.039,39	-42.175,44	-41.580,30	
	Piano	P	1.448,82	5.271,93	3.465,03	
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00	
	Classe Energetica	CE	-12.150,00	-63.250,00	-60.500,00	
			63.596,18	147.049,69	169.962,83	

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA  $V_{mMCA}$ :

Valore medio stimato MCA	€ 126.869,57
$V_{mMCA}$ €/MQ	1.345,97

A seguito della notevole divergenza del valore unitario ottenuta con il metodo MCA, ottenuto dal confronto con la compravendita di immobili di recentissima costruzione si ritiene di procedere ad un adeguamento del costo con il Sistema di Stima, basandosi su altri parametri non ricompresi nel calcolo IVS.

CARATTERISTICHE QUALITATIVE				
caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject
Ultimo piano	0	1	0	1
Luminosità Naturale	3	4	4	4

Pertanto la correzione del Valore con il sistema di Stima risulta il seguente:

SISTEMA DI STIMA			
	Ultimo piano	Luminosità Naturale	
A	0	3	
B	1	4	
C	0	4	
Subject	1	4	
Matrice delle differenze			
	costante	Ultimo piano	Luminosità Naturale
A	1	-1	-1
B	1	0	0
C	1	-1	0
Matrice inversa			
	costante	Ultimo piano	Luminosità Naturale
A	0	1	0
B	0	1	-1
C	-1	0	1
Matrice del prodotto			
Prezzi corretti dall'MCA		Prezzi corretti dal sistema di stima	
A	€ 505,23	Valore di stima	€ 953,94
B	€ 953,94	Prezzo Marginale Ultimo piano (x)	-€ 336,10
C	€ 1.290,04	Prezzo Marginale Luminosità Naturale (y)	€ 784,81

- Il secondo procedimento di stima adotta la metodologia del confronto dei prezzi di mercato, così come rilevati dai 2 Osservatori nazionali: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio; Borsino Immobiliare della CC.I.A.A. di Vicenza, entrambi aggiornati al più recente semestre di rilevamento.

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

- le dimensioni (superficie equivalente lorda)
- l'altezza dei locali
- la distribuzione interna
- la posizione
- lo stato di conservazione e qualità della costruzione

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

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

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

MONTECCHIO MAGGIORE						
Borsino Immobiliare						
	nuovo o ristrutturato a nuovo		da ristrutturare (senza interventi statici)		box singoli (5x3)	
	min	max	min	max	min	max
zona B1	1.000	1.300	500	900	10.000	20.000
vetustà anni	420		534			
<b>43</b>						
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato conservativo		valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq mese	
			min	max	min	max
abitazioni Civili	normale		1.325	1.750	0	0
vetustà anni	normale		745	984	0	0

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

Prezzo medio unitario Osservatori		=	€ 670,67	
caratteristica			coeff. adeg.	
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, nella media per per un appartamento tricamera		1,00	
distribuzione	ben distribuito e di facile arredabilità		1,00	
posizione	si trova in periferica ed in zona a bassa densità edilizia, inserito in un contesto bifamiliare, posto al secondo ed ultimo piano con buona panoramicità ed affacci su tutti i lati		1,10	
stato di conservazione	l'edificio risulta in uno stato di sufficiente manutenzione, con sufficienti finiture		1,00	
Coefficiente complessivo			1,03	
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff <b>caratter.</b>		670,67	coeff 1,025	€/MQ 687,44

Il valore complessivo dell'immobile, determinato con il metodo degli adeguamenti dei prezzi medi, risulta quindi dal valore unitario moltiplicato per la sua superficie commerciale, da cui:

valore /mq MCA-SDS	953,94
valore /mq OMI	687,44
valore medio	820,69
valore arrotondato	820,69

#### A. unità immobiliare piano secondo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento piano secondo	140,00	€ 820,69	€ 114.896,44
terrazze	2,97	€ 820,69	€ 2.437,45
	142,97		€ 117.333,88
- Valore corpo:			€ 117.333,88
- Valore complessivo diritto e quota:		1	€ 117.333,88

**B. autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto coperto	11,93	€ 820,69	€ 9.786,71
	11,93		€ 9.786,71

- Valore corpo:

€ 9.786,71

- Valore complessivo diritto e quota:

1

€ 9.786,71

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato si attesta a:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	unità immobiliare piano secondo	142,97	€ 117.333,88	€ 117.333,88
B	autorimessa	11,93	€ 9.786,71	€ 9.786,71
				€ 127.120,60

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 della quota pignorata, alla data del 04/04/2025 risulti essere pari a:

**€ 127.120,60 (centoventisettemilacentoventi/71 €), pari a 820,69 €/m<sup>2</sup>.**

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

**12.3 Determinazione del valore a base d'asta**

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale:	€ 0.000
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 8.416,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 0.000
- altri consti/oneri:	€ 0.000

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle

circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (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.

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 19.068,09
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 8.416,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto</b>	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 99.636,51

**VALORE del LOTTO arrotondato** € 99.700,00

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

*VALORE del Lotto arrotondato* € 99.700,00 (*€ novantanovemilasettecento /00*)."

## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'unità immobiliare è stata acquistata in data 29/12/2010 per la somma di € 102.000,00.

## 12.5 Giudizio di vendibilità

Vista la posizione, oltre allo stato manutentivo dell'unità e dell'intero immobile, la quota messa in vendita, si ritiene che il bene possa avere una vendibilità sufficiente

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

Trattandosi di appartamento con autorimessa non è possibile la divisione del bene in più lotti.

**14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO****14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati**

Il Sig. \*\*\*\*\* risulta avere residenza a \*\*\*\*\* in via \*\*\*\*\* dal \*\*\*\*\*;  
la Sig.ra \*\*\*\*\* risulta avere residenza a \*\*\*\*\* in via \*\*\*\*\* dal  
\*\*\*\*\*, entrambi provenienti da \*\*\*\*\* dello stesso Comune.

**14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori**

I Sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* risultano essere tra loro di stato coniugati e di aver  
contratto matrimonio a \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\*.

**15. LOTTI**

Il bene compone l'unico lotto della procedura in oggetto.

**16. OSSERVAZIONI FINALI**

Non vi sono ulteriori osservazioni o annotazioni finali ritenute utili.

Caldogno, li 22/05/2025

Il Tecnico Incaricato  
(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 esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori