



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 528/2018 RGE – Lotto 2
AGGIORNAMENTO ELABORATO PERITALE

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



Lotto 2

Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente: **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

Esecutati: [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/05/2026**

Identificazione beni: **Cartigliano (Vi), via Roma n. 43,45**

Dati Catastali: CT, Foglio n.2 p.lla n.488;
NCEU, Foglio n.2 p.lla n.1116 sub.4 (A/2);
NCEU, Foglio n.2 p.lla n.1116 sub.5 (A/2);
NCEU, Foglio n.2 p.lla n.1116 sub.6 (A/2);
NCEU, Foglio n.2 p.lla n.1116 sub.7 (C/2);
NCEU, Foglio n.2 p.lla n.1116 sub.8 (C/6).

Per diritto di: Proprietà per 1/5 contro [REDACTED]
Proprietà per 1/5 contro [REDACTED]

Esperto stimatore: **geom. Mosele Fausto** - Via C. Verlatto, 82, Arzignano (VI) mail: geomfaustomosele@gmail.com tel: 3314723072

Custode Giudiziario: **IVG s.r.l. di Vicenza** - Via Volto, 63 Longare (VI) mail: prenotazioni@ivgvicenza.it- tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 528/2018, promossa da: **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.** con sede in Bolzano (BZ), contro [REDACTED] proprietario per 1/5 [REDACTED] proprietario per 1/5

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/05/2026

Esperto stimatore: Geom. Fausto Mosele

Diritto pignorato: Proprietà per 1/5 contro [REDACTED] e proprietà per 1/5 contro [REDACTED]

Comproprietari non eseguiti: [REDACTED] proprietà per 1/5; [REDACTED] proprietà 1/5; [REDACTED] proprietà 1/15; [REDACTED] proprietà 1/15; [REDACTED] proprietà 1/15;

Tipologia bene pignorato: compendio immobiliare su 4 piani fuori terra ed uno interrato, in edificio dei primi del '900 ristrutturato.

Ubicazione: via Roma n. 43,45 cap. 36050 Cartigliano (Vi).

Dati catastali attuali dei beni CT, Foglio n. 2 p.la n.488; NCEU, Foglio n. 2 p.la n.1116 sub.4 (A/2); NCEU, Foglio n. 2 p.la n.1116 sub.5 (A/2); NCEU, Foglio n. 2 p.la n.1116 sub.6 (A/2); NCEU, Foglio n. 2 p.la n.1116 sub.7 (C/2); NCEU, Foglio n. 2 p.la n.1116 sub.8 (C/6).

Metri quadri (pag. 4): locali principali 437,00 m² circa, portico 91,00 m² circa, soffitta 84 m² circa, deposito 187,00 m² circa, cantina 56,00 m² circa, scoperto 1042 m² circa.

Stato di manutenzione: sufficiente.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. **Errore. Il segnalibro non è definito.**): difformità edilizie: SI sanabili al costo di € 5.800,00 (€4.300+€1.500); difformità catastali: SI regolarizzabili al costo di € 4.609,00.

Valore lordo di mercato, OMV: € 298.000,00 per l'intero.

Valore di mercato delle quote in esecuzione € 119.200,00 pari ai 2/5 dell'intero.

Date/valori comparabili reperiti: Comparabile "A" 11/07/2024 - € 60.000,00; Comparabile "B" 24/10/2023 - € 90.000,00.

Valore di vendita forzata proposto: € 213.000,00 per l'intero.

Valore di mercato delle quote in esecuzione € 85.200,00 pari ai 2/5 dell'intero.

Valore debito: ----.

Occupazione: Foglio n. 2 mappale n. 488, utilizzato come corte dell'abitazione dai residenti

Foglio n. 2 mappale n. 1116 sub 4, occupato dall'esecutato [REDACTED]

Foglio n. 2 mappale n. 1116 sub 5, occupato in uso gratuito dalla nipote degli esecutati, figlia di [REDACTED]

[REDACTED] ora proprietaria per successione di [REDACTED]

Foglio n. 2 mappale n. 1116 sub 6, occupato dall'esecutato [REDACTED]

Foglio n. 2 mappale n. 1116 sub 7, occupato dall'esecutato [REDACTED]

Foglio n. 2 mappale n. 1116 sub 8, occupato dall'esecutato [REDACTED]

Titolo di occupazione (pag. 11): vari.



Oneri: non rilevati.

APE: L'abitazione di cui al sub. 4 è provvista di Attestato di Prestazione e ricade in classe F.

L'abitazione di cui al sub. 5 è provvista di Attestato di Prestazione e ricade in classe F.

L'abitazione di cui al sub. 6 è provvista di Attestato di Prestazione e ricade in classe F.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: demolizione di manufatto non sanabile.

Lotti: 2 di 3

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

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

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

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

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

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

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

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



2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di compendio immobiliare, costituito da edificio residenziale di 4 piani fuori terra ed uno interrato, dei primi del '900 e ristrutturato negli anni '80 e accessori e terreno pertinenziale sito a Cartigliano in Via Roma n. 43-45 situato in pieno centro storico del comune, con affaccio ed accesso sulla via pubblica.

2.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato:

Proprietà per 1/5 contro [REDACTED]

Proprietà per 1/5 contro [REDACTED]

Comlessivamente per i 2/5

Beni oggetto del pignoramento:

Comune di Cartigliano, catasto terreni:

Fg. n. 2 part. n. 488 seminativo irr. arb. cl. 2 superficie 202 mq.

Comune di Cartigliano, catasto fabbricati:

Fg. n. 2 part. n. 1116 sub. 4 cat. A/2 cl. 2 consistenza 5 vani Rendita € 438,99;

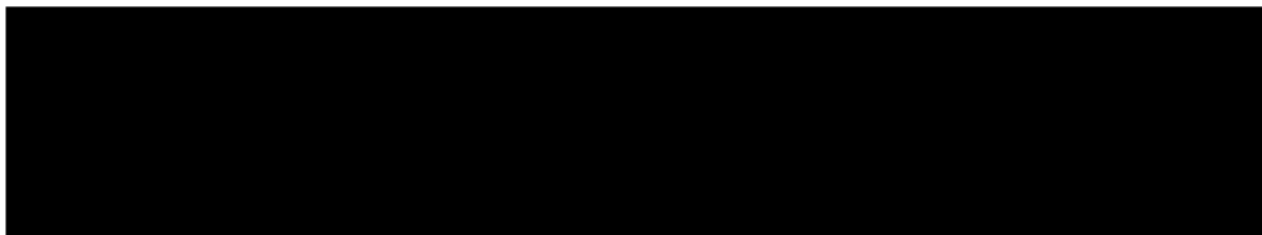
Fg. n. 2 part. n. 1116 sub. 5 cat. A/2 cl. 2 consistenza 5,5 vani Rendita € 482,89;

Fg. n. 2 part. n. 1116 sub. 6 cat. A/2 cl. 2 consistenza 7 vani Rendita € 614,58;

Fg. n. 2 part. n. 1116 sub. 7 cat. C/2 cl. 2 consistenza 197 mq Rendita € 178,69;

Fg. n. 2 part. n. 1116 sub. 8 cat. C/6 cl. 1 consistenza 45 mq Rendita € 48,81;

Beni intestati a:



Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza In parte da denuncia di successione di [REDACTED] (fratello degli esecutati) del 12/12/2012 registrata a Bassano del Grappa il 12/07/2013 vol. n. 9990 n- 452 del 14/06/2013; in parte da successione [REDACTED] (padre degli esecutati) del 04/03/1962 n. 12 vol. n. 294 con accettazione tacita di eredità nascente da atto Lafasciato Luigi rep. n. 90424 del 03/12/1992 trascritta il 05/12/2018 ai nn. 12428/8663.

Il diritto reale corrisponde a quanto indicato nel pignoramento, nella trascrizione del pignoramento e nell'atto di acquisto.

2.3 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di edificio composto da varie unità immobiliari non indipendenti, sito in Cartigliano in Via Roma n. 43-45.

Il compendio è composto da tre edifici:

L'immobile principale si sviluppa su 4 piani fuori terra, mentre il secondo corpo su 2 piani.

Il tutto edificato originariamente nei primi del '900, ristrutturato e sanato in varie epoche.

Al piano terra ed interrato trova posto un appartamento, composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, cantina e c.t., ma sprovvisto dei servizi igienici (sub. 4).

Il piano primo ospita un appartamento, composto da cucina, soggiorno, corridoio, due ripostigli, due camere, uno studio, un bagno (sub. 5).



Il piano secondo e terzo ospita un appartamento, composto da cucina, soggiorno, corridoio, ripostiglio, tre camere, un bagno e soffitte accessibili tramite una botola nel ripostiglio (sub. 6).

Una scala comune (sub. 2) collega i vari accessi alle unità sopra descritte.

L'immobile accessorio si sviluppa su 2 piani fuori terra, è un immobile interamente dedicato a ripostigli, depositi e portici (sub. 7).

Il terzo immobile si sviluppa per un piano fuori terra e consiste in una rimessa, ma non sanabile in quanto edificata in fregio ad una roggia.

L'intero complesso è ubicato in centro paese, ha accesso pedonale e carraio dal mappale 488, quindi da via Marconi, mappale che fa parte della presente relazione di stima, ne deriva che il m.n. 488 e il m.n. 1116 sub 1, costituiscono: accesso carraio, pedonale, aree di manovra, parcheggi e giardino, indivisi tra le unità immobiliari.

L'unità immobiliare sub 4 ha accesso pedonale diretto anche dalla strada comunale oltre che dal cortile comune interno.

Il contesto urbano è sufficientemente decoroso, le unità immobiliari oggetto di stima ricadono in centro storico, prevalentemente residenziale e commerciale; in prossimità del fabbricato si trovano i principali servizi cittadini quali, scuole, aree verdi, negozi, la zona è servita dal trasporto pubblico.

L'edificio è individuato dallo strumento urbanistico in ZTO Zona A/3 – Centro Storico.

Le condizioni delle parti comuni risultano normali, considerando l'epoca di costruzione e gli interventi manutentivi effettuati nel tempo.

È stato realizzato con struttura portante in sasso e in muratura portante, solai in legno e laterocemento e muratura divisoria in laterizio.

Il complesso ha una superficie SEL di circa mq. 437,00. Le altezze dei locali variano: per il sub. 4 tra i 2,60m e i 3,50m; per il sub. 5 tra i 2,50m e i 4,20m; per il sub. 6 2,55m.

Le finiture del complesso sono le seguenti:

per l'immobile principale le porte di accesso alle unità sono in legno non blindate, i pavimenti sono in legno e in piastrelle, i serramenti interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera ed oscuri in legno.

Le pareti sono intonacate e regolarmente tinteggiate.

L'immobile secondario ha serramenti in legno ed è pavimentato con battuto di calcestruzzo.

Il terzo immobile non ha serramenti ed è pavimentato in terra battuta.

Per l'immobile principale, l'impianto di riscaldamento è autonomo per ogni unità con caldaie a gas (la posizione per la caldaia del sub 5, per ora è prevista nella soffitta del sub 6) e la distribuzione è con radiatori lamellari, in ghisa e tubolari in acciaio.

L'immobile secondario e per il terzo immobile non hanno impianto idrotermosanitario.

L'impianto elettrico risponde alle caratteristiche dell'epoca di costruzione.

Non è presente il condizionatore, ma è presente la predisposizione.

Non è presente l'ascensore.

Le condizioni generali delle unità oggetto di stima e dell'intero complesso condominiale sono sufficienti, considerando la vetustà, le finiture e il livello di manutenzione.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

L'accesso pedonale e carraio al complesso, avviene attraverso un cancello in ferro zincato.

SUB. 4 – per il piano terra: serramenti in legno con vetrocamera, balconi in legno; l'acqua calda è fornita dalla caldaia presente sotto al portico esterno del sub. 3, caldaia che scalda anche il negozio al sub. 3, non è presente l'impianto di riscaldamento/raffrescamento. L'impianto elettrico e l'impianto idraulico sono indipendenti. Per il piano interrato: porta in ferro, impianti esterni e è dotata di impianto elettrico ed idraulico.

SUB. 5 – serramenti in legno con vetrocamera per tutto il piano tranne che in ripostiglio e studio che sono in PVC. L'immobile è in uso gratuito [REDACTED]

SUB. 6 – per il piano secondo serramenti in legno con vetrocamera tranne quello del bagno che è in alluminio. Per il piano terzo (sottotetto): c'è la caldaia dell'appartamento al piano secondo abitato da [REDACTED]

[REDACTED] tre c'è la caldaia dell'appartamento al piano primo abitato da [REDACTED] famiglia e figlia.

SUB. 7 – è presente una crepa visibile sul lato nord.

SUB. 8 – deve essere demolito.



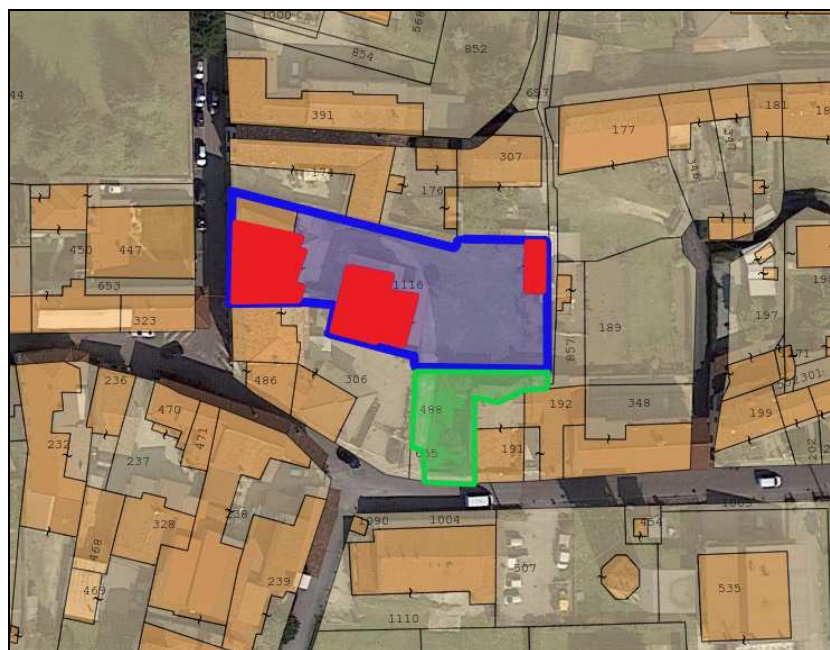


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

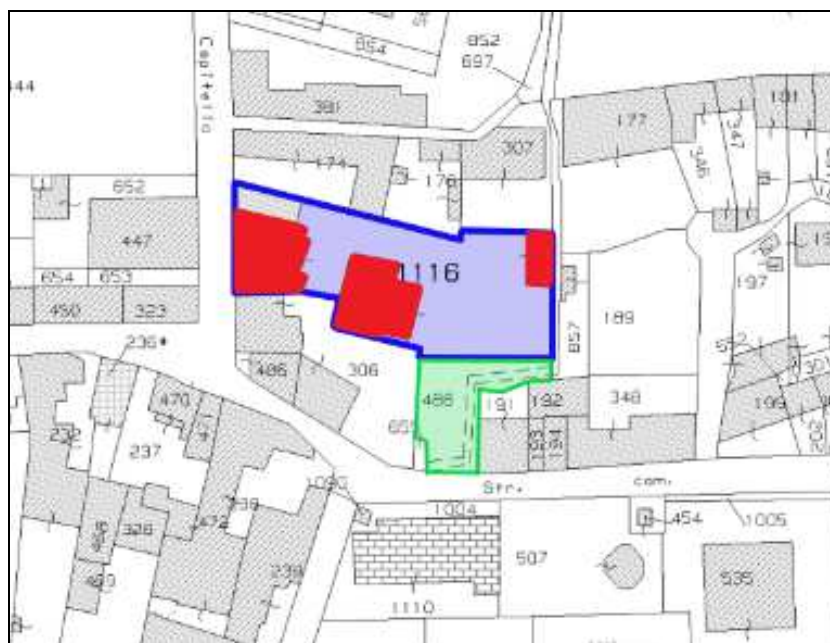
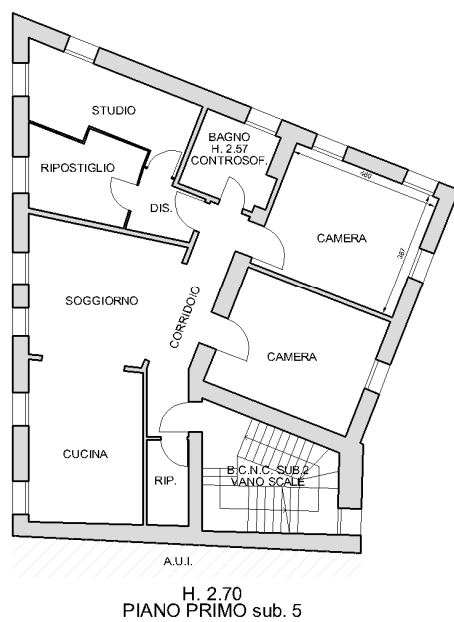
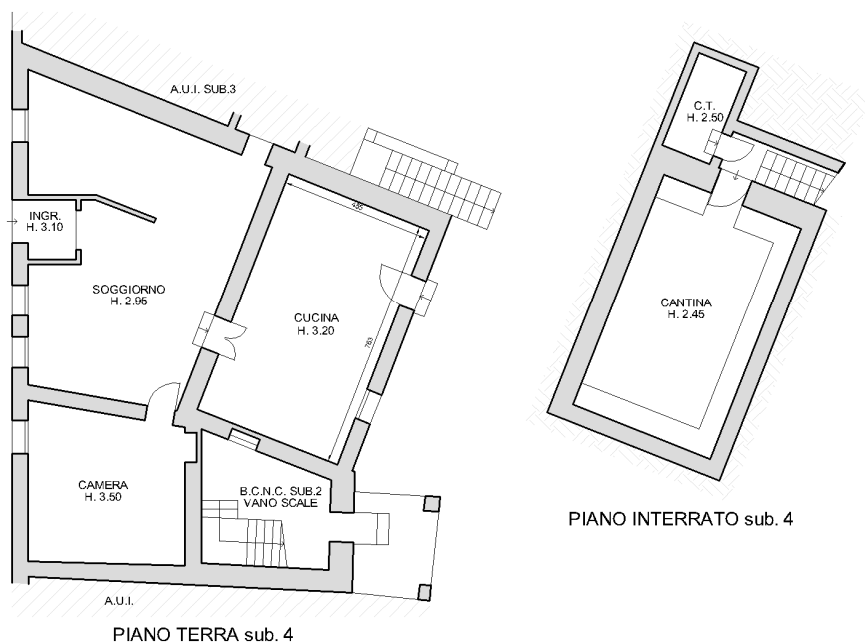
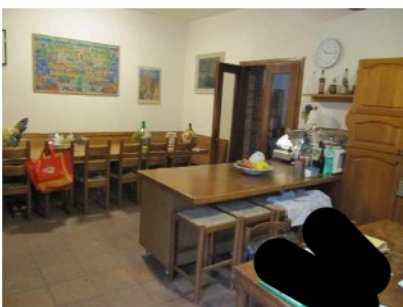
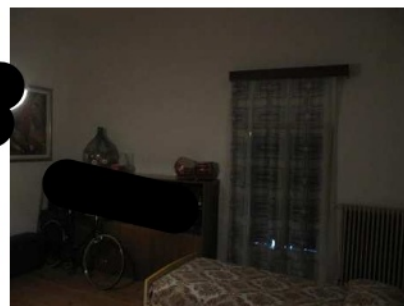
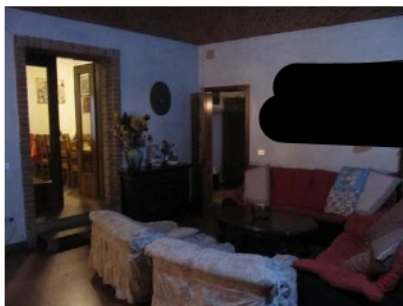
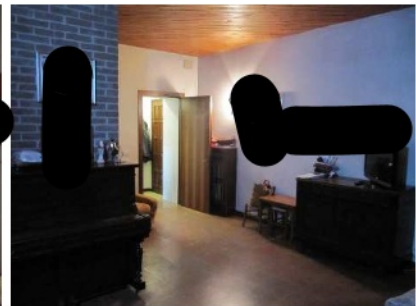
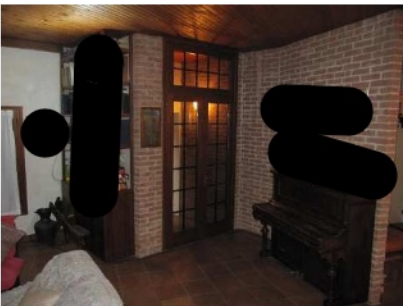


Figura 2. Estratto mappa catastale.









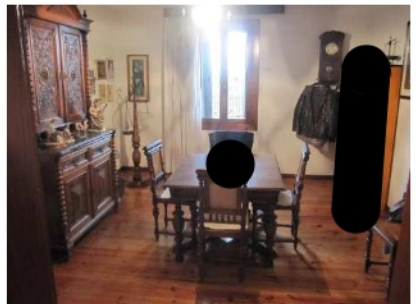
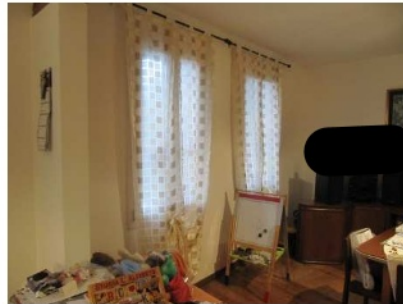




Figura 4. Foto immobili.

2.4 Certificazione Energetica

L'abitazione di cui al sub. 4 è provvista di Attestato di Prestazione e ricade in classe F.

L'abitazione di cui al sub. 5 è provvista di Attestato di Prestazione e ricade in classe F.

L'abitazione di cui al sub. 6 è provvista di Attestato di Prestazione e ricade in classe F.

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

3.1 Possesso

Alla data del sopralluogo il compendio immobiliare risulta così occupato:

4. Foglio n. 2 mappale n. 488, utilizzato come corte dell'abitazione dai residenti
5. Foglio n. 2 mappale n. 1116 sub 4, occupato dall'esecutato
6. Foglio n. 2 mappale n. 1116 sub 5, occupato da
7. Foglio n. 2 mappale n. 1116 sub 6, occupato dall'esecutato
8. Foglio n. 2 mappale n. 1116 sub 7, occupato dall'esecutato
9. Foglio n. 2 mappale n. 1116 sub 8, occupato dall'esecutato

9.1 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

L'immobile pignorato è nella disponibilità dell'esecutato.



9.2 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.



10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

10.1 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.”

10.2 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 $5\div 10\%$ di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al $5\div 10\%$ ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Le unità assunte come comparabili sono considerate simili e appartenenti allo stesso segmento di mercato:

COMPARABILE “A”

Comune di Cartigliano (Vi), abitazioni categoria catastale A/3 con accessori C/6 e C/2

Riferimento: Atto Notaio Silvia Artoni Rep. n. 9.204 Racc. n. 7.157 del 17/04/2025

Condizioni dell’immobile: sufficiente

Prezzo di vendita: € 168.000,00

COMPARABILE “B”

Comune di Cartigliano (Vi), abitazione categoria catastale A/3

Riferimento: Atto Notaio Marco Zanella Rep. n. 3.989 Racc. n. 3.217 del 29/01/2026

Condizioni dell’immobile: scarso

Prezzo di vendita: € 30.000,00



TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI				CARTIGLIANO	VIA ROMA	43, 45	
	Comparabile A				Comparabile B		Subject	
Ubicazione	VIALE A. DE GASPERI	SCN	VIA MONTE GRAPPA	n° SCN	VIA ROMA		43, 45	
Prezzo totale (euro)	€ 168.000,00				€ 30.000,00			
Data (mesi)	17/04/2025				29/01/2026		24/04/2026	
Superficie principale (m²) SEL	204,00				97,00		437,00	
Portici (m²)	16,00				0,00		91,00	
Legnaia (m²)	0,00				0,00		84,00	
Deposito (m²)	22,00				0,00		187,00	
Cantina (m²)	20,00				0,00		56,00	
Autorimessa (m²)	18,00				0,00		0,00	
Posto auto esterno (m²)	7,00				5,00		0,00	
giardino (m²) 10%	0,00				0,00		437,00	
giardino (m²) 2%	0,00				0,00		605,00	
Bagni	2				1		2	
Livello di piano (n)	0				0		0	
Stato di manutenzione (n)*	2				1		2	
Superficie commerciale	243,40				98,00		701,80	
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5								
Rapporti mercantili				Importo				
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***				1,80%				
Rapporto mercantile dei portici				50,00%				
Rapporto mercantile della legnaia				50,00%				
Rapporto mercantile del deposito				50,00%				
Rapporto mercantile della cantina				50,00%				
Rapporto mercantile della autorimessa				50,00%				
Rapporto mercantile del poggiolo				20,00%				
Rapporto mercantile del giardino 10 %				10,00%				
Rapporto mercantile del giardino 2 %				2,00%				
Saggio del livello di piano				0,00%				
Costi di intervento da un livello al successivo				€ 70.000,00				
Costo di realizzazione di un bagno				€ 8.000,00				
Costo di un piccolo impianto di condizionamento				€ 3.000,00				
Prezzo medio di un posto auto				€ 8.000,00				
*** FONTE STATISTICHE REGIONALI REGIONE VENETO.IT								



TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI						
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto				Subject	
	Comparabile A		Comparabile B			
Prezzo totale (euro)		€ 168.000,00		€ 30.000,00	-	
Data (mesi)	12,40	€ 3.124,80	2,83	€ 127,50		
Superficie principale (m ²)	204,00	€ 71.326,53	97,00	€ 104.081,63	437,00	
Portici (m ²)	16,00	€ 11.479,59	0,00	€ 13.928,57	91,00	
Legnaia (m ²)	0,00	€ 12.857,14	0,00	€ 12.857,14	84,00	
Deposito (m ²)	22,00	€ 25.255,10	0,00	€ 28.622,45	187,00	
Cantina (m ²)	20,00	€ 5.510,20	0,00	€ 8.571,43	56,00	
Autorimessa (m ²)	18,00	-€ 2.755,10	0,00	€ 0,00	0,00	
Poggiolo (m ²)	7,00	-€ 428,57	5,00	-€ 306,12	0,00	
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 13.377,55	0,00	€ 13.377,55	437,00	
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 3.704,08	0,00	€ 3.704,08	605,00	
Bagni *	2	€ 0,00	1	€ 0,00	2	
Stato di manutenzione (n)	2	€ 0,00	1	€ 70.000,00	2	
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	
		€ 311.451,33		€ 284.964,23		
	VALORE MEDIO con MCA			€ 298.207,78	DIVERGENZA	9,3%
					VERO	< 10 %
* si è considerato una durata anni	30	e vetustà anni	30			

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 24/04/2026 risulti essere pari a:

€ 298.207,78 arrotondato ad € 298.000,00 (Duecentonovantaottomila/00 €), pari a circa 424,50 €/m². al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

10.3 Determinazione del valore a base d'asta

“Il valore di cui sopra deve essere ridotto 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:	€ 4.609,00-
-	spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 4.300,00-
-	spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 0.000,00-
-	costo demolizione sub. 8:	€ 1.500,00-
-	riduzione per vendita forzata (25% *)	<u>€ 74.500,00</u>
-	TOTALE riduzioni	€ 84.909,00
	TOTALE valore base asta	€ 213.091,00

TOTALE che si arrotonda a € 213.000,00



* Si propone 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 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.
- f) Vizi occulti e mancanza garanzie.
- g) Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria.
- h) Deprezzamento per immobile locato od abitato.
- i) Mancanza di garanzie.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 25% sul valore di mercato dei beni pari ad € 74.500,00.

10.4 Giudizio di vendibilità

L'immobile ha scarse possibilità sia per la dimensione dei locali, che per la posizione. I possibili soggetti interessati potrebbero essere i comproprietari non esegutati, qualche piccolo investitore e famiglie.

11. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il compendio in esecuzione è stato così pignorato:

- Proprietà per 1/5 contro [REDACTED]
ESECUTATO;

- Proprietà per 1/5 contro [REDACTED]
ESECUTATO.

Per un totale di 2/5 dell'intero.

Le quote in titolarità agli esegutati non sono suscettibili di separazione in natura.

Valore di mercato dell'intero compendio € 298.000,00

Valore di mercato della quota di 1/5 [REDACTED]

Valore di mercato della quota di 1/5 [REDACTED]

Valore di mercato delle quote in esecuzione € 119.200,00.

Valore base d'asta dell'intero compendio € 213.000,00

Valore base d'asta della quota di 1/5 [REDACTED]



Valore base d'asta della quota di 1/5 d [REDACTED]
Valore base d'asta delle quote pignorate € 85.200,00.

I restanti comproprietari NON ESECUTATI sono i seguenti soggetti:



12. OSSERVAZIONI FINALI

Non è stato effettuato il rilievo della corte esclusiva del sub 3.

L'accesso all'immobile da corte comune.

L'abitazione ha diritto di passaggio per accedere alla proprietà sui mappali n. 341 e 702;

La pratica per l'agibilità risulta da chiudere con la presentazione delle integrazioni richieste

Arzignano, 24/04/2026

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

13. ELENCO ALLEGATI

1. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA;
2. Ricevuta spedizione dell'aggiornamento della perizia agli esecutati, ai comproprietari non esecutati ed ai creditori.

