



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 49/2025 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: **ANDOR SPV**

Esecutato: ***** *****

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/10/2025**

Identificazione beni: Beni in Isola Vicentina (VI), Piazza Enrico Mattei, 26

Dati Catastali: NCEU, foglio 8, p.lla 1213 sub 46 (A2) , p.lle 26
- 27 (C6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

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

Piazzetta della Peschiera, 2 – Caldogno (VI)

Mail: studiolucente@gmail.com – tel: 0444/905877

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

mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953552

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **49/2025**, promossa da: **ANDOR SPV** contro ***** *****

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. 28/10/2025

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): unità immobiliare all'interno di un complesso immobiliare con due garage al piano sottostrada.

Ubicazione (pag. 6): Isola Vicentina (VI), Piazza Enrico Mattei, 26

Dati catastali attuali dei beni (pag. 11): NCEU, foglio 8, p.lla 1213 sub. 46 (A2) , sub. 26-27 (C6)

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 89,50 m² circa, autorimessa 43,50 m² circa

Stato di manutenzione (pag. 6): buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 12): nessuno

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 14): Difformità catastali, si rende necessario un aggiornamento delle planimetrie delle autorimesse € 600,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 18): 154.416,28 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 18): comparabile A: 23/04/2025, 113.000,00 €; comparabile B: 03/04/2025, 170.000,00 € ; comparabile C: 25/02/2025, 85.000,00 €

Valore di vendita forzata proposto (27): 128.400,00 €

Valore debito: € 136.490,74 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

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

Titolo di occupazione (pag. 11): contratto di locazione di anni 4+4 con inizio dal 15/10/2016.

Oneri (pag. 17): condominiali arretrate ultimi due anni € 2.269,48

APE (pag. 10): Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 02/07/2025, classe **G**

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 28): NESSUNO.

Lotti (pag. 28): 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 del solo immobile pignorato, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

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

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

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	6
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	10
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	11
4.1	Possesso.....	11
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	11
5.	ASPETTI CATASTALI	11
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	11
	Per il sub. 46.....	11
	Per il sub. 26.....	11
	Per il sub. 27	11
5.2	Intestatari catastali storici	12
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 E CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI	14
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	14
7.2	Abusi/diformità riscontrati	14
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	15
7.4	Certificato Prevenzione Incendi autorimessa interrata	15
7.5	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 27/06/2025)	17
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	17
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	18
12.1	Metodo di valutazione	18
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'	28
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	28
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	28
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	28
15.	LOTTI	28
16.	OSSERVAZIONI FINALI	28
17.	ELENCO ALLEGATI.....	29

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 08 aprile 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 13 giugno 2025, a seguito di comunicazione inoltrata all'esecutato 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 Isola Vicentina, 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 primo in contesto condominiale con due autorimesse al piano sottostrada.

L'appartamento con mono affaccio ad Est, ha una distribuzione longitudinale con zona giorno-ingresso, corridoio distributivo alla zona notte composta da una camera, il bagno dell'unità ed un locale ripostiglio di buone dimensioni.

A livello sottostrada, raggiungibile anche da scala interna condominiale dotata di vano ascensore, due autorimesse tra loro attigue ed attualmente comunicanti. Su tutto il perimetro dell'edificio corte ad uso condominiale pavimentata nei percorsi pedonali e allestita a giardino con arbusti a basso fusto.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale con due autorimesse, per la quota del 100% intestata a ***** nato a ***** il ***** C.F. *****, con residenza a ***** in *****.

3.3 Confini N-E-S-O

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

per l'appartamento: sub. 4 vano scala condominiale, muro perimetrale esterno, sub. 17 a.u.i

per le autorimesse: muro contro terra, sub. 28 a.u.i., sub. 1 corsia di manovra, sub. 25 a.u.i.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è costituita da un appartamento monocamera al piano primo in un complesso condominiale.

Attraversando il vialetto pedonale nello scoperto condominiale si giunge al portoncino di accesso in vetro e metallo che accede al vano scala comune dotato di vano ascensore; salendo le scale, al pianerottolo del piano primo si trova il portoncino blindato di accesso all'unità.

La zona ingresso si compone di un unico vano comprendente anche il soggiorno e la zona pranzo con angolo cottura, illuminata da due portafinestra esposte a Est. Dalla zona giorno, mediante porta in legno tamburato, si accede al corridoio distributivo della zona notte che distribuisce alla camera doppia ed al bagno, alla fine del corridoio, salendo tre gradini si raggiunge una stanza di buone dimensioni con il tetto in andamento con la falda di copertura; tale locale non rispettando i requisiti minimi di rapporto aeroilluminante non può essere occupato in maniera permanente da persone e deve essere adibito a ripostiglio.

Tutti i vani sono esposti ad Est, la camera e la zona giorno sono illuminate da portafinestra con ringhiera di sicurezza.

L'altezza interna del piano è di 2,70 m, ad eccezione del ripostiglio che ha altezza variabile da 2,50 m a 3,50 m. Il riscaldamento è autonomo con caldaia all'interno dell'unità e termosifoni lamellari sotto finestra. Il bagno, dotato di tutti i sanitari e piatto doccia è rivestito in piastrelle di ceramica alle pareti sino ad una altezza di circa 2,20 m.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nel bagno, listelli di legno nel corridoio distributivo, nella camera e nel ripostiglio. Tutte 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 interrato della palazzina si trovano le autorimesse abbinate all'appartamento, accessibili internamente dal vano scala condominiale o dalla rampa carraia che si immette nella pubblica via; le due autorimesse risultano, alla data del sopralluogo, tra loro comunicanti in quanto non vi è il tramezzo divisorio tra le due unità ed hanno superficie sufficiente per il parcheggio di due macchine.

L'accesso ai due garage avviene mediante portone metallico basculante ad apertura manuale a cui si accede da rampa condominiale che si immette su via Cantarana, la pavimentazione è in piastrelle in gres con pareti intonacate e tinteggiate di bianco solaio di copertura del tipo predalles; l'altezza interna è di 2,50 m, sono presenti l'impianto elettrico e quello idraulico (solo fornitura acqua).

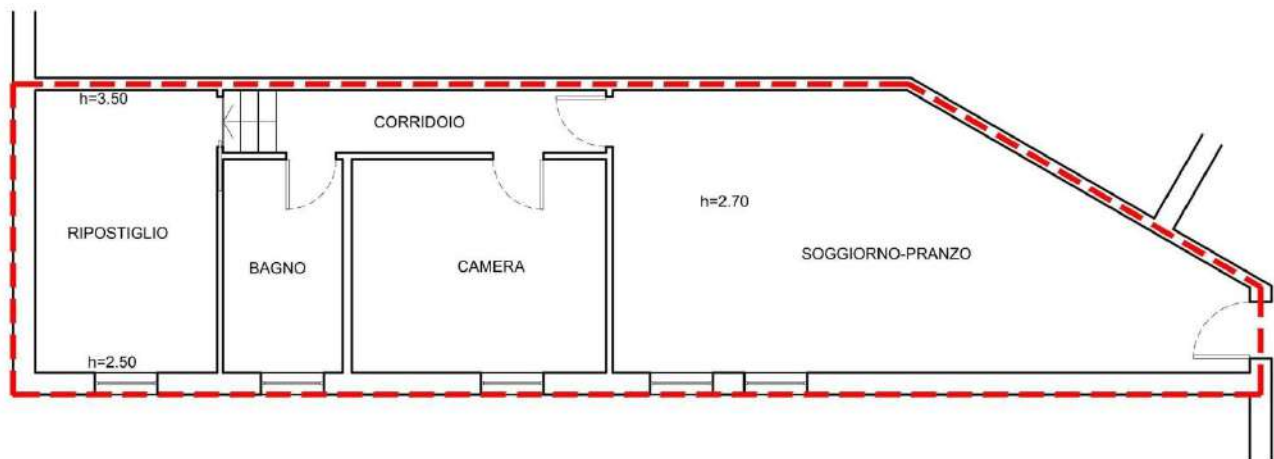
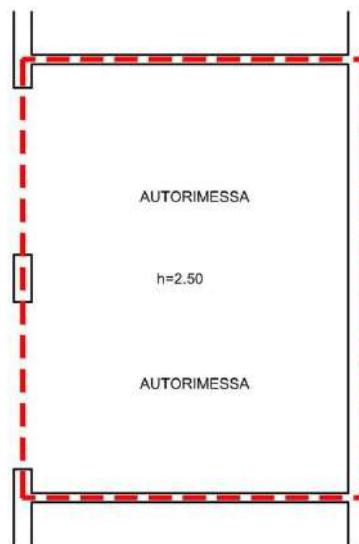
Lo stato di manutenzione dell'intero complesso immobiliare risulta buono, non si evidenziano particolari segni di degrado dovuti ad incuria e vizi costruttivi.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.

PIANO PRIMO PIANO INTERRATO **Figura 3. Planimetria immobili.****Corpo A**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
appartamento piano primo	Sup. reale lorda	89,50	1,00	89,50
	Sup. reale lorda	89,50		89,50

Corpo B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
autorimessa	Sup. reale lorda	42,25	0,50	21,13
	Sup. reale lorda	42,25		21,13

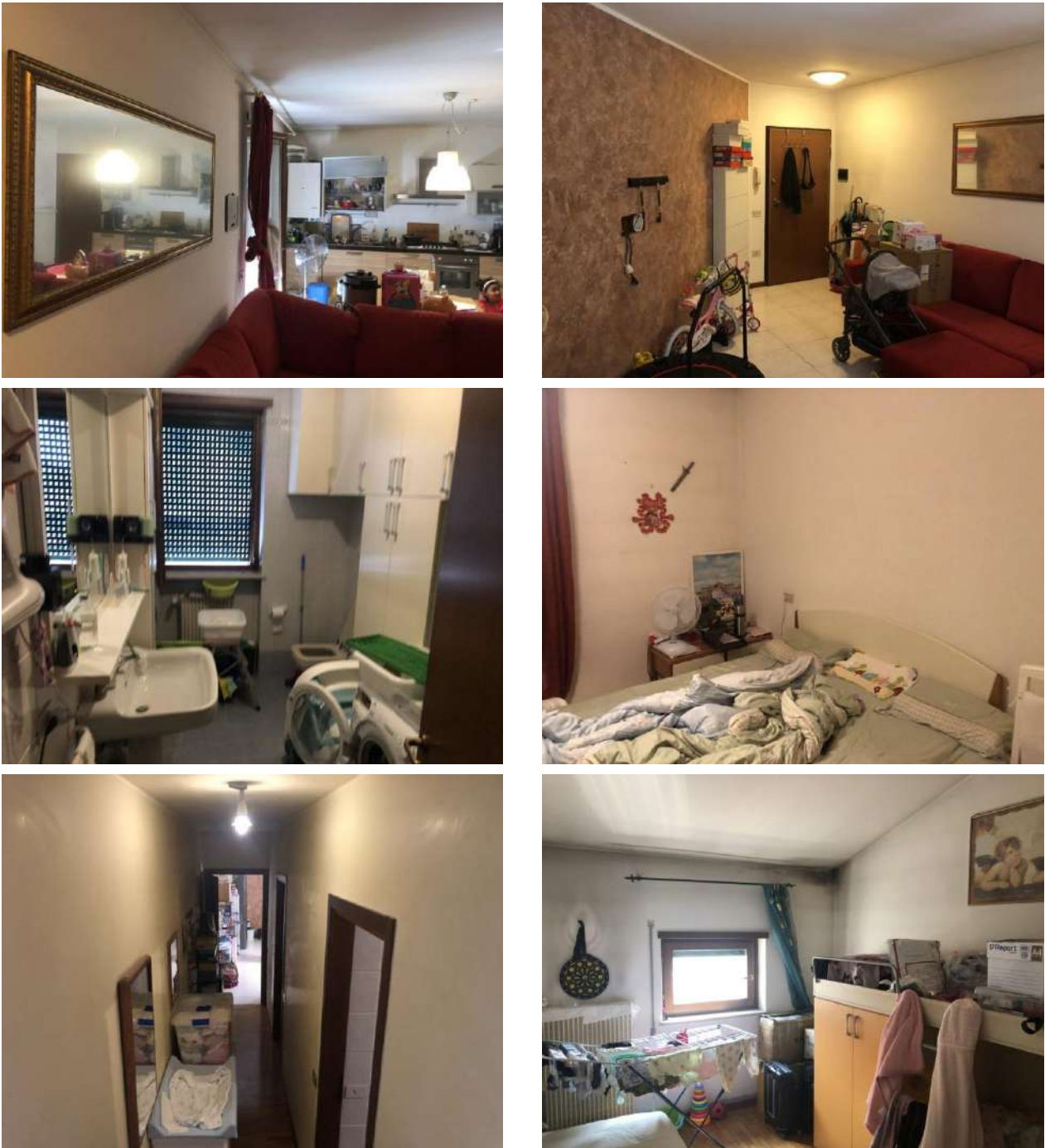


Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

È stato redatto in data 02/07/2025 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'immobile pignorato occupato dal Sig. ***** con famiglia.

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

I soggetti terzi, occupano il bene in forza di canone di locazione di anni 4+4 con decorrenza a partire dal 15/10/2016 e registrato in data 14/11/2016 presso l'ufficio DPVI UT Vicenza 2, al n. 6439 serie 3T il canone di locazione concordato è pari a € 5.400,00 annui. Da interrogazione fatta al DPVI risulta che il titolo non risulta prorogato al 14/10/2020.

Si precisa comunque che la durata di anni 4+4 scadeva in data 15/10/2024.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Per il sub. 46

- VARIAZIONE del 07/07/1998 in atti dal 07/07/1998 DIVISIONE FUSIONE (n. L00779.1/1998)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/09/2003 Pratica n. 290815 in atti dal 24/09/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29178.1/2003)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2011 Pratica n. VI0314742 in atti dal 17/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 113372.1/2011)

Per il sub. 26

- COSTITUZIONE del 28/05/1998 in atti dal 28/05/1998 (n. F02151.1/1998)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/09/2003 Pratica n. 290795 in atti dal 24/09/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29158.1/2003)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2011 Pratica n. VI0314722 in atti dal 17/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 113352.1/2011)

Per il sub. 27

- COSTITUZIONE del 28/05/1998 in atti dal 28/05/1998 (n. F02151.1/1998)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/09/2003 Pratica n. 290796 in atti dal 24/09/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29159.1/2003)

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2011 Pratica n. VI0314723 in atti dal 17/09/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 113353.1/2011)

5.2 Intestatari catastali storici

1. ***** P.I. ***** con sede in ***** dal 07/07/1998 al 26/01/1999 Diritto di: Proprietà per 1/1;
2. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 26/01/1999 al 01/08/2006 Diritto di: Proprietà per 1/1;
3. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 01/08/2006 ad oggi Diritto di: Proprietà per 1/1

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Non vi sono difformità tra dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, e le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto effettuato tra le planimetrie catastali depositate presso l'ufficio del territorio e lo stato dei luoghi, non si sono riscontrate difformità nel bene a destinazione residenziale. Le due autorimesse, che risultano catastalmente indipendenti e tra loro attigue formano un unico vano in quanto è stato demolito il tramezzo di separazione.

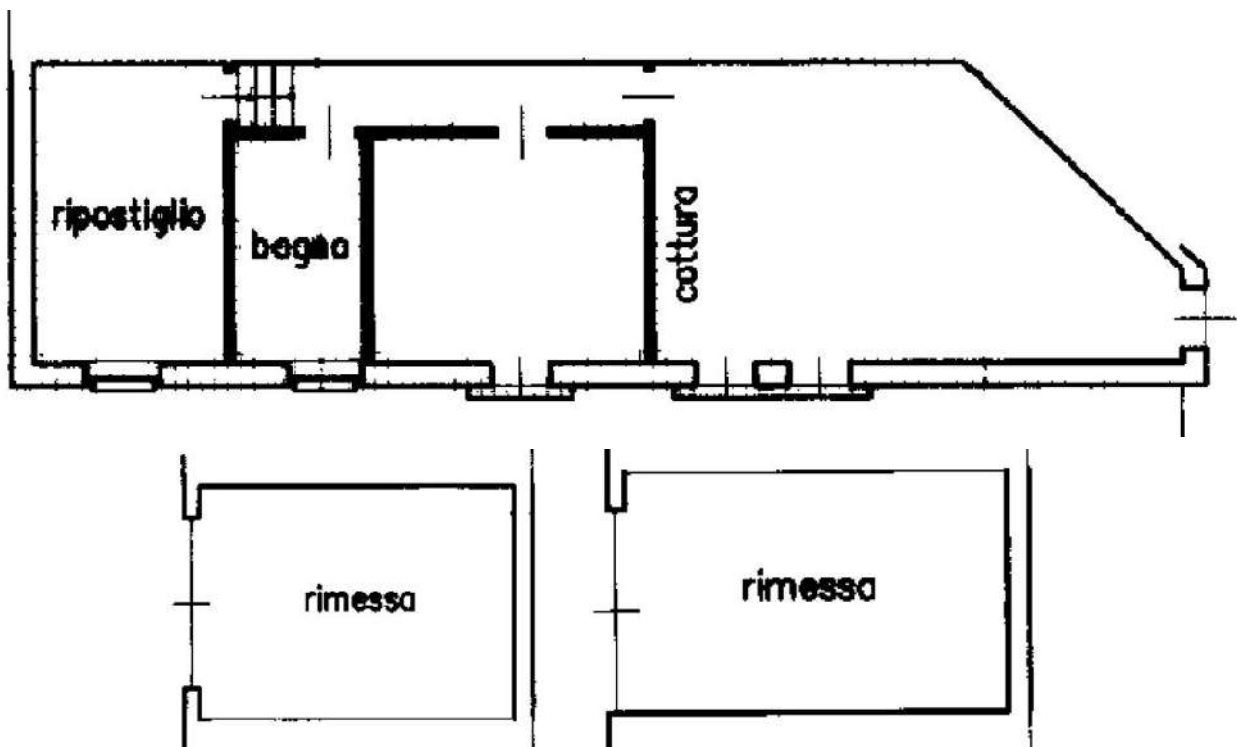


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

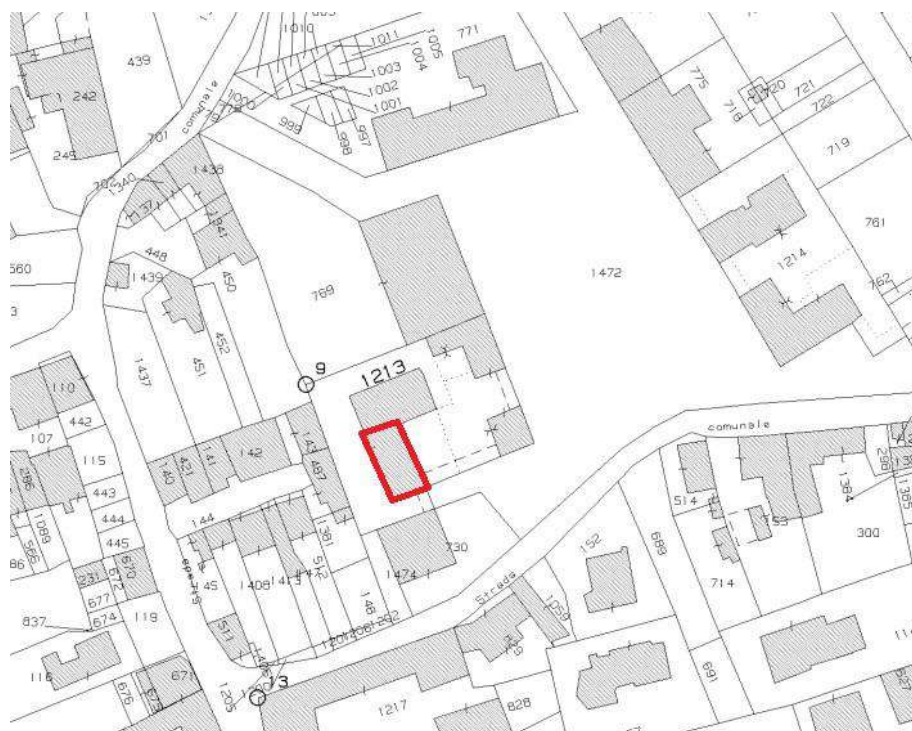


Figura 6. Estratto mappa catastale

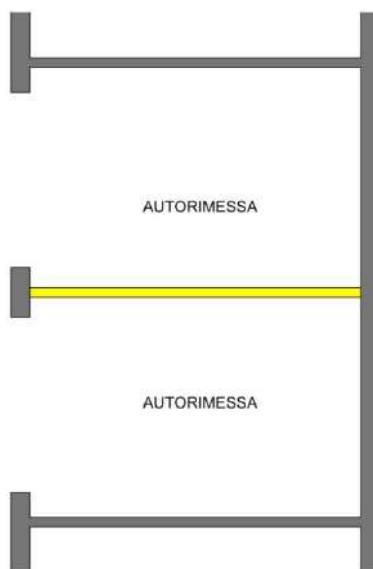


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

1. ***** P.I. ***** con sede in ***** dal 07/07/1998 al 26/01/1999 Diritto di: Proprietà per 1/1 in forza di VARIAZIONE del 07/07/1998 in atti dal 07/07/1998 DIVISIONE FUSIONE (n. L00779.1/1998);
2. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 26/01/1999 al 26/01/1999 Diritto di: Proprietà per 1/1 in forza di Atto del 26/01/1999 Pubblico ufficiale ANGELO CIRILLO Sede ***** Repertorio n. 40262 - Prot. n.14757/1999 COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1311.1/1999 Reparto PI di SCHIO in atti dal 08/03/2000;
3. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 26/01/1999 al 01/08/2006 Diritto di: Proprietà per 1/1 in forza di SCRITTURA PRIVATA del 26/01/1999 Pubblico ufficiale CIRILLO Sede ***** Repertorio n. 40262 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione n. 219 registrato in data 05/02/1999 - COMPRAVENDITA Voltura n. 14757.1/1999 - Pratica n. 293955 in atti dal 11/07/2001;
4. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 01/08/2006 Diritto di: Proprietà per 1/1 in forza di Atto del 01/08/2006 Pubblico ufficiale DE STEFANO FRANCESCO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 18842 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7020.1/2006 Reparto PI di SCHIO in atti dal 14/08/2006.

7. ASPETTI E URBANISTICO – EDILIZI E CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'immobile, nel corso degli anni è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n. 126/96 del 23/08/1996 Prot. N. 6193/6205/tec/96 per la costruzione di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale. Con abitabilità in data 20/07/1998 Prot. N. 4991;
- C.E. n. 6/97 del 17/01/1997 Prot. N. 10719/7002/tec/96 Variante alla C.E. n. 126/96;
- C.E. n. 51/97-D97 del 24/03/1997 Prot. N. 1958/7428/tec/97 seconda Variante alla C.E. n. 126/96;
- D.I.A. Prot. n. 3113 del 02/04/1998 terza Variante alla C.E. n. 126/96, modifiche interne.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Da quanto reperito presso l'UTC di Isola Vicentina e dal confronto effettuato con quanto rilevato in sede di sopralluogo, non si sono riscontrate difformità che richiedano pratiche edilizie in sanatoria.

Si riportano di seguito gli ultimi elaborati grafici approvati.

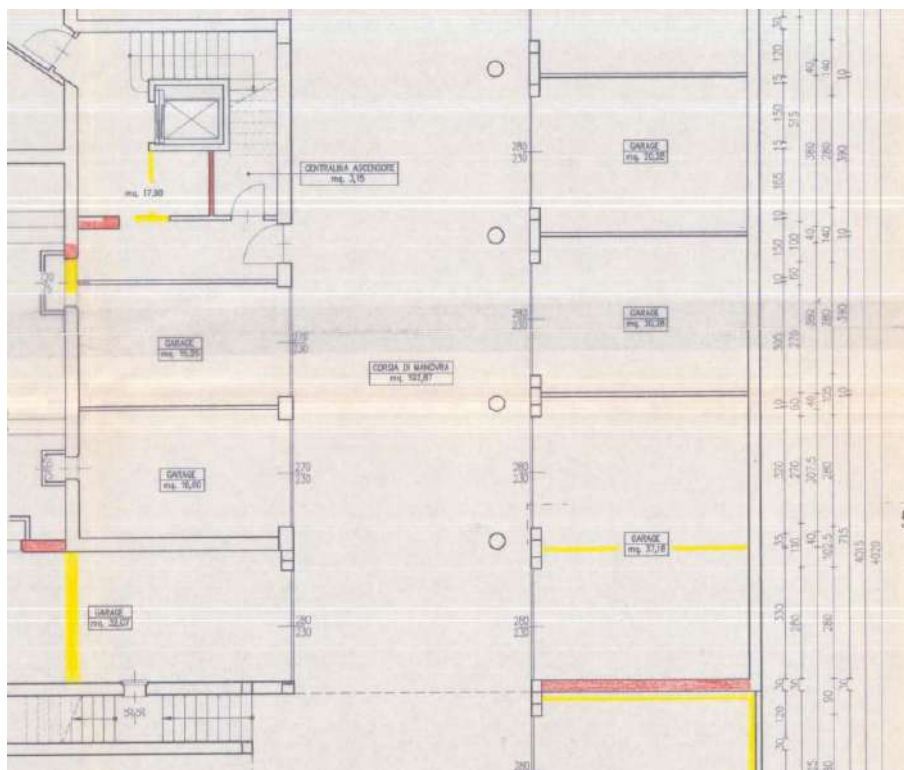
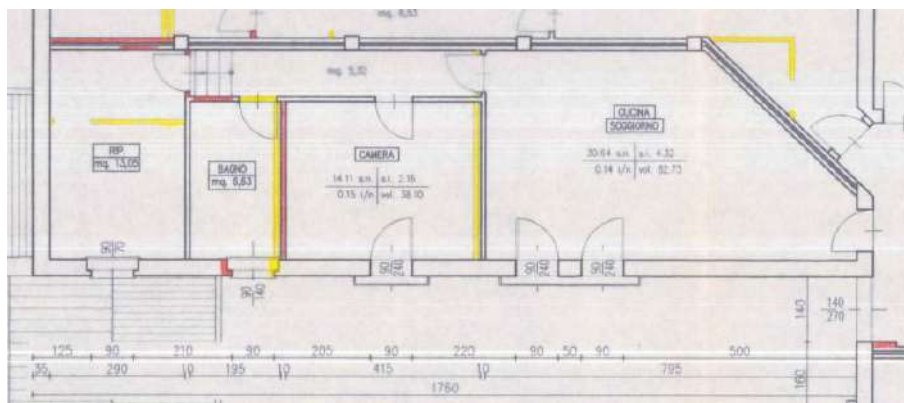


Figura 8. Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Non vi sono opere da sanare

7.4 Certificato Prevenzione Incendi autorimessa interrata

Il numero e la superficie delle autorimesse interrata prevede il rilascio da parte dei VV.FF. del CPI. Da documentazione inviata a mezzo mail dall'amministratore di condominio, l'immobile risulta in regola con la normativa vigente; il rinnovo periodico è stato protocollato in data 22/04/2024 con scadenza il 22/04/2025.

7.5 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

Il bene risulta essere gravato dai seguenti vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

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

In particolare si evidenzia che, come da comunicazione ricevuta dall'amministratore di condominio, le spese condominiali ordinarie medie annue ammontano a circa € 700,00, per le medesime, relativamente agli ultimi due anni, sul bene gravano degli insoluti pari a € 2.269,48. Alla data della redazione della presente perizia, con mail del 27 giugno 2025 l'amministratore comunicava che non erano state deliberate spese di manutenzione straordinaria

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 27/06/2025)

Iscrizione contro ***** *****, Registro Particolare 535 Registro Generale 3057 del 24/03/2010, Ipoteca volontaria a firma notaio Francesco De Stefano, del 08/03/2010 a favore di **VENETO BANCA S.P.A.** con sede a Montebelluna (TV). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Isola Vicentina, Fg. 8 mapp. 1213 sub. 46-26-27** per la quota di 1/1;

Trascrizione contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 1775 Registro Generale 2287 del 07/03/2025, nascente da Atto Giudiziario n. 575 del 24/02/2025 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **ANDOR SPV S.R.L.** contro ***** *****, immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Isola Vicentina, Fg. 8 mapp. 1213 sub. 46-26-27** per la quota di 1/1.

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

Iscrizione contro ***** *****, Registro Particolare 535 Registro Generale 3057 del 24/03/2010, Ipoteca volontaria a firma notaio Francesco De Stefano, del 08/03/2010 a favore di **VENETO BANCA S.P.A.** con sede a Montebelluna (TV). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Isola Vicentina, Fg. 8 mapp. 1213 sub. 46-26-27** per la quota di 1/1;

Trascrizione contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 1775 Registro Generale 2287 del 07/03/2025, nascente da Atto Giudiziario n. 575 del 24/02/2025 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **ANDOR SPV S.R.L.** contro ***** *****,

immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di di **Isola Vicentina, Fg. 8 mapp. 1213 sub. 46-26-27** 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'unità immobiliare di trova inserita all'interno di un complesso immobiliare denominato "Condominio Orchidea"; da interpellato fatto all'amministratore di condominio e da sua risposta con mail del 27/06/2025 veniva comunicato che:

- le spese condominiali insolute degli ultimi due anni ammontano ad € 2.269,48;
- le spese condominiali ordinarie medie annue ammontano ad € 700,00.
- non risultano spese straordinarie deliberate, ma solo spese di ordinaria manutenzione

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 Isola Vicentina nella medesima zona del subject e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 1

Indirizzo Immobile **via Romano Guardini, 13 - ISOLA VICENTINA**Fonte dati **COMPRAVENDITA notaio Manfrè** data **23/4/25**Zona urbanistica **Residenziale** Categoria **A/2** Tipologia imm **Abitazione Civile** costr/ristr **2003**Zona OMI **B1** Destinaz. uso **Residenziale**Descrizione sintetica **Unità immobiliare al piano primo con autorimessa singola e giardino esclusivo al piano terra, cantina a quota sottostrada.**

Bagni	2	Giardino privato	1
Balconi/Portico	2	Box auto	1
Ascensore	0	Piano	1
Stato di conservazione	4	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	5	Classe energetica	G

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% 43,50	30% 2,70	10% 43,50	
	15% 0,00	2% 12,80	
50% 0,00	10% 0,00		50% 20,50
25% 27,00	5% 0,00		
Portici- Terrazze COMUNICANTI	2,70	mq	
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00	mq	
Superficie scoperto di pertinenza	56,30	mq	
Superficie commerciale	65,92	mq	

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 2



Indirizzo Immobile **via san Marco, 19 - ISOLA VICENTINA**

Fonte dati **COMPRAVENDITA notaio Rolandi Beretta** data **3/4/25**

Zona urbanistica **Residenziale** Categoria **A/2** Tipologia imm **Abitazione Civile** costr/ristr **2008**

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

Descrizione sintetica **Appartamento al piano primo con autorimessa e cantina al piano interrato.**

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

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% 90,00	30% 16,00	10% 0,00	
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00	
50% 0,00	10% 0,00		50% 22,00
25% 8,50	5% 0,00		
Portici- Terrazze COMUNICANTI	16,00 mq		
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00 mq		
Superficie scoperto di pertinenza	0,00 mq		
Superficie commerciale		107,93	mq

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID **3**

Indirizzo Immobile	via Guglielmo Marconi, 3 - ISOLA VICENTINA		
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Rolandi Beretta		data 25/2/25
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria A/2	Tipologia imm Abitazione Civile costr/ristr 2009
Zona OMI	B1	Destinaz. uso	Residenziale
Descrizione sintetica	abitazione al piano terra con scoperto di pertinenza e autorimessa al piano interrato		
Bagni	1	Giardino privato	1
Balconi/Portico	0	Box auto	1
Ascensore	0	Piano	0
Stato di conservazione	4	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	3	Classe energetica	E

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% 51,00	30% 0,00	10% 51,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 12,00			
50% 0,00	10% 0,00		50%	16,00	
25% 0,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	0,00 mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00 mq				
Superficie scoperto di pertinenza	63,00 mq				
Superficie commerciale		64,34	mq		

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 € 112.980,02	€ 169.981,88	€ 84.993,14	
	data (mesi)	DAT 2	2	5	
	Sup Principale	SUP 70,50	98,50	51,00	92,30
	Sup Balconi e Terr.	BAL 2,70	16,00	0,00	6,53
	Area Esterna	SUE 56,30	0,00	63,00	0,00
	Autorimessa	AUT 20,50	22,00	16,00	42,25
	Servizi	SER 2	2	1	1
	Stato Manutentivo	STM 3	2	2	2
	Stato Man Edificio	STE 5	4	3	3
	Piano	P 1	1	0	1
	Ascensore	ASC 0	0	0	0
	Classe Energetica	CE G	D	E	G

PREZZI MARGINALI	prezzo	PRZ				
	data	DAT	94,15	141,65	70,83	
	Sup Principale	SUP	1.321,00	1.321,00	1.321,00	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	396,30	396,30	396,30	
	Area Esterna	SUE	132,10	132,10	132,10	
	Autorimessa	AUT	660,50	660,50	660,50	
	Servizi	SER	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
	Stato Manutentivo	STM	7.050,00	9.850,00	5.100,00	
	Stato Man Edificio	STE	3.389,40	5.099,46	2.549,79	
	Piano	P	564,90	849,91	424,97	
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	
	Classe Energetica	CE	55,00	35,00	40,00	55,00

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	112.980,02	169.981,88	84.993,14	
	data	DAT	-188,30	-283,30	-354,14	
	Sup Principale	SUP	28.797,80	-8.190,20	54.557,30	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	1.517,83	-3.752,96	2.587,84	
	Area Esterna	SUE	-7.437,23	0,00	-8.322,30	
	Autorimessa	AUT	14.365,88	13.375,13	17.338,13	
	Servizi	SER	-5.000,00	-5.000,00	0,00	
	Stato Manutentivo	STM	-7.050,00	0,00	0,00	
	Stato Man Edificio	STE	-6.778,80	-5.099,46	0,00	
	Piano	P	0,00	0,00	424,97	
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00	
	Classe Energetica	CE	0,00	19.700,00	7.650,00	
				131.207,20	180.731,08	158.874,93

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

Valore medio stimato MCA	€ 156.937,74
V_{mMCA} €/MQ	1.360,13

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

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

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

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

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

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

ISOLA VICENTINA						
Borsino Immobiliare						
	nuovo o ristrutturato a nuovo		da ristrutturare (senza interventi statici)		box singoli (5x3)	
	min	max	min	max	min	max
zona B1	1.375	1.675	500	900	10.000	20.000
vetustà anni 27	1.037	1.224				
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato conservativo		valore mercato €/mq		valori loc.ne €/mq x mese	
			min	max	min	max
abitazioni Civili	ottimo		1.200	1.600	0	0
vetustà anni	ottimo		862	1.149	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	=	€ 1.067,88
caratteristica		coeff. adeg.
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, superiore alla media per per un appartamento monocamera	1,20
distribuzione	ben distribuito e di facile arredabilità	1,00
posizione	si trova semicentrale ed in zona a bassa densità edilizia, inserito in un contesto condominiale e ben servito dai servizi primari	1,20
stato di conservazione	l'edificio risulta in uno stato di discreta manutenzione, con finiture normali	1,00
Coefficiente complessivo		1,10
	<i>coeff</i>	
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff caratter.	1.067,88	1,1
	€/MQ	1.174,67

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	1.990,52
valore /mq OMI	1.174,67
valore medio	1.582,59
valore arrotondato	1.582,59

A. unità immobiliare piano primo

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 primo	89,50	€ 1.582,59	€ 141.642,19
	89,50		€ 141.642,19
- Valore corpo:			€ 141.642,19
- Valore complessivo diritto e quota:		1	€ 141.642,19

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
autorimessa	21,13	€ 1.582,59	€ 33.432,30
	21,13		€ 12.774,09
- Valore corpo:			€ 12.774,09
- Valore complessivo diritto e quota:		1	€ 12.774,09

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 primo	89,50	€ 141.642,19	€ 141.642,19
B	autorimessa	21,13	€ 12.774,09	€ 12.774,09
				€ 154.416,28

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 09/07/2025 risulti essere pari a:

€ 154.416,28 (centocinquantaquattromilaquattrocentosedici/28 €), pari a 1.582,59 €/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”.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale:	€ 600,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 0,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 2.269,48
- altri costi/oneri:	€ 0,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Riduzione del valore del 15% 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 23.162,44
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00
Insoluti condominiali degli ultimi due anni a carico dell'acquirente:	€ 2.269,48
Prezzo base d'asta del lotto	
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 ed altro a carico dell'acquirente:	€ 128.384,36

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

VALORE del Lotto arrotondato € 128.400,00 (*€ centoventottomilaquattrocento /00*)."

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'unità immobiliare è stata acquistata in data 01/08/2006 per la somma di € 160.000,00.

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 buona.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Trattandosi di unità immobiliare in contesto condominiale con due autorimesse attualmente unite, non è possibile la divisione del bene in più lotti.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**14.1 Dati e residenza del debitore esecutato**

Il Sig. ***** risulta avere residenza a ***** in ***** dal *****; proveniente da via ***** dello stesso Comune.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Il Sig. ***** risulta essere stato libero.

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.

Luogo, lì 29/08/2025

Il Tecnico Incaricato
Ing. Pietro Paolo Lucente
(documento firmato digitalmente)

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. 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