



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 30/2024 RGE
ELABORATO PERITALE -

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



Giudice: **Dott. Luca Prendini**
Creditore procedente: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**
Esecutati:
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **27/01/2026**
Identificazione beni: Beni in Montecchio Maggiore (VI), Viale Trieste, 1
Dati Catastali: Comune di Montecchio Maggiore CF, foglio 10, p.la 1004 (A2) - p.la 1004 sub 23 (C6) per il diritto di proprietà di 1/1
Esperto stimatore: **Arch. Marina Amaglio** - Via Riviera Berica, 561 Vicenza
Mail: marina.amaglio@archiworldpec.it – tel: 329 3088834
Custode Giudiziario: **I.V.G.** - Via Volto, 63 Costozza di Longare (VI)
Mail: www.ivgvicenza.it – tel: 0444/9543915

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **30/2024**, promossa da: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: il 27/01/2026

Esperto stimatore: Dott. Arch. Marina Amaglio

Diritto pignorato : piena proprietà, quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti : nessuno

Tipologia bene pignorato : appartamento con autorimessa in condominio,

Ubicazione : Montecchio Maggiore (VI) località Alte, viale Trieste n. 1

Dati catastali attuali dei beni : Montecchio Maggiore CF, foglio 10,

p.lla 1004, sub. 7, Cat. A/2, Cl. 3, vani 3,5, P.1, cons. mq 82, sup. totale escluse aree scoperte mq. 82 – RCE Euro 390,44

p.lla 1004, sub. 23, Cat. C/6, Cl. U, cons. mq 13, P.S1, sup. totale mq. 14 – RCE Euro 38,94

Metri quadri : locali di abitazione 87 m² circa, autorimessa 14 m² circa

Stato di manutenzione : stato di manutenzione dei beni: scarso

Differenze rispetto al pignoramento : nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi : l'immobile sub 7 presenta alcune modeste variazioni interne sanabili con la presentazione di una pratica edilizia, costo presunto in € 2.500 ed il rifacimento della planimetria catastale, costo presunto € 1.500.

Valore lordo di mercato, OMV : valore di mercato dei beni, al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro € 84.000,00.

Date/valori comparabili reperiti : è stato utilizzato il metodo della capitalizzazione del reddito.

Valore di vendita forzata proposto : valore a base d'asta dei beni : € 68.000,00

Occupazione : stato di occupazione dell'immobile: gli immobili risultano occupati

Titolo di occupazione : contratto di affitto per l'appartamento sub 7, nessun contratto per il garage sub 23

APE : Attestato di Prestazione Energetica redatto dal CTU, classe energetica F

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	4
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	5
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	5
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	5
3.3 Confini N-E-S-O.....	5
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	5
3.5 Certificazione energetica.....	11
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.....	12
5.1 Intestatari catastali storici.....	12
5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	12
5.3 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.....	17
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	18
8.1 Oneri e vincoli.....	18
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	18
9. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	25
9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	25
10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	26
10.1 Metodo di valutazione.....	26

<u>10.2</u>	<u>Stima del valore di mercato.....</u>	<u>26</u>
<u>10.3</u>	<u>Determinazione del valore a base d'asta.....</u>	<u>27</u>
<u>10.4</u>	<u>Confronto con trasferimenti pregressi.....</u>	<u>28</u>
<u>10.5</u>	<u>Giudizio di vendibilità'.....</u>	<u>28</u>
<u>11.</u>	<u>RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....</u>	<u>28</u>
<u>11.1</u>	<u>Dati e residenza del del debitore esecutato.....</u>	<u>28</u>
<u>11.2</u>	<u>Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....</u>	<u>28</u>
<u>12.</u>	<u>ELENCO ALLEGATI.....</u>	<u>28</u>

LOTTO UNO

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data del giuramento: 14.06.2025

Data della redazione e trasmissione al custode della check list: 22.08.2025

Data della verifica catastale: 11.07.2025

Data richiesta di accesso agli atti – Comune di Montecchio Maggiore: 31.07.2025

Data di sopralluogo all'appartamento: 15.09.2025 (primo tentativo il 21.08.2025)

Data di deposito : 27.12.2025

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento posto al piano primo con autorimessa posta al piano S1 di un fabbricato condominiale.

Ubicati in Comune di Montecchio Maggiore, località Alte, in viale Trieste n. 1A.

Posizione urbanistica: area prevalentemente residenziale e a servizi.

Diritto pignorato e identificazione catastale beni

INTESTAZIONE E DIRITTO

..... diritto di proprietà per 1/1

INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

1) Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

Particella 1004, sub. 7, Cat. A/2, Cl. 3, viale Trieste n.1 P.1 cons. vani 3,5, mq 82, sup. totale escluse aree scoperte mq. 82 – RCE Euro 390,44

2) Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

Particella 1004, sub. 23, Cat. C/6, Cl. U, viale Trieste P.S1, cons. mq 13, sup. totale mq. 14 – RCE Euro 38,94

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. 1004: m.n. 1003-1850; m.n. 1887; m.n. 1885; strada, salvi i più precisi.

Descrizione dettagliata dei beni

APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA

L'immobile oggetto di relazione è situato nel comune di Montecchio Maggiore in località Alte, in un'area di edificazione a carattere mista residenziale/direzionale e commerciale, lungo viale Trieste, all'interno di un più ampio complesso condominiale.

L'appartamento è inserito in un fabbricato condominiale con sviluppo su tre piani fuori terra, sovrapposti ed un piano interrato.

L'appartamento in oggetto è situato al piano primo, accessibile dal vano scala condominiale.

Al piano interrato si accede attraverso lo scivolo carraio condominiale e la scala interna condominiale.

L'intero fabbricato presenta muratura perimetrale portante in c.a. per quanto riguarda il piano interrato, mentre la parte fuori terra è di tipo tradizionale, in laterizio, con tetto a falde e manto in coppi, i serramenti sono in legno e vetrocamera con balconi in legno.

L'appartamento è composto da un vano di ingresso aperto sul soggiorno/pranzo con area cottura, un bagno, una camera ed un ripostiglio utilizzato ora come seconda camera.

Al piano interrato vi è una autorimessa.

STATO MANUTENTIVO E FINITURE

Lo stato manutentivo dell'appartamento è risultato di basso livello.

Internamente le finiture risultano avere serramenti in legno e alluminio, tapparelle in PVC, pavimenti in marmo e ceramica, porte interne in legno.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono presenti, sottotraccia e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è presente con generatore di calore dato da caldaia a gas metano e corpi scaldanti in acciaio.

Il piano interrato ha pavimento in cemento, l'impianto elettrico è presente.

L'accesso alla autorimessa dallo spazio comune è chiuso da un basculante in alluminio.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Destinazione d'uso	Sup. lorda	R.M.	Sup. Comm.
Appartamento	87	1	87
Autorimessa	14	0,5	7
Totale			94

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

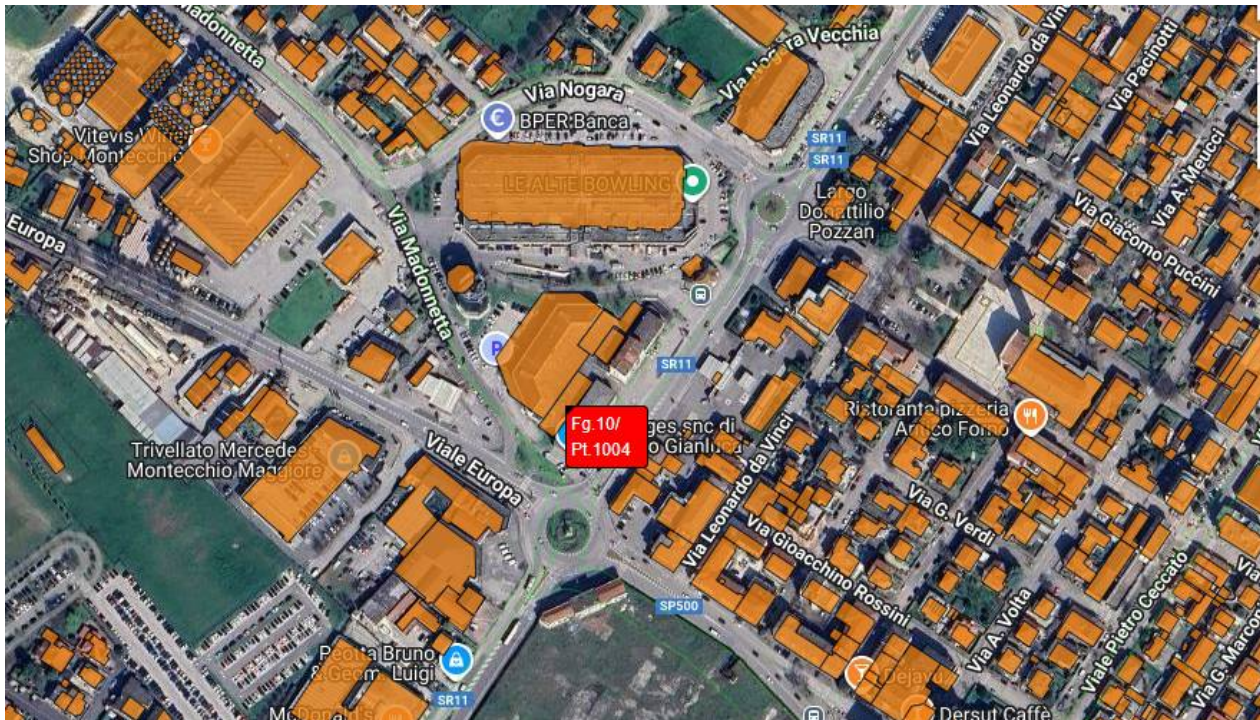


Figura 2. Estratto mappa catastale.

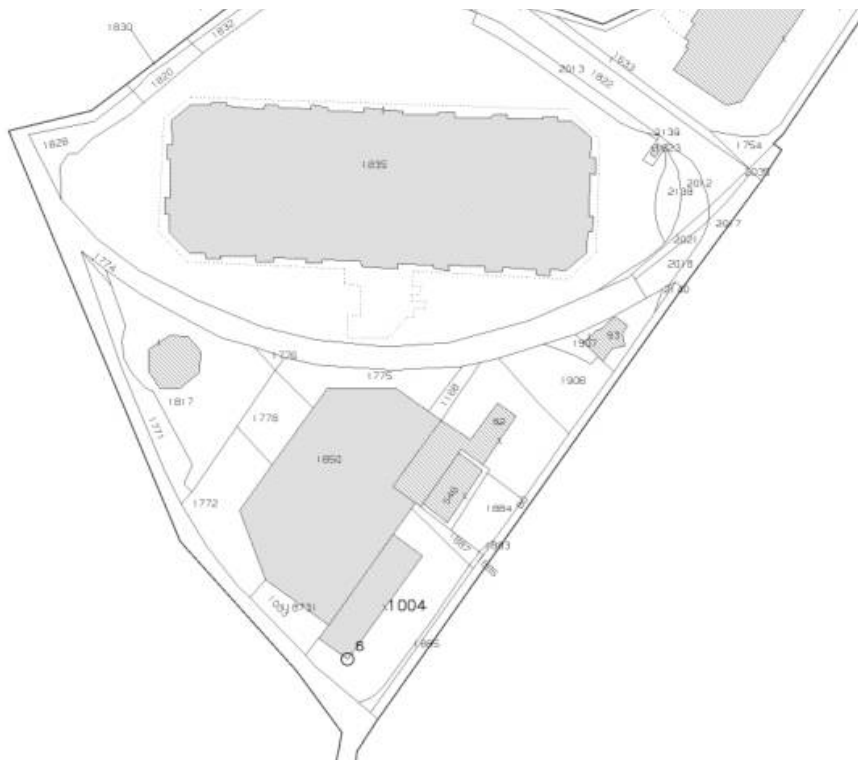
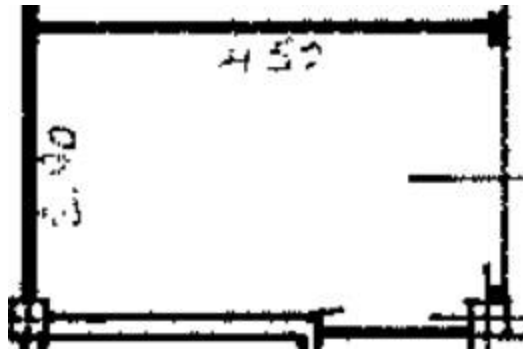


Figura 3. Planimetrie immobili.

AUTORIMESSA M.N. 1004 SUB 23



APPARTAMENTO M.N. 1004 SUB 7

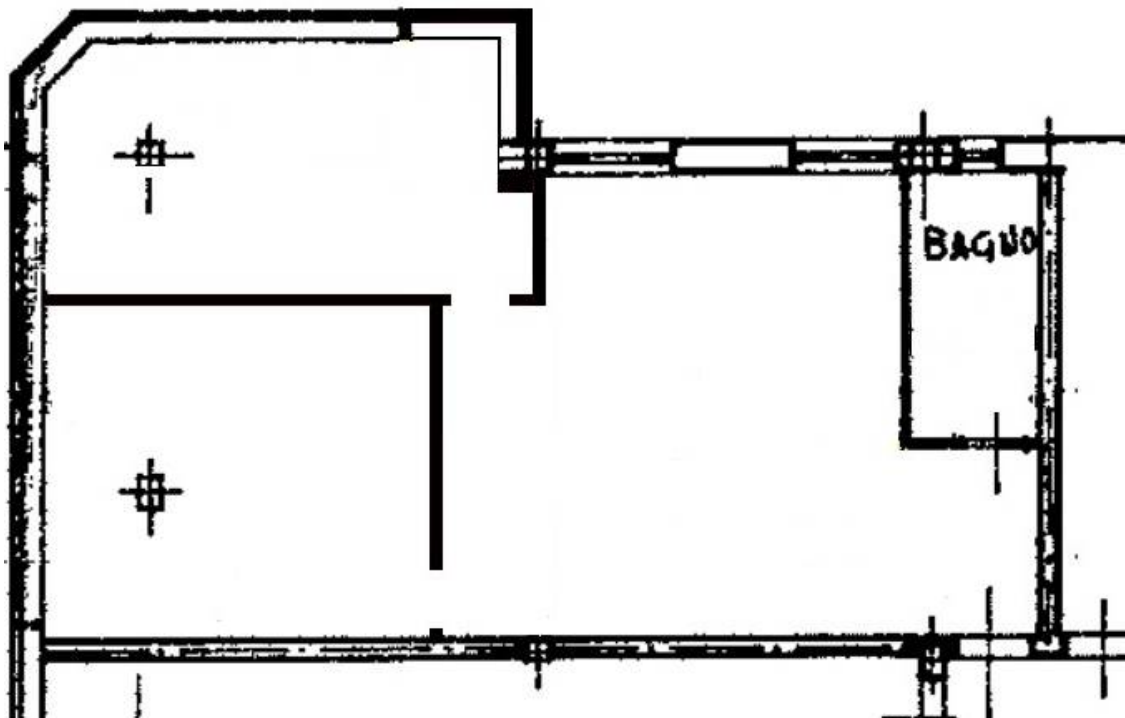
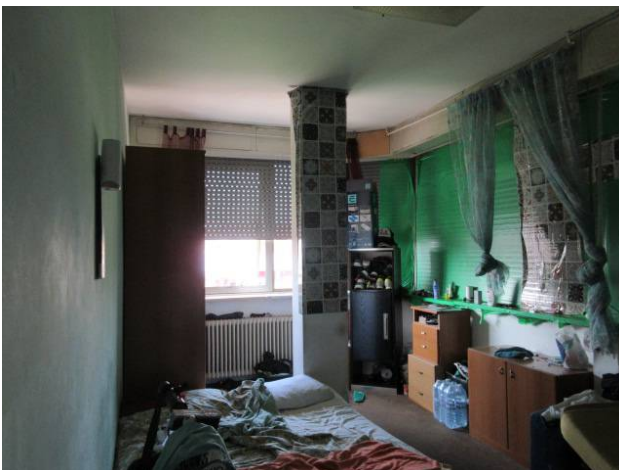


Figura 4. Foto immobili.

APPARTAMENTO P.1.



AUTORIMESSA P.SI.**Certificazione energetica**

Non avendo reperito tra i documenti l'attestato di prestazione energetica dell'edificio, è stato da me redatto ed inviato con codice identificativo: 129236/2025 e risulta valido fino alla data del 12.11.2035.

Classe energetica F. (vedi allegati).

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**Possesso, titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione**

All'atto del sopralluogo è stato verificato e successivamente confermato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montecchio Maggiore, che negli immobili hanno la residenza il signor

L'Agenzia delle Entrate da me interpellata non è riuscita a trovare il contratto di affitto peraltro esibitomi all'atto del sopralluogo che allego per il quale evidentemente non vi è stato rinnovo:

1) Contratto di locazione ad uso esclusivo di abitazione stipulato il 01.04.2017 e registrato il 05.04.2017 al n. 2240 serie 3T tra il signor .

Durata del contratto fino al 31.03.2021 con proroga per quattro anni.

Corrispettivo annuo euro 4.200,00.

Dati catastali degli immobili:

Montecchio Maggiore (VI) sez. U

foglio 10 mappale 1004 sub 7 Cat. A/2 Cl 3 RC Euro 390,44

NOTA: nel contratto di affitto non viene menzionato il garage catastalmente individuato in Comune di Montecchio Maggiore fg. 10 m.n. 1004 sub 23, risultato all'atto del sopralluogo, utilizzato dal signor .

La sottoscritta CTU ritiene che il canone di locazione di Euro 350 mensili, stabiliti dal contratto di locazione in essere, risultando superiore ad 1/3 di un canone ordinario in base ai dati consultati, possa essere ritenuto congruo.

Intestatari catastali storici

1), nato ad Arzignano (VI) il 12.01.1942 proprietario con atto n. 41.304 rep. notaio Bruno Zambon del 13.12.1974 e trascritto a Vicenza il 11.01.1975 ai nn. 294 R.G. e 250 R.P.

2), nato a Arzignano (VI) il 26.10.2011 diritto di piena proprietà.
proprietario con atto di donazione n. 2.895 rep. n. 2.228 racc. notaio Claudia Crocenzi del 18.07.2014 e trascritto a Vicenza il 21.07.2014 ai nn. 23.280 R.G. e 16.407 R.P. da Biolo Giovanni, nato ad Arzignano (VI) il 12.01.1942

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

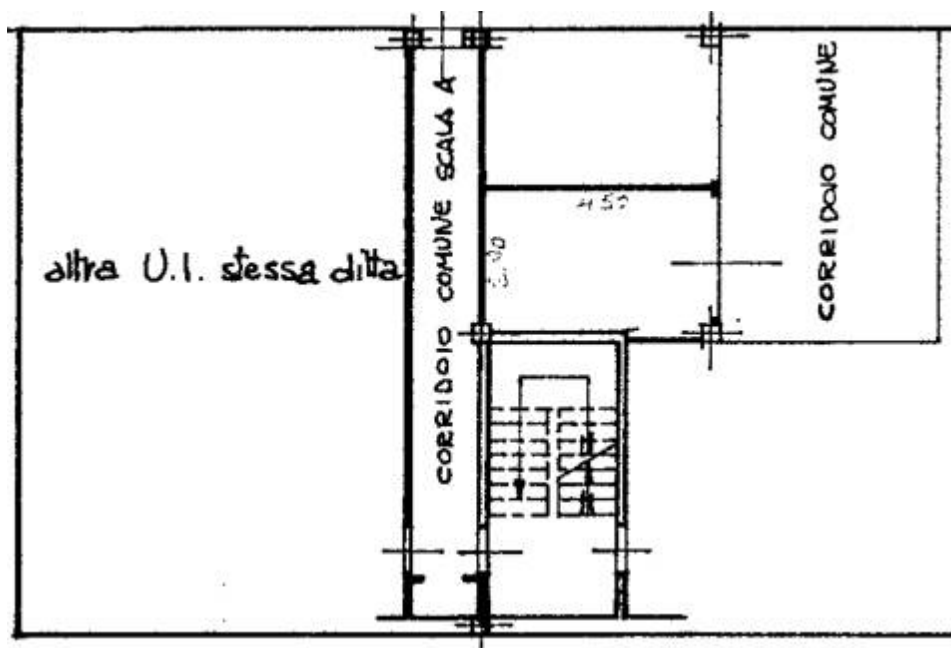
Vi è rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Giudizio di conformità catastale

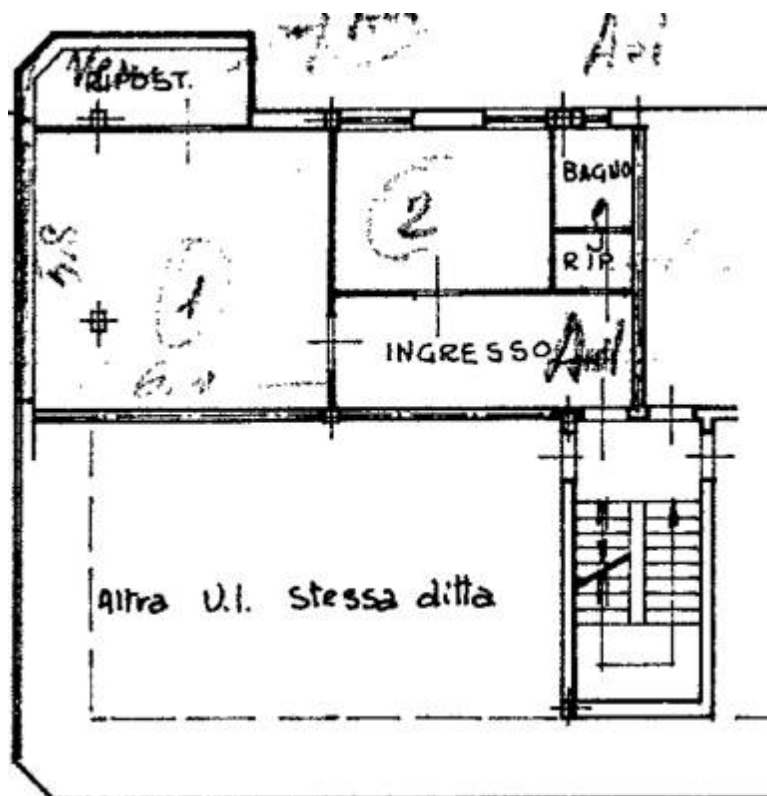
Non vi sono differenze rilevanti tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali ad eccezione di alcune variazioni interne.

Figura 5. Planimetrie catastali dei beni.

Planimetria catastale autorimessa m.n. 1004 sub 23



Planimetria catastale appartamento m.n. 1004 sub 7



RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Elenco proprietari nel ventennio e titoli

1), nato a Arzignano (VI) il 26.10.2011 diritto di piena proprietà.

proprietario con atto di donazione n. 2.895 rep. n. 2.228 racc. notaio Claudia Croceni del 18.07.2014 e trascritto a Vicenza il 21.07.2014 ai nn. 23.280 R.G. e 16.407 R.P. da

Vi sono i seguenti documenti di annotazione:

- a) Annotazione n. 430 del 10.03.2015 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)
- b) Annotazione n. 1661 del 04.08.2016 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)
- c) Annotazione n. 2346 del 11.08.2017 (inefficacia relativa ex art. 2901 CPC)
- d) Annotazione n. 3230 del 05.11.2020 (inefficacia totale)

2), nato ad Arzignano (VI) il 12.01.1942 proprietario con atto n. 41.304 rep. notaio Bruno Zambon del 13.12.1974 e trascritto a Vicenza il 11.01.1975 ai nn. 294 R.G. e 250 R.P.

ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G. approvato con D.G.R.V. 2121/2007 e successive varianti l'area viene individuata in ZTO D2 "aree per insediamenti commerciali-direzionali di nuova espansione e completamento



TITOLI EDILIZI

Il Comune di Montecchio Maggiore ha reperito la seguente autorizzazione edilizia per l'intero fabbricato:

- 1) Autorizzazione edilizia n. 248/69 del 18.12.1969 rilasciata a Con sede in Valdagno (VI), per costruzione nuovo commerciale e residenziale.
- 2) Autorizzazione all'abitabilità del 30.11.1992.

Abusi/difformità riscontrati

L'immobile, dopo il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie di progetto autorizzate, presenta una evidente difformità tra l'edificio condominiale approvato e le planimetrie catastali dichiarate all'epoca della abitabilità e corrispondenti all'attuale stato dei luoghi.

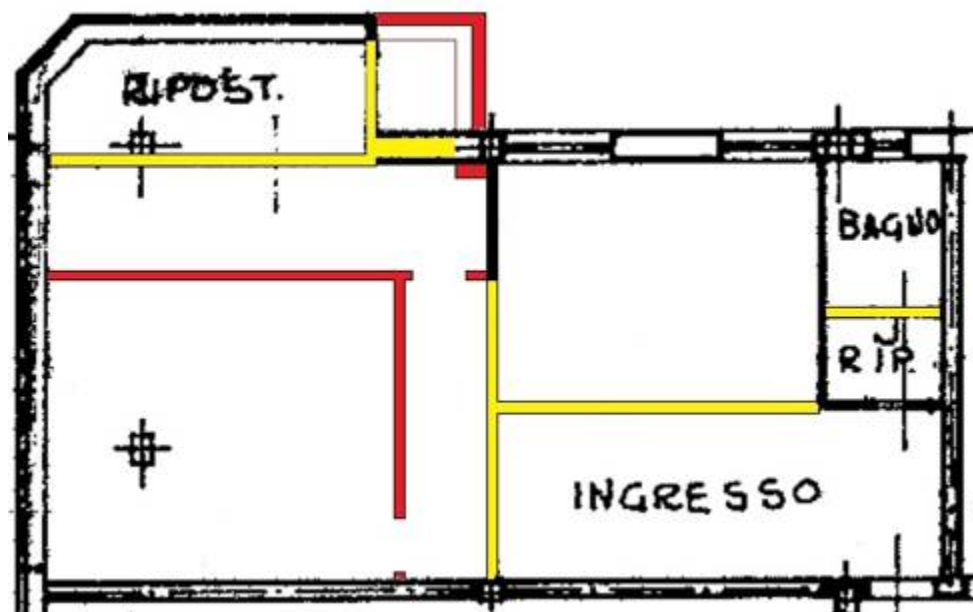
A seguito di un incontro da me effettuato con una tecnica del Comune di Montecchio Maggiore mi è stato precisato che, all'epoca, qualsiasi variante vi fosse tra il primo progetto approvato e la abitabilità non veniva presentata per la approvazione, la uscita, come in questo caso, del tecnico del comune per la fine lavori, sanciva le varianti effettuate.

In questo caso inoltre vi è agli atti un disegno di variante prospetti datata 10.09.1970 che riporta lo stato attuale dell'edificio.

Pertanto, a parere del tecnico interpellato, è possibile sanare le difformità presentando una pratica di CILA di legittimazione dell'edificio con allegate le prove dell'esistenza dell'attuale stato di fatto del fabbricato all'epoca della costruzione.

Nel confronto inoltre tra la planimetria catastale e lo stato rilevato del luogo vi sono comunque alcune variazioni.

Figura 6. Comparazione stato attuale – stato rilevato al P.1.



Costruito =====

Demolito =====

La comparazione viene effettuata con la planimetria catastale in quanto la planimetria di progetto non corrisponde in alcun modo a quanto edificato.

La planimetria catastale della autorimessa corrisponde a quanto rilevato.

Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità riscontrate sono opere riconducibili a variazioni intervenute in corso di costruzione del fabbricato e possono essere sanate con presentazione di una pratica edilizia ed il rifacimento della planimetria catastale.

Il costo di tale intervento è ipotizzabile in:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.500
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 2.500

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.

ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;

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.

Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (al 28/11/2025)

1) Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 13.08.2014 al n. 3507 di rep. Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza in data 12.09.2014 ai n.ri 14.466 R.G. e 2.111 R.P. a favore di:

Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a. con sede legale in Vicenza,

e a carico di :

..... diritto di proprietà per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

Particella 1004, sub. 7, Cat. A/2, Cl. 3, viale Trieste n.1 P.1 cons. vani 3,5, mq 82, sup. totale escluse aree scoperte mq. 82 – RCE Euro 390,44

Particella 1004, sub. 23, Cat. C/6, Cl. U, viale Trieste P.S1, cons. mq 13, sup. totale mq. 14 – RCE Euro 38,94

Importo capitale € 583.659,21. Importo dell'ipoteca € 650.000,00.

- Vi è una annotazione n. 1997 del 28.09.2016 (restrizione beni)

2) Trascrizione eseguita a Vicenza il 28.11.2014 ai n.ri 18.527 R.G. e 13.869 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 08.11.2014 al n. 19.934 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

Banco Popolare Società Cooperativa, con sede in Verona

e a carico di :

.....

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

Particella 1004, sub. 7, Cat. A/2, Cl. 3, viale Trieste n.1 P.1 cons. vani 3,5, mq 82, sup. totale escluse aree scoperte mq. 82 – RCE Euro 390,44

Particella 1004, sub. 23, Cat. C/6, Cl. U, viale Trieste P.S1, cons. mq 13, sup. totale mq. 14 – RCE Euro 38,94

3) Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 31.12.2014 al n. 32 di rep. Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza in data 28.01.2015 ai n.ri 1.528 R.G. e 195 R.P. a favore di:

Banca Popolare Friuladria S.p.a, con sede legale in Pordenone,

e a carico di :

..... diritto di proprietà per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

Particella 1004, sub. 7, Cat. A/2, Cl. 3, viale Trieste n.1 P.1 cons. vani 3,5, mq 82, sup. totale escluse aree scoperte mq. 82 – RCE Euro 390,44

Particella 1004, sub. 23, Cat. C/6, Cl. U, viale Trieste P.S1, cons. mq 13, sup. totale mq. 14 – RCE Euro 38,94

Importo capitale € 221.082,55. Importo dell'ipoteca € 221.082,55.

4) Trascrizione eseguita a Vicenza il 09.02.2015 ai n.ri 2.124 R.G. e 1.611 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 19.12.2014 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

Banco Popolare di Vicenza S.c.p.a., con sede in Vicenza

e a carico di :

.....

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

Particella 1004, sub. 7, Cat. A/2, Cl. 3, viale Trieste n.1 P.1 cons. vani 3,5, mq 82, sup. totale escluse aree scoperte mq. 82 – RCE Euro 390,44

Particella 1004, sub. 23, Cat. C/6, Cl. U, viale Trieste P.S1, cons. mq 13, sup. totale mq. 14 – RCE Euro 38,94.

5) Trascrizione eseguita a Vicenza il 17.04.2015 ai n.ri 6.444 R.G. e 4.773 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 21.11.2014 al n. 21.081 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

G.p. Trade s.r.l., con sede in Milano

e a carico di :

.....

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

Particella 1004, sub. 7, Cat. A/2, Cl. 3, viale Trieste n.1 P.1 cons. vani 3,5, mq 82, sup. totale escluse aree scoperte mq. 82 – RCE Euro 390,44

Particella 1004, sub. 23, Cat. C/6, Cl. U, viale Trieste P.S1, cons. mq 13, sup. totale mq. 14 – RCE Euro 38,94.

6) Trascrizione eseguita a Vicenza il 12.05.2015 ai n.ri 7.945 R.G. e 5.844 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 21.11.2014 al n. 21.081 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

G.p. Trade s.r.l., con sede in Milano

e a carico di :

.....

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

Particella 1004, sub. 7, Cat. A/2, Cl. 3, viale Trieste n.1 P.1 cons. vani 3,5, mq 82, sup. totale escluse aree scoperte mq. 82 – RCE Euro 390,44

Particella 1004, sub. 23, Cat. C/6, Cl. U, viale Trieste P.S1, cons. mq 13, sup. totale mq. 14 – RCE Euro 38,94.

7) Trascrizione eseguita a Vicenza il 15.01.2016 ai n.ri 687 R.G. e 512 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 10.09.2015 al n. 9.856 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

Cassa di Risparmio di bolzano s.p.a., con sede in Bolzano

e a carico di :

.....

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

Particella 1004, sub. 7, Cat. A/2, Cl. 3, viale Trieste n.1 P.1 cons. vani 3,5, mq 82, sup. totale escluse aree scoperte mq. 82 – RCE Euro 390,44

Particella 1004, sub. 23, Cat. C/6, Cl. U, viale Trieste P.S1, cons. mq 13, sup. totale mq. 14 – RCE Euro 38,94.

8) Trascrizione eseguita a Vicenza il 28.07.2016 ai n.ri 14.385 R.G. e 10.329 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 16.05.2016 al n. 6.399 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

Conceria Cumar s.r.l., con sede in Montorso Vicentino

e a carico di :

.....

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

Particella 1004, sub. 7, Cat. A/2, Cl. 3, viale Trieste n.1 P.1 cons. vani 3,5, mq 82, sup. totale escluse aree scoperte mq. 82 – RCE Euro 390,44

Particella 1004, sub. 23, Cat. C/6, Cl. U, viale Trieste P.S1, cons. mq 13, sup. totale mq. 14 – RCE Euro 38,94.

9) Trascrizione eseguita a Vicenza il 29.09.2016 ai n.ri 17.747 R.G. e 12.639 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 22.06.2016 al n. 8.288 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

Banco Popolare Friuladria s.p.a., con sede in Pordenone

e a carico di :

.....

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

Particella 1004, sub. 7, Cat. A/2, Cl. 3, viale Trieste n.1 P.1 cons. vani 3,5, mq 82, sup. totale escluse aree scoperte mq. 82 – RCE Euro 390,44

Particella 1004, sub. 23, Cat. C/6, Cl. U, viale Trieste P.S1, cons. mq 13, sup. totale mq. 14 – RCE Euro 38,94.

10) Trascrizione eseguita a Vicenza il 13.02.2017 ai n.ri 2.806 R.G. e 2.028 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 25.07.2016 al n. 9.925 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

Banco Popolare Società Cooperativa, con sede in Verona

e a carico di :

.....

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

Particella 1004, sub. 7, Cat. A/2, Cl. 3, viale Trieste n.1 P.1 cons. vani 3,5, mq 82, sup. totale escluse aree scoperte mq. 82 – RCE Euro 390,44

Particella 1004, sub. 23, Cat. C/6, Cl. U, viale Trieste P.S1, cons. mq 13, sup. totale mq. 14 – RCE Euro 38,94

11) Trascrizione eseguita a Vicenza il 30.12.2020 ai n.ri 25.389 R.G. e 17.601 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 25.11.2020 al n. 4362 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

AMBRA SPV S.R.L., con sede in Roma

e a carico di :

..... diritto di proprietà per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

Particella 1004, sub. 7, Cat. A/2, Cl. 3, viale Trieste n.1 P.1 cons. vani 3,5, mq 82, sup. totale escluse aree scoperte mq. 82 – RCE Euro 390,44

Particella 1004, sub. 23, Cat. C/6, Cl. U, viale Trieste P.S1, cons. mq 13, sup. totale mq. 14 – RCE Euro 38,94

12) Trascrizione eseguita a Vicenza il 12.12.2022 ai n.ri 28.179 R.G. e 19.713 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 25.11.2020 al n. 5743 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

AMCO sset management company S.P.A., con sede in Napoli

e a carico di :

..... diritto di proprietà per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

Particella 1004, sub. 7, Cat. A/2, Cl. 3, viale Trieste n.1 P.1 cons. vani 3,5, mq 82, sup. totale escluse aree scoperte mq. 82 – RCE Euro 390,44

Particella 1004, sub. 23, Cat. C/6, Cl. U, viale Trieste P.S1, cons. mq 13, sup. totale mq. 14 – RCE Euro 38,94

13) Trascrizione eseguita a Vicenza il 23.01.2024 ai n.ri 1.540 R.G. e 1.151 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 11.01.2024 al n. 11 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

AMCO asset management company S.P.A., con sede in Napoli

e a carico di :

..... diritto di proprietà per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

Particella 1004, sub. 7, Cat. A/2, Cl. 3, viale Trieste n.1 P.1 cons. vani 3,5, mq 82, sup. totale escluse aree scoperte mq. 82 – RCE Euro 390,44

Particella 1004, sub. 23, Cat. C/6, Cl. U, viale Trieste P.S1, cons. mq 13, sup. totale mq. 14 – RCE Euro 38,94.

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN

CORSO

L'amministratore del condominio signor Calero Giovanni di ABC CASA, da me interpellato mi ha comunicato che:

- 1) per quanto riguarda il bilancio ORDINARIO 2025 le unità abitative, alla data odierna, hanno un debito di € 2.041,77;
- 2) per quanto riguarda il bilancio STRAORDINARIO 2025 le unità abitative, alla data odierna, hanno un credito di € 830,00;
- 3) che il saldo alla data odierna (S.E. & O.) risulta un debito pari ad € 1.211,77

Mi viene inoltre precisato che ad oggi il bilancio straordinario è solo "nominale" in quanto non è ancora stato deliberato l'incarico alla ditta esecutrice dei lavori, e non sono in grado di stabilire la spesa. E' stato chiesto solo un acconto.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione è stato utilizzato il metodo della capitalizzazione del reddito.

E' stato verificato che l'immobile risulta affittato con un reddito di € 4.200,00 annui.

Successivamente ho recuperato i valori di mercato minimi di vendita e di locazione delle quotazioni dell' Agenzia delle Entrate (OMI) per l'area di Alte Ceccato, attribuiti alle abitazioni civili in stato conservativo normale, per il primo semestre 2025.

Tali valori sono risultati essere:

Valori di vendita abitazioni civili : da un minimo di €/mq 1.200 ad un max di €/mq 1.500 .

Valori di affitto abitazioni civili : da un minimo di €/mq 4,5 ad un max di €/mq 6,7.

Sulla base dei valori medi di vendita di €/mq 1.350 e di affitto di €/mq 5,6 è stato generato un tasso di rendimento lordo del 4,97%.

Rapportando questo tasso al nostro valore di affitto annuo di € 4.200,00, ne deriva un valore commerciale complessivo degli immobili di € 84.000,00 arr.

Stima del valore di mercato

A seguito del procedimento descritto e dei parametri recuperati la sottoscritta ritiene che per i beni pignorati il più probabile valore di mercato alla data del 05.12.2025 risulti essere pari a:

€ 84.000,00 (ottantaquattromila/00 €).

Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di cui sopra viene ridotto sulla base di alcuni costi necessari alla libera commercializzazione dei beni immobili oggetto di relazione:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.500
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 2.500

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 che tiene conto di quanto indicato e delle difformità verificate.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 68.000,00 arr. (sessantottomila/00).**

Confronto con trasferimenti pregressi

L'unica compravendita pregressa dei beni in esame è quella effettuata in data 11.01.1975 per Lire 8.000.000

Giudizio di vendibilità'

Gli immobili oggetto di esecuzione per la loro posizione lungo una area di intenso scorrimento veicolare presentano una scarsa vendibilità.

RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

Dati e residenza dei debitori esegutati

Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'esecutato signor Biolo Giovanni Francesco, nato a Arzignano (VI) il 26.10.2011 risulta minorenne.

Vicenza, lì 27/12/2025

Il Tecnico Incaricato
dott. arch. Marina Amaglio

ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
3. Titoli di provenienza
4. Elenco note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
5. Provvedimenti edilizi
6. Certificati di residenza storici degli occupanti
7. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori