



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 TRE



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 Trissino (VI), Via Venezia, 139
Dati Catastali: Comune di Trissino CF, foglio 19, p.lla 82 sub 44
graffata m. 149-206-208-209 (A/2) - per il diritto di proprietà
per 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 : diritto di proprietà per 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno

Tipologia bene pignorato : appartamento in edificio condominiale

Ubicazione : Trissino (VI) viale Venezia n. 139

Dati catastali attuali dei beni : Trissino CF, foglio 19,

p.lla 149, sub. 44 graffata m. 82 sub 44, m. 206 sub 44, m. 208 sub 44, m. 209 sub 44, Cat. A/2, Cl. 6, via Margherita Marzotto Lampertico, P.2, cons. mq 42, totale escluse aree scoperte mq. 39 – RCE Euro 352,48

Metri quadri : appartamento 39,8 m² circa, terrazzo 11 m² circa

Stato di manutenzione : stato di manutenzione dei beni: medio

Differenze rispetto al pignoramento : nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi: l'immobile non presenta difformità sia edilizie che catastali.

Valore lordo di mercato, OMV : valore di mercato dei beni, al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro € 53.000,00.

Date/valori comparabili reperiti : comparabile A: 15/12/2022, € 120.000; comparabile B: 25/03/2025, € 174.000; comparabile C: 25/11/2024, € 130.000.

Valore di vendita forzata proposto : valore a base d'asta dei beni : € 45.000,00

Occupazione : stato di occupazione dell'immobile: l'immobile risulta occupato.

Titolo di occupazione : senza contratto di affitto

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

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	5
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.....	6
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.....	11
5.1 Intestatari catastali storici.....	11
5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	11
5.3 Giudizio di conformità catastale.....	11
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	12
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	12
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	13
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	13
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	14
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	15
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	16
8.1 Oneri e vincoli.....	16
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	16
9. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	20
9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	20
10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	20
10.1 Metodo di valutazione.....	20
10.2 Stima del valore di mercato.....	22

<u>10.3</u>	<u>Determinazione del valore a base d'asta.....</u>	<u>23</u>
<u>10.4</u>	<u>Confronto con trasferimenti pregressi.....</u>	<u>23</u>
<u>10.5</u>	<u>Giudizio di vendibilità'.....</u>	<u>23</u>
<u>11.</u>	<u>RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....</u>	<u>23</u>
<u>11.1</u>	<u>Dati e residenza del del debitore esecutato.....</u>	<u>23</u>
<u>11.2</u>	<u>Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....</u>	<u>23</u>
<u>12.</u>	<u>ELENCO ALLEGATI.....</u>	<u>24</u>

LOTTO TRE

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 Trissino: 31.07.2025

Data di sopralluogo : 08.10.2025 (primo tentativo il 21.08.2025 – secondo tentativo il 15.09.2025)

Data di deposito : 27.12.2025

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento posto al piano secondo inserito in un fabbricato condominiale.

Ubicati in Comune di Trissino, in viale Venezia n. 139.

Posizione urbanistica: area prevalentemente residenziale.

Diritto pignorato e identificazione catastale beni

INTESTAZIONE E DIRITTO

diritto di proprietà per 1/1

INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

1) Comune di Trissino (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 19

p.lla 149, sub. 44 graffata m. 82 sub 44, m. 206 sub 44, m. 208 sub 44, m. 209 sub 44, Cat. A/2, Cl. 6, via Margherita Marzotto Lampertico, P.2, cons. mq 42, totale escluse aree scoperte mq. 39 – RCE Euro 352,48

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. 149: m.n. 342 - m.n. 148; m.n. 960 - m.n. 175 - m.n. 176 – m.n. 805; strada; m.n. 344- m.n. 345 – m.n. 347 – m.n. 348 salvi i più precisi.

L'indirizzo catastale è errato.

Descrizione dettagliata dei beni

APPARTAMENTO

L'immobile oggetto di relazione è situato nel comune di Trissino, in un'area di esterna al centro storico di edificazione a carattere residenziale, lungo viale Venezia, all'interno di un più ampio complesso composto da una serie di edifici condominiali inserito in un ampio spazio verde parzialmente a giardino comune.

L'appartamento è inserito in un fabbricato condominiale identificato nel progetto complessivo con la sigla A2 con sviluppo su tre piani fuori terra, sovrapposti ed un piano interrato.

L'appartamento in oggetto è situato al piano secondo, accessibile dalla scala esterna condominiale.

L'intero fabbricato presenta fondazioni continue sul perimetro e a plinto in corrispondenza del pilastro centrale, la struttura è costituita da muratura in calcestruzzo al piano seminterrato e poroton sul perimetro ai piani superiori e da un pilastro centrale, i solai sono costituiti da piattabande in cls e solai in laterocemento.

L'appartamento è composto da un ampio vano di soggiorno – cucina, un disimpegno che porta ad un bagno e ad una camera.

L'intera unità si affaccia su di un terrazzo.

STATO MANUTENTIVO E FINITURE

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

Internamente le finiture risultano avere serramenti in legno e vetrocamera con oscuri in legno, pavimenti in legno e ceramica, porte interne in legno.

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

L'impianto di riscaldamento è presente ma non viene utilizzato.

L'appartamento necessita di un intervento di ristrutturazione complessivo.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Destinazione d'uso	Sup. lorda	R.M.	Sup. Comm.
Appartamento	39,8	1	39,8
Terrazzo	11	0,30	3,3
Totale			43,1

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.



Figura 3. Planimetria immobile.

APPARTAMENTO

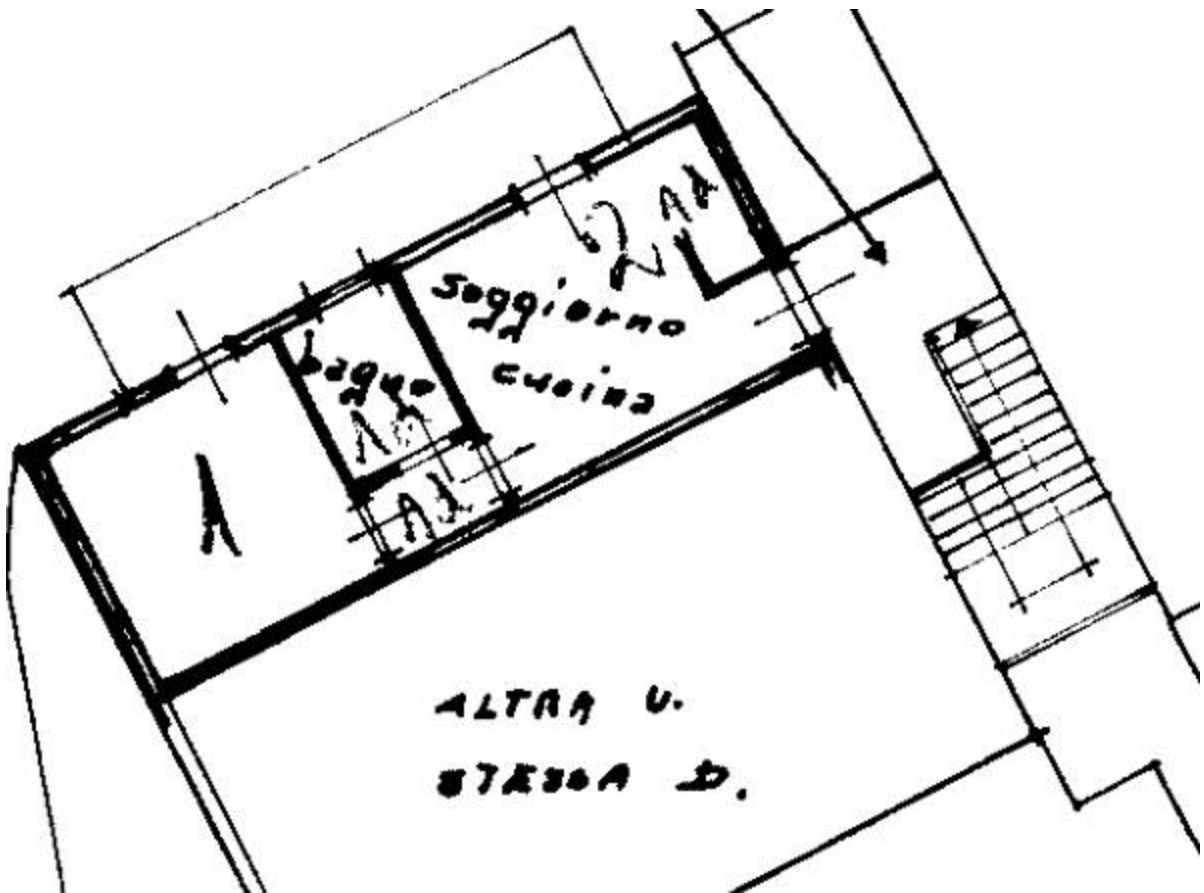
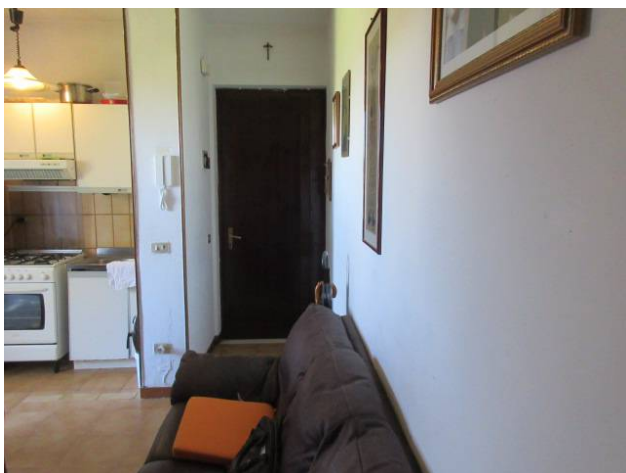


Figura 4. Foto immobile.



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: 131115/2025 e risulta valido fino alla data del 17.11.2035.

Classe energetica G. (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 che l'immobile è occupato dal signor senza alcun contratto di locazione.

Intestatari catastali storici

1) per l'intera proprietà.

proprietaria con atto n. 95.993 rep. n. 14.777 racc. notaio Mario Pagani del 15.06.1988 e trascritto a Vicenza il 12.07.1988 ai nn. 8604 R.G. e 6549 R.P.

2)per l'intera proprietà,

con atto di donazione n. 54.179 rep. n. 16.363 racc. notaio Vito Guglielmi del 04.07.2013 e trascritto a Vicenza il 02.08.2013 ai nn. 14.301 R.G. e 10.157 R.P. da Baldisserotto Carla, nata ad Chiampo (VI) il 10.04.1945.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

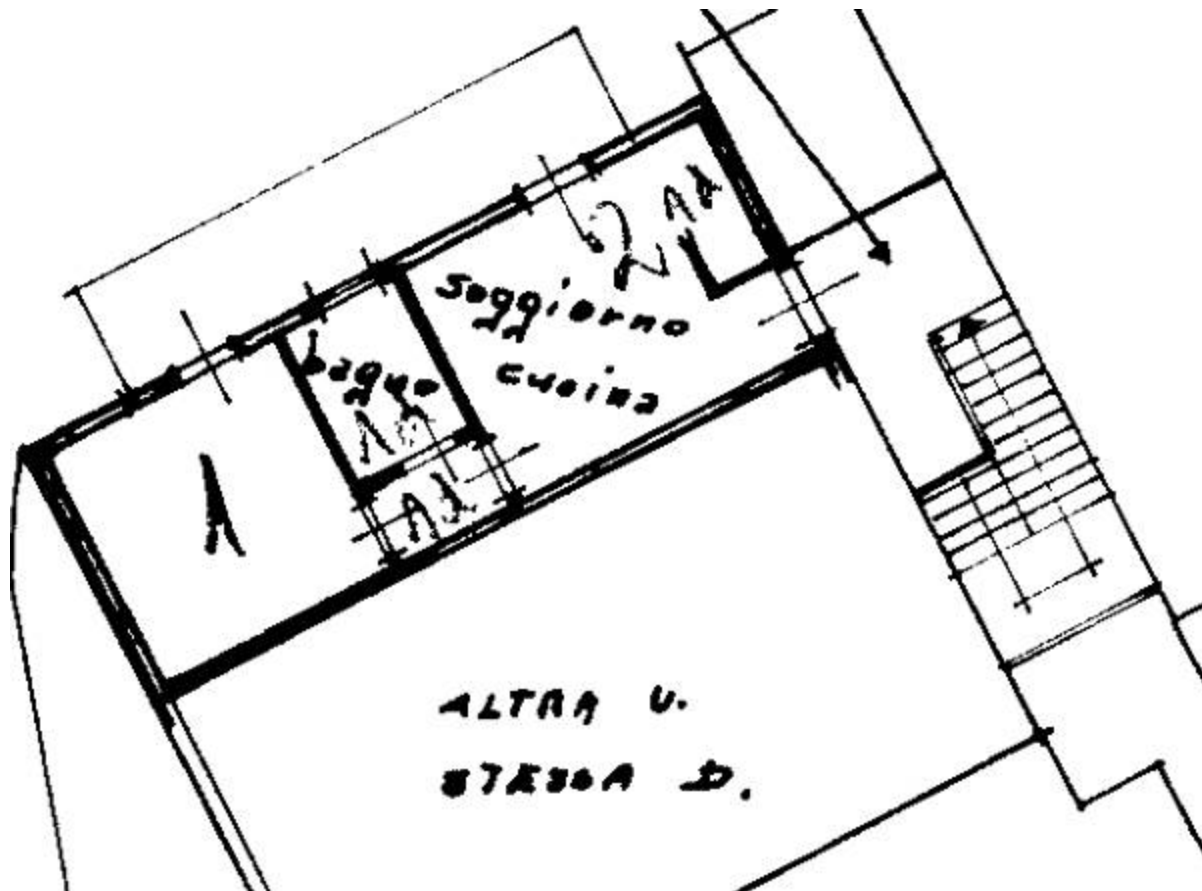
Vi è rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Giudizio di conformità catastale

Non vi sono differenze rilevanti tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Figura 5. Planimetria catastale del bene.

Planimetria catastale appartamento

**RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA****Elenco proprietari nel ventennio e titoli**

1) per l'intera proprietà.

proprietaria con atto n. 95.993 rep. n. 14.777 racc. notaio Mario Pagani del 15.06.1988 e trascritto a Vicenza il 12.07.1988 ai nn. 8604 R.G. e 6549 R.P.

2) per l'intera proprietà,

con atto di donazione n. 54.179 rep. n. 16.363 racc. notaio Vito Guglielmi del 04.07.2013 e trascritto a Vicenza il 02.08.2013 ai nn. 14.301 R.G. e 10.157 R.P. da

Vi sono i seguenti documenti di annotazione:

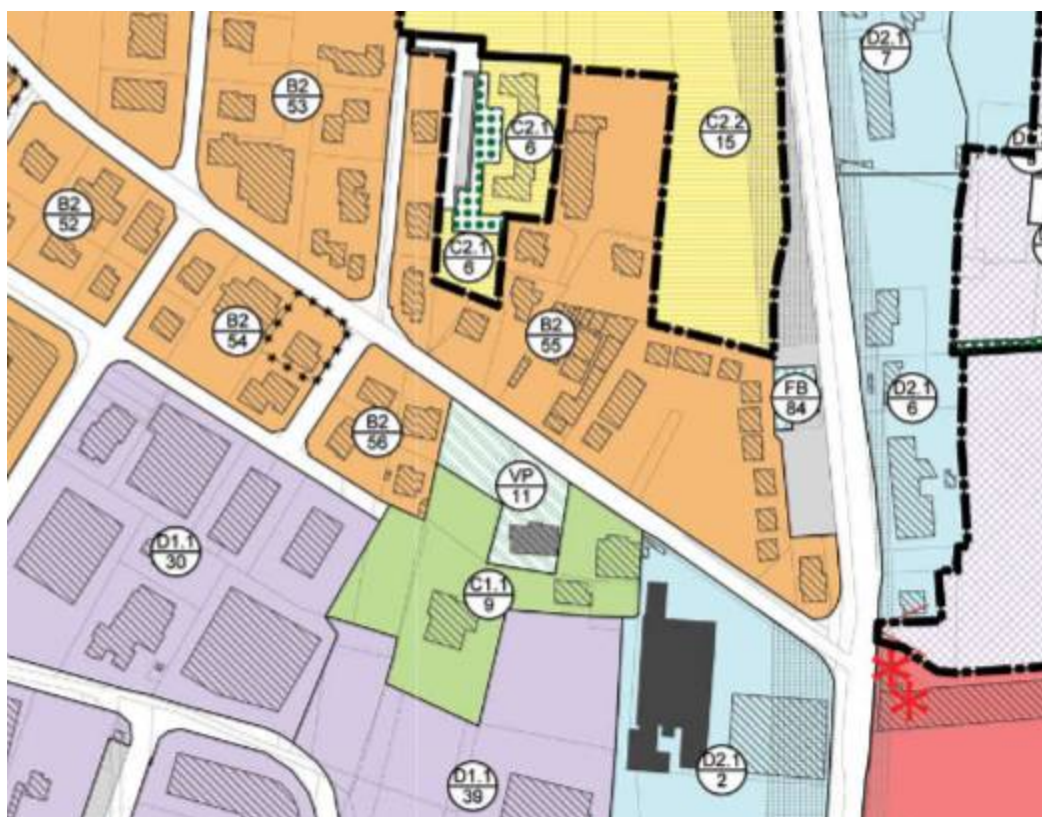
- a) Annotazione n. 431 del 10.03.2015 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)
- b) Annotazione n. 2345 del 11.08.2017 (inefficacia relativa ex art. 2901 CPC)
- c) Annotazione n. 3228 del 05.11.2020 (inefficacia totale)

ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.I. Variante adottata il 27.07.2020 l'area viene individuata in ZTO B2/55 "residenziale esistente e di completamento".



TITOLI EDILIZI

Il Comune di Trissino ha reperito le seguenti autorizzazioni edilizie per l'intero fabbricato:

- 1) Concessione edilizia n. 1393 del 06.05.1980 per costruzione di un complesso residenziale rilasciata a .
- 2) Concessione edilizia n. 1639 del 29.07.1982 per variante rilasciata a .
- 3) Concessione edilizia n. 1560 del 19.08.1981 per edificazione della recinzione rilasciata a
- 4) Permesso di abitabilità e agibilità n. 981 del 25.10.1982.

Abusi/difformità riscontrati

L'immobile oggetto di relazione all'atto del sopralluogo non ha evidenziato alcuna difformità rispetto alle autorizzazioni edilizie ed alla planimetria catastale.

Figura 6. Stato approvato al P.2.



Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Non vi sono difformità tra il progetto autorizzato, la planimetria catastale e lo stato attuale del luogo.

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) Trascrizione eseguita a Vicenza il 28.11.2014 ai n.ri 18.526 R.G. e 13.868 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 Trissino (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 19

p.lla 149, sub. 44 graffata m. 82 sub 44, m. 206 sub 44, m. 208 sub 44, m. 209 sub 44, Cat. A/2, Cl. 6, via Margherita Marzotto Lampertico, P.2, cons. mq 42, totale escluse aree scoperte mq. 39 – RCE Euro 352,48

2) 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 :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Trissino (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 19

p.lla 149, sub. 44 graffata m. 82 sub 44, m. 206 sub 44, m. 208 sub 44, m. 209 sub 44, Cat. A/2, Cl. 6, via Margherita Marzotto Lampertico, P.2, cons. mq 42, totale escluse aree scoperte mq. 39 – RCE Euro 352,48

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

3) 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:

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

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Trissino (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 19

p.lla 149, sub. 44 graffata m. 82 sub 44, m. 206 sub 44, m. 208 sub 44, m. 209 sub 44, Cat. A/2, Cl. 6, via Margherita Marzotto Lampertico, P.2, cons. mq 42, totale escluse aree scoperte mq. 39 – RCE Euro 352,48

4) 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 Trissino (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 19

p.lla 149, sub. 44 graffata m. 82 sub 44, m. 206 sub 44, m. 208 sub 44, m. 209 sub 44, Cat. A/2, Cl. 6, via Margherita Marzotto Lampertico, P.2, cons. mq 42, totale escluse aree scoperte mq. 39 – RCE Euro 352,48

5) 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 Trissino (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 19

p.lla 149, sub. 44 graffata m. 82 sub 44, m. 206 sub 44, m. 208 sub 44, m. 209 sub 44, Cat. A/2, Cl. 6, via Margherita Marzotto Lampertico, P.2, cons. mq 42, totale escluse aree scoperte mq. 39 – RCE Euro 352,48

6) 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 :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Trissino (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 19

p.lla 149, sub. 44 graffata m. 82 sub 44, m. 206 sub 44, m. 208 sub 44, m. 209 sub 44, Cat. A/2, Cl. 6, via Margherita Marzotto Lampertico, P.2, cons. mq 42, totale escluse aree scoperte mq. 39 – RCE Euro 352,48

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

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Trissino (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 19

p.lla 149, sub. 44 graffata m. 82 sub 44, m. 206 sub 44, m. 208 sub 44, m. 209 sub 44, Cat. A/2, Cl. 6, via Margherita Marzotto Lampertico, P.2, cons. mq 42, totale escluse aree scoperte mq. 39 – RCE Euro 352,48

8) 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 :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Trissino (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 19

p.lla 149, sub. 44 graffata m. 82 sub 44, m. 206 sub 44, m. 208 sub 44, m. 209 sub 44, Cat. A/2, Cl. 6, via Margherita Marzotto Lampertico, P.2, cons. mq 42, totale escluse aree scoperte mq. 39 – RCE Euro 352,48

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN

CORSO

La amministratrice del condominio Agenzia Immobiliare C.I. TRE di Trevisan Stefania, da me interpellata mi ha comunicato che:

- 1) per quanto riguarda il bilancio ORDINARIO 2025/2026 la unità abitativa, alla data odierna, ha un debito di € 238,38;
- 2) per quanto riguarda il bilancio STRAORDINARIO 2025/2026 la unità abitativa, alla data odierna, ha un credito di € 348,09.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di relazione è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripare metriche in base agli IVS e 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.

L'adozione di tale metodo è stata resa possibile grazie alla disponibilità di beni comparabili sul mercato.

Sono stati infatti reperiti, con indagine attraverso l'Ufficio del Territorio, immobili simili per caratteristiche e segmento di mercato, a quello oggetto di valutazione.

Inoltre la ricerca è stata circoscritta a quelli la cui alienazione è avvenuta in tempi recenti.

Immobili comparabili

IMMOBILE COMPARABILE - A -

Comune di Trissino, C.F. Fg. 19

m.n. 82 sub 23 – 149 sub 23 – 206 sub 23 – 208 sub 23 – 209 sub 23 graffate, Cat. A/2, Cl. 6
viale Venezia 139, P.1, vani 6,5, Sup. Cat. Tot. mq. 109, R.C. € 654,61;

m.n. 82 sub 24 – 149 sub 24 – 206 sub 24 – 208 sub 24 – 209 sub 24 graffate, Cat. C/6, Cl. 2
viale Venezia 139, P.S1., mq. 40, Sup. Cat. mq. 44, R.C. € 66,11;

m.n. 82 sub 45 – 149 sub 45 – 206 sub 45 – 208 sub 45 – 209 sub 45 graffate, Cat. C/2, Cl. 2
viale Venezia 139, P.S1., mq. 5, Sup. Cat. mq. 7, R.C. € 5,42;

Atto di compravendita del 15.12.2022 n. 4.733 rep. notaio Elisa Stagnotto. Valore dichiarato € 120.000.

IMMOBILE COMPARABILE - B -

Comune di Trissino, C.F. Fg. 19

m.n. 82 sub 30 – 149 sub 30 – 206 sub 30 – 208 sub 30 – 209 sub 30 graffate, Cat. A/2, Cl. 6
viale Venezia 139, P.1, vani 4,5, Sup. Cat. Tot. mq. 105, R.C. € 453,19;

m.n. 82 sub 32 – 149 sub 32 – 206 sub 32 – 208 sub 32 – 209 sub 32 graffate, Cat. C/6, Cl. 2
viale Venezia 139, P.S1., mq. 40;

Atto di compravendita del 25.03.2025 n. 4.733 rep. notaio Luigi Boccia. Valore dichiarato € 174.000.

IMMOBILE COMPARABILE - C -

Comune di Trissino, C.F. Fg. 19

m.n. 82 sub 26 – 149 sub 26 – 206 sub 26 – 208 sub 26 – 209 sub 26 graffate, Cat. A/2, Cl. 6
viale Venezia 139, P.1, vani 6, Sup. Cat. Tot. mq. 114, R.C. € 604,25;

m.n. 82 sub 28 – 149 sub 28 – 206 sub 28 – 208 sub 28 – 209 sub 28 graffate, Cat. C/6, Cl. 2
viale Venezia 139, P.S1., mq. 48, Sup. Cat. mq. 48, R.C. € 79,33;

Atto di compravendita del 25.11.2024 n. 1.026 rep. notaio Luigi Boccia. Valore dichiarato € 130.000.

Stima del valore di mercato

A seguito delle indagini di mercato effettuate e del metodo MCA applicato, la sottoscritta 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 20.12.2025 risulti essere pari a:

€ 53.000,00 (centocinquantatremila/00 €), pari a 1.229 €/m².

Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di cui sopra viene ridotto *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: **€ 45.000,00 arr. (quarantacinquemila/00).**

Confronto con trasferimenti pregressi

L'unica compravendita pregressa dei beni in esame è quella effettuata in data 15.06.1988 per Lire 22.000.000

Giudizio di vendibilità'

L'immobile oggetto di esecuzione per la sua posizione in un'area residenziale aperta presenta una buona vendibilità.

RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

Dati e residenza dei debitori esegutati

Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'esecutata signora .

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 a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
4. Elenco note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
5. Provvedimenti edilizi
6. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
7. Certificati di residenza storici dei soggetti occupanti
8. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori