



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 410/2025 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. Sonia Pantano**

Creditore procedente: *****DATO OSCURATO*****

Esecutato: *****DATO OSCURATO*****

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **07 luglio 2026**

Identificazione beni: Beni in Montecchio Maggiore (VI), Via Peroni, 4 int. 9

Dati Catastali: NCEU, foglio 17, p.lla 336, sub. 9 (A/2)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Loris Preto** - Via Pio X, 221 – Schio (VI)

Mail: preto@studioilcerchio.eu – tel: 0445 672563

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie Vicenza** - Via Volto, 63 –

Costozza di Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444 953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **410/2025**, promossa da: ***DATO OSCURATO*** contro ***DATO OSCURATO***

Giudice: Dott. Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 07 luglio 2026

Esperto stimatore: Geom. Loris Preto

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

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 6): Nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): Appartamento tricamere al piano secondo senza garage

Ubicazione (pag. 6): Montecchio Maggiore (VI) in Via Peroni, 4 int. 9

Dati catastali attuali dei beni (pag. 13): NCEU, foglio 17, particella 336, sub. 9 (A/2)

Metri quadri (pag. 6): Appartamento di 116,38 mq commerciali

Stato di manutenzione (pag. 6): Sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 14): Nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 16): Regolare una volta rimosso il serramento della loggia (costo indicativo 300 €)

Valore lordo di mercato (pag. 22): 76.878,49 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 21): Comparabile A: 18.12.2025, 70.000 €; comparabile B: 27.06.2025, 115.000 €; comparabile C: 01.08.2024, 115.000 €;

Valore di vendita forzata proposto (22): 65.346,72 €

Valore debito: € 109.909,74 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 13): Libero

Titolo di occupazione (pag. 13): ===

Oneri (pag. 19): Nessuno in particolare

APE (pag. 13): SI, classe E

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 23): Nulla da segnalare

Lotti (pag. 23): Unico

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della

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

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

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

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

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

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

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

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

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	7
3.5	Certificazione energetica	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	13
4.1	Possesso	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	13
5.	ASPETTI CATASTALE	13
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	13
5.2	Intestatari catastali storici	14
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	14
5.4	Giudizio di conformità catastale	14
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	16
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	16
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	17
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	17
7.2	Abusi/difformità riscontrati	17
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	18
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	19
8.1	Oneri e vincoli	19
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023)	20
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	20
9.	SUOLO DEMANIALE.....	20
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	20
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	20

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	20
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	21
12.1	Metodo di valutazione	21
12.2	Stima del valore di mercato	21
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	22
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	23
12.5	Giudizio di vendibilità'	23
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	23
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	23
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	23
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	23
15.	LOTTI	23
16.	OSSERVAZIONI FINALI	23
17.	ELENCO ALLEGATI.....	24

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni sono comprensive delle seguenti attività:

04.02.2026: Ricezione telematica dell'incarico;

10.02.2026: Scarico da portale dedicato del fascicolo, scarico da portale dedicato della documentazione catastale, verifica della compatibilità all'incarico, deposito del Giuramento telematico, predisposizione presso lo Studio della pratica, richiesta al Comune di Montecchio Maggiore della documentazione anagrafica tramite PEC e richiesta presso lo studio notarile dell'atto di provenienza;

13.02.2026: Invio a IVG della bozza di Check list;

26.02.2026: Richiesta al Comune di Montecchio Maggiore della documentazione edilizia (accesso agli atti) tramite PEC,

20.03.2026: Rinnovo al Comune di Montecchio Maggiore della richiesta documentazione edilizia (accesso agli atti) tramite SUAP;

01.04.2026: Primo sopralluogo all'immobile oggetto di stima;

01.04.2026: Richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica eventuali contratti di locazione tramite PEC;

15.05.2026: Deposito della Check list revisionata da IVG;

28.05.2026: Secondo sopralluogo all'immobile oggetto di stima;

30.05.2026: Richiesta informazioni presso Amministratore di Condominio tramite e-mail;

04.06.2026: Richiesta dati aggiudicazioni a Astalegale;

06.06.2026: Ispezione telematica in Conservatoria per verifica delle trascrizioni relative all'immobile;

08.06.2026: Deposito dell'elaborato Peritale;

07.07.2026: Presenza con collegamento da remoto all'udienza art. 569 c.p.c.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento tricamere sito al piano secondo su un contesto condominiale realizzato nel 1967 e composto da ventiquattro unità abitative, un negozio, un ufficio e undici garages (posti auto), il tutto sito a Montecchio Maggiore in via Peroni nr. 4 int. 9 (angolo con via IV Novembre).

L'abitazione, che si compone di cucina, soggiorno, corridoio, tre camere, bagno, ripostiglio, terrazza e loggia, ma priva di garage, ha una superficie commerciale di 116,38 mq, la proprietà è intestata a ***DATO OSCURATO*** per la quota intera di piena proprietà.

Nel complesso il fabbricato si sviluppa su otto livelli di cui uno interrato e sette fuori terra, l'appartamento ha un'altezza interna di mt. 2,78.

Area esterna del fabbricato catastalmente dedicata a corte comune, in realtà è interessata da marciapiede, parcheggio pubblico e accesso al piano interrato.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Oggetto di pignoramento è la quota intera della piena proprietà di ***DATO OSCURATO***.

Identificazione catastale: Comune censuario di Montecchio Maggiore, foglio 17, particella 336 sub. 9 (Catasto Fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 570,17 €, indirizzo catastale via Michele Peroni nr. 3, piano secondo, intestato a ***DATO OSCURATO*** (in realtà trattasi di via Michele Peroni nr. 4).

Il diritto reale pignorato corrisponde a quanto in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita stipulato da Notaio Gianfranco Di Marco in data 05.05.2010 con nr. 47.585 di repertorio e 16.631 di raccolta, registrato il 26.05.2010 al nr. 3.823 serie 1T e trascritto a Vicenza in data 27.05.2010 ai nn. 11.562 R.G. e 7.529 R.P..

3.3 Confini N-E-S-O

Non esiste Elaborato Planimetrico per descrivere precisamente i confini, ciò premesso l'abitazione individuata dalla particella 336 sub. 9 confina a nord-ovest e sud-ovest con vuoto su cortile comune mentre a nord-est e sud-est con vano scala comune e Altre Unità Immobiliari appartenenti a diversa proprietà.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il bene immobile oggetto della presente è un appartamento sito al secondo piano di un edificio condominiale sorto nel 1967 nella zona centrale di Montecchio Maggiore (VI).

L'edificio nel suo complesso si sviluppa su otto livelli di cui uno interrato e sette fuori terra con una struttura composta presumibilmente da murature in cemento armato intonacato al piano inferiore e telaio in cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacato in quelli superiori, i solai sono in laterocemento con scale di collegamento in cemento armato, struttura di copertura a nido d'ape con manto di copertura in tegole, il tutto ospitando ventiquattro unità abitative, un negozio, un ufficio e undici garages (posti auto).

Più precisamente l'abitazione oggetto della procedura si compone da cucina, soggiorno, corridoio, tre camere, bagno, ripostiglio, terrazza e loggia, il tutto accessibile tramite ingresso e vano scale comune dotato di ascensore. L'abitazione è priva di garage.

Il condominio gode sulla carta di un'area esterna sui lati nord/ovest, sud/ovest e sud/est, ma in realtà trattasi di marciapiede o spazio dedicato a viabilità, posti auto o accesso al piano interrato.

Per quanto concerne in particolare le finiture dell'unità abitativa, esse sono originarie con pavimenti in palladiana su cucina, soggiorno, corridoio e studio, piastrelle in bagno e parquet nelle camere, i serramenti esterni sono in legno senza vetrocamera con avvolgibili, la porta d'ingresso è in legno, porte interne in legno tamburato.

Presenti, ma da verificare in merito alla funzionalità e rispetto alle attuali normative in materia, gli impianti elettrico, radiotelevisivo, idrosanitario, gas-metano e di riscaldamento, precisando per quest'ultimo che funziona tramite termosifoni alimentati da caldaia autonoma posta nella loggia. Le forniture sono tutte autonome.

Il fabbricato nel suo complesso, così come in particolare l'abitazione oggetto di stima, si presentano in sufficienti condizioni sia strutturali che manutentive anche se una certa vetustà e comunque evidente.

Per completezza l'unità abitativa è libera su due lati (nord-ovest e sud-ovest) e buone sono sia la luminosità che l'esposizione, la sua posizione è centrale al centro del paese con tutti i servizi di prima necessità raggiungibili in pochi minuti a piedi.

Consistenza:

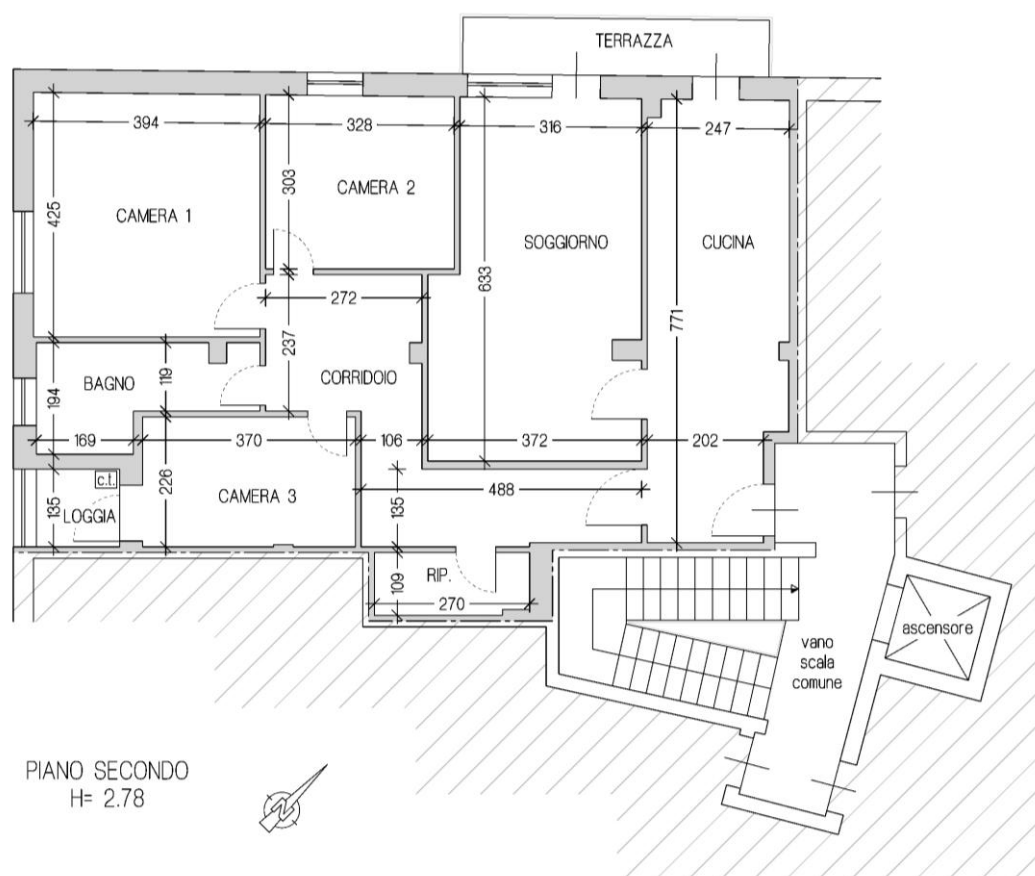
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

<i>descrizione</i>	<i>consistenza (mq)</i>		<i>indice</i>		<i>commerciale (mq)</i>
Abitazione	113,88	x	100,00%	=	113,88
Terrazzo	5,65	x	30,00%	=	1,70
Loggia	2,68	x	30,00%	=	0,80
Totale	122,21				116,38



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

**Figura 2. Estratto mappa catastale.****Figura 3. Planimetria immobili.**



prospetto nord/est e nord/ovest con
individuazione immobile oggetto di perizia



prospetto nord/ovest e sud/ovest con
individuazione immobile oggetto di perizia



prospetto nord/est e sud/ovest



ingresso comune



ingresso comune



vano scale comune



cucina (vista finestra)



cucina (vista ingresso)



soggiorno (vista interna)



soggiorno (vista finestra)



camera 1



camera 2



corridoio



bagno



loggia



caldaia (posizionata nella loggia)

Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica



169,30 KWh/mq/anno

Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo nr. 64135/2026 registrato in data 29/05/2026

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile è libero.

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

Vedi paragrafo precedente.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il mappale 336 su cui insiste il fabbricato risulta così definito già con i dati d'impianto riferiti al 31.12.1974.

5.2 Intestatari catastali storici

- ***DATO OSCURATO*** nato a Altavilla Vicentina (VI) il 21.12.1948, cod. fisc. ***DATO OSCURATO***, fino al 10.01.1989;
- ***DATO OSCURATO*** nata a Scido (RC) il 02.10.1943, cod. fisc. ***DATO OSCURATO***, ***DATO OSCURATO*** nata a Scido (RC) il 10.02.1942, cod. fisc. ***DATO OSCURATO***, ***DATO OSCURATO*** nato a Cosoleto (RC) il 05.11.1967, cod. fisc. ***DATO OSCURATO***, ognuno per la quota di 10/30 fino al 05.05.2010;

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Atto di pignoramento, nota di trascrizione e atto di compravendita riportano correttamente i dati catastali dell'immobile (Comune di Montecchio Maggiore, foglio 17, mappale 336 sub. 9).

5.4 Giudizio di conformità catastale

Lo stato dei luoghi, in riferimento alle murature, presenta lievi differenze rispetto alla planimetria catastale ed il vano identificato come studiolo, in realtà, è una camera. Dette imprecisioni comunque non influiscono sui vani ed il calcolo della rendita catastale pertanto non è necessario aggiornare la planimetria.

In ogni caso, come più avanti precisato, va rimosso il serramento che chiude la loggia.

Imprecisa sulla planimetria catastale l'indicazione dell'orientamento e l'altezza dei locali.

Per l'edificio in generale non è presente elaborato planimetrico.

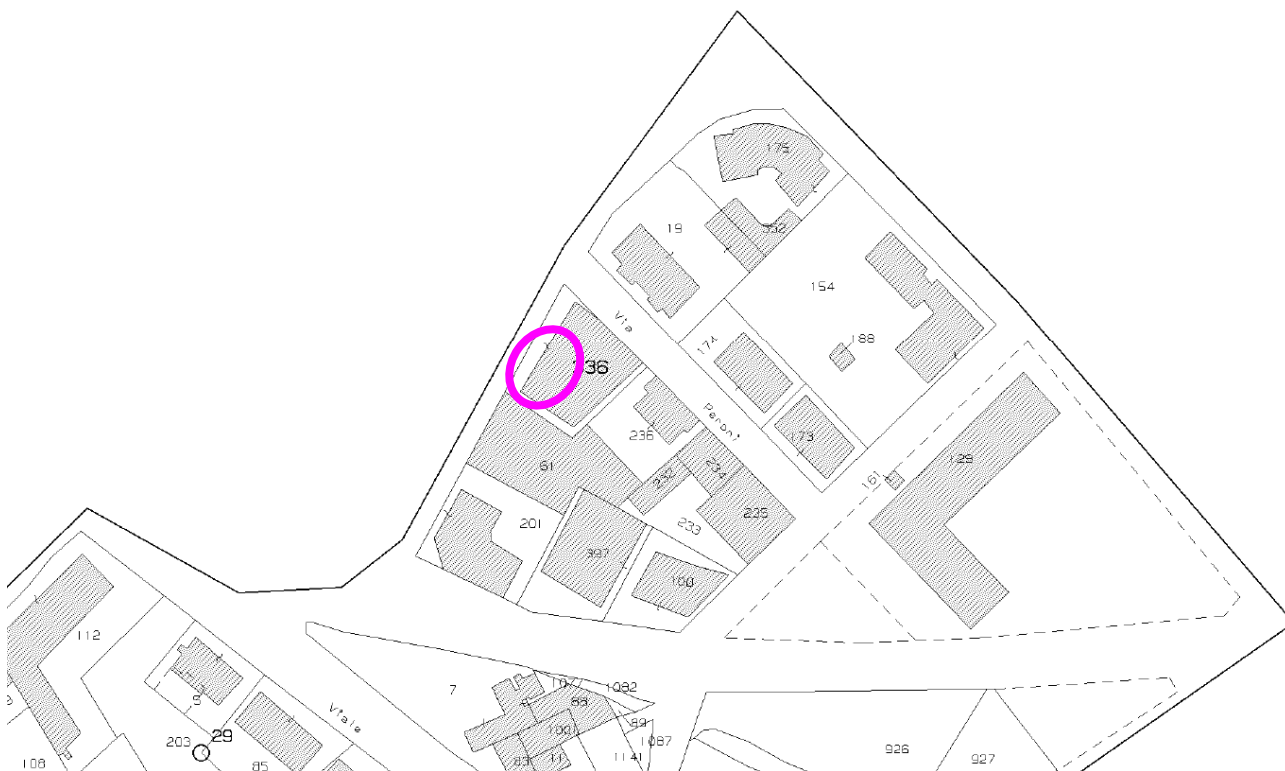


Figura 5. Estratto mappa catastale

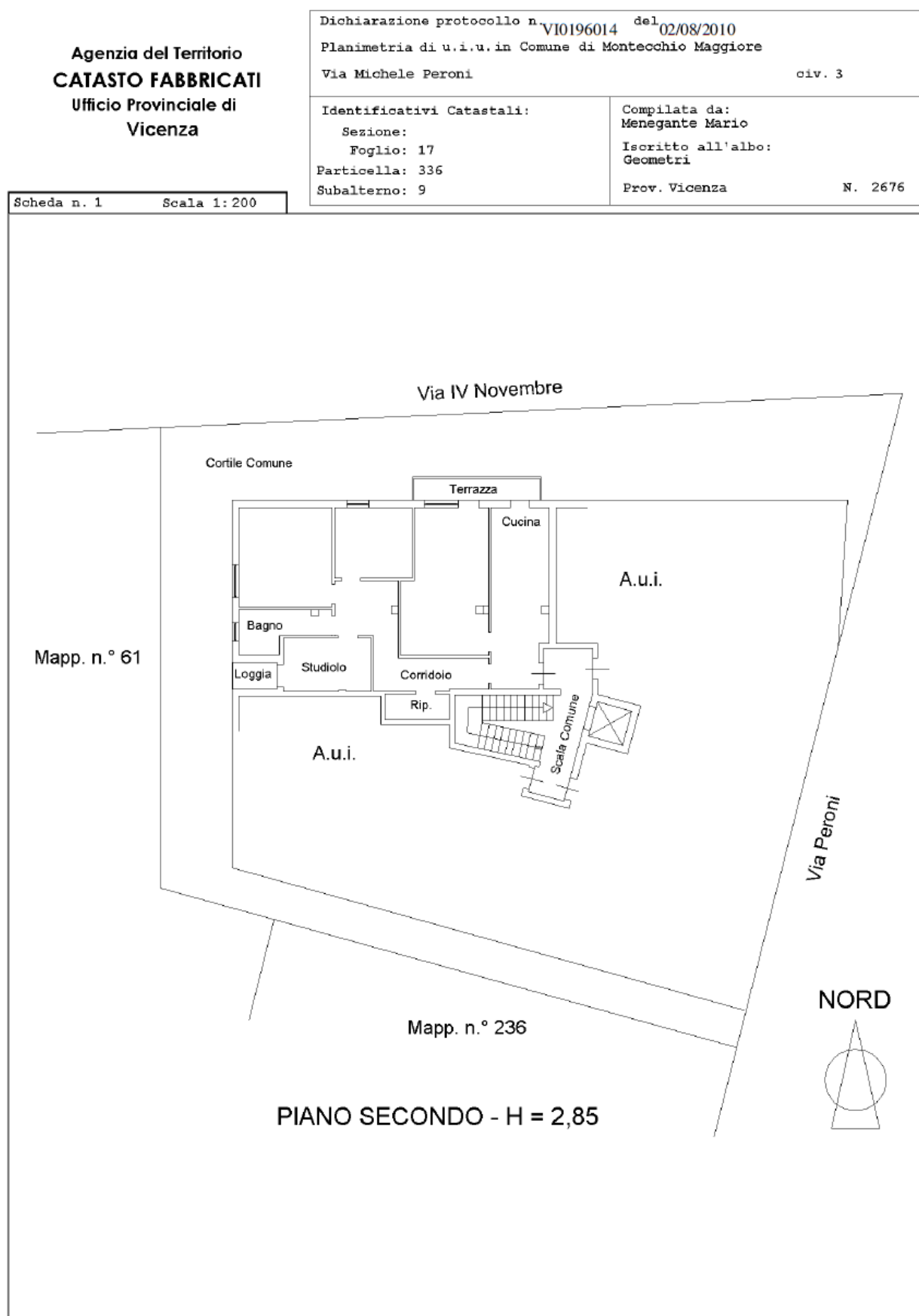


Figura 6. Planimetria catastali dei beni.

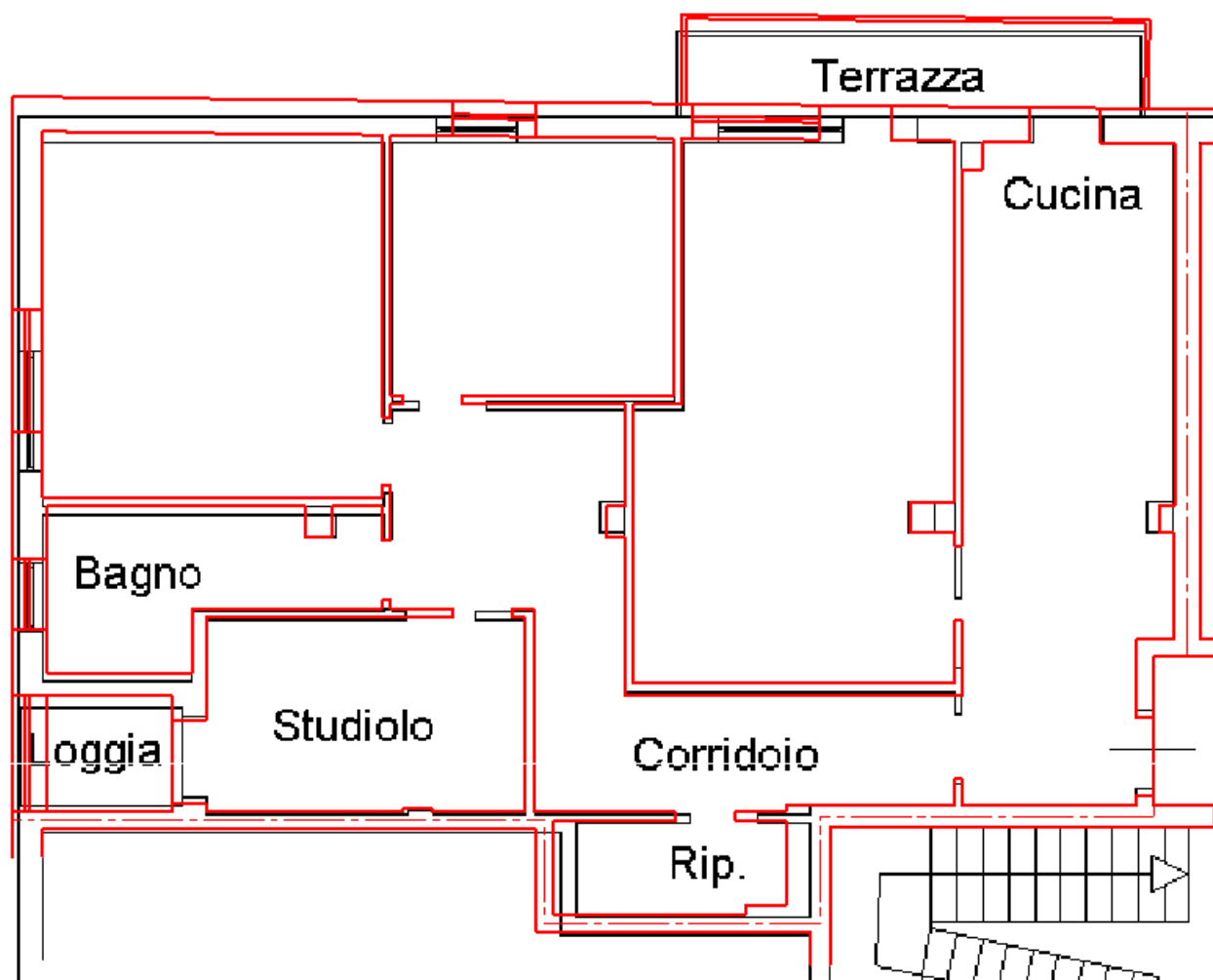


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

L'attuale proprietà è in capo a ***DATO OSCURATO***, nato Chandpur (Bangladesh) l'01.12.1966, cod. fisc. LLH MRH 66T01 Z249T per la quota intera di piena proprietà in forza dell'atto di compravendita stipulato da Notaio Gianfranco Di Marco in data 05.05.2010 con nn. 47.585 di repertorio e 16.631 di raccolta, registrato il 26.05.2010 al nr. 3.823 serie 1T e trascritto a Vicenza in data 27.05.2010 ai nn. 11.562 R.G. e 7.529 R.P..

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Precedentemente agli attuali intestatari la proprietà era in capo ai sigg. ***DATO OSCURATO*** nata a Scido (RC) il 02.10.1943, cod. fisc. ***DATO OSCURATO***, ***DATO OSCURATO*** nato a San Tammaro (CE) il 29.07.1941, cod. fisc. ***DATO OSCURATO***, ***DATO OSCURATO*** nata a Scido (RC) il 10.02.1942, cod. fisc. ***DATO OSCURATO***, ***DATO OSCURATO*** nato a Cosoleto (RC) il 07.03.1937, cod. fisc. ***DATO OSCURATO***, ***DATO OSCURATO*** nato a Cosoleto (RC) il 05.11.1967, cod. fisc. ***DATO OSCURATO*** in forza dell'atto di compravendita stipulato da Notaio Franco

Tibaldo in data 10.01.1989 con nn. 101.668 di repertorio, registrato a Arzignano il 25.01.1989 al nr. 42 serie 2 e trascritto a Vicenza in data 01.02.1989 ai nn. 1.737 R.G. e 1.286 R.P..

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

- Autorizzazione edilizia nr. 86/65 del 16.06.1965 intestata a Facchin Tullio, Vergolani Francesco, Fongaro Sergio e Grigolato Carlo per la “costruzione di un fabbricato uso abitazioni e negozi”;
- Autorizzazione edilizia nr. 171/65 (nr. autorizzazione edilizia preso dal nome del file ricevuto dal Comune di Montecchio Maggiore) del 14.10.1965 intestata a Facchin Tullio, Vergolani Francesco, Fongaro Sergio e Grigolato Carlo per la “costruzione di una casa con la variante presentata”;
- Abitabilità nr. 171/65 del 30.05.1967 intestata a Facchin Tullio, Vergolani Francesco, Fongaro Sergio e Grigolato Carlo.

Precisazioni:

L'autorizzazione edilizia nr. 171/65 viene citata per completezza poiché fornita con l'accesso agli atti, in realtà tratta la modifica del piano sesto estraneo all'immobile oggetto di perizia.

Oltre all'agibilità di cui sopra, il Comune di Montecchio Maggiore ha cortesemente inviato assieme all'accesso agli atti una dichiarazione rilasciata in data 23.10.1973 nella quale il tecnico comunale dichiara la regolarità del fabbricato all'epoca di costruzione precisando che lo stesso è stato costruito antecedentemente all'entrata in vigore della Legge nr. 765 del 06.08.1967 (Legge Ponte).

7.2 Abusi/difformità riscontrati

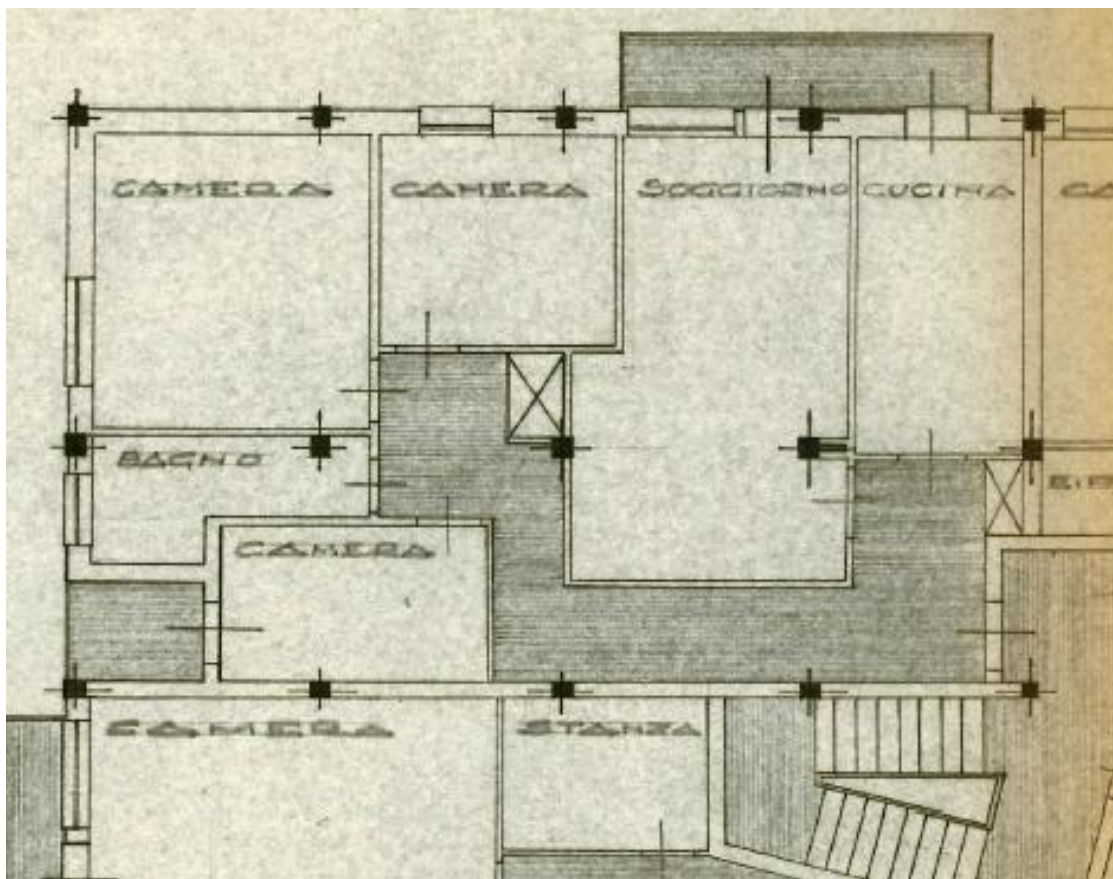


Figura 8. Stato approvato.

Rispetto al disegno approvato è presente una lieve traslazione di alcune murature, è stato eliminato l'ingresso a favore della cucina ma soprattutto il ripostiglio è parte dell'abitazione confinante, tuttavia in virtù della suddetta dichiarazione l'unità abitativa è regolare con eccezione della loggia dove, trattandosi per sua natura di un locale aperto e, in quanto tale unica fonte di aerazione della terza camera, va rimosso il serramento.

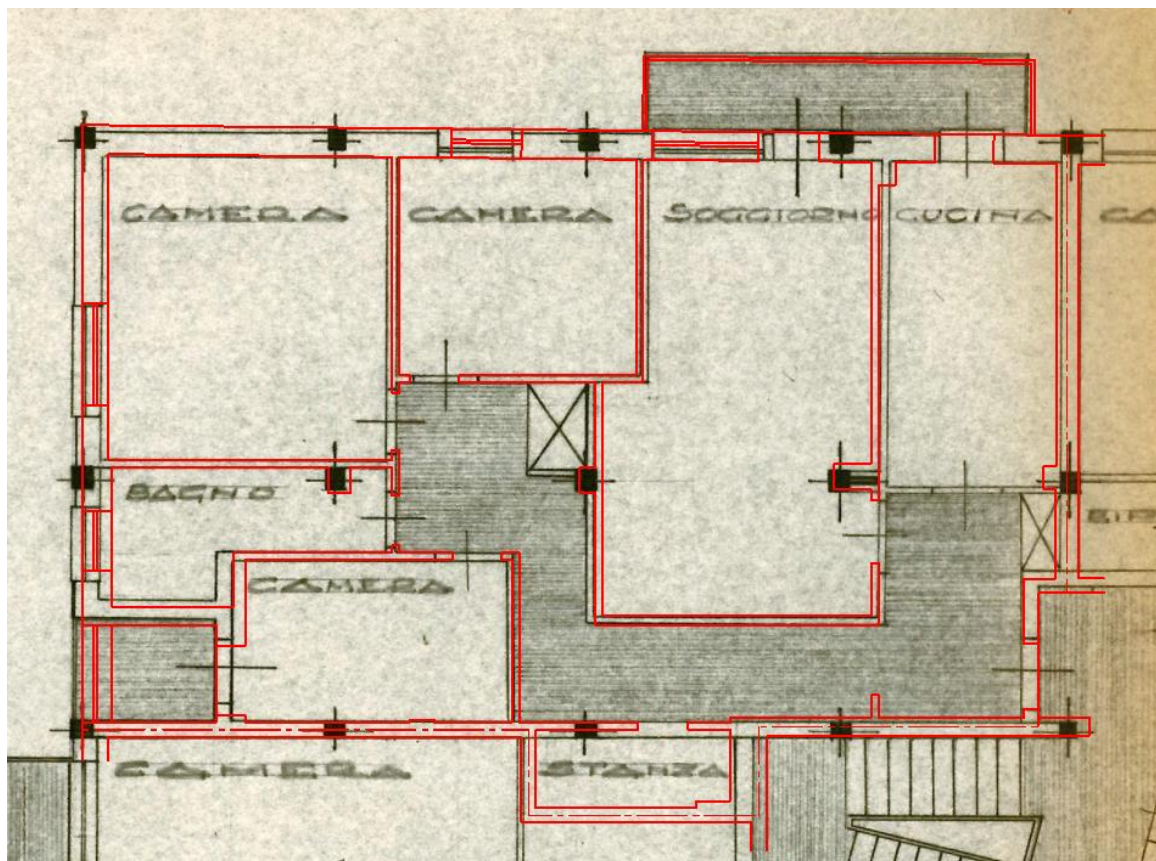


Figura 6. Comparazione stato attuale – stato rilevato

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Con riferimento a quanto espresso nei paragrafi precedenti, la regolarizzazione edilizia e catastale, prevede la semplice rimozione del serramento della loggia per un costo di 300,00 €.

7.4 Perimetro del “mandato”

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

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da

un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

L'immobile è parte di un Condominio denominato "Bellavista" gestito da Amministratore Condominiale professionista, non esiste alcun regolamento condominiale. Si rimanda al paragrafo 11 per le relative informazioni.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 06/06/2026)

- Ipoteca volontaria attiva derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, stipulata 05.05.2010 a firma del Notaio Gianfranco Di Marco ai nn. 47.586 dei rep. e 16.632 di racc., trascritto a Vicenza il 27.05.2010 ai nn. 11.563 R.G. e 2.332 R.P., a favore di ***DATO OSCURATO*** contro ***DATO OSCURATO***.

L'ipoteca grava sull'immobile oggetto di procedura riportato al NCEU nel comune di Montecchio Maggiore, foglio 17, particella 336 subalterno 9, per i diritti di 1/1 della piena proprietà.

Importo capitale: 105.000,00 € oltre a interessi e spese per la somma complessiva di 189.000,00 €

Durata: trenta anni;

- Atto di Pignoramento notificato il 18.11.2025 da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza al nr. 6.936 di repertorio, trascritto il 07.01.2026 a Vicenza ai nn. 39 R.G. e 25 R.P., a favore di ***DATO OSCURATO*** contro ***DATO OSCURATO***, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Alla sezione D si scrive: "... il pignoramento viene trascritto per euro 109.909,74 € oltre interessi e spese fino al soddisfo...".

La trascrizione colpisce i beni oggetto di perizia.

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

Ipoteca e Atto di pignoramento di cui al punto 8.2 saranno cancellate dalla procedura.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Il bene pignorato è in piena proprietà e non è gravato 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'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: si attestano mediamente a 426,00 €/anno;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: Nessuna
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 800,42 €
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: Nessuno
- presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: Non presente agli atti del condominio
- dotazioni, impianti e servitù condominiali: Ascensore, nessuna servitù
- tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: 42,47 millesimi desunti da bilanci precedenti, le tabelle millesimali non sono presenti

h. certificati di conformità degli impianti condominiali: Nessun certificato

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

L'amministratore di Condominio è il geom. Emanuele Festival, con sede in Montecchio Maggiore (VI) via A. De Gasperi nr. 40, tel. 335 8407500, e-mail ufficio@festivalsnc.it.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile è 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).

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

Nel caso specifico sono stati reperiti tre comparabili siti nello stesso condominio.

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 06.06.2026 risulti essere pari a:

€ 77.178,49 (settantasettemilacentosettantotto/49), pari a 663,16 €/m²

In allegato la tabella esplicativa della valutazione stimativa adottata.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

Valore di Stima:	77.178,49 €
• Spese per rimozione serramento:	-300,00 €
Valore di mercato:	76.878,49 €

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.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 65.346,72 (€ sessantacinquemilatrecentoquarantasei/72)."**

Valore di mercato:	76.878,49 €
Riduzione del valore calcolato nella misura del 15%:	-11.531,77 €
Valore di vendita giudiziaria:	65.346,72 €

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Da un'analisi dei dati forniti da Astalegale S.p.a. si rileva che numerose sono le assegnazioni nel Comune preso in esame e, dal 2016 ad oggi, ben dieci sono gli appartamenti assegnati nel condominio Bellavista con prezzi che variano dai 23.500 € (2017) ai 73.625 € (2021) nonostante la tipologia di immobile sia sempre la stessa.

Ristringendo il confronto agli anni recenti, le ultime due aggiudicazioni risalgono al 2022 per 50.350 € e 64.000 € (57.175 € prezzo medio).

12.5 Giudizio di vendibilità'

Buona: la ricerca di comparabili e le considerazioni di cui al paragrafo precedente evidenziano interesse verso le unità immobiliari del condominio.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Trattasi di pignoramento della quota intera appartenente ad un singolo proprietario, la valutazione pertanto non si rende necessaria.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

Da certificato di residenza storico fornito dal Comune di Montecchio Maggiore in data 11.02.2026, il debitore esecutato risulta residente in 96 De Vere Gardens Ilford (Regno Unito) dal 26.03.2025.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Il debitore esecutato ha contratto matrimonio in data 31.12.1992 in Bangladesh.

Il matrimonio è stato trascritto in Italia nel 2016 senza alcuna annotazione e successivamente all'atto di provenienza (compravendita del 05.05.2010).

Il pignoramento è stato chiesto e trascritto contro debitore esecutato per 1/1 della piena proprietà che nell'atto di compravendita in questione si dichiarava coniugato in regime di separazione dei beni.

15. LOTTI

Unico lotto

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nulla da segnalare

Schio, lì 06 giugno 2026

Il Tecnico Incaricato
geom. Loris Preto
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Mappa catastale;
2. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale;
3. Documentazione fotografica;
4. Planimetria stato rilevato;
5. Estratto Piano degli Interventi;
6. Visura storica mappale 336 sub. 9;
7. Planimetria catastale mappale 336 sub. 9;
8. Documentazione edilizia;
9. Certificato di residenza e estratto atto matrimonio;
10. Atto di provenienza;
11. Tabelle di stima dei beni con il metodo IVS;
12. Aggiudicazioni Astalegale;
13. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
14. Informazioni ricevute dall'Amministratore di condominio.