



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 58/2026 RGE
ELABORATO PERITALE PRIVACY

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (ceduto a [REDACTED] per il tramite della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A.)**

Esecutati:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **29/09/2026**

Identificazione bene: Bene in Thiene (VI), Via Giò Batta Dell'Eva, 119
Dati Catastali: NCEU, foglio 4, P.la 123 sub.3 (A/3)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Riccardo Pozza** – Via Col della Berretta, 7 Romano d'Ezzelino (VI) - Mail: pozzaar@libero.it – tel: 0424/227262

Custode Giudiziario: **Società I.V.G. Vicenza** – Via Volto, 63 Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **58/2026**, promossa da: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro –

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 29/09/2026

Esperto stimatore: Arch. Riccardo Pozza

Diritto pignorato (pag. 9): proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 9): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): porzione terra-cielo di edificio bifamiliare di origini preottocentesche su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo)

Ubicazione (pag. 6): Thiene (VI), Via Giò Batta Dell'Eva n.119

Dati catastali attuali dei beni (pag. 15): NCEU, Foglio 4 Particella n.123 sub.3 (A/3)

Metri quadri (pag. 6): piani terra e primo mq.71,40 circa, piano secondo/soffitte mq.33,70 circa

Stato di manutenzione (pag. 6): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 17): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 19): le difformità edilizie rilevate richiedono la presentazione di una pratica edilizia

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 26): € 72.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 25): Comparabile A: 15/12/2023 (€ 25.000,00), Comparabile B: 28/02/2024 (€ 118.000,00), Comparabile C: 30/04/2026 (€ 75.000,00)

Valore di vendita forzata proposto (pag. 26): € 57.000,00

Valore debito: € 146.860,38 oltre a interessi moratori calcolati sul capitale

Occupazione (pag. 15): occupato dalla famiglia degli esegutati

Titolo di occupazione (pag. 15): proprietà degli esegutati per la quota complessiva di 1/1

Oneri (pag. 23): vedere Capitolo 8 della presente relazione; spese condominiali: nessuna

APE (pag. 14): per l'abitazione è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica, Classe F

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

Lotti (pag. 28): lotto 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 immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione del bene	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	9
3.3	Confini N-E-S-O	10
3.4	Descrizione dettagliata del bene	10
3.5	Certificazione energetica	14
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	15
4.1	Possesso.....	15
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	15
5.	ASPETTI CATASTALI	15
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	15
5.2	Intestatari catastali storici	17
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	17
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	18
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	19
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	19
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	19
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità (Allegato N.7)	19
7.2	Abusi/difformità riscontrati	20
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	21
7.4	Disciplina urbanistica (Allegato N.8).....	21
7.5	Perimetro del “mandato”	21
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	23
8.1	Oneri e vincoli	23
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 19/08/2026)	23



8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	24
9.	SUOLO DEMANIALE	24
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	24
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	24
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	24
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEL BENE.....	24
12.1	Metodo di valutazione	24
12.2	Stima del valore di mercato (Allegato N.9).....	26
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	26
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	27
12.5	Giudizio di vendibilità'	27
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	27
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI	28
14.1	Dati e residenza dei debitori esecutati (Allegato N.10)	28
14.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori.....	28
15.	LOTTI.....	28
16.	OSSERVAZIONI FINALI	28
1.	ELENCO ALLEGATI.....	29



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni peritali si sono svolte secondo il seguente ordine cronologico:

- 06/03/2026: nomina da parte dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Vicenza Dott.ssa Maria Antonietta Rosato dell'esperto stimatore, con comunicazione pervenuta a quest'ultimo a mezzo PEC in data 11/03/2026;
- 11/03/2026: accettazione incarico da parte del sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 684 e con studio in Romano d'Ezzelino (VI), Via Col della Berretta n.7, che provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati;
- 11/03/2026: verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., hanno avuto inizio le operazioni peritali con l'acquisizione della documentazione catastale tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio;
- 12/03/2026: invio mail all'Ufficio Anagrafe del Comune di Thiene (VI) per richiesta certificati degli esecutati che risiedono presso l'immobile pignorato; la documentazione è stata recapitata via mail in data 13/03/2026 e, in seguito ad altra richiesta del 09/06/2026, in data 10/06/2026;
- 16/03/2026: invio via mail al Custode Giudiziario della bozza di Check List;
- 24/03/2026: invio a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Thiene (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti"; la documentazione è stata recapitata a mezzo PEC in data 23/04/2026;
- 07/04/2026: deposito Check List;
- 13/04/2026: invio a mezzo PEC all'Agenzia Entrate – Ufficio Territoriale di Vicenza richiesta di verifica contratti di locazione in essere; la risposta negativa è giunta a mezzo Mail in data 15/04/2026;
- 26/05/2026: alle ore 9.30 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e dei Sig.ri esecutati;
- 12/06/2026: invio a mezzo PEC all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, Istanza per allineamento mappa Catasto Terreni a quella dell'ex N.C.E.U.; la risposta è giunta a mezzo PEC in data 24/06/2026 previo colloquio telefonico con un funzionario dell'ufficio;
- 24/06/2026: invio a mezzo PEC all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, Istanza per correzione in visura dell'indicazione dei terreni correlati;
- 08/07/2026: acquisizione nuova visura catastale tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione del bene

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è una porzione terra-cielo di edificio bifamiliare di origini preottocentesche formato da due alloggi e parzialmente addossato, su lato est, ad altro fabbricato posto ortogonalmente con il quale condivide, assieme ad altre unità, una piccola area di corte comune posta a sud/est (C.T. Foglio 4, Particella n.582); l'abitazione è ubicata al civico n.119 di Via Giò Batta Dell'Eva nel Comune di Thiene (VI), a circa 1,3 Km a sud della Sede Municipale in una zona semicentrale all'interno del centro storico a destinazione prevalentemente residenziale.



Thiene è una cittadina tra le più importanti della Provincia di Vicenza, ricca d'arte, storia e tradizioni, con un ruolo specifico e significativo nello sviluppo economico e sociale dell'Alto Vicentino; situata al centro dell'ampia pianura a nord di Vicenza, ai piedi dell'Altopiano di Asiago e coronata dalla suggestiva zona collinare pedemontana, è punto di convergenza per le vie di pianura e punto di diramazione delle vie che aprono alle montagne, e per questa posizione strategica ha saputo diventare luogo di incontro e centro preferenziale di interessi commerciali, agricoli ed industriali del territorio.

La città è dotata dei principali servizi quali scuole di ogni ordine e grado, negozi di vicinato, grandi centri commerciali, sportelli bancari, uffici postali, stazione ferroviaria, stazione autobus, ecc. .

La principale via di comunicazione per raggiungere in auto il Comune è l'autostrada A4 Torino-Trieste da percorrere fino all'intersezione con l'A31 Valdastico; imboccata quest'ultima si procede fino al casello di Thiene posto a sud/ovest del centro cittadino.

La stazione ferroviaria del Comune di Thiene, posta lungo la linea Vicenza-Schio, e la stazione bus sono collocate in prossimità del centro cittadino, rispettivamente a ovest e ad est della sede municipale.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale ([Allegato N.4](#))

L'unità immobiliare oggetto di procedura, che sorge sul lotto planimetricamente individuato al Catasto Terreni Foglio 4 Particella n.122 come si evince dall'estratto di mappa di cui alla "Figura 2" di seguito riportata, fa parte di un fabbricato di vecchio impianto composto da due unità abitative ed edificato in data anteriore il 01/09/1967; l'immobile pignorato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione/restauro conservativo negli anni 2004/2005.





Figura 2. Estratto mappa catastale ([Allegato N.4](#))

L'abitazione confina a nord/ovest con la pubblica via su cui si affaccia, a sud/est e a sud/ovest è addossato rispettivamente ad altro fabbricato e alla restante porzione dello stesso volume edilizio bifamiliare; su lato sud/est sorge anche un'area di corte (Catasto Terreni, Foglio 4, Particella n.582 – ENTE URBANO di are 00.39), pavimentata in lastre di graniglia e condivisa con altre unità, circondata da fabbricati su tre lati e affaccio libero verso est sulla diramazione della pubblica via a servizio di altre unità abitative.

Per quanto si è potuto accertare nel corso del sopralluogo in data 26/05/2026, l'edificio presenta struttura portante verticale in muratura (mista pietra e laterizio), solai in laterocemento (travetti e pignatte), copertura a due falde inclinate con struttura in legno, manto in coppi di laterizio, grondaie, pluviali e scossaline in lamiera di rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate.

Figura 3. Foto esterni ([Allegato N.2](#))



Vista da nord/ovest



Vista da nord/ovest



Vista da ovest



Vista da sud/ovest



Vista da sud/ovest



Vista da sud/est



Particolare ingresso da corte comune ad est



Particolare ingresso da corte comune ad est

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato

Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, e complessivamente per l'intero, dei Sig.ri

nato a () il (C.F.) e
nata a () il (C.F.)
).

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei Sig.ri eseguiti i quali sono divenuti proprietari del bene, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, attraverso "Atto di compravendita" in data 23/06/2011, Rep. N.4.219 Racc. N.3.513 Notaio Dott. Renato Monteroppi di Breganze (VI), trascritto a Schio (VI) in data 05/07/2011 ai n.ri 6593 R.G. e 4657 R.P. .



Identificazione catastale del bene

L'unità immobiliare oggetto di procedura risulta catastalmente così identificata:

Comune di Thiene (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4

- Particella n.123 sub.3 – Categoria: A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

Effettuate le necessarie valutazioni in relazione alle caratteristiche del bene e all'andamento del mercato locale, il sottoscritto esperto stimatore procede con la formazione di un **UNICO LOTTO**.

3.3 Confini N-E-S-O

L'unità abitativa confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.154 (N.), Particelle n.121 e n.582 (E.), Particella n.123 sub.5 (S.), pubblica via (O.), salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata del bene

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo) che dalla scheda catastale ([Allegato N.4](#)) e dagli elaborati grafici di progetto ([Allegato N.7](#)) risultano così composti:

- piano terra: zona giorno;
- piano primo: corridoio, camera, bagno;
- piano secondo: corridoio, n.2 soffitte.

I tre livelli sono collegati da scala interna avente alzate e pedate rivestite in marmo, parapetto in ringhiera metallica a ritti verticali con corrimano dello stesso materiale.

Le altezze interne rilevate sono conformi a quanto indicato nella scheda catastale.

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione sufficiente con portoncino d'ingresso principale a nord/ovest in pvc con vetrocamera, portoncino di accesso alla corte ad est con le stesse caratteristiche (la vetrocamera presenta evidenti crepe), serramenti esterni in legno con vetrocamera, scuri in legno, protezione esterna di alcuni fori con grate metalliche, porte interne tamburate effetto legno (alcune di tipo scorrevole), pavimenti in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati o, al piano secondo, in andamento di copertura a due falde inclinate con struttura in legno a vista.

Nel corso del sopralluogo si sono riscontrate infiltrazioni e muffa su parete angolo nord/est della soffitta a nord, come da foto “Figura 4” di seguito riportata.

Il bagno al piano primo ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle, attacco lavatrice, vasca, lavabo, bidet e vaso sanitario.

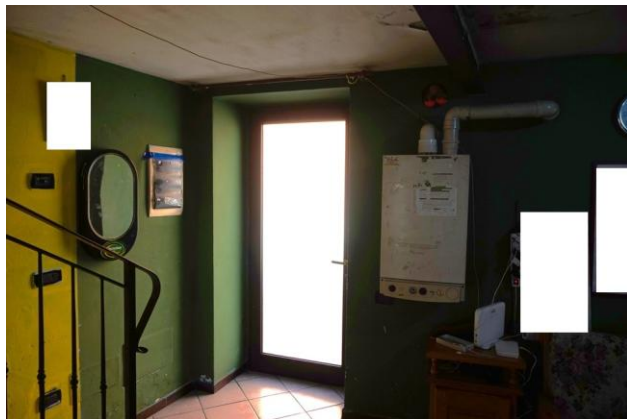
L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario; l'impianto di riscaldamento si avvale di una caldaia a gas metano collocata al piano terra all'interno del vano individuato come “zona giorno” che alimenta radiatori a lamelle.

Il sottoscritto ritiene che per controllare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.

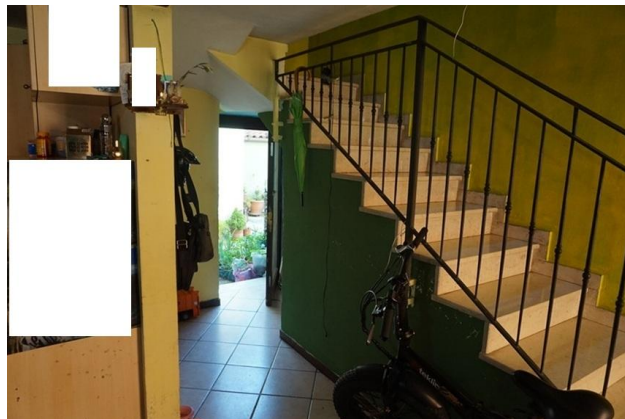
Premesso che dalle informazioni raccolte non risultano essere stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, sulla base del sopralluogo effettuato e delle attuali condizioni dell'unità immobiliare, non si ritengono al momento necessari interventi manutentivi urgenti.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie calpestabile di circa mq.50,50 (piani terra e primo), e di circa mq.24,70 (soffitte e corridoio al piano secondo).



Figura 4. Foto interni abitazione ([Allegato N.2](#))

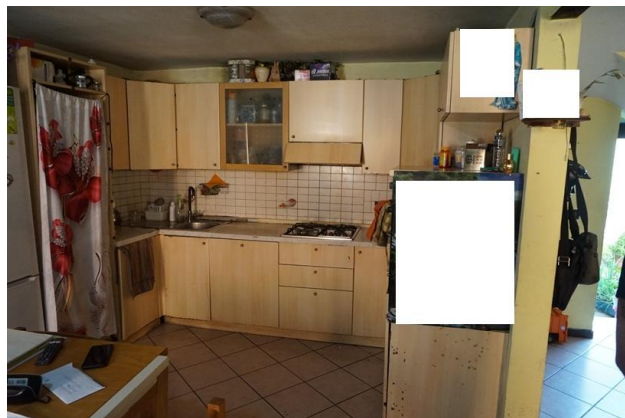
Piano terra – Ingresso principale ad ovest



Piano terra – Zona giorno con scala interna



Piano terra – Ingresso secondario ad est



Piano terra – Angolo cottura zona giorno



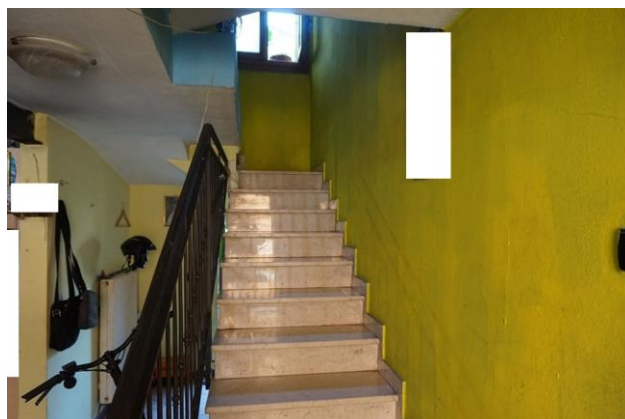
Piano terra – Vista da ingresso ad ovest zona giorno



Piano terra – Parete nord zona giorno



Piano terra – Angolo nord/ovest zona giorno



Piano terra – Scala collegamento con piano primo





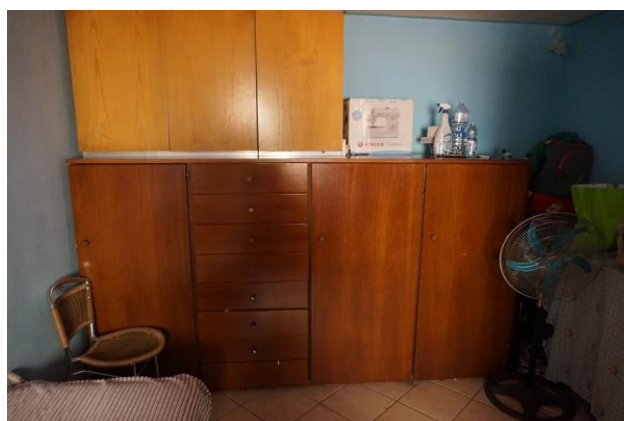
Piano primo – Bagno



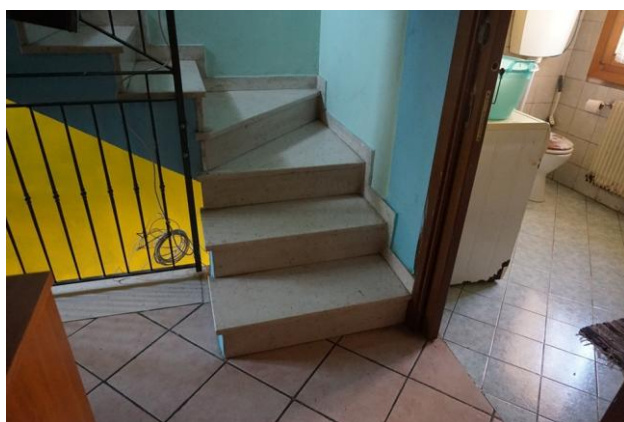
Piano primo – Bagno



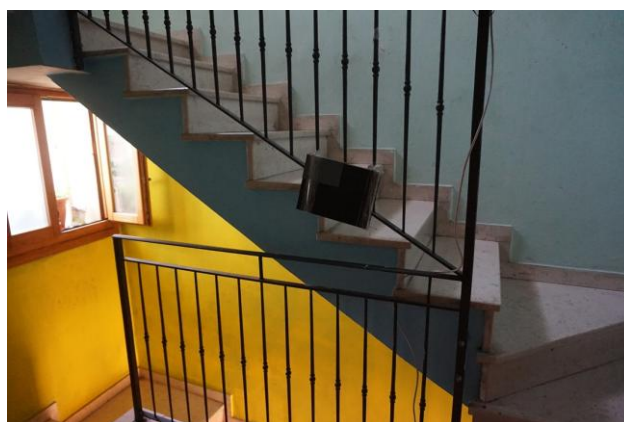
Piano primo – Camera da est verso ovest



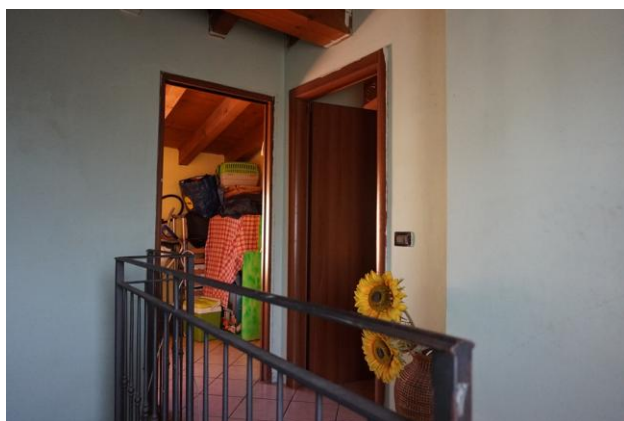
Piano primo – Camera da ovest verso est



Piano primo – Scala collegamento con piano secondo



Piano primo – Scala collegamento con piano secondo



Piano secondo – Pianerottolo e porte soffitte



Piano secondo – Soffitta a sud





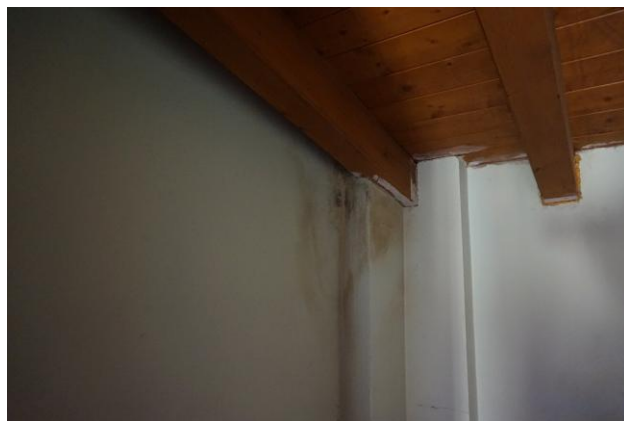
Piano secondo – Soffitta a sud



Piano secondo – Soffitta a nord da est verso ovest



Piano secondo – Soffitta a nord da ovest verso est



Piano secondo – Angolo nord/est soffitta a nord

Superficie commerciale

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

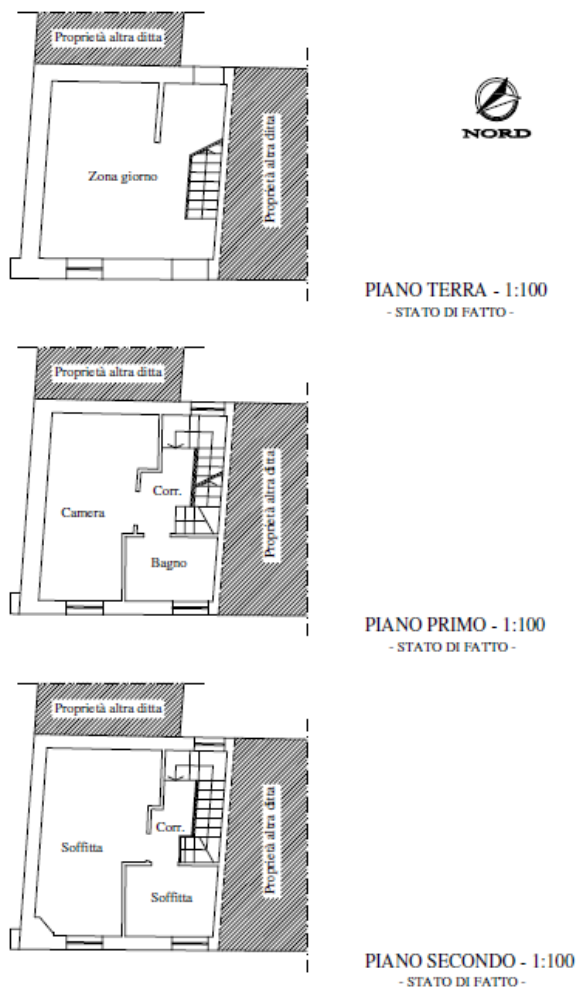
In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25); pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse.



Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra	Abitazione	37,90	1,00	37,90
Primo	Abitazione	33,50	1,00	33,50
Secondo	Soffitte e corridoio	33,70	0,66	22,24
TOTALE				93,64

Figura 5. Planimetrie rilievo – fuori scala ([Allegato N.3](#))**3.5 Certificazione energetica**

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica dell'unità immobiliare ad uso abitativo che è stata realizzata anteriormente all'introduzione della Legge 1 luglio 2010, data di entrata in vigore del D. Lgs. 192/2005.

Pertanto si è provveduto alla stesura della stessa ([Allegato N.1](#)), ma la documentazione non è stata inviata agli organi competenti perché nella trasmissione deve essere obbligatoriamente indicato, pena la non accettazione, il codice di registrazione nel catasto degli impianti termici "CIRCE", istituito ed attivato dal 2 gennaio 2015 con D.G.R.V. 2569/2014.

L'impianto, per rifiuto dei proprietari che non hanno autorizzato il tecnico incaricato della manutenzione, non è registrato al Catasto impianti termici Regione Veneto e pertanto l'Attestato di

Prestazione Energetica non è stato iscritto nel Registro Regionale ai sensi del D.G.R.V. 08/02/2011 N.121

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "F", con un valore di prestazione energetica globale pari a 180,05 kWh/m² anno.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Dai Certificati rilasciati dal Comune di Thiene (VI) in data 13/03/2026 ([Allegato N.10](#)), presso l'immobile pignorato risulta essere residente il nucleo familiare composto dai Sig.ri esegutati con una figlia ed un figlio minore; nel corso del sopralluogo, come da verbale del Custode Giudiziario, gli esegutati hanno dichiarato che con loro vive solo il figlio minore.

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

Proprietà per la quota complessiva di 1/1.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali ([Allegato N.4](#))

A tutto il 08/07/2026 i Sig.ri esegutati _____ nata in _____
() il _____ (C.F. _____) e _____
nato in _____ () il _____ (C.F. _____) risultano
comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, e quindi
complessivamente per l'intero, della seguente unità immobiliare oggetto di pignoramento:

Comune di Thiene (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4

- **Particella n.123 sub.3** – VIA GIO' BATTA DELL'EVA n.119 – piano: T-1-2 – Categoria: A/3
– Classe: 1 – Consistenza: 4,5 vani – Superficie catastale: Totale mq.97, Totale escluse aree scoperte mq.97 – Rendita: € 348,61.

Nell'Estratto di mappa catastale la porzione di edificio bifamiliare è individuata alla Particella n.122 del Foglio 4 (ENTE URBANO di are 00.33), ma nella visura catastale della Particella n.123 sub.3 effettuata in data 11/03/2026 alla voce "Mappa Terreni Correlati" veniva indicata la sola Particella n.123 del Foglio 4.

Dal confronto tra le mappe storiche di impianto del N.C.E.U. e del Catasto Terreni, rispettivamente individuate alle sottostanti "Figura n.6" e "Figura n.7", si evince che nella mappa storica del N.C.E.U. l'edificio di cui fa parte l'unità oggetto di procedura esecutiva è individuato alla Particella n.123, mentre nella mappa storica del Catasto Terreni lo stesso fabbricato è individuato parte alla Particella n.123 e parte alla Particella n.122, e su quest'ultima insiste l'unità ora censita al Catasto Fabbricati alla Particella n.123 sub.3 (oggetto di pignoramento).

Si è pertanto provveduto ad inoltrare apposite istanze all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, per correzione in visura dell'indicazione dei terreni correlati; in seguito a queste richieste è stata apportata tale correzione, come da documentazione catastale allegata, per cui



i terreni correlati risultano le Particelle n.122 e n.123 del Foglio 4, e quindi non vi può essere incertezza circa l'individuazione del bene pignorato

Per la correlazione univoca, cioè per avere perfetta corrispondenza tra identificativo assegnato e realtà, si potrebbe procedere con la presentazione di “Atto geometrico Tipo mappale” per fusione della Particella n.122 alla Particella n.123; la presentazione di tale pratica, da valutare da parte dell'aggiudicatario e a propria discrezione qualora lo ritenesse opportuno, sarà a carico dello stesso anche per quanto concerne le spese delle quali non si è tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile.

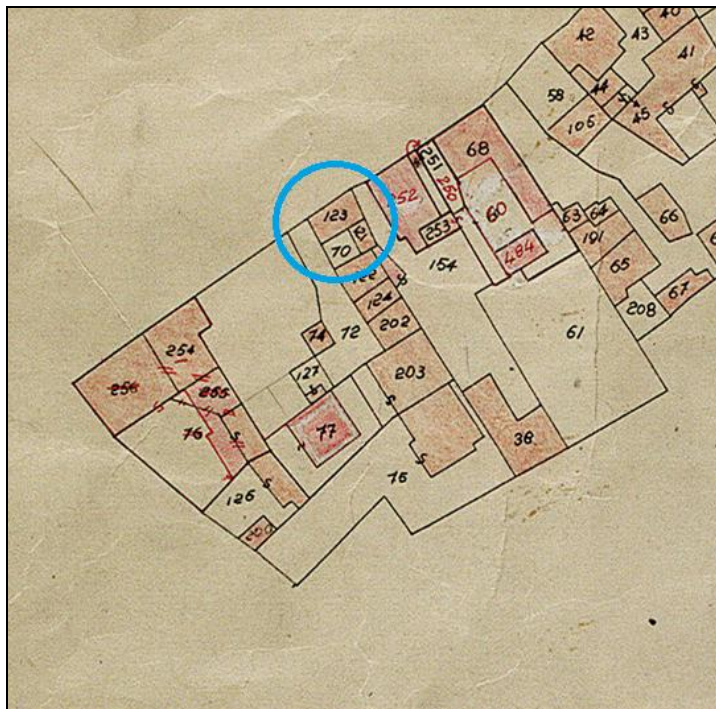


Figura 6. Estratto mappa impianto N.C.E.U. (fuori scala) – ([Allegato N.4](#))

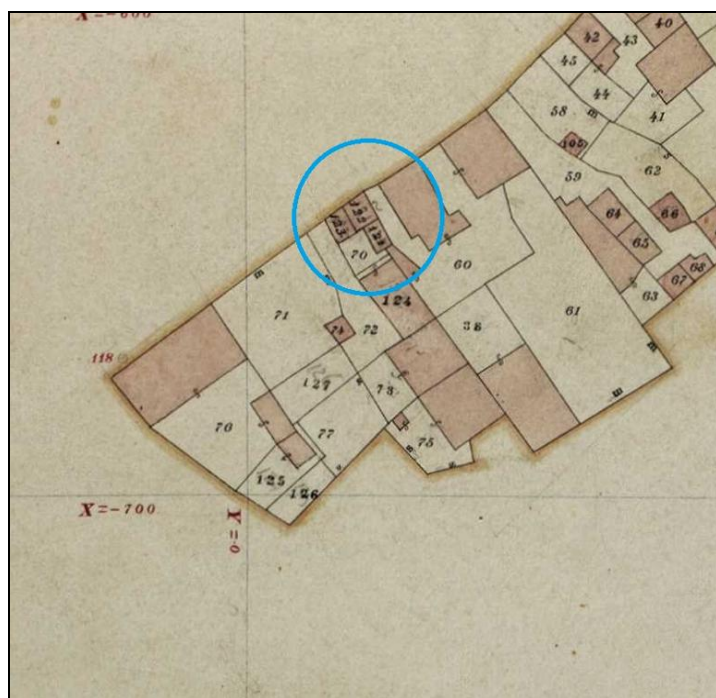


Figura 7. Estratto mappa impianto Catasto Terreni (fuori scala) – ([Allegato N.4](#))

Variazioni storiche

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2016 Pratica n.VI0129768 in atti dal 21/11/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 46925.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/12/2011 Pratica n. VI0415893 in atti dal 09/12/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 164377.1/2011);
- VARIAZIONE del 03/05/2011 Pratica n. VI0198906 in atti dal 03/05/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (N. 85578.1/2011);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/11/1998 in atti dal 21/05/1999 COMPRAVENDITA (n. 6593.1/1999);
- VARIAZIONE del 23/11/1994 in atti dal 27/01/1998 FRAZIONAMENTO, FUSIONE, DIV. DISTR. SPAZI INTERNI E CLASSAMENTO (n.6868/1994).

5.2 Intestatori catastali storici

Allo stato attuale il bene oggetto di procedura risulta catastalmente intestato a:

- nata in () il (C.F.), proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;
- nato in () il (C.F.), proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Precedentemente il bene oggetto di procedura risultava catastalmente intestato a:

- fino al 23/06/2011: nato in () il (C.F.
) e nata in () il (C.F.
) proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni;
- fino al 15/02/2001: con sede in () – C.F., proprietà per la
quota di 1/1;
- fino al 04/12/1998: con sede in (VI) – C.F.
, proprietà per la quota di 1000/1000;
- fino al 26/11/1998: con sede in () – C.F.
, proprietà per la quota di 1/1;
- fino al 22/01/1998: nato a () il , con diritto dei singoli
partecipanti ai sensi dell'art.1118 del C.C.,

,

,

,

,

,

,

(usufruttuario in
parte ai sensi dell'art. 1118).

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell'Atto di pignoramento l'unità immobiliare oggetto di procedura viene così descritta:

$$(\dots)$$

1. Catasto Fabbricati – Comune di Thiene (VI), via dell'Eva n. 119, piano T-1-2

Foglio 4, particella 123, sub 3, categoria A/3, consistenza vani 4,5



compresi tutti i diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù e comproprietà tutte a norma di legge.

(...)

Nella Nota di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare oggetto di procedura viene così descritta:

Immobile n.1

Comune L157 – THIENE (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 4 Particella 123 Subalterno 3 Natura A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,5 vani – Indirizzo VIA DELL'EVA – Piano T-1-2.

Dalle indagini effettuate risulta che, relativamente al bene oggetto della presente relazione di stima, l'Atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione dello stesso riportano dati conformi a quelli catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

La planimetria agli atti dell'unità abitativa di cui alla scheda depositata in data 03/05/2011 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, non risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 26/05/2026.

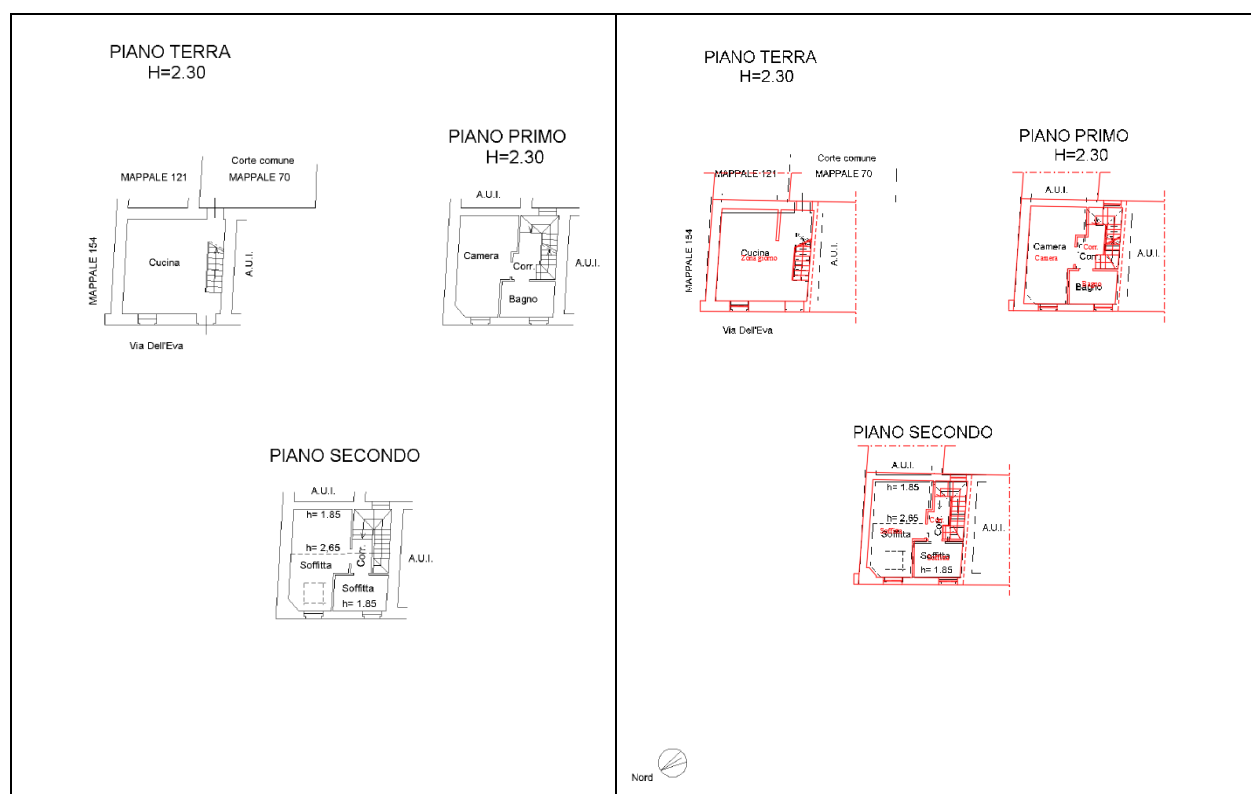


Figura 8 Estratto scheda catastale e sovrapposizione con rilievo (fuori scala) – (Allegato N.3)

Nella sovrapposizione planimetrica (a destra in “Figura 8”) sono evidenziate le difformità rilevate:

- variazioni dimensionali che riguardano gli ingombri lato est;
- realizzazione di un setto murario, nella zona giorno al piano terra, che separa la cucina dal disimpegno che conduce alla porta di accesso alla corte comune lato est;
- diversa configurazione della scala e dei pianerottoli intermedi;
- lievi spostamenti di alcuni tramezzi divisorii interni ai piani primo e secondo.

Si ritiene pertanto necessaria la presentazione di una nuova scheda catastale il cui costo ammonta a circa € 600,00 (Euro seicento/00), comprensivo di diritti e visure catastali, spese generali, oneri fiscali e previdenziali professionista incaricato.

In tal senso si precisa che tale costo rappresenta una indicazione orientativa di massima.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I Sig.ri esegutati risultano titolari per la quota di 1/2 ciascuno, e complessivamente per l'intero, del bene oggetto di procedura a seguito di:

- **Atto di compravendita** in data 23/06/2011, Rep. N.4.219 Racc. N.3.513 Notaio Dott. Renato Monteroppi di Breganze (VI), trascritto a Schio (VI) in data 05/07/2011 ai n.ri 6593 R.G. e 4657 R.P..

Con tale Atto gli esegutati, coniugati in regime di separazione dei beni, acquistavano la quota di 1/2 ciascuno dei beni pignorati.

I precedenti atti di provenienza sono i seguenti:

- **Atto di Compravendita** in data 15/02/2001, N.80.776 di Rep. e N. 14.092 di Racc. Notaio Dott. Cornelio Loretto di Thiene (VI), trascritto a Schio (VI) in data 26/02/2001 ai n.ri 2111 R.G. e 1627 R.P.;
- **Atto di Compravendita** in data 04/12/1998, N.40.939 di Rep. Notaio Dott.ssa Giulia Clarizio di Schio (VI), ivi trascritto in data 29/12/1998 ai n.ri 10577 R.G. e 7867 R.P..

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Il bene oggetto di procedura era in ditta:

- fino al 23/06/2011: nato in () il (C.F.) e nata in () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di “Atto di Compravendita” in data 15/02/2001, N.80.776 di Rep. Notaio Dott. Cornelio Loretto di Thiene (VI), trascritto a Schio (VI) in data 26/02/2001 ai n.ri 2111 R.G. e 1627 R.P.;
- fino al 15/02/2001: Società “ ” con sede in () – C.F. , per titoli anteriori al ventennio.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità ([Allegato N.7](#))

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Thiene (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, sono i seguenti:

- Autorizzazione Nr. 1110 – Nr. 24 r.p. in data 03/03/1961 per (...) *lavori di sistemazione del fabbricato ad uso abitazione sito in Via Dell'Eva (...)*;
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) presentata in data 28/05/2004 ed acquisita agli atti del Comune di Thiene (VI) in data 31/05/2004 Prot. 15169 Cat. VI Cl 3 per (...) *RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN'UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE – UBICAZIONE: Via DELL'EVA civ. 119 – DATI CATASTALI Foglio 4° Mappale 123 Sub. 3 (...)*;



- DENUNCIA DI FINE LAVORI acquisita agli atti del Comune di Thiene (VI) in data 27/09/2005 al N.34227.

N.B.: nella Dichiarazione risulta erroneamente indicato il Comune, cioè Marano Vicentino invece di Thiene.

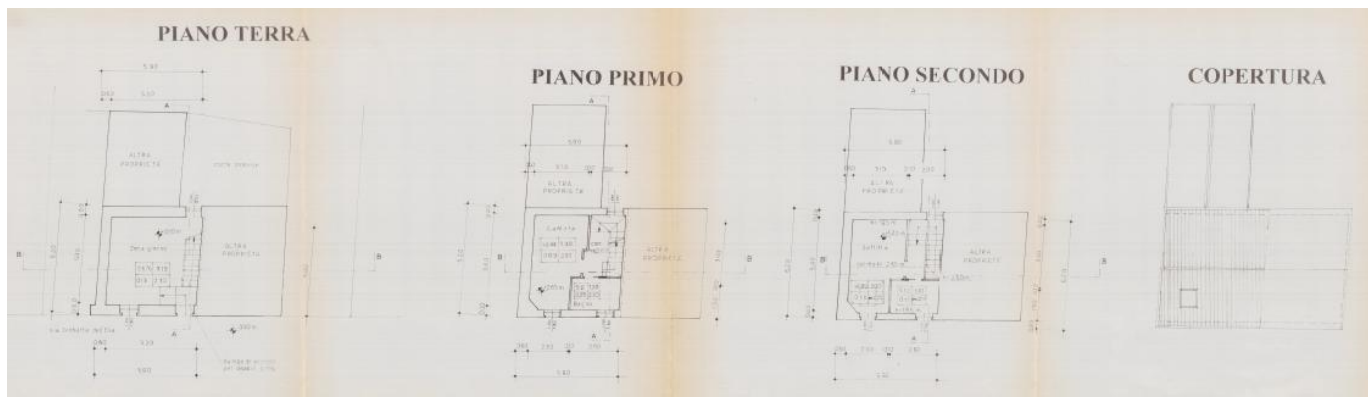


Figura 9. Planimetrie abitazione D.I.A. Prot.15169 del 31/05/2004 (fuori scala)

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Nel corso del sopralluogo in data 26/05/2026 sono state rilevate alcune variazioni rispetto allo stato assentito con D.I.A. N° 3387/12 in data 10/12/2012, come graficamente evidenziato nella sottostante “Figura 8”, che vengono così sintetizzate:

- variazioni dimensionali che riguardano gli ingombri lato est;
- realizzazione di un setto murario, nella zona giorno al piano terra, che separa la cucina con la porta di accesso alla corte comune lato est;
- diversa configurazione della scala e dei pianerottoli intermedi;
- lievi spostamenti di alcuni tramezzi divisori interni ai piani primo e secondo.

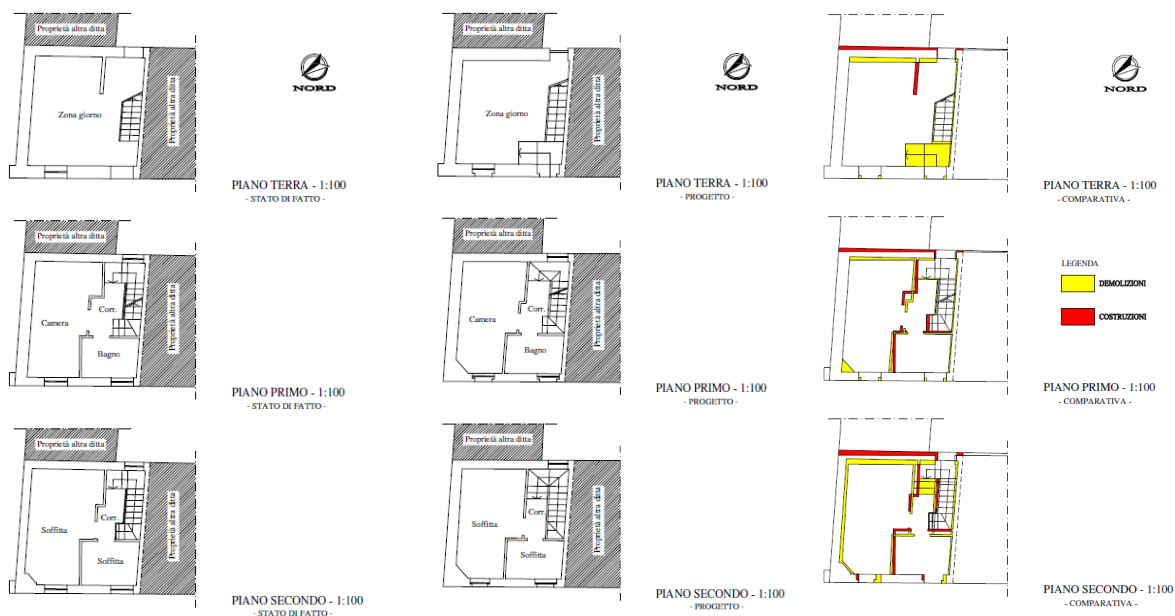


Figura 10 Planimetrie abitazione - stato di fatto – progetto – comparativa (fuori scala) – (Allegato N.3)

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si ritiene che le modifiche rilevate debbano essere regolarizzate mediante presentazione di una pratica edilizia con richiesta di sanatoria, il cui costo, comprensivo di oneri e sanzioni, competenze professionali tecnico incaricato (inclusi oneri fiscali e previdenziali), ammonta a circa € 4.000,00 (Euro quattromila/00).

In tal senso si precisa che tale costo rappresenta una indicazione orientativa di massima.

7.4 Disciplina urbanistica ([Allegato N.8](#))

Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Thiene (VI), Piano degli Interventi aggiornato ad Agosto 2025, individuano il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura all'interno del "Centro Storico" in zona a tessuto insediativo omogeneo **A: centro storico**. Il fabbricato bifamiliare di origini preottocentesche di cui fa parte l'unità è un **edificio con grado di protezione 4** per il quale le Norme Tecniche Operative del P.I. consentono/prevedono la ristrutturazione edilizia parziale di tipo 2.

In particolare gli edifici con "Grado di protezione 4" sono quelli di interesse ambientale che fanno parte del tessuto edilizio storico, molto modificati dove tuttavia l'impianto tipologico e la metrica di facciata sono ancora individuabili.

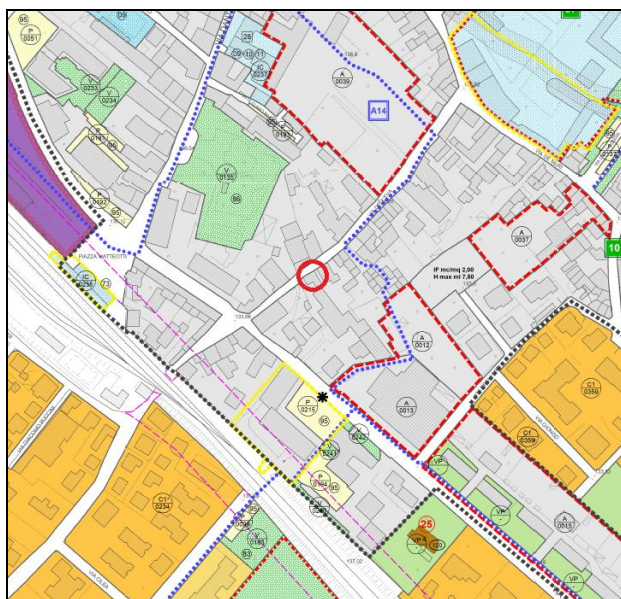


Figure 11 – Estratto “PIANO DEGLI INTERVENTI – ZONE SIGNIFICATIVE – Tavola 67 – 1:2.000”

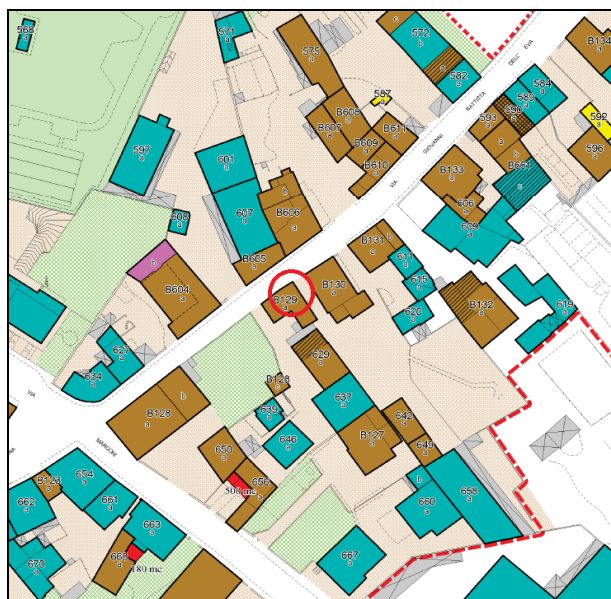


Figura 12 – Estratto “PIANO DEGLI INTERVENTI – CENTRO STORICO – Tavola 2 – 1:1.000”

Nel “Fascicolo 1 – PIANO DEGLI INTERVENTI – CENTRO STORICO – Schede BENI AMBIENTALI”, la “SCHEDA B129” è relativa all'edificio bifamiliare formato da due alloggi, uno dei quali è oggetto di procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima, che riveste interesse di tipo ambientale legato anche alla sua permanenza nel tessuto urbano.

7.5 Perimetro del “mandato”

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo

planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

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

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

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

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

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



8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: **nessuno**;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: **nessuna**;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **nessuno**;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **nessuno**;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **no**;
- f) atti impositivi di servitù sui beni pignorati: **nessuno**;
- g) provvedimenti di sequestro penale: **nessuno**;
- h) domande giudiziali: **nessuna**;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**;
- j) convenzioni urbanistiche: **nessuna**;
- k) convenzioni matrimoniali: **nessuna**;
- l) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: **nessuno**;
- m) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: **nessuno**;
- n) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **no**;
- o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **nessuno**;
- p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **nessuno**;
- q) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: € **4.600,00**;
- r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: **nessuno**;
- s) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **nessuno**;
- t) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: **nessuno**.

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 19/08/2026)

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Schio (VI) il 24/02/2026 ai n.ri 1780 R.G. – 1425 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 22/01/2026 rep.n.372, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di "AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A." con sede a Milano (MI) – C.F. 05828330638, contro _____ nata in _____ () il _____ (C.F. _____) e _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____), proprietà per la quota di 1/2 ciascuno



Immobile: Comune di Thiene (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4:
– Particella n.123 sub.3 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Schio (VI) il 05/07/2011 ai n.ri 6594 R.G. – 1193 R.P., a favore di “VENETO BANCA SOCIETA’ COOPERATIVA PER AZIONI” con sede a Montebelluna (TV) – C.F. 00208740266, contro _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____) e _____ nata in _____ () il _____ (C.F. _____), proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 23/06/2011, N.4.220 di Rep. e N.3.514 di Racc. Notaio Dott. Renato Monteroppi di Breganze (VI)
Capitale € 115.000,00, Tasso interesse annuo 3,841%, Iscriz. ipotec. per € 207.000,00, Durata 30 anni

Immobile: Comune di Thiene (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 4:
– Particella n.123 sub.3 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

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

In seguito all’aggiudicazione del bene saranno cancellate o regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di cui al precedente punto 8.2.

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello e uso civico.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L’unità immobiliare non è costituita in condominio.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEL BENE

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato degli immobili verrà determinato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio verranno utilizzati i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo



le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell'immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Abitazione su due livelli (piani terra e primo) con corte esclusiva
Ubicazione	Comune di Thiene (VI), Via Elisa De Muri Grandesso Silvestri
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 4 – Particella n.57 (A/3)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 15/12/2023, Rep.19.549 – Racc.15.747 Notaio Dott. Stefano Loretto di Thiene (VI)
Prezzo di vendita	25.000,00 (Euro venticinquemila/00)

COMPARABILE B	
Descrizione	Appartamento al piano terra con area di corte pertinenziale
Ubicazione	Comune di Thiene (VI), Via Alessandro Volta n.18
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 4 – Particella n.446 sub.3 (A/3) e sub.8 (F/4)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 28/02/2024, Rep.19.928 – Racc.16.059 Notaio Dott. Stefano Loretto di Thiene (VI)
Prezzo di vendita	118.000,00 (Euro centodiciottomila/00)



COMPARABILE C	
Descrizione	Appartamento al piano terra con corte esclusiva, garage al piano terra con corte esclusiva
Ubicazione	Comune di Thiene (VI), Via Alessandro Volta n.1
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 4 – Particella n.818 sub.79 (A/2) e sub.40 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 30/04/2026, Rep.55.557 – Racc.24.873 Notaio Dott. Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI)
Prezzo di vendita	75.000,00 (Euro settantacinquemila/00)

12.2 Stima del valore di mercato ([Allegato N.9](#))

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore}$) < 5÷10%).”*

Detto ciò, 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, e il più probabile valore di mercato alla data del 19/08/2026 risulti essere pari a:

€ 72.000,00 (settantaduemila/00 €), pari a 768,88 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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



- costi per la regolarizzazione catastale: € 600,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 4.000,00
- altri costi/oneri: € 0,00

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

In particolare, tali differenze possono 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.

- Detrazione 15% su € 72.000,00 : € 10.800,00.
- Detrazione per regolarizzazione catastale: € 600,00.
- Detrazione per regolarizzazione edilizia: € 4.000,00.

Prezzo a base d'asta = € 72.000,00 – € 600,00 – € 4.000,00 = € 56.600,00 che si arrotondano a € 57.000,00.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **“57.000,00 (€ cinquantasettemila/00).”**

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'Atto di compravendita in data 23/06/2011, Rep. N.4.219 Racc. N.3.513 Notaio Dott. Renato Monteroppi di Breganze (VI), trascritto a Schio (VI) in data 05/07/2011 ai n.ri 6593 R.G. e 4657 R.P., attraverso il quale gli esecutati acquistavano il bene pignorato per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, il prezzo convenuto e stabilito era di complessivi € 100.000,00 (Euro centomila/00).

12.5 Giudizio di vendibilità'

Sufficiente.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'unità immobiliare risulta pignorata per l'intera proprietà (1/1).



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati ([Allegato N.10](#))

Dai certificati di Residenza storici e Stato di Famiglia rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Thiene (VI) in data 13/03/2026 e in data 10/06/2026, risulta che dal 16/08/2011 i debitori esecutati risiedono presso l'immobile pignorato ubicato in Via Giò Batta Dell'Eva n.119, e che la famiglia è composta dagli stessi con una figlia ed un figlio minore.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Thiene (VI) in data 13/03/2026, risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data a (), e a margine dell'atto non risulta alcuna annotazione.

15. LOTTI

Lotto unico costituito da porzione terra-cielo di edificio bifamiliare di origini preottocentesche su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo).

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Romano d'Ezzelino, lì 19 agosto 2026

Il Tecnico Incaricato
Dott. Arch. Riccardo Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)



1. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato
7. Titoli edilizi ed elaborati grafici
8. Disciplina urbanistica
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
10. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati
11. Ricevute invio perizia agli esegutati ed ai creditori

