TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 08/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice:	**Dott.ssa Sonia Pantano**
Creditore procedente:	**Gardant Liberty Servicing S.P.A.**
Esecutato:	********** **********
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**05/03/2026**
Identificazione beni:	Beni in Altissimo (VI), Via Garavoglia, 3 Dati Catastali: NCEU, foglio 14, p.lla 447, sub. 39 (A3), sub. 19 (C6), per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore:	**Ing. Pietro Paolo Lucente** – Piazzetta della Peschiera, 2 36030 Caldogno (VI) mail: studiolucente@gmail.com – tel: 0444/905877
Custode Giudiziario:	**IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Longare (VI) mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953552

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **08/2025**, promossa da: **GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.** contro **********.

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano.

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/03/2026.

Esperto stimatore: ing. Pietro Paolo Lucente.

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

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 6): NESSUNO.

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento al piano terzo in palazzina di quattro piani fuori terra a destinazione residenziale con autorimessa separata all'interno dello spazio scoperto condominiale.

Ubicazione (pag. 6): Altissimo (VI), Via Garavoglia, 3.

Dati catastali attuali dei beni (pag. 12): NCEU, foglio 14, p.lla 447, sub. 39 (A3), sub. 19 (C6).

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 75 m² circa, terrazzi 15,50 m² circa, autorimessa 15 m² circa.

Stato di manutenzione (pag. 6): sufficiente.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 12): nessuno.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 14): difformità interne e nella disposizione delle autorimesse € 3.216,00.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 20): 54.989,01 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 20): comparabile A: 24/09/2025, 36.000 €; comparabile B: 14/10/2024, 92.000 €; comparabile C: 15/07/2024, 109.000 €.

Valore di vendita forzata proposto (29): 43.600 €

Valore debito: € 67.652,61 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento.

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

Titolo di occupazione (pag. 11): contratto di locazione di anni 4+4 decorrenti dal 04/08/2023 al 03/08/2027 registrato a Valdagno in data 09/08/2023. Titolo opponibile.

Oneri (pag. 18): NESSUNO

APE (pag. 11): Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 10/10/2025 Classe **G**

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 30): vedasi cap. 16. NESSUNO.

Lotti (pag. 30): 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 11
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 11
4.1 Possesso 11
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 11
5. ASPETTI CATASTALI 12
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 12
5.2 Intestatari catastali storici 12
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 12
5.4 Giudizio di conformità catastale 12
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 14
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 14
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI 14
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 14
7.2 Abusi/difformità riscontrati 14
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 17
7.4 Perimetro del “mandato” 17
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 18
8.1 Oneri e vincoli 18
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 09/10/2025) 18
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 19
9. SUOLO DEMANIALE 19
10. USO CIVICO O LIVELLO 19

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 20
12.1 Metodo di valutazione 20
12.2 Stima del valore di mercato 20
Valore di mercato 25
12.3 Determinazione del valore a base d'asta 29
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 30
12.5 Giudizio di vendibilità' 30
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 30
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO 30
14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato 30
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 30
15. LOTTI 30
16. OSSERVAZIONI FINALI 31
17. ELENCO ALLEGATI 32

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 27 febbraio 2025 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 05 agosto 2025, a seguito di comunicazione inoltrata agli esecutati e ai legali dal Custode, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità edilizia e catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE e del libretto di centrale. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Altissimo, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Unità immobiliare a destinazione residenziale al piano terzo di una palazzina condominiale di quattro livelli fuori terra.

L'appartamento è composto da zona ingresso, zona giorno con cucina separata ed abitabile, ampio soggiorno passante (entrambi i vani accedono ad una terrazza esposta a Nord-Est), zona notte suddivisa in due camere di cui una matrimoniale, bagno dell'unità e piccolo ripostiglio, tutti i vani collegati tra loro da disimpegno distributivo; le due camere accedono ad una terrazza con esposizione a Nord-Ovest.

Il complesso immobiliare è situato in via Garavoglia, in zona periferica dell'abitato di Altissimo a destinazione mista, residenziale e artigianale.

In proprietà anche un'autorimessa al piano terra su edificio separato dal corpo di fabbrica principale e sempre all'interno dello scoperto di pertinenza del condominio, con dimensioni sufficienti per il parcamento di una vettura di medie dimensioni.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale al piano terzo con autorimessa al piano terra in un complesso a destinazione residenziale , per la quota del 100% intestata a ********** ********** nato a ********** il ********** C.F. **********, con ultima residenza nota in ********** dal **********.

3.3 Confini N-E-S-O

Per l'appartamento: muro perimetrale esterno, vano scala condominiale, a.u.i.

Per l'autorimessa: a.u.i., muro perimetrale esterno su scoperto comune, a.u.i., muro perimetrale esterno su scoperto comune.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, si trova al piano terzo di un edificio a destinazione residenziale di quattro livelli fuori terra.

Direttamente dalla pubblica via, attraverso apertura carraia priva di cancello si accede allo scoperto di pertinenza esclusivo ove sorgono il complesso condominiale e il basso edificio delle autorimesse; dallo scoperto, attraverso un portoncino di metallo e vetro, posto sul versante Ovest dell'edificio, si entra nel vano scala condominiale che conduce ai piani vano scala condominiale posto sul versante Nord dell'edificio; al pianerottolo del piano terzo si trova l'accesso all'unità immobiliare.

Dal pianerottolo del piano terzo, attraverso un portoncino privo di blindatura, si accede alla zona ingresso con cucina a destra e soggiorno-pranzo di fronte, sia la cucina, di ampie dimensioni che il soggiorno hanno accesso ad una terrazza esposte a Nord-Est con affaccio sulle colline della valle del Chiampo.

Un piccolo disimpegno collega alla zona giorno, due camere da letto, di cui una con dimensioni sufficienti ad ospitare un letto doppio, il bagno dotato di tutti i sanitari con vasca ed attacco per la lavatrice, nel disimpegno è presente una nicchia adibita a ripostiglio; le due camere hanno accesso ad una seconda terrazza con affaccio a Nord-Ovest.

L'altezza interna di tutto l'appartamento è di 2,85 m, il riscaldamento è autonomo con caldaia posta all'interno dei locali riscaldati e termosifoni lamellari sotto finestra; il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica alle pareti sino ad una altezza di circa 2,00 m, il rivestimento è presente anche nella parete attrezzata della cucina.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica a tinta chiara posate sopra la pavimentazione originaria. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colore all'acqua a tinte tenui.

L'impianto elettrico, termico e idraulico sono sottotraccia con dotazione normale per le unità residenziali, non è stato possibile valutarne il livello manutentivo e l'adeguatezza alle norme.

Al piano terreno della palazzina, in un corpo di fabbrica ad un piano staccato dall'edificio principale si trova l'autorimessa dell'appartamento, con dimensioni sufficienti a consentire parcamento di una macchina di medie dimensioni.

L'accesso al garage avviene mediante portone metallico basculante ad apertura manuale, la pavimentazione è in cemento lisciato con pareti intonacate e tinteggiate di bianco; l'altezza interna segue la pendenza della copertura e varia tra 2,45 m. e 2,00 m.

Entrambi gli edifici insistono sul proprio scoperto di pertinenza.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

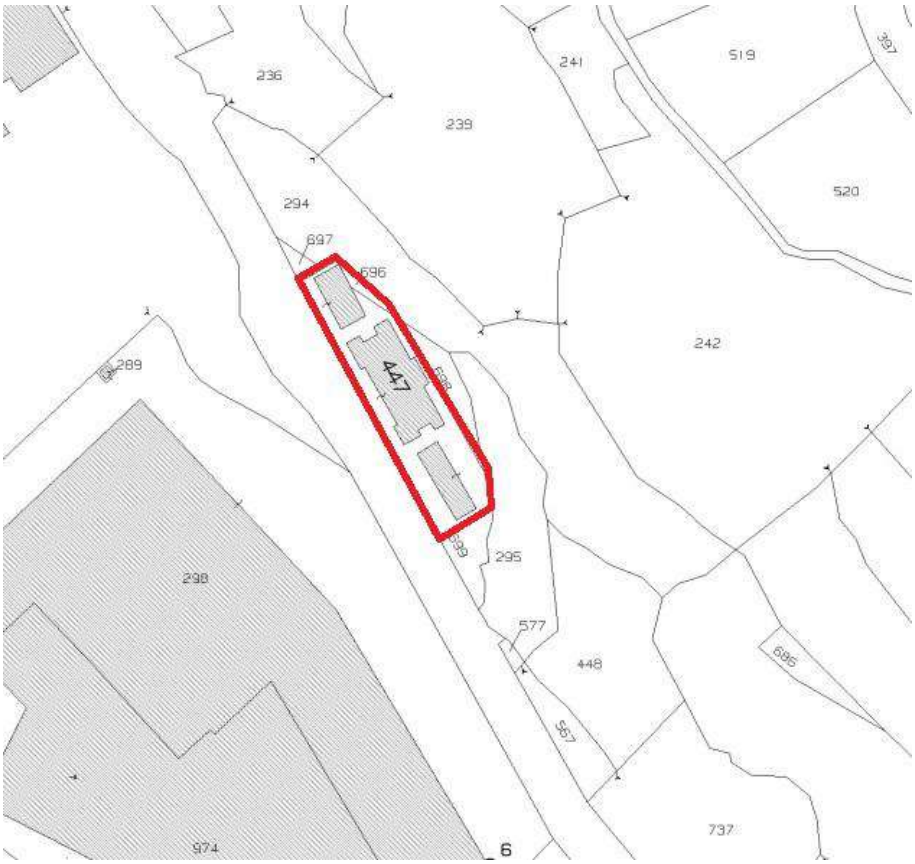


Figura 2. Estratto mappa catastale.



Figura 3. Planimetria immobili.

Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
appartamento piano terzo	Sup. reale lorda	73,00	1,00	73,00
terrazze	Sup. reale lorda	15,50	0,30	4,65
	Sup. reale lorda	88,50		77,65

Corpo B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
autorimessa	Sup. reale lorda	14,20	0,50	7,10
	Sup. reale lorda	14,20		7,10













Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

È stato redatto in data 10/10/2025 l'Attestato di Prestazione Energetica di cui si evince la classe **G** dell'unità immobiliare.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato risultava occupato dal sig. ********** ********** nato a ********** di stato civile libero.

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

Contratto di locazione di anni 4+4 con decorrenza dal 04/08/2023 sino al 03/08/2027, stipulato in data 03/08/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Vicenza in data 09/08/2023 al n. 002050 serie 3T e codice identificativo T6E23T002050000AA.

Il canone di locazione pattuito tra le pari è pari a € 4.200,00 annui, da fonte del borsino immobiliare le quotazioni di locazione per abitazioni in stabili di media fascia nella zona del subject, hanno un valore medio pari a 3,51 €/m².

Pertanto il canone medio esigibile è pari a: 85,00 x 3,51 x 12= 3.580,20 €

Visto quanto sopra esposto si ritiene il contratto opponibile alla procedura.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

- RETTIFICA DI ERRORI del 20/11/1990 in atti dal 01/08/1994 FRAZIONAMENTO (n. 9393.1/1990);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/11/1990, prot. n. 000009393.

5.2 Intestatari catastali storici

1. ********** ********** C.F. ********** nata a ********** il ********** dal 20/11/1990 al 17/12/1990 Diritto di: Proprietà per 1000/1000;
2. ********** ********** C.F. ********** nato a ********** il ********** dal 17/12/1990 al 24/11/2003 Diritto di: Proprietà per 1/1;
3. ********** ********** C.F. ********** nato in ********** il ********** dal 24/11/2003 Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, non presentano difformità.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra quanto indicato nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato in loco non si riscontrano difformità di rilievo.

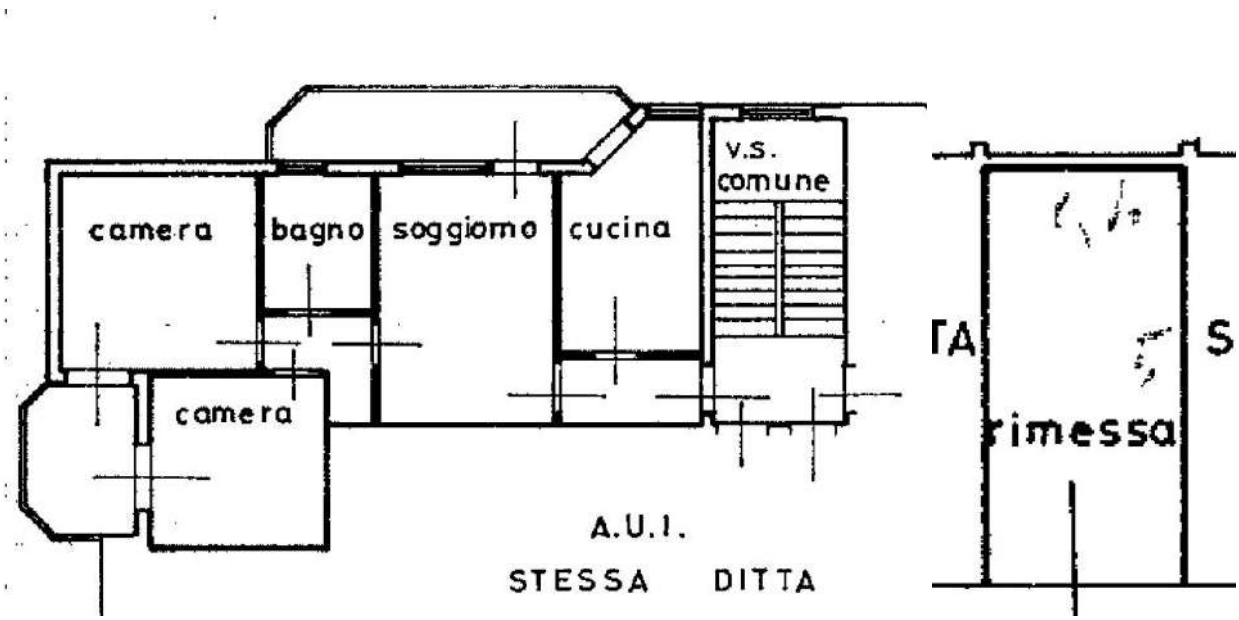


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.



Figura 6. Estratto mappa catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

- Atto del 17/12/1990 Pubblico ufficiale COLASANTO M. Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 46245 – UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione n. 27 registrato in data 04/01/1991 - C.V.-S.E. X ERRATA ACQ. DITTA Voltura n. 10952.1/2002 - Pratica n. 00123410 in atti dal 23/04/2002;
- Atto del 24/11/2003 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Sede CHIAMPO (VI) Repertorio n. 23634 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19442.1/2003 Reparto PI di VICENZA in atti dal 11/12/2003.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- ********** ********** C.F. ********** nata a ********** il ********** dal 20/11/1990 al 17/12/1990 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 in forza di RETTIFICA DI ERRORI del 20/11/1990 in atti dal 01/08/1994 FRAZIONAMENTO (n. 9393.1/1990);
- ********** ********** C.F. ********** nato a ********** il ********** dal 17/12/1990 al 24/11/2003 Diritto di: Proprietà per 1/1 in forza di Atto del 17/12/1990 Pubblico ufficiale COLASANTO M. Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 46245 – UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione n. 27 registrato in data 04/01/1991 - C.V.-S.E. X ERRATA ACQ. DITTA Voltura n. 10952.1/2002 - Pratica n. 00123410 in atti dal 23/04/2002;
- ********** ********** C.F. ********** nato in ********** il ********** dal 24/11/2003 Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di Atto del 24/11/2003 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Sede CHIAMPO (VI) Repertorio n. 23634 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19442.1/2003 Reparto PI di VICENZA in atti dal 11/12/2003.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

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

- 00186/72, licenza originaria per tutto l'edificio;
- 00269/75, licenza per le autorimesse
- 78C/0048, variante per il piano terra

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Rispetto ai più recenti elaborati grafici depositati presso l'UTC di Altissimo, si sono riscontrate le seguenti difformità:

per l'appartamento:

- Allineamento della parete confinante con altra unità nella zona ingresso;
- Riduzione superficiale di una delle due camere da letto mediante eliminazione della nicchia sulla parete confinante con altra unità.

Per l'autorimessa, da quanto emerge dalla documentazione recuperata, risulta che in sede di rilascio della licenza edilizia per la realizzazione di tutte le autorimesse al servizio dell'immobile, il comune imponeva delle prescrizioni tra cui quella di una diversa suddivisione delle autorimesse nei due blocchi previsti (6+6 anziché 4+8); le autorimesse sono state realizzate, mantenendo inalterata la lunghezza complessiva dei due blocchi, con una suddivisione 5+7 pertanto le dimensioni dell'autorimessa oggetto di pignoramento risultano, in particolare la larghezza, diverse da quelle approvate.

Inoltre, i due blocchi sono stati realizzati su terreno preventivamente livellato e conseguentemente tutte in linea sullo stesso piano e non parzialmente interrati ed in andamento come previsto.

Si fa presente che non risultano agli atti successive varianti che regolarizzino lo stato dei luoghi come realizzato.

Si riporta nel seguito la rappresentazione grafica delle difformità sopra elencate e l'ultimo stato di progetto autorizzato.

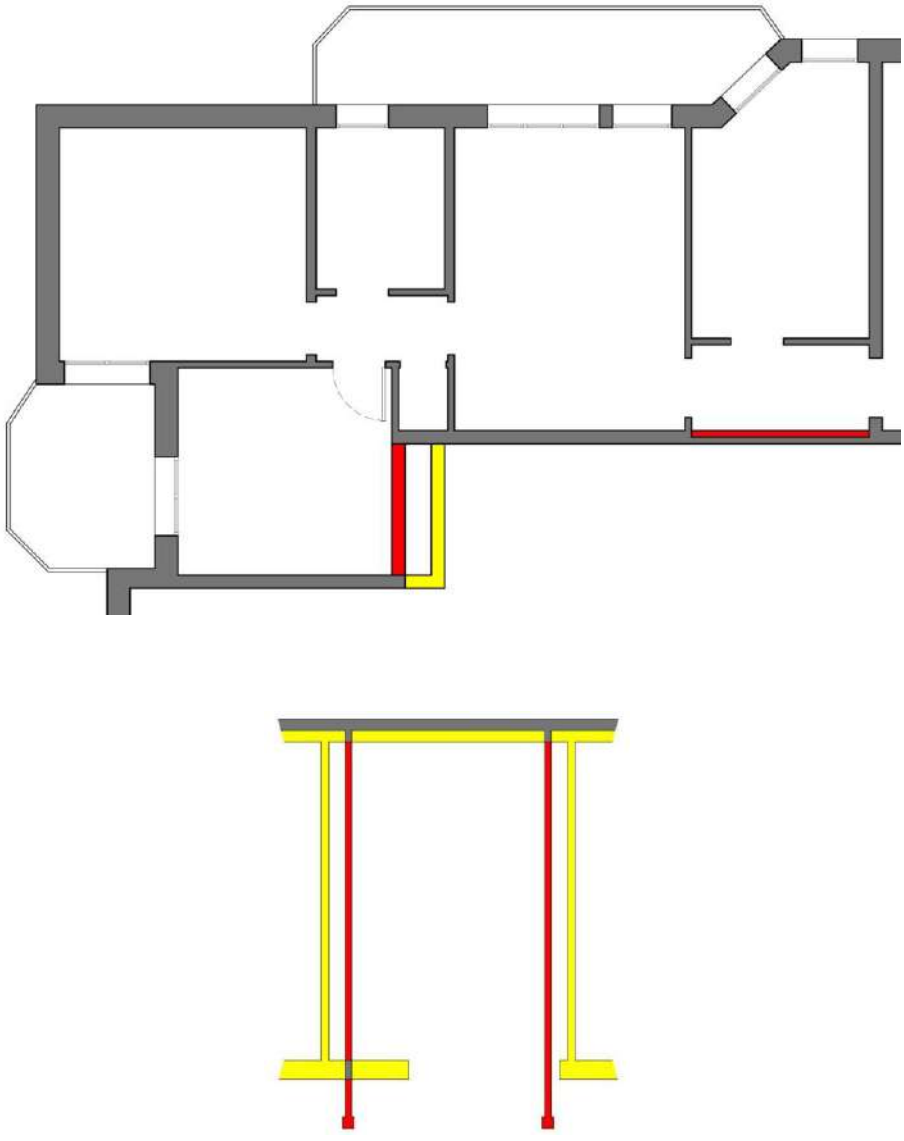


Figura 7. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

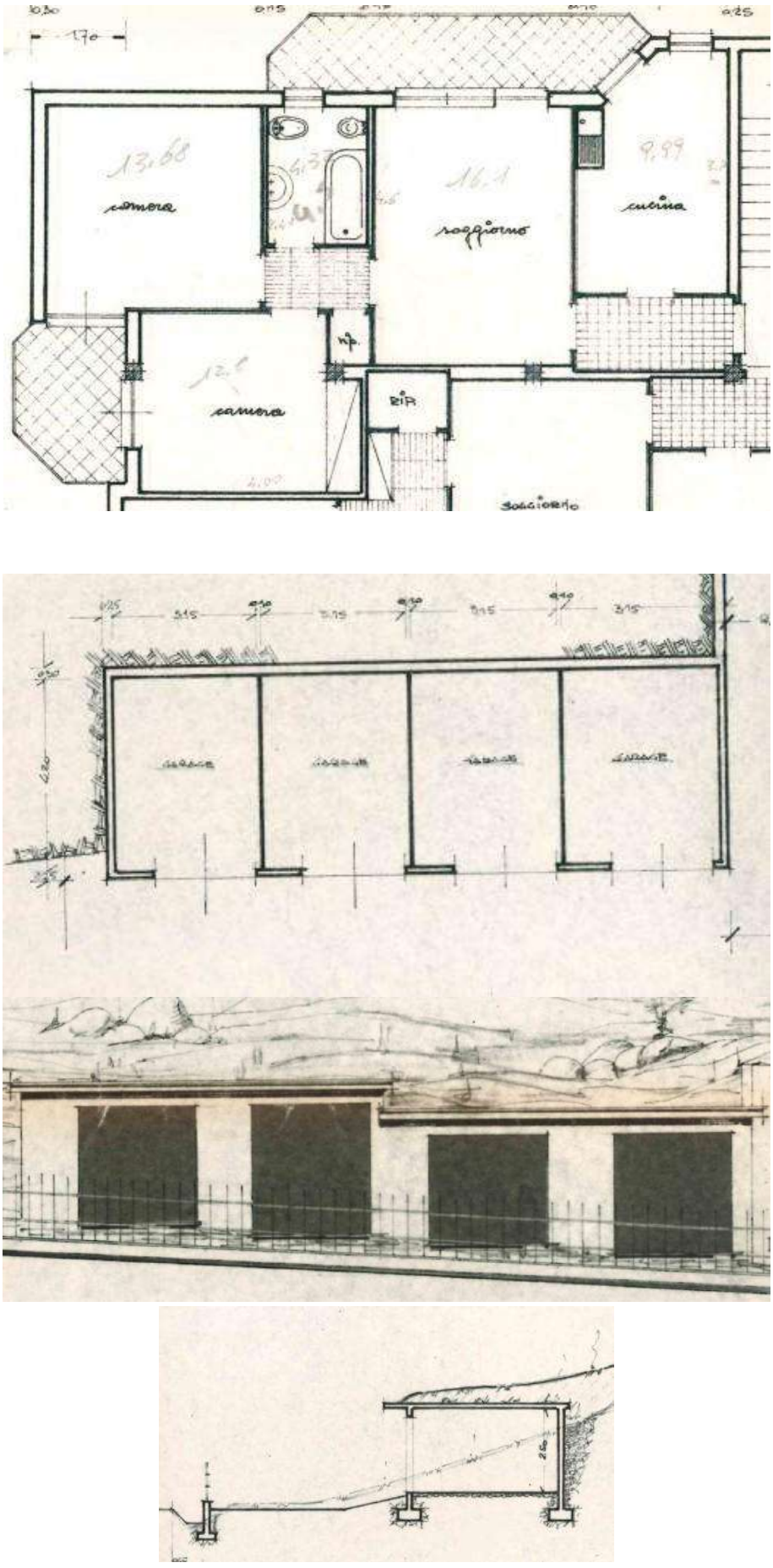


Figura 8. Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per le difformità dell'unità residenziale, sarà possibile presentare una pratica in sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche interne, fermo restando che, trattandosi anche di modifiche che riguardano in parte anche l'unità immobiliare contigua, sarà necessario confrontarsi con l'UTC di Altissimo per valutare se la modifica non assentita potrà essere sanata per la sola singola unità o dovrà essere oggetto di sanatoria anche l'appartamento adiacente e successivamente l'entità della sanzione amministrativa.

Per le difformità dell'autorimessa, come ampiamente descritto nel paragrafo precedente, le irregolarità coinvolgono le autorimesse nel suo complesso, sarà quindi necessario procedere ad una sanatoria complessiva dell'intero manufatto autorimesse, dall'incontro tenutosi con l'UTC di Altissimo per valutare le modalità da perseguire per la regolarizzazione delle autorimesse, si è stabilito che si dovrà presentare un Permesso di Costruire in sanatoria con pagamento della sanzione amministrativa.

La costruzione di autorimesse entro i limiti della Tognoli 122/89 non comporterebbe oneri.
L'art.36.bis, comma 5 punto a) cita "in caso di gratuità...il contributo è incrementato del 20%..."

Considerando solo superficie e volume delle autorimesse (come snr) da regolarizzare come superficie non residenziale, da aggiungere al volume residenziale che si intende regolare, risulterebbe:

mq. 156,00 x 60% = 93,60 x 2,70 altezza convenzionale = 252,72 mc.

Il calcolo del contributo (oneri + costo costruzione) sarebbe pari a € 5.300,00 + 20% = € 6.360,00, a cui dovranno essere aggiunte le spese tecniche del professionista che presenterà la pratica quantificabili in € 8.000,00.

L'importo ipotizzato a carico dell'unità oggetto di pignoramento risulta pertanto:

(8.000,00+6.360,00)/12= € 1.196.67 (che si arrotonda a € 1.200,00).

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

Si ritiene necessario che per la futura vendita siano anche compresi i futuri oneri e vincoli:

a) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 09/10/2025)

Iscrizione contro ************ ************, Registro Particolare 6530 Registro Generale 29487 del 10/12/2003, Ipoteca volontaria a firma notaio Giovanni Muraro, del 24/11/2003 a favore di **BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SCRL – SOCIETA' COOPERATIVA DI CREDITO A RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede a Verona (VR). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Altissimo, Fg. 14 mapp. 447 sub 39-19** per la quota di 1/1;

Iscrizione contro ************ ************, Registro Particolare 3914 Registro Generale 27020 del 06/12/2023, Ipoteca in rinnovazione a firma notaio Giovanni Muraro, del 24/11/2003 a favore di **BANCO POPOLARE DI**

VERONA E NOVARA SCRL – SOCIETA' COOPERATIVA DI CREDITO A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a Verona (VR). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Altissimo, Fg. 14 mapp. 447 sub 39-19** per la quota di 1/1;

Trascrizione contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 1124 Registro Generale 1565 del 27/01/2025, nascente da Atto Giudiziario n. 8034 del 20/12/2024 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **BANCO BPM S.P.A.** contro ********** **********, immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Altissimo, Fg. 14 mapp. 447 sub 39-19** per la quota di 1/1.

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

Iscrizione contro ********** **********, Registro Particolare 6530 Registro Generale 29487 del 10/12/2003, Ipoteca volontaria a firma notaio Giovanni Muraro, del 24/11/2003 a favore di **BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SCRL – SOCIETA' COOPERATIVA DI CREDITO A RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede a Verona (VR). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Altissimo, Fg. 14 mapp. 447 sub 39-19** per la quota di 1/1;

Iscrizione contro ********** **********, Registro Particolare 3914 Registro Generale 27020 del 06/12/2023, Ipoteca in rinnovazione a firma notaio Giovanni Muraro, del 24/11/2003 a favore di **BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SCRL – SOCIETA' COOPERATIVA DI CREDITO A RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede a Verona (VR). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Altissimo, Fg. 14 mapp. 447 sub 39-19** per la quota di 1/1;

Trascrizione contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 1124 Registro Generale 1565 del 27/01/2025, nascente da Atto Giudiziario n. 8034 del 20/12/2024 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **BANCO BPM S.P.A.** contro ********** **********, immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Altissimo, Fg. 14 mapp. 447 sub 39-19** per la quota di 1/1.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile non è costituito a condominio, la divisione delle spese relative alla pulizia ed alla fornitura di energia delle parti comuni è di tipo bonario ed ammontano a circa € 25,00 al bimestre, non vi sono spese arretrate.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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

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

12.2 Stima del valore di mercato

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

meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili” ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità si trovano ad Altissimo nella medesima zona del subject e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

IMMOBILE PER COMPARAZIONE ID 1





Indirizzo Immobile	via Garavoglia, 3 - ALTISSIMO				
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Muraro			data	24/9/25
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/3	Tipologia imm	Abitazione Civile	costr/ristr	1980
Zona OMI	E1			Destinaz. uso	Residenziale		
Descrizione sintetica	Unità immobiliare al piano primo con autorimessa singola .						
	Bagni	1		Giardino privato	0		
	Balconi/Portico	2		Box auto	1		
	Ascensore	0		Piano	1		
	Stato di conservazione	2		Riscaldamento	auto		
	Qualità unità edilizia	2		Classe energetica	G		

Calcolo della superficie commerciale

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti

vani principali		balconi terrazze		area scoperta		vani a servizio posti auto	
100%	73,00	30%	15,50	10%	0,00		
vani accessori		15%	0,00	2%	0,00		
50%	0,00	10%	0,00			50%	14,70
25%	0,00	5%	0,00				

Portici- Terrazze COMUNICANTI	15,50	mq
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00	mq
Superficie scoperto di pertinenza	0,00	mq

Superficie commerciale	85,00	mq

IMMOBILE PER COMPARAZIONE ID 2





Indirizzo Immobile	via Bauci-ALTISSIMO						
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Muraro					data	14/10/24
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/3	Tipologia imm	Abitazione Civile	costr/ristr	1998
Zona OMI	E1			Destinaz. uso	Residenziale		
Descrizione sintetica	Appartamento al piano secondo con autorimessa doppia al piano interrato.						

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

Calcolo della superficie commerciale

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti

vani principali		balconi terrazze		area scoperta		vani a servizio posti auto	
100%	95,00	30%	14,50	10%	0,00		
vani accessori		15%	0,00	2%	0,00		
50%	0,00	10%	0,00			50%	29,50
25%	0,00	5%	0,00				

Portici- Terrazze COMUNICANTI	14,50	mq
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00	mq
Superficie scoperto di pertinenza	0,00	mq

Superficie commerciale	114,10	mq

IMMOBILE PER COMPARAZIONE ID 3





Indirizzo Immobile	via Bittarelli - ALTISSIMO						
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Muraro					data	15/7/24
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/3	Tipologia imm	Abitazione Civile	costr/ristr	1979
Zona OMI	E1			Destinaz. uso	Residenziale		
Descrizione sintetica	abitazione al piano secondo, autorimessa al piano terra						
	Bagni	2		Giardino privato	1		
	Balconi/Portico	1		Box auto	1		
	Ascensore	0		Piano	1		
	Stato di conservazione	5		Riscaldamento	auto		
	Qualità unità edilizia	5		Classe energetica	G		

Calcolo della superficie commerciale

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti

vani principali		balconi terrazze		area scoperta		vani a servizio posti auto	
100%	98,50	30%	7,50	10%	0,00		
vani accessori		15%	23,50	2%	0,00		
50%	0,00	10%	0,00			50%	18,50
25%	5,50	5%	0,00				

Portici- Terrazze COMUNICANTI	7,50	mq
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	23,50	mq
Superficie scoperto di pertinenza	0,00	mq

Superficie commerciale	114,90	mq

Valore di mercato

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili,

provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

- Il primo procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (*MCA*) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento OMI) a quelli del bene oggetto di stima, pur con il beneficio che gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell'IVS evidenzia la difficoltà di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, imponendo l'adozione di un secondo metodo di stima, complementare e di verifica.

  Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti lorde (*SEL*) dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, la classe energetica, in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*)

TABELLA DEI DATI

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject
prezzo	PRZ	€ 35.955,00	€ 91.964,60	€ 108.925,20	
data (mesi)	DAT	13	12	14	
Sup Principale	SUP	73,00	95,00	104,00	73,00
Sup Balconi e Terr.	BAL	15,50	14,50	31,00	15,50
Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	AUT	14,70	29,50	18,50	14,20
Servizi	SER	1	2	2	1
Stato Manutentivo	STM	1	3	3	2
Stato Man Edificio	STE	2	5	5	3
Piano	P	1	2	1	3
Ascensore	ASC	0	0	0	0
Classe Energetica	CE	G	G	G	G

PREZZI MARGINALI	prezzo	PRZ				
	data	DAT	29,96	76,64	90,77	
	Sup Principale	SUP	423,00	423,00	423,00	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	126,90	126,90	126,90	
	Area Esterna	SUE	42,30	42,30	42,30	
	Autorimessa	AUT	211,50	211,50	211,50	
	Servizi	SER	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
	Stato Manutentivo	STM	7.300,00	9.500,00	10.400,00	
	Stato Man Edificio	STE	1.078,65	2.758,94	3.267,76	
	Piano	P	179,78	459,82	544,63	
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	
	Classe Energetica	CE	55,00	55,00	55,00	55,00

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	35.955,00	91.964,60	108.925,20	
	data	DAT	-389,51	-919,65	-1.270,79	
	Sup Principale	SUP	0,00	-9.306,00	-13.113,00	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	0,00	126,90	-1.966,95	
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	
	Autorimessa	AUT	-105,75	-3.235,95	-909,45	
	Servizi	SER	0,00	-5.000,00	-5.000,00	
	Stato Manutentivo	STM	7.300,00	-9.500,00	-10.400,00	
	Stato Man Edificio	STE	1.078,65	-5.517,88	-6.535,51	
	Piano	P	359,55	459,82	1.089,25	
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00	
	Classe Energetica	CE	0,00	0,00	0,00	
			44.197,94	59.071,85	70.818,75	

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

Valore medio stimato MCA	€ 58.029,51		
		V_{mMCA} €/MQ	684,71

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

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

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

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

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

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

ALTISSIMO						
Borsino Immobiliare						
	nuovo o ristrutturato a n		da ristrutturare (senza i		box singoli (5x3)	
	min	max	min	max	min	max
zona E1	746	988	500	900	10.000	20.000
vetustà anni 50	190	331				
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo		valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese	
			min	max	min	max
abitazioni Civili	normale		1.100	1.300	0	0
vetustà anni	normale		544	544	0	0

Il valore del subject viene quindi determinato sulla base del prezzo medio rilevato dagli Osservatori moltiplicato per il coefficiente di adeguamento ed, eventualmente, il coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà dell'immobile riferito alla più recente ristrutturazione generale.

Prezzo medio unitario Osservatori		=		€ 402,60
caratteristica				coeff. adeg.
dimensioni	il *subject* ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali,nella media per per un appartamento bicamera, si trova al quarto piano fuori terra privo di ascensore			1,00
distribuzione	ben distribuito e di facile arredabilità			1,00
posizione	si trova in periferica destinazione mista, non agevole ai servizi primari, inserito in un contesto condominiale con scoperto comune			1,00
stato di conservazione	l'edificio risulta in uno stato di sufficiente manutenzione, con sufficienti finiture			1,00
			Coefficiente complessivo	1,00
		coeff		
Valore unitario del *subject* adeguato x coeff caratter.	402,60	1	€/MQ	402,60

Il valore complessivo dell'immobile, determinato con il metodo degli adeguamenti dei prezzi medi, risulta quindi dal valore unitario moltiplicato per la sua superficie commerciale, da cui:

valore /mq MCA	684,71
valore /mq OMI	402,60
valore medio	543,66
valore arrotondato	543,66

A. unità immobiliare piano terzo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento piano terzo	73,00	€ 543,66	€ 39.686,92
terrazze	4,65	€ 543,66	€ 2.528,00
	77,65		**€ 42.214,92**

- Valore corpo:		**€ 42.214,92**
- Valore complessivo diritto e quota:	1	**€ 42.214,92**

B. autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa	7,10	€ 543,66	€ 3.859,96
	7,10		**€ 12.774,09**

- Valore corpo:		**€ 12.774,09**
- Valore accessori:		**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:		**€ 12.774,09**
quota	1	
- Valore complessivo diritto e quota:		**€ 12.774,09**

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato si attesta a:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	unità immobiliare piano terzo	77,65	€ 42.214,92	**€ 42.214,92**
B	autorimessa	7,10	€ 12.774,09	**€ 12.774,09**
				€ 54.989,01

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato della quota pignorata, alla data del 23/01/2026 risulti essere pari a:

€ 54.989,01 (cinquantaquattromilanovecentottantanove/01 €), pari a 543,66 €/m².

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

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale: € 0,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 2.700,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00
- altri consti/oneri (sanzione amministrativa appartamento): € 516,00

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 8.248,35
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.216,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 46.740,66
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 43.524,66

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

VALORE del Lotto arrotondato € 43.600,00 ***(€ quarantatremilaseicento /00).***"

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'unità immobiliare è stata acquistata in data 24/11/2003 per la somma di € 35.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Vista la posizione, oltre allo stato manutentivo dell'unità e dell'intero immobile, la quota messa in vendita, si ritiene che il bene possa avere una vendibilità sufficiente

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Trattandosi di appartamento con autorimessa non è possibile la divisione del bene in più lotti.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

Il Sig. ********** ********** risulta iscritto all'AIRE ed avere ultima residenza nota del ********** in **********.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Non è stato possibile risalire allo stato civile dell'esecutato in quanto emigrato in uno stato estero.

15. LOTTI

Il bene compone l'unico lotto della procedura in oggetto.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Non vi sono ulteriori osservazioni o annotazioni finali ritenute utili.

Caldogno, lì 30/01/2026

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esecutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esecutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori