

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 261/2022

**Giudice dott.ssa Sonia Pantano**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: arch. Federico De Boni*  
*iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 960*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1308*  
*C.F. DBNFRC67M15L840C - P. IVA 02517550246*

*con studio in Costabissara (VI) Via Cavour 46*  
*telefono: 0444 702035*  
*cellulare: 339 4731271*  
*email: federico.deboni@virgilio.it*

---

Giudice dott.ssa Sonia Pantano  
Perito arch. Federico De Boni



---

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

**Procedura Esecuzione Immobiliare:** n. 261/2022 R.G.

**Giudice:** dott.ssa Sonia Pantano.

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 28/02/2023

**Esperto:** arch. Federico De Boni.

**Diritto pignorato** (cfr. pag. 3): piena proprietà dell'intero.

**Tipologia bene** (cfr. pag. 3): abitazione in linea.

**Ubicazione** (cfr. pag. 3): Comune di Montecchio Maggiore, Via Pozzetto n. 30.

**Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 7): Comune di Montecchio Maggiore, Catasto Fabbricati, Foglio 3:

- **Mappale 114 Sub 2**, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita 316,07 €.

**Metri quadri** (cfr. pag. 3): sup. comm. ca. 79 mq; sup. lorda ca. 79 mq.

**Stato** (cfr. pag. 4-5): sufficiente.

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr. pag. 9-10): regolare.

**Valore di mercato, OMV** (cfr. pag. 14): 38.434,74 €.

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr. pag. 11): 1) 18/02/2022 = 1.339,08 €/mq; 2) 21/01/2022 = 1.336,73 €/mq; 3) 07/07/2021 = 1.340,09 €/mq.

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr. pag. 15): Astalegale: media 3,3 aste con rapporto prezzo valore del 66%. Indagine Geometri: media 4,8 aste con rapporto prezzo valore del 39%

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr. pag. 17): 33.000,00 €.

**Valore ipoteche** (cfr. pag. 17): 1) iscrizione del 30/11/2006: ipoteca 260.000,00 €.

**Vendibilità/appetibilità** (cfr. pag. 15): sufficiente.

**Possibili interessati** (cfr. pag. 15): ditte confinanti.

**Iniziative di vendita** (cfr. pag. 15): sito Tribunale di Vicenza e sito Astalegale.

**Occupazione** (cfr. pag. 3): libero.

**Titolo di occupazione** (cfr. pag. --): ---

**Problemi particolari - informazioni utili - criticità** (cfr. pag. --): ---

---

Giudice dott.ssa Sonia Pantano  
Perito arch. Federico De Boni

---

**PERIZIA DI STIMA**  
**(art. 173 bis d.a. c.p.c)**

**1. QUESITO**

Il giorno 05/09/2022 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, riceveva l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 261/2022 dal sig. Giudice dott.ssa Sonia Pantano, e in data 13/09/2022 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito Allegato n. 1 alla presente perizia.

**2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Data Giuramento: 13/09/2022.

Invio raccomandate di avvio del procedimento alle parti: 31/10/2022.

Ispezioni presso immobile: 22/11/2022 e 06/12/2022.

Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 31/10/2022

Catasto (consultazioni telematiche): 13/09/2022, 02/11/2022 e 17/01/2023.

Conservatoria (consultazioni telematiche): 02/11/2022, 17/01/2023 e 27/01/2023.

Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 03/11/2022 e 18/01/2023.

Richieste e ricerche anagrafiche: ---

**3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE**

**3.1 Diritto.**

Quota dell'intero di un'abitazione in linea a piano terra e primo, con accesso da corte comune, il tutto sito in Via Pozzetto n. 30 a Montecchio Maggiore (VI) e catastalmente così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecchio Maggiore (VI):

- **Foglio 3 - Mappale 114 - Sub 2**, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita 316,07 €, intestato a  
proprietario per 1/2 e  
proprietaria per 1/2.

**3.2 Occupazione.**

L'abitazione è libera.

**3.3 Ubicazione e descrizione.**

Trattasi di abitazione in linea a piano terra e primo, con accesso da corte comune, il tutto sito a Montecchio Maggiore (VI) in Via Pozzetto n. 30. L'abitazione si compone di ingresso-soggiorno e cucina a piano terra, due camere da letto, bagno e disimpegno a piano primo. L'edificio risale a prima del 1967 (forse anche prima del 1942), con abitabilità rilasciata nel 2005 a seguito di alcuni lavori di ristrutturazione (eseguiti senza alcun titolo, quindi rientranti nella categoria della manutenzione ordinaria).

La superficie lorda complessiva dei beni colpiti dall'esecuzione è di ca. 79,00 mq (abitazione); la superficie commerciale è di ca. 79,00 mq (abitazione).

Le altezze interne dell'abitazione sono: ca. 2,40 ml a piano terra e media di ca. 2,80 ml a piano primo.

---

Giudice dott.ssa Sonia Pantano  
Perito arch. Federico De Boni



*Vista dalla corte interna (lato ovest).*



*Prospetto ovest.*



*Prospetto nord.*



*Vista dalla strada (lati est e nord)*

### **3.4 Descrizione analitica.**

Trattasi di abitazione in linea a piano terra e primo, con accesso da corte comune, il tutto sito a Montecchio Maggiore (VI) in Via Pozzetto n. 30.

L'abitazione si compone di ingresso-soggiorno e cucina a piano terra, due camere da letto, bagno e disimpegno a piano primo. Il passaggio da piano terra a primo avviene attraverso scala a chiocciola posta in soggiorno. L'accesso dall'esterno avviene da corte in comune con altre unità immobiliari e censita al Foglio 3 Mappale 121.

L'edificio risale a prima del 1967, forse anche prima del 1942, ma non è stato possibile ricostruire quando sia stato ristrutturato in quanto non vi sono pratiche edilizie; tuttavia dalla tipologia delle finiture si può presumere che abbia subito varie manutenzioni (di tipo ordinario) nel corso degli anni 1990 (nuovo bagno, pavimenti, ecc.) e anche nei primi anni 2000 (serramenti).

La tipologia costruttiva è quella tipica degli edifici economici ante 1967, con strutture murarie in laterizio e pietrame, solaio intermedio in latero-cemento, tetto a falde in legno, manto in tegole di cotto (coppi) e lattoneria in lamiera di rame. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'area esterna, vale a dire la corte comune, è inghiaiaata.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano  
Perito arch. Federico De Boni

Per quanto riguarda le finiture interne dell'abitazione si evidenzia quanto segue: i serramenti sono in PVC con vetro-camera e oscuri alla vicentina in legno; il portoncino di ingresso è in PVC e vetro, di tipo non blindato; le porte interne sono in legno tamburato; le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica, la scala interna è del tipo a chiocciola in metallo; bagno e cucina presentano pareti rivestite in piastrelle di ceramica; i sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario/economico; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; vi sono impianto elettrico e termoidraulico con riscaldamento a radiatori alimentato da caldaia a gas metano, che produce anche l'acqua calda sanitaria. Gli impianti non sono funzionanti e non sono a norma.



*Cucina.*



*Soggiorno.*



*Bagno.*



*Camera da letto.*

L'insieme appare in condizioni di manutenzione scadenti, con marcati segni di usura compatibili con lo stato di abbandono in cui versa l'edificio. All'esterno si nota la presenza di scrostature e crepe nell'intonaco; all'interno si notano macchie di umidità/muffa e scrostature dell'intonaco. Gli impianti non funzionano e necessitano di revisione, ovvero di rifacimento.

Delle caratteristiche generali in cui versa l'edificio e della necessità di eseguire una ristrutturazione complessiva dello stesso, con aggiornamento delle finiture e rifacimento degli impianti, si è tenuto conto in modo forfetario nella determinazione del valore di stima. Per una migliore comprensione delle condizioni dell'abitazione si rinvia alla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 2).

Giudice dott.ssa Sonia Pantano  
Perito arch. Federico De Boni

### 3.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti.

L'edificio necessita di essere opportunamente mantenuto ed aggiornato sia nelle finiture sia nelle parti strutturali (in particolare tetto ed intonaci interni ed esterni); di questo si è tenuto conto in modo forfetario nella determinazione del prezzo di vendita.



*Dettaglio soffitto piano primo.*



*Dettaglio serramento.*



*Dettaglio muro esterno.*



*Dettaglio muro interno.*

### 3.6 Certificazione energetica.

L'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 16/01/2023 riporta Classe Energetica G (293,17 kWh/m<sup>2</sup> anno).

### 3.7 Altre informazioni per l'acquirente.

Ai beni pignorati competono le proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni come risultanti per legge, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e s.m.i.

L'accesso all'abitazione avviene da corte comune censita al Foglio 3 Mappale 121.

In base ad informazioni acquisite, l'impianto di scarico dei reflui risulta collegato alla condotta fognaria passante sotto alla corte comune, ma realizzata dalle altre ditte aventi diritto alla corte; rimane a carico del futuro acquirente la gestione di eventuali problematiche connesse alla gestione dell'attuale allaccio alla fognatura.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano  
Perito arch. Federico De Boni

#### 4. STORIA CATASTALE

##### 4.1 Dati catastali attuali.

L'immobile oggetto di esecuzione è così censito al Catasto Fabbricati (C.F.) del Comune di Montecchio Maggiore (VI):

- **Foglio 3 - Mappale 114 - Sub 2**, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita 316,07 €, intestato a proprietario per 1/2 e proprietaria per 1/2.

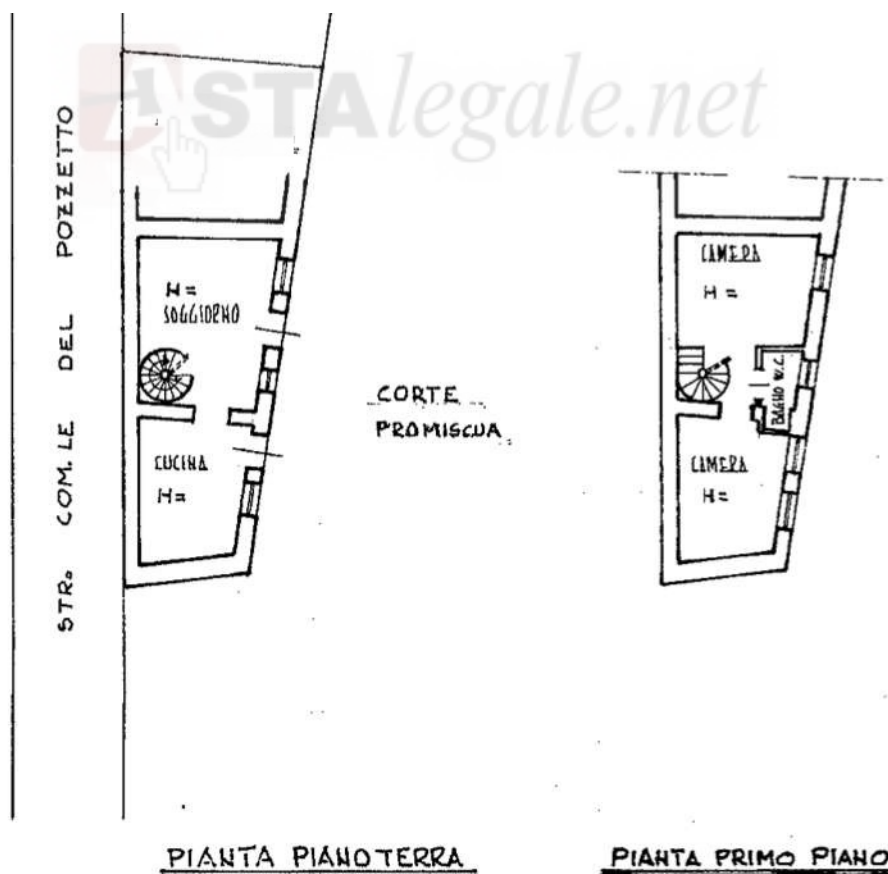
##### 4.2 Variazioni storiche.

Al Catasto Terreni:

- **il Foglio 3 Mappale 114** è attualmente Ente Urbano di mq 74 e tale era all'impianto meccanografico del 31/12/1974.

Al Catasto Fabbricati:

- **il Foglio 3 Mappale 114 Sub 2** è attualmente Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita 316,07 € e risulta essere stato interessato da Variazione per aggiornamento foglio mappale del 21/01/1976 in atti dal 04/06/1999, da Variazione per diversa distribuzione interna del 28/12/1988 in atti dal 30/06/1999, da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 e da Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.



*Foglio 3 Mappale 114 Sub 2 (estratto scheda catastale, non in scala).*

Giudice dott.ssa Sonia Pantano  
Perito arch. Federico De Boni

#### 4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quanto presente in visura catastale. Il pignoramento è stato trascritto alla Conservatoria di Vicenza in data 01/07/2022 ai nn. 15270 R.G. e 10938 R.P., a favore di

#### 4.4 Giudizio di regolarità/Docfa.

La scheda catastale N.C.E.U. che descrive l'immobile corrisponde allo stato dei luoghi; lievi discrepanze rientrano nelle normali tolleranze (2%).

Si segnala un errore nella mappa wegis dove la corte comune, Mappale 121, risulta campita come se fosse un edificio; è necessario provvedere alla presentazione di una segnalazione di errore agli uffici del Catasto.

#### 4.5 Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto.

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma del fabbricato e l'ortofoto si riscontra la sostanziale corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi. Si ritiene che le imprecisioni nella sovrapposizione siano da imputare alle deformazioni insite nella generazione dell'ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.



*Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale.*

#### 4.6 Confini.

- Confini del **Foglio 3 Mappale 114** in senso N.E.S.O. sono: Strada pubblica (Via Pozzetto), Mappale 115 e Mappale 121 (Corte Comune) su due lati, salvo i più precisi ed aggiornati.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano  
Perito arch. Federico De Boni



- Confini del **Foglio 3 Mappale 114 Sub 2** in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale esterno, muro verso altra u.i. di altra ditta e muro perimetrale esterno su due lati a piano terra e primo, salvo di più precisi ed aggiornati.



*Estratto mappa catastale (non in scala).*

## 5. REGOLARITÀ URBANISTICA

### 5.1 Titoli edilizi ed urbanistici.

Il Comune di Montecchio Maggiore non ha fornito pratiche edilizie per l'edificio in esame, che può quindi ritenersi ante 1967 ed interessato nel corso degli anni da sole pratiche del tipo "manutenzione ordinaria".

### 5.2 Abitabilità e agibilità.

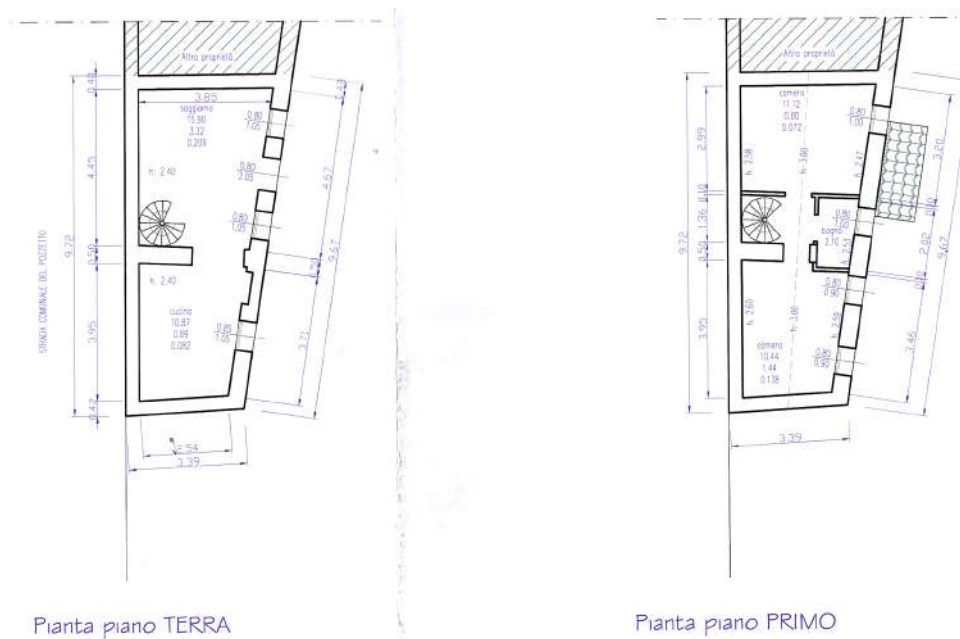
Il Comune di Montecchio Maggiore ha fornito copia della seguente documentazione:

- Autorizzazione di agibilità prot. 46304/2005 del 21/12/2005.

### 5.3 Destinazione urbanistica.

In base al CDU prot. n. 461828 del 28/11/2022 rilasciato dal Comune di Montecchio Maggiore (cfr. Allegato 10) i beni oggetto della presente esecuzione ricadono in "Parti del territorio aventi caratteristiche di Centro Storico - A/18", in "Zone di degrado" e in "Piano di Recupero denominato La Valle".

Giudice dott.ssa Sonia Pantano  
Perito arch. Federico De Boni



Estratto progetto allegato all'istanza di agibilità (non in scala).

#### 5.4 Abusi.

Non essendoci progetti autorizzati da prendere a riferimento, non è possibile verificare la presenza o meno di difformità o abusi. L'immobile è da ritenersi ante 1967.

#### 5.5 Sanabilità e costi.

Non essendoci progetti autorizzati da prendere a riferimento, non è possibile verificare la necessità di conseguire una eventuale sanatoria. L'immobile è da ritenersi ante 1967.

### 6. VALORE E VENDIBILITÀ

#### 6.1 Metodo di valutazione.

Viene utilizzato il metodo IVS (*International Valuation Standard*), che in Italia è stato recepito sia dalle linee guida ABI sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, al fine di ricercare il valore di mercato del bene in esame. Nella presente perizia viene quindi utilizzata la stima per comparazione con il metodo MCA (*Market Comparison Approach*), comparando l'immobile da stimare con altri immobili simili di cui sono stati recepiti dati certi di vendita.

#### 6.2 Immobili comparabili

Tramite opportuna ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza sono stati ricercati atti di compravendita di beni con caratteristiche simili (Categoria Catastale A/3 e A/4), stipulati nella zona (stesso foglio catastale), appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori fino ad un massimo di 3/4 anni e utilizzabili come comparabili. Quali ulteriori valori di riferimento, considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, sono stati ricercati anche i valori indicati dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate e dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza.

Gli immobili presi in considerazione sono quelli compravenduti con i seguenti atti:

Giudice dott.ssa Sonia Pantano  
Perito arch. Federico De Boni

- Immobile 1: atto di compravendita Rep. 47937 Notaio Giuseppe Curreri in data 18/02/2022, trascritto a Vicenza in data 11/05/2022 ai nn. 5105 R.G. e 3795 R.P.
- Immobile 2: atto di compravendita Rep. 47774 Notaio Giuseppe Curreri in data 21/01/2022, trascritto a Vicenza in data 27/01/2022 ai nn. 1619 R.G. e 1195 R.P.
- Immobile 3: atto di compravendita Rep. 46603 Notaio Giuseppe Curreri in data 07/07/2020, trascritto a Vicenza in data 09/07/2021 ai nn. 16166 R.G. e 11626 R.P.

### Immobile 1

Comune di Montecchio Maggiore (VI), Foglio 3, Mappale 613 Sub 4, 5 e 6 (rif. int. n. 35). Trattasi di abitazione di corte posta a breve distanza dal bene in esame. Indirizzo: Via Vicolo Piana n. 5, Montecchio Maggiore (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: ante 1967. Abitabilità: 1986 e 2013.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	134,11	134,11
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	54,56	32,74
Sup. al 50%	Scantinato e fienil	101,38	50,69
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	10,08	2,52
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo	42,84	6,43
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 226,49	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	non applicabile	
Orientamento	nord-ovest	0,90
Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su corte interna	0,80
Taglio	> 100 mq con un bagno	0,90
Balconi	con un balcone	1,00
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	> 50 anni	0,70
Finitura	mediocre	0,90
Manutenzione	scadente	0,70
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe F	0,92
Locazione	libero	1,00
Stabile	economico	0,95
Parcheggio	più difficile	0,90
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	via silenziosa	1,05
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,24782558

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
75.000,00	: 226,00	: 0,24782558	1.339,08 €/mq

Giudice dott.ssa Sonia Pantano  
Perito arch. Federico De Boni

## Immobile 2

Comune di Montecchio Maggiore (VI), Foglio 3, Mappale 321 e 1216 Sub 1 e 2 (rif. int. n. 36). Trattasi di abitazione di corte posta a breve distanza dal bene in esame. Indirizzo: Via Salita Fontana Alta n. 1, Montecchio Maggiore (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: ante 1967. Abitabilità: 1971.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	309,12	309,12
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	109,68	65,81
Sup. al 50%	Scantinato		
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	44,64	11,16
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		
Sup. al 10%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo	246,99	24,70
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 410,79			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	non applicabile	
Orientamento	sud-est	1,00
Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su corte interna	0,80
Taglio	> 200 mq	0,95
Balconi	con un balcone	1,00
Distribuzione	scadente	0,95
Luminosità	poco luminoso	0,95
Vetustà	> 50 anni	0,70
Finitura	mediocre	0,90
Manutenzione	mediocre	0,85
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe F	0,92
Locazione	libero	1,00
Stabile	peggiore della media della zona	0,95
Parcheggio	più difficile	0,90
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	via silenziosa	1,05
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,31853182

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
175.000,00	: 411,00	: 0,31853182	1.336,73 €/mq

## Immobile 3

Comune di Montecchio Maggiore (VI), Foglio 3, Mappale 257 Sub 3, 4 e 5 (rif. int. n. 37). Trattasi abitazione di corte posta a breve distanza dal bene in esame. Indirizzo: Via Martiri della Libertà n. 65, Montecchio Maggiore (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/4. Anno di costruzione: ante 1967. Abitabilità: 1970.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq

Giudice dott.ssa Sonia Pantano  
Perito arch. Federico De Boni

			commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	103,06	103,06
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	58,85	35,31
Sup. al 50%	Scantinato	42,68	21,34
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	3,28	0,82
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		
Sup. al 10%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo	626,94	62,69
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005			mq 223,22

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	primo	0,90
Orientamento	sud-ovest	0,95
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su corte interna	0,80
Taglio	> 100 mq con 1 bagno	0,90
Balconi	con un balcone	1,00
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	> 50 anni	0,70
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe G	0,90
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	più difficile	0,90
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,38482233

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
115.000,00	: 223,00	: 0,38482233	1.340,09 mq

Valore corretto medio ricavato dagli immobili comparati:

	Valore corretto al mq	Valore medio
• Immobile n. 1	1.339,08 €/mq	
• Immobile n. 2	1.336,73 €/mq	
• Immobile n. 3	1.340,09 €/mq	
•		1.338,63 €/mq

### Immobile Pignorato

Comune di Montecchio Maggiore (VI), Foglio 3, Mappale 114 Sub 2 (rif. int. n. 19). Abitazione di corte su due piani. Indirizzo: Via Pozzetto n. 30, Montecchio Maggiore (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: ante 1967 - ristrutturato in parte 1990-2005. Abitabilità: 2005.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)

Giudice dott.ssa Sonia Pantano  
Perito arch. Federico De Boni

		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	79,09	79,09
Sup. al 60%	Garage / soffitta		
Sup. al 50%	Cantina esterna		
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze		
Sup. al 10%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 79,09	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	non applicabile	
Orientamento	sud-ovest	0,95
Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su corte interna	0,80
Taglio	70 - 100 mq	1,00
Balconi	senza	0,90
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	> 50 anni	0,70
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	mediocre	0,85
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe G	0,90
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	più difficile	0,90
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,363443

Valore di compravendita medio rilevato	1.338,63 €/mq
Coefficiente correttivo del bene in esame	0,363443
Superficie commerciale del bene in esame	79 mq

**Valore di mercato dell'immobile** **38.434,74 €**

#### 6.4 Valore di mercato attribuito.

A margine del metodo di valutazione MCA di IVS, si ritiene utile riportare di seguito i valori indicati dagli osservatori immobiliari più conosciuti:

- la banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) riporta un valore di riferimento per il Comune di Montecchio Maggiore, per la zona in esame (Semicentrale), compreso tra 850,00 €/mq e 1.200,00 €/mq (media 1.025,00 €/mq) per abitazioni civili in stato conservativo normale e compreso tra 1.500,00 €/mq e 1.850,00 €/mq (media 1.675,00 €/mq) per abitazioni civili in stato conservativo ottimo; riguardo al bene in esame si ritiene corretto confrontarsi con la media tra i valori medi rilevati, vale a dire 1.350,00 €/mq.
- la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza riporta per la zona in esame (Montecchio Maggiore - resto del territorio) un valore di riferimento compreso tra 1.175,00 €/mq e 1.475,00 €/mq (media 1.325,00 €/mq), valori in linea con quello rilevato.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano  
Perito arch. Federico De Boni

---

### **6.5 Confronto con trasferimenti pregressi.**

Il bene in esame è stato acquistato mediante Atto di compravendita del 31/10/2006 al prezzo di 115.000,00 € (valore dichiarato in atto).

### **6.6 Giudizio di vendibilità.**

Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio e la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: **sufficiente**. Le ditte confinanti, che affacciano alla stessa corte comune, potrebbero essere interessate all'acquisto.

### **6.7 Forme di pubblicità.**

Si ritiene opportuno che la vendita sia pubblicizzata sui siti web dedicati di portata locale e nazionale (ad esempio [www.casa.it](http://www.casa.it) o [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), tralasciando i sistemi più tradizionali come le inserzioni sui giornali locali.

### **6.8 Valori medi aggiudicazioni precedenti**

Astalegale per il Comune di Montecchio Maggiore per immobili con destinazioni abitative riporta una media di 3,3 aste con un rapporto prezzo valore del 66%.

L'indagine svolta dagli studenti Geometri dell'Ist. Canova di Vicenza riporta per il Comune di Montecchio Maggiore una media di 4,8 aste con un rapporto prezzo valore del 39%.

## **07. STATO DI POSSESSO**

### **7.1 Debitori.**

**7.2 Locazione.** NO

**7.3 Comodato.** NO

**7.3 Assegnazione al coniuge.** NO

**7.4 Affitto azienda.** NO

**7.5 Altro.** NO

**7.6 Occupazione *sine titolo*.** NO

**7.7 Opponibilità (art. 2923 c.c.).** NO

## **8. VINCOLI E ONERI**

**8.1 Pertinenze.** NO

**8.2 Usufrutto, uso, abitazione.** NO

---

Giudice dott.ssa Sonia Pantano  
Perito arch. Federico De Boni



---

**8.3 Servitù. NO**

**8.4 Convenzioni edilizie. NO**

**8.5 Vincoli storico-artistici. NO**

**8.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria. NO**

**8.7 Prelazione agraria. NO**

**8.8 Altri vincoli o oneri. NO**

**8.9 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni. NO**

**8.10 Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.). NO**

## **9. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

### **9.1 Titolo di acquisto del debitore.**

proprietario della  
quota di 1/2 e  
proprietaria della quota di 1/2 in forza di Atto di compravendita Rep. 38809 e Racc. 9898 del Notaio Gianfranco Di Marco in data 31/10/2006, registrato a Valdagno in data 29/11/2006 al n. 1517 serie 1T e trascritto a Vicenza in data 30/11/2006 ai nn. 33010 R.G. e 19732 R.P. da potere

### **9.2 Regime patrimoniale.**

Gli esecutati sono fra loro coniugati secondo il regime patrimoniale del paese di provenienza

### **9.3 Elenco precedenti proprietari nel ventennio.**

- Dal 17/06/2005 al 31/10/2006:

proprietari della quota di 1/2 indiviso ciascuno in forza di Atto di compravendita Rep. 32878 Racc. 7088 del Notaio Gianfranco Di Marco in data 17/06/2005, registrato a Valdagno in data 15/05/2005 al n. 797 serie 1T e trascritto a Vicenza in data 15/07/2005 ai nn. 18074 R.G. e 11345 R.P. da potere d

- Dal 13/05/2002 al 17/06/2005:

proprietario della quota di 1/2 e quindi dell'intero, dato che il restante 1/2 era già in sua proprietà in forza dell'atto Rep. 99281 del Notaio Franco Tibaldo in data 22/07/1988, in forza di Atto di compravendita Rep. 178239 e Racc. 12258 del Notaio Franco Tibaldo in data 13/05/2002, trascritto a Vicenza in data 21/05/2002 ai nn. 11354 R.G. e 7616 R.P. da potere

- Dal 22/07/1988 al 13/05/2002:

proprietari della quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni in forza di Atto di compravendita Rep. 99281 e Racc. 6483 del Notaio Franco Tibaldo in data 22/07/1988, registrato ad Arzignano in data 05/08/1988 al n. 241 serie 2 e trascritto a Vicenza in data 22/08/1988 ai nn. 10231 R.G. e 7809 R.P. da potere

---

Giudice dott.ssa Sonia Pantano  
Perito arch. Federico De Boni



---

#### 9.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Nulla.

#### 9.5 Elenco delle formalità che saranno cancellate.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Vicenza in data **30/11/2006** ai nn. 33011 R.G. e 8090 R.P., Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Rep. 38810 e Racc. 9899 Notaio Gianfranco Di Marco in data 31/10/2006, a favore

ipoteca 260.000,00 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 3 Mappale 114 Sub 2.

- **Trascrizione contro:** trascritta a Vicenza in data **01/07/2022** ai nn. 15270 R.G. e 10938 R.P. derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 869/2022 del Tribunale di Vicenza in data 26/02/2022, a favore di

### 10. LOTTI e VALORE

#### 10.1 Opportunità di divisione in lotti.

Data la composizione dei beni colpiti dal pignoramento, vale a dire un'abitazione in linea a piano terra e primo, si ritiene corretto formare un unico lotto.

#### 10.2 Composizione e valore.

Quota dell'intero di un'abitazione in linea a piano terra e primo, con accesso da corte comune, il tutto sito in Via Pozzetto n. 30 a Montecchio Maggiore (VI) e catastalmente così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecchio Maggiore (VI):

- **Foglio 3 - Mappale 114 - Sub 2**, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita 316,07 €, intestato a  
proprietario per 1/2  
proprietaria per 1/2.

**Valore a corpo dell'intero:**

**38.434,74 €**

#### 10.3 Adeguamenti e correzioni della stima proposti.

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:

**5.765,21 €**

#### 10.4 Prezzo a base d'asta.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per le decurtazioni sopra indicate, si indica quale più probabile prezzo a base d'asta, in caso di vendita dell'intero, il valore di 32.669,53 € arrotondabile a:

**Valore a base d'asta dell'intero:**

**33.000,00 €**

---

Giudice dott.ssa Sonia Pantano  
Perito arch. Federico De Boni

---

## 11. COMODA DIVISIBILITÀ

### 11.1 Giudizio.

L'immobile non è divisibile.

Vicenza, li 28/01/2023

Il perito stimatore  
arch. Federico De Boni



---

## 12. ALLEGATI.

1. Quesito;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali attuali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Planimetria catastale;
6. Atto di provenienza;
7. Visure Conservatoria RR.II.;
8. Titoli edilizi;
9. Abitabilità/agibilità;
10. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
11. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
12. Certificati anagrafici;
13. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
14. Planimetrie stato di fatto e principali difformità;
15. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali e trasmissione copia perizia;
16. Documentazione immobili comparabili.

---

Giudice dott.ssa Sonia Pantano  
Perito arch. Federico De Boni