



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 16/2024 RGE**  
**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto Unico**



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

Creditore procedente:

Esecutati:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26/07/2024**

Identificazione beni: Montecchio Maggiore (VI), Viale Europa, 123  
Dati Catastali: NCEU, foglio 9, p.lla 11, sub. 43 (C/6),  
sub. 145 (A/2).

Proprietà per ½ contro;

Proprietà per ½ contro;

Complessivamente per l'intero

Esperto stimatore: **geom. Mosele Fausto** - Via C. Verlato, 82, Arzignano (VI)  
mail: geomfaustomosele@gmail.com tel: 3314723072

Custode Giudiziario: **IVG s.r.l. di Vicenza** - Via Volto, 63 Longare (Vi)  
Mail: prenotazioni@ivgvicenza.it- tel: 0444/953915

**1. SCHEDA SINTETICA E INDICE**

Procedura es. imm. n. **16/2024**, promossa da:

contro.

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

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 26/07/2024

**Esperto stimatore:** Geom. Fausto Mosele

**Diritto pignorato** (pag. 7): Proprietà per 1/2 contro ; Proprietà per 1/2 contro , complessivamente per l'intero.

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 7): nessuno

**Tipologia bene pignorato** (pag. 7): appartamento al piano primo ed autorimessa al piano interrato di complesso residenziale condominiale.

**Ubicazione** (pag. 7): Viale Europa, 123 scala B int. 6 cap.36075 Montecchio Maggiore (VI)

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 12): NCEU, foglio 9, p.lla 11, sub. 43 (C/6), sub. 145 (A/2).

**Metri quadri** (pag. 7): locali di abitazione 65,40 m<sup>2</sup> circa, terrazzi 15,70 m<sup>2</sup> circa, autorimessa 23,20 m<sup>2</sup> circa.

**Stato di manutenzione** (pag. 7): medio.

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 14): nessuno

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 17): difformità edilizie: SI sanabili al costo di € 3.016,00; difformità catastali: SI regolarizzabili al costo di € 1.300,00

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 26): € 70.900,00

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 25): Comparabile "A" 29/09/2022 - € 53.000,00; Comparabile "B" 30/01/2023 - € 47.000,00.

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 28): € 55.000,00

**Valore debito:** € 132.268,23 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento.

**Occupazione** (pag. 12): occupato da soggetti terzi alla procedura.

**Titolo di occupazione** (pag. 12): contratto di locazione registrato a Vicenza il 03/05/2018 e 07/10/2022, canone annuo € 2.400,00 - congruo, opponibile alla procedura.

**Oneri** (pag. 23): Convenzione Urbanistica, atto notaio Colasanto Rep. 71785 del 19/10/1995, trascritto a Vicenza il 17/11/1995 - R.P. 10981 R.G. 15664 a favore del Comune di Montecchio Maggiore; Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore di Enel SPA, atto notaio Tibaldo Rep. 147538 del 11/11/1997 trascritto a Vicenza il 02/12/1997 - R.P. 13375 R.G. 19069; Spese condominiali arretrate degli ultimi due anni € 1.185,77.

**APE** (pag. 12): L'abitazione è dotata di Attestato di Prestazione Energetica e ricade in classe F

**Problemi particolari - informazioni utili - criticità** (pag. 29): vedasi cap. 16. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.

**Lotti** (pag. 29): 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.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	7
3.5	Certificazione Energetica .....	12
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	12
4.1	Possesso .....	12
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	12
5.	ASPETTI CATASTALI.....	12
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	12
5.2	Intestatari catastali storici.....	13
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	14
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	14
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	17
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	17
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	17
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	17
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	17
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	19
7.4	Perimetro del “mandato” .....	22
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	23
8.1	Oneri e vincoli .....	23
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/06/2024).....	24
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	24
9.	SUOLO DEMANIALE.....	25
10.	USO CIVICO O LIVELLO .....	25

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	25
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	25
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	25
12.1	Metodo di valutazione.....	25
12.2	Stima del valore di mercato.....	26
12.3	Determinazione del valore a base d'asta .....	28
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	28
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	29
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	29
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	29
14.1	Dati residenza dei debitori esegutati.....	29
14.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori .....	29
15.	LOTTI.....	29
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	29
17.	ELENCO ALLEGATI .....	31



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 07/03/2024 Giuramento telematico inerente conferimento dell'incarico del G.E., per la valutazione del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 16/2024, visto il fascicolo nel PCT;
- 26/03/2024 Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- 11/03/2024 -13/03/2024 -04/06/2024 Effettuate le ricerche catastali ed ipotecarie per gli immobili interessati;
- 19/03/2024 Effettuata ricerca ipotecaria della trascrizione del pignoramento;
- 13/03/2024 Effettuata richiesta documentazione all'Ufficio Anagrafe del comune di Montecchio Maggiore (Vi), estratto storico di residenza esecutati, estratto di matrimonio, estratto stato famiglia; nella stessa data il comune di Montecchio Maggiore ha inviato gli estratti per riassunto dell'atto di matrimonio, il certificato di stato famiglia AIRE, il certificato di residenza AIRE di entrambi gli esecutati.
- 14/03/2024 Richiesta copia atto di acquisto in capo agli esecutati, ricevuto copia atto in data 15/03/2024;
- 15/03/2024 Effettuata richiesta accesso documenti amministrativi Ufficio Edilizia Privata del comune di Montecchio Maggiore tramite portale SUAP per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistica necessaria, riscontro del comune con invio della documentazione tramite portale SUAP in data 10/04/2024;
- 19/04/2024 Sopralluogo, con esecuzione del rilievo dimensionale e fotografico del compendio in esecuzione;
- 19/04/2024 Stesura rilievo stato attuale e relazione fotografica;
- 20/04/2024 Stesura sovrapposizione tra rilievo eseguito, progetto edilizio/scheda catastale, con indicazione delle difformità rinvenute;
- 03/06/2024 Effettuata richiesta certificato residenza storico occupante immobile, risposta dell'Ufficio Anagrafe in data 04/06/2024 con l'invio del certificato;
- 03/06/2024 Incaricato tecnico per la predisposizione del libretto impianto, ricevuto compilato in data 04/06/2024;
- 04/06/2024 Ricerca canoni di locazione sul mercato e verifica della congruità di quello in essere;
- 06/06/2024 Ricerche di atti di compravendita di immobili simili da comparare per la valutazione, ricerca di annunci di vendita di immobili simili da comparare per la valutazione;
- 04/06/2024 Verifica e confronto stato rilevato con quanto autorizzato;
- 04/06/2024 Ricerca/Richiesta dati condominio e tabelle millesimali ricevuti in data 24/06/2024;
- 06/06/2024 Controllo e collazione della documentazione estratta;
- 07/06/2024 Calcolo superfici commerciali, redazione tabella di valutazione comparabili;
- 12/06/2024 Predisposizione di attestato di prestazione energetica;
- 07/06/2024 Stesura bozza relazione ed allegati;
- 19/06/2024 Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate;
- Invio telematico alla cancelleria del Tribunale mediante PCT con ricevute invio relazione alle parti.

### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di appartamento al piano primo di complesso residenziale condominiale sito a Montecchio Maggiore in viale Europa n. 123 scala B interno 6 con autorimessa al piano interrato.

Il complesso è stato edificato nel 1999, è ubicato nella frazione/località di Alte di Montecchio Maggiore (VI).

Accesso pedonale da vialetto privato con sbocco nel parcheggio su Viale Europa e nel parco di Via Madonnetta  
Accesso carraio dalla rampa su parcheggio dell'edificio lungo Viale Europa, con sbocco su Viale Europa.

Il contesto urbano è sufficientemente decoroso, le unità immobiliari oggetto di stima ricadono in una zona con destinazioni d'uso prevalentemente residenziali e commerciali; in prossimità del fabbricato si trovano tutti i principali servizi cittadini quali, scuole, aree verdi, negozi, la zona è servita dal trasporto pubblico, è vicina ai collegamenti autostradali.

L'edificio è individuato dallo strumento urbanistico in zona C1, aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione.

#### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

##### Diritto pignorato:

Proprietà per 1/2 contro;

Proprietà per 1/2 contro;

E complessivamente per l'intero.

##### Beni oggetto del pignoramento:

Comune di Montecchio Maggiore

Fg. n. 9 part. n. 11 sub. 43 cat. C/6 cl. 2 consistenza 22 mq. Rendita € 77,26;

Fg. n. 9 part. n. 11 sub. 145 cat. A/2 cl. 1 consistenza 4 vani Rendita € 322,27;

##### Beni intestati a:

nato , Proprietà 1/2

nato , Proprietà 1/2

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto di acquisto Rep. n. 32.177, Racc. n. 6.815 del 28/04/2005 del notaio Gianfranco di Marco, registrato a Valdagno (Vi) il 09/05/2005 al n. 509 serie 1T, iscritto a Vicenza in data 10/05/2005 R.P. 7.157 R.G. 11.289,

I dati catastali dei beni riportati nel pignoramento, nella trascrizione del pignoramento e nell'atto di acquisto in favore degli esecutati sono corretti.

Il diritto reale corrisponde a quanto indicato nel pignoramento, nella trascrizione del pignoramento e nell'atto di acquisto.

#### 3.3 Confini N-E-S-O

L'abitazione di cui al sub. 145 al piano primo confina a nord est con il sub. 147 altra unità immobiliare a sud est con muri esterni a sud ovest con i sub. 146 altra unità immobiliare, a nord ovest con il sub. 10 b.c.n.c. e con il sub. 146 altra unità immobiliare. Salvi i più precisi.

L'autorimessa di cui al sub. 43 al piano interrato confina a nord est con il sub. 5, bene comune non censibile, a sud est con il sub. 5 bene comune non censibile, a sud ovest con il sub. 174 altra unità immobiliare e a nord ovest con il sub. 44 altra unità immobiliare. Salvi i più precisi.

#### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Le condizioni delle parti comuni per la scala in oggetto, risultano sufficienti, considerando l'epoca di costruzione, non si percepiscono interventi manutentivi urgenti necessari.

Il complesso condominiale ha quattro piani fuori terra, e un piano sotto-strada, è composto da appartamenti e autorimesse.

La distanza dalle principali arterie autostradali è di circa 2km

Distanza dal centro del paese è di circa 1km, così come dai principali servizi, scuole, asili, municipio, ufficio postale, parchi, negozi, supermercati.

Il complesso è stato realizzato con struttura in telaio di calcestruzzo armato e muratura di tamponamento, solai in latero-cemento e muratura divisoria in laterizio.

Il complesso è stato sufficientemente ben realizzato all'epoca di costruzione che risale al 1999, successivamente non risultano interventi di manutenzione o ristrutturazione, è sufficientemente mantenuto, e non risultano necessari interventi manutentivi urgenti, dal punto di vista dell'isolamento termico ed acustico non sono stati rilevati materiali per tali scopi.

L'appartamento è situato al piano primo con accesso dalla scala condominiale e dall'ascensore, ha una superficie SEL di circa 65,40mq, è dotato di cucina/soggiorno, disimpegno, un bagno cieco, due camere. L'altezza dei locali è di ml. 2,70.

Sono presenti due poggioli per una superficie di 15,70mq.

L'autorimessa è situata al piano interrato con accesso dalla corsia di manovra comune a cui si accede dalla scala condominiale e dall'ascensore, ha una superficie di circa 23,20mq è composto da un locale unico con altezze variabili di soffitto H 2,80/3,35m.

Le finiture dell'abitazione sono le seguenti:

La porta di accesso all'abitazione è blindata, i pavimenti sono in piastrelle in cucina/ soggiorno, disimpegno, bagno e poggioli, in parquet nelle camere, i serramenti interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e tapparelle in plastica per l'oscuramento.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e la distribuzione è a radiatori.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia posizionata sul poggiolo all'interno di una nicchia chiusa da sportello in lamiera.

È dotato di predisposizione per l'impianto per la climatizzazione estiva.

L'impianto elettrico risponde alle caratteristiche dell'epoca di costruzione.

Il bagno cieco è dotato di aspiratore.

L'appartamento è dotato di videocitofono.

Non è presente l'impianto di allarme.

Le finiture del garage sono le seguenti:

Il portone di accesso è del tipo basculante in lamiera, pareti in calcestruzzo in parte intonacate e tinteggiate.

L'impianto elettrico risponde alle caratteristiche dell'epoca di costruzione.

È presente l'ascensore ed è funzionante.

Non sono presenti le dichiarazioni conformità impianti.

È presente un'infiltrazione/perdita sul soffitto del bagno, ma alla data del sopralluogo non necessita di intervento manutentivo urgente.

È presente un amministratore.

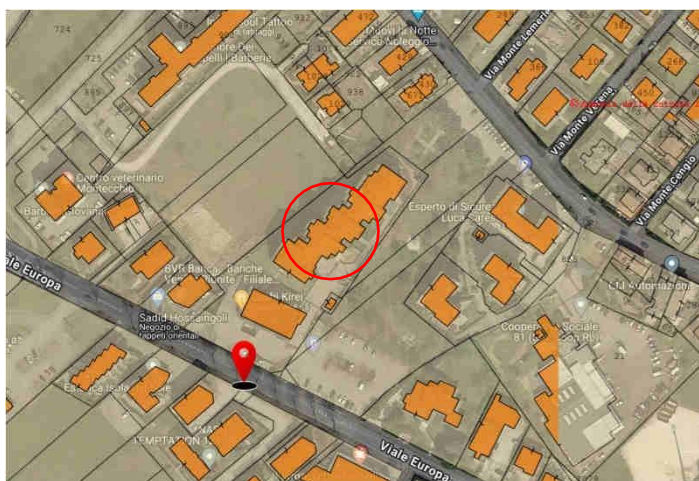


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.





Figura 2. Estratto mappa catastale.

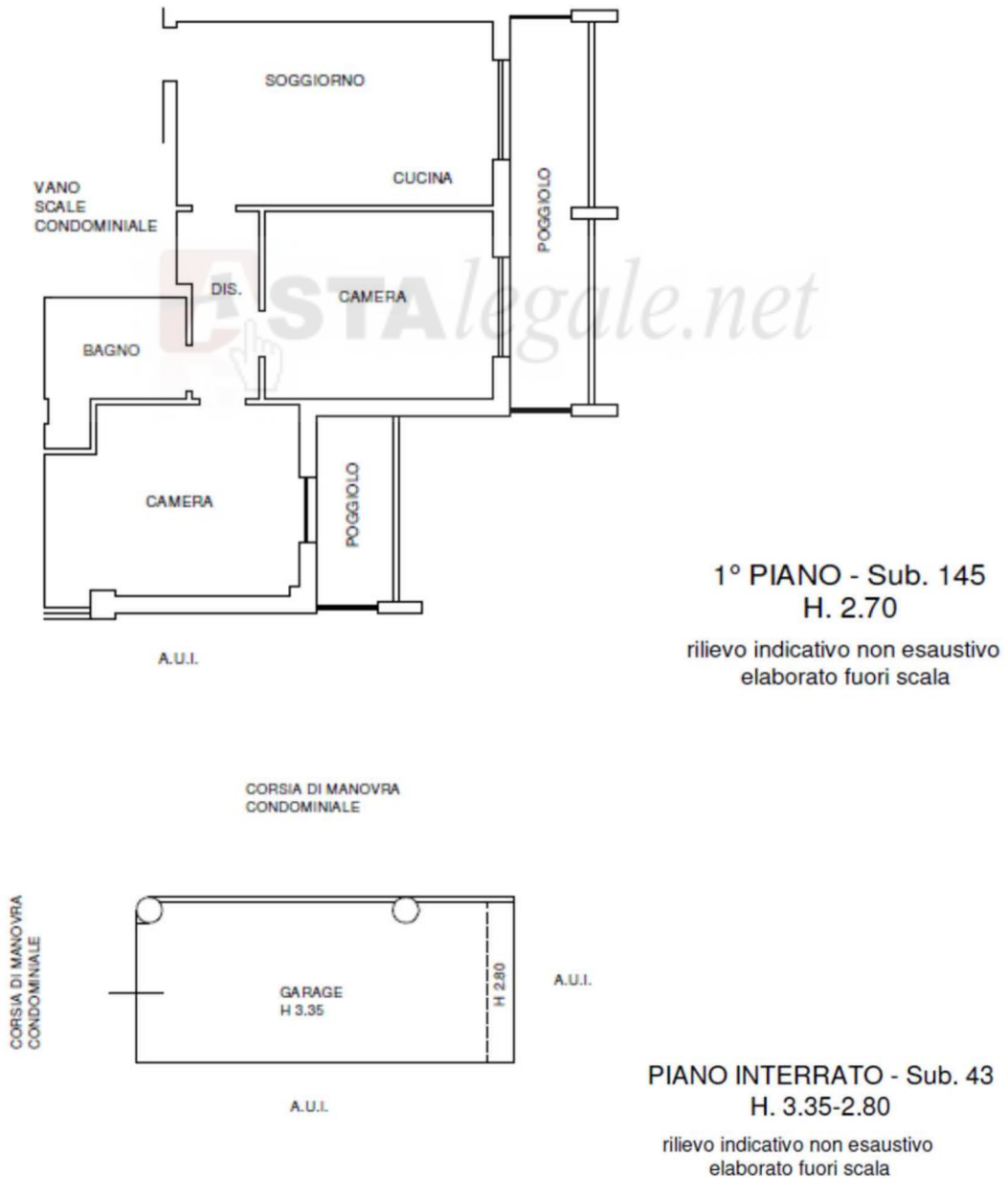


Figura 3. Planimetria immobili (rilievo).



Foto 1 Esterno



Foto 2 Facciata principale



Foto 3 Ascensore



Foto 4 Entrata



Foto 5 Poggiolo



Foto 6 Poggiolo-



Foto 7 Zona giorno



Foto 8 Zona giorno

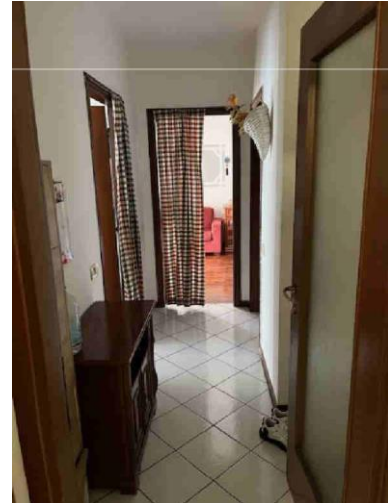


Foto 9 Disimpegno



Foto 10 Camera



Foto 11 Camera



Foto 12 Bagno



Foto 12 Autorimessa

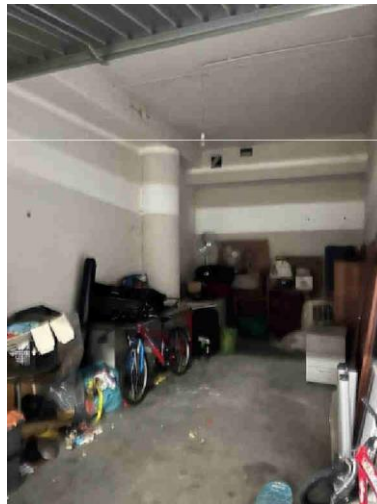


Foto 13 Interno autorimessa

**Figura 4. Foto immobili.**

### 3.5 Certificazione Energetica

Abitazione di cui al sub. 145 è provvista di Attestato di Prestazione e ricade in classe F.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo effettuato in data 19/04/2024 il cespite pignorato risulta occupato da soggetto terzo: in forza di contratto di locazione con decorrenza dal 01/05/2018 al canone annuo di € 2400 (€ 200/mese).

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

L'immobile pignorato è occupato dal sig. (soggetto terzo), residente a Montecchio Maggiore in viale Europa 123 sc. B int. 6 dal 09/05/2018 (v. certificato di residenza allegato).

L'occupazione ha titolo in forza di contratto di locazione allegato alla presente relazione registrato a Vicenza il 03/05/2018 al n. 3903/3T con decorrenza dal 01/05/2018 e termine il 30/04/2022 che si intende rinnovato in quanto nessuna delle parti ne ha comunicato disdetta/recesso.

Verifica della congruità canone

CALCOLO CONGRUITA' CANONE AFFITTO RGE 16/2024						
DESCRIZIONE	VALORE €/MQ		SUPERFICIE L / N	MESI	AFFITTO ANNUO CALCOLATO	AFFITTO ANNUO DECURTATO DI 1/3
	MIN	MAX				
DATI BORSINO IMMOBILIARE	€ 2,96	€ 4,25	L			
ABITAZIONE*	€ 3,60		82,18	12	€ 3.550,18	€ 2.366,78
<i>*visto lo stato conservativo dell'unità e il contesto si assume il valore medio</i>						
<b>Contratto di locazione registrato in data 03/05/2018 n. 3903/3T presso Agenzia delle Entrate Vicenza al canone annuo di € 2400,00</b>					€ 2.400,00	> € 2.366,78
					<b>CONGRUO</b>	

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

#### Storia Catasto terreni part. 11

L'attuale particella n. 11 del foglio n. 9, ente urbano di mq. 6255 del comune di Montecchio Maggiore è presente in banca dati dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 come seminativo arborato cl. 5 di mq. 584;

In data 28/11/1990 in atti dal 27/03/1995 è stata eseguita una variazione geometrica n. 93797.1/1990 che ha costituito la part. n. 11 seminativo arb. cl. 5 di mq. 1324 che comprende le particelle 12, 198 mq della part. 7 e 280 mq. della part. 15;

In data 28/11/1990 in atti dal 27/03/1995 è stato eseguito il tipo mappale n. 93797.1/1990 che ha costituito la part. 11 ente urbano di mq 1324;

In data 18/04/1996 è stato eseguito il frazionamento n. 2070.3/1996 che ha costituito la part. 11 di mq. 1313;

In data 16/03/1999 è stata eseguita una variazione geometrica n. 1324.1/1999 che ha variato la part. 11 ad ente urbano di mq. 6111 comprendendo le particelle 57,834,799,806;

In data 16/03/1999 è stato eseguito un tipo mappale n. 1324.1/1999 che ha variato la part. 11, ente urbano di mq. 6255, per una migliore precisazione di superficie.

In data 16/03/1999 è stata eseguita una variazione d'ufficio n. 1324.2/1999 che ha inserito l'annotazione di superficie reale.

In data 01/08/2000 è stato eseguito un tipo mappale n. 86354.

In data 25/06/1999 in atti dal 29/10/2004 è stato eseguito un tipo mappale Pratica n. VI0275244.

La particella n. 12 soppressa ed unita alla part. n. 11 con variazione geometrica n. 93797.1/1990 è presente in banca dato dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 come seminativo arb. cl. 5 di 262 mq.

La particella n. 57 che soppressa con variazione geometrica del 16/03/1999 n. 1324.1/1999 è stata unita alla particella n. 11 è presente in banca dati dall'impianto meccanografico come fabbricato rurale di 10 mq. La particella n. 834 che soppressa con variazione geometrica del 16/03/1999 n. 1324.1/1999 è stata unita alla particella n. 11 è stata costituita in data 21/04/1997 con frazionamento n. 1955.1/1997 come seminativo di classe 4 della superficie di 1950 mq di superficie reale e deriva dalla soppressione della particella n. 804; La particella n. 804, seminativo di classe 4 della superficie di 1976 mq di superficie reale è stata costituita in data 18/04/1996 con frazionamento n. 2070.4/1996 e deriva dalla soppressione della particella n.15.

La particella n. 15, seminativo classe 4 della superficie di 3900 mq in data 28/11/1990 ha ceduto 280 mq alla part. n. 11 con variazione geometrica del 28/11/1990 in atti dal 27/03/1995 n. 93798.1/1990 è presente in banca dati dall'impianto meccanografico del catasto del 31/12/1974 come seminativo cl. 4 della superficie di 4180 mq.

La particella n. 799 che soppressa con variazione geometrica del 16/03/1999 n. 1324.1/1999 è stata unita alla particella n. 11 è stata costituita come seminativo di cl. 4 di 2673 mq di superficie reale con frazionamento del 17/04/1996 n. 2070.1/1996 e deriva dalla soppressione della particella n. 7

La particella n. 7, seminativo cl. 4 di 3886 mq è costituita da variazione geometrica del 28/11/1990 in atti dal 27/03/1995 in cui ha ceduto 198 mq. alla part. n. 11, è presente in banca dati dall'impianto meccanografico del catasto del 31/12/1974 come seminativo cl. 4 della superficie di 4.084 mq.

La particella n. 806 che soppressa con variazione geometrica del 16/03/1999 n. 1324.1/1999 è stata unita alla particella n. 11 è stata costituita come seminativo arborato cl. 5 di 165 mq di superficie reale con frazionamento del 18/04/1996 n. 2070.5/1996 e deriva dalla soppressione della particella n. 16

La particella n. 16, seminativo arborato cl. 5 di 1680 mq è presente in banca dati dall'impianto meccanografico del catasto del 31/12/1974.

### **Storia Catasto fabbricati part. 11 sub. 43**

L'unità immobiliare catastalmente censita al comune di Montecchio Maggiore, fg. n. 9 part. n. 11 sub. 43, categoria C/6 cl. 2 consistenza 22 mq, superficie catastale totale 22 mq, Rendita € 77, 26;

E' presente in banca dati catastale come fg. n. 9 part. n. 11 dal 17/11/1992 per costituzione del 17/11/1992 in atti dal 06/12/1993 n. A00129/1992;

In data 17/11/1992 è stata eseguita una variazione d'ufficio in atti dal 06/12/1993 definizione classamento n. A00129.1/1992 che ha costituito la part. n. 11 cat. C/2 cl. 1 consistenza 394 mq;

In data 23/03/1999 è stata eseguita una variazione per edificazione su area urbana n. F01138.1/1999 che ha costituito la part. n. 11 sub. 43 cat. C/6 cl. 2 consistenza 22 mq, Rendita € 77, 26;

In data 09/11/2015 è stata eseguita una variazione per l'inserimento in visura dei dati di superficie generando l'attuale part. n. 11 sub. 43, categoria C/6 cl. 2 consistenza 22 mq, superficie catastale totale 22 mq, Rendita € 77, 26;

### **Storia Catasto fabbricati part. 11 sub. 145**

L'unità immobiliare catastalmente censita al comune di Montecchio Maggiore, fg. n. 9 part. n. 11 sub. 145, categoria A/2 cl. 1 consistenza 4 vani, superficie catastale totale 67 mq, Rendita € 322,27;

E' presente in banca dati catastale come fg. n. 9 part. n. 11 dal 17/11/1992 per costituzione del 17/11/1992 in atti dal 06/12/1993 n. A00129/1992;

In data 17/11/1992 è stata eseguita una variazione d'ufficio in atti dal 06/12/1993 definizione classamento n. A00129.1/1992 che ha costituito la part. n. 11 cat. C/2 cl. 1 consistenza 394 mq;

In data 23/03/1999 è stata eseguita una variazione per edificazione su area urbana n. F01138.1/1999 che ha costituito la part. n. 11 sub. 145 cat. A/2 cl. 1 consistenza 4 vani, Rendita € 322,27;

In data 09/11/2015 è stata eseguita una variazione per l'inserimento in visura dei dati di superficie generando l'attuale part. n. 11 sub. 145 categoria A/2 cl. 1 consistenza 4 vani, superficie catastale totale 67 mq, Rendita € 322,27;

## **5.2**

### **Intestatari catastali storici**

*Dal 28/04/2005*

, Proprietà ½;

Proprietà ½;

In forza dell'atto di acquisto Rep. n. 32.177, Racc. n. 6.815 del 28/04/2005 del notaio Gianfranco di Marco, registrato a Valdagno (Vi) il 09/05/2005 al n. 509 serie 1T, trascritto a Vicenza in data 10/05/2005 R.P. 7.157 R.G. 11.289.

*Dal 28/08/2001 al 28/04/2005*

Proprietà 1/1.

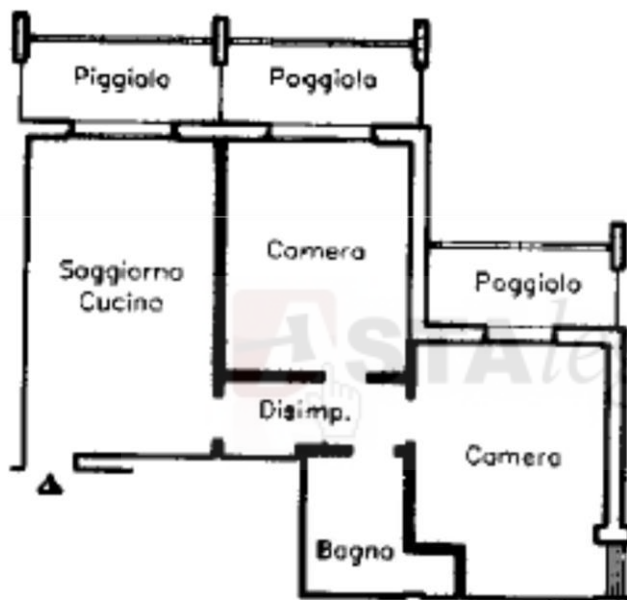
In forza dell'atto di acquisto Rep. n. 91382 del 28/08/2001, del notaio Dianese Paolo, trascritto a Vicenza in data 13/09/2001 R.P. 13.869 R.G. 20.003.

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, sono corretti.

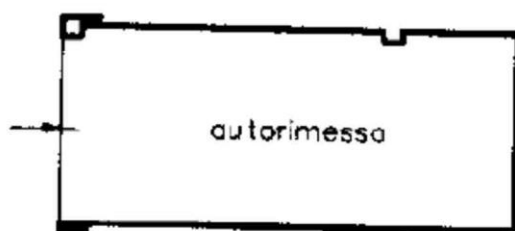
### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Dalle consultazioni effettuate tramite il portale SISTER di Agenzia delle Entrate - Territorio riguardanti gli immobili oggetto della presente perizia, risultano acquisiti i seguenti documenti:



**Piano Primo**  
H= 2.70 mt.

Figura 5.a estratto planimetria catastale dell'abitazione sub. 143.



**Piano Interrato**  
H= 2.40 mt.

Figura 5.b estratto planimetria catastale dell'autorimessa sub. 45.

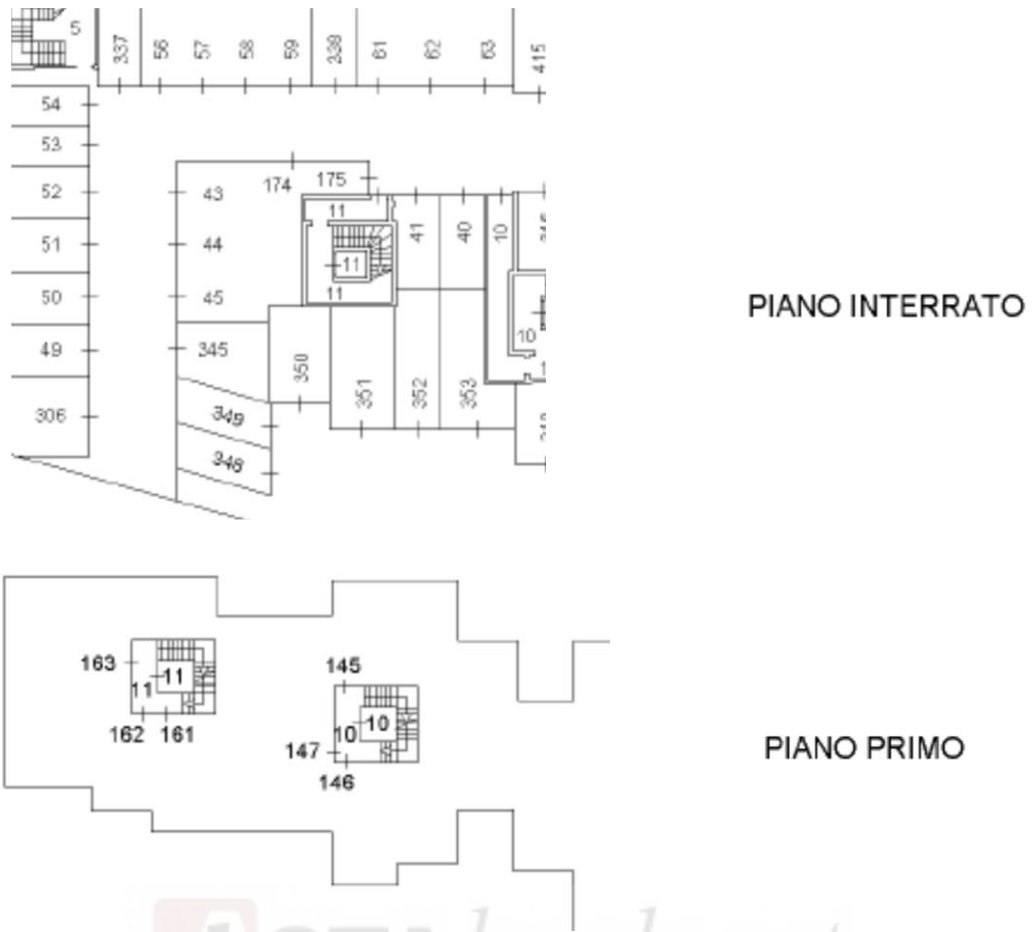
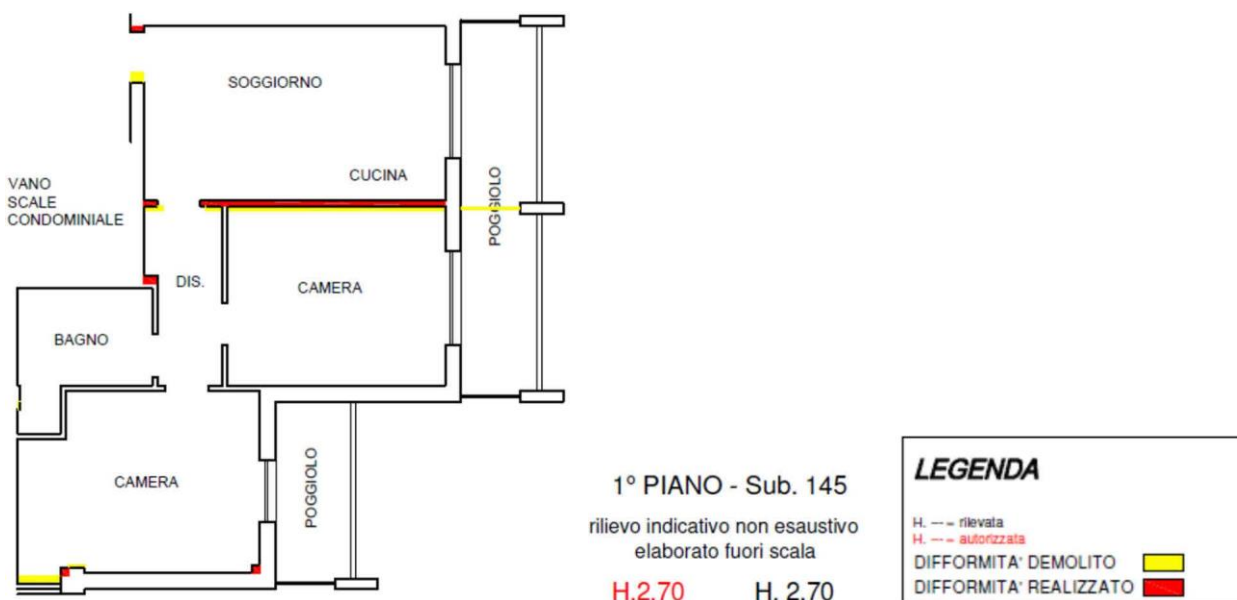


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.



Figura 7. Estratto mappa catastale



**Figura 8.a Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale dell'abitazione sub. 145**



**Figura 8.b Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale dell'autorimessa sub. 43**

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con le planimetrie catastali si rileva che lo stato dei luoghi **non corrisponde** alla planimetria catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità:

Abitazione sub. 145:

- Diverso spessore e posizione delle tramezzature interne;
- Mancata realizzazione della separazione sul poggiatesta;

Autorimessa sub. 43:

- Diverso spessore e posizione delle pareti;
- Diversa forma dei pilastri;
- Diverse altezze.

**Nota:**

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.

**Sanabilità e costi:**

Le difformità possono essere regolarizzate mediante la redazione di una pratica di variazione catastale:

Pratica catastale denuncia di variazione docfa	€ 1.200,00
Oneri e sanzioni:	€ 100,00
<b>TOTALE</b> (esclusi cassa previdenziale e iva)	<b>€ 1.300,00</b>

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.



## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

*Dal 28/04/2005*

, Proprietà ½;

Proprietà ½;

In forza dell'atto di acquisto Rep. n. 32.177, Racc. n. 6.815 del 28/04/2005 del notaio Gianfranco di Marco, registrato a Valdagno (Vi) il 09/05/2005 al n. 509 serie 1T, trascritto a Vicenza in data 10/05/2005 R.P. 7.157 R.G. 11.289.

*Dal 28/08/2001 al 28/04/2005*

Proprietà 1/1.

In forza dell'atto di acquisto Rep. n. 91382 del 28/08/2001, del notaio Dianese Paolo, trascritto a Vicenza in data 13/09/2001 R.P. 13.869 R.G. 20.003.

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Le unità in perizia sono state edificate a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi, e sono inserite nella lottizzazione viale Europa (la nota di trascrizione della Convenzione della lottizzazione è parte integrante dell'allegato 6):

- Concessione Edilizia n. 07/97 del 23.01.1997;

- Variante in Sanatoria alla C.E. n. 7/97 prot. n. 6193/1999 del 04/08/1999;

- Concessione Edilizia prot. 26960/1999 n. 7/97 del 20/12/1999 Ristrutturazione per il ricavo di 2 nuove unità abitative; altre uiu;

- Denuncia Inizio Attività prot. n. 15430 del 03/06/1998;

- Denuncia Inizio Attività prot. n. 31484 del 23/12/1998;

- Denuncia Inizio Attività prot. n. 7302 del 18/03/1999

- Abitabilità parziale (per gli alloggi scale "A" e "B" esclusi i sub. 154 e 155 del 29/03/1999

- nell'atto di provenienza viene citato: la venditrice dichiara, altresì, che per il garage in oggetto, nella sua attuale consistenza e destinazione, in data 08/02/2000 con prot. n. 3762, è stata presentata al Comune di Montecchio Maggiore la domanda diretta ad ottenere il certificato di abitabilità/agibilità, talchè, non ricorrendo, come la parte venditrice dichiara, alcuna causa che potesse comportare e legittimare il rigetto della domanda predetta, si garantisce il già avvenuto rilascio del provvedimento autorizzativo in forma di silenzio assenso.

### 7.2 Abusi/difformità riscontrati



Figura 9.a Comparazione stato attuale – stato rilevato abitazione sub. 145.



Figura 9.b Comparazione stato attuale – stato rilevato autorimessa sub. 43.

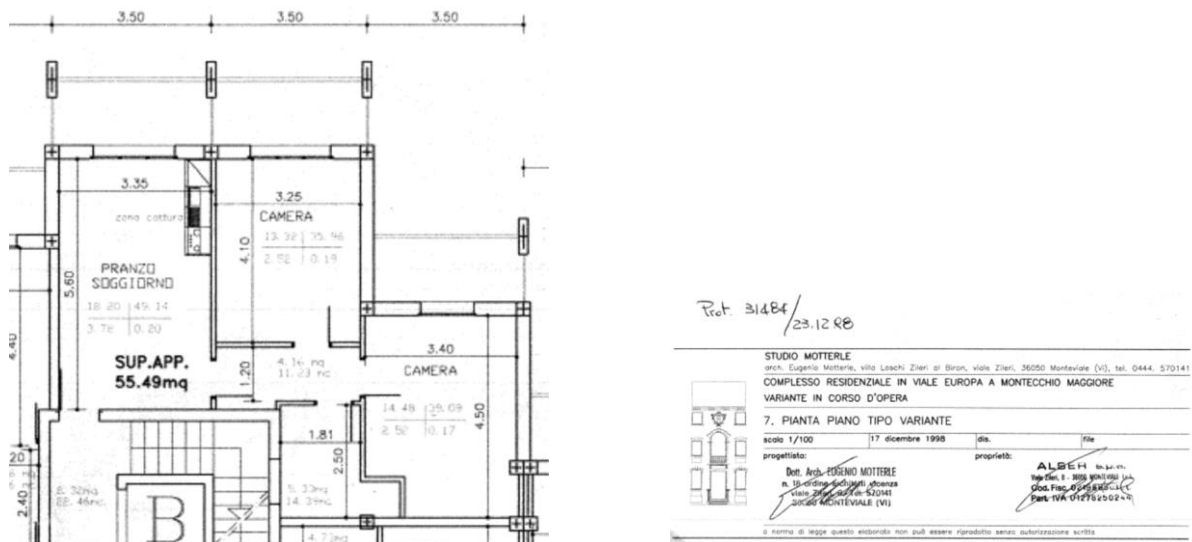


Figura 10.a Stato approvato abitazione

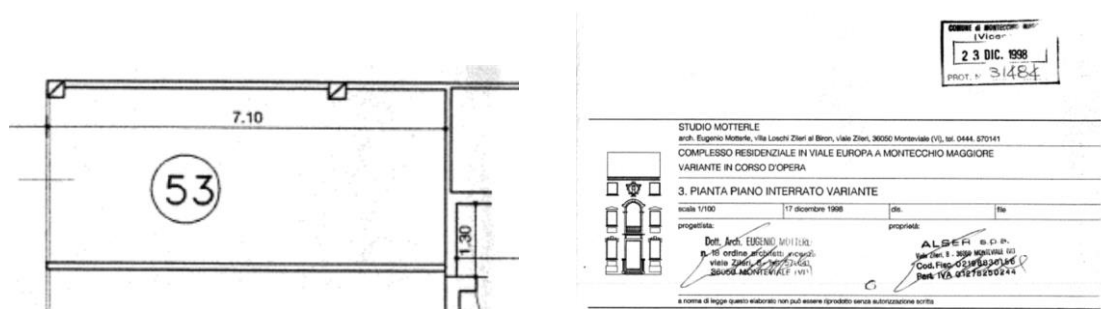


Figura 6.b Stato approvato autorimessa.

### 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con quanto approvato si rileva che lo stato dei luoghi **non corrisponde** a quanto autorizzato. Sono state rilevate le seguenti difformità:

Abitazione sub. 145:

- Diverso spessore e posizione delle tramezzature interne;
- Mancata realizzazione della separazione sul poggiolo;

Autorimessa sub. 43:

- Diverso spessore e posizione delle tramezzature interne;
- Diversa altezza locale;
- Diversa realizzazione di colonne al posto di pilastri;
- Diverso spessore parete di fondo della autorimessa.

**Nota:**

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.

**Sanabilità e costi:**

Le difformità possono essere regolarizzate mediante la redazione di una pratica di sanatoria:

Pratica edilizia per sanatoria secondo quanto disposto dal del D.P.R. n. 380 del 2001	€ 2.500,00
<u>Oneri e sanzioni:</u>	€ 516,00
<b>TOTALE</b> (esclusi cassa previdenziale e iva)	<b>€ 3.016,00</b>

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

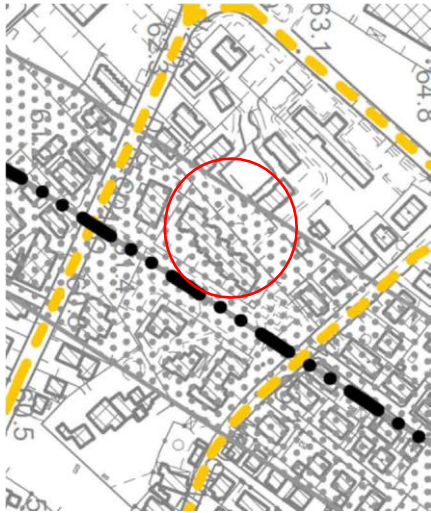
**Situazione urbanistica:**

Dal sito del Comune di Montecchio Maggiore (Vi) da cui si accede agli strumenti urbanistici vigenti si rileva che l'immobile ricade nelle seguenti zone ed è soggetto ai seguenti vincoli:

**PAT 2012 MONTECCHIO MAGGIORE**

**Elaborati adeguati rispetto al Parere del Comitato Tecnico Intersectoriale Provinciale del 12/03/2014**

### TAV 01 ELABORATO 47 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

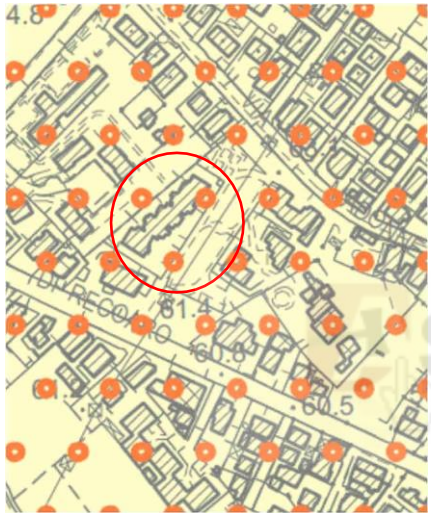


Viabilità/fasce di rispetto (art. 23)



Elettrodotti/fasce di rispetto (art. 25)

### TAV 03 ELABORATO 49 CARTA DELLE FRAGILITA'

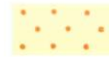


COMPATIBILITÀ GEOLOGICA AI FINI EDIFICATORI (art. 35)



Area idonea

Area idonea a condizione



Condizione "A"  
Aree della piana alluvionale

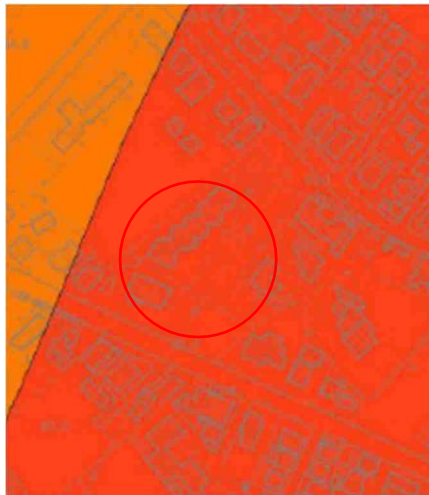
### TAV 04 ELABORATO 50 CARTA DELLE TRASFORMABILITA'



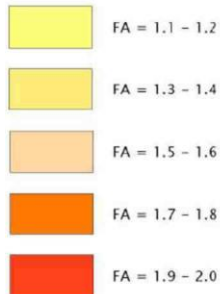
Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale e a servizi (art. 37)

### MICROZONAZIONE SISMICA

### Carta di microzonazione sismica (FA) SUD livello 2 Regione Veneto Comune di Montecchio Maggiore Giugno 2022



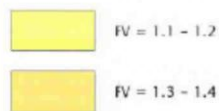
#### Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali



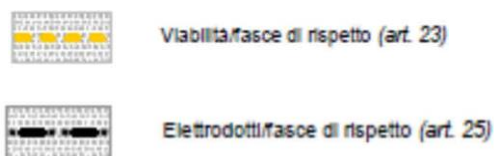
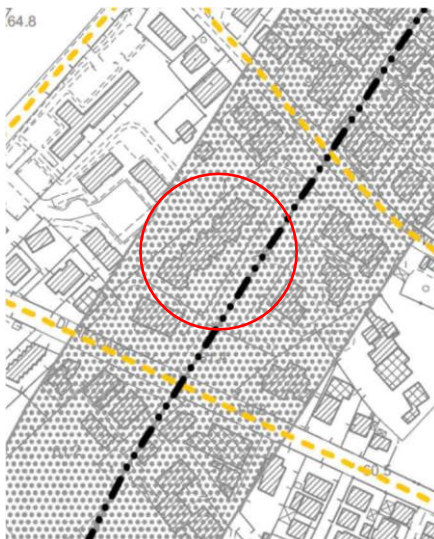
### Carta di microzonazione sismica (FS) SUD livello 2 Regione Veneto Comune di Montecchio Maggiore Giugno 2022

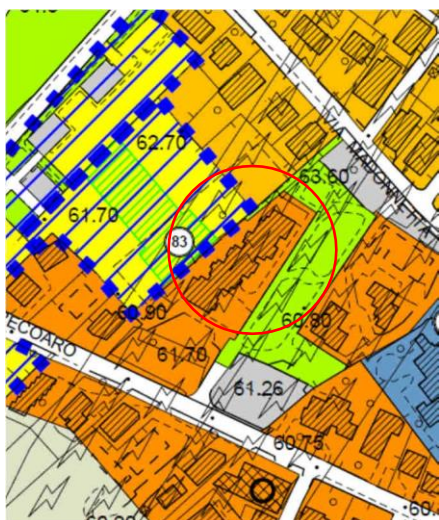


#### Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali



### Piano Interventi 2015 Var. 01 Tav. 03.1 Elaborato 3 Vincoli SU



**PRG 2004 Variante generale di Assestamento 2004 Tav. 13.16**

Zona "C1" Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione

#### 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**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: **NON RILEVATI**;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: **NON RILEVATI**;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **NON RILEVATI**;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **NON RILEVATI**;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: Regolamento condominiale allegato "B" all'atto di compravendita del 28/04/1999 Rep. 82.860 del Notaio Paolo Dianese registrato a Vicenza il 17/05/1999 al n. 1154 atti pubblici e trascritto presso la conservatoria di Vicenza il 21/05/1999 ai nn. 12068 R.G. e 8455 R.P., nel rispetto dei patti e delle convenzioni stipulati nell'atto in data 28.08.2001 Rep. n. 91.382 del notaio Paolo Dianese trascritto presso la Conservatoria di Vicenza il 13/09/2001 ai nn. 20003 R.G. e 13869 R.P.;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: **SI**  
TRASCRIZIONE del 02/12/1997 - Registro Particolare 13375 Registro Generale 19069 Pubblico ufficiale TIBALDO FRANCO Repertorio 147538 del 11/11/1997 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO a favore di ENEL SPA per il diritto di Servitù di passaggio;
- g) provvedimenti di sequestro penale: **NON RILEVATI**;
- h) domande giudiziali: **NON RILEVATI**;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NON RILEVATI**;
- j) convenzioni urbanistiche: **SI**  
TRASCRIZIONE del 17/11/1995 - Registro Particolare 10981 Registro Generale 15664 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 71785 del 19/10/1995 – COVENZIONE URBANISTICA;

- k) convenzioni matrimoniali: NON RILEVATI;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NON RILEVATI;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: NON RILEVATI;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: NON RILEVATI;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: NON RILEVATI;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NON RILEVATI;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: NON RILEVATI;
- r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: NON RILEVATI;
- s) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: NON RILEVATI;
- t) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia € 1.185,77.

Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: SI;

- u) Difficoltà urbanistico edilizie: Si, sanabili al costo di € 3.016,00;
- v) Difficoltà catastali: Si, sanabili al costo di € 1.300,00

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 04/06/2024)

TRASCRIZIONE del 17/11/1995 - Registro Particolare 10981 Registro Generale 15664 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 71785 del 19/10/1995 – COVENZIONE URBANISTICA registrata ad Arzignano il 06/11/1995 al n. 897 Serie 2 a favore del COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxx) e "xxxxxxxxxxx." con sede in xxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxx) interessante le particelle n. 7,11,12,13,15,16,17,57 del fg. n. 9.;

TRASCRIZIONE del 02/12/1997 - Registro Particolare 13375 Registro Generale 19069 Pubblico ufficiale TIBALDO FRANCO Repertorio 147538 del 11/11/1997 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO a favore di ENEL SPA e contro "xxxxxxxxxxxxxxxx." con sede in xxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxx) per il diritto di Servitù di passaggio interessante le particelle n. 11 e 805 del fg. n. 9.;

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

ISCRIZIONE del 10/05/2005 - Registro Particolare 2557 Registro Generale 11290 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 32178/6816 del 28/04/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

TRASCRIZIONE del 22/02/2024 - Registro Particolare 2745 Registro Generale 3753 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6588 del 13/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



## 9. SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul suolo demaniale e non vi è stato provvedimento di declassamento

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle verifiche ipotecarie non risulta che i beni pignorati siano 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

Il condominio dove sono situate le unità in perizia è amministrato dallo "Studio Paolo s.n.c. di Gionimi Alex e C." di Creazzo (VI) Piazza del Comune n.22. Previa acquisizione di informazioni dall'amministratore di condomino, si forniscono i seguenti dati e importi:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione risulta di € 798,47;
- b. spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: NO;
- c. spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: SI' € 1.185,77;
- d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: NON SEGNALATI;
- e. presenza di regolamento di condomino: SI' presente;
- f. dotazioni, impianti e servitù condominiali: il condominio è dotato di ascensore funzionante ed è soggetto a CPI in fase di rinnovo;
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: vedi allegati;
- h. certificati di conformità degli impianti condominiali: NON FORNITI.

L'esecutato non è in regola con i versamenti degli oneri condominiali.

Il totale delle spese condominiali insolute ammonta ad € 8.092,76 (bilancio preventivo 2024), comunque, si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

## 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 degli immobili di confronto corretto per gli

aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

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

## 12.2 Stima del valore di mercato

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

Le unità assunte come comparabili sono situate nel complesso residenziale del compendio in esecuzione e considerate simili e appartenenti allo stesso segmento di mercato:

### COMPARABILE “A”

Comune di Montecchio Maggiore, viale Europa n. 123.

Abitazione catastalmente censita al fg. n. 9 mapp. 11 sub. 156 Categoria A/2

Autorimessa catastalmente censita al fg. n. 9 mapp. 11 sub. 415 Categoria C/6

Riferimento: Atto Notaio De Negri del 29/09/2022 Rep. n. 16372 Racc. n. 13282

Condizioni dell'immobile: medio Prezzo di vendita: € 53.000,00

### COMPARABILE “B”

Comune di Montecchio Maggiore, viale Europa n. 123.

Abitazione catastalmente censita al fg. n. 9 mapp. 11 sub. 165 Categoria A/2

Autorimessa catastalmente censita al fg. n. 9 mapp. 11 sub. 61 Categoria C/6

Riferimento: atto Notaio Dianese del 30/01/2023 Rep. n. 130677 Racc. n. 46894

Condizioni dell'immobile: medio Prezzo di vendita: € 47.000,00

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI				MONTECCHIO MAGGIORE	VIALE EUROPA	n 123
	Comparabile A		Comparabile B		Subject		
Ubicazione	VIALE EUROPA	n°123	VIALE EUROPA	n°123	VIALE EUROPA		n°123
Prezzo totale (euro)	€ 53.000,00		€ 47.000,00				
Data (mesi)	29/09/2022		30/01/2023		10/06/2024		
Superficie principale (m²) SEL	44,50		47,00		65,40		
Balconi e terrazze (m²)	11,00		13,00		15,70		
Portici (m²)	0,00		0,00		0,00		
Soffitta (m²)	0,00		0,00		0,00		
Deposito (m²)	0,00		0,00		0,00		
C.t. e lavanderie (m²)	0,00		0,00		0,00		
Autorimessa (m²)	14,50		0,00		23,20		
Posto auto esterno (m²)	0,00		13,00		0,00		
giardino (m²) 10%	0,00		0,00		0,00		
giardino (m²) 2%	0,00		0,00		0,00		
Bagni	1		1		1		
Livello di piano (n)	4		2		1		
Stato di manutenzione (n)*	3		3		3		
Superficie commerciale	<b>55,38</b>		<b>56,49</b>		<b>82,18</b>		
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5							
<b>Rapporti mercantili</b>				<b>Importo</b>			
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***				1,40%			
Rapporto mercantile dei terrazzo e portico				33,00%			
Rapporto mercantile dei legnaia				33,00%			
Rapporto mercantile della soffitta				67,00%			
Rapporto mercantile del deposito				50,00%			
Rapporto mercantile cantina				50,00%			
Rapporto mercantile autorimessa				50,00%			
Rapporto mercantile del posto auto coperto				40,00%			
Rapporto mercantile del giardino 10 %				10,00%			
Rapporto mercantile del giardino 2 %				2,00%			
Saggio del livello di piano				2,00%			
Costi di intervento da un livello al successivo				€ 25.000,00			
Costo di realizzazione di un bagno				€ 10.000,00			
Costo di un piccolo impianto di condizionamento				€ 4.000,00			
Prezzo medio di un posto auto				€ 7.500,00			
***OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE STATISTICHE REGIONE VENETO.IT							

## TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto				Subject	
	Comparabile A		Comparabile B			
Prezzo totale (euro)		€ 53.000,00		€ 47.000,00	-	
Data (mesi)	20,67	€ 1.277,89	16,57	€ 908,41		
Superficie principale (m²)	44,50	€ 17.388,92	47,00	€ 15.308,90	65,40	
Terrazze (m²)	11,00	€ 1.290,44	13,00	€ 741,32	15,70	
Legnaia (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Soffitta (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Deposito (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Cantina (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Autorimessa (m²)	14,50	€ 3.619,22	0,00	€ 9.651,27	23,20	
Posto auto coperto (m²)	0,00	€ 0,00	13,00	-€ 4.326,43	0,00	
Giardino (m²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Giardino (m²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	
Stato di manutenzione (n)	3	€ 0,00	3	€ 0,00	3	
Livello di piano	4	-€ 3.180,00	2	-€ 940,00	1	
		€ 73.396,47		€ 68.343,46		
	VALORE MEDIO con MCA			<b>€ 70.869,97</b>	DIVERGENZA	7,4%
					<b>VERO</b>	< 8 %
* si è considerato una durata anni	35	e vetustà anni	25			

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 10/06/2024 risulti essere pari a:

**€ 70.869,97 arrotondato ad € 70.900,00 (Settamilanovencento/00 €), pari a circa 863,00 €/m<sup>2</sup>.**

*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

“Il valore di cui sopra deve essere ridotto 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:	€ 1.300,00-
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 3.016,00-
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 1.185,77-
- altri costi/oneri:	€ 0.000,00-
- riduzione per vendita forzata (15% * )	€ 10.635,00
	<b>TOTALE € 54.763,23</b>

**TOTALE che si arrotonda a € 55,000,00**

\* Si propone 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 opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- Vizi occulti e mancanza garanzie.
- Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria.
- Deprezzamento per immobile locato od abitato.
- Mancanza di garanzie.

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 di mercato dei beni pari ad € 10.635,00.

### 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il compendio in esecuzione è stato acquistato dagli esecutati in data 28/04/2005 al prezzo di € 90.000,00.

Dall'analisi dei dati delle aggiudicazioni forniti da Astalegale S.p.a. e relativi ad immobili siti a Montecchio Maggiore (Vi) in viale Europa, epurati dai beni non compatibili con quello oggetto di pignoramento (terreni, edifici commerciali e produttivi), precisando che i dati forniti non indicano lo stato e l'epoca di costruzione degli immobili aggiudicati e quindi possono essere solamente indicativi rispetto al bene oggetto di pignoramento, sono stati rintracciati n. 5 immobili comparabili oggetto di recente aggiudicazione (anni 2019-2023) rispettivamente: 1 al 1° esperimento nell'anno 2023 al prezzo circa €880/mq, 1 al 3° esperimento nell'anno 2020 (non è stato possibile risalire al prezzo al mq), 1 al 5° esperimento e 2 al 6° esperimento nell'anno 2019 al prezzo medio di circa € 640/mq.

## 12.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile ha discrete possibilità sia per la dimensione dei locali, che per lo stato manutentivo. Tuttavia il contesto in cui è ubicato limita le possibilità di vendita, i possibili soggetti interessati potrebbero essere i proprietari e gli inquilini degli altri appartamenti dello stabile o qualche piccolo investitore.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile è stato pignorato per intero. Quota non divisibile

## 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

### 14.1 Dati residenza dei debitori executati

Dalle risultanze dell'ufficio anagrafe del comune di Montecchio Maggiore (VI) risulta quanto segue:

L'executato

:

L'executato

### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Da quanto riportato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal registro degli Atti di Matrimonio del comune di Montecchio Maggiore al n. 13 P.2 S.C anno 2014 risulta che:

L'executato non sono presenti annotazioni.

Da quanto riportato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal registro degli Atti di Matrimonio del comune di Montecchio Maggiore al n. 31 P.2 S.C anno 2013 risulta che:

L'executato non sono presenti annotazioni.

## 15. LOTTI

Lotto unico.

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

- Con riguardo all'executato , si precisa che nell'atto di pignoramento viene indicato sia il C.F. ; nella nota di trascrizione del pignoramento reperita dall'esperto, invece, è indicato il codice fiscale . Si precisa che nell'atto di precetto è riportato il C.F. , mentre nell'atto di mutuo, nelle visure catastali e nell'atto di acquisto, è indicato il C.F. . Da un'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate effettuata

dall'esperto, la stessa ha comunicato che il codice fiscale \_\_\_\_\_ è stato variato a seguito della rilevazione di un'omocodia (ovvero la presenza dello stesso codice fiscale attribuito a due o più soggetti). All'esecutato è stato attribuito, quindi, il nuovo C.F. \_\_\_\_\_. Come precisato dall'AdE, *“il passaggio conclusivo riguarda il collegamento tra il nuovo CF e il vecchio, che permette di far confluire automaticamente tutti i dati associati al vecchio nel nuovo CF.*

*A seguito di interrogazione nell'anagrafe tributaria, si conferma che i due C.F. risultano correttamente collegati e pertanto, identificano il medesimo soggetto”;*

- Con riferimento alla notifica dell'atto di pignoramento all'esecutato \_\_\_\_\_, si precisa
- In data 07/02/2024, risulta depositata istanza di proroga del termine per il deposito della certificazione ex art. 567 c.p.c.; salvo errori di visibilità, non risulta il provvedimento di autorizzazione da parte del G.E.. Si rileva comunque che tenuto conto della notifica dell'atto di pignoramento a \_\_\_\_\_, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta depositata in termini;
- salvo errori di visibilità, non risulta depositata la nota di trascrizione del pignoramento, reperita – in ogni caso – dall'esperto;

Arzignano, 10/06/2024

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 esegutati e di provenienza;
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati;
7. 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 esegutati e occupanti;
10. Contratto di locazione;
11. Tabelle millesimali, bilancio spese in capo al cespite pignorato;
12. Ricevuta spedizione perizia agli esegutati ed ai creditori.

