



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

**PROCEDURA N. 286/2024 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

Lotto n. 1 di 1



Giudice: **Dott. Luca Prendini**  
Creditore procedente: **AMCO – Asset Management Company spa**  
Esecutato:  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **11/02/2025**  
Identificazione beni: Beni in Asigliano Veneto (VI), Via IV Novembre 20  
Dati Catastali: NCEU, foglio 8, p.lla 22 (A4), p.lla 23 sub. 1 (A4), p.lla 440 (C6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Esperto stimatore: **Geom. PAOLO SIMONETTO** – Strada di Lobia, 14, Vicenza  
Mail: [geom.paolosimonetto@gmail.com](mailto:geom.paolosimonetto@gmail.com) – cell. 338-4586408  
Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto 63, Longare (VI)  
Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) - tel: 0444/953553



## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **286/2024**, promossa da: **AMCO-Asset Management Company spa** contro

**Giudice:** Dott. Prendini Luca

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 11/02/2025

**Esperto stimatore:** Geom. Paolo Simonetto

**Diritto pignorato** (pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/1

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

**Tipologia bene pignorato** (pag. 7): abitazioni con autorimessa

**Ubicazione** (pag. 7): Asigliano Veneto, via IV Novembre 20

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 19): NCEU, foglio 8, p.la 22 (A/4), p.la 23 sub 1 (A/4), p.la 440 (C/6)

**Metri quadri** (pag. 7): abitazioni 123 mq circa, autorimessa con portico 35,50 mq circa, soppalco 12 mq circa, scoperto di pertinenza autorimessa 244 mq circa

**Stato di manutenzione** (pag. 7): Scadente per le particelle 22 e 23 sub 1, discreto per la particella 440

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 21): nessuno

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 24): vi sono difformità catastali ed urbanistiche

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 34): € 65.000,00

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 33): comparabile A: 14/11/2024, 48.000 €; comparabile B: 18/11/2024, 60.000,00 €

**Valore di vendita forzata proposto (37):** € 44.000,00

**Valore debito:** € 115.610,80 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 19): occupato dal debitore con la propria famiglia

**Titolo di occupazione** (pag. 19): proprietà

**Oneri** (pag. 30): oneri catastali: € 2.500,00, oneri urbanistici: € 5.500,00, spese condominiali arretrate ultimi due anni: € 0,00

**APE** (pag. 18): Immobile provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (classe G)

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 40): vedasi cap. 7 “Aspetti urbanistico-edilizi”, cap. 8 “Oneri e vincoli gravanti sul bene” e cap. 16 “Osservazioni finali”.

**Lotti** (pag. 40): 1 di 1

**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.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5	Certificazione energetica.....	18
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	19
4.1	Possesso.....	19
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	19
5.	ASPETTI CATASTALE.....	19
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	19
5.2	Intestatari catastali storici.....	20
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	21
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	21
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	24
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	24
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	25
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	25
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	25
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	28
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	30
8.1	Oneri e vincoli.....	30
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	31
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	32
9.	SUOLO DEMANIALE.....	33
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	33
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	33
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	33
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	33
12.1	Metodo di valutazione.....	33
12.2	Stima del valore di mercato.....	34



---

12.3	Determinazione del valore a base d'asta .....	37
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	39
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	39
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	39
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	39
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato .....	39
14.2	Stato civile, stato di famiglia e regime patrimoniale del debitore .....	39
15.	LOTTI .....	40
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	40
17.	ELENCO ALLEGATI .....	41



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra PAOLO SIMONETTO, domiciliato in Vicenza, Strada di Lobia, 14, iscritto al n. 2834 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 1733 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott. LUCA PRENDINI, del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 286/2024 promossa da AMCO – Asset Management Company spa contro

Dopo essere stato nominato il giorno 24/09/2024 e aver prestato giuramento di rito il giorno 26/09/2024, veniva a conoscenza del seguente quesito : *"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"*.

Di seguito il sottoscritto predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali in data 26/09/2024, il Comune di Asigliano Veneto in data 18/11/2024 e 12/12/2024, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare in data 30/09/2024, 05/12/2024 e 10/12/2024; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso all'esecutato che il giorno 31/10/2024 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili ed infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 30/12/2024 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 11/02/2025.

I quesiti che seguono, a cui viene data puntuale risposta, sono quelli contenuti nel disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza.

### **Formazione lotti di vendita**

Vista l'entità dei beni pignorati, la loro conformazione ed ubicazione, visti anche i diritti pignorati, si è reso necessario ed opportuno raggruppare i beni oggetto del pignoramento in n. 1 lotto di vendita così formato:

#### LOTTO N. 1 DI 1:

Abitazione al piano terra e primo con autorimessa poco discosta al piano terra il tutto in via IV Novembre 20 nel Comune di Asigliano Veneto (VI), distinti catastalmente al foglio 8, particella 22, 23 sub 1 e 440 (per la quota di 1/1 in piena proprietà).



### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Le unità immobiliari pignorate si trovano in Comune di Asigliano Veneto, via IV Novembre 20, ai piani terra e primo (abitazione) e terra (autorimessa in corpo separato) a circa duecento metri ad est dal centro del Comune di Asigliano Veneto; risultano inserite in un contesto prettamente residenziale (porzione abitativa inserita in vecchio borgo residenziale), in una zona mediamente popolata e servita da infrastrutture. L'accesso pedonale e carraio avviene da via IV Novembre transitando su una stradina sterrata ricompresa nel lotto di pertinenza della particella 22.

#### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

##### Diritto pignorato (da atto di pignoramento)

- Piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 in capo a \_\_\_\_\_ nato in India (EE) il 10/07/1974,  
c.f. \_\_\_\_\_ (debitore)

##### Identificazione catastale dei beni (da certificato catastale)

Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Asigliano Veneto, Catasto dei Fabbricati, foglio 8

- Particella 22, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 162,68, via IV Novembre 24, piano T-1;
- Particella 23 sub 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita € 39,51, via IV Novembre, piano T;
- Particella 440, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 30 mq, rendita € 24,53, via IV Novembre snc, piano T.

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento				
Debitore				
Titolo	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/1	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	26/10/2005	Asigliano Veneto	Foglio 8	22	1
				23	
				440	



Pignoramento	25/06/2024	Asigliano Veneto	Foglio 8	22	1
				23	
				440	
Certificato catastale	26/09/2024	Asigliano Veneto	Foglio 8	22	1
				23	
				440	

Vi è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo all'esecutato.

Per accedere agli immobili pignorati dalla strada comunale Via IV Novembre si transita parte su una stradina sterrata ricompresa nel lotto di pertinenza della particella 22 e parte sulla particella 125 (proprietà di terzi su cui vige di fatto una servitù di passaggio non trascritta e mai ostacolata).

Risultano inoltre costituite e trascritte servitù di passaggio a favore delle particelle 125-276 e a carico delle particelle 22, 35 e 323 (quest'ultime due soppresse e fuse nella particella pignorata 440) e servitù di elettrodotto a favore della particella 210 e a carico della pignorata particella 22.

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

Confini N.E.S.O.:

Particella 22: via IV Novembre, particella 97-23-149, salvi più precisi.

Particella 23 sub 1: particella 22-23 altri sub, 149, salvi più precisi.

Particella 440: particella 125-36-142, salvi più precisi.

### 3.4 **Descrizione dettagliata dei beni**

Trattasi di un'abitazione costituita da due unità abitative comunicanti ed adiacenti con autorimessa poco discosta inserite in un contesto abitativo datato, con accesso dalla strada comunale via IV Novembre.

La porzione di edificio residenziale, edificato prima del 1930, sviluppa due piani fuori terra ed è inserita in un lotto di pertinenza di circa mq 230; il fabbricato ad uso autorimessa, edificato tra il 2001 e il 2003, sviluppa un piano fuori terra ed è inserito in un lotto di pertinenza recintato di circa mq 300.

Gli immobili pignorati sono inseriti in un contesto abitativo mediamente popolato e risultano comodi a molti servizi e strutture come pizzerie, ristoranti, centri sportivi, autobus, etc.

L'abitazione (particella 22 e particella 23 sub 1) è composta al piano terra da ingresso, cucina, bagno, due stanze e vano scala per complessivi circa mq 66,50 a cui si aggiunge uno scoperto di pertinenza (strada di accesso) di circa mq 103; al piano primo da due camere e stanza per complessivi circa mq 66,50.

L'autorimessa (particella 440) presenta forma quadrangolare e sviluppa una superficie commerciale di circa mq 22 a cui si aggiungono un portico a sud per circa mq 13,50 ed uno scoperto di pertinenza di circa mq 192.

All'interno dell'autorimessa è presente un soppalco di circa mq 12 che delimita una soffitta non abitabile in quanto presenta delle altezze utili interne ridotte.



L'altezza netta interna delle unità oggetto della presente relazione è riportata nell'allegato elaborato grafico di rilievo riportato anche di seguito.

Dal punto di vista costruttivo gli immobili pignorati presentano le seguenti caratteristiche:

#### EDIFICIO ABITATIVO

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacato;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai in legno con controsoffitti;
4. pavimenti parte in marmette di graniglia, parte in ceramica e parte in tavolato di legno rivestiti in linoleum;
5. serramenti esterni in legno e vetro con avvolgibili in plastica, balconi in legno e contro serramenti in alluminio e vetro ove presenti;
6. porte interne in legno del tipo tamburato;
7. riscaldamento autonomo con caloriferi di tipo lamellare.
8. portoncino d'ingresso in legno e vetro;
9. copertura dell'edificio in legno a falde con finitura in coppi.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, riscaldamento e fognario; l'autorimessa risulta dotata di impianto elettrico.

Impianti tecnologici dell'epoca di realizzo e non rispondenti alle vigenti normative risultano comunque funzionanti per quanto appaiono; non risulta funzionante l'impianto di riscaldamento e non vi è produzione di acqua calda sanitaria.

Dal sopralluogo effettuato, come pure riportato nel verbale di sopralluogo redatto da custode giudiziario, sono presenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura che si ripercuotono nei controsoffitti del piano primo, locali insalubri al piano terra e presenza di infiltrazioni da risalita al piano terra.

Appare opportuno quanto prima intervenire dapprima sulla copertura per porre termine alla poco insalubre situazione.

In generale le condizioni statiche dell'immobile risultano appena sufficienti e quelle di manutenzione risultano scarse.

Stato dell'immobile abitativo: Scadente.



## AUTORIMESSA

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacato;
3. solaio intermedio con struttura in ferro e finitura in legno, solaio di copertura in legno controsoffittato;
4. pavimenti parte in battuto di cemento;
5. portoni in legno;
9. copertura dell'edificio con finitura in coppi.

L'autorimessa risulta dotata di impianto elettrico dell'epoca di realizzo e non rispondente alle vigenti normative; risulta comunque funzionante per quanto appare.

### Stato dell'autorimessa: Discreto.

#### *Consistenza*

La consistenza sarà calcolata considerando la misura della Superficie Commerciale; il calcolo sarà in base al criterio di misurazione della "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal pavimento" (allegato N.5.2.6.1 Codice delle Valutazioni Immobiliari);

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;

La "SEL" non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

#### *Superficie Commerciale (S.C.)*

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali (allegato N.5.2.5 Codice delle Valutazioni Immobiliari).



*Superficie Principale*

La superficie principale è la superficie relativa ai locali di maggior importanza componenti l'immobile.

*Superficie Secondaria*

La superficie secondaria comprende le superfici annesse (balconi, terrazze, ecc) e le superfici collegate (soffitte, cantine, mansarde, ecc).

*Superficie Esterna*

La superficie esterna comprende le superfici destinate a cortile, spazio condominiale, area esterna, ecc.

*Rapporto mercantile*

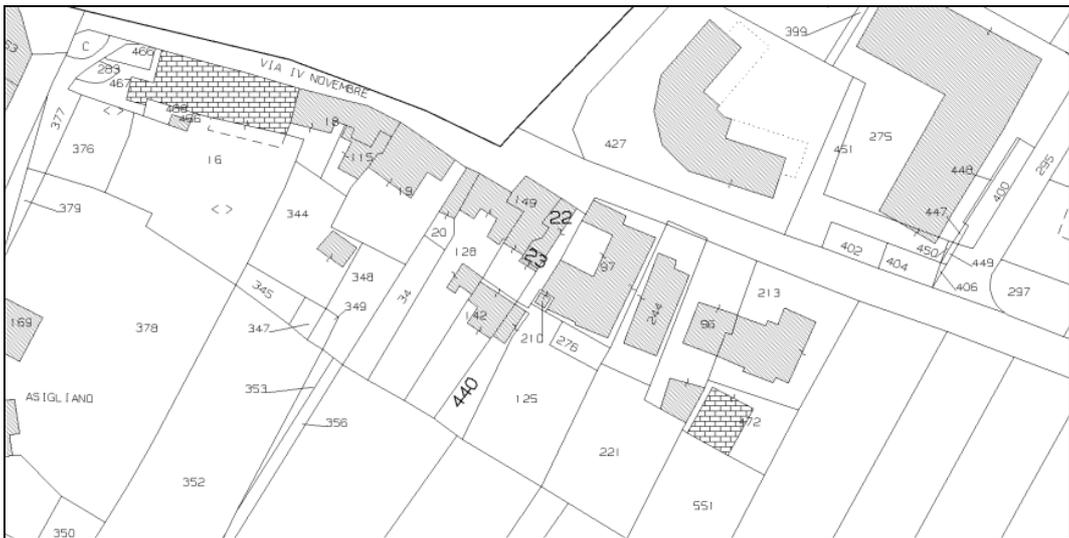
I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per le altre tipologie come ad esempio per le aree esterne valutandole di caso in caso.

<b>Immobile</b>	<b>Descrizione Piano</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Rapporto mercantile</b>	<b>Superficie Lorda Commerciale (mq)</b>
particelle 22 e 23 sub 1	Appartamento Terra	66,50	1,00	66,50
	Appartamento Primo	66,50	1,00	66,50
	Scoperto di pertinenza	103,00	0,05	5,15
particella 440	Autorimessa Terra	22,00	0,66	14,52
	Soppalco Primo	12,00	0,20	2,40
	Portico Terra	13,50	0,45	6,08
	Scoperto di pertinenza	192,00	0,10	19,20
<b>Totale Superficie Lorda Commerciale (mq)</b>				<b>180,35</b>



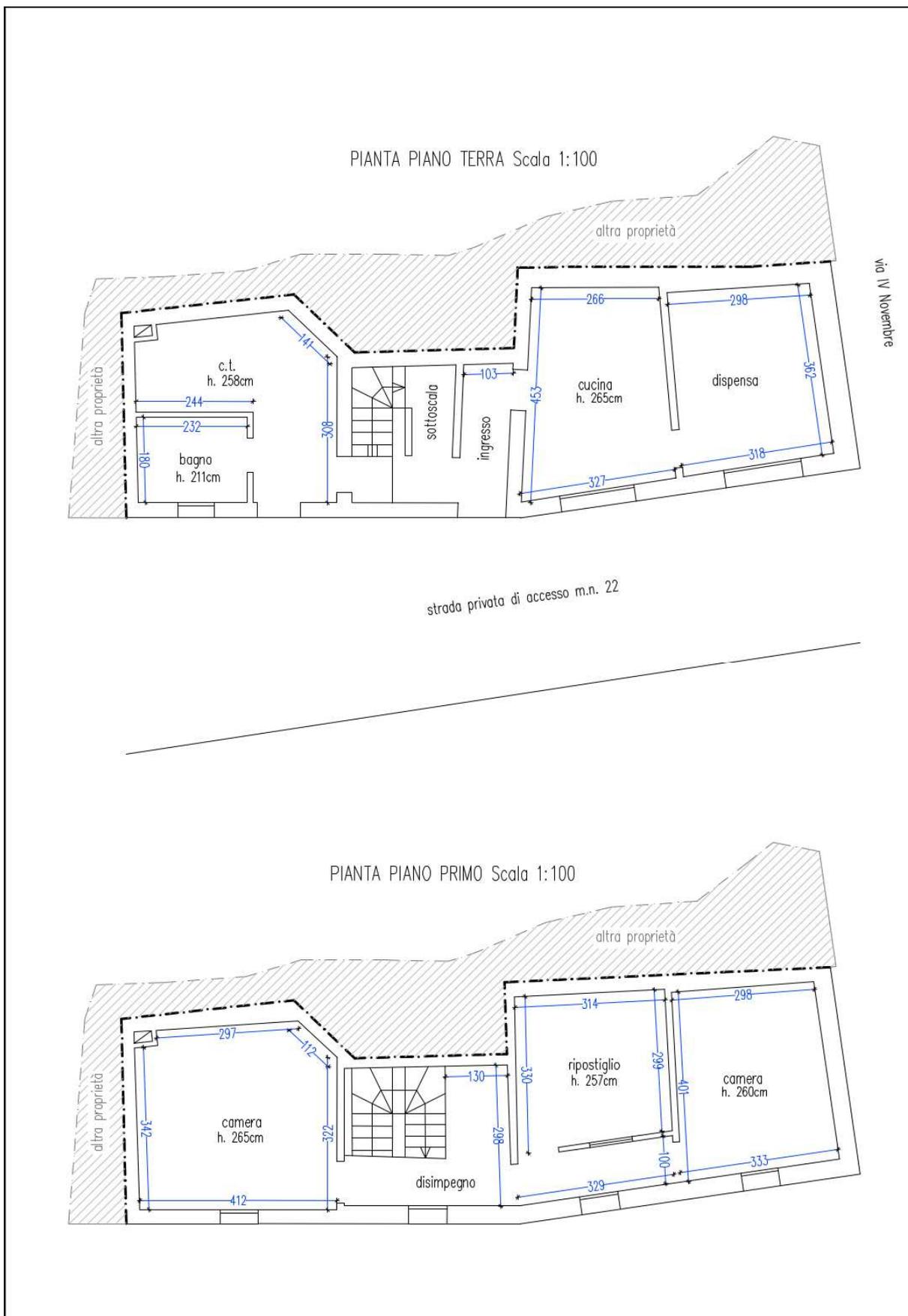


Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



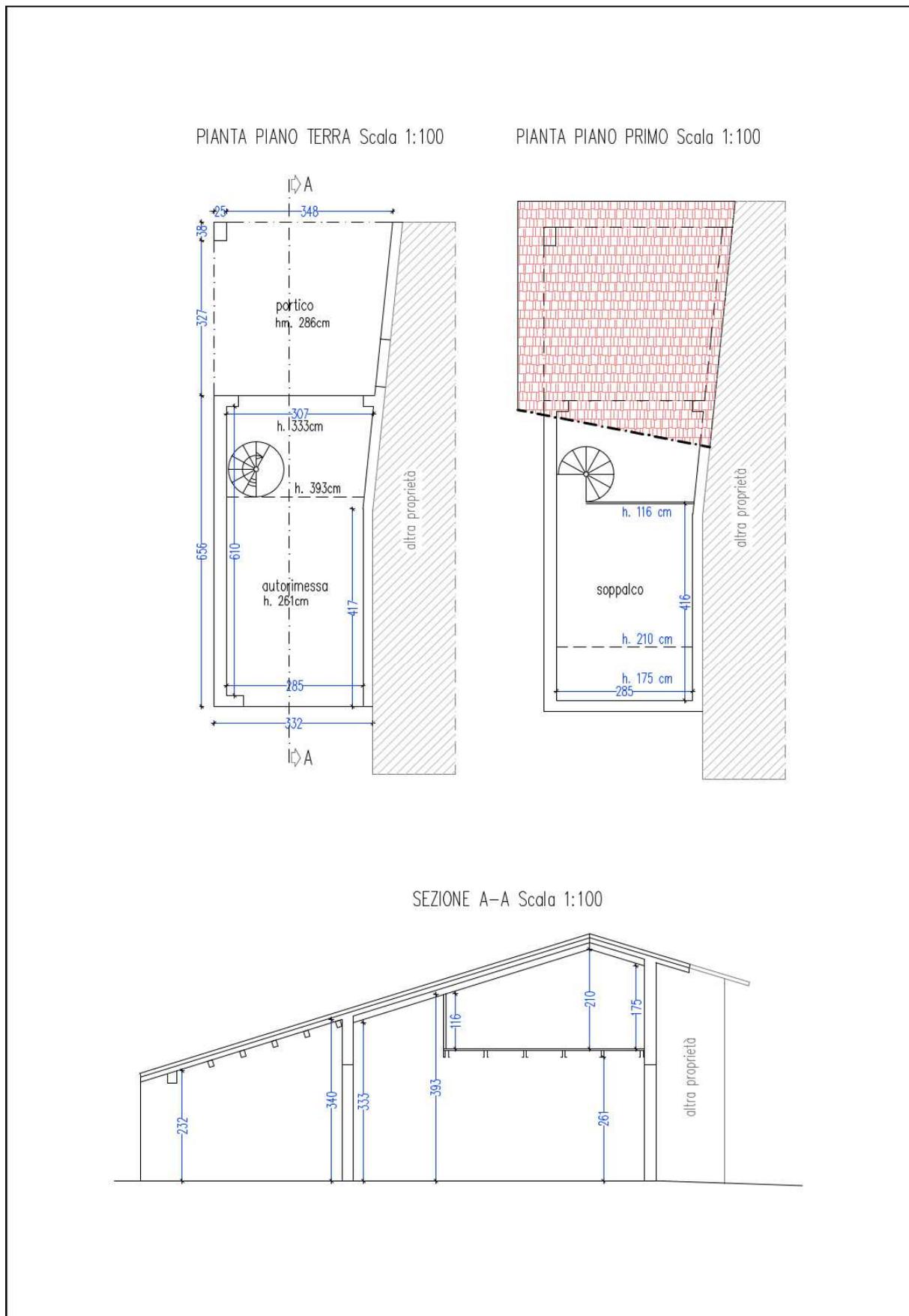
Estratto mappa catastale.





Planimetria immobili - abitazione





Planimetria immobili – autorimessa







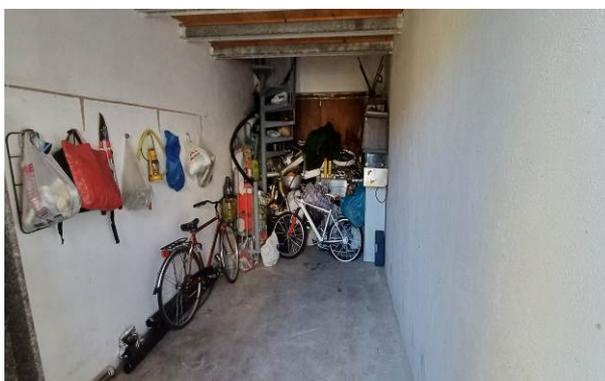
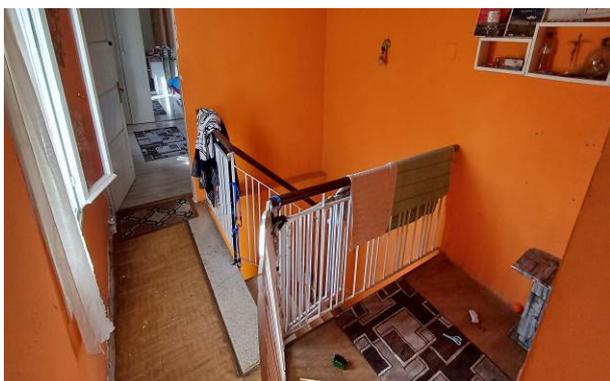
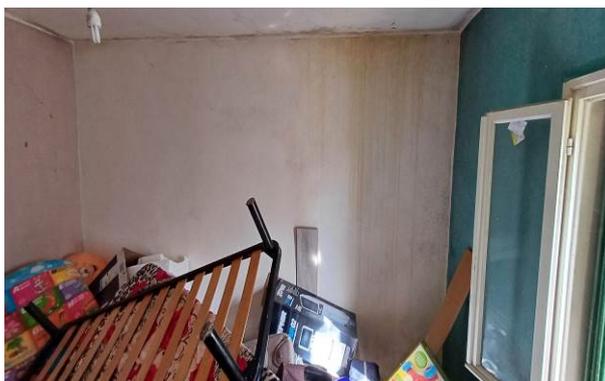


Foto immobili.



3.5 **Certificazione energetica**



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

**CODICE IDENTIFICATIVO: 163053/2024 VALIDO FINO AL: 23/12/2034**



DATI GENERALI

**Destinazione d'uso**

Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro: PR.ESEC. 286/2024

**Dati identificativi**



Regione: Veneto  
Comune: Asigliano Veneto  
Indirizzo: Via IV Novembre 20  
Piano: T-1  
Interno:  
Coordinate GIS: 45,3039 - 11,4477

Zona climatica: E  
Anno di costruzione: 1930  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 133,00  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 437,32  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00

Comune catastale	Asigliano Veneto(A467)				Sezione	Foglio 8		Particella 22	
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni									

**Servizi energetici presenti**

 Climatizzazione invernale      Ventilazione meccanica      Illuminazione

 Climatizzazione estiva      Prod. acqua calda sanitaria      Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**

INVERNO	ESTATE
 	 

**Prestazione energetica globale**



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

G

EP<sub>gl,nren</sub>  
199,96  
kWh/m<sup>2</sup> anno

**Riferimenti**

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (53,42)

Se esistenti:

G (199,96)



Chiave: 2fbe344f8d  
Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da simonetto paolo, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 1

Firmato Da: SIMONETTO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 6afdf85f7d5e6135c95959de6a650246ab



#### 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

##### 4.1 *Possesso*

Gli immobili pignorati risultano in possesso del debitore con la propria famiglia.

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

--

#### 5. ASPETTI CATASTALI

##### 5.1 *Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni*

Si riporta la storia catastale partendo da prima del 30/07/2004, data anteriore di un ventennio rispetto al 30/07/2024 data di trascrizione del pignoramento.

###### Particella 22

*DAL 01/01/1992 AL 23/07/2014*

Catasto Fabbricati, Foglio 8

Particella 22, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita L. 315.000, via IV Novembre 24, piano T1.  
(variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario)

*DAL 23/07/2014*

Catasto Fabbricati, Foglio 10

Catasto Fabbricati, Foglio 8

Particella 22, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 162,68, via IV Novembre 24, piano T-1.  
(variazione del 23/07/2014 pratica n. VI0113416)

###### Particella 23 sub 1

*DAL 01/01/1992 AL 11/12/2003*

Catasto Fabbricati, Foglio 8

Particella 23 sub 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita L. 76.500, via Cettidoni, piano T.  
(variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario)

*DAL 11/12/2003 AL 11/12/2003*

Catasto Fabbricati, Foglio 8

Particella 23 sub 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita L. 76.500, via Cettinovi, piano T.  
(variazione toponomastica del 11/12/2003 pratica n. 476802)



*DAL 11/12/2003*

Catasto Fabbricati, Foglio 8

Particella 23 sub 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita L. 76.500, via IV Novembre, piano T.  
(variazione toponomastica del 11/12/2003 pratica n. 476803)

Particella 440

*DAL 14/01/2003 AL 08/03/2005*

Catasto Fabbricati, Foglio 8

Particella 440, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita € 24,53, via IV Novembre snc, piano T.  
(costituzione del 14/01/2003 pratica n. 10067)

*DAL 08/03/2005 AL 09/11/2015*

Catasto Fabbricati, Foglio 8

Particella 440, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita € 24,53, via IV Novembre snc, piano T.  
(variazione nel classamento del 08/03/2005 pratica n. VI0053668)

*DAL 09/11/2015*

Catasto Fabbricati, Foglio 8

Particella 440, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 30 mq, rendita € 24,53,  
via IV Novembre snc, piano T.  
(variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie)

## **5.2 Intestatari catastali storici**

Si riportano gli intestatari catastali storici partendo da prima del 30/07/2004, data anteriore di un ventennio rispetto al 30/07/2024 data di trascrizione del pignoramento.

Particella 22, 23 sub 1 e 440

*DAL 17/02/2000 AL 26/10/2005*

(proprietà ½) e

(proprietà ½).

*DAL 26/10/2005*

(proprietà 1/1).



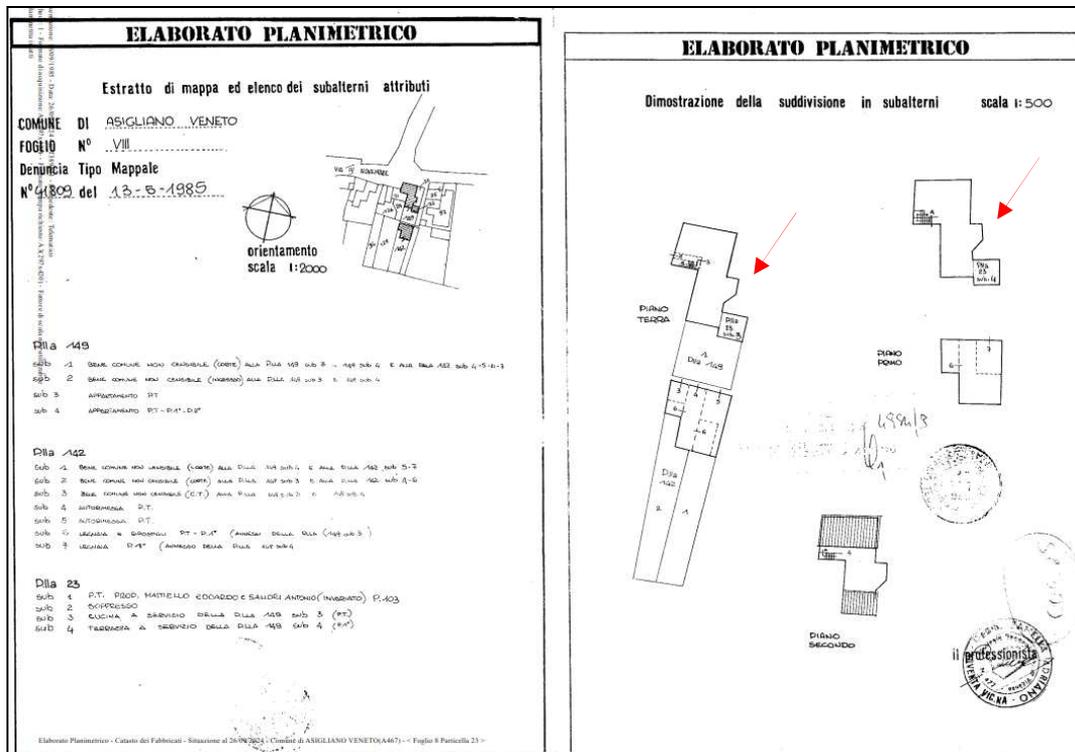
### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Illa	Sub
Compravendita	26/10/2005	Asigliano Veneto	Foglio 8	22	1
				23	
				440	
Pignoramento	25/06/2024	Asigliano Veneto	Foglio 8	22	1
				23	
				440	
Certificato catastale	26/09/2024	Asigliano Veneto	Foglio 8	22	1
				23	
				440	

Vi è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo all'esecutato.

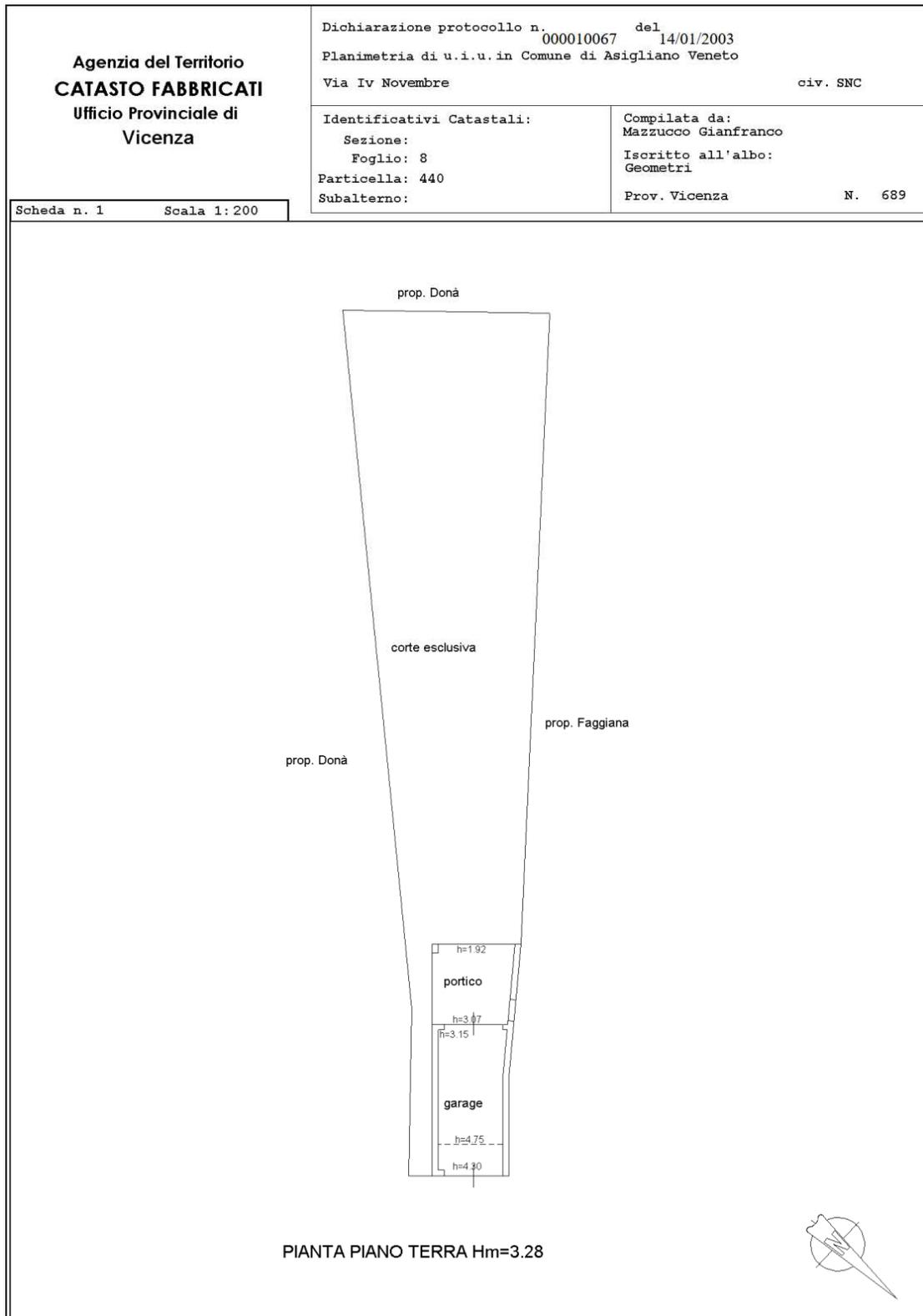
### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Le planimetrie catastali delle particelle 22 e 23 sub 1 non sono presenti nella banca dati catastale.



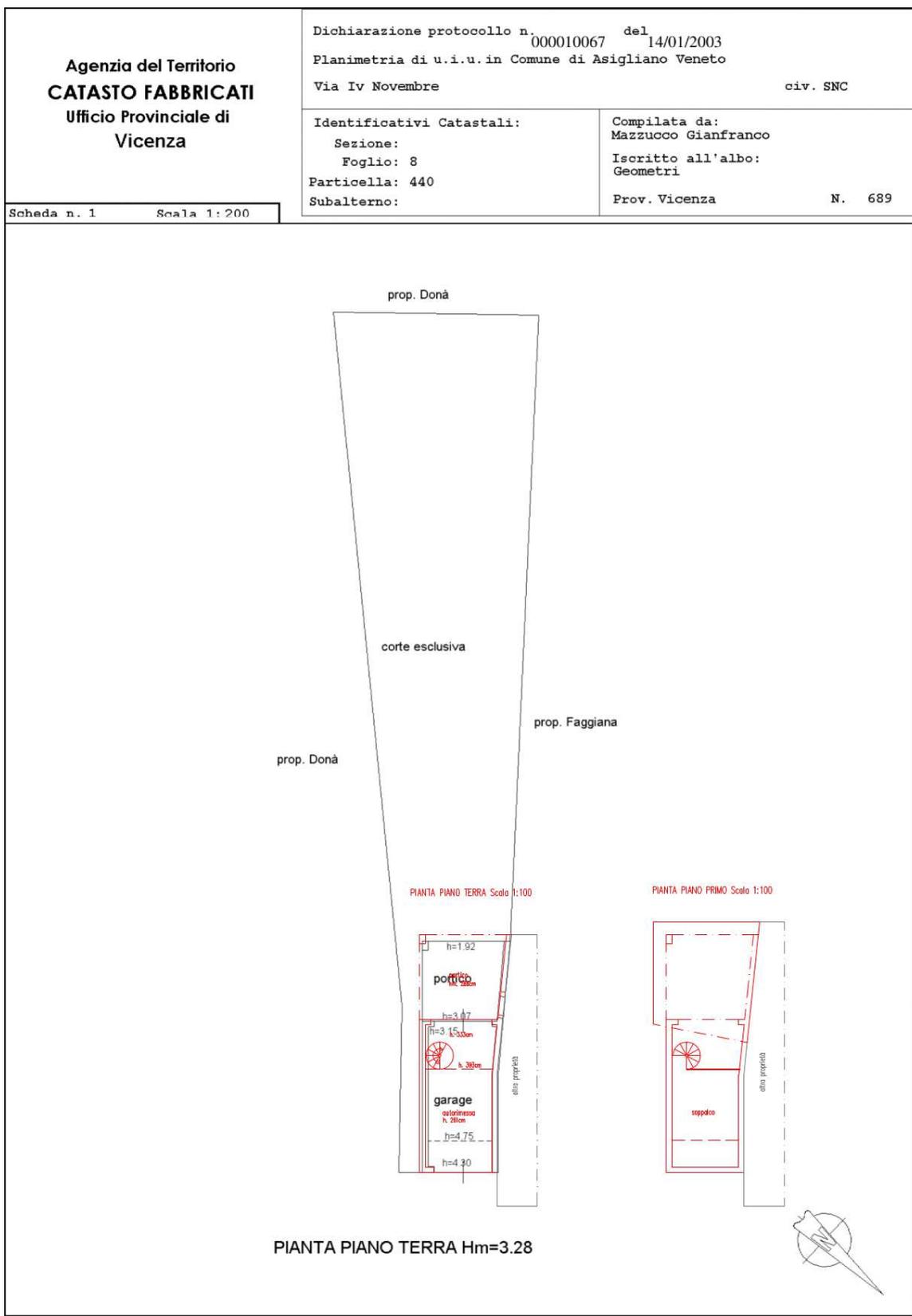
Estratto elaborato planimetrico dei beni.

L'elaborato planimetrico soprariportato risulta impreciso e carente in quanto non è rappresentata la sagoma degli immobili di cui le particelle 22 e 23 sub 1.



Planimetria catastale dei beni particella 440.





Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale particella 440



Dalla sovrapposizione tra la scheda catastale e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità:

ABITAZIONE:

- Non è possibile esprimere un parere di conformità in quanto non sono presenti in banca dati catastale le planimetrie delle particelle 22 e 23 sub 1;

AUTORIMESSA:

- Leggero aumento della superficie coperta;
- Presenza di locale soppalcato al piano primo;
- Lieve aumento delle altezze.

*Quantificazione costi per eliminare difformità catastali*

Per eliminazione le difformità riscontrate, dovranno essere redatte due pratiche Docfa con rilievo, redazione di nuove schede planimetriche per le abitazioni, aggiornamento elaborato planimetrico per la particella 22 e 23, nuova planimetria dell'autorimessa, pagare diritti catastali, spese, onorari oltre accessori quali Cassa Previdenziale ed I.V.A se dovuta.

Costo per regolarizzazione circa € 2.500,00=

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 *Elenco proprietari nel ventennio e titoli*

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da prima del 30/07/2004, data anteriore di un ventennio rispetto al 30/07/2024 data di trascrizione del pignoramento.

*DAL 17/02/2000 AL 26/10/2005*

(1/2 proprietà) e (1/2 proprietà) in forza di atto di compravendita Notaio Itri Beniamino di Lonigo (VI) in data 17/02/ , rep. 68620, trascritto a Vicenza (VI) in data 02/03/ ai nn. 4899 RG e 3545 RP.

*DAL 26/10/2005*

(1/1 proprietà) in forza di atto di compravendita Notaio Itri Beniamino di Lonigo (VI) in data 26/10/ , rep. 115540, trascritto a Vicenza (VI) in data 15/11/ ai nn. 28499 RG e 17857 RP.



## 7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 *Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità*

Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Asigliano Veneto:

*Edificio residenziale costituito dalle particelle 22 e 23 sub 1*

Edificato in data anteriore alla pubblicazione della Mappa di Impianto (1931) e non risultano presenti titoli edilizi abilitativi.

*Edificio ad uso autorimessa particella 440*

2001

Concessione edilizia n. 05/2001 del 13/09/2001 per la costruzione di accessorio (garage);

Concessione edilizia in variante n. 33/2001 del 24/10/2001 per variante alla C.E. 05/2001;

2002

D.I.A. n. 55/2002 del 10/12/2002 per variante alla C.E. n. 33/2001;

2003

Certificato di agibilità n. 55/2002 del 23/04/2003

### 7.2 *Abusi/difformità riscontrati*

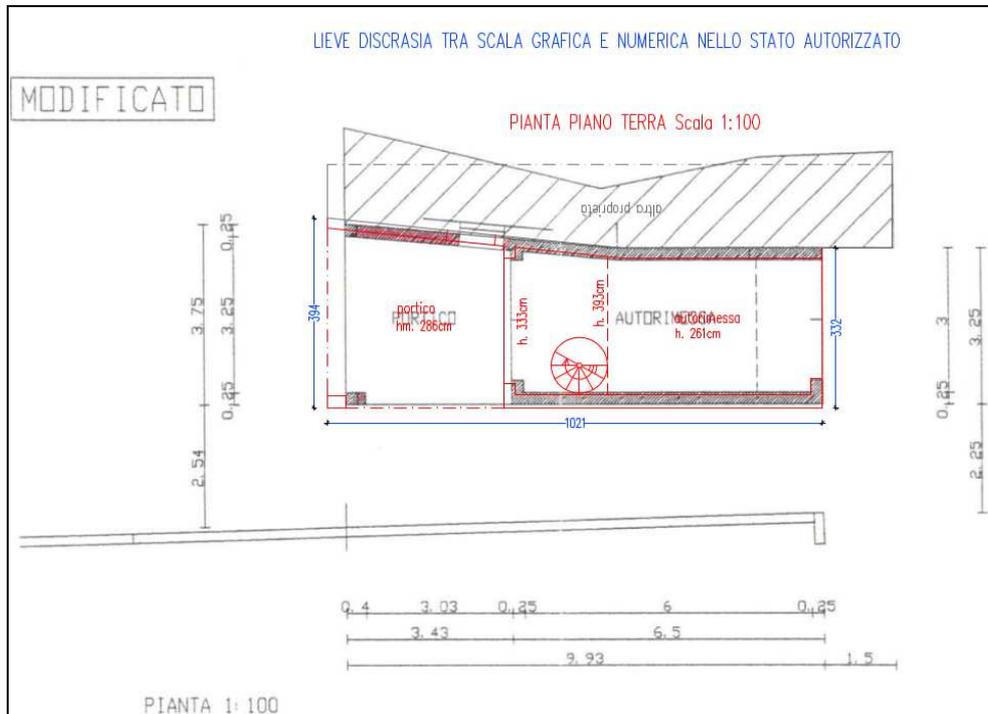
Edificio residenziale particelle 22 e 23 sub 1

L'accesso agli atti effettuato non ha prodotto alcun risultato; l'immobile risulta edificato in data anteriore al 1931 (risulta presente nella Mappa d'Impianto).

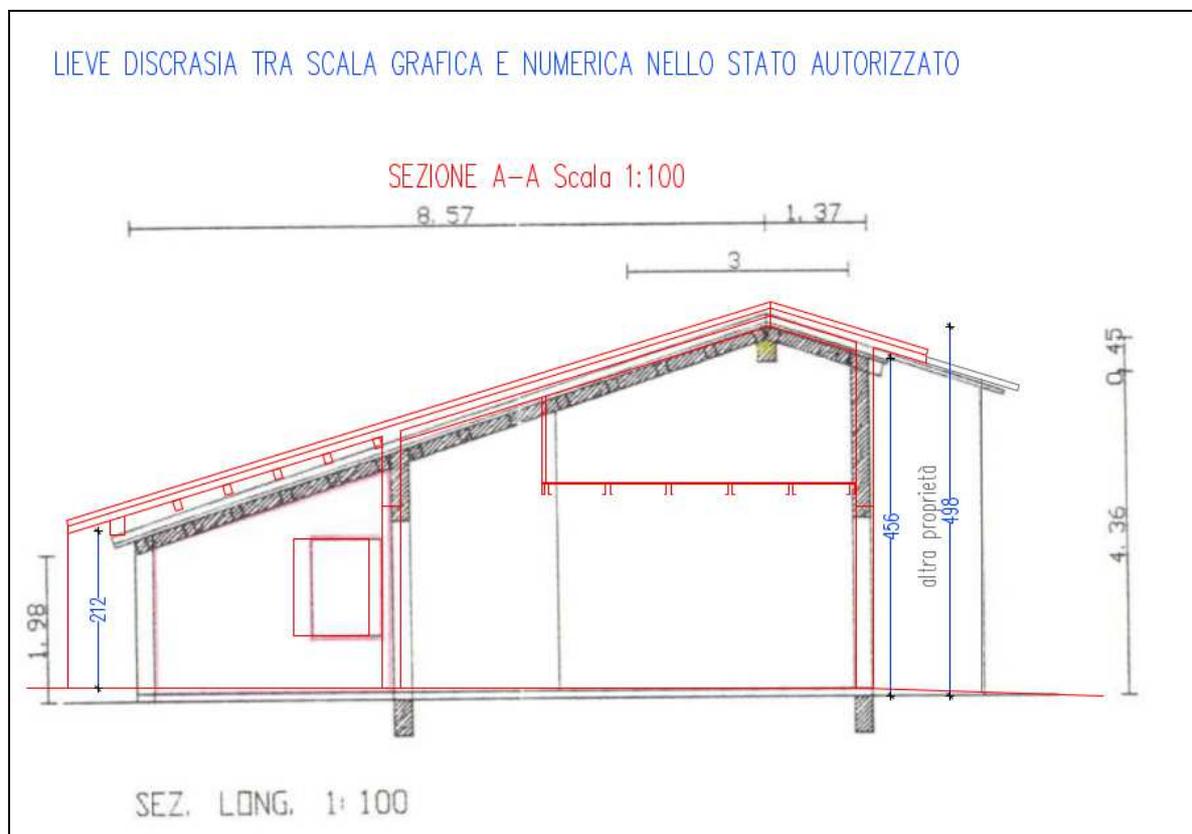
Pertanto, non essendo possibile un raffronto con lo stato rilevato in sede di sopralluogo, il sottoscritto afferma, dopo colloquio con funzionario dell'Ufficio Tecnico, che non vi sono abusi e/o difformità riscontrate: lo stato rilevato in sede di sopralluogo risulta legittimo.



Autorimessa particella 440

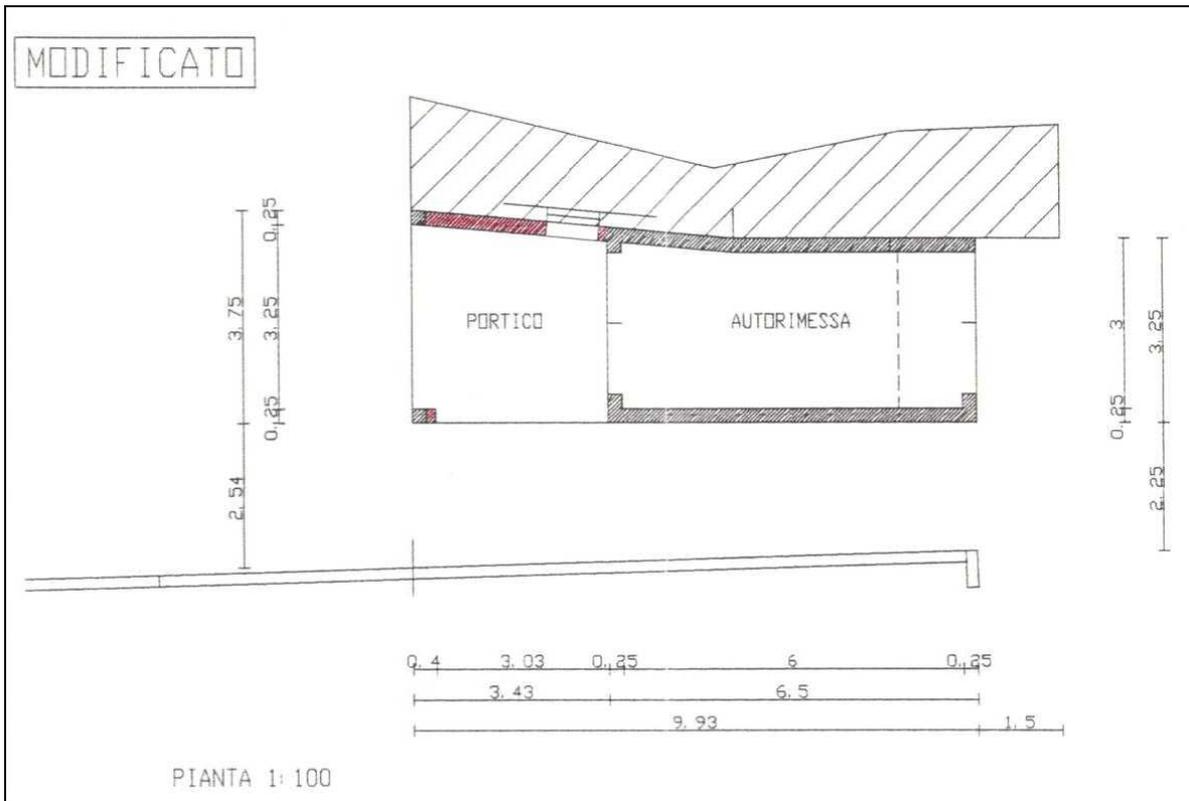


Comparazione stato attuale – stato rilevato particella 440

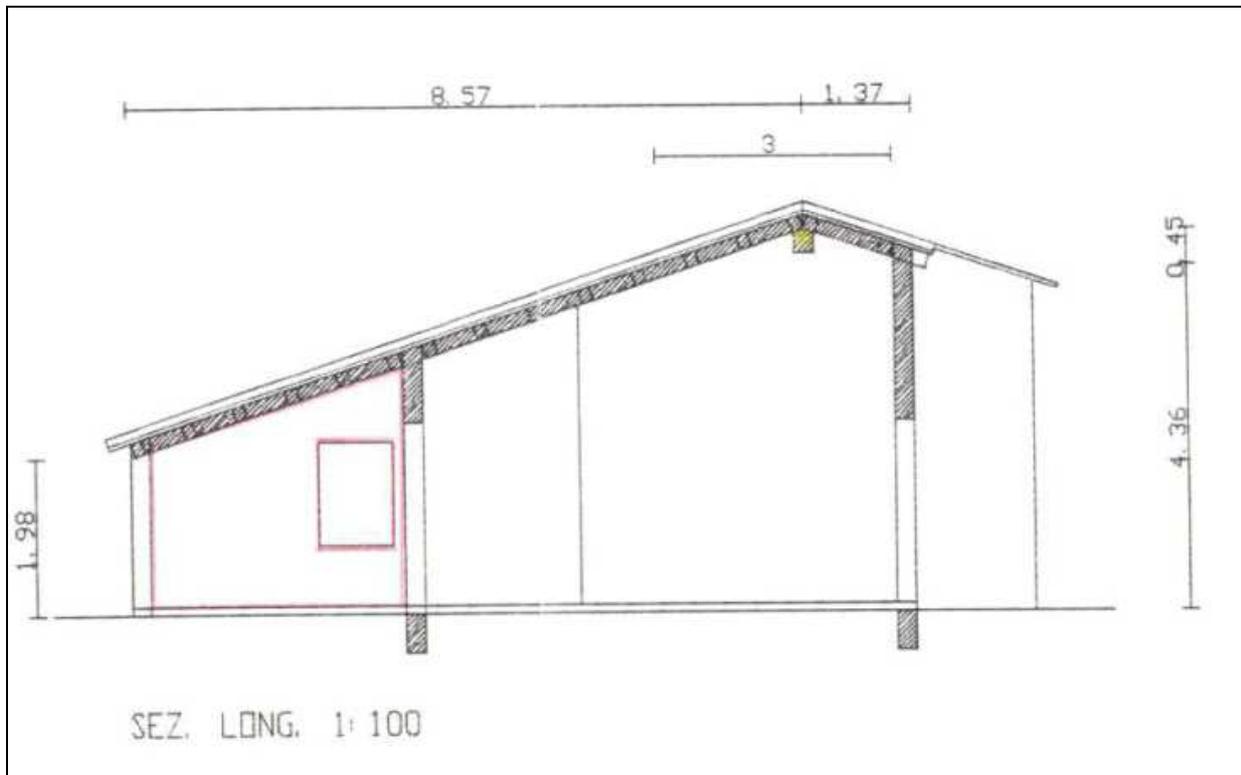


Comparazione stato attuale – stato rilevato particella 440





Stato approvato particella 440



Stato approvato particella 440



Difformità riscontrate (SI/NO): SI, precisando che vi sono lievi discrasie tra la scala grafica e metrica delle planimetrie dello stato autorizzato

- Lieve aumento della superficie coperta;
- Realizzazione di un solaio in legno con costituzione di uno spazio soppalcato;
- Lievi aumenti delle altezze interne ed esterne.

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

Gli interventi, dopo colloquio avuto con tecnico preposto dell'ufficio Urbanistica, sono sanabili tramite pratica di sanatoria edilizia.

#### *Costi di massima per sanare le difformità riscontrate*

Al fine di regolarizzare le difformità presenti nell'immobile sono necessari una verifica preliminare edilizia, un rilievo, la redazione da parte di tecnico abilitato di una pratica edilizia in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità.

L'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, ed altre spese viene qui indicato sommariamente in € 2.500,00= salvo imprevisti.

Le presunte sanzioni amministrative, dopo accertamenti e verifiche con gli uffici preposti, possono indicarsi sommariamente in € 3.000,00; il loro esatto importo potrà essere quantificato solo a pratica edilizia in itinere dato che agli uffici Comunali non è dato rilasciare preventivi in materia e dato che la recente Legge 105/2024 di aggiornamento del D.P.R. 380/2001 demanda in alcuni casi all'Agenzia delle Entrate la valutazione delle sanzioni determinate dal Responsabile del Procedimento Amministrativo.

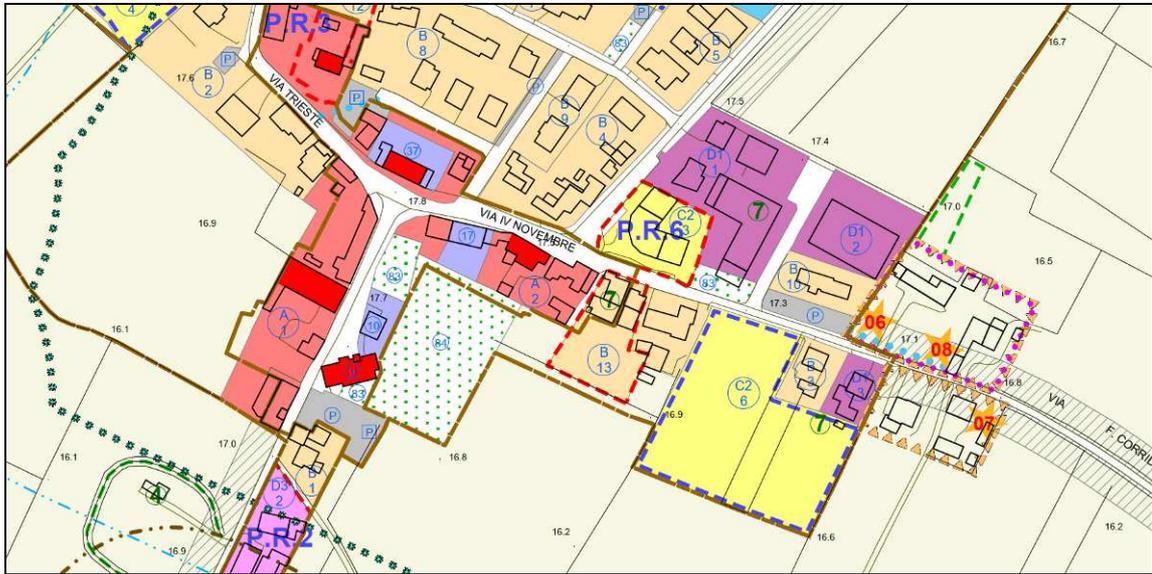
Costo regolarizzazione presunto circa € 5.500,00 oltre I.V.A. se dovuta.



### Destinazione Urbanistica dei Beni

Nella cartografia del Piano degli Interventi del Comune di Asigliano Veneto, i beni pignorati ricadono:

- Particelle 22 e 23 sub 1: Zona di tipo A – centri storici, sottozona A/2;
- Particella 440: Parte in zona di tipo A – centri storici, sottozona A/2 e parte in zona E agricola.



### 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 immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari 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;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale;



- h) domande giudiziali;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;  
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;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale;

## 8.2 **Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/12/2024)**

- 1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:
  - Nota di iscrizione del 15/11/2005 NN. 28500 R.G. / 6758 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Itri Beniamino di Lonigo (VI) in data 26/10/2005, rep. 115541, a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni contro sui seguenti beni:  
Comune di Asigliano Veneto, Catasto Fabbricati, foglio 8:  
Particelle 22, 23 sub 1, 440.
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
  - Nota di trascrizione del 20/06/1983, NN. 6684 R.G. / 5440 R.P. – Atto di costituzione di servitù di passaggio senza alcuna limitazione né di mezzi né oraria a firma del Notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina (VI) in data 21/05/1983, rep. 53143 a favore delle particelle 125/125a e 276 e a carico dei mappali 22-35-323 del foglio 8 del Comune di Asigliano Veneto.



- Nota di trascrizione del 09/05/1996, NN. 6765 R.G. / 5003 R.P. – Atto di costituzione di servitù di elettrodotto firma del Notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina (VI) in data 14/04/1996, rep. 109292 a carico della particella 22 del foglio 8 del Comune di Asigliano Veneto.
- Nota di trascrizione del 10/09/2008, NN. 19822 R.G. / 12649 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 01/09/2008 rep. 4082/2008 a favore di Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a. contro sui seguenti beni:  
Comune di Asigliano Veneto, Catasto Fabbricati, foglio 8:  
Particelle 22, 23 sub 1, 440.
- Nota di trascrizione del 30/07/2024, NN. 16857 R.G. / 12386 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 12/07/2024 rep. 4128 a favore di Amco – Asset management Company spa contro sui seguenti beni:  
Comune di Asigliano Veneto, Catasto Fabbricati, foglio 8:  
Particelle 22, 23 sub 1, 440.

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

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

a) iscrizioni ipotecarie:

- Nota di iscrizione del 15/11/2005 NN. 28500 R.G. / 6758 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Itri Beniamino di Lonigo (VI) in data 26/10/2005, rep. 115541, a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni contro sui seguenti beni:  
Comune di Asigliano Veneto, Catasto Fabbricati, foglio 8:  
Particelle 22, 23 sub 1, 440.

3) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- Nota di trascrizione del 10/09/2008, NN. 19822 R.G. / 12649 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 01/09/2008 rep. 4082/2008 a favore di Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a. contro sui seguenti beni:  
Comune di Asigliano Veneto, Catasto Fabbricati, foglio 8:  
Particelle 22, 23 sub 1, 440.
- Nota di trascrizione del 30/07/2024, NN. 16857 R.G. / 12386 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 12/07/2024 rep. 4128 a favore di Amco – Asset management Company spa contro sui seguenti beni:  
Comune di Asigliano Veneto, Catasto Fabbricati, foglio 8:  
Particelle 22, 23 sub 1, 440.



## 9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati NON sono gravati da livelli, censo od uso civico.

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

### 11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Gli immobili pignorati non sono costituiti in condominio, pertanto:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): nessuno
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: NO
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NO
- d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: NO
- e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: NO
- f. dotazioni, impianti e servitù condominiali: NO
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: NO
- h. certificati di conformità degli impianti condominiali: NO

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

*"Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello*



stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

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

## 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% ( $\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$ ).



## METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' M.N. 22 - 23 sub 1 - 440

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO CON AUTORIZZAZIONE E CANTINA		
Epoca costruzione/agibilità	ante 1967		
Comune	POJANA MAGGIORE		
Indirizzo	VIA TRIESTE 7		
Dati catastali	Foglio 18, m.n. 330 sub 7-8, 337 sub 2		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su_pr	85,00
	balconi/terrazzi	Su_ba/te	0,00
	porticato/loggia	Su_po	0,00
	veranda	Su_ver	8,50
	soffitta	Su_soff	0,00
	cantina/ripostiglio	Su_can/rip	29,00
	autorimessa	Su_aut	14,00
	box auto	Su_box	0,00
	posti auto scoperti	Su_pas	0,00
	posti auto coperti	Su_pac	0,00
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	0,00
	esterna condominiale	Su_ext-cond	0,00
	Quota millesimale	n.	0,000
N° servizi igienici	N° ser	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St_man	1
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	0,0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp_cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp_all	0
Affacci	n.	1	
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	0
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	1
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 48.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO STOCOCCO DI ESTE, REP. 18102 DEL 14/11/2024		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO CON AUTORIZZAZIONE		
Epoca costruzione/agibilità	ante 1967, 1990		
Comune	POJANA MAGGIORE		
Indirizzo	VIA CALDUMARE 80		
Dati catastali	Foglio 18, m.n. 194 sub 1-2		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su_pr	189,00
	balconi/terrazzi	Su_ba/te	0,00
	porticato/loggia	Su_po	0,00
	veranda	Su_ver	32,00
	soffitta	Su_soff	0,00
	cantina/ripostiglio	Su_can/rip	56,00
	autorimessa	Su_aut	14,00
	box auto	Su_box	0,00
	posti auto scoperti	Su_pas	0,00
	posti auto coperti	Su_pac	0,00
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	821,00
	esterna condominiale	Su_ext-cond	0,00
	Quota millesimale	n.	0,000
N° servizi igienici	N° ser	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St_man	1
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	0,5
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp_cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp_all	0
Affacci	n.	3	
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	0
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	1
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 60.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO CECCHINELLO DI NOVENTA VICENTINA, REP. 2054 DEL 18/11/2024		

Caratteristiche comparabile B

SUBJECT			
Descrizione dato	ABITAZIONE CON AUTORIZZAZIONE		
Tipologia	ABITAZIONE CON AUTORIZZAZIONE		
Epoca costruzione/agibilità	ante 1967, 2003		
Comune	ASIGLIANO VENETO		
Indirizzo	VIA IV NOVEMBRE 20		
Dati catastali	Foglio 8, m.n. 22, 23 sub 1, 440		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su_pr	133,00
	balconi/terrazzi	Su_ba/te	0,00
	porticato/loggia	Su_po	13,50
	veranda	Su_ver	0,00
	soffitta	Su_soff	12,00
	cantina/ripostiglio	Su_can/rip	0,00
	autorimessa	Su_aut	22,00
	box auto	Su_box	0,00
	posti auto scoperti	Su_pas	0,00
	posti auto coperti	Su_pac	0,00
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	243,50
	esterna condominiale	Su_ext-cond	0,00
	Quota millesimale	n.	0,000
N° servizi igienici	N° ser	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St_man	1,5
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	0,5
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp_cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp_all	0
Affacci	n.	1	
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	0
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

<b>TABELLA CORRETTIVA</b>			
Prezzo marginale			
p(DAT) (€/mq)	258,06	322,58	
p(SUP) (€/mq)		188,63	
p(BAL/TER) (€/mq)		47,16	
p(POR) (€/mq)		94,32	
p(VER) (€/mq)		94,32	
p(SOF) (€/mq)		56,59	
p(CAN/RIP) (€/mq)		94,32	
p(AUT) (€/mq)		126,38	
p(BOX) (€/mq)		94,32	
p(PAS) (€/mq)		37,73	
p(PAC) (€/mq)		94,32	
p(SEE) (€/mq)		18,86	
p(SER) (€)		4.000,00	
p(CON) (€)		180,06	
(STM)	1	1	3
(STM) SUBJECT	2		
p(STM) (€)	10.000,00	60.000,00	
(LIV)	0	1	2
(LIV) SUBJECT	1		
p(LIV) (€)	725,00	644,33	
(IMP_COND)	0	0	0
(IMP_COND) SUBJECT	0		
p(IMP_COND) (€)	2.400,00		
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
<b>PRZ (€)</b>	<b>48.000,00</b>	<b>60.000,00</b>	
(DAT) (mesi)	-258,06	-322,58	
SUP (mq)	9.054,33	-10.563,38	
BAL/TER (mq)	0,00	0,00	
POR (mq)	1.273,26	1.273,26	
VER (mq)	-801,69	0,00	
SOF (mq)	679,07	-1.131,79	
CAN/RIP (mq)	-2.735,16	-5.281,69	
AUT (mq)	1.011,07	1.011,07	
BOX (mq)	0,00	0,00	
PAS (mq)	0,00	0,00	
PAC (mq)	0,00	0,00	
SEE (mq)	4.593,18	-10.893,49	
CON (mq)	0,00	0,00	
SER (n)	0,00	0,00	
STM (n)	5.000,00	30.000,00	
LIV (n)	362,50	0,00	
IMPCOND (n)	0,00	0,00	
<b>Prezzi corretti (€)</b>	<b>66.178,50</b>	<b>64.091,40</b>	
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%)	$d(\%) = (V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min} \times 100$		3,26
Valore di stima del subject (€) = $\sum V_i / n$			65.134,95
<b>Valore di stima del subject arrotondato (€)</b>			<b>65.000,00</b>

Tabella aggiustamenti



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 30/12/2024 risulti essere pari a:

**€ 65.000,00 (sessantacinquemila/00 €), pari a 360,43 €/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”.

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Abitazione - Terra	66,50	1,00	66,50	360,43	23.968,26
Abitazione - Primo	66,50	1,00	66,50		23.968,26
Scoperto di pertinenza	103,00	0,05	5,15		1.856,19
Autorimessa - Terra	22,00	0,66	14,52		5.233,37
Soppalco - Primo	12,00	0,20	2,40		865,02
Portico - Terra	13,50	0,45	6,08		2.189,58
Scoperto pertinenza	192,00	0,10	19,20		6.920,16
			<b>180,35</b>		

### 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale: € 2.500,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 5.500,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00
- altri costi/oneri: € 0,00

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;



- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- f) dalla presenza delle infiltrazioni d'acqua dalla copertura segnalate in relazione.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 20% sul valore dei beni.

Descrizione	Valore
Valore di mercato	65.000,00 €
Costi per la regolarizzazione catastale	-2.500,00 €
Spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-5.500,00 €
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	0,00 €
Altri costi/oneri	0,00 €
Mancanza di garanzia per vizi,ecc (min. 15%-max. 30% del valore di mercato) 20%	-13.000,00 €
Valore a base d'asta	44.000,00 €
<b>Valore a base d'asta (arrotondato)</b>	<b>44.000,00 €</b>

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

**€ 44.000,00 (€ quarantaquattromila /00)."**

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **243,98 €/mq** di superficie commerciale

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Abitazione - Terra	66,50	1,00	66,50	243,98	16.224,67
Abitazione - Primo	66,50	1,00	66,50		16.224,67
Scoperto di pertinenza	103,00	0,05	5,15		1.256,50
Autorimessa - Terra	22,00	0,66	14,52		3.542,59
Soppalco - Primo	12,00	0,20	2,40		585,55
Portico - Terra	13,50	0,45	6,08		1.482,18
Scoperto pertinenza	192,00	0,10	19,20		4.684,42
			<b>180,35</b>		<b>44.000,57</b>



#### 12.4 **Confronto con trasferimenti pregressi**

I beni pignorati sono stati compravenduti in data 26/10/ , Notaio Itri Beniamino di Lonigo (VI), rep. 115540 al prezzo pari ad € .

#### 12.5 **Giudizio di vendibilità'**

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima.

Si è provveduto successivamente ad acquisire dati più approfonditi degli immobili aggiudicati attraverso il sito dell'APAG (attività di servizi a favore dei professionisti operanti nell'ambito delle Procedure Giudiziarie Esecutive e Concorsuali).

Purtroppo non si sono reperiti esperimenti d'asta negli ultimi 2 anni (il più recente risale al 2018) non potendo desumere dati utili per assegnare un giudizio di vendibilità agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Considerato comunque lo stato degli immobili, la loro appetibilità nel mercato immobiliare, il valore di mercato attribuito e le decurtazioni d'asta, è probabile che gli stessi saranno aggiudicati al 1°/3° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **SUFFICIENTE**.

### 13. **VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'**

Gli immobili pignorati sono stati descritti e valutati nella presente relazione con le rispettive quote di proprietà.

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

#### 14.1 **Dati e residenza del debitore esecutato**

*Certificato di residenza storico*

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Asigliano Veneto (VI) il 27/09/2024 risulta che il debitore , nato in India (EE) il 10/07/1974, risiede ad Asigliano Veneto (VI), via e, alla data di notifica del pignoramento era ivi residente.

#### 14.2 **Stato civile, stato di famiglia e regime patrimoniale del debitore**

Dal certificato anagrafico di matrimonio rilasciato dal Comune di Asigliano Veneto (VI) il 27/09/2024 risulta che il debitore risulta coniugato con .

Dal certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Asigliano Veneto (VI) il 27/09/2024 risulta che la famiglia del debitore è composta da: (10/07/1974), (07/06/1984), (19/04/2010) e (07/01/2021).



**15. LOTTI**

I beni riportati e descritti nella presente relazione peritale, nel rispetto della totalità dei beni pignorati, costituiscono il lotto n. 1 di 1.

**16. OSSERVAZIONI FINALI**

Nessuna ulteriore osservazione finale oltre a quanto già riportato nella relazione.

Vicenza, 30/12/2024

Il Tecnico Incaricato  
**Geometra PAOLO SIMONETTO**  
(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 del soggetto esecutato e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio del soggetto esecutato
10. Ricevuta invio perizia all'esecutato

