



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

**PROCEDURA N. 205/2024 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. Sonia Pantano**

Creditore procedente: **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***

Esecutato: **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **23 gennaio 2025**

Identificazione beni: Beni in Montecchio Maggiore (VI), Via Monte Ortigara, 1 int.3

Dati Catastali: NCEU, foglio 7, p.lla 436, sub. 4 (A/3) e sub. 11

(C/6) - per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Loris Preto** - Via Pio X, 221 – Schio (VI)

Mail: preto@studioilcerchio.eu – tel: 0445 672563

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie Vicenza** - Via Volto, 63 –

Costozza di Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444 953915

## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 205/2024, promossa da: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

**Giudice:** Dott. Sonia Pantano

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 23 gennaio 2025

**Esperto stimatore:** Geom. Loris Preto

**Diritto pignorato** (pag. 6): Piena proprietà per la quota 1/1

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 6): Nessuno

**Tipologia bene pignorato** (pag. 6): appartamento bicamere al piano primo in condomino con garage

**Ubicazione** (pag. 6): Montecchio Maggiore (VI) in via Monte Ortigara nr. 1 int. 3

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 6): NCEU, foglio 7, p.lla 436, sub. 4 (A/3) e sub. 11 (C/6)

**Metri quadri** (pag. 8): 86,97 m<sup>2</sup> commerciali

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

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

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 18): regolare

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 23): 84.824,25 €

**Date/valori comparabili reperiti:** comparabile A: 11.07.2024, 185.000 €; comparabile B: 15.03.2023, 110.000 €; comparabile C: 09.04.2024, 115.000 €

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 23): 72.100,61 €

**Valore debito** (pag. 22): € 102.573,20 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 13): occupato dall'esecutato e dai propri familiari (moglie e tre figli di cui uno disabile)

**Titolo di occupazione** (pag. 13): proprietà

**Oneri** (pag. 21): nessuno

**APE** (pag. 13): SI, classe F

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità:** nulla da segnalare

**Lotti** (pag. 25): Unico

**Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.** L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della

consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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

---

## SOMMARIO

1.	SCHEDE SINTETICA E INDICE .....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni .....	7
3.5	Certificazione energetica .....	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	13
4.1	Possesso.....	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	13
5.	ASPETTI CATASTALE .....	13
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	13
5.2	Intestatari catastali storici .....	14
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 .....	18
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	18
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	18
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	18
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	20
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....	21
8.1	Oneri e vincoli .....	21
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023) .....	21
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	22
9.	SUOLO DEMANIALE.....	22
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	22
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	22

---

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	22
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	22
12.1	Metodo di valutazione .....	22
12.2	Stima del valore di mercato .....	23
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	23
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	24
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	24
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	24
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	24
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato .....	24
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	24
15.	LOTTE .....	25
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	25
17.	ELENCO ALLEGATI.....	26

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni sono comprensive delle seguenti attività:

17.07.2024: Ricezione telematica dell'incarico;

23-24.07.2024: Scarico da portale dedicato del fascicolo, scarico da portale dedicato della documentazione catastale, verifica della compatibilità all'incarico, deposito del Giuramento telematico, predisposizione presso lo Studio della pratica, scarico da portale dedicato dell'atto di provenienza, richiesta al Comune di Montecchio Maggiore della documentazione anagrafica tramite PEC, richiesta al Comune di Montecchio Maggiore della documentazione edilizia (accesso agli atti) tramite PEC e ispezione telematica in Conservatoria per verifica delle trascrizioni relative all'immobile;

02.08.2024: Invio a IVG della bozza di Check list;

10.08.2024: Richiesta al Comune di Montecchio Maggiore della documentazione edilizia (accesso agli atti) tramite portale dedicato di Impresa In Un Giorno;

04.09.2024: Sopralluogo all'immobile oggetto di stima;

23.09.2024: Deposito della Check list revisionata da IVG;

14.11.2024: Presenza all'udienza con collegamento da remoto.

12.12.2024: Richiesta dati aggiudicazioni a Astalegale e richiesta informazioni presso Amministratore di Condominio tramite e-mail;

23.12.2024: Deposito dell'elaborato Peritale;

23.01.2025: Presenza con collegamento da remoto all'udienza art. 569 c.p.c.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento bicamere al piano primo su contesto condominiale realizzato nel 1965 e composto da sei unità abitative, il tutto sito a Montecchio Maggiore in via Monte Ortigara nr. 1 int. 3.

L'abitazione, che si compone di ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e poggiolo, nonché garage singolo al piano seminterrato, ha una superficie commerciale di 80,76 mq con garage di 20,83 mq, proprietà intestata a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Nel complesso il fabbricato si sviluppa su quattro livelli di cui uno seminterrato e tre fuori terra, l'appartamento ha un'altezza interna di mt. 2,88.

Area esterna del fabbricato comune al condominio.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Piena proprietà per la quota di 1/1 a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Identificazione catastale: Comune censuario di Montecchio Maggiore, foglio 7, particella 436 sub. 4 (Catasto Fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 413,17 €, indirizzo catastale via Monte Ortigara nr. 10, piano primo, intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e particella 436 sub. 11 (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq, rendita 53,92 €, indirizzo catastale via Monte Ortigara nr. 10, piano primo sottostrada, intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

In entrambi i casi trattasi in realtà di Via Monte Ortigara nr. 1.

Il diritto reale pignorato corrisponde a quanto in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita stipulato da Notaio Tommaso De Negri in data 12.01.2017 con nn. 4.105 di repertorio e 3.268 di raccolta, trascritto a Vicenza in data 27.01.2017 ai nn. 1.786 R.G. e 1.298 R.P..

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

Non esiste Elaborato Planimetrico per descrivere precisamente i confini, ciò premesso l'abitazione individuata dalla particella 436 sub. 4 confina a nord-est, sud-est e sud-ovest con vuoto su area esterna comune del mappale 436, mentre il lato nord-ovest confina con il vano scale comune ed altra abitazione appartenente a diversa proprietà.

Il garage individuato dalla particella 436 sub. 11 confina a nord-est con area esterna comune del mappale 436, mentre i lati sud-est, sud-ovest e nord-ovest confinano con altri garages appartenenti a diverse proprietà.

Salvi i più precisi.

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

I beni immobili oggetto della presente sono un appartamento sito al primo piano di un edificio condominiale sorto nel 1965 nella zona centrale di Montecchio Maggiore (VI).

L'edificio nel suo complesso si sviluppa su quattro livelli di cui uno seminterrato e tre fuori terra con una struttura composta presumibilmente da murature in cemento armato intonacato al piano inferiore e laterizio intonacato in quelli superiori, i solai sono in laterocemento con scale di collegamento in cemento armato, struttura di copertura a nido d'ape con manto di copertura in laterizio, il tutto ospitando sei unità abitative con rispettivi garages.

Più precisamente l'abitazione oggetto della procedura si compone da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e poggiolo, il tutto accessibile tramite ingresso e vano scale comune privo di ascensore, al piano seminterrato garage singolo.

Il condominio gode di un'area esterna comune interamente recintata dedicata a spazi di manovra per i garages o spazio verde (orto).

Alcune finiture dell'unità abitativa sono originarie, altre invece sono state rinnovate negli anni '90, in particolare troviamo pavimenti in palladiana su ingresso e camere, piastrelle invece nella zona giorno e bagno, serramenti esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili, presenti doppi vetri esterni in alluminio, la porta d'ingresso è in legno con serratura di sicurezza, porte interne in legno tamburato.

Presenti, apparentemente funzionanti ma da verificare rispetto alle attuali normative in materia, gli impianti elettrico, radiotelevisivo, idrosanitario, gas-metano e di riscaldamento, precisando per quest'ultimo che funziona tramite termosifoni alimentati da caldaia autonoma posta in cucina.

Sono presenti inoltre il citofono e impianto di climatizzazione estiva.

Per quanto concerne il garage si segnala semplicemente pavimento in battuto di cemento e portone in metallo, presente il solo impianto elettrico.

Il fabbricato nel suo complesso, così come in particolare l'abitazione oggetto di stima, si presentano in sufficienti condizioni sia strutturali che manutentive anche se una certa vetustà e comunque evidente.

Per completezza l'unità abitativa è libera su tre lati (nord-est, sud-est e sud-ovest) e buone sono sia la luminosità che l'esposizione, la sua posizione è centrale al centro del paese con tutti i servizi di prima necessità raggiungibili in pochi minuti a piedi.

Consistenza:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

<i>descrizione</i>	<i>consistenza (mq)</i>		<i>indice</i>		<i>commerciale (mq)</i>
Abitazione	80,76	x	100,00%	=	80,76
Poggiolo	3,33	x	30,00%	=	1,00
Garage	20,83	x	25,00%	=	5,21
<b>Totale</b>	<b>80,76</b>				<b>86,97</b>

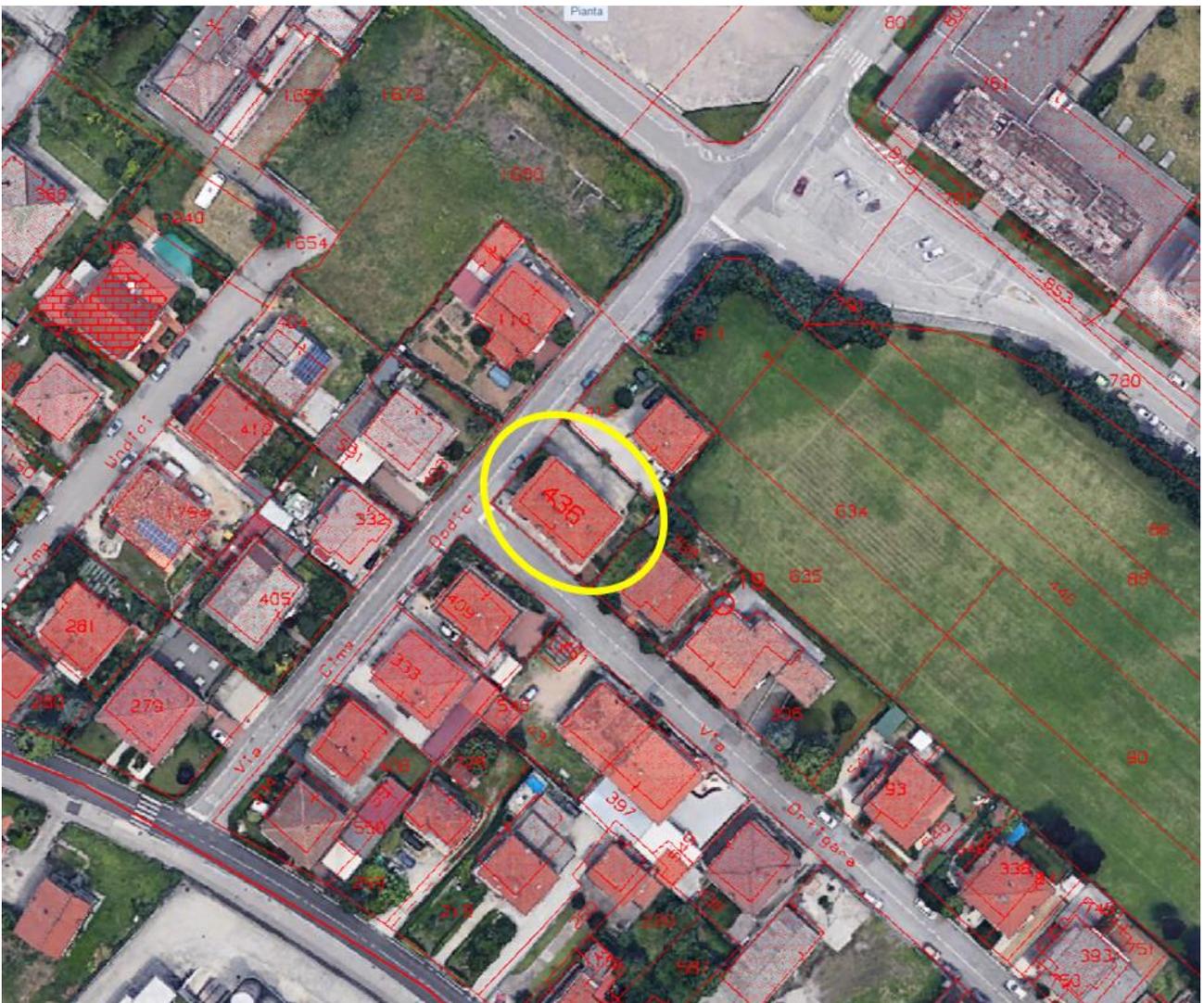


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.





prospetto sud-est e sud-ovest con  
individuazione immobile oggetto di perizia



prospetto sud-ovest e nord-ovest con  
individuazione immobile oggetto di perizia



prospetto nord-est e nord-ovest con  
individuazione immobile oggetto di perizia



porta d'ingresso (comune)



lato sud-est (comune)



vano scala (comune)



porta d'ingresso unità oggetto di perizia



cucina



ingresso



soggiorno



bagno



camera 1



camera 2



garage

**Figura 4. Foto immobili.**

### 3.5 Certificazione energetica



278,29 KWh/mq/anno

Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo nr. 163046/2024 registrato in data 23.12.2024

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dal debitore esecutato assieme alla sua famiglia (moglie e tre figli di cui uno disabile).

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

L'immobile è occupato dal debitore esecutato in forza di Atto di Compravendita stipulato in data 12.01.2017 dal Notaio Tommaso De Negri, rep. 4.105, trascritto a Vicenza il 27.01.2017 ai nn. 1.786 R.G. e 1.298 R.P..

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il mappale 436 su cui insiste il fabbricato risulta così definito già con i dati d'impianto riferiti al 31.12.1974.

## 5.2 Intestatari catastali storici

- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a NANTO (VI) il 13/02/1927, cod. fisc. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata a SOVIZZO (VI) il 11/11/1930, cod. fisc. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, entrambi per la quota di 1/2 della piena proprietà fino al 13.05.2015;
- \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata a SOVIZZO (VI) il 10/11/1930, cod. fisc.\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota di 4/6 della piena proprietà, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*nata a VICENZA (VI) il 09/01/1965, cod. fisc. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota di 1/6 della piena proprietà, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*nato a VICENZA (VI) il 29/08/1955, cod. fisc. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la quota di 1/6 della piena proprietà, tutti fino al 12.01.2017.

## 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Atto di pignoramento, nota di trascrizione e atto di compravendita riportano correttamente i dati catastali dell'immobile (Comune di Montebelluna, foglio 7, mappale 436 sub. 4 e 11).

Su tutti si individua l'immobile in via Monte Ortigara nr. 10 quando in realtà, come anzidetto, il nr. civico è 1. I dati catastali sono comunque corretti.

## 5.4 Giudizio di conformità catastale

Le planimetrie catastali degli immobili corrispondono allo stato dei luoghi.



Figura 5. Estratto mappa catastale

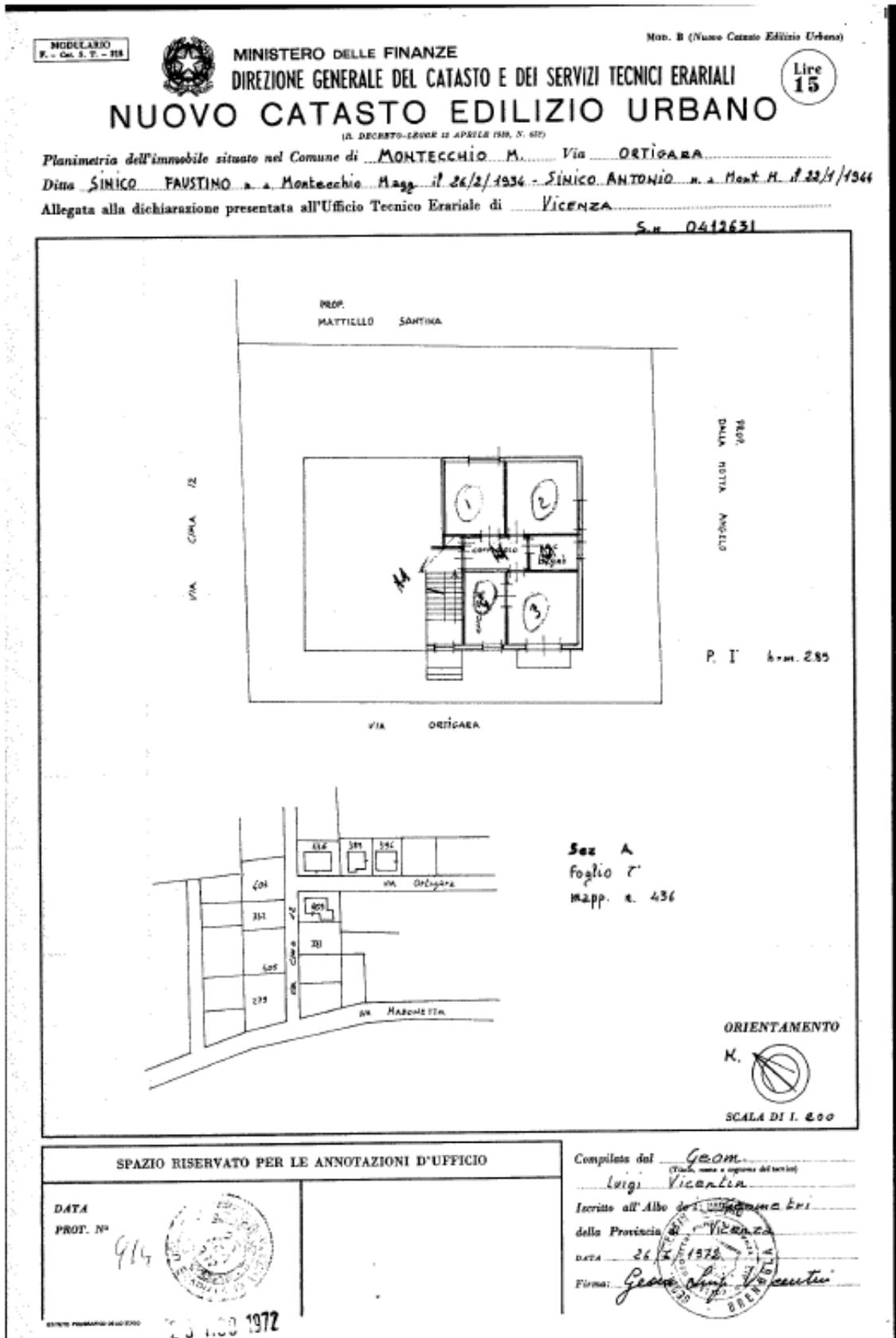


Figura 6. Planimetria catastale mapp. 436 sub. 4.

MODULARIO P. - Col. 2. T. - 213

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1970, N. 641)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTECCHIO MAGGIORE Via ORTIGARA  
Ditta SINICO FAUSTINO n. 2 Montecchio Maggiore il 26/2/1934 - SINICO ANTONIO n. 2 Mont. Maggiore il 23/1/1944  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza Sn. 0412637

PROP. MATTIELLO SANTINA

VIA CINA 14

VIA ORTIGARA

VIA MANDONETTA

PROPRIETÀ DELLA NOTA ANDRÈ

RIT 6 m 2.05

Sez A  
Foglio F  
m/m 436

ORIENTAMENTO  
N

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N° 911

29 459 1972

Compilata dal Geom. Luigi Vicentini  
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Vicenza

DATA 26/6/1972

Firma: Geom. Luigi Vicentini

Figura 7. Planimetria catastale mapp. 436 sub. 11.

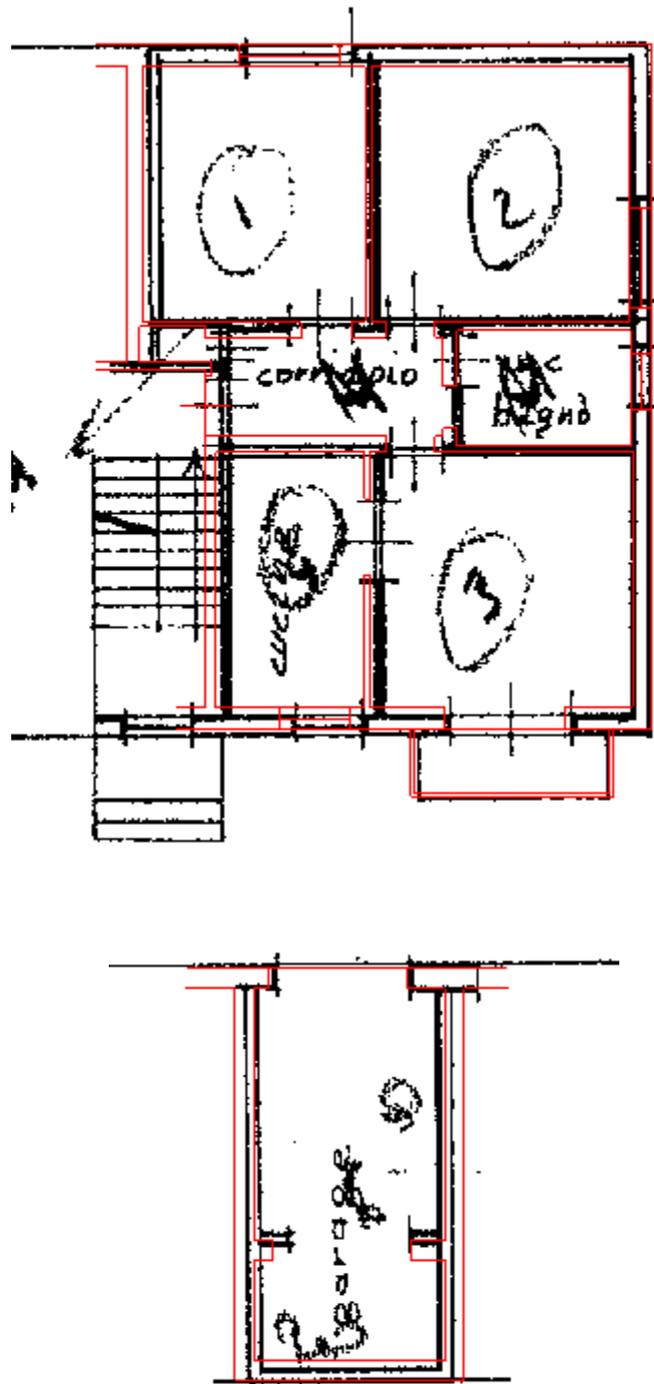


Figura 5. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

L'attuale proprietà è in capo a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, nato a Dormaa Ahenkro (Ghana) il 25 maggio 1980, cod. fisc. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza dell'atto di

compravendita stipulato da Notaio Tommaso De Negri in data 12.01.2017 con nn. 4.105 di repertorio e 3.268 di raccolta, trascritto a Vicenza in data 27.01.2017 ai nn. 1.786 R.G. e 1.298 R.P..

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

Precedentemente all'attuale intestatario la proprietà era in capo ai sigg. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata a Sovizzo (VI) il 10 novembre 1930, cod. fisc. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per quota di 4/6 della piena proprietà, a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nata a Vicenza il 9 gennaio 1965, cod. fisc. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* nato a Vicenza il 29 agosto 1955, cod. fisc. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, quest'ultimi ciascuno per la quota di 1/6 della piena proprietà.

La sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, ed il marito \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, nato a Nanto (VI) il 13 febbraio 1927 cod. fisc. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, acquistano ciascuno la quota di 3/6 della piena proprietà dell'immobile mediante atto di Compravendita in data 9 febbraio 1978 n. 22.420 di rep. del Notaio Bruno Bertuzzo di Vicenza, ivi registrato il 16 febbraio 1978 al n. 1427 atti privati e trascritto a Vicenza il 2 marzo 1978 ai nn. 2.713 R.G. e 2.404 R.P..

Con la successione legittima di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* apertasi in data 13 maggio 2015 la cui denuncia è stata registrata a Vicenza 2 in data 2 marzo 2016 al n. 419 Vol. 9.990, la sua quota viene trasferita in parti uguali a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

In data 27.01.2017 risulta trascritta ai nn. 1.785 R.G. e 1.297 R.P. accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

## **7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI**

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

Autorizzazione Edilizia nr. 58, prot. 1226, intestata a Sinico Faustino e Sinico Antonio, per lavori di costruzione di un fabbricato uso civile abitazione, la cui domanda è stata presentata in data 05.04.1965 e per la quale al termine dei lavori è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità nr. 58/65 datata 30.12.1966.

### **7.2 Abusi/diformità riscontrati**

Lo stato attuale dell'abitazione, rispetto allo stato approvato, a parere dello scrivente presenta una leggera differenza della sagoma, una diversa separazione tra cucina e soggiorno ed un poggiolo più piccolo rispetto a quanto originariamente previsto, il tutto però si ritiene essere conforme alla normativa edilizia poiché trattasi di tolleranze rientranti nei casi previsti dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 o comunque risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio per il quale in data 30.12.1966 è stato rilasciato certificato di abitabilità.

I garages invece sono totalmente diversi da quanto originariamente previsto ma, anche in questo caso, risalgono all'epoca di costruzione e pertanto compresi nell'abitabilità di cui sopra.

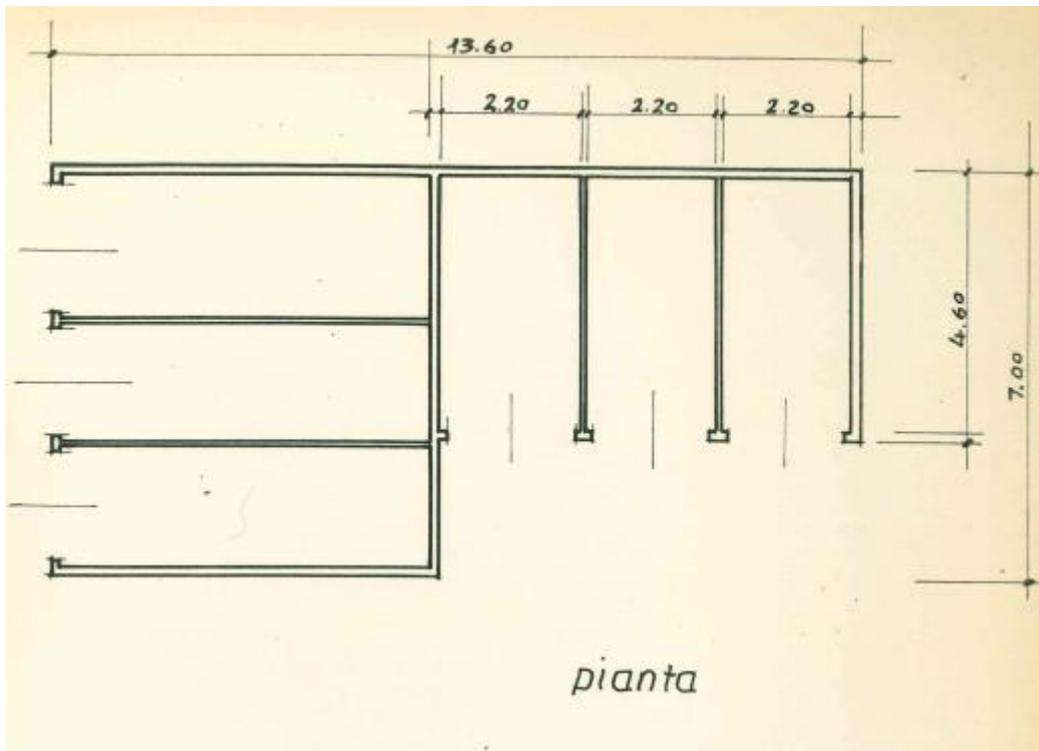
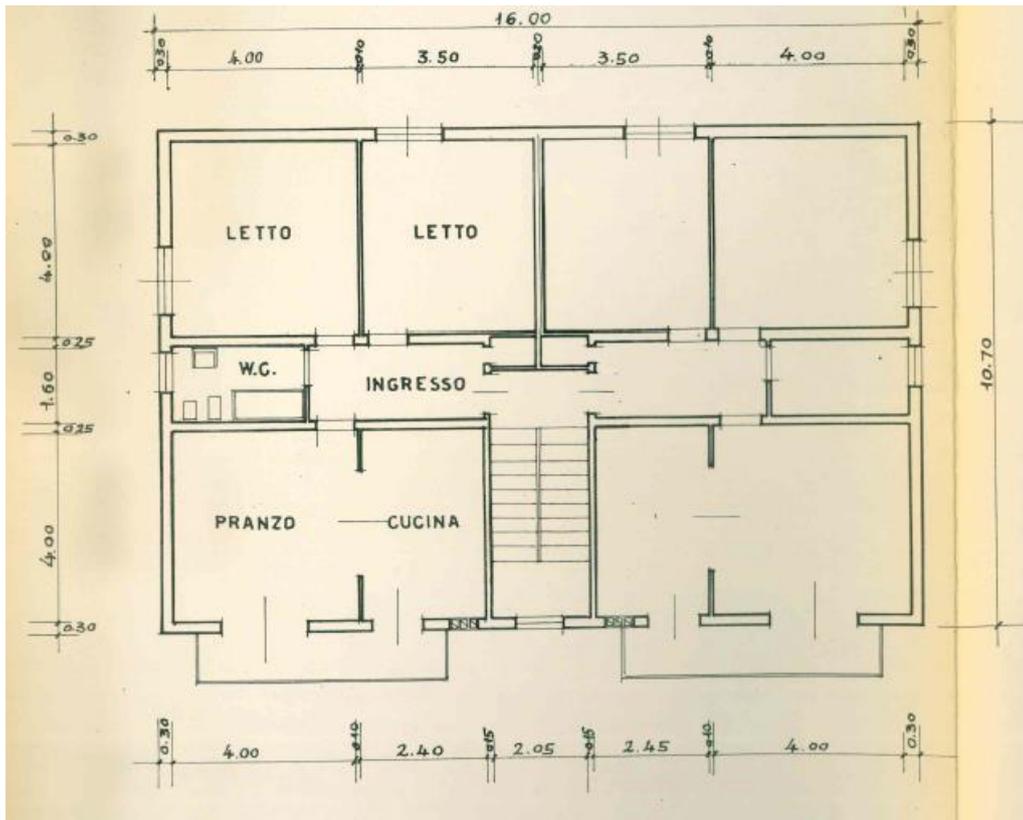
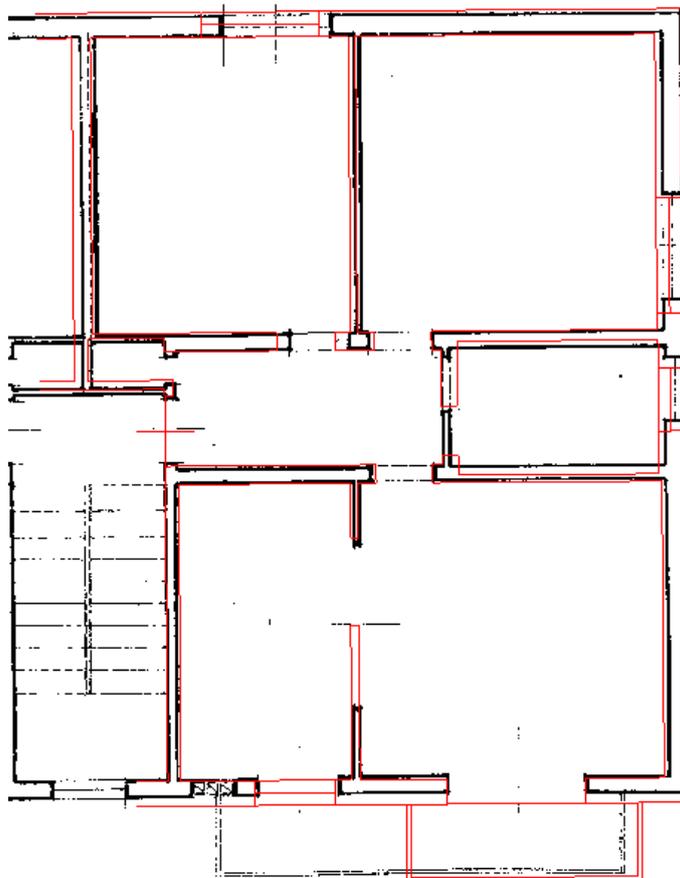


Figura 6. Stato approvato.



**Figura 7. Comparazione stato attuale – stato rilevato.**

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

Non necessaria in forza di quanto espresso al paragrafo precedente.

### **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**

Nulla da segnalare

### **8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 17/12/2024)**

- Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 12.01.2017 a firma del Notaio Tommaso De Negri ai nn. 4.106 dei rep. e 3.269 di racc., registrato a Vicenza il 26.01.2017 al nr. 1029 Serie 1T, trascritto a Vicenza il 27.01.2017 ai nn. 1.787 R.G. e 304 R.P., a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, derivante da concessione a garanzia di contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 156.000,00 €

Importo capitale: 104.000,00 €

Durata: 30 anni;

La trascrizione colpisce i beni oggetto di perizia.

- Atto di Pignoramento notificato il 14.05.2024 da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza al nr. 2.723 di repertorio, trascritto il 07.06.2024 a Vicenza ai nn. 12.370 R.G. e 9.112 R.P., a favore di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, derivante da garanzia di contratto di mutuo.

Alla sezione D si scrive: "l'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 102.573,20 oltre ad interessi e spese. Si precisa che il sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* è nato a Dormaa Ahenkro (Ghana) il 25.05.1980".

La trascrizione colpisce i beni oggetto di perizia.

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

Ipoteca e Atto di pignoramento di cui al punto 8.2 saranno cancellate dalla procedura.

## **9. SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

## **10. USO CIVICO O LIVELLO**

Il bene pignorato è in piena proprietà e non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

L'unità immobiliare è parte di un condominio di sei unità abitative gestito autonomamente dai condomini senza amministratore condominiale professionista, il debitore esecutato al momento del sopralluogo riferisce che le spese condominiali ammontano a 15,00 €/bimestrali.

Dalla documentazione affissa nelle parti comuni sembra concordato la realizzazione di una nicchia contatori esterna al fabbricato per un costo di 146,85 €/abitazione.

## **12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **12.1 Metodo di valutazione**

Il valore di mercato dell'immobile è 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).

In particolare è stato utilizzato 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% ( $\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$ ).

Nel caso specifico sono stati reperiti tre comparabili siti nelle vicinanze, trattasi di appartamenti siti su complessi condominiali ognuno con garage e privi di area esterna esclusiva.

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 23.12.2024 risulti essere pari a:

€ 84.824,25 (ottantaquattromilaottocentoventiquattro/25 €), pari a 975,33 €/m<sup>2</sup>

In allegato la tabella esplicativa della valutazione stimativa adottata.

## 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15 % sul valore dei beni.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 72.100,61 (€ settantaduemilacento/61)**.

Valore di mercato:	84.824,25 €
Riduzione del valore calcolato nella misura del 15%:	-12.723,64 €
Valore di vendita giudiziaria:	72.100,61 €

## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Da un'analisi dei dati forniti da Astalegale S.p.a. delle aggiudicazioni recentemente avvenute nel comune di Montecchio Maggiore, si rilevano numerose aggiudicazioni tant'è che ho potuto concentrare l'attenzione su immobili aventi le stesse caratteristiche, ovvero siti ai piani bassi e su contesti di piccole unità.

Sono emerse due abitazioni aggiudicate a 54.315 € e 89.500 €.

## 12.5 Giudizio di vendibilità

Sufficiente: l'abitazione, seppur datata, è abitabile ed in buono stato manutentivo, ha delle dimensioni sufficienti ed è situata in un contesto residenziale comodo alle principali via di comunicazione. Basse le spese condominiali.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Trattasi del pignoramento della quota intera, la verifica pertanto non si rende necessaria.

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

### 14.1 Dati e residenza del del debitore executato

Il sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* è residente presso l'immobile oggetto della presente Perizia, ovvero a Montecchio Maggiore (VI) in via Monte Ortigara, 1 int. 3.

### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Con e-mail del 31.07.2024 il Comune di Montecchio Maggiore comunica che il sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ha contratto matrimonio il 11.01.2016 a Wamfie (Ghana) ma non è pervenuto l'atto per la sua trascrizione.

**15. LOTTI**

Unico lotto.

**16. OSSERVAZIONI FINALI**

Nulla da segnalare.

Schio, lì 23 dicembre 2024

Il Tecnico Incaricato  
Geom. Loris Preto  
(firma digitale)

**17. ELENCO ALLEGATI**

1. Mappa catastale;
2. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale;
3. Documentazione fotografica;
4. Planimetria stato rilevato;
5. Estratto Piano degli Interventi;
6. Visura storica mappale 436 sub. 4;
7. Planimetria catastale mappale 436 sub. 4;
8. Visura storica mappale 436 sub. 11;
9. Planimetria catastale mappale 436 sub. 11;
10. Documentazione edilizia;
11. Certificato di residenza e e-mail per estratto atto matrimonio del soggetto esecutato;
12. Atto di provenienza;
13. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA;
14. Aggiudicazioni Astalegale;
15. Attestato di Prestazione Energetica (APE).