



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 241/2024 RGE**  
**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto Unico**



Giudice: **Dott.ssa Sonia PANTANO**

Creditore procedente: **AMCO Asset Management Company Spa**

Esecutato: **- e -**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/02/2025

Identificazione beni: Beni in Torri di Montecchio Maggiore (VI), Via Chilesotti, 22/8

Dati Catastali: NCEU, foglio 7, p.lla 894, sub. 19 (cat. A/2)

p.lla 953, sub. 6 e sub. 14 (cat. C/6)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: Ing. Fabio Benetti - Via Marosticana, 293 Dueville (VI)

benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it - cell. 339 3935370

Custode Giudiziario: IVG di Vicenza - Via Volto, 63 Longare (VI)

immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553

## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 241/2024, promossa da: AMCO Spa contro Sig. -- + 1

**Giudice:** Dott.ssa Sonia Pantano

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 04/02/2025

**Esperto stimatore:** Benetti ing. Fabio

**Diritto pignorato:** piena proprietà per la quota 1/1.

**Eventuali comproprietari non esegutati:** nessuno

**Tipologia bene pignorato:** Appartamento tricamere al 4° piano con 2 garage al piano interrato.

**Ubicazione:** Montecchio Maggiore (VI), Via Chilesotti, 22/8

**Dati catastali attuali dei beni:** NCEU, foglio 7, p.lla 894, sub. 19 cat. A/2 P.S1,4 Sct 121 mq.

p.lla 953, sub. 6 cat. C/6 P.S1 cons. 16 mq.

p.lla 953, sub. 14 cat. C/6 P.S1 cons. 17 mq.

**Metri quadri:** superfici lorde: abitazione 121 mq, garages 33 mq.

**Stato di manutenzione:** sufficiente.

**Differenze rispetto al pignoramento:** nessuno

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 13): regolare

**Valore lordo di mercato, OMV:** valore di mercato 125.000,00 €

**Date/valori comparabili reperiti:** comparabile A: 30/01/2024, 90.000 € (732 €/mq) comparabile B: 30/09/2024, 122.000 € (1140 €/mq), comparabile C: 22/03/2024, 110.200 € (1.196,00 €/mq)

**Valore di vendita forzata proposto:** valore a base d'asta es. 106.000,00 €

**Valore debito:** dall'atto di pignoramento € 244.662,84 oltre a spese ed interessi.

**Occupazione:** occupato dall'esecutato e famiglia.

**Titolo di occupazione:** proprietà.

**Oneri:** risultano spese condominiali arretrate (par.11.1).

**APE:** è stato redatto l'APE: l'unità immobile risulta in classe G

**Problemi particolari - informazioni utili - criticità:** Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.2.

**Lotti:** 1/1

**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 imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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

**SOMMARIO**

1.	scheda sintetica e indice.....	2
2.	svolgimento delle operazioni .....	5
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 .....	6
3.4	descrizione dettagliata dei beni .....	6
3.5	certificazione energetica .....	11
4.	stato di possesso e occupazione.....	11
4.1	possesso.....	11
4.2	titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	11
5.	aspetti catastali .....	11
5.1	variazioni storiche al catasto fabbricati e terreni .....	11
5.2	intestatari catastali storici.....	11
5.3	osservazioni rispetto ai dati del pignoramento .....	11
5.4	giudizio di conformità catastale.....	12
6.	ricostruzione atti di provenienza .....	13
6.1	elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	13
7.	aspetti e urbanistico - edilizi.....	13
7.1	titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	13
7.2	abusi/diformità riscontrati.....	13
7.3	verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	14
7.4	perimetro del "mandato" .....	14
8.	oneri e vincoli gravanti sul bene .....	15
8.1	oneri e vincoli .....	15
8.2	elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 26/08/2024).....	16
8.3	oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	16
9.	suolo demaniale.....	17
10.	uso civico o livello .....	17
11.	spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso .....	17
11.1	oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	17
12.	valutazione e stima dei beni .....	17
12.1	metodo di valutazione.....	17
12.2	stima del valore di mercato.....	18
12.3	determinazione del valore a base d'asta .....	19
12.4	confronto con trasferimenti pregressi .....	20
12.5	giudizio di vendibilità' .....	20
13.	valutazione della quota - comoda divisibilità'.....	20
14.	residenza, stato civile, regime patrimoniale esecutato.....	20
14.1	dati e residenza del debitore esecutato.....	20
14.2	stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	20
15.	lotti .....	20
16.	osservazioni finali .....	20
17.	elenco allegati.....	21

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'Illustrissimo Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vicenza, Dott.ssa Sonia Pantano ha nominato, in data 24/07/2024, il sottoscritto Ing. Fabio Benetti esperto estimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 241/24.

In data 31/07/2024 il sottoscritto Ing. Fabio Benetti, con Studio in Dueville, Via Marosticana, 293, iscritto all'ordine degli ingegneri di Vicenza al n.2021, per mezzo di giuramento telematico accettava l'incarico e impegnandosi al deposito della presente relazione entro i 30 giorni antecedenti la data della prossima udienza fissata dal G.E. per il 04/02/2025 e procedeva successivamente, allo svolgimento delle operazioni peritali sotto indicate, necessarie all'adempimento dell'incarico.

Previa verifica della documentazione agli atti, in accordo con il Custode nominato, inviava comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali fissando la data del sopralluogo per il giorno 04/10/2024 alle ore 9.30 sul posto.

Insieme al Custode il sottoscritto eseguiva quindi l'accesso all'immobile verificando la rispondenza dei luoghi e realizzando diverse fotografie e un rilievo metrico. L'immobile risultava occupato dall'esecutato con la propria famiglia.

Inoltre ha provveduto:

- Ad effettuare le verifiche catastali presso l'agenzia delle entrate di Vicenza al fine di identificare l'immobile e verificarne la rispondenza dei dati catastali;
- ad effettuare le verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza al fine di verificare i precedenti proprietari nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- A recuperare copia l'atto di provenienza.
- Ad effettuare un'indagine presso l'ufficio tecnico del Comune al fine di ottenere tutte le informazioni urbanistiche necessarie relativamente alla regolarità urbanistica dei beni; oltre all'accesso agli atti.
- Ad effettuare le ulteriori indagini necessarie in ordine alla conoscenza dei valori di mercato degli immobili, situati nello stesso Comune, aventi analoghe caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto della stima.

A seguito delle acquisizioni di cui sopra, il sottoscritto ha potuto redigere la seguente relazione di stima.

### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento trilocale al quarto piano con cantina e due garage al piano interrato** sito in Montecchio Maggiore (VI) Via Chilesotti, 22/8.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, piccolo ripostiglio, due poggiali, corridoio che serve tre camere, un bagno, un wc. Al piano interrato dispone di una cantina e due garage singoli.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 137,5.

#### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Piena proprietà per la quota 1/1 dei seguenti beni:

Identificato in catasto fabbricati:

Comune di Montecchio Maggiore (VI), catasto fabbricato fg. 7, Via Chilesotti:

Appartamento: mapp. 894 sub. 19 cat. A/2, cl. 1, 7 vani, P.S1-4 Sct 121 mq, RCE € 563,97.

Garage: mapp. 953 sub. 6 cat. C/6 cl. 1 cons. 16 mq RCE € 47,93.

Garage: mapp. 953 sub. 14 cat. C/6 cl. 1 cons. 17 mq RCE € 50,92.

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

Confini dei mappali, in ordine N-E-S-O.: Mappale 149, 952, 958, 954,754.

Salvi i più precisi.

#### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento trilocale al quarto piano con cantina e due garage al piano interrato** sito in Montecchio Maggiore (VI) Via Chilesotti, 22/8.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, piccolo ripostiglio, due poggiali, corridoio che serve tre camere, un bagno, un wc. Al piano interrato dispone di una cantina e due garage singoli.

Si trova al quarto e ultimo piano di un condominio denominato "Flora" composto da cinque piani fuori terra con attività commerciali al piano terra e sedici unità residenziali ai piani superiori divise su due vani scala con ascensore. Al piano interrato vi sono le cantine ed i garage che sono parte di un supercondominio denominato "Chilesotti" di cui i due garage in oggetto costituiscono i 9,103 millesimi.

L'appartamento dispone di tre affacci con pareti finestrate sui lati nord-est, sud-est e sud-ovest.

Altezza interna appartamento 2,70 m, garage e cantina 2,5 metri.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 137,5.

#### Consistenza e determinazione della superficie commerciale:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	109,5	1,00	109,5
Poggioli	Sup. reale lorda	25,0	0,33	8,00
Cantina	Sup. reale	8,6	0,4	3,5
Garages	Sup. reale	33,0	0,5	16,50
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>137,5</b>

**Stato di manutenzione e conservazione:**

Il condominio è stato costruito nel 1980, in stato di manutenzione e conservazione sufficiente. Le finiture dell'appartamento sono quelle dell'epoca della costruzione (serramenti, pavimenti, impianti ...). In particolare si segnala presenza su quasi tutti i locali di muffa su pareti e soffitti. Secondo l'esecutato non ci sono però infiltrazioni dal tetto. L'esecutato ha riferito che la caldaia non è funzionante da qualche anno. I due basculanti dei garage necessitano di intervento di manutenzione in quanto non si aprono completamente.

**Caratteristiche descrittive:***Caratteristiche strutturali:*

*Strutture verticali:* pilastri in ca e muratura in laterizio intonacata. condizioni: sufficienti.

*Solai:* in laterocemento. Tetto a padiglione, cornici e poggiosi in calcestruzzo, condizioni: sufficienti.

*Scale:* scale interne con rivestimento in marmo, ringhiera in ferro. condizioni: sufficienti.

*Poggiolo:* in calcestruzzo, pavimento in ceramica e parapetto in muratura, condizioni: sufficienti.

*Componenti edilizie e costruttive:*

*Infissi esterni:* serramenti in legno doppio vetro, tapparelle in pvc. condiz.: appena sufficienti.

Soglie e stipiti finestre in pietra.

*Infissi interni:* porte a battente in legno. condizioni: sufficienti.

*Pavimentazione interna:* pavimento in mattonelle di ceramica. condizioni sufficienti.

Pavimentazione corsia manovra e garage: pavimento in calcestruzzo, muri in calcestruzzo senza intonaco, i basculanti manuali in lamiera verniciata sono danneggiati. Condizioni: scarse.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, presente citofono. Conformità da verificare.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete comunale.

*Termico:* tipologia: riscaldamento autonomo a gas, (attualmente non allacciato) diffusori radiatori. Caldaia in cucina non funzionante da tempo e priva di libretto aggiornato.

Caratteristiche zona: residenziale con attività commerciali con traffico locale e con sufficiente dotazione di parcheggi.

Posizione: L'abitazione si trova a 2,5 Km dal centro di Montecchio Maggiore, 12 Km da Vicenza, a 2 Km dal casello dell'autostrada A4.

Servizi della zona: L'immobile si trova in zona semicentrale, nel raggio di 2 km si trovano molte attività commerciali oltre a bar, distributori e servizi quali farmacia, municipio, Chiesa.

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale:



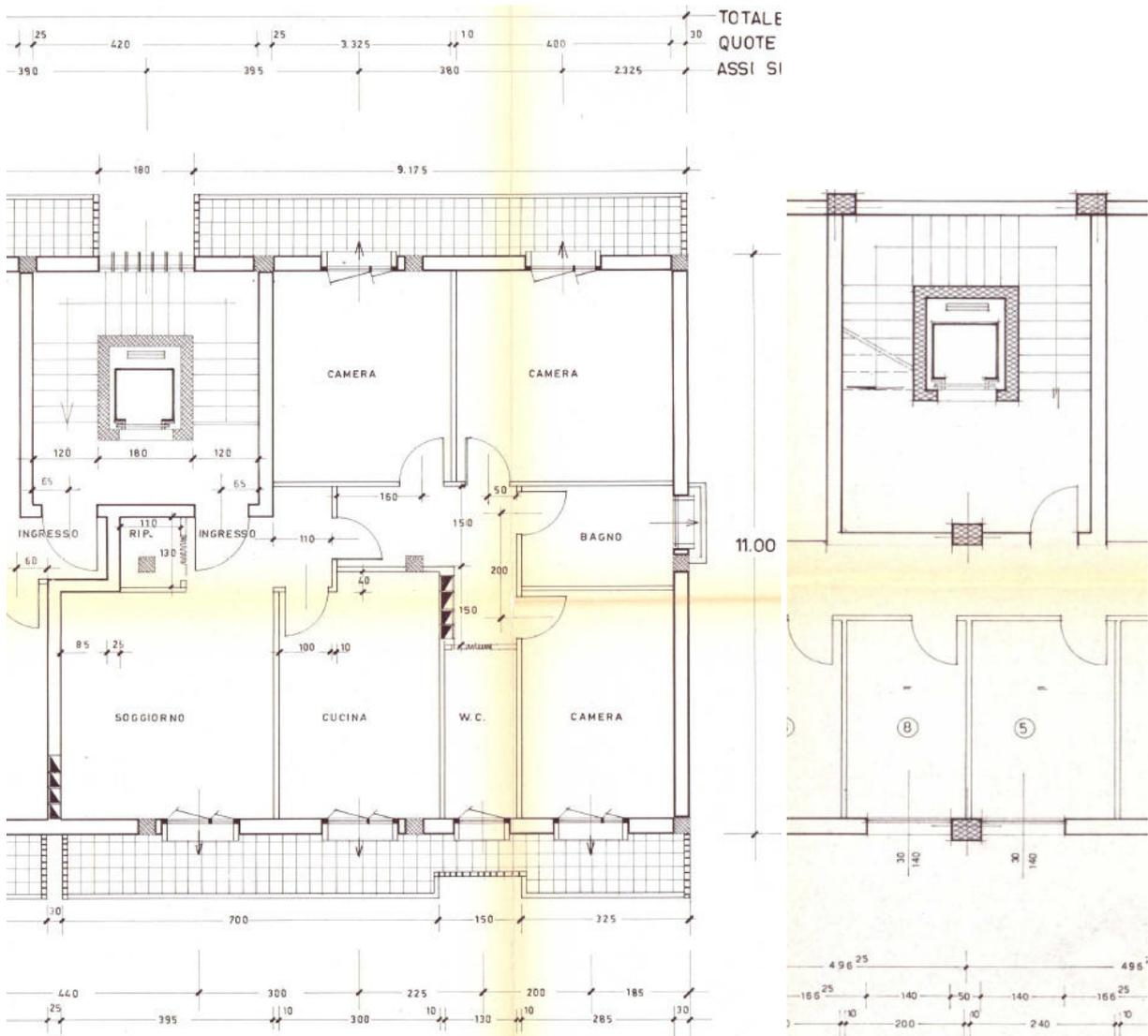


Vista dall'alto

Figura 2. Estratto mappa catastale:



Figura 3. Planimetria immobili:



Appartamento piano 4°

cantina p. interrato n. 5

Figura 4. Foto immobile:





### 3.5 Certificazione energetica

Non è stato fornito l'APE, pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso (classe G) ed alla trasmissione al portale della Regione Veneto. L'attestato è stato registrato con codice n. 159107/2024 in data 16/12/2024 e viene allegato alla presente relazione.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Occupato da esecutato e familiari.

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

Proprietà. A seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione registrati.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

L'immobile Foglio 7 particella 894 sub 19 cat. A/2, cl. 1, 7 vani, P.S1-4 Scat 114 mq Sct 121 mq, RCE € 563,97:

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario,

Variazione del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario,

variazione del 31/03/2015 Pratica n. VI0044614 in atti dal 31/03/2015 G.A.F. - Codifica piano incoerente (n. 17944.1/2015).

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'immobile Foglio 7 particella 953 sub. 6 cat. C/6 cl. 1 cons. 16 mq RCE € 47,93:

Variazione del 27/11/2014 pratica n. VI0256393 in atti dal 27/11/2014 Modifica identificativo (n. 148557.1/2014).

Altre del 30/04/1981 pratica n. VI0007337 in atti dal 22/01/2015 DEN. 223/81 (n. 223.1/1981).

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'immobile Foglio 7 particella 953 sub. 14 cat. C/6 cl. 1 cons. 17 mq RCE € 50,92:

Variazione del 27/11/2014 pratica n. VI0256924 in atti dal 27/11/2014 Modifica identificativo (n. 148975.1/2014).

Altre del 30/04/1981 pratica n. VI0007444 in atti dal 23/01/2015 DEN. 215/81 (n. 215.1/1981).

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### 5.2 Intestatari catastali storici

Intestatari catastali attuali: -- nata in -- in data -- C.F. ---per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e ---  
-nato in -- in data ---- C.F. ----- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dal 06/09/2005 ad oggi.

Precedenti intestatari: Pigatto Giorgio nato a Vicenza in data 8 febbraio 1963 C.F. PGTGRG63B08L840L per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dal 26/03/1991 fino al 06/09/2005.

Noro Claudio nato a Montecchio Maggiore (VI) in data 20 luglio 1957 C.F. NROCLD57L20F464J per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 26/03/1991.

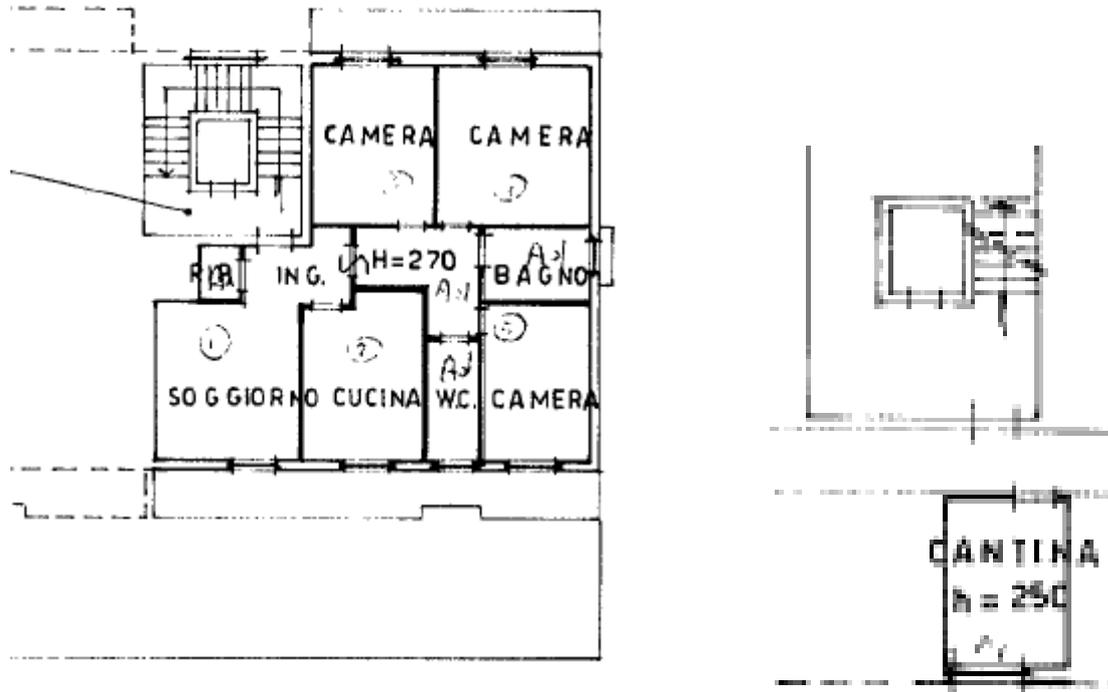
### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

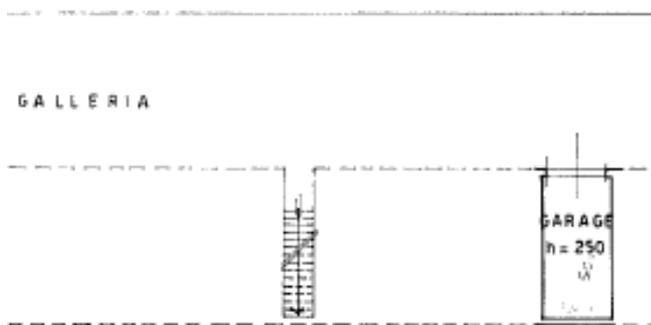
Nessuna difformità rilevante riscontrata.

Figura 5. Estratto Planimetria catastali dei beni:

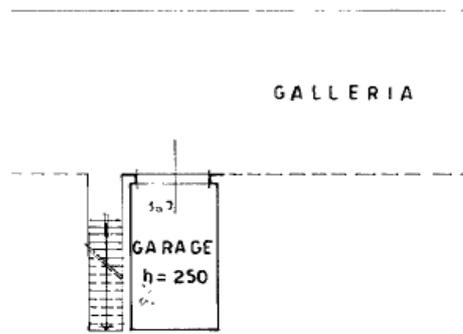


Appartamento piano 4 sub. 19

cantina P. interrato



Garage P. int sub. 6



Garage P. int sub. 14

Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni: non presente in banca dati.

Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale: *non necessaria*

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

A ---- nato in --- in data ---- C.F. ---- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, --- nata in --- in data --- C.F.---- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 7 Particella 894 Subalterno 19, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 953 Subalterno 14, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 953 Subalterno 6 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Di Marco Gianfranco del 6 settembre 2005 repertorio n. 33764/7470 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 30 settembre 2005 al numero di registro generale 24477 e numero di registro particolare 15334 da Pigatto Giorgio nato a Vicenza in data 8 febbraio 1963 C.F. PGTGRG63B08L840L per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Montecchio Maggiore (VI) di cui alla procedura.

A Pigatto Giorgio nato a Vicenza in data 8 febbraio 1963 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in oggetto sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Giardina Giuseppe dei 26 marzo 1991 repertorio n. 73376/4786 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 12 aprile 1991 al numero di registro generale 6176 e numero di registro particolare 4285 da Noro Claudio nato a Montecchio Maggiore (VI) in data 20 luglio 1957 C.F. NROCLD57L20F464J per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Montecchio Maggiore (VI) di cui alla procedura..

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Attuali proprietari e nel ventennio precedente:

Attuali proprietari: ---- nata in ---- in data ---- C.F. ---- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e ---- nato in Ghana in data ---- C.F. ---- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dal 06/09/2005 ad oggi.

Precedenti proprietari: Pigatto Giorgio nato a Vicenza in data 8 febbraio 1963 C.F. PGTGRG63B08L840L per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dal 26/03/1991 fino al 06/09/2005.

Noro Claudio nato a Montecchio Maggiore (VI) in data 20 luglio 1957 C.F. NROCLD57L20F464J per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà fino al 26/03/1991.

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Concessione edilizia n. 17/79 del 22/01/1979 lavori di costruzione di un fabbricato.

Concessione edilizia n. 276/79 del 26/11/1979 variante conc. Ed. 17/79.

Concessione edilizia n. 138/81 del 27/04/1981 variante conc. Ed. 276/79.

Abitabilità del 28/4/1981 pratica n. 138/81.

Dalla consultazione delle tavole del PI l'edificio ricade in Zona C1: Aree prevalentemente residenziale di completamento.

### 7.2 Abusi/difformità riscontrati

A seguito dell'accesso agli atti e del sopralluogo non si sono rilevate difformità.

Figura 8. Stato attuale.

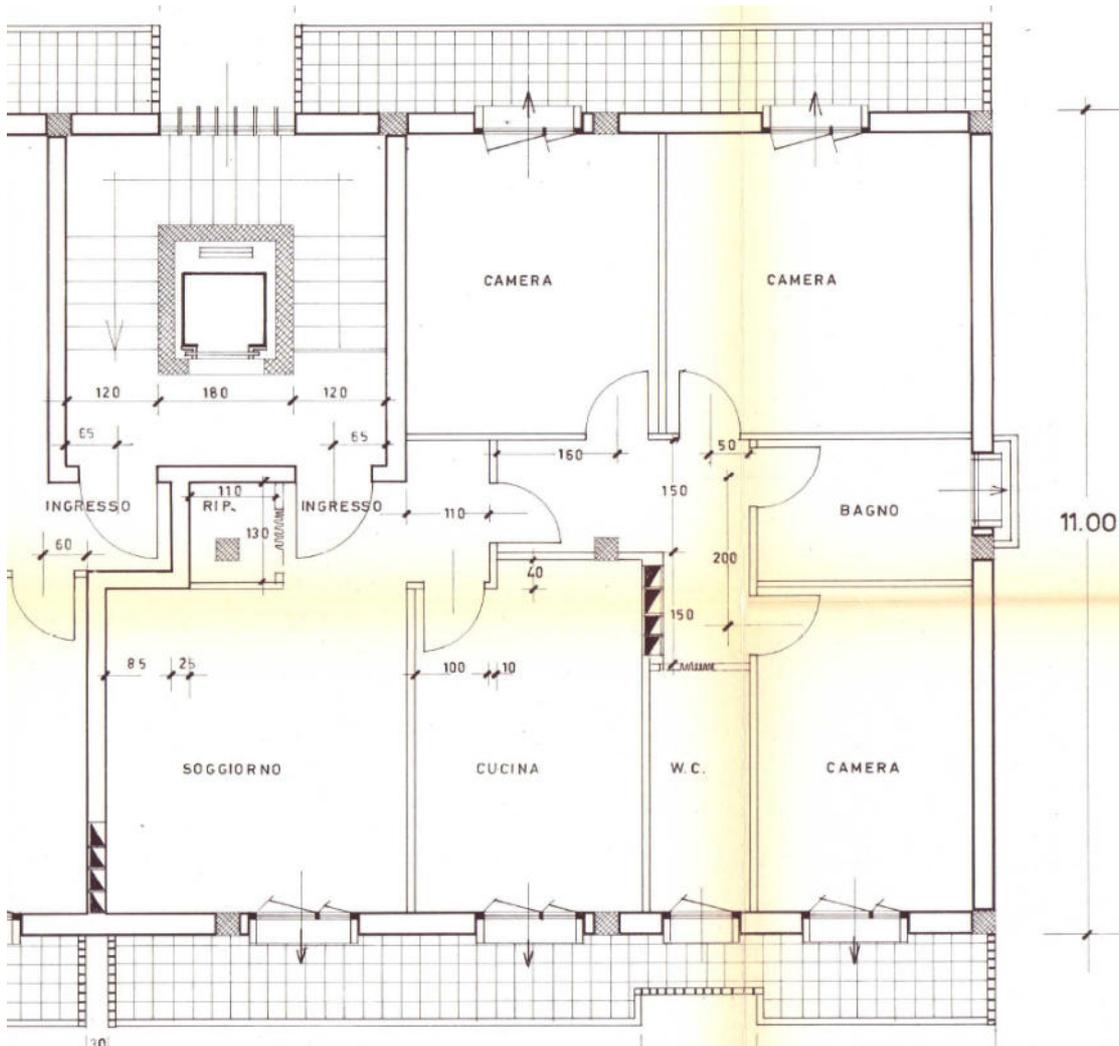


Figura 9. Stato approvato: vedi sopra

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

Si ritiene non necessaria una regolarizzazione urbanistica.

### 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**

Non sono stati rilevati particolari vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario, ad eccezione di quelli riportati nella presente relazione quali ad esempio:

a) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;

- b) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- c) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- d) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

## 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 26/08/2024)

Estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli che colpiscono i beni in oggetto:

**Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto** Notaio Di Marco Gianfranco del 6 settembre 2005 repertorio n. 33765/7471 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 30 settembre 2005 al numero generale Z4478 e al numero particolare 5794 a favore di Banca Popolare Di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni A Responsabilità Limitata con sede in Vicenza C.F. 00204010243, per capitale di € 183.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 458.000,00, durata 25 anni, a carico di --- --- nato in --- in data 7 maggio 1963 C.F. --- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, --- nata in -- in data 15 marzo 1964 C.F. --- per i diritti pari a 1/Z di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 894 Subalterno 19, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 953 Subalterno 6, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 953 Subalterno 14 siti nel comune di Montecchio Maggiore [VI] di cui alla procedura.

**Verbale di Pignoramento Immobili:** Atto Ufficiale Giudiziario di Vicenza del 8 aprile 2015 repertorio n. 2439/2015 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 4 giugno 2015 al numero generale 9388 e al numero particolare 6939 a favore di Banca Popolare Di Vicenza S.c.p.a. con sede in Vicenza, a carico di o in data 7 maggio 1963 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, nata in a in data 15 marzo 1964 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 894 Subalterno 19, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 953 Subalterno 6 siti nel comune di Montecchio Maggiore (VI) di cui alla procedura.

**Verbale di Pignoramento Immobili:** Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Vicenza del 31 maggio 2024 repertorio n. 3280 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 27 giugno 2024 al numero generale 14051 e al numero particolare 10330 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di ---- nata in data 15 marzo 1964 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, ---- nato in data 7 maggio 1963 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 894 Subalterno 19, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 953 Subalterno 6, riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 953 Subalterno 14 siti nel comune di Montecchio Maggiore (VI) di cui alla procedura.

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

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

Le iscrizioni e trascrizioni del punto precedente par. 8.2.

## 9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

No risultano/ non noti.

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

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

Si veda allegato n. 11.

Relativamente all'appartamento: dati forniti dall'amministratore Daniela Bovo di Quinto Vicentino: Importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 807,00 € eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; nessuna eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni; nessuna eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato; No

Relativamente ai garage: dati forniti dall'amministratore Cecchetto di Vicenza, dimissionario: Importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 150,00 € eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni; 263,00 € eventuali spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute; 0,00 € Spese straordinarie scadute; 2.869,44 € eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato; decreto ingiuntivo (?)

Millesimi 57,5/1000 area coperta e parti comuni, 9,092/1000 su terreno scoperto, corte e posti auto.

In caso di spese condominiali insolute, il perito ne precisa l'ammontare scorporando le spese di gestione ordinaria da quelle straordinaria e, comunque, precisando che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

Per la stima si è considerato quanto esposto, la consistenza, il contesto, le finiture e l'età dell'immobile.

I beni oggetto di pignoramento verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard).

In particolare ed in linea di principio, si possono 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 IncomeApproach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach), 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% ( $\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$ ).*

Per il calcolo del valore di mercato sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili; più specificatamente l'Esperto ha recuperato vari passaggi di proprietà di abitazioni siti nella zona e ne ha ritenuti attendibili tre avvenuti nell'anno 2024 relativi ad immobili simili nelle vicinanze e riportati nell'allegato 8.

Si sono inoltre consultati gli annunci pubblicitari di agenzie immobiliari e i dati delle aggiudicazioni di aste di immobili relativi ad abitazioni della zona.

Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni pignorati tramite I.V.S., si rimanda al calcolo analitico allegato. Il valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura e comprensivo delle parti coperte e scoperte di pertinenza esclusiva e/o comuni, nonché di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I**

Provincia: VICENZA

Comune: MONTECCHIO MAGGIORE

Fascia/zona: Semicentrale/AREE%20EDIFICATE%20CORRISPONDENTI%20ALLA%20ZONA%20D%20OVEST%20E%20SUD%20OVEST%20FINO%20AD%20ALTE%20C

Codice zona: C1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1300	L	4,4	6,6	N
Abitazioni civili	Ottimo	1600	1950	L	7	9	N
Box	Normale	520	750	L			
Ville e Villini	Ottimo	1700	2100	L			

Spazio disponibile per annotazioni



### Fonti di informazione:

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico Comunale, Borsino immobiliare della Camera di Commercio, valori OMI agenzia delle Entrate e Borsino immobiliare, siti web e aste Tribunale di Vicenza.

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** risulti essere pari a:

**€ 125.000,00 (centoventicinquemila/00 €), pari a 910,00 €/m<sup>2</sup>.**

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

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

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

- costi per la regolarizzazione catastale:	€	0,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€	0,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€	263,00
- altri costi/oneri:	€	---

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

*In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:*

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

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

*Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a (arrotondato): € 106.000,00 (€ centoseimila/00).*

## **12.4 Confronto con trasferimenti pregressi**

Il bene è stato oggetto di atto di compravendita il 6/9/2005 per € 120.000,00.

## **12.5 Giudizio di vendibilità'**

L'immobile per dimensioni e posizione si presenta con vendibilità sufficiente.

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

Non è pignorata una quota indivisa.

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

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

Come da allegato n. 9 l'executato dalla data del pignoramento ad oggi è residente nell'immobile in oggetto, mentre l'executata è residente all'estero.

### **14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore**

Gli executati hanno contratto matrimonio nel Comune di Monterotondo (MN) il 15/06/1994. Con sentenza del Tribunale di Vicenza n. 741/21 in data 08/04/2021 è stata pronunciata la separazione.

## **15. LOTTI**

Lotto unico. Non risulta opportuna la divisione in più lotti.

## **16. OSSERVAZIONI FINALI**

Nessuna.

Dueville, 20 dicembre 2024

Il Tecnico incaricato  
*Ing. Fabio Benetti*  
*firmato digitalmente*

## **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. Mappa catastale, planimetrie, visure catastali
- 4b sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale, estratti
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori