



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 389/2024 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: **Intesa Sanpaolo Spa**

Esecutati: ----

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01/07/2025

Identificazione beni: Beni in Montecchio Maggiore (VI), Via A. Pacinotti, 74/2

Dati Catastali: NCEU, foglio 8, p.lla 110, sub. 4 (cat. A/3) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Foglio 8 p.lla 181 sub. 2 (cat. C/6) e sub. 3 (cat. C/2) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/8.

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. 389/2024, promossa da: Intesa Sanpaolo Spa contro Sig. ---.

Giudice: Dott.ssa Sonia PANTANO

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 01/07/2025 ore 10.00

Esperto stimatore: Benetti ing. Fabio

Diritto pignorato: piena proprietà per la quota 1/1 per l'appartamento, quota di 1/8 per gli accessori garage e magazzini condominiali.

Eventuali comproprietari non esegutati: nessuno

Tipologia bene pignorato: Appartamento al piano primo e garage e magazzini comuni al P.T.

Ubicazione: Montecchio Maggiore (VI), Via A. Pacinotti, 74 int.2.

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, foglio 8, p.lla 110, sub. 4 cat. A/3 P.1 Sct 96 mq.

Foglio 8 p.lla 181 sub. 2 cat. C/6 P.T. cons. 63mq e sub. 3 cat. C/2 P.T. cons. 23mq.

Metri quadri: superfici lorde: appartamento 96 mq.

Stato di manutenzione: appena sufficiente.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi: da regolarizzare

Valore lordo di mercato, OMV: valore di mercato 90.000,00 €

Date/valori comparabili reperiti: comparabile A: 22/03/2024, 110.200 € (1096 €/mq) comparabile B: 13/05/2024, 100.000 € (844 €/mq), comparabile C: 26/02/2025, 150.000 € (1195,00 €/mq)

Valore di vendita forzata proposto: valore a base d'asta es. 74.000,00 €

Valore debito: dall'atto di pignoramento € 142.979,97 oltre a spese ed interessi.

Occupazione: occupato dagli esegutati.

Titolo di occupazione: proprietà.

Oneri: non risultano spese condominiali arretrate (non vi è amministratore condominiale).

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

Problemi particolari - informazioni utili - criticità:

L'edificio ad un piano che ospita il garage e magazzini condominiali disposto longitudinalmente al condominio è diviso da esso, come risulta dall'elaborato planimetrico allegato, dai mappali 97 e 98 costituenti le corti esclusive delle unità a piano terra. Il mapp. 214 da cui si accede all'ingresso e vano scala comune del condominio risulta invece di proprietà di altri. L'atto di provenienza del 2003 fa riferimento al diritto proporzionale di comproprietà sull'area individuata dal mapp. 181 sub. 1 (b.c.n.c.) che però non è individuato precisamente nell'elaborato planimetrico.

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 del bene	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	12
4.	stato di possesso e occupazione.....	12
4.1	possesso.....	12
4.2	titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	12
5.	aspetti catastali	12
5.1	variazioni storiche al catasto fabbricati e terreni	12
5.2	intestatari catastali storici.....	12
5.3	osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	13
5.4	giudizio di conformità catastale.....	13
6.	ricostruzione atti di provenienza	15
6.1	elenco proprietari nel ventennio e titoli	15
7.	aspetti e urbanistico - edilizi.....	16
7.1	titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	16
7.2	abusi/difformità riscontrati	16
7.3	verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	18
7.4	perimetro del "mandato"	18
8.	oneri e vincoli gravanti sul bene	19
8.1	oneri e vincoli	19
8.2	elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 09/10/2024).....	19
8.3	oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	20
9.	suolo demaniale.....	20
10.	uso civico o livello	20
11.	spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso	20
11.1	oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	20
12.	valutazione e stima dei beni	21
12.1	metodo di valutazione	21
12.2	stima del valore di mercato.....	21
12.3	determinazione del valore a base d'asta	23
12.4	confronto con trasferimenti pregressi	23
12.5	giudizio di vendibilità'	23
13.	valutazione della quota - comoda divisibilità'.....	24
14.	residenza, stato civile, regime patrimoniale esecutato	24
14.1	dati e residenza del debitore esecutato	24
14.2	stato civile e regime patrimoniale del debitore	24
15.	lotti	24
16.	osservazioni finali	24
17.	elenco allegati	25

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'Illustrissimo Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vicenza, Dott.ssa Sonia Pantano ha nominato, in data 08/01/2025, il sottoscritto Ing. Fabio Benetti esperto estimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 389/24.

In data 08/01/2025 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 01/07/2025 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 24/02/2025 alle ore 9.30. Insieme al Custode ed a un referente degli esecutati il sottoscritto eseguiva quindi l'accesso all'immobile verificando la rispondenza dei luoghi e realizzando diverse fotografie e un rilievo metrico. L'appartamento risultava nella disponibilità dell'esecutato che non lo abita però stabilmente.

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 del bene

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento al piano primo su condominio di otto unità su quattro piani fuori terra** sito in Montecchio Maggiore (VI) Via A. Pacinotti, 74/2.

Piena proprietà per la **quota di 1/8 di garage e due piccoli magazzini condominiali posti su edificio attiguo al piano terra** sito in Montecchio Maggiore (VI) Via A. Pacinotti, 78.

L'unità abitativa è composta da ingresso su corridoio, soggiorno con angolo cottura, tre stanze un bagno, ed un poggiolo. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 96,0.

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), Via A. Pacinotti, 88:

foglio 8, p.lla 110, sub. 4 cat. A/3 P.1 cl. 2 cons. 5 vani Sct 96 mq. Rendita € 413,17

Al catasto terreni la particella 110 fg. 8 ente urbano risulta di 236 mq.

Piena proprietà per la quota 1/8 dei seguenti beni:

Identificato in catasto fabbricati:

Comune di Montecchio Maggiore (VI), Via A. Pacinotti:

Foglio 8 p.lla 181 sub. 2 cat. C/6 cl. 2 P.T. cons. 63mq Rendita € 221,25.

Foglio 8 p.lla 181 sub. 3 cat. C/2 cl. 2P.T. cons. 23mq. Rendita € 62,96.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini dei mappali, in ordine N-E-S-O.: Mappale 736, 630, 214, Via Pacinotti.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento al piano primo** su condominio di otto unità abitative su quattro piani fuori terra privo di ascensore sito in Montecchio Maggiore (VI) Via Antonio Pacinotti, 74/2.

L'unità abitativa al piano primo è composta da ingresso su corridoio, soggiorno con angolo cottura, tre stanze un bagno, ed un poggiolo. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 96,0.

L'abitazione dispone di tre affacci con pareti finestrate sui lati nord, est e sud. Altezza interna è di 2,82 metri.

Piena proprietà per la **quota di 1/8 di garage e due piccoli magazzini condominiali posti su edificio attiguo al piano terra** sito in Montecchio Maggiore (VI) Via A. Pacinotti, 78.

L'edificio che ospita il garage e magazzini condominiali ad un piano è costituito da muratura in blocchi di cemento priva di intonaco e tetto in lamiera (in coppi per i magazzini) con struttura esile e vetusta in legno, altezza media garage 2,10 metri dei magazzini circa 2,60 metri.

L'area esterna che divide il condominio dall'edificio garage e magazzini posto longitudinalmente ad esso, come risulta dall'elaborato planimetrico allegato, è costituita dai mappali 97 e 98 ossia dalle corti esclusive delle unità a piano terra.

Il mapp. 214 da cui si accede all'ingresso e vano scala comune del condominio risulta invece di proprietà di altri.

Consistenza e determinazione della superficie commerciale:				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	93,0	1,00	93,0
poggiolo	Sup. reale lorda	9,0	0,33	3,0
Garage condominiale	Sup. reale lorda	63,0	1/8 * 0,5	4,0
Magazzini condominiali	Sup. reale lorda	23,0	1/8 * 0,35	1,0
Totale	Sup. reale lorda			101,0

Stato di manutenzione e conservazione:

L'edificio è stato costruito nel 1963, in stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente. Le finiture dell'abitazione sono quelle dell'epoca della costruzione per tipologia e qualità (serramenti, pavimenti, impianti ...). Presente su pareti e soffitti molte tracce di muffa e infiltrazioni (in particolare quella del bagno sembra dovuta ad una perdita dal piano superiore ora risolta). L'edificio che ospita garage e magazzini si presenta vetusto e privo di manutenzione, in condizioni generali, anche statiche, scarse.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Solai: copertura piana con guaina (?) grondaie in rame.

Scale: scale comuni con rivestimento in marmo, ringhiera in ferro. Porta di ingresso in alluminio e vetro. condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: serramenti in legno doppio vetro, tapparelle in pvc. In alcune finestre presente doppio serramento esterno in vetro alluminio. condiz.: appena sufficienti. Soglie in marmo.

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

Pavimentazione interna: pavimento in mattonelle di ceramica. In una camera in legno. condizioni appena sufficienti.

Poggiolo: pavimento in ceramica ringhiera in ferro. Condizioni: scarse.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia. Conformità da verificare.

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

Termico: tipologia: riscaldamento autonomo a gas, diffusori radiatori. Caldaia nella cucina, priva di libretto.

Caratteristiche zona: semicentrale, residenziale con attività commerciali con traffico normale e con dotazione di parcheggi nelle vicinanze appena sufficiente.

Posizione: L'abitazione si trova a 3 Km dal centro di Montecchio Maggiore, 12 Km da Vicenza, a 2,5 Km dal casello dell'autostrada A4 e della Pedemontana Veneta.

Servizi della zona: L'immobile si trova in zona residenziale-commerciale di Alte Ceccato, nel raggio di 0,5 km si trovano molte attività commerciali oltre a bar, distributori e servizi quali farmacia, scuole centri sportivi.

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale:



Vista dall'alto

Figura 2. Estratto mappa catastale:

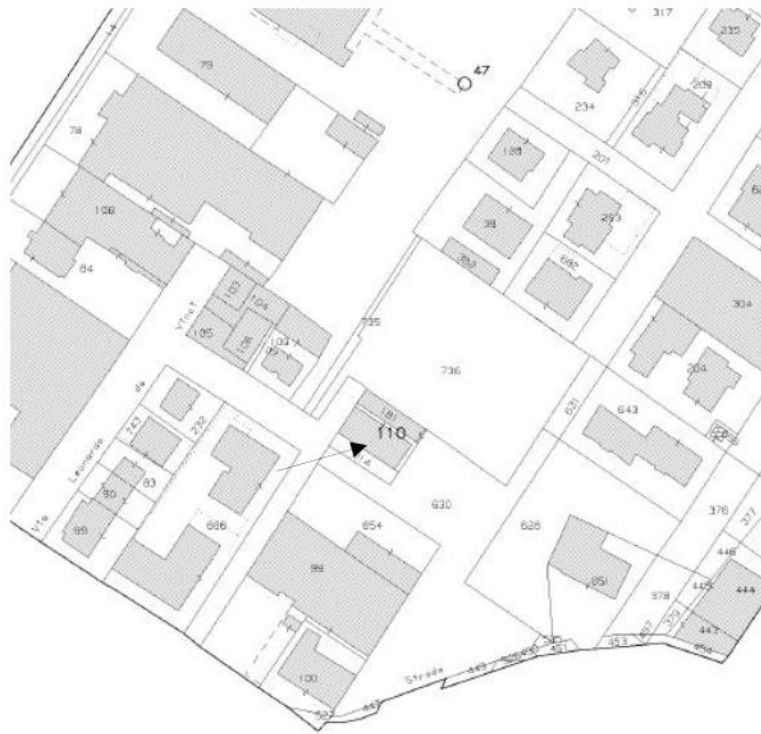


Figura 3b. Estratto PRG: Zona B: aree residenziali di completamento densamente edificate.

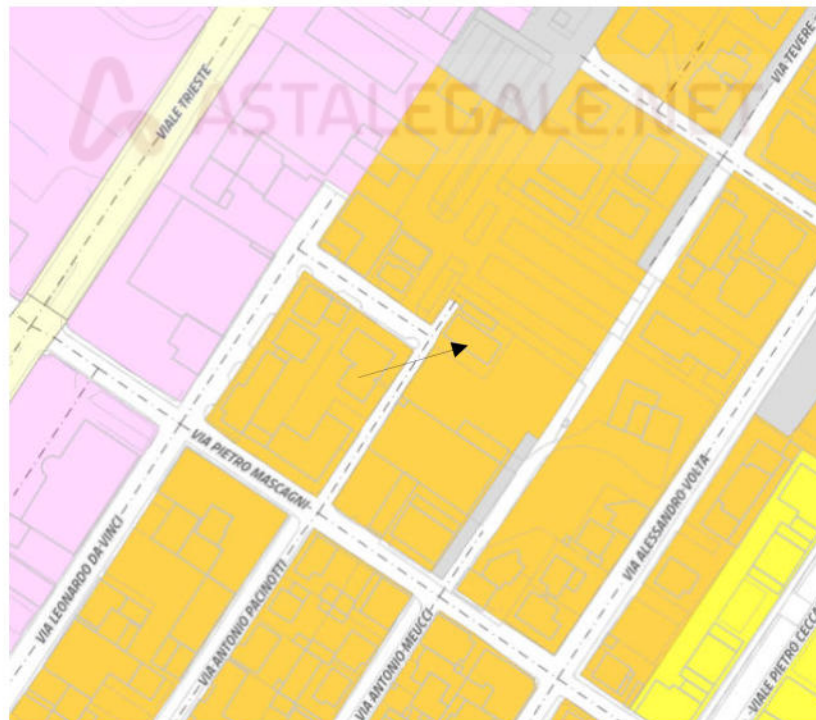
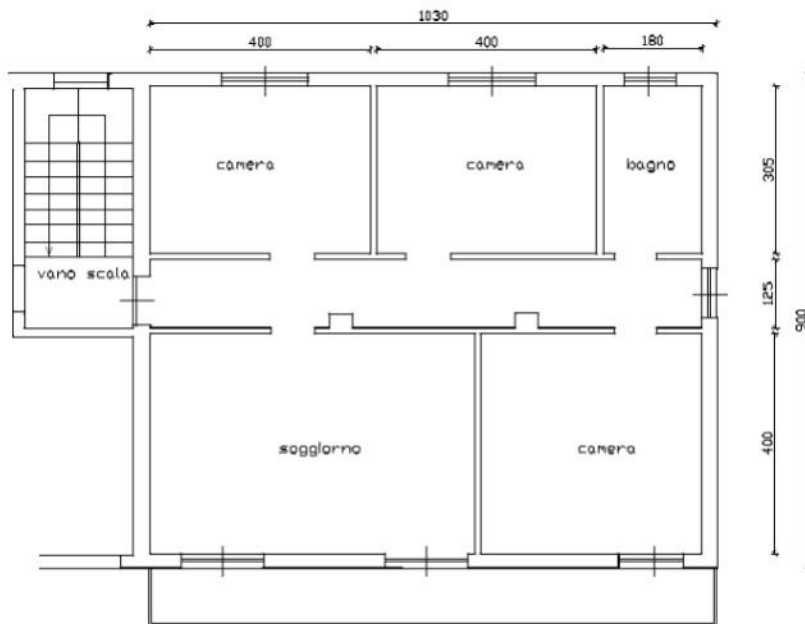
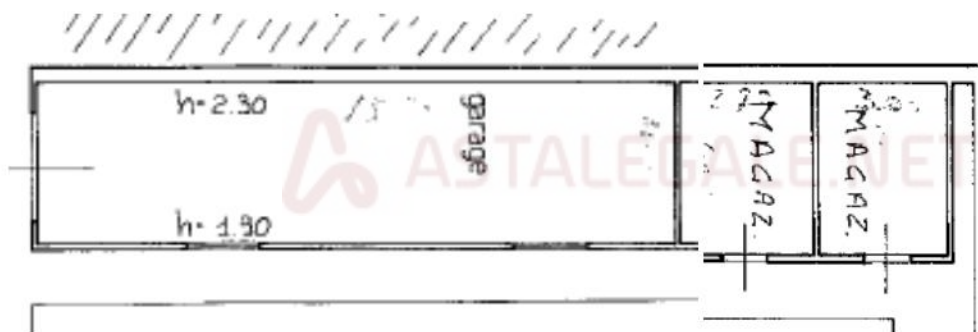


Figura 4. Planimetria immobili:



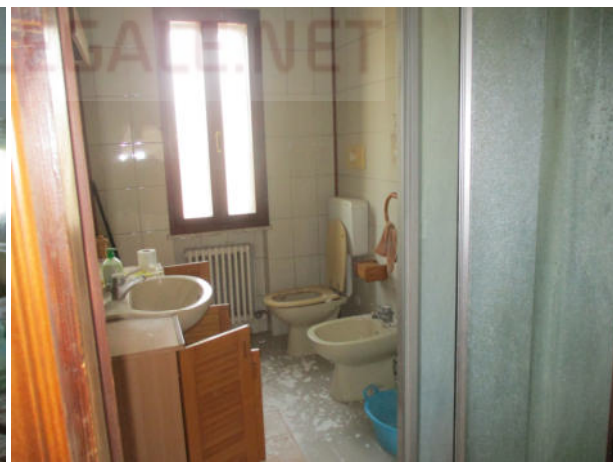
PIANO PRIMO - stato di fatto
H=2,82m



Garage e loc. magazzini comuni

Figura 5. 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. 59907/2025 in data 21/05/2025 e viene allegato alla presente relazione.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Uno degli esecutati risulta residenti nell'immobile.

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 (All. 10).

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

- Comune di Montecchio Maggiore (VI), Catasto Fabbricati Foglio 8 Particella 110 Sub. 4, natura A3, Abitazione di tipo economico, classe 2, rendita euro 413,17, vani 5, superficie netta 93 mq, superficie lorda 96 mq, indirizzo Via Antonio Pacinotti 88, piano 1.

Dati derivanti da: Variazione Modifica Identificativo del 17/11/2006 Pratica n. VI0259689 in atti dal 17/11/2006 Variazione Per Modifica Identificativo (n. 59745.1/2006) (ex Sezione Urbana A Foglio 8 Particella 110 Subalterno 4); Variazione del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario; Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Comune di Montecchio Maggiore (VI), Catasto Fabbricati Foglio 8 Particella 181 Sub. 2, natura C6, classe 2, rendita euro 221,25, superficie 63 mq, indirizzo Via Antonio Pacinotti, piano T.

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Variazione del 28/04/1986 In atti dal 01/02/2000 Ins Cls Da Istanza N. 8870.88 (n. 3801/1986); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Comune di Montecchio Maggiore (VI), Catasto Fabbricati Foglio 8 Particella 181 Sub. 3, natura C2, classe 2, rendita euro 62,96, superficie 23 mq, indirizzo Via Antonio Pacinotti, piano T.

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Variazione del 28/04/1986 In atti dal 01/02/2000 Ins Cls Da Istanza N. 8870.88 (n. 3801/1986); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

5.2 Intestatari catastali storici

Catasto Fabbricati Foglio 8 Particella 110 Sub. 4:

Intestatari catastali attuali: ----- nato In ----, codice fiscale ---- e ---- nato in ---- il ----, codice fiscale ----ciascuno proprietario per 1/2.

Precedenti intestatari: Pesavento Luciano nato a Montorso (BN) il 20/09/1940 e Priante Carmela nata a Montorso Vicentino (VI) il 11/04/1945 Proprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni dal 20/06/1985 al 25/03/20003.

Biasin Rosa nata a Lonigo (VI) il 19/02/1919 proprietaria fino al 20/06/1985.

Catasto Fabbricati Foglio 8 Particella 181 Sub.2 e 3:

Intestatari catastali attuali:

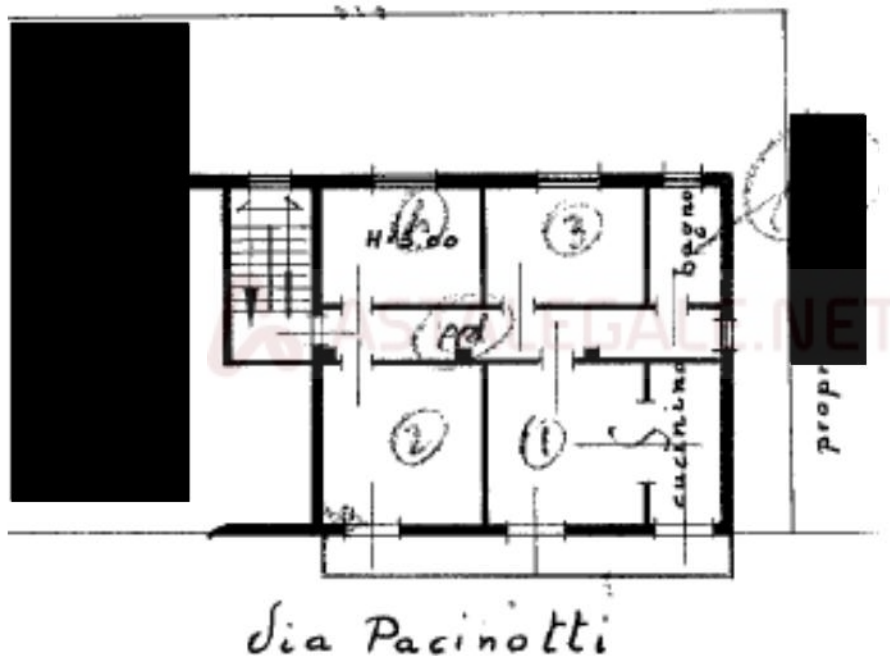
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

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

Riscontrate difformità: la planimetria catastale dell'appartamento sub. 4 mapp. 110 rispecchia lo stato approvato. A seguito della sanatoria edilizia va quindi aggiornata la planimetria catastale. Costo totale circa € 800,00. Le planimetrie del mapp, 181 sub. 2 e 3 sono conformi.

Figura 6. Estratto Planimetria catastali dei beni:



mapp. 110 sub.4

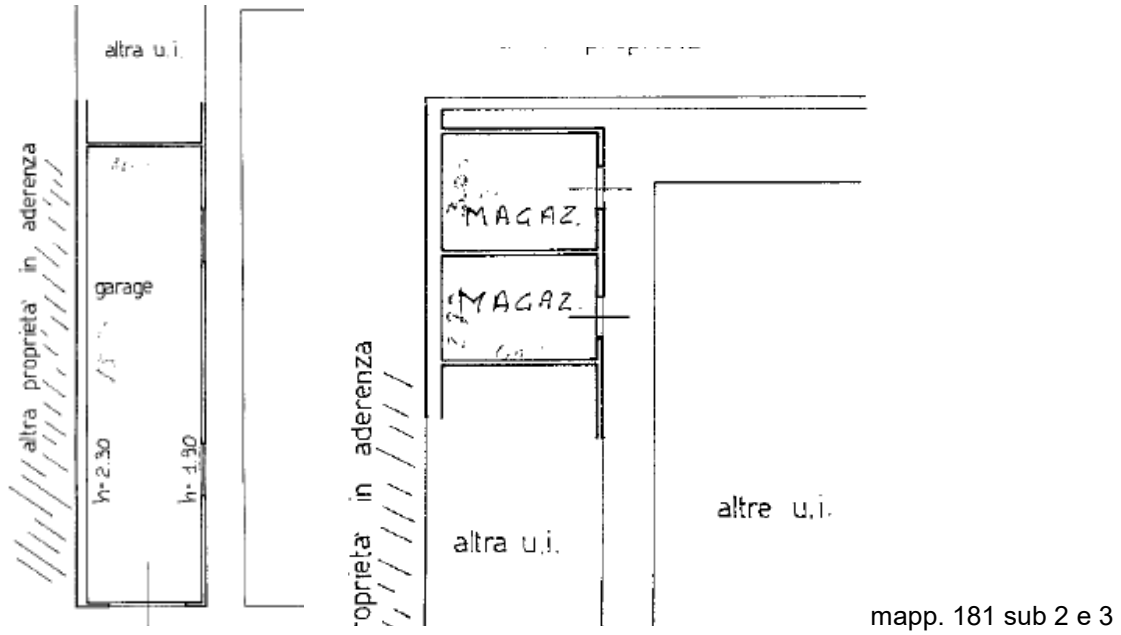
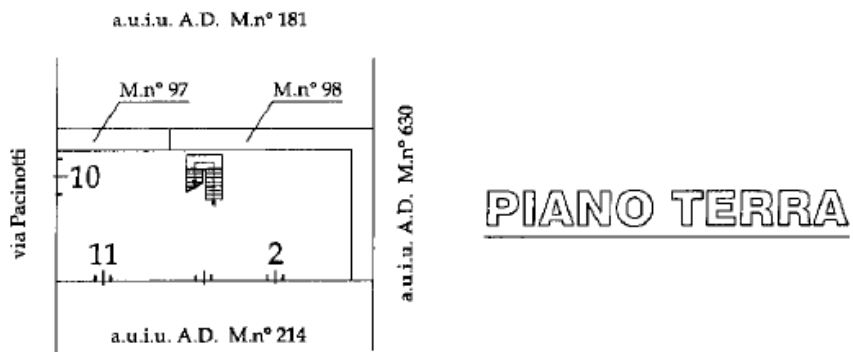
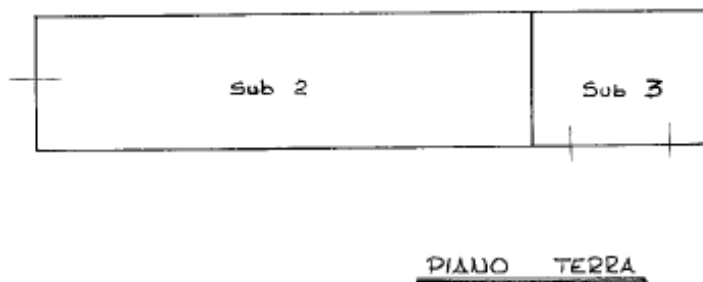


Figura 7. Estratto elaborato planimetrico dei beni:

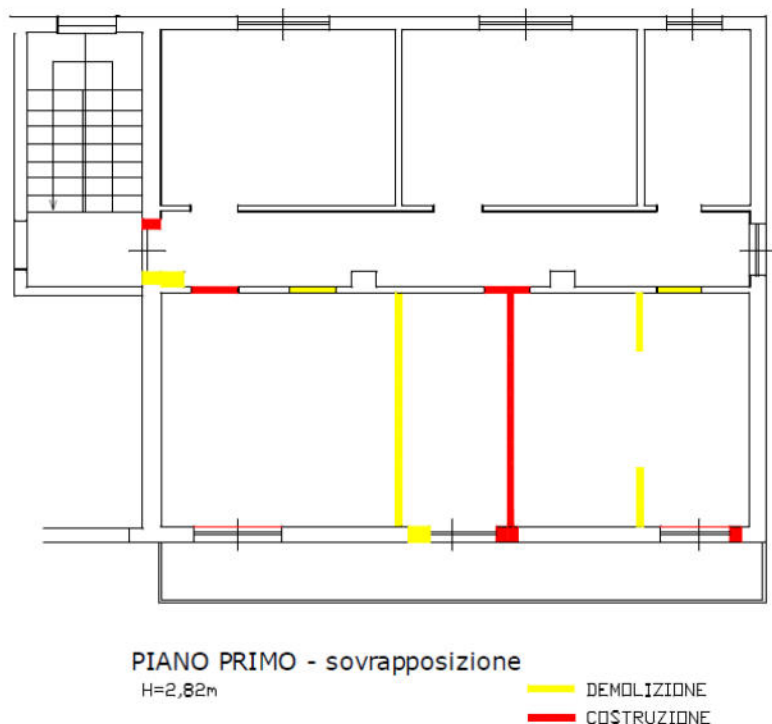


mapp. 110



mapp. 181

Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato approvato:



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

L'immobile in Montecchio Maggiore (VI) Foglio 8 Particella 110 Subalterno 4 era pervenuto; agli esecutati --- nato In ---, codice fiscale --- e --- nato in ---) il ---, codice fiscale --- ciascuno per quota 1/2 Piena proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Giardina Giuseppe da Arzignano (VI), in data 25/03/2003 rep. n. 155169 e trascritto il 02/04/2003 ai n.ri 8326/5676 da potere di Pesavento Luciano nato il 20/09/1940 a Montorso Vicentino (VI) C.F. PSVLCN40P20F696P, Priante Carmela nata il 11/04/1945 a Montorso Vicentino (VI) C.F. PRNCML45D51F696L.

N.B. In atto i signori ----- sono indicati in state civile celibe.

Successivamente come é [redacted] ato rilevato dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, il signor [redacted] (atto matrimonio a ---) in data 19/08/2004 con la [redacted] l precise che negli estratti per riassunto dell'atto di matrimonio non e specificato il regime patrimoniale.

Gli immobili in Montecchio Maggiore Foglio 8 Particella 181 Subalterno 2 e 3 erano pervenuti; agli esecutati --- nato In ---, codice fiscale --- e --- nato in ---, codice fiscale ---ciascuno per quota 1/16 Piena proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Giardina Giuseppe da Arzignano (VI), in data 25/03/2003 rep. n. 155169 e trascritto il 02/04/2003 ai n.ri 8326/5676 da [redacted]

N.B. valgono le stesse note per l'immobile precedente.

Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Attuali proprietari e nel ventennio precedente:

Montecchio Maggiore (VI) Foglio 8 Particella 110 Subalterno 4

--- nato In --- fiscale ----- e --- nato in -----, codice fiscale ----- ciascuno per quota 1/2 Piena

Montecchio Maggiore Foglio 8 Particella 181 Subalterno 2 e 3:

--- nato ---, codice fiscale --- e --- nato in --- il ---, codice fiscale ----- ciascuno per quota 1/16

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Autorizzazione edilizia del 08/03/1963 Prot. n. 1432 per “ampliamento di un fabbricato”.

Abitabilità del 11/01/1964 n. 48/63.

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/1985 del 22/05/1989 n. 162/89 “accessori esterni ad uso residenziale in sanatoria”

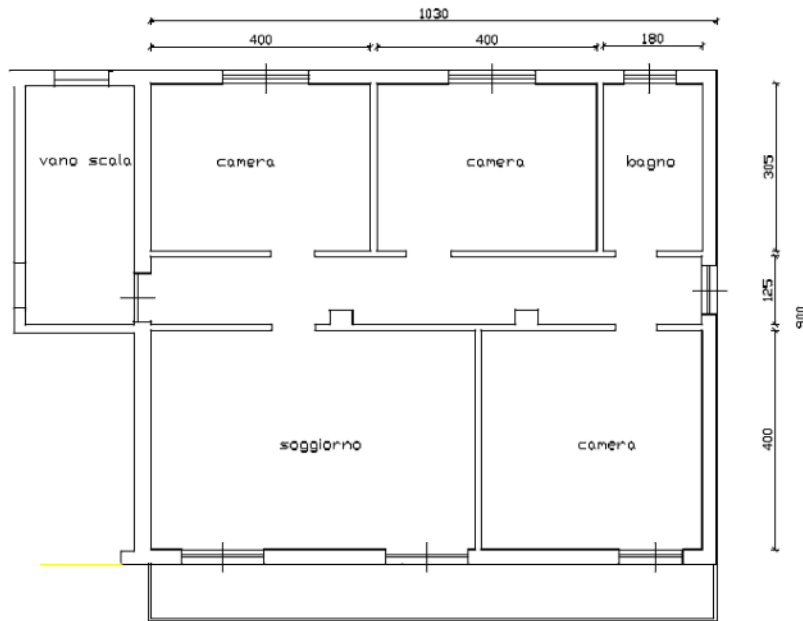
Agibilità del 25/05/1989 n. 162/89 per “accessori esterni ad uso residenziale in sanatoria”

Dalla consultazione delle tavole del PI l'edificio ricade in Zona B: aree residenziali di completamento densamente edificate.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

A seguito dell'accesso agli atti, con cui si è ricevuto e consultato le pratiche sopra riportate, e del sopralluogo si sono rilevate difformità. Oltre a difformità prospettiche che interessano il condominio (vedi copertura, piano terra e forometrie), per l'unità in oggetto sono emerse difformità nella distribuzione interna e nelle forometrie esterne, necessaria quindi una sanatoria per difformità nella distribuzione interna e prospettiche.

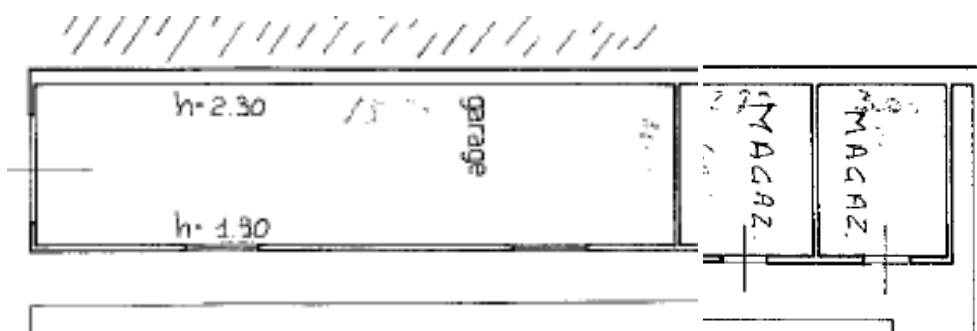
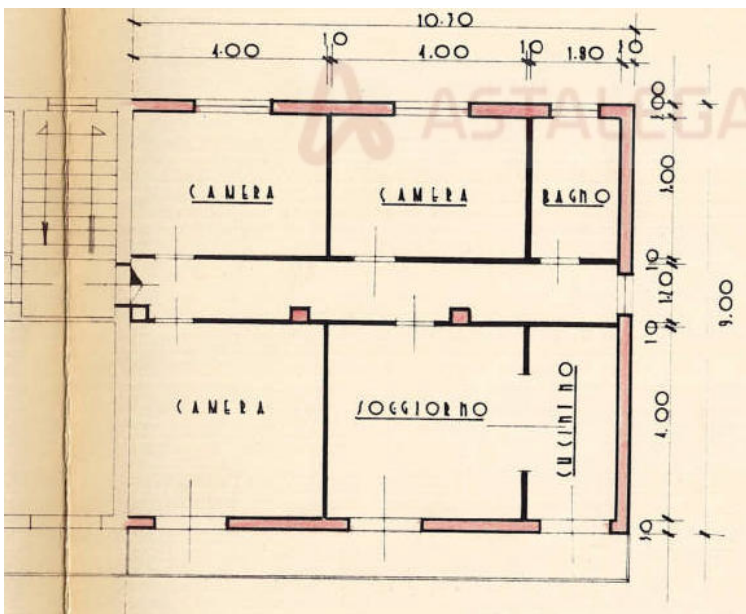
Figura 9. Stato attuale.



PIANO PRIMO - stato di fatto
H=2,82m



Figura 10. Stato approvato:



Garage e magazzini comuni

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si ritiene necessaria una regolarizzazione edilizia che, per l'unità in oggetto, comporta una pratica in sanatoria per difformità interne e prospettiche del costo presunto di circa € 2.200,00.

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 09/10/2024)

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

Iscrizione NN 17078/2823 del 11/08/2017, nascente da Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Notalo da Vicenza (VI) in data 25/03/2003 rep. n. 155170 a favore di Banca Popolare Di Vicenza Società Cooperativa per Azioni a responsabilità limitata

N.B. La presente ipoteca è Iscritta in rettifica all'ipoteca già iscritta In data 02/04/2003 ai n.ri 8327/1591, nella quale nel quadro B è state erroneamente Indicato il Comune di Vicenza anziché quello di Montecchio Maggiore.

Trascrizione NN 3004/2289 del 20/02/2015, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario con sede In Vicenza (VI) in data 11/02/2015

N.B. Per un refuso nella presente nota i beni sono stati indicati al Comune di Vicenza anziché al Comune di Montecchio Maggiore. La nota non è mai stata rettificata.

Trascrizione NN 22872/16709 del 25/10/2024, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Vicenza con sede in

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

L'immobile in oggetto non è gestito da un amministratore di condomino. Sono state comunicate spese di gestione mensile di circa 30,00 €, mentre non risultano spese arretrate.

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

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 e 2025 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, oltre alle perizie delle esecuzioni Ei205/24 attualmente in fase di aggiudicazione di immobili simili in 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 2

Provincia: VICENZA

Comune: MONTECCHIO MAGGIORE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA%20ZONA%20ALTE%20CECCATO

Codice zona: D1

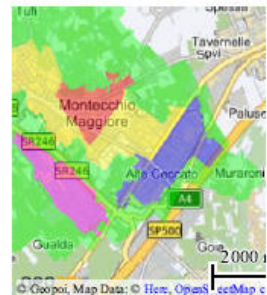
Microzona: 0

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	970	1250	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1550	L	5	6,5	N
Ville e Villini	Normale	870	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1400	1650	L			

Spazio disponibile per annotazioni



	nuovo (costruito dal 2022)		recente o ristrutturato a nuovo		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m x 3m) valore a corpo	
	min	max	min	max	min	max	min	max
MONTECCHIO MAGGIORE								
zona centrale o di pregio	1.800	2.100	1.500	2.050	575	800	10.500	19.500
resto del territorio	*	*	1.325	1.750	425	700	9.000	12.500

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:

€ 90.000,00 (novantamila/00 €), pari a 891,00 €/m².

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:	€ 800,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 2.200,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 0,00
- 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:

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

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: **€ 74.000,00** (€ settantaquattromila/00).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il bene è stato oggetto di atto di compravendita il 25/3/2003 per € 70.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile per dimensioni, prezzo 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 esecutato

Come da allegato n. 9 uno degli esecutati dalla data del pignoramento ad oggi risulta residente nell'immobile in oggetto.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Gli esecutati nell'atto di compravendita hanno dichiarato di essere celibi. In seguito hanno contratto matrimonio. Negli estratti per riassunto dell'atto di matrimonio non è specificato il regime patrimoniale.

Il pignoramento è stato chiesto e trascritto contro i predetti esecutati e le rispettive mogli, dando atto che si tratterebbe di coniugi in comunione legale dei beni.

15. LOTTI

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

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Dueville, 26 maggio 2025

Il Tecnico incaricato
Ing. Fabio Benetti
firmato digitalmente

 ASTALEGALE.NET

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: NO
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

