TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 344/2025 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 Maria Antonietta Rosato**
Creditore procedente:	**INTRUM ITALY S.P.A.**
Esecutato:	********** **********
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**05/05/2026**
Identificazione beni:	Beni in Montecchio Maggiore (VI), Via Tecchio, 92 Dati Catastali: NCEU, foglio 7, p.lla 1663, sub. 51 (A3), sub. 32 (C6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore:	**ing. Pietro Paolo Lucente** – Piazzetta della Peschiera, 2 Caldogno (VI) Mail: studiolucente@gmail.com – tel: 0444/905877
Custode Giudiziario:	**IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Longare (VI) mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953552

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **344/2025**, promossa da: **INTRUM ITALY S.P.A.** contro ********** **********

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2026

Esperto stimatore: ing. Pietro Paolo Lucente

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 6): NESSUNO

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento in condomino, con garage e cantina.

Ubicazione (pag. 6): Montecchio Maggiore (VI), Via Tecchio, 92

Dati catastali attuali dei beni (pag. 11): NCEU, foglio 7, p.lla 1663, sub. 51 (A3), sub. 32 (C6))

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 60 m² circa, terrazzi 10 m² circa, cantina 9,50 m² circa, autorimessa 29 m² circa

Stato di manutenzione (pag. 6): buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 12): nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 14): aggiornamento della destinazione d'uso di uno dei vani.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 26): 120.180,25 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 18): comparabile A: 13/02/2026, 108.000,00 €; comparabile B: 23/09/2025, 85.00,00 €; comparabile C: 03/08/2025, 95.000,00 €

Valore di vendita forzata proposto (27): 101.700,00 €

Valore debito: € 98.656,77 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 11): occupato dall'esecutato

Titolo di occupazione (pag. 11): proprietà (è in essere anche un contratto di locazione intestato a persona terza che risulta non residente nell'immobile)

Oneri (pag. 16): Nessuno

APE (pag. 10): Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 27/05/2024 classe F

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 28): vedasi cap. 16.

Lotti (pag. 28): 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. SCHEDA 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 6
3.4 Descrizione dettagliata dei beni 7
3.5 Certificazione energetica 10
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 12
5.4 Giudizio di conformità catastale 12
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 14
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 14
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI 15
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 15
7.2 Abusi/difformità riscontrati 15
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 15
7.4 Perimetro del “mandato” 15
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 16
8.1 Oneri e vincoli 16
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 03/03/2026) 17
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 17
9. SUOLO DEMANIALE 18
10. USO CIVICO O LIVELLO 18

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 18

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 18

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 18

12.1 Metodo di valutazione 18

12.2 Stima del valore di mercato 19

Valore di mercato 23

12.3 Determinazione del valore a base d'asta 27

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 28

12.5 Giudizio di vendibilità' 28

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 28

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO 28

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato 28

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 28

15. LOTTI 28

16. OSSERVAZIONI FINALI 28

17. ELENCO ALLEGATI 29

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 11 dicembre 2025 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 19 marzo 2026, a seguito di comunicazione inoltrata agli esecutati e ai legali dal Custode, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, precedentemente si era fissato un sopralluogo in data 12 febbraio 2026 che non aveva dato risultato in quanto si riscontrava la non presenza dell'esecutato, alla successiva data del 12 marzo 2026 l'esecutato informava il custode dell'impossibilità di presenziare.

Durante i sopralluoghi sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità edilizia e catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per il calcolo della consistenza dell'immobile. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni oggetto della presente relazione sono situati all'interno della zona residenziale del comune di Montecchio Maggiore. L'unità immobiliare è inserita all'interno di un complesso condominiale composto da due corpi di fabbrica in linea di due livelli fuori terra con autorimesse al piano interrato, lo scoperto del complesso condominiale è costituito in parte da giardini privati delle unità al piano terra ed in parte da spazi comuni con passaggi pedonali e aree a verde. Il compendio immobiliare è composto da un appartamento al piano primo, l'autorimessa doppia e la cantina al piano interrato.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Piena proprietà di un appartamento monocamera al piano primo, autorimessa doppia e cantina con comproprietà dello scoperto comune, per la quota di 1/1 intestata a ********** ********** nato a ********** il ********** C.F. **********, con residenza a ********** in via **********.

3.3 Confini N-E-S-O

Per l'appartamento al sub. 51

Muro perimetrale esterno, sub. 10 vano scala condominiale, sub. 52 a.u.i.

Per la cantina al sub. 51

Sub. 43 a.u.i, muro perimetrale contro terra, sub. 18 a.u.i., sub. 10 vano scala condominiale, sub. 6 disimpegno comune

Per l'autorimessa al sub. 32

Sub. 1 area di manovra comune, sub. 31 a.u.i., sub. 2 vano scala condominiale Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione si trova al piano primo di un edificio condominiale a carattere residenziale con scoperto a giardino in parte comune ed in parte privato, su tutto il perimetro.

Dalla pubblica via Tecchio, entrando dal cancello pedonale al civico 92 e percorrendo il vialetto lungo lo scoperto di pertinenza, si giunge all'ingresso del vano scala dell'edificio di destra che conduce all'unità del piano primo.

Sul pianerottolo del piano primo si trova il portoncino con blindatura dell'unità che si apre sulla zona giorno, un unico locale con angolo cottura e terrazza esposta a Est; il soffitto è in andamento con la falda di copertura ed una altezza media superiore ai tre metri. La zona giorno è direttamente collegata ad un locale W.C. adibito a lavanderia ed al disimpegno distributivo della zona notte.

La zona notte è composta da una camera da letto, il bagno dell'appartamento e un ripostiglio di buone dimensioni da cui si accede ad una terrazza con esposizione Ovest, nella terrazza trovano alloggio la caldaia e la macchina esterna per il raffrescamento estivo.

La camera da letto ha una superficie sufficiente ad ospitare un letto doppio, con esposizione ad Ovest e soffitto in andamento con la falda di copertura; il bagno di buone dimensioni è dotato di tutti i sanitari e di piatto doccia, dotato di finestra esposta a Nord.

La pavimentazione è di due diverse tipologie, piastrelle in ceramica nella zona giorno, nel W.C. e nel bagno, listelli di legno nella camera e nel ripostiglio della zona notte. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colore all'acqua a tinte tenui, nel W.C. e nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico e idraulico sono sottotraccia con dotazione normale per le unità residenziali, non è stato possibile valutarne il livello manutentivo.

Al piano interrato, da cui si accede da rampa carraia posta sul retro del complesso condominiale, raggiungibile dalla pubblica via da strada privata dotata di sbarra con alzata telecomandata si trovano l'autorimessa e la cantina abbinate all'appartamento. L'autorimessa ha dimensioni sufficienti per ospitare due vetture e si accede mediante portone basculante metalli ad apertura elettrificata, il vano è dotato di punto luce ed ha pareti intonacate e tinteggiate con pavimentazione in cemento lisciato; la cantina presenta le stesse finiture dell'autorimessa, posta in prossimità delle scale interne che conducono alle unità residenziali.

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

Figura 2. Estratto mappa catastale.

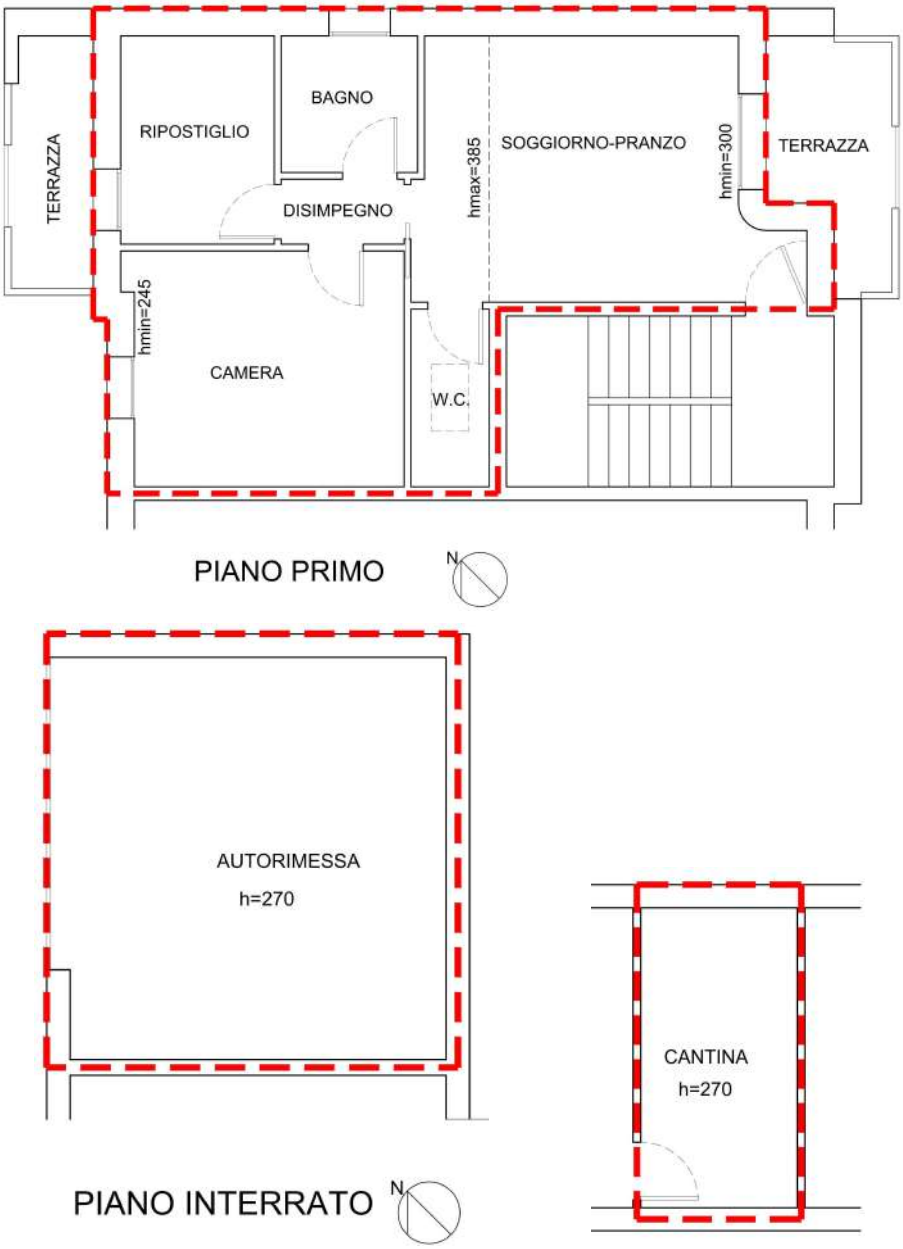

Figura 3. Planimetria immobili.

Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
appartamento piano primo	Sup. reale lorda	60,50	1,00	60,50
terrazze	Sup. reale lorda	10,00	0,30	3,00
cantina	Sup. reale lorda	9,50	0,25	2,38
	Sup. reale lorda	80,00		65,88

Corpo B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
autorimessa	Sup. reale lorda	30,00	0,50	15,00
	Sup. reale lorda	30,00		15,00

Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

È stato redatto in data 27/05/2024 l'Attestato di Prestazione Energetica di cui si evince la classe **F** dell'unità immobiliare.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato era occupato dal Sig. ********** ********** il quale risulta residente presso l'unità oggetto di pignoramento.

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

L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato, in qualità di proprietario dei beni oggetto della procedura.

Si precisa che in sede di sopralluogo è stato acquisito un contratto di locazione stipulato tra il sig. ********** ********** e la sig.ra ********** **********.

Contratto di locazione di anni 4+4 con decorrenza dal 01/01/2024 sino al 31/12/2027, stipulato in data 28/12/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Soave in data 17/06/2024 al n. 1637 serie 3T e codice identificativo T6B24T001637000VD.

Il canone di locazione pattuito tra le pari è pari a € 4.920,00 annui, da fonte del borsino immobiliare le quotazioni di locazione per abitazioni in stabili di media fascia nella zona del subject, hanno un valore medio pari a 5,17 €/m².

Pertanto il canone medio esigibile è pari a: 80,88 x 5,17x 12= 5.017,79 €

Visto quanto sopra esposto si ritiene il contratto opponibile alla procedura.

Si precisa che la sig.ra ********** ********** non risulta avere ed aver mai avuto residenza presso l'immobile locato. (come risulta dal certificato di residenza allegato alla presente relazione di stima)

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

- COSTITUZIONE del 13/11/2002 Pratica n. 344883 in atti dal 13/11/2002 COSTITUZIONE (n. 5444.1/2002);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0052652 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5859.1/2005), Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

5.2 Intestatari catastali storici

1. ********** ********** P.I. ********** sede in ********** dal 13/11/2002 al 11/12/2002Diritto di: Proprietà per 1/1;

1. ********** ********** C.F. ********** nato a ********** il ********** dal 11/12/2002 al 15/05/2003 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ********** **********. ********** ********** C.F. ********** nata a ********** il **********

dal 11/12/2002 al 15/05/2003 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ********** **********;

1. ********** ********** P.I. ********** sede in ********** dal 15/05/2003 al 21/12/2004 Diritto di: Proprietà per 1/1.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Non vi sono difformità tra dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, e le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto effettuato tra le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Territorio e lo stato dei luoghi, non si sono riscontrate difformità di rilievo, si precisa solo che nella planimetria depositata sono indicate due camere da letto mentre in una delle due non vi sono i requisiti minimi di superficie richiesti dalle norme di igiene. Sarà necessaria una variazione per correggere la destinazione della camera.

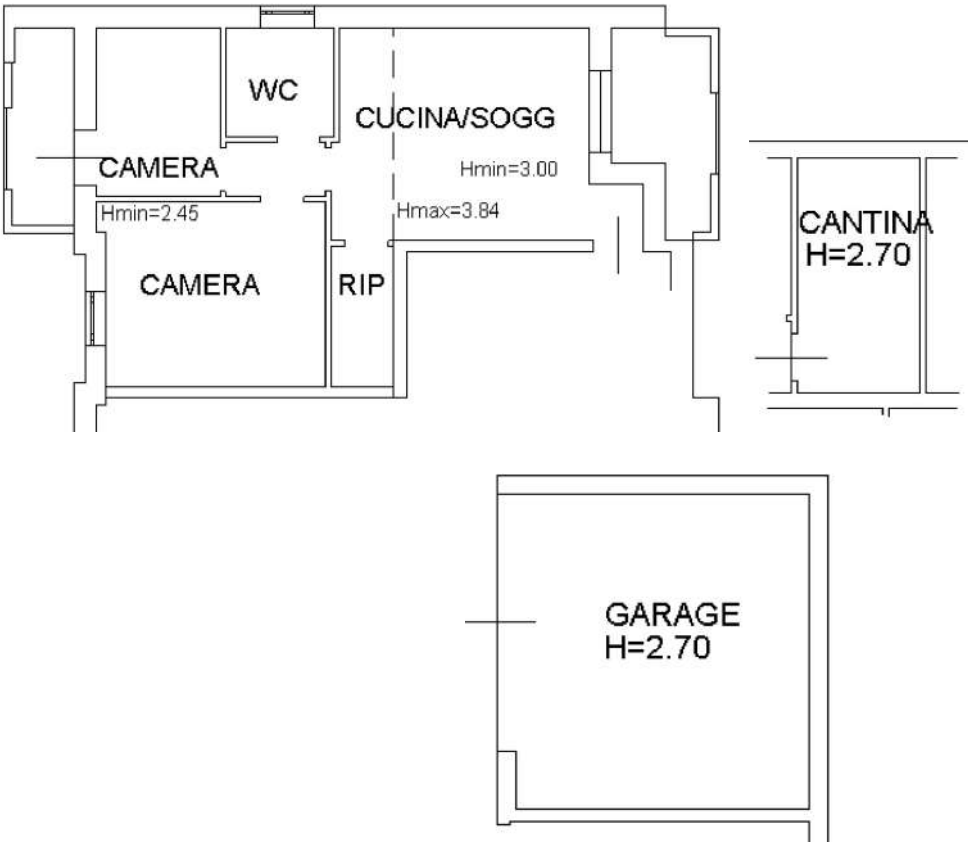

Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

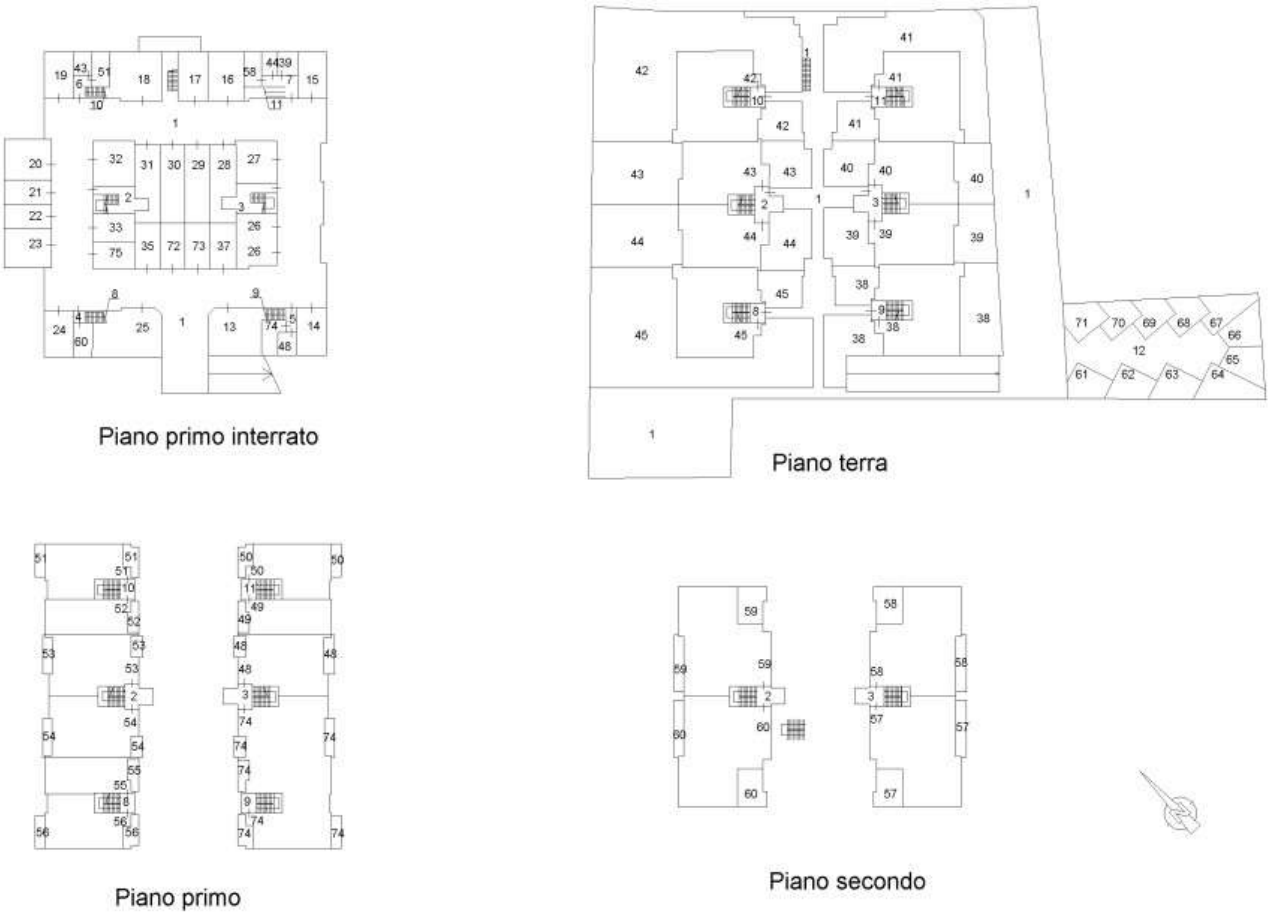

Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

Figura 7. Estratto mappa catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

- Atto del 11/12/2002 Pubblico ufficiale GIAN PAOLO BOSCHETTI Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 189508 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 20297.1/2002 Reparto PI di VICENZA in atti dal 23/12/2002;
- Atto del 15/05/2003 Pubblico ufficiale GIAN PAOLO BOSCHETTI Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 193191 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9753.1/2003 Reparto PI di VICENZA in atti dal 12/06/2003;
- Atto del 21/12/2004 Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 39053 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20194.1/2004 Reparto PI di VICENZA in atti dal 27/12/2004.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- ********** ********** PI ********** sede in ********** dal 13/11/2002 al 11/12/2002 Diritto di: Proprietà per 1/1 in forza di COSTITUZIONE del 13/11/2002 Pratica n. 344883 in atti dal 13/11/2002 COSTITUZIONE (n. 5444.1/2002);
- ********** ********** C.F. ********** nato a ********** il ********** dal 11/12/2002 al 15/05/2003 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ********** **********, ********** ********** C.F. ********** nata a ********** il **********

dal 11/12/2002 al 15/05/2003 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ********** ********** in forza di Atto del 11/12/2002 Pubblico ufficiale GIAN PAOLO BOSCHETTI Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 189508 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 20297.1/2002 Reparto PI di VICENZA in atti dal 23/12/2002;

- ********** ********** P.I ********** sede in ********** dal 15/05/2003 al 21/12/2004 Diritto di: Proprietà per 1/1 in forza di Atto del 15/05/2003 Pubblico ufficiale GIAN PAOLO BOSCHETTI Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 193191 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9753.1/2003 Reparto PI di VICENZA in atti dal 12/06/2003;
- ********** ********** C.F. ********** nato a ********** il ********** dal 21/12/2004 Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di Atto del 21/12/2004 Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 39053 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20194.1/2004 Reparto PI di VICENZA in atti dal 27/12/2004.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'immobile, nel corso degli anni è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- C.E. 180/00 del 29/11/2000 Prot. n. 16331/2000;
- C.E. 180/00 del 28/06/2001 Prot. n. 1846/2001;
- D.I.A. LS 662/96 Prot. n. 29849 del 24/09/2002;
- Certificato di Abitabilità Prot. n. 16331/2000 del 05/12/2002.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Rispetto ai più recenti elaborati grafici depositati presso l'UTC di Montecchio Maggiore, non si sono riscontrate difformità.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Non vi sono difformità da regolarizzare.

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

- oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale;

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 03/03/2026)

Iscrizione contro ********** **********, Registro Particolare 863 Registro Generale 3981 del 19/02/2008, Ipoteca Volontaria a firma notaio Gianfranco Di Marco, del 29/01/2008 a favore di **BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A.** con sede a Brescia. Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Montecchio Maggiore, Fg. 7 mapp. 1663 sub 32-51** per la quota di 1/1;

Iscrizione contro ********** **********, Registro Particolare 4764 Registro Generale 21348 del 15/10/2009, Ipoteca Volontaria a firma notaio Vito Guglielmi, del 05/10/2009 a favore di **CLAUDIO FONTANA** con sede a Montecchio Maggiore. Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Montecchio Maggiore, Fg. 7 mapp. 1663 sub 32-51** per la quota di 1/1;

Iscrizione contro ********** **********, Registro Particolare 3286 Registro Generale 19815 del 06/10/2017, Ipoteca Amministrativa a firma Agenzia delle Entrate, del 29/09/2017 a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede a Roma. Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Montecchio Maggiore, Fg. 7 mapp. 1663 sub 32-51** per la quota di 1/1;

Trascrizione contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 18281 Registro Generale 25173 del 12/11/2025, nascente da Atto Giudiziario n. 5987 del 30/10/2025 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **CREDIT AGRICOLE TALIA S.P.A.** contro ********** **********, immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Montecchio Maggiore, Fg. 7 mapp. 1663 sub 32-51** per la quota di 1/1.

Nell'atto di provenienza vengono citate due servitù di vedute a carico del complesso immobiliare, Trascritte a Vicenza in data 06/03/2001 ai nn 5257 RG/3773 RP e 5258 RG/3774 RP.

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

Iscrizione contro ********** **********, Registro Particolare 863 Registro Generale 3981 del 19/02/2008, Ipoteca Volontaria a firma notaio Gianfranco Di Marco, del 29/01/2008 a favore di **BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A.** con sede a Brescia. Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Montecchio Maggiore, Fg. 7 mapp. 1663 sub 32-51** per la quota di 1/1;

Iscrizione contro ********** **********, Registro Particolare 4764 Registro Generale 21348 del 15/10/2009, Ipoteca Volontaria a firma notaio Vito Guglielmi, del 05/10/2009 a favore di **CLAUDIO FONTANA** con sede a Montecchio Maggiore. Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Montecchio Maggiore, Fg. 7 mapp. 1663 sub 32-51** per la quota di 1/1;

Iscrizione contro ********** **********, Registro Particolare 3286 Registro Generale 19815 del 06/10/2017, Ipoteca Amministrativa a firma Agenzia delle Entrate, del 29/09/2017 a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede a Roma. Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Montecchio Maggiore, Fg. 7 mapp. 1663 sub 32-51** per la quota di 1/1;

Trascrizione contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 18281 Registro Generale 25173 del 12/11/2025, nascente da Atto Giudiziario n. 5987 del 30/10/2025 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **CREDIT AGRICOLE TALIA S.P.A.** contro ********** **********, immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Montecchio Maggiore, Fg. 7 mapp. 1663 sub 32-51** per la quota di 1/1.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Da quanto comunicato dall'amministratore di condominio con mail del 09/04/2026 le spese medie di gestione annue dell'unità sono pari a circa € 400,00.

Alla data della redazione della presente perizia l'unità ha delle spese insolute di € 180,00 e non sono previste per l'anno corrente delle spese straordinarie extra la gestione ordinaria dell'immobile.

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

Crystal Srl - Amministrazioni Condominiali
Via Kennedy, 18, 36071 Arzignano VI
Tel: 3661133831
Email: info@crystalsrl.it.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS

(International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degl'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% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).

La ricerca immobiliare dei c.d. "comparabili" ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità si trovano a Montecchio Maggiore nella medesima zona del subject e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 1

Indirizzo Immobile	via Brigata Stella, 7/a - MONTECCHIO MAGGIORE						
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Ronzani					data	13/2/26
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/3	Tipologia imm	Abitazione Civile	costr/ristr	1984
Zona OMI	C1			Destinaz. uso	Residenziale		

Descrizione sintetica: Unità immobiliare al piano terzo con cantina ed autorimessa al piano sottostrada

Bagni	1	Giardino privato	0
Balconi/Portico	1	Box auto	1
Ascensore	1	Piano	3
Stato di conservazione	5	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	5	Classe energetica	E

Calcolo della superficie commerciale

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti

vani principali		balconi terrazze		area scoperta		vani a servizio posti auto	
100%	80,00	30%	7,00	10%	0,00		
		15%	0,00	2%	0,00		
50%	0,00	10%	0,00			50%	18,00
25%	6,00	5%	0,00				

Portici- Terrazze COMUNICANTI	7,00	mq
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00	mq
Superficie scoperto di pertinenza	0,00	mq

Superficie commerciale	92,60	mq

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 2

Indirizzo Immobile	via Monte Ortigara, 10 MONTECCHIO MAGGIORE						
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Manfrè					data	23/9/25
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/3	Tipologia imm	Abitazione Civile	costr/ristr	1967
Zona OMI	C1			Destinaz. uso	Residenziale		
Descrizione sintetica	Appartamento al piano primo in contesto condominiale con autorimessa al piano terra.						

Bagni	1	Giardino privato	0
Balconi/Portico	2	Box auto	1
Ascensore	0	Piano	1
Stato di conservazione	2	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	2	Classe energetica	F

Calcolo della superficie commerciale

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti

vani principali		balconi terrazze		area scoperta		vani a servizio posti auto	
100%	95,00	30%	4,00	10%	0,00		
vani accessori		15%	0,00	2%	0,00		
50%	0,00	10%	0,00			50%	16,00
25%	0,00	5%	0,00				

Portici- Terrazze COMUNICANTI	4,00	mq
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00	mq
Superficie scoperto di pertinenza	0,00	mq

Superficie commerciale	104,20	mq

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 3

Indirizzo Immobile	via Monte Ortigara, 10 MONTECCHIO MAGGIORE						
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Manfrè					data	30/8/25
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/3	Tipologia imm	Abitazione Civile	costr/ristr	1967
Zona OMI	C1			Destinaz. uso	Residenziale		

Descrizione sintetica: abitazione al secondo con autorimessa al piano terra.

Bagni	1	Giardino privato	0
Balconi/Portico	2	Box auto	1
Ascensore	0	Piano	2
Stato di conservazione	2	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	2	Classe energetica	E

Calcolo della superficie commerciale

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti

vani principali		balconi terrazze		area scoperta		vani a servizio posti auto	
100%	95,00	30%	4,00	10%	0,00		
vani accessori		15%	0,00	2%	0,00		
50%	0,00	10%	0,00			50%	16,00
25%	0,00	5%	0,00				

Portici- Terrazze COMUNICANTI	4,00	mq
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00	mq
Superficie scoperto di pertinenza	0,00	mq

Superficie commerciale	104,20	mq

Valore di mercato

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, inoltre la valutazione viene fatta sulla base di quelle che sono le reali destinazioni dei vani al piano terra e della pertinenza sullo scoperto esclusivo.

Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili,

provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

- Il primo procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (*MCA*) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento OMI) a quelli del bene oggetto di stima, pur con il beneficio che gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell'IVS evidenzia la difficoltà di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, imponendo l'adozione di un secondo metodo di stima, complementare e di verifica.

  Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti lorde (*SEL*) dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, la classe energetica, in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*)

TABELLA DEI DATI

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject
prezzo	PRZ	€ 107.971,60	€ 84.923,00	€ 94.926,20	
data (mesi)	DAT	21	21	12	
Sup Principale	SUP	86,00	95,00	95,00	70,00
Sup Balconi e Terr.	BAL	7,00	4,00	4,00	10,00
Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	AUT	18,00	16,00	16,00	30,00
Servizi	SER	1	1	1	1
Stato Manutentivo	STM	4	1	1	4
Stato Man Edificio	STE	5	2	2	5
Piano	P	3	1	2	1
Ascensore	ASC	1	0	0	0
Classe Energetica	CE	E	F	E	F

PREZZI MARGINALI

prezzo	PRZ				
data	DAT	89,98	70,77	79,11	
Sup Principale	SUP	815,00	815,00	815,00	
Sup Balconi e Terr.	BAL	244,50	244,50	244,50	
Area Esterna	SUE	81,50	81,50	81,50	
Autorimessa	AUT	407,50	407,50	407,50	
Servizi	SER	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
Stato Manutentivo	STM	8.600,00	9.500,00	9.500,00	
Stato Man Edificio	STE	3.239,15	2.547,69	2.847,79	
Piano	P	539,86	424,62	474,63	
Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	
Classe Energetica	CE	40,00	45,00	40,00	45,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

prezzo	PRZ	107.971,60	84.923,00	94.926,20	
data	DAT	-1.889,50	-1.486,15	-949,26	
Sup Principale	SUP	-13.040,00	-20.375,00	-20.375,00	
Sup Balconi e Terr.	BAL	733,50	1.467,00	1.467,00	
Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	
Autorimessa	AUT	4.890,00	5.705,00	5.705,00	
Servizi	SER	0,00	0,00	0,00	
Stato Manutentivo	STM	0,00	28.500,00	28.500,00	
Stato Man Edificio	STE	0,00	7.643,07	8.543,36	
Piano	P	-1.079,72	0,00	-474,63	
Ascensore	ASC	-4.000,00	0,00	0,00	
Classe Energetica	CE	4.300,00	0,00	4.750,00	
		97.885,88	106.376,92	122.092,67	

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA $\mathbf{V_{mMCA}}$:

Valore medio stimato MCA	€ 108.785,15		
		V_{mMCA} €/MQ	1.345,10

- Il secondo procedimento di stima adotta la metodologia del confronto dei prezzi di mercato, così come rilevati dai 2 Osservatori nazionali: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio; Borsino Immobiliare della CC.I.AA. di Vicenza, entrambi aggiornati al più recente semestre di rilevamento.

  Le caratteristiche peculiari dell'immobile che influiscono nella formazione del valore sono:

  - le dimensioni (superficie equivalente lorda)
  - l'altezza dei locali
  - la distribuzione interna
  - la posizione
  - lo stato di conservazione e qualità della costruzione

Ad ogni caratteristica viene attribuito un coefficiente di adeguamento del prezzo medio determinato su basi statistiche nazionali. Nel caso in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del bene, di seguito vengono riportati i coefficienti adottati per omogeneizzare il *subject* ai prezzi medi.

- la vetustà (eventuale, se riferita alla ristrutturazione più recente)

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

MONTECCHIO MAGGIORE						
Borsino Immobiliare						
	nuovo o ristrutturato a nuovo		da ristrutturare (senza interventi statici)		box singoli (5x3)	
	min	max	min	max	min	max
zona C1	1.750	2.050	500	900	10.000	20.000
vetustà anni 24	1.260	1.473				
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo		valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese	
			min	max	min	max
abitazioni Civili	normale		1.950	2.300	0	0
vetustà anni	normale		1.460	1.723	0	0

Prezzo medio unitario Osservatori	€ 1.479,00

Il valore del subject viene quindi determinato sulla base del prezzo medio rilevato dagli Osservatori moltiplicato per il coefficiente di adeguamento ed, eventualmente, il coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà dell'immobile riferito alla più recente ristrutturazione generale.

Prezzo medio unitario Osservatori		=		€ 1.479,00
caratteristica				coeff. adeg.
dimensioni	il *subject* ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, sopra la media per per un appartamento monocamera			1,10
distribuzione	ben distribuito e con ampie terrazze			1,10
posizione	si trova in periferica ed in zona a bassa densità edilizia con scuole e servizi, inserito in un buon contesto condominiale			1,10
stato di conservazione	l'edificio risulta in uno stato di buona manutenzione			1,10
		Coefficiente complessivo		1,10
		coeff		
Valore unitario del *subject* adeguato x coeff caratter.	1.479,00	1,1	**€/MQ**	1.626,89

Il valore complessivo dell'immobile, determinato con il metodo degli adeguamenti dei prezzi medi, risulta quindi dal valore unitario moltiplicato per la sua superficie commerciale, da cui:

valore /mq MCA	1.345,10
valore /mq OMI	1.626,89
valore medio	1.486,00
valore arrotondato	1.486,00

A. unità immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento piano primo	60,50	€ 1.486,00	€ 89.903,00
terrazze	3,00	€ 1.486,00	€ 4.458,00
cantina	2,38	€ 1.486,00	€ 3.529,25
	65,88		€ 97.890,25
- Valore corpo:			€ 97.890,25
- Valore complessivo diritto e quota:		1	€ 97.890,25

B. autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa	15,00	€ 1.486,00	€ 22.290,00
	15,00		€ 22.290,00
- Valore corpo:			€ 22.290,00
- Valore complessivo diritto e quota:		1	€ 22.290,00

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato si attesta a:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	unità immobiliare	65,88	€ 97.890,25	€ 97.890,25
B	autorimessa	15,00	€ 22.290,00	€ 22.290,00
				€ 120.180,25

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato della quota pignorata, alla data del 03 aprile 2026 risulti essere pari a:

€ 120.180,25 (centoventimilacentoottanta/25 €), pari a 1.486,00 €/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: € 300,00
- spese condominiali insolute negli ultimi due anni € 180,00

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

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.

Valore commerciale dei beni pignorati	€ 120.180,25
Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 18.027,04
spese condominiali insolute negli ultimi due anni	€ 180,00
Spese tecniche e opere di adeguamento catastale	€ 300,00
Prezzo base d'asta del lotto Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 101.673,21

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

VALORE del Lotto arrotondato € 101.700,00 ***(€ centounomilasettecento /00).***"

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'immobile è stato acquistato in data 21/12/2004 al prezzo di € 76.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Vista la posizione, oltre allo stato manutentivo dell'unità e dell'intero immobile, la quota messa in vendita, si ritiene che il bene possa avere una vendibilità buona.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Trattandosi di unità immobiliare inserita in un contesto condominiale con autorimessa e cantina, non è possibile la divisione del bene in più lotti.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

Il Sig. ********** ********** risulta avere residenza a ********** in via ********** dal **********, proveniente da **********.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Il Sig. ********** ********** risulta essere stato coniugato con ********** ********** e di aver contratto matrimonio a ********** in data **********. In data ********** è stato omologato dal Tribunale Ordinario di Vicenza il verbale di separazione consensuale sottoscritto il ********** da ********** ********** e ********** ********** come da comunicazione ********** del ********** del Tribunale di Vicenza. Attualmente il sig. ********** ********** risulta essere Coniugato con ********** ********** a ********** il **********.

15. LOTTI

I beni compongono l'unico lotto della procedura in oggetto.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Non vi sono ulteriori osservazioni o annotazioni finali ritenute utili.

Caldogno, lì 03/04/2026

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esecutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esecutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori