



**TRIBUNALE DI VICENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA N. 216/2024 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto 1**



**Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **10/02/2025 ore 11:00**

Identificazione beni: Beni in Recoaro Terme, Via Vittorio Emanuele n. 15

Dati Catastali: NCEU di Recoaro Terme, foglio 2, p.la 630, subb. 20 (A2), 47 (C2) e 48 (C6), unitamente alle quote proporzionali sulle parti comuni del fabbricato. Per il diritto di 1/1 della piena proprietà

Esperto stimatore: **arch. Duccio Antonio Dinale** - Via Dante Alighieri n. 5/3, Marostica (VI) - Mail: [duccioantonio.dinale@gmail.com](mailto:duccioantonio.dinale@gmail.com)  
tel: 0424 226415

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza** - Via Volto n. 63 - 36023 Longare (VI) - Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it)  
tel: 0444 953553 – 0444 953915

## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **216/2024**, promossa da:

**Giudice:** Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 10.02.2025 ore 11:00

**Esperto stimatore:** arch. Duccio Antonio Dinale

**Diritto pignorato** (pag. 7): 1/1 della piena proprietà

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

**Tipologia bene pignorato** (pag. 6): appartamento in edificio plurifamiliare con cantina e posto auto scoperto esclusivi, unitamente alle quote proporzionali sulle parti comuni del fabbricato

**Ubicazione** (pag. 6): Recoaro Terme, Via Vittorio Emanuele n. 15

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 15): N.C.E.U. di Recoaro Terme, Foglio 2, particella 630, subalterni 20 (A/2), 47 (C/2) e 48 (C/6)

**Metri quadri** (pag. 6): locali di abitazione 226,39 m<sup>2</sup> lordi, balconi 32,40 mq lordi, cantina 60,16 mq lordi e posto auto scoperto 14,02 m<sup>2</sup> lordi – Superficie commerciale complessiva 270,07 m<sup>2</sup>

**Stato di manutenzione** (pag. 6): buono

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 16): nessuna

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusì** (pag. 20): difformità edilizie e catastali, sanabili con un costo complessivo di circa € 3.300,00

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 27): 162.500,00 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 26): Comparabile A: 11.03.2024, € 63.000,00; Comparabile B: 29.04.2024 € 58.000,00; Comparabile C: 03/08/2023 € 38.000,00

**Valore di vendita forzata proposto** (28): 135.320,00 €

**Valore debito:** € 220.000,00, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 14): con la propria famiglia

**Titolo di occupazione** (pag. 14): Nessuno, indennità di occupazione €/mensili 800,00

**Oneri** (pag. 24): i vizi di carattere edilizio sono stati considerati in sede di valutazione dell'immobile; trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: Iscrizione del 09/03/2016 nn. 4261/708 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario); Iscrizione del 17/06/2021 nn. 13939/2105 (Decreto ingiuntivo); trascrizione del 12/06/2024 nn. 12703/9370 (Verbale di pignoramento immobili)

**APE** (pag. 14): Classe energetica E – Valore di prestazione energetica globale 159,32 kWh/m<sup>2</sup>/anno

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 29): in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par.8

## Lotti (pag. 29): 1 di 12

**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 soli 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 degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

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

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

## SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni .....	8
3.5	Certificazione energetica .....	14
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	14
4.1	Possesso.....	14
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	14
5.	ASPETTI CATASTALI (Allegato 2) .....	15
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	15
5.2	Intestatari catastali storici .....	16
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	16
5.4	Giudizio di conformità catastale .....	17
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	20
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	20
7.	ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI .....	20
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità (Allegato 09 e Allegato 10) .....	20
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	21
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	23
7.4	Perimetro del “mandato” .....	23
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....	24
8.1	Oneri e vincoli .....	24
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 18/12/2024) (Allegato 19) .....	24
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	26
9.	SUOLO DEMANIALE.....	26
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	26



---

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	26
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	26
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	26
12.1	Metodo di valutazione .....	26
12.2	Stima del valore di mercato .....	27
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	28
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	29
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	29
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	29
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI.....	29
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	29
14.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori .....	29
15.	LOTTI .....	29
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	29
17.	ELENCO ALLEGATI.....	30



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con ordinanza del 18.07.2024 l'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, il sottoscritto Arch. Duccio Antonio Dinale, iscritto all'Ordine degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Vicenza al n. 730 A/a e all'Elenco dei Periti del Tribunale di Vicenza – ex Bassano del Grappa al n. 48 Cat. Industriale, con studio in Marostica (VI), via Dante Alighieri n. 5/3, il quale in data 24.07.2024 accettava l'incarico provvedendo a depositare per via telematica il giuramento di rito.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, inizialmente presso il proprio studio, provvedendo alla stesura della Check List, al suo invio in data 16.09.2024 al Custode giudiziario e infine al deposito della stessa in data 18.12.2024.

In data 03.09.2024, tramite accesso informatico all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Vicenza – Territorio, il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione della documentazione ipotecaria e catastale; in pari data, tramite posta certificata, ha provveduto alla richiesta dei certificati di residenza e di stato civile degli esecutati e di Accesso agli Atti Amministrativi al Comune di Recoaro Terme e in data 04.09.2024 alla richiesta dell'estratto dell'atto di matrimonio al Comune di Saint Vincent.

In data 16.10.2024 alle ore 10.00, alla presenza del custode IVG di Vicenza e del debitore esecutato, Sig.

, è stato effettuato l'accesso agli immobili oggetto di Procedura e sono state eseguite tutte le operazioni di rito.

Acquisita la documentazione necessaria si è proceduto alla stesura definitiva della seguente perizia, che si divide per capitoli, rispondendo alle singole domande del quesito.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento al piano primo, con cantina e posto auto scoperto pertinenziali, unitamente alle quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, facenti parte di un edificio residenziale plurifamiliare composto complessivamente da 5 piani fuori terra e 3 piani seminterrati. Il tutto sito in Comune di Recoaro Terme, in Via Vittorio Emanuele n. 15. L'accesso all'appartamento avviene da Nord, grazie ad un ingresso comune che lo collega a Via Vittorio Emanuele, mentre l'accesso al posto auto e alla cantina avviene da Sud, da via Lungo Agno.

L'immobile, collocato nel centro storico del Comune di Recoaro Terme, dista circa 47 km dal centro di Vicenza e ricade urbanisticamente all'interno del *Tessuto residenziale storico RS01* (art. 5 delle N.T.O.). L'immobile è altresì identificato in parte come edificio con grado di tutela 2 “*edifici di valore paesaggistico*” e in parte come edificio con grado di tutela 3 “*edifici di valore insediativo*” (art. 11 delle N.T.O.), inoltre ricade in area a *Vincolo paesaggistico* in quanto “*area di notevole interesse pubblico*” (art. 17 delle N.T.O.). ([Allegato 1](#)).

L'immobile è sito all'interno dell'area urbana indicata come Zona a Traffico Limitato, i parcheggi sono sufficienti; sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I beni oggetto di pignoramento, di cui al presente Lotto sono così individuati ([Allegato 2](#)):

- Catasto Fabbricati, Comune di RECOARO TERME, Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 630, subalterno 20, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale totale 238 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 230 mq, rendita € 680,43; Via Vittorio Emanuele n. 15; Piano 1;
- Catasto Fabbricati, Comune di RECOARO TERME, Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 630, subalterno 47, categoria C/2 (deposito), Classe 2, Consistenza 38 mq, Superficie catastale totale 57 mq, rendita € 35,33; Via Vittorio Emanuele SNC; Piano S3;
- Catasto Fabbricati, Comune di RECOARO TERME, Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 630, subalterno 48, categoria C/6 (posto auto scoperto), Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 14 mq, rendita € 11,57; Via Vittorio Emanuele SNC; Piano S3.

Intestato:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza di Denuncia di Successione , presentata e registrata a Valdagno (VI) in data 23/01/1990 al n. 86 Vol. 347, trascritta in data 21/12/1990 presso la Conservatoria di Vicenza ai nn. 16.919 di R.G. e 12.046 di R.P. Accettazioni tacite di eredità trascritte in data 17/01/2011 ai nn. 975 di R.G. e 638 di R.P. e in data 29/09/2020 ai nn. 17.777 di R.G. e 12.178 di R.P. ([Allegato 3](#))

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

L'appartamento confina: a Nord in parte con pareti divisorie con vano scale e disimpegno comune (sub. 62), in parte con parete divisoria con altra unità immobiliare (sub. 25) e in parte con parete perimetrale del fabbricato, a Est e a Sud con parete perimetrale del fabbricato e a Ovest in parte con parete perimetrale del fabbricato, in parte con parete divisoria con disimpegno comune (sub. 62) e in parte con parete divisoria con altra unità immobiliare (sub. 25).

La cantina confina: a Nord in parte con parete perimetrale del fabbricato e in parte con parete divisoria con vano ascensore (sub. 59), a Est in parte con parete divisoria con vano ascensore (sub. 59) e in parte con disimpegno comune (sub. 58), a Sud con parete divisoria con altre unità (subb. 40 e 46) e a Ovest con parete perimetrale del fabbricato.

Il posto auto scoperto confina: a Nord e a Ovest con area scoperta comune (sub. 57), a Est con area scoperta di altro fabbricato (sub. 67) e a Sud con altro posto auto scoperto (sub. 49).

Nel suo complesso il compendio confina a Nord con strada pubblica Via Vittorio Emanuele e con i mappali nn. 696, 632, 1026 e 1737, a Est con i mappali nn. 698, 632, 1026 e 893, a Sud con Torrente Agno e con strada pubblica Lungo Agno e a Ovest con il mappale n. 628. Salvi i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il bene di cui al presente Lotto consiste in un appartamento posto al piano primo, con cantina e posto auto pertinenziali al terzo piano seminterrato, unitamente alla quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 cod. civ., facenti parte di un edificio a destinazione mista commerciale-residenziale composto complessivamente da cinque piani fuori terra e tre piani seminterrati, realizzato nella seconda metà dell'Ottocento e ristrutturato nel corso degli anni.

L'appartamento è così distribuito: ampia zona giorno con centrale termica e servizio igienico verso Sud, disimpegno e servizio igienico centrali e camera da letto verso Nord; a servizio della zona giorno vi sono tre terrazze, mentre a servizio della camera da letto vi sono un terrazzino e un piccolo poggiolo.

L'immobile, strutturalmente, presenta: fondazioni in pietra; pareti esterne in muratura mista, prevalentemente in pietra locale con qualche inserto in laterizio, intonacate e tinteggiate; solai in legno parzialmente controsoffittati; balconi in cemento armato con parapetto realizzato con muretto e soprastante ringhiera metallica verso Sud e sola ringhiera metallica verso Nord; copertura con struttura in andamento in laterocemento e manto in tegole di cemento.

L'appartamento presenta le seguenti finiture: pareti interne in laterizio intonacato e tinteggiato con alcune porzioni di muratura a vista; infissi esterni in pvc con vetrocamera; tapparella in pvc su un unico infisso della zona giorno; infissi interni in legno, con apertura ad anta; portoncino d'ingresso in legno, non blindato e con apertura ad anta; pavimentazione in piastrelle di gres nei servizi igienici e nelle terrazze a Sud, pietra nei poggioli a Nord e parquet di legno in tutti i restanti ambienti; rivestimento in piastrelle ceramiche nei servizi igienici. Le scale, comuni, presentano gradini in pietra.

La cantina ha pavimentazione in calcestruzzo e pareti interne non intonacate, mentre il posto auto scoperto risulta pavimentato in ghiaiano lavato.

A completamento delle caratteristiche, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico (luce e FM), idrico, fognario (pubblico), TV (antenna autonoma), citofono, telefonico, riscaldamento autonomo a gas metano con elementi diffusori (ventilconvettori). Si precisa inoltre che risulta essere predisposto il vano per l'ascensore che, attualmente, non risulta ancora installato. Tali impianti, sulla base del sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute, sono da ritenersi conformi, in quanto successivi all'emanazione della L. 46/91.

Il bene oggetto di pignoramento si presenta, nel suo complesso, in buono stato di conservazione e dotato di finiture di pregio. Si segnala che, in corrispondenza della terrazza a Sud-Est manca una porzione di parapetto.

L'altezza interna è pari a 2,87 m in corrispondenza del controsoffitto e 3,62 m in corrispondenza del tavolato del solaio.

Per la determinazione delle superfici commerciali (S.E.L.) sono stati utilizzati gli indici mercantili indicati dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e, nello specifico, si sono presi in considerazione i seguenti coefficienti: 1/1 per l'abitazione, 1/3 per i balconi, 1/2 per la cantina e 1/5 per il posto auto scoperto.

La **superficie commerciale lorda complessiva** che ne deriva è pari a **mq 270,07**, come risulta dallo schema grafico allegato ([Allegato 4](#)).

La principale arteria di collegamento è la S.P. 246, denominata “Strada Provinciale 246 Recoaro” (ex. Strada Statale 246 Recoaro) che collega Montecchio Maggiore a Valli del Pasubio, che diviene S.P. 99, denominata “Strada Provinciale Campogrosso”, in prossimità del fabbricato oggetto di pignoramento.

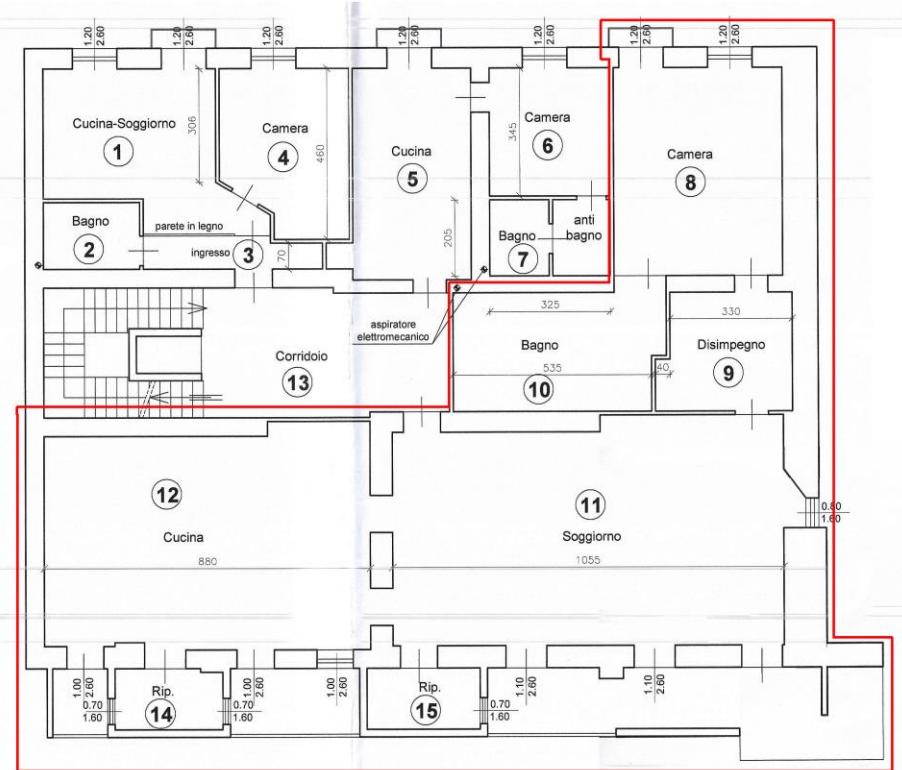
Nei pressi dell’immobile sono presenti servizi rilevanti quali: Scuola dell’infanzia, primaria e secondaria, Palazzetto dello Sport, Biblioteca, Ufficio Postale, Farmacia, ecc.



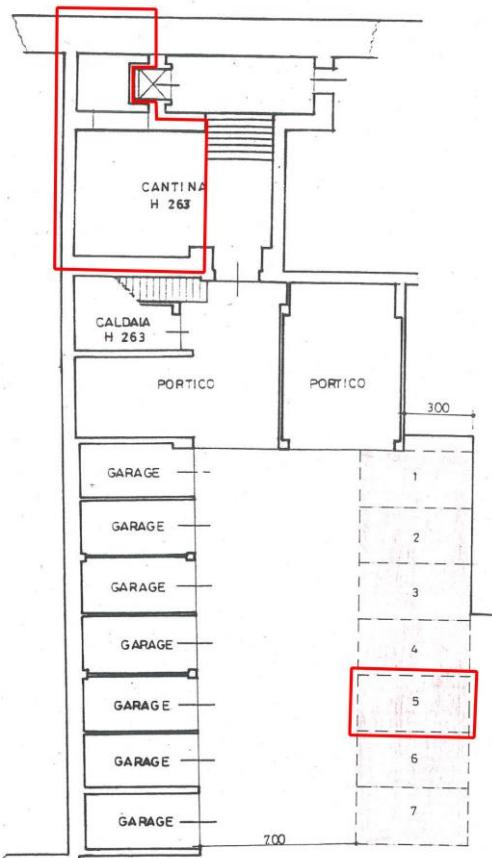
**Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale ([Allegato 5](#))**



**Figura 2. Estratto mappa catastale ([Allegato 2](#))**



PIANO PRIMO



PIANO 3° SEMINTERRATO

**Figura 3. Planimetria immobili (Allegato 6)**



Vista generale da Nord-Est



Vista generale da Nord-Ovest



Vista generale da Sud



Vista della cucina



Vista della cucina



Vista del balcone della cucina



Vista del balcone della cucina



Vista del soggiorno



Vista del soggiorno



Vista del balcone del soggiorno



Vista del balcone del soggiorno



Vista del servizio igienico della zona giorno



Vista del servizio igienico della zona giorno



Vista del disimpegno



Vista della camera da letto



Vista della camera da letto



Vista del servizio igienico



Vista del servizio igienico



Vista della cantina



Vista dei posti auto scoperti

**Figura 4. Foto immobili ([Allegato 7](#))**

### **3.5 Certificazione energetica**

Non essendo stata reperita documentazione sulla certificazione energetica dell’immobile si è provveduto alla stesura della stessa.

La classe energetica attribuita all’immobile risulta la “E”, con un valore di prestazione energetica globale pari a 159,32 kWh/m<sup>2</sup>anno. ([Allegato 8](#))

## **4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

### **4.1 Possesso**

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

Non sono stati reperiti contratti di locazione in essere presso l’Agenzia delle Entrate; lo stesso debitore esecutato ha dichiarato, in sede di sopralluogo, che l’immobile risulta essere occupato dal figlio con comodato d’uso gratuito.

In base al quesito ricevuto dal G.E. si è provveduto dunque a svolgere una ricerca sulle locazioni del Comune di Recoaro Terme al fine di valutare il canone di locazione relativo ad un appartamento simile a quello oggetto di pignoramento e definire un’equa indennità di occupazione per il bene.

Vi è da premettere innanzitutto che non sono stati reperiti dei contratti di locazione in essere per beni situati in Comune di Recoaro Terme in quanto tali documenti sono di difficile reperimento poiché, a differenza delle compravendite, non sono pubblici.

Per tale motivo si è proceduto con l’analisi dei valori unitari di locazione mensile forniti dall’unica banca dati disponibile: il Borsino immobiliare ([Allegato 16](#)).

I valori forniti da Borsinoimmobiliare.it sono compresi tra i 4,21 e i 5,68 €/m<sup>2</sup> mensili, si riferiscono ad abitazioni in buono stato manutentivo (stabili di prima fascia), nel centro storico del Comune di Recoaro Terme, e vanno applicati alla superficie lorda complessiva dell'alloggio, adeguatamente rivalutata in base agli indici mercantili.

Dall'analisi di tali dati emerge che il valore medio di locazione mensile, per un appartamento sito a Recoaro Terme, si attesta sui 4,95 €/mq di superficie lorda.

La superficie lorda del bene oggetto di pignoramento è così calcolata:

<b>Calcolo superficie netta unità immobiliare e pertinenze</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>coeff. da MCA</b>	<b>S. netta convenzionale</b>
Appartamento	226,39	1/1	226,39
Balconi	32,40	1/3	10,80
Cantina	60,16	1/2	30,08
Posto auto	14,02	1/5	2,80
		<b>totale</b>	<b>270,07</b>

Il canone di locazione mensile ordinario sarà dunque pari a:

$$4,95 \text{ €/mq} \times 270,07 \text{ mq} = \underline{\text{1.336,85 €/mese}}$$

Al fine di rispondere compiutamente al quesito posto dal G.E., infine, si ritiene di applicare una riduzione del 40% quale differenziale equo tra una locazione con regolare contratto e tutele per legge ed una occupazione temporanea concessa dal G.E. senza alcuna garanzia di permanenza nell'immobile.

Considerato dunque che il canone di locazione ordinario risulta pari a € 1.336,85, applicando la riduzione del 40% per la precarietà dell'occupazione ( $\text{€ 1.336,85} \times 0,40 = \text{€ 534,74}$ ), si definisce come indennità minima di occupazione:

$$\text{€ 1.336,85} - \text{€ 534,74} = 802,11 \text{ €/mese, arrotondato a } \underline{\text{800,00 €/mese}}$$

## 5. ASPETTI CATASTALI ([Allegato 2](#))

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati, Comune di RECOARO TERME, Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 630, subalterno 20, dati derivanti da:

- Dal 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 04/02/2011 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2011 Pratica n. VI0039980 in atti dal 04/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10587.1/2011);
- Dal 15/03/2010 – VARIAZIONE del 15/03/2010 Pratica n. VI0065258 in atti dal 15/03/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4813.1/2010);
- Dal 30/05/2005 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2005 Pratica n. VI0124047 in atti dal 30/05/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22077.1/2005);



- Dal 04/06/2004 – VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/06/2004 Pratica n. VI0141915 in atti dal 04/06/2004 ALBERGO – ABITAZIONE (n. 10026.1/2004);
- Dal 11/12/2003 – VARIAZIONE del 11/12/2003 Pratica n. 475952 in atti dal 11/12/2003 SENTENZA COMM. TRIBUTARIA 425/03/03 (n. 460004.1/2003);
- Dal 11/11/2003 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/11/2003 Pratica n. 402818 in atti dal 11/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91965.1/2003);
- Dal 09/11/1990 – VARIAZIONE del 09/11/1990 in atti dal 25/10/1999 CLS. P.F. 98/99 (n. 8877.1/1990);
- Dal 09/11/1990 – FUSIONE del 09/11/1990 in atti dal 19/11/1992 FUSIONE (n. 8877/1990).  
Mappali Terreni Correlati – Codice Comune H214 – Foglio 2 – Particella 630.

Catasto Fabbricati, Comune di RECOARO TERME, Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 630, subalterno 47, dati derivanti da:

- Dal 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 25/02/2011 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/02/2011 Pratica n. VI0099823 in atti dal 25/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49768.1/2011);
- Dal 03/05/2010 – VARIAZIONE del 03/05/2010 Pratica n. VI0109617 in atti dal 03/05/2010 DIVISIONE – RISTRUTTURAZIONE (n. 8147.1/2010).  
Mappali Terreni Correlati – Codice Comune H214 – Foglio 2 – Particella 630.

Catasto Fabbricati, Comune di RECOARO TERME, Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 630, subalterno 48, dati derivanti da:

- Dal 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 25/02/2011 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/02/2011 Pratica n. VI0099823 in atti dal 25/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49768.1/2011);
- Dal 03/05/2010 – VARIAZIONE del 03/05/2010 Pratica n. VI0109617 in atti dal 03/05/2010 DIVISIONE – RISTRUTTURAZIONE (n. 8147.1/2010).  
Mappali Terreni Correlati – Codice Comune H214 – Foglio 2 – Particella 630.

## 5.2 Intestatari catastali storici

Catasto Fabbricati, Comune di RECOARO TERME, Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 630, subalterni 20, 47 e 48, intestati:

- Dal 06/10/1989 –  
, per la quota di 1/1 della piena proprietà, fino ad oggi.

## 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

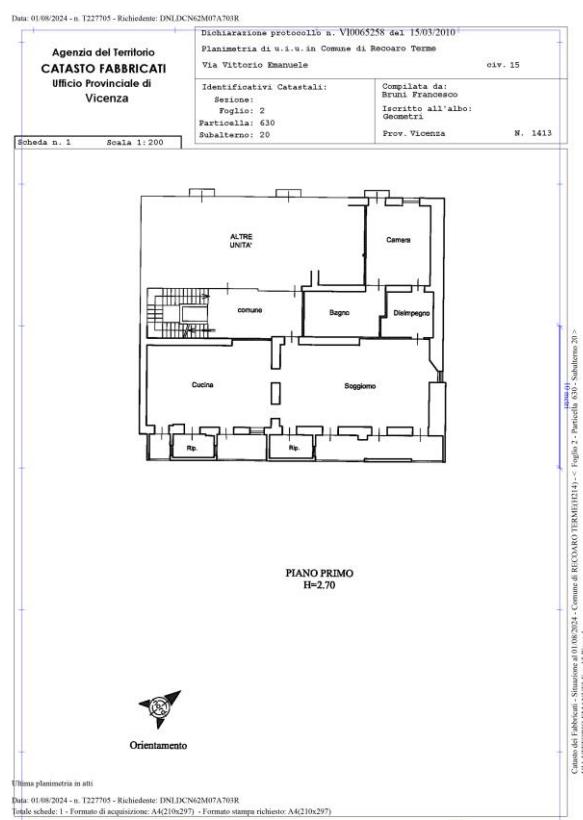
Vi è esatta corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

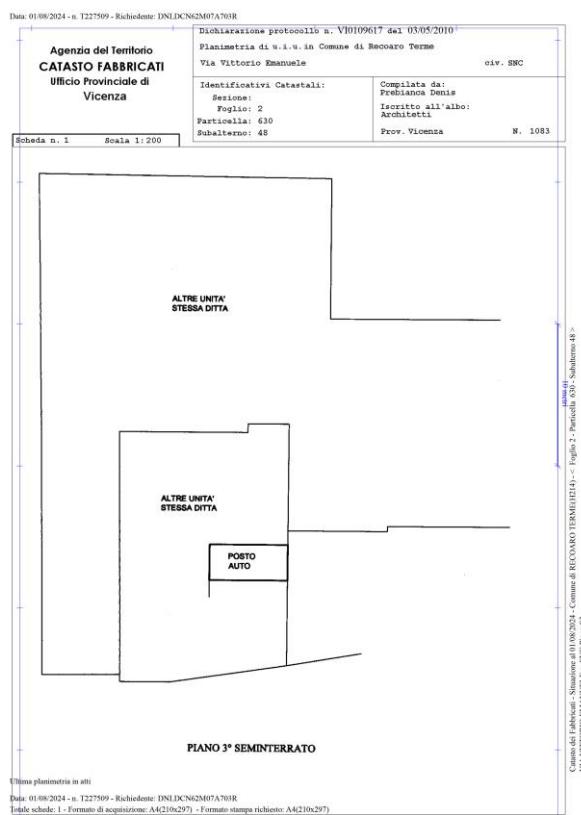
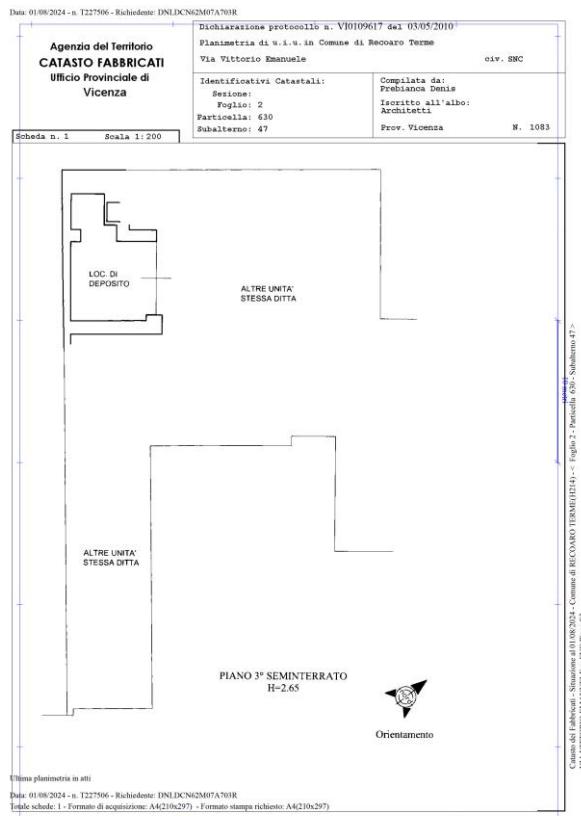
## 5.4 Giudizio di conformità catastale

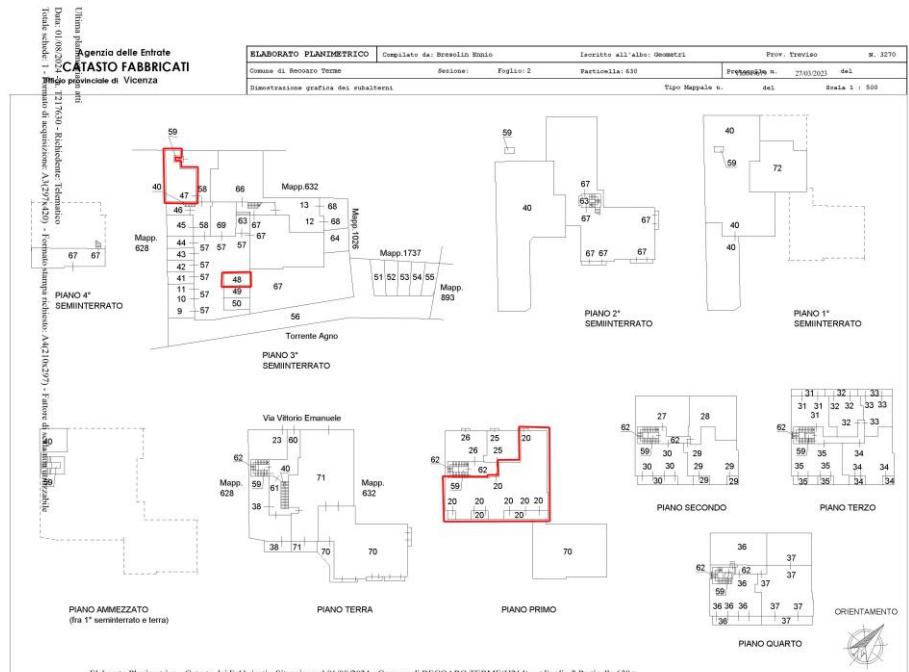
Dalla verifica tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza sono emerse le seguenti difformità:

- la terrazza a Sud-Est dell'appartamento è più ampia di quella rappresentata nella scheda catastale;
- il servizio igienico della zona giorno è stato realizzato all'interno di un vano individuato catastalmente come ripostiglio. Poiché il servizio igienico, secondo le vigenti normative igienico-sanitarie, non può essere direttamente collegato alla zona giorno dell'unità immobiliare, sarà necessario realizzare un antibagno per poter regolarizzare il vano, in alternativa dovranno essere rimossi i sanitari al fine di ripristinare la destinazione d'uso del vano;
- l'appartamento risulta essere in parte controsoffittato, con altezza interna di 2,87 m e in parte con solaio a vista con altezza sotto tavola di 3,62 m, dunque diversa rispetto a quella indicata nella scheda, pari a 2,70 m.

L'immobile pertanto risulta essere non conforme ma regolarizzabile attraverso nuovo accatastamento a mezzo pratica Docfa, con un costo stimato di circa € 800,00.



Figura 5. Planimetrie catastali dei beni ([Allegato 2](#))



**Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni. ([Allegato 2](#))**



**Figura 7. Estratto mappa catastale ([Allegato 2](#))**

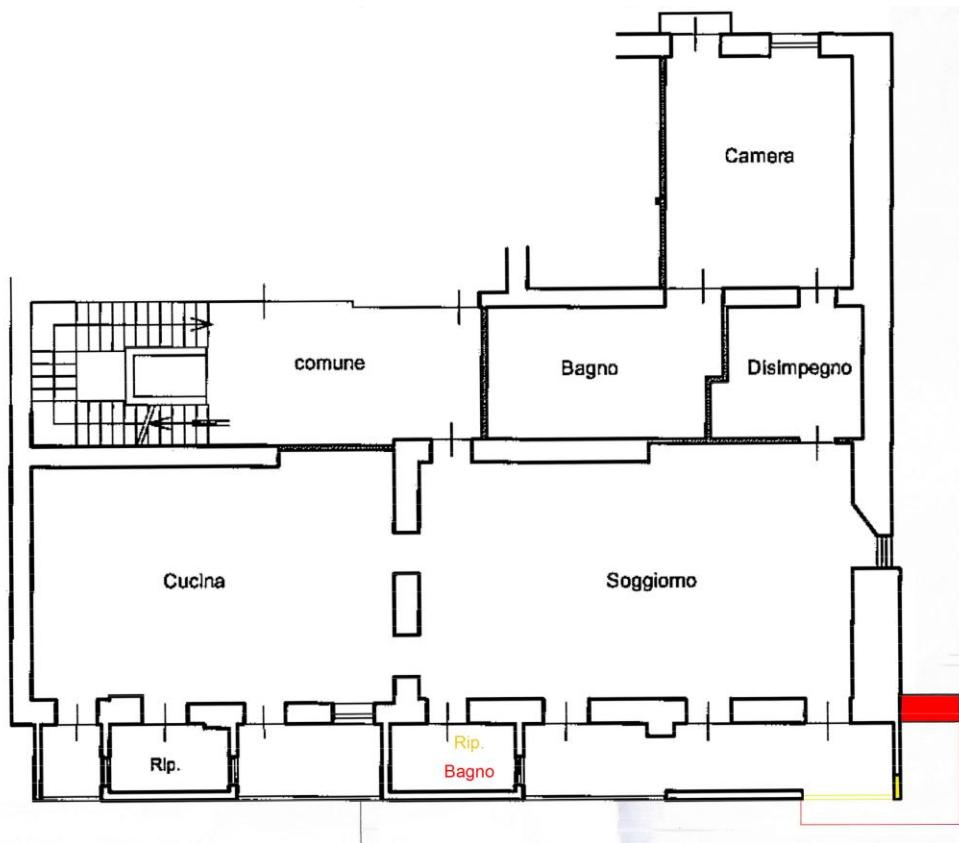


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale. ([Allegato 12](#))

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 06/10/1989 ad oggi:

per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Denuncia di Successione da

, presentata e registrata a Valdagno (VI) in data 23/01/1990 al n. 86 Vol. 347, trascritta in data 21/12/1990 presso la Conservatoria di Vicenza ai nn. 16.919 di R.G. e 12.046 di R.P. Accettazioni tacite di eredità trascritte in data 17/01/2011 ai nn. 975 di R.G. e 638 di R.P. e in data 29/09/2020 ai nn. 17.777 di R.G. e 12.178 di R.P. ([Allegato 3](#)).

## 7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità ([Allegato 09](#) e [Allegato 10](#))

L'immobile, la cui costruzione risale alla seconda metà dell'Ottocento, è stato successivamente interessato dai seguenti interventi edilizi:

- Ampliamento di uno stabile da adibirsi ad uso albergo – Certificazione del Sindaco del 08/04/1965; approvazione del progetto 15/10/1963, inizio lavori 01/01/1964, fine lavori 18/03/1965 e successivo Permesso di abitabilità del 08/04/1965;

- Autorizzazione per Costruzioni edilizie n. 124 del 10/10/1968 e n. 124bis del 11/10/1969, per modifica e ampliamento di un fabbricato urbano ad uso albergo e successivo Permesso di abitabilità del 01/09/1971;
- Comunicazione di Inizio Attività, L. 23 dicembre 1996 nr. 662 art. 2, n. 183/01, prot. n. 13.605 del 21/09/2001 per opere di manutenzione straordinaria della pavimentazione esterna;
- Autorizzazione edilizia n. 2001/0160 del 05/10/2001 per rifacimento tinteggiatura esterna fabbricato ricettivo;
- Permesso di costruire n. 75/08 del 06/10/2008 per manutenzione straordinaria con ricomposizione facciate sud, est ed ovest fabbricato residenziale, commerciale e ricettivo ;
- Permesso di costruire n. 36/05 del 13/05/2005 per ristrutturazione e cambio d'uso piano primo per realizzo di n. 3 appartamenti, successiva Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2351, pratica n. 29 del 26/02/2010 per opere interne e certificato di agibilità del 01/04/2010
- Autorizzazione paesaggistica semplificata n. PE-91-2017 del 12/09/2017 per sistemazione area privata di pertinenza ad edificio residenziale, mediante riporto di stabilizzato e parziale demolizione muretto e recinzione.

## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Recoaro Terme e lo stato reale dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

- la terrazza a Sud-Est dell'appartamento è più ampia di quella rappresentata nel progetto approvato;
- il servizio igienico della zona giorno è stato realizzato all'interno di un vano individuato come ripostiglio. Poiché il servizio igienico, secondo le vigenti normative igienico-sanitarie, non può essere direttamente collegato alla zona giorno dell'unità immobiliare, sarà necessario realizzare un antibagno per poter regolarizzare il vano, in alternativa dovranno essere rimossi i sanitari al fine di ripristinare la destinazione d'uso del vano;
- l'appartamento risulta essere in parte controsoffittato con altezza interna di 2,87 m in corrispondenza del controsoffitto e 3,62 m sotto tavolato, dunque differenti rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici.

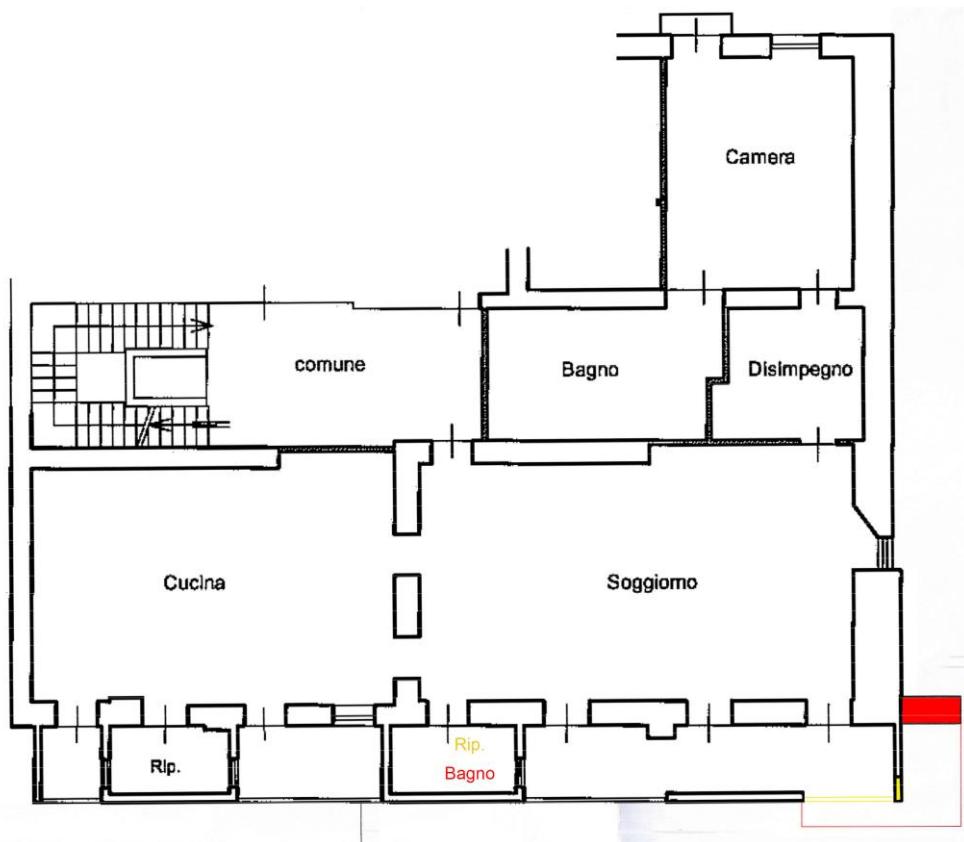
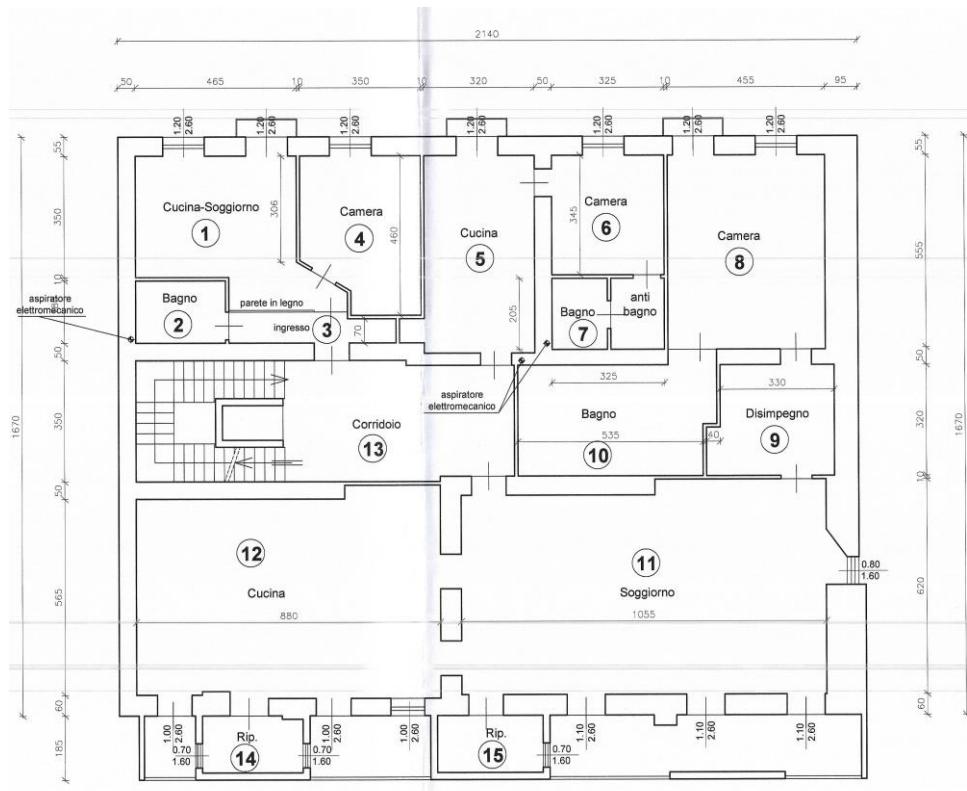


Figura 8. Comparazione stato approvato – stato rilevato ([Allegato 12](#))



**Figura 9. Stato approvato ([Allegato 11](#))**

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

Le difformità riscontrate presso l'immobile potranno essere sanate a mezzo pratica C.I.L.A. per manutenzione straordinaria con opere già realizzate e con un importo presunto di circa € 2.500,00.

### **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 soli 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 o edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competrà 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

I vizi di carattere "edilizio" (stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti) sono già stati considerati in sede di valutazione dell'immobile. La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene, dovrà invece 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 18/12/2024) ([Allegato 19](#))

Direzione Provinciale di VICENZA – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.  
Comune di Recoaro Terme (VI) Catasto Fabbricati - Foglio 2 – particella 630 – subb. 20, 47 e 48:

1. ISCRIZIONE del 09/03/2016 – Registro Particolare 708 Registro Generale 4261  
Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 61319/27183 del 03/03/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.  
Soggetti a favore:

Sezione D: “-

HA CONCESSO ALLA  
PARTE FINANZIATA UN MUTUO, AI SENSI DELL'ART. 38  
DEL "T.U.B.", PER LA SOMMA DI EURO 105.287,54  
(CENTOCINQUEMILADUECENTOTTANTASETTE VIRGOLA CINQUANTAQUATTRO). - LA  
SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA DA PARTE DEL  
"MUTUATARIO", CHE AL RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI IMPEGNA, ENTRO N. 180  
(CENTOTTANTA) MESI DA OGGI, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATERANDI, MEDIANTE  
N. 180 (CENTOTTANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, CIASCUNA  
COMPRENSIVA DI CAPITALE ED INTERESSI, DETERMINATE SECONDO IL METODO "ALLA  
FRANCESE" (RATE COSTANTI COMPRENSIVE DI QUOTE DI CAPITALE CRESCENTI E DI  
QUOTE DI INTERESSI DECRESCENTI). - (TASSO D'INTERESSE) SULL'INTERA SOMMA

*CAPITALE MATURERANNO INTERESSI AL TASSO FISSO ANNUO NOMINALE DEL 2,60% (DUE VIRGOLA SESSANTA PER CENTO). - (ELEZIONE DI DOMICILIO) L'ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA DI MUTUO DOVRA' RITENERSI CONOSCIUTA DALLA "BANCA" NEL MOMENTO IN CUI VERRA' SOTTOSCRITTA DAL "MUTUATARO" E DAGLI EVENTUALI "GARANTI" INNANZI AL NOTAIO ROGANTE, PRESSO IL CUI STUDIO, SOLO A TALE SPECIFICO FINE, LA "BANCA" HA ELETTO DOMICILIO. IL "MUTUATARO" E GLI EVENTUALI "GARANTI" A LORO VOLTA ELEGGONO DOMICILIO NELL'INDIRIZZO INDICATO ALL'INIZIO DEL PRESENTE ATTO. AGLI EFFETTI DELL'ART. 39, COMMA 1, DEL CITATO "T.U.B.", SI CONFIRMA L'ELEZIONE DI DOMICILIO DELLA "BANCA" NEL LUOGO INDICATO AL PRECEDENTE ART. 6.".*

2. ISCRIZIONE del 17/06/2021 – Registro Particolare 2105 Registro Generale 13939  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1624 del 03/05/2021  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
  
3. TRASCRIZIONE del 12/06/2024 – Registro Particolare 9370 Registro Generale 12703  
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3180/2024 del 23/05/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sezione D: “*SONO RICOMPRESI TRA I BENI PIGNORATI ANCHE I RELATIVI BCNC CATASTALMENTE COSÌ INDIVIDUATI: CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RECOARO TERME (VI), FOGLIO 2, MAPP. 630, SUB. 56, CAT. BCNC, VIA VITTORIO EMANUELE SNC, PIANO S3; MAPP. 630, SUB. 57, CAT. BCNC, VIA VITTORIO EMANUELE SNC, PIANO S3; MAPP. 630, SUB. 58, CAT. BCNC, VIA VITTORIO EMANUELE SNC, PIANO S3; MAPP. 630, SUB. 59, CAT. BCNC, VIA VITTORIO EMANUELE SNC, PIANO S3-T-1-2-3-4; MAPP. 630, SUB. 60, CAT. BCNC, VIA VITTORIO EMANUELE SNC, PIANO T; MAPP. 630, SUB. 61, CAT. BCNC, VIA VITTORIO EMANUELE SNC, PIANO T; MAPP. 630, SUB. 62, CAT. BCNC, VIA VITTORIO EMANUELE SNC, PIANO t-1-2-3-4; MAPP. 630, SUB. 63, CAT. BCNC, VIA VITTORIO EMANUELE SNC, PIANO S2-S3; MAPP. 630, SUB. 68, CAT. BCNC, VIA VITTORIO EMANUELE SNC, PIANO S3”.*

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

In seguito all'aggiudicazione del bene saranno regolarizzate le iscrizioni e le trascrizioni di cui al paragrafo precedente.

### **9. SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati non ricadono in 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**

L'immobile non risulta essere costituito in Condominio, pertanto non vi sono spese condominiali deliberate o arretrate.

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

#### **12.1 Metodo di valutazione**

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato sulla base di procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali IVS (International Valuation Standard), Europei EVS (European Valuation Standard) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, utilizzando il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach).

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.*

Ai fini della stima del valore dell'immobile si è tenuto conto dei correnti metodi di valutazione ed è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA), in quanto le ricerche effettuate hanno consentito di reperire i dati di tre compravendite certe, avvenute negli ultimi due anni, relative ad immobili con caratteristiche prossime a quelle dell'unità oggetto di valutazione e riconducibili nello stesso segmento di mercato dei beni oggetto di procedura. Si sono dunque considerati il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile allo stato attuale comparato con i dati statistici inerenti al valore di immobili residenziali simili considerando i seguenti parametri: ubicazione dei beni, situati in Comune di Recoaro Terme (VI); dimensioni; qualità architettonica e costruttiva del fabbricato e dotazioni di servizi.

Il valore di stima deriva dunque dal prezzo degli immobili di confronto, corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Eseguite le opportune verifiche, fatti opportuni conteggi e considerazioni, il sottoscritto esperto ha: definito il "segmento di mercato"; definito, sia qualitativamente sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni "Comparabili"; indicati i rapporti mercantili; indicata la differenza di prezzo data dalla qualità delle finiture e dalla differenza di classe energetica tra il bene da stimare e i "comparabili"; calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL); definito i "prezzi marginali"; ottenendo come risultato finale il valore di mercato del bene.

## 12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject), come precedentemente descritto, deriva dalla comparazione dello stesso con immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che sono stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione ha previsto, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili, in modo che questi siano più simili possibile al subject, e che implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili che determinano il valore corretto. Il valore di mercato del bene oggetto di stima verrà dunque calcolato 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% ( $\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\text{-}10\%$ ).

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l'unità immobiliare in oggetto costituita da un appartamento sito in un fabbricato plurifamiliare, con cantina e posto auto scoperto pertinenziale, 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, si è ottenuto come più probabile **valore di mercato** alla data del 18/12/2024 un valore pari a: € 162.474,77, arrotondato a € **162.500,00 (centosessantaduemilacinquecento/00 €)**, pari a circa **602 €/m<sup>2</sup>**. ([Allegato 13](#)), 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:	€ 2.500,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 0,00
- altri costi/oneri:	€ 0,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al Giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespote 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 possono concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti 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'Esecuzione, 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, per la quota di diritto pignorata**, è così calcolato:

Spese di regolarizzazione edilizia e castale: € 800,00 + € 2.500,00 = € 3.300,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 162.500,00 - € 3.300,00 = € 159.200,00

Riduzione per vendita giudiziaria: € 159.200 x 15% = € 23.880,00

**Valore a base d'asta** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

(€ 159.200,00 - € 23.880,00) = **€ 135.320,00 (euro centotrentacinquemilatrecentoventi/00)**"

## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Sulla base dei dati forniti da Astalegal, adeguatamente analizzati ed estrapolati, sembra probabile che la vendita dei beni oggetto di procedura possa avvenire al “terzo esperimento”, come meglio descritto nell'ultimo allegato alla presente. Si precisa in ogni caso che il file fornito da Astalegal non riferisce, in genere, tutte le opportune informazioni utili ai fini di una corretta comparazione tra i beni aggiudicati e il bene oggetto della presente procedura; pertanto, i risultati ottenuti sono da utilizzare con estrema cautela. ([Allegato 15](#))

## 12.5 Giudizio di vendibilità'

Si ritiene che la commerciabilità del bene sia **buona**, sia per lo stato del bene che a causa delle dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

Il bene è stato pignorato per l'intera quota di piena proprietà.

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

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato



### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori



## 15. LOTTI

Lotto 1 di 12.

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Marostica, lì 08/01/2025

Il Tecnico Incaricato  
Arch. Duccio Antonio Dinale



## 17. ELENCO ALLEGATI

1. Estratto Carta dei vincoli e delle tutele e Regole di dettaglio per interventi nei tessuti residenziali storici vigenti, con relativa legenda e artt. nn. 17, 5 e 11 delle N.T.O.
2. Documentazione catastale (estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e visure)
3. Titolo di provenienza
4. Calcolo consistenza
5. Sovraposizione ortofoto-catastale
6. Piante dello stato attuale dei luoghi
7. Documentazione fotografica
8. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
9. Copia provvedimenti edilizi comuni a tutti i Lotti
10. Copia provvedimenti edilizi relativi al presente Lotto
11. Copia elaborati grafici ultimo progetto approvato
12. Individuazione difformità
13. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
14. Comparabili
15. Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
16. Quotazioni di affitto Borsino immobiliare
17. Certificato di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio del debitore esegutato
18. Certificato di residenza del terzo occupante
19. Ispezioni ipotecarie
20. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori

