



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 246/2021 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto 3 di 4



Giudice: **Dott. Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente:

Esecutata:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **22.12.2025 ore 13:00**

Identificazione beni: Beni in Monticello Conte Otto (VI), Via Europa, 92
Dati Catastali: NCEU, foglio 4, p.lla 700 - sub. 3 (A/3),
unitamente alle quote proporzionali sulle parti comuni
per il diritto di 1/1 di piena proprietà

Esperto stimatore: **arch. Michele Sette** - Via Trieste, 14 – Bassano del Grappa
mail: michelesette@alice.it – tel: 338 5291020

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto, 63 – Longare (VI)
mail: immobiliari@ivgvicenza.it - Tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **246/2021**, promossa da:

Giudice: Dott.sa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 22.12.2025 ore 13:00

Esperto stimatore: arch. Michele Sette

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): nessuno oltre ai debitori eseguiti

Tipologia bene pignorato (pag. 7): appartamento al piano primo su fabbricato a destinazione mista che si sviluppa complessivamente su tre piani fuori terra

Ubicazione (pag. 7): Monticello Conte Otto (VI), Via Europa n. 92

Dati catastali attuali dei beni (pag. 7): NCEU di Monticello Conte Otto, foglio 4, p.lla 700 - sub. 3 (A/3)

Metri quadri (pag. 9): abitazione 119,24 mq, terrazze 14,84 mq – Superficie commerciale complessiva 124,19 mq

Stato di manutenzione (pag. 8): sufficiente stato di conservazione

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16): nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 16): difformità edilizie e catastali sanabili con un costo complessivo di circa € 4.000,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 23): € 94.000,00 per l'intero

Date/valori comparabili reperiti (pag. 24): comparabile A: 05/09/2024 € 145.000,00; comparabile B: 22/11/2024 € 125.000,00; comparabile C: 16/05/2025 € 115.000,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 24): € 72.000,00

Valore debito: € 564.947,49, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 15): libero

Titolo di occupazione (pag. 15): immobile libero

Oneri (pag. 24): nessuno

APE (pag. 15): APE redatto n. 114351/2025, valido fino al 09/10/2035, classe energetica attribuita "F", valore di prestazione energetica globale pari a 202,43 kWh/m²anno.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 26): in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 9.2

Lotti (pag. 26): 3 di 4

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 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	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5	Certificazione energetica	15
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	15
4.1	Possesso	15
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	15
5.	ASPETTI CATASTALI (Allegato 3)	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	16
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA (Allegato 6).....	19
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	19
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	19
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	19
7.2	Abusi/difformità riscontrati	20
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	21
7.4	Perimetro del “mandato”	21
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (Allegato 5).....	22
8.1	Oneri e vincoli	22
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 15/10/2025)	22
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	22
9.	SUOLO DEMANIALE.....	22
10.	USO CIVICO O LIVELLO	23

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	23
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	23
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	23
12.1	Metodo di valutazione	23
12.2	Stima del valore di mercato	24
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	24
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	25
12.5	Giudizio di vendibilità'	25
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	26
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI (Allegato 7)	26
14.1	Dati e residenza dei debitori esecutati	26
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	26
15.	LOTTE	26
16.	OSSERVAZIONI FINALI	26
17.	ELENCO ALLEGATI.....	27

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con ordinanza del 07/09/2021 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Luca Prendini nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, il sottoscritto Arch. Michele Sette, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 652, con studio in Bassano del Grappa (VI), via Trieste n. 14, il quale in data 16/09/2021 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, in data 20/09/2021, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale e inoltrando tramite posta certificata al Comune di Monticello Conte Otto in data 05.10.2021 "Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi".

In data 02.12.2021 è stata depositata via PCT la check list.

Nell'udienza del 23.11.2021 il G.E., dott. Luca Prendini, incaricava l'esperto di approfondire le esatte provenienze dei beni pignorati, mediante acquisizione dei relativi atti, preliminarmente ad ogni altra operazione.

In data 13.01.2022, alla presenza del custode IVG di Vicenza e del Sig. _____ amministratore della società occupante, è stato effettuato l'accesso all'immobile oggetto di procedura e sono state eseguite tutte le operazioni di rito.

In data 30.05.2022 è stata depositata una relazione relativa alle criticità dei beni oggetto di pignoramento, il cui contenuto veniva illustrato nell'udienza del 31.05.2022, evidenziando la necessità di eseguire un rilievo strumentare delle aree interessate al fine di esaminare compiutamente le criticità riscontrate. Pertanto, nella stessa udienza il G.E., dott. Luca Prendini, incaricava l'esperto di presentare un preventivo di spesa per l'esecuzione del rilievo strumentale dei beni.

In data 07.07.2022 è stato presentato il preventivo di spesa richiesto e il giorno successivo il Custode Giudiziario I.V.G. Vicenza lo confermava.

In data 14.07.2022 il G.E. rilasciava il visto sul parere del Custode relativamente ai lavori di esecuzione del rilievo strumentale.

Nell'udienza del 01.03.2024 il G.E. dott.ssa Maria Antonietta Rosato, dando seguito alla richiesta del Creditore Procedente, assegnava termine fino al 31.07.2024 al sottoscritto Esperto Stimatore, per il deposito di relazione in esito all'esecuzione degli accertamenti strumentali indicati, la quale veniva depositata in data 18.07.2024.

Nell'udienza del 16.09.2024 l'Esperto relazionava richiamando la relazione riguardante le incongruenze riscontrate e ribadendo la necessità di aggiornamento delle planimetrie catastali, finalizzata all'identificazione dei beni ubicati in Monticello Conte Otto e la rispondenza al loro stato effettivo. Nella stessa udienza il G.E. assegnava termine al Creditore Procedente per il deposito degli atti di provenienza relativi al mappale n. 699 e ai mappali nn. 873 e 698 su cui insistono i fabbricati catastalmente identificati ai mapp. 842 sub 1 e sub 2.

Nell'udienza del 08.11.2024 l'Esperto, richiamando alla relazione del 18.07.2024, in ordine alla difformità tra l'ubicazione di fatto e quella risultante dalle evidenze catastali; segnalava che si trattava di problematiche di difficile regolarizzazione necessarie per la vendibilità dei beni.

Nell'udienza del 20.12.2024 gli ausiliari segnalavano problematiche inerenti la ricostruzione della provenienza di alcuni beni pignorati che incidono sulla effettiva titolarità dei medesimi in capo all'esecutata. In tale occasione il G.E. incaricava gli ausiliari di predisporre una relazione congiunta relativa alle criticità rilevate, che gli stessi depositavano in data 31.01.2025.

Nell'udienza del 24.02.2025 Il G.E., tenuto conto del contenuto della relazione degli ausiliari 31.1.2025, chiedeva all'esperto di depositare una relazione sintetica in ordine ai mapp. 842 sub 1 e sub e 2 relativa al loro valore economico e in relazione all'incidenza (funzionale ed economica) di un eventuale stralcio rispetto alla restante parte del compendio pignorato, che l'esperto depositava in data 24.03.2025.

Nell'udienza del 05.05.2025 l'Avv. del Creditore Procedente dava atto di aver depositato rinuncia parziale in data 08.04.2025 relativamente ai beni così individuati catastalmente: Comune di Monticello Conte Otto – C.F. – Fg. 4 - Mapp. 842 sub 2 – Cat: C/6 – consistenza 12 mq, Mapp. 842 sub 1 – Cat: C/6 – consistenza 12 mq e Mapp. 699 – Cat: C/6 – consistenza 16 mq. Nella stessa udienza l'Esperto segnalava che i mapp. 1523 875 presentavano criticità tale da incidere pesantemente sulla loro appetibilità e sul loro valore economico. Pertanto il G.E. incaricava l'Esperto di depositare sintetica relazione in ordine alle criticità che caratterizzano i mappali predetti, determinandone il valore economico al fine di consentire al procedente di valutare la convenienza/opportunità di proseguire con il pignoramento. Detta relazione veniva depositata in data 07.06.2025.

In data 16.06.2025 il creditore Procedente depositava Atto di rinuncia parziale relativamente ai mappali nn. 1523 e 875.

Nell'udienza del 07.07.2025 il G.E., preso atto che il creditore procedente ha formalizzato rinuncia ai mapp. 1523, 875 e 699, assegnava all'esperto termine fino al 20 novembre 2025 per il deposito della perizia di stima.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di appartamento al piano primo di un fabbricato a destinazione mista, distribuito su tre piani fuori terra, comprendente 1 negozio, 1 autorimessa e 2 abitazioni. L'immobile è ubicato nel Comune di Monticello Conte Otto, in via Europa al civico n. 92, posto a nord-ovest rispetto al centro storico di Monticello Conte Otto, a circa 1,5 km dalla sede comunale.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un cancello pedonale comune che collega via Europa all'area scoperta e al vano scale entrambi comuni.

I beni sono collocati in zona di espansione rispetto alla sede comunale e risultano serviti principalmente dalla Strada Provinciale 42 a Nord, strada che collega la frazione di Anconetta con la S.P. 248 (Vicenza – Bassano del Grappa – Caerano San Marco)

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Catasto Fabbricati – Comune di MONTICELLO CONTE OTTO – Provincia di VICENZA – Foglio 4 – Particella 700 – Sub. 3 – Cat. A/3 – Classe 2 – Consistenza 6,5 vani – Superficie catastale totale 129 mq – Superficie catastale totale escluse aree scoperte 125 mq - Rendita Euro 369,27 – indirizzo via Europa n. 74 – Piano: 1. ([Allegato 3](#))

Intestati:

-

Proprietà per 1000/1000.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Armando Bonato in data 28.08.1971 al n. 33.575 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza in data 09.09.1971 ai nn. 7.858 di R.G. e 6.330 di R.P. ([Allegato 6](#))

3.3 Confini N-E-S-O

Il fabbricato, nel suo complesso, confina: N strada pubblica Via La Pira, E strada pubblica via Europa, S particella n. 875 e O particella n. 1008, salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Appartamento al piano primo ubicato in Comune di Monticello Conte Otto in via Europa n. 92, facente parte di un fabbricato a destinazione mista commerciale – residenziale, distribuito su tre piani fuori terra e posto a nord-ovest rispetto al centro storico di Monticello Conte Otto, a circa 1,5 km dalla sede comunale. La destinazione d'uso dei piani è commerciale al piano terra e residenziale nei restanti due piani.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un cancello pedonale comune che collega via Europa all'area scoperta e al vano scale entrambi comuni.

Il fabbricato è stato realizzato con muratura portante in laterizio, solai in laterocemento e tetto a padiglione con struttura in laterocemento e manto di copertura in tegole.

Esternamente l'edificio presenta pareti intonacate e tinteggiate

Descrizione locali:

Dal rilievo effettuato i beni risultano così composti: ingresso e soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere, un servizio igienico e un bagno, oltre a due terrazze poste sul lato sud.

L'altezza interna è di 3,00 m, come riportato negli elaborati grafici e verificato in sede di sopralluogo.

Le finiture sono sufficienti ma lo stato di manutenzione risulta precario visto l'utilizzo abusivo del bene riscontrato in sede di sopralluogo con il Custode giudiziario I.V.G. L'unità presenta: portoncino d'ingresso al vano scale comune in legno, blindato, scardinato; infissi esterni in legno con vetro semplice a lastra singola; tapparelle in pvc; divisori interni in tramezze di laterizio; porte interne in legno tamburato; pavimento in piastrelle ceramiche nella zona giorno e nei servizi igienici e in parquet di legno nelle camere; soglie e stipiti in pietra dura; ringhiera metallica nelle terrazze, pavimentate con piastrelle in klinker.

Il bagno ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle di ceramica, sanitari costituiti da: vaso, bidet, lavabo e doccia con miscelatori e rubinetteria di tipo commerciale; il servizio igienico ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle di ceramica, sanitari costituiti da vaso e lavabo con miscelatori e rubinetteria di tipo commerciale.

L'abitazione è dotata di impianti idraulico, elettrico, di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano con radiatori lamellari come diffusori, climatizzazione, telefonico e gas metano, gli impianti essendo stati realizzati antecedentemente al 1991 necessitano di verifica e messa a norma.

Superficie commerciale:

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare, la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

Pertanto, si sono adottati i seguenti criteri:

1/1 delle superfici calpestabili dell'unità principale;

1/3 delle superfici calpestabili delle terrazze.

Determinazione superficie commerciale			
	Sup. lorda (mq.)	Coefficiente	Sup. commerciale (mq.)
Appartamento	119,24	1/1	119,24
Terrazze	14,84	1/3	4,95
		Totale	124,19



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

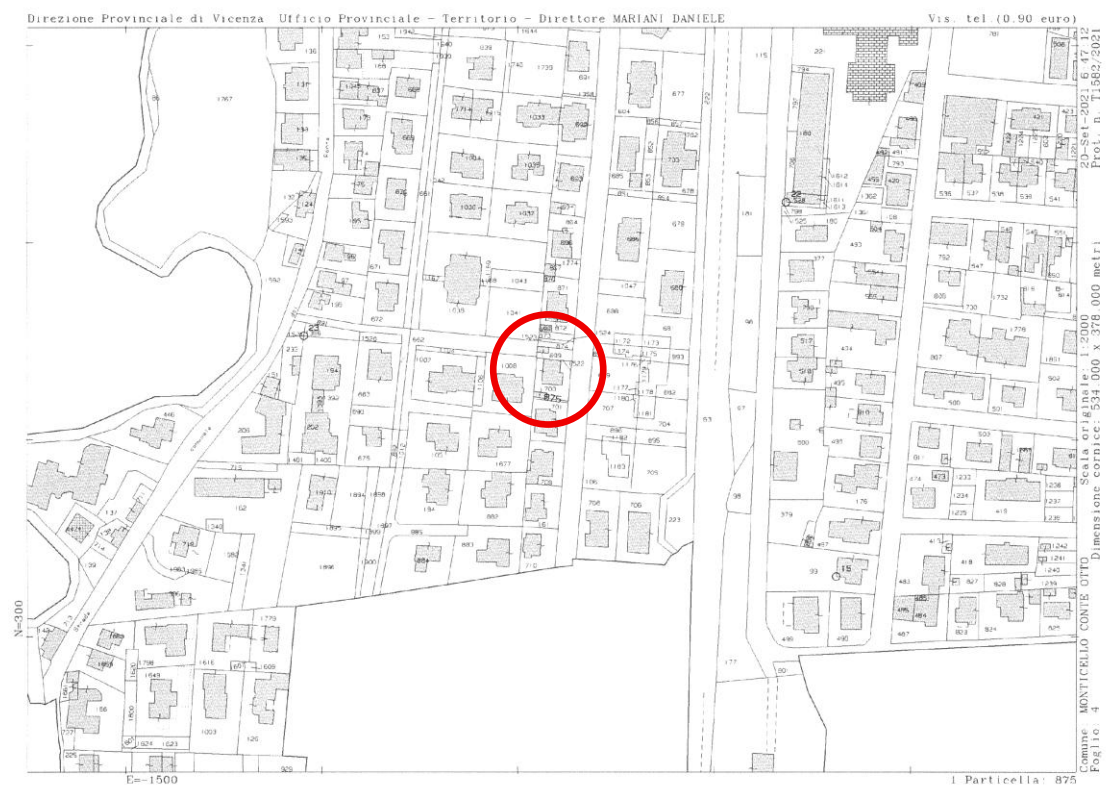


Figura 2. Estratto mappa catastale – N.C.T. di Monticello Conte Otto, Fg. 4, m.n. 700 ([Allegato 3](#))

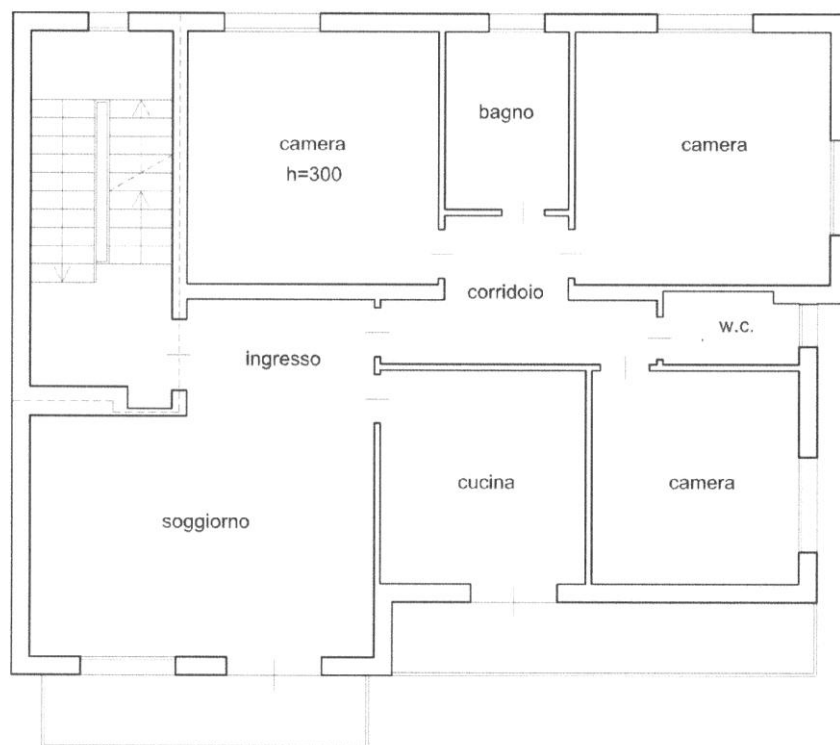


Figura 3. Planimetria immobili – Pianta Piano primo ([Allegato 9](#))



Foto 1 – vista da est – da via Europa



Foto 2 – vista da nord-est – da via Europa



Foto 3 – vista da nord – da via La Pira



Foto 4 – vista da nord-ovest – da via La Pira



Foto 5 – vista da nord-est – da via La Pira



Foto 6 – vista da est – accesso scoperto comune



Foto 7 – vista da est – accesso scoperto comune



Foto 8 – vista da est – accesso pedonale comune



Foto 9 – accesso vano scala comune

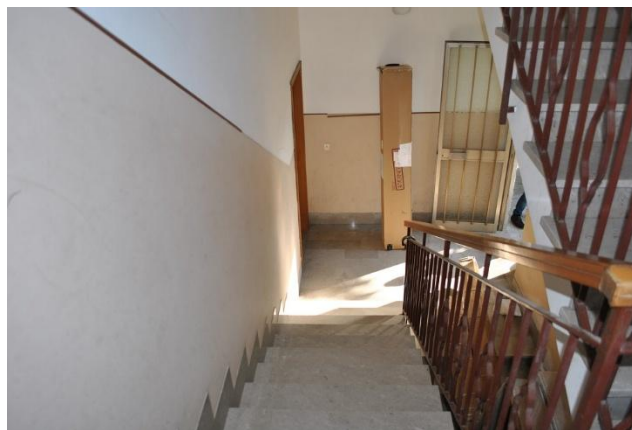


Foto 10 – vano scala comune – pianerottolo P.T.

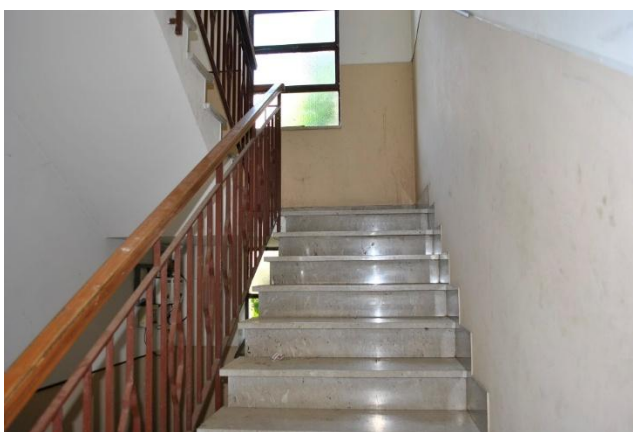


Foto 11 – vano scala comune – rampa P.T.-P.1

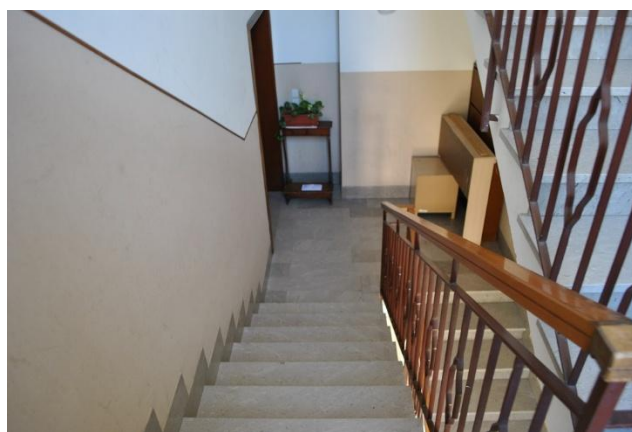


Foto 12 – vano scala comune – pianerottolo P.1



Foto 13 – accesso appartamento

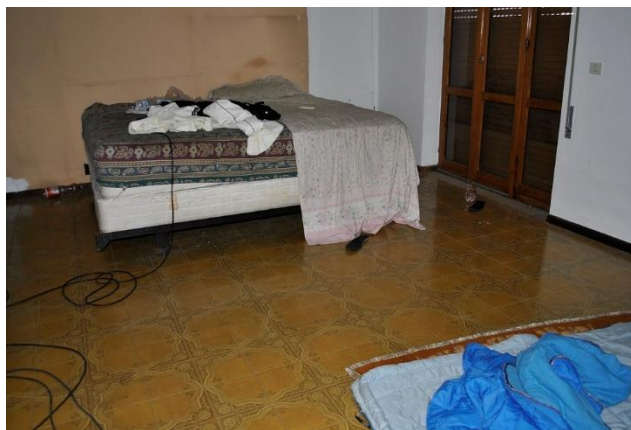


Foto 14 – appartamento - soggiorno

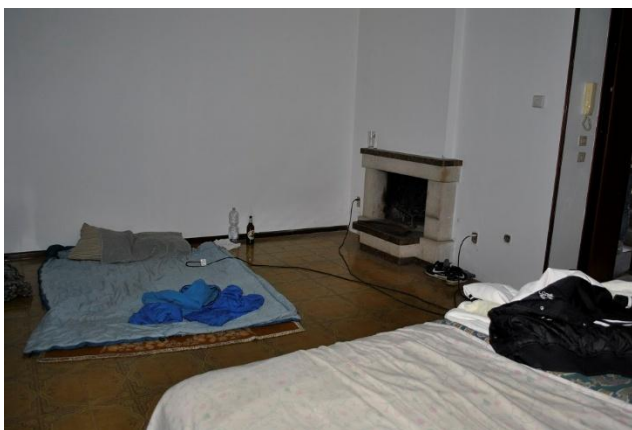


Foto 15 – appartamento - soggiorno



Foto 16 – appartamento - cucina



Foto 17 – appartamento - cucina

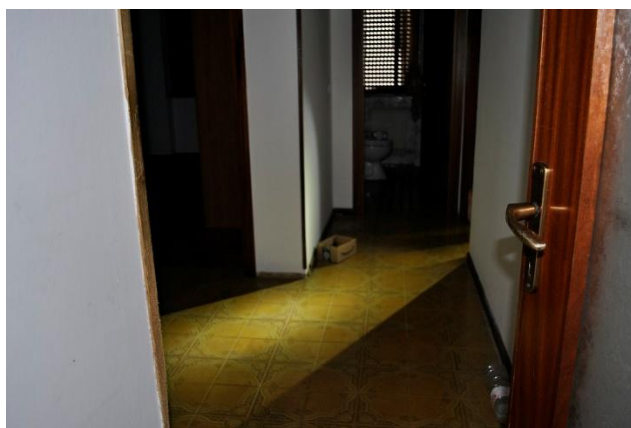


Foto 18 – appartamento - disimpegno zona notte



Foto 19 – appartamento - w.c.



Foto 20 – appartamento - camera



Foto 21 – appartamento - camera



Foto 22 – appartamento - bagno



Foto 23 – appartamento - camera



Foto 24 – appartamento - camera



Foto 25 – appartamento – terrazza sud-est



Foto 26 – appartamento – terrazza sud-ovest

Figura 4. Foto immobili. ([Allegato 2](#))

3.5 Certificazione energetica

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica dell'immobile perché il fabbricato di cui fa parte è stato realizzato anteriormente all'introduzione della Legge 1 luglio 2010, data di entrata in vigore del D. Lgs. 192/2005.

Pertanto, si è provveduto alla stesura della stessa e la documentazione è stata inviata agli organi competenti; il codice identificativo dell'APE redatto dall'ing. Mirco Pizzolato di Caerano di San Marco (TV) è il n. 114351/2025, valido fino al 09/10/2035.

La classe energetica attribuita all'immobile risulta la "F", con un valore di prestazione energetica globale pari a 202,43 kWh/m²anno. ([Allegato 12](#))

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data dei sopralluoghi gli immobili risultavano liberi e nella disponibilità dell'esecutata.

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

L'assenza di canoni di locazione è stata verificata con richiesta all'Agenzia delle Entrate in data 08/07/2025 alla quale è seguita risposta in data 17/07/2025. ([Allegato 11](#)).

5. ASPETTI CATASTALI ([Allegato 3](#))

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

N.C.E.U. di Monticello Conte Otto, Foglio 4, particella 700, subalterno 3:

- Dal 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 01/01/1992 – VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Mappali terreni correlati: Codice Comune F675 – Sezione - Foglio 4 - Particella 700.

5.2 Intestatari catastali storici

N.C.E.U. di Monticello Conte Otto, Foglio 4, particella 700, subalterno 3:

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 –

Proprietà per 1000/1000.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Non sono state rilevate difformità rispetto a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

5.4 Giudizio di conformità catastale

La planimetria agli atti, depositata presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza in data 14/03/1975, risulta sostanzialmente conforme allo stato rilevato; le lievi diversità riscontrate, pur non comportando una variazione della consistenza catastale del bene, dovranno necessariamente essere regolarizzate con aggiornamento della planimetria in quanto adempimento necessario per allineare quanto rilevato e poter certificare la conformità catastale, soprattutto per eventuali vendite successive.



Figura 5. Planimetrie catastali dei beni. ([Allegato 3](#))

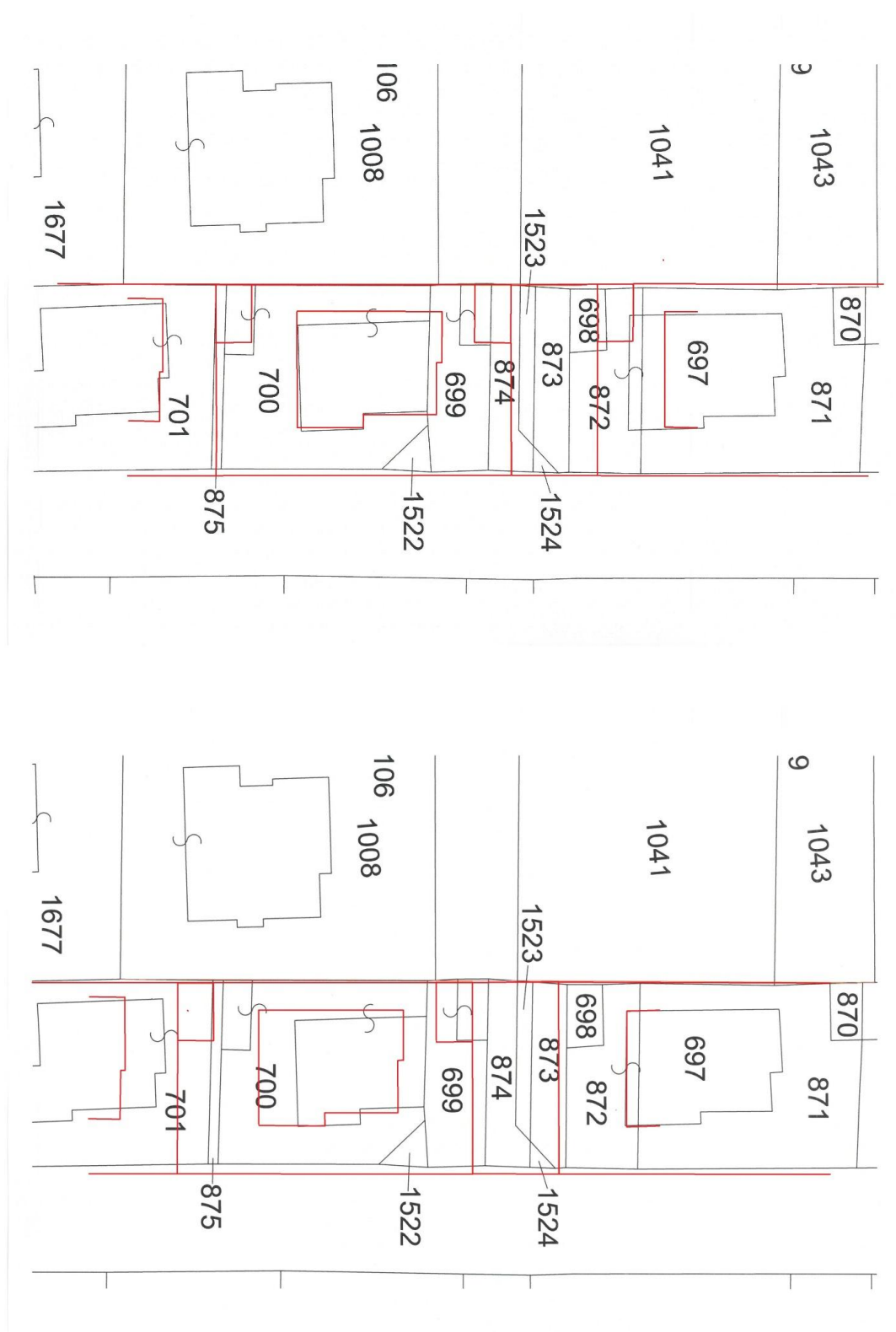
Il sedime del mappale n. 700 riportato al catasto terreni (vedi estratto di mappa), in ogni caso, non corrisponde all'area scoperta comune individuata nelle schede catastali.



A conferma di quanto sopra, il rilievo strumentale, eseguito nel corso delle indagini, ha evidenziato una traslazione di tutte le proprietà poste sia ad est che ad ovest della strada comunale via La Pira, senza riuscire a definire l'origine della traslazione. Tale traslazione non può essere rettificata agendo limitatamente alle sole unità oggetto di pignoramento, bensì attraverso un intervento correttivo che dovrà comprendere tutte le particelle attigue (quindi necessariamente anche le altre proprietà non interessate dalla procedura), come indicato nella risposta del Capo Area servizi catastali e cartografico Chiara Berghi.

Tale lavoro risulterebbe estremamente complesso in quanto sarebbe necessario recuperare ogni frazionamento di tutte le proprietà interessate, le relative autorizzazioni a procedere di ogni singolo proprietario, considerando anche che i competenti uffici catastali che dovrebbero agire in autonomia con tutte le fasi che ne derivano.

Viene di seguito allegato il documento relativo alla restituzione grafica del rilievo strumentale sviluppato che conferma l'ipotesi di traslazione a supporto di quanto sopra sottolineato ma senza poter definire l'origine dell'errore. ([Allegato 4](#))



Dal punto di vista di una possibile vendibilità successiva all'aggiudicazione dei beni, lo scrivente ha consultato due notai che operano nel bassanese ed entrambi hanno confermato che l'operazione è possibile in quanto l'unità immobiliare descritta nella scheda catastale al N.C.E.U. riporta fedelmente lo stato attuale dei luoghi.

Al contrario, è d'obbligo sottolineare che la regolarizzazione al catasto terreni non può essere eseguita dal singolo proprietario ma necessita dell'intervento diretto dei tecnici catastali.

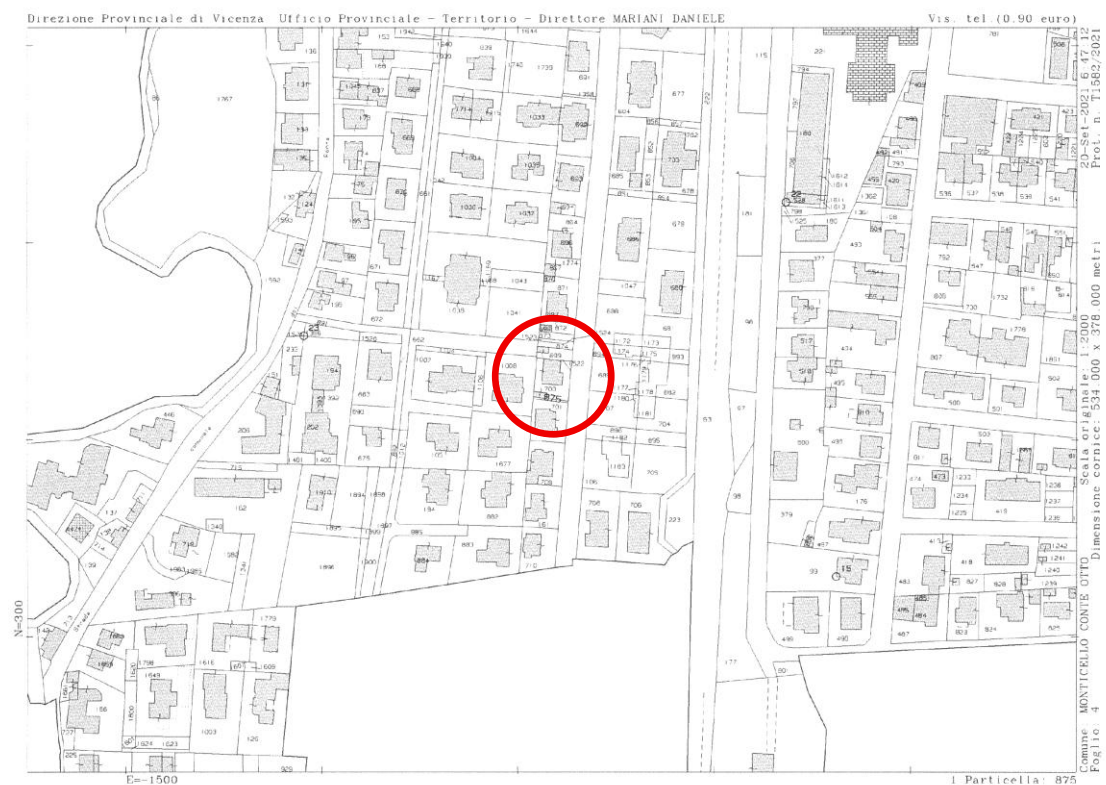


Figura 6. Estratto mappa catastale ([Allegato 3](#))

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA ([Allegato 6](#))

N.C.E.U. di Monticello Conte Otto, Foglio 4, particella 700, subalterno 3:

Dal 28/08/1971 ad oggi - per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

N.C.E.U. di Monticello Conte Otto, Foglio 4, particella 700, subalterno 3:

Dal 28/08/1971 ad oggi - per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Armando Bonato in data 28.08.1971 al n. 33.575 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza in data 09.09.1971 ai nn. 7.858 di R.G. e 6.330 di R.P.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Giusta richiesta di accesso agli atti inviata in data 05/10/2021 al Comune di Monticello Conte Otto, è seguita risposta via e-mail datata 05/01/2022 con la quale il funzionario incaricato dallo stesso Comune inviava la

documentazione richiesta. In data 10/07/2025 si è provveduto a chiedere l'aggiornamento della documentazione edilizia, a cui è seguita risposta in data 04.09.2025.

I titoli edilizi relativi all'immobile sono i seguenti:

- Pratica Licenza edilizia n. 94/68 rilasciata in data 07/05/1968 per la Costruzione casa di civile abitazione, intestata al Sig. _____ e successiva variante in corso d'opera autorizzata in data 03/08/1971;
- Autorizzazione di abitabilità o agibilità n. 309/94/73 per fabbricato urbano di nuova costruzione con negozio del 02/04/1973, intestata al Sig. _____.

Si sottolinea che nel certificato di agibilità viene riportato che il fabbricato risulterebbe composto da due piani ma si ritiene che si tratti di un refuso in quanto nella domanda vengono indicati correttamente i tre piani fuori terra e nella certificazione n. 309 di fascicolo del 02/04/1973 il volume riportato corrisponde allo sviluppo del fabbricato su tre piani. ([Allegato 8](#))

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dalla sovrapposizione tra il progetto approvato e lo stato rilevato sono emerse difformità interne e prospettiche; inoltre la sagoma del fabbricato presenta lievi variazioni comprese nelle tolleranze costruttive ammesse dalla normativa vigente.

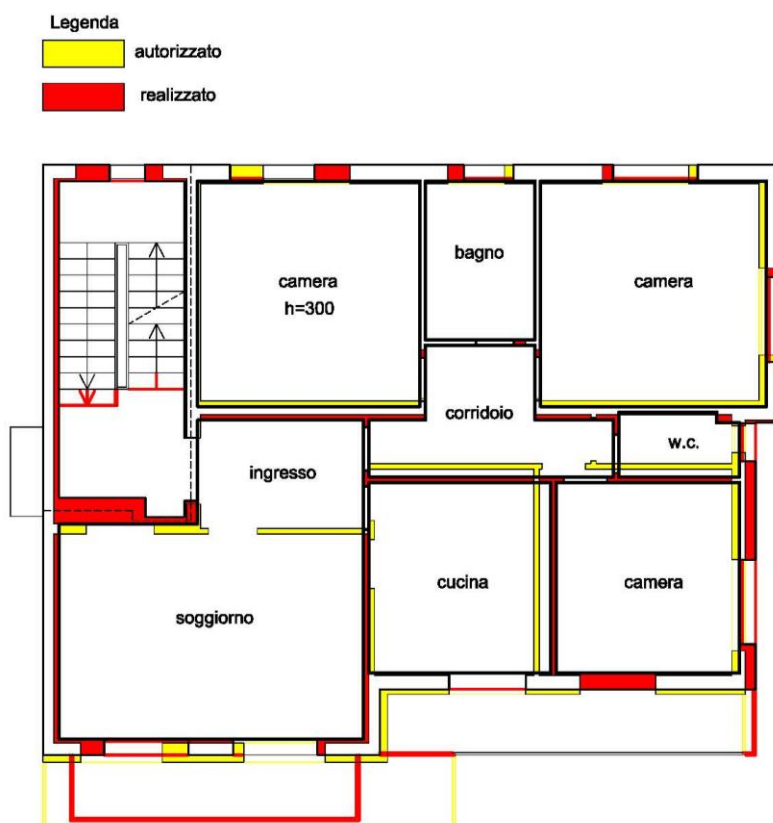


Figura 7. Pianta piano primo- Sovrapposizione tra progetto approvato e stato rilevato ([Allegato 10](#))

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità riscontrate risultano sanabili attraverso pratica S.C.I.A. per opere di manutenzione straordinaria, già realizzate. L'importo presunto per la regolarizzazione è di circa 3.000,00 €.

7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali 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 "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 ([Allegato 5](#))

8.1 Oneri e vincoli

Rimarranno a carico dell'aggiudicatario le spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, costo che è già stato calcolato al precedente paragrafo 5.4 e detratto dal valore complessivo dell'immobile, che 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.

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.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 15/10/2025)

Comune di Monticello Conte Otto (VI) Catasto fabbricati Sezione urbana Foglio 4 particella 700 sub. 3:

1. ISCRIZIONE del 12/07/2013 – Registro Particolare 1769 Registro Generale 12832
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 2046/2013 del 08/07/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2825 del 29/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1187 del 27/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 512 del 09/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 617 del 04/03/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. TRASCRIZIONE del 01/06/2021 – Registro particolare 8909 Registro generale 12360
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE Repertorio 2014 del 03/05/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di pignoramento immobili.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 622 del 04/03/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

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 di cui al presente Lotto non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni di cui al presente Lotto 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 fa parte di un fabbricato condominiale.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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 è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto le ricerche effettuate attraverso il portale www.stimatrixcity.it 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 del bene oggetto di procedura.

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, fatte le opportune considerazioni e conteggi, 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 dall'ubicazione, 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 al 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 $5\div 10\%$ di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al $5\div 10\%$ ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l'unità immobiliare in oggetto costituita da un appartamento al piano primo, censite al Catasto fabbricati del Comune di Monticello Conte Otto (VI), Foglio 4, particella 700, subalterno 3, 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 24/09/2025 un valore pari a: € 94.411,86, arrotondato a **€ 94.000,00 (novantaquattromila/00 €), pari a 756,93 €/m².** ([Allegato 14](#))

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:	€ 1.000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 3.000,00
- 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 cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli 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;

- 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 20 % sul valore dei beni.

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

Riduzione per regolarizzazione edilizia e catastale (€ 4.000,00)

$$€ 94.000,00 - € 4.000,00 = € 90.000,00$$

Riduzione per vendita giudiziaria (€ 90.000,00 x 20% = 18.000,00)

$$€ 90.000,00 - € 18.000,00 = \quad \quad \quad \mathbf{€ 72.000,00 \text{ (euro settantaduemila/00).}}$$

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'analisi dei valori medi relativi alle precedenti aggiudicazioni elaborata attraverso i dati forniti da ASTALEGALE, che non sempre riportano tutti i dati necessari per cui sono state considerate n. 40 aggiudicazioni, ([Allegato 13](#)) ha portato ai seguenti risultati:

VALORE MINIMO DI AGGIUDICAZIONE	€ 418,68	43%
VALORE MEDIO DI AGGIUDICAZIONE	€ 581,72	73%
VALORE MASSIMO DI AGGIUDICAZIONE	€ 744,23	104%

Lo studio dei Geometri pubblicato sul sito del Tribunale relativo alle aggiudicazioni – trasferimenti nell'anno 2017 per le esecuzioni immobiliari, ha rilevato che il rapporto medio tra il prezzo di aggiudicazione e il valore stimato è del 44,08% per tutte le categorie di immobili analizzate e del 41% per le unità appartenenti alla categoria A/3.

Per quanto concerne il comune di Monticello Conte Otto il rapporto medio tra prezzo di aggiudicazione e valore stimato è del 52,58 % e la media degli esperimenti di vendita è pari a 2,65.

12.5 Giudizio di vendibilità

Sufficiente, viste le problematiche catastali precedentemente riportate e per le dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il bene di cui al presente Lotto risulta pignorato per l'intera proprietà per cui non sono necessarie la valutazione della quota o la verifica della comoda divisibilità del bene.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI ([Allegato 7](#))

14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

Trattasi di Lotto 3 di 4.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Bassano del Grappa, lì 06/11/2025

Il Tecnico Incaricato
Arch. Michele Sette

17. ELENCO ALLEGATI

1. Individuazione immobili
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione catastale
4. Difformità catastali
5. Documentazione ipo-catastale aggiornamento
6. Titolo di proprietà
7. Certificati anagrafici
8. Documentazione edilizia
9. Elaborati grafici- stato rilevato
10. Sovrapposizioni stato autorizzato – stato rilevato
11. Dichiarazioni assenza locazioni – Agenzia delle Entrate
12. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
13. Analisi valori medi precedenti aggiudicazioni
14. Valori Osservatori Immobiliari
15. Ricevuta invio perizia al creditore procedente e all'esecutata