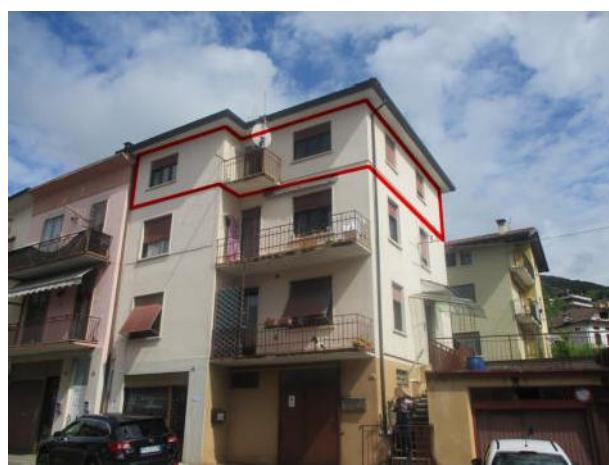




TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 36/2025 RGE
ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Marialuisa NITTI**

Creditore procedente: **XXX**

Esecutati: **Sig. --**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **11/09/2025**

Identificazione beni: Beni in Valdagno (VI), Novale, Via Bella Venezia, 26

Dati Catastali: NCEU, Sez. R foglio 7, p.la 944, sub. 4 (cat. A/3)
e sub. 6 (cat. C/6)

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

Esperto stimatore: Ing. Fabio Benetti - Via Marosticana, 293 Dueville (VI)
benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it - cell. 339 3935370

Custode Giudiziario: IVG di Vicenza - Via Volto, 63 Longare (VI)
immobiliari@ivgvicenza.it - tel: 0444/953553

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 36/2025, promossa da: XXX contro Sig. --.

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti.

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/09/2025 ore 12,20

Esperto stimatore: Benetti ing. Fabio

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

Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno

Tipologia bene pignorato: Appartamento al piano terzo con posto auto al piano terra.

Ubicazione: Valdagno (VI), frazione Novale, Via Bella Venezia, 26.

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, Sez. Novale (R) fg. 7:

p.Ila 944, sub. 4 cat. A/3 P.3 Sct 75 mq. – p.Ila 944 sub. 6 cat. C/6 P.T. Sct 18 mq.

Metri quadri: superfici lorde: appartamento 74 mq, posto auto 18 mq.

Stato di manutenzione: appena sufficiente.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi: irregolare, da sanare, vedi note.

Valore lordo di mercato, OMV: valore di mercato 49.000,00 € (NB: vedi nota cap. 12.2)

Date/valori comparabili reperiti: comparabile A: 01/02/2024, 49.000 € (742 €/mq) comparabile B: 31/05/2024, 41.000 € (732 €/mq), comparabile C: 23/05/2025, 135.000 € (614 €/mq)

Valore di vendita forzata proposto: valore a base d'asta es. 32.000,00 €

Valore debito: dall'atto di pignoramento € 132.227,51 oltre a spese ed interessi.

Occupazione: libero.

Titolo di occupazione:

Oneri: non risultano spese condominiali arretrate.

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

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: Altezza interna dei locali 2,35 metri circa (2,27 in bagno). Situazione urbanistica da regolarizzare come da indicazioni dell'ufficio tecnico.

Il manto di copertura necessita di un ripasso generale (come riferito dal proprietario del piano sottostante).

Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.2.

Lotti: 1/1

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le

arie scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità 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.....	5
3.	identificazione del bene e descrizione	6
3.1	descrizione sintetica e ubicazione del bene.....	6
3.2	diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	6
3.3	confini n-e-s-o	6
3.4	descrizione dettagliata dei beni	6
3.5	certificazione energetica	10
4.	stato di possesso e occupazione	10
4.1	possesso.....	10
4.2	titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	10
5.	aspetti catastali	11
5.1	variazioni storiche al catasto fabbricati e terreni	11
5.2	intestatari catastali storici	11
5.3	osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	11
5.4	giudizio di conformità catastale.....	11
6.	ricostruzione atti di provenienza	12
6.1	elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	12
7.	aspetti e urbanistico - edilizi	12
7.1	titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	12
7.2	abusi/difformità riscontrati.....	13
7.3	verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	15
7.4	perimetro del "mandato"	15
8.	oneri e vincoli gravanti sul bene	16
8.1	oneri e vincoli	16
8.2	elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 02/04/2025).....	17
8.3	oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	17
9.	suolo demaniale.....	17
10.	uso civico o livello.....	17
11.	spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso	17
11.1	oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	17
12.	valutazione e stima dei beni.....	18
12.1	metodo di valutazione	18
12.2	stima del valore di mercato	18
12.3	determinazione del valore a base d'asta.....	20
12.4	confronto con trasferimenti pregressi	21
12.5	giudizio di vendibilità'	21
13.	valutazione della quota - comoda divisibilita'	21
14.	residenza, stato civile, regime patrimoniale eseguito	21
14.1	dati e residenza del debitore eseguito	21
14.2	stato civile e regime patrimoniale del debitore	21
15.	lotti	21
16.	osservazioni finali	21
17.	elenco allegati	22

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'Illustrissimo Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vicenza, Dott.ssa Marialuisa Nitti ha nominato, in data 01/04/2025, il sottoscritto Ing. Fabio Benetti esperto estimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 36/25.

In data 07/04/2025 il sottoscritto Ing. Fabio Benetti, con Studio in Dueville, Via Marosticana, 293, iscritto all'ordine degli ingegneri di Vicenza al n.2021, per mezzo di giuramento telematico accettava l'incarico e impegnandosi al deposito della presente relazione entro i 30 giorni antecedenti la data della prossima udienza fissata dal G.E. per il 09/09/2025 e procedeva successivamente, allo svolgimento delle operazioni peritali sotto indicate, necessarie all'adempimento dell'incarico.

Previa verifica della documentazione agli atti, in accordo con il Custode nominato, inviava comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali fissando la data del sopralluogo per il giorno 09/05/2025 alle ore 10.30.

Insieme al Custode il sottoscritto eseguiva quindi l'accesso all'immobile verificando la rispondenza dei luoghi e realizzando diverse fotografie e un rilievo metrico. L'immobile appariva libero da persone, l'esecutato non risulta essere residente ne risultano contratti di affitto in essere (come da allegati).

Inoltre ha provveduto:

- Ad effettuare le verifiche catastali presso l'agenzia delle entrate di Vicenza al fine di identificare l'immobile e verificarne la rispondenza dei dati catastali;
- ad effettuare le verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza al fine di verificare i precedenti proprietari nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- A recuperare copia l'atto di provenienza.
- Ad effettuare un'indagine presso l'ufficio tecnico del Comune al fine di ottenere tutte le informazioni urbanistiche necessarie relativamente alla regolarità urbanistica dei beni; oltre all'accesso agli atti. A tal proposito in data 30/07/2025 il sottoscritto ha avuto un incontro con i tecnici dell'ufficio edilizia privata del Comune per analizzare le difformità riscontrate e descritte nel cap.7.
- Ad effettuare le ulteriori indagini necessarie in ordine alla conoscenza dei valori di mercato degli immobili, situati nello stesso Comune, aventi analoghe caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto della stima.

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

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione del bene

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento al piano terzo e posto auto al piano terra** siti in Valdagno (VI) frazione Novale Via Bella Venezia, 26.

L'unità abitativa al piano terzo è composta da corridoio, cucina, bagno, due stanze, un ripostiglio, un piccolo poggiolo. Altezza interna dell'unità 235 cm circa (vedi paragrafo conformità urbanistica). Le scale per l'accesso all'immobile sono fino al primo piano scoperte e poi interne all'edificio e servono altre due unità abitative. Il posto auto coperto ha una larghezza di circa due metri e vi si accede da Via bella Venezia da cui l'edificio è distanziato da una piccola area esterna comune.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 82,0.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

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

Identificato in catasto fabbricati:

Comune di Valdagno (VI), catasto fabbricato Sez. Novale (R) fg. 7:

Appartamento: p.la 944, sub. 4 cat. A/3 P.3 cl. 3 cons. 4 vani. Sct 75 mq. Rendita: € 278,89.

P.auto: p.la 944 sub. 6 cat. C/6 P.T. cl. 3 cons. 18 mq Sct 21 mq, Rendita: € 43,69.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini del mappale, in ordine N-E-S-O.: Mappale 1151, 1153, Via bella Venezia, mapp. 1351.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento al piano terzo e posto auto al piano terra** siti in Valdagno (VI) frazione Novale Via Bella Venezia, 26.

L'unità abitativa al piano terzo ed ultimo della porzione di testa di un edificio in linea è composta da corridoio che serve cucina, bagno, due stanze, un ripostiglio, un piccolo poggiolo. Altezza interna dell'unità 235 cm circa, del bagno 228cm (vedi paragrafo conformità urbanistica). Le scale per l'accesso all'immobile sono, fino al primo piano, scoperte e poi interne all'edificio e servono altre due unità abitative. Il posto auto coperto ha una larghezza di circa appena due metri e vi si accede da Via bella Venezia da cui l'edificio è distanziato da una piccola area esterna comune.

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

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 82,0.

Consistenza e determinazione della superficie commerciale:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale londa	74,0	1,00	74,0
Poggiolo	Sup. reale londa	2,0	0,33	0,70
Posto auto	Sup. reale londa	18,0	0,40	7,30
Totale	Sup. reale londa			82,0

Stato di manutenzione e conservazione:

L'edificio è stato costruito intorno al 1953, in stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente. In particolare un Condomino ha segnalato, fornendo le foto indicate al. doc. 2, che il tetto necessita di un ripasso generale del manto di copertura.

Le finiture dell'abitazione sono in parte quelle dell'epoca della costruzione per tipologia e qualità (serramenti, pavimenti, impianti ...).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: muratura in laterizio intonacata. condizioni: sufficienti.

Solai: Tetto a padiglione copertura in coppi, grondaie in rame, cornici piane in calcestruzzo, condizioni: scarse (il manto di copertura necessita di manutenzione).

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: serramenti in legno doppio vetro, tapparelle in pvc. Porta di ingresso in legno e vetro condiz.: appena sufficienti. Soglie in marmo. (N.B.: altezza delle soglie finestre da pavimento circa 70cm, necessario parapetto da porre sulle finestre).

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

Pavimentazione interna: pavimento in mattonelle di ceramica e linoleum, in legno nelle due stanze. condizioni appena sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia. Conformità da verificare.

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

Termico: tipologia: riscaldamento autonomo a gas, diffusori radiatori. Caldaia in cucina, priva di libretto e manutenzione. Da verificare.

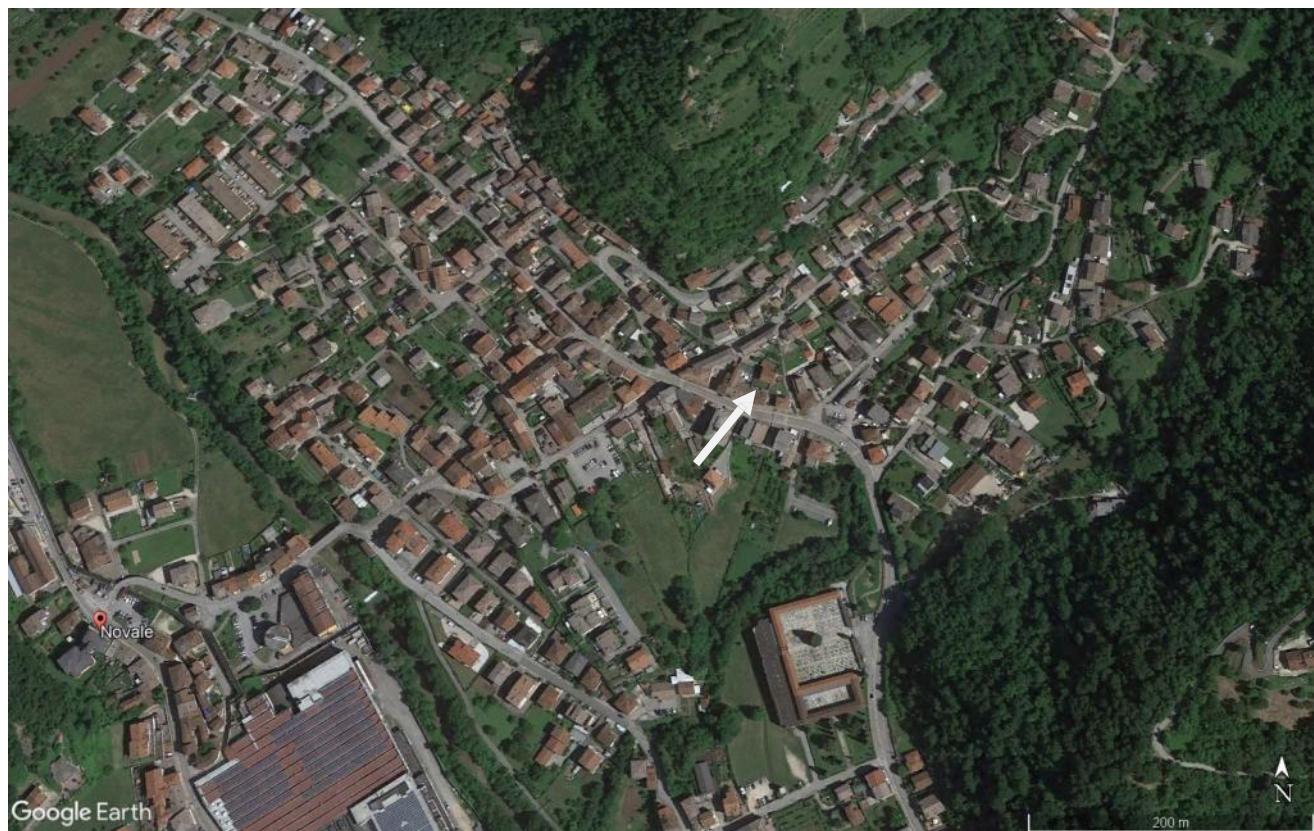
Caratteristiche zona: centrale della frazione di Novale, zona residenziale con attività commerciali con traffico normale e con dotazione di parcheggi nelle vicinanze appena sufficiente.

Posizione: L'abitazione si trova a 3 Km dal centro di Valdagno, 12 Km da Schio, 45 Km da Vicenza, a 27 Km dal casello dell'autostrada A4.

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

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale:





Vista dall'alto

Figura 2. Estratto mappa catastale:

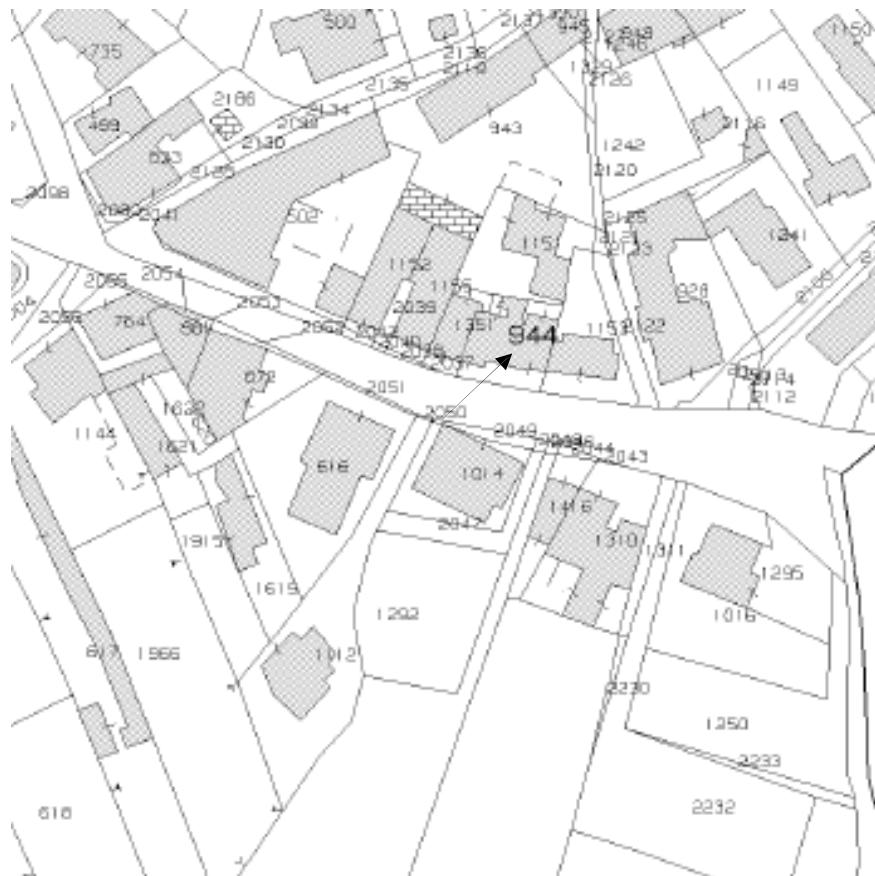
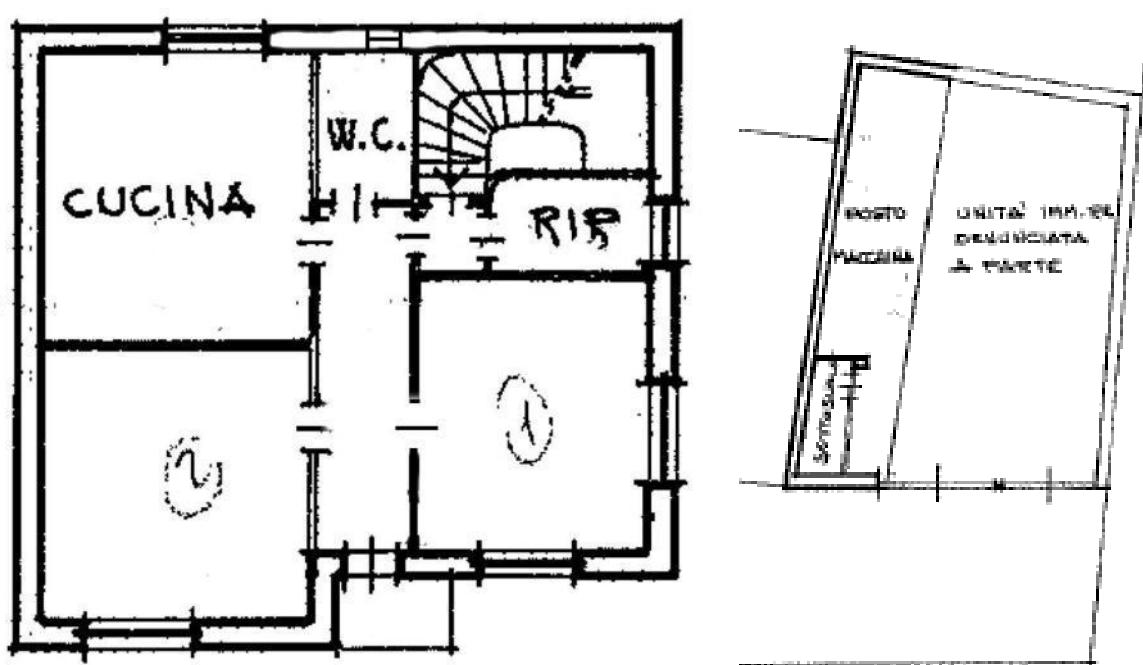


Figura 3. Planimetria immobili:

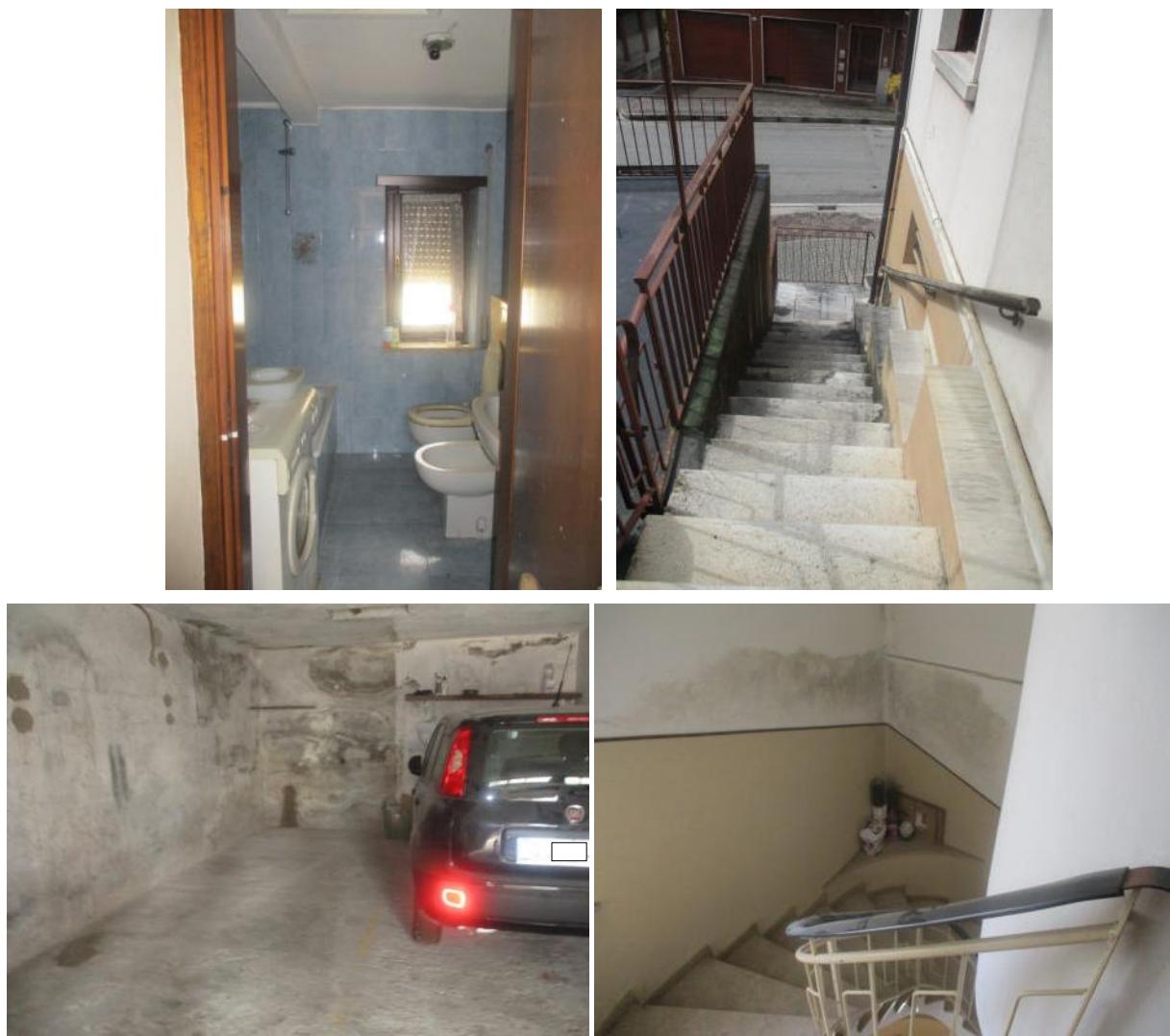


Piano terzo H=2,35 m circa.

piano terra H=2,45 m

Figura 4. Foto immobile:





3.5 Certificazione energetica

Non è stato fornito l'APE, pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso (classe G) ed alla trasmissione al portale della Regione Veneto. L'attestato è stato registrato con codice n. 82765/2025 in data 14/07/2025 e viene allegato alla presente relazione.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Libero. L'esecutato non risulta residente nell'immobile.

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

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto fabbricati di VALDAGNO Sezione NOVALE (VI) Foglio 7 Particella 944:

- Subalterno 4 Natura A3 Classe 2 Consistenza 4 vani Sup. catastale totale: 75 mq Sup. catastale totale escluse aree scoperte 74 mq, Rendita catastale Euro 278,89 Indirizzo Via Bella Venezia n. 26 Piano 3.
- Subalterno 6 Natura C6 Classe 3 Consistenza 18 mq Sup. catastale Totale: 21 mq Rendita catastale Euro 43,69 Indirizzo Via Bella Venezia n. 26/A Piano T

Dati derivanti da:

Costituzione del 01/01/1986 Pratica n. VI0245926 in atti dal 16/07/2008 Costituzione (n 8884.1/1986)

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

5.2 Intestatari catastali storici

Intestatari catastali attuali: -- nato il ---- in ---- Codice fiscale ---- piena proprietà per 1/1, dal 03/02/2011 ad oggi.

Precedenti intestatari: XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1000/1000 dall'impianto meccanografico fino al 03/02/2011.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

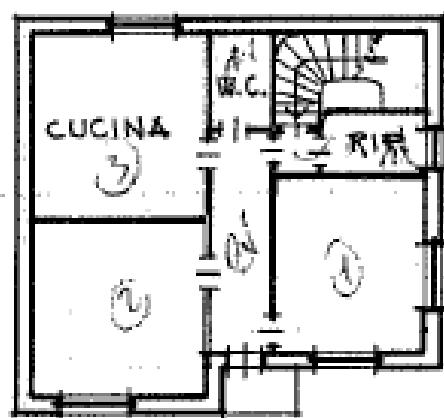
Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Si sono riscontrate le seguenti difformità: mancato allineamento delle porte delle due stanze e mancata indicazione della finestra nel bagno. Necessaria modifica della planimetria catastale. Costo circa € 500,00. Posto auto sub. 6 conforme con lo stato attuale.

Figura 5. Estratto Planimetria catastali dei beni:

PIANO TERZO
H = 240



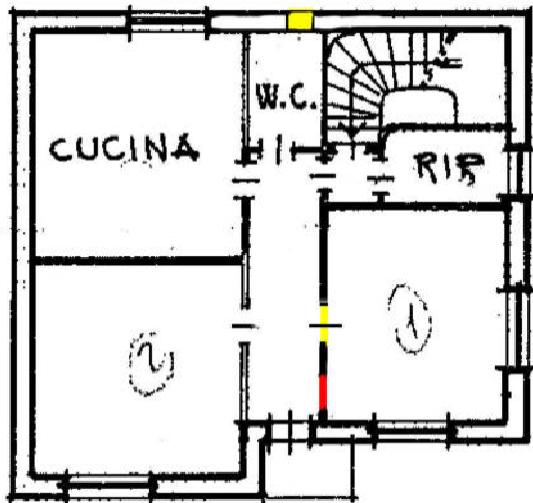
Appartamento (sub. 4)



Posto auto (sub. 6)

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

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



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Sig. ---- nato il ---- in ---- Codice fiscale -----la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Valdagno Sezione NOVALE Foglio 7 Particella 944 Sub. 4 Particella 944 Sub. 6 è pervenuta per atto di compravendita del 03/02/2011 Numero di repertorio 49560/18177 Notaio Di Marco Gianfranco sede Vicenza trascritto il 23/02/2011 nn. 3618/2290 da potere di XXXXXX XXXXXX nato il XXXXXX a XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX.

A XXXXXXXX, la piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 09/02/1981 Numero di repertorio 72327 Notaio Lupi trascritto il 23/02/1981 nn. 2324/1874 da potere di XXXXXXXX nato il XXXXXX a XXXXX.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Attuali proprietari e nel ventennio precedente:

Attuali proprietari: Sig. ---- nato il XXXXX in ---- Codice fiscale ----- - compravendita del 03/02/2011 Numero di repertorio 49560/18177 Notaio Di Marco Gianfranco sede Vicenza trascritto il 23/02/2011 nn. 3618/2290.

Precedenti proprietari: XXXXXXXX XXXXX nato il XXXXXXXX a XXXXXXXX Codice fiscale XXXXX XXXXXXXX - compravendita del 09/02/1981 Numero di repertorio 72327 Notaio Lupi trascritto il 23/02/1981 nn. 2324/1874.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Autorizzazione n. 809 del 20/02/1952 per costruzione nuovo fabbricato.

Abitabilità del 15/10/1953.

Autorizzazione n. 6081 del 06/06/1958 per costruzione di un poggio.

Licenza di costruzione prot. 14108 del 14/12/1967 per ampliamento fabbricato ad uso abitazione.

Licenza prot. 2416 del 01/04/1968 per costruzione-ampliamento garage e ripostiglio.

Autorizzazione edilizia prot. 4796 del 02/02/1998 sanatoria modifiche interne e manutenzione straordinaria coperto. (relativa al posto auto).

Comunicazione inizio attività del 25/09/1998 n. 040131 per opere interne, con comunicazione di completamento lavori del 15/02/1999. (relativa al posto auto).

Dalla consultazione delle tavole del PI l'edificio ricade in Zona B-2.0: Zone residenziali di completamento consolidate. - Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Nella prima autorizzazione edilizia del 1952 non compare il piano terzo. Il piano viene però citato nell'abitabilità del 1953 e compare nei prospetti di tutte le pratiche successive sopra riportate. Da un approfondito confronto con l'Ufficio tecnico si conviene con il parere dell'ufficio stesso per cui trattasi di difformità essenziale sanabile però ai sensi dell'art. 9bis del D.P.R. 380/01 essendo lo stato legittimo dimostrabile con le pratiche del 1958 (poggiolo) e seguenti (ma anche con la stessa abitabilità del 1952). E' parere dell'ufficio tecnico che lo stato di partenza è la planimetria catastale agli atti del 1986 che riporta un'altezza interna di 240cm. Per questo ci si deve avvalere dell'art. 34bis c.1 per far rientrare l'altezza dello stato attuale nella tolleranza del 2% (l'altezza minima è quindi 235cm). Va quindi eseguito un rilievo approfondito per ricavare l'altezza media dei locali in quanto in alcuni punti l'altezza è entro i limiti in altri però è appena inferiore (234-233,5 cm), potrebbe essere necessario un intervento di abbassamento del pavimento di alcuni locali per recuperare 1-2 cm. In particolare in bagno l'altezza è di 228 cm ciò implica che sarà necessario rimuovere lo scalino di 8 cm presente abbassando il pavimento.

Si fa notare inoltre l'altezza dei davanzali delle finestre altezza di circa da 70 - 80 cm dal pavimento per cui è richiesta l'installazione di un parapetto sulle finestre stesse.

Figura 8. Stato attuale.

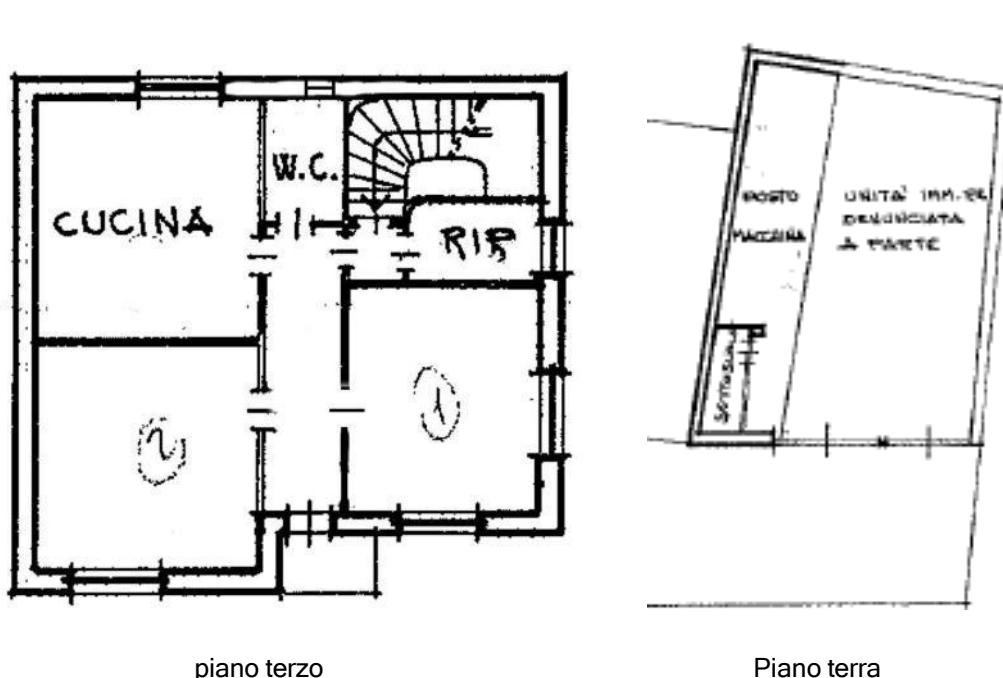
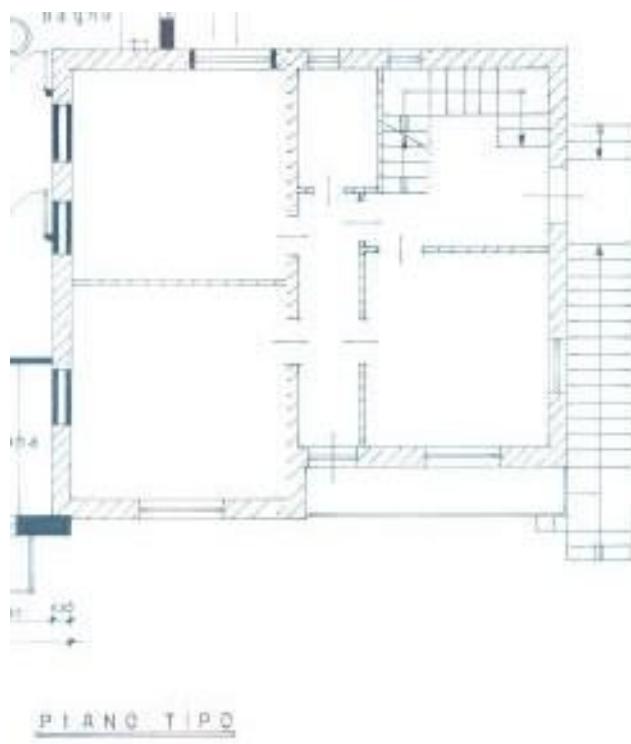
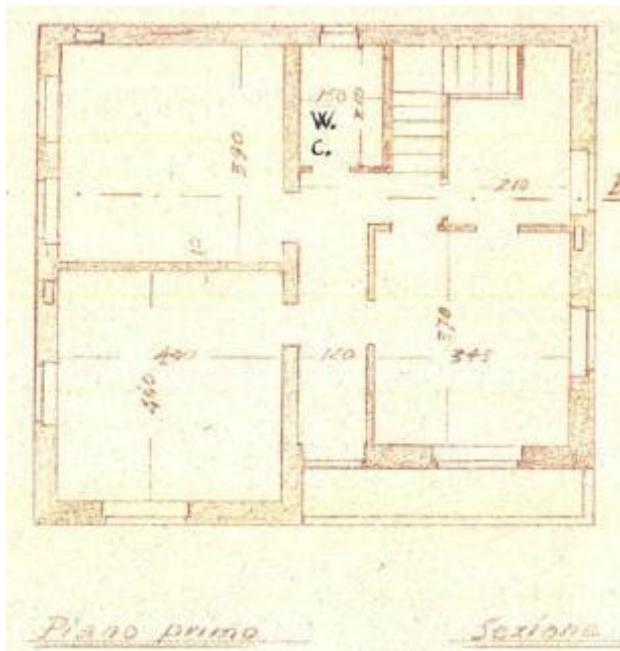


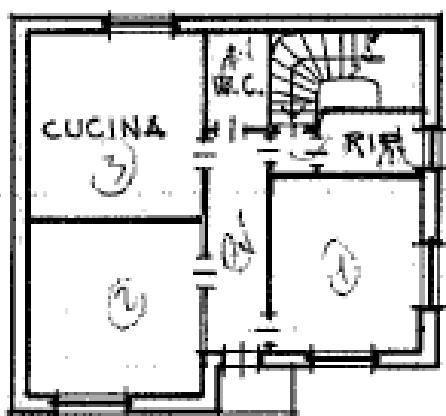
Figura 9. Stato approvato:



Autorizzazione 1952 (piano 1° e 2°) - abitabilità 1953

Ampliamento 1967

PIANO TERZO
H = 240



Planimetria catastale per lo stato legittimo



Posto auto

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Nella prima autorizzazione edilizia del 1952 non compare il piano terzo. Il piano viene però citato nell'abitabilità del 1953 e compare nei prospetti di tutte le pratiche successive sopra riportate. Da un approfondito confronto con l'ufficio tecnico si conviene con il parere dell'ufficio stesso per cui trattasi di difformità essenziale sanabile però ai sensi dell'art. 9bis del D.P.R. 380/01 essendo lo stato legittimo dimostrabile con le pratiche del 1958 (poggiolo) e seguenti (ma anche con la stessa abitabilità del 1952). E' parere dell'ufficio tecnico che lo stato di partenza è la planimetria catastale agli atti del 1986 che riporta un'altezza interna di 240cm. Per questo ci si deve avvalere dell'art. 34bis c.1 per far rientrare l'altezza dello stato attuale nella tolleranza del 2% (l'altezza minima è quindi 235cm). Va quindi eseguito un rilievo approfondito per ricavare l'altezza media dei locali in quanto in alcuni punti l'altezza è entro i limiti in altri però è appena inferiore (234-233,5 cm), potrebbe essere necessario un intervento di abbassamento del pavimento di alcuni locali per recuperare 1-2 cm. In particolare in bagno l'altezza è di 228 cm ciò implica che sarà necessario rimuovere lo scalino di 8 cm presente abbassando il pavimento.

La regolarizzazione richiede quindi una pratica che riporti lo stato attuale con le modifiche apportate rispetto alla planimetria catastale (modifiche interne e prospettiche) relativa anche al posto auto. Costo della pratica si ritiene circa € 2500,00 mentre l'ufficio tecnico ha indicato la sanzione in € 516,00. Tale importo può variare in sede di approfondimento della pratica stessa. I lavori di adattamento dell'altezza interna con intervento sui pavimenti vengono valutati in € 2000,00.

Si fa notare inoltre l'altezza dei davanzali delle finestre altezza di circa da 70 - 80 cm dal pavimento per cui è richiesta l'installazione di un parapetto sulle finestre stesse. (Costo considerato nella valutazione del bene).

7.4 Perimetro del "mandato"

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

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

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e 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

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

- a) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
- b) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- c) vizi di carattere “edilizio” per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- d) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 02/04/2025)

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

Iscrizione nn. 3619/767 del 23/02/2011 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03/02/2011 numero di repertorio 49561/18178 notaio Di Marco Gianfranco sede Vicenza a favore di XXXX: sede XXXX codice fiscale XXXXX, contro ---- nato il ---- in capitale € 100.000,00 totale € 200.000,00 durata 30 anni grava su Valdagno sezione Novale foglio 7 particella 944 sub, 4 particella 944 sub. 6.

Verbale di Pignoramento Immobili: trascrizione nn. 1678/1287 del 30/01/2015 nascente da verbale di pignoramento immobili del 19/11/2014 numero di repertorio 11332 emesso da Tribunale di Vicenza sede Vicenza a favore di XXXX sede XXXXX contro ---- nato il ---- in ---- grava su Valdagno sezione Novale foglio 7 particella 944 sub. 4 particella 944 sub' 6.

Verbale di Pignoramento Immobili: trascrizione nn. 3353/2427 del 19/02/2025 nascente da verbale di pignoramento immobili del 18/02/2025 numero di repertorio 497 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza sede Vicenza a favore di XXXX sede XXXXXX contro ---- nato il - --- in ---- grava su Valdagno sezione Novale foglio 7 particella 944 sub. 4 particella 944 sub' 6.

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

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

Le iscrizioni e trascrizioni del punto precedente par. 8.2.

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta.

10. USO CIVICO O LIVELLO

No risultano/ non noti.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile in oggetto non è gestito da un amministratore di condomino. Non sono state comunicate spese di gestione e/o arretrate. Le spese comuni riguardano la luce e le pulizie scale.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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

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

In particolare ed in linea di principio, si possono utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precise negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell’immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precise negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell’immobile e confronto con la documentazione catastale.”

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter

determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\text{-}10\%$).

Per il calcolo del valore di mercato sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili; più specificatamente l'Esperto ha recuperato vari passaggi di proprietà di abitazioni siti nella zona e ne ha ritenuti attendibili tre avvenuti due nell'anno 2024 ed uno nel 2025 relativi ad immobili simili nelle vicinanze e riportati nell'allegato 8.

Si sono inoltre consultati gli annunci pubblicitari di agenzie immobiliari e i dati delle aggiudicazioni di aste di immobili relativi ad abitazioni della zona, oltre alle perizie delle esecuzioni Ei302/24 attualmente in fase di aggiudicazione di immobili simili in zona.

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: VALDAGNO

Fascia/zona: Periferia/PERIFERIA%20NORD%20DI%20VALDAGNO%20-%20MAGLIO%20DI%20S

Codice zona: D120A
OPRA

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1100	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1700	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	900	L			

Spazio disponibile per annotazioni



	nuovo (costruito dal 2022)		recente o ristrutturato a nuovo		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m x 3m) valore a corpo	
	min	max	min	max	min	max	min	max
VALDAGNO								
zona unica	1.825	2.000	1.400	1.900	400	700	8.500	15.000

Fonti di informazione:

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

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato risulti essere pari a: € 49.000,00 (quarantanovemila/00 €), pari a 598,00 €/m².

N.B.: al valore così calcolato viene detratto la somma di € 6.000,00 per considerare l'altezza di piano ridotta di 235 cm circa rispetto allo standard:

il più probabile valore di mercato risulti quindi essere pari a:

€ 43.000,00 (quarantatremila/00 €), pari a 524,00 €/m².

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

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale:	€ 500,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 3.000,00
- Lavori per regolarizzazione edilizio-urbanistica (pavimenti):	€ 2.000,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 0,00
- altri costi/oneri:	€ ---

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto propone al giudice dell’esecuzione un prezzo a base d’asta del 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 possano concretizzarsi:

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

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

Quindi il prezzo a base d’asta dei beni è pari a: € 32.000,00 (€ trentaduemila/00).

arrotondato

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il bene è stato oggetto di atto di compravendita il 3/2/2011 per € 70.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile per situazione urbanistica e altezza interna si presenta con vendibilità scarsa.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

Non è pignorata una quota indivisa.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Come da allegato n. 9 l'esecutato non risulta residente nell'immobile in oggetto.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'esecutato nell'atto di mutuo l'esecutato si dichiarava di stato civile celibe. Il comune di XXXX non è in possesso dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. All. 9.

15. LOTTI

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

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Dueville, 04 agosto 2025

Il Tecnico incaricato
Ing. Fabio Benetti
firmato digitalmente

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Mappa catastale, planimetrie, visure catastali
- 4b sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale, estratti
5. Titoli a favore dei soggetti esecutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esecutati e occupanti
10. Documentazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio: NO
12. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori