



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 44/2025 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 Pantano Sonia**

Creditore procedente:

Esecutati:

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

Identificazione beni: Valdagno (Vi), Via A. Gramsci n. 18

Dati Catastali: NCEU sez.Q, foglio 2, p.la 678, sub. 2 (A/4), sub. 6 (F/1).

Per diritto di:

Proprietà per 1/2 contro;

Proprietà per 1/2 contro;

Complessivamente per l'intero.

Esperto stimatore: **geom. Mosele Fausto** - Via C. Verlato, 82, Arzignano (VI)
mail: geomfaustomosele@gmail.com tel: 3314723072

Custode Giudiziario: **IVG s.r.l. di Vicenza** - Via Volto, 63 Longare (Vi)
Mail: prenotazioni@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **44/2025**, promossa da: contro nata a () il c.f. Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni; nato a () il c.f. Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Giudice: Dott.ssa Pantano Sonia

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/09/2025

Esperto stimatore: Geom. Fausto Mosele

Diritto pignorato (pag. 7): Proprietà per 1/2 contro; Proprietà per 1/2 contro; complessivamente per l'intero

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 7): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): abitazione ai piani primo e secondo, con portico al piano terra, cantina al piano sottostada ed area urbana di mq. 11.

Ubicazione (pag. 7): Via A. Gramsci n. 18 cap. 36078 Valdagno (Vi)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 12): NCEU, foglio 2, p.la 678, sub. 2 (A/4), sub. 6 (F/1).

Metri quadri (pag. 7): locali di abitazione 90,00 m² circa, terrazzi 9,50 m² circa e portico 11,50 m² circa, soffitta 41,00 m², soffitta/sottotetto 46,00 m², area urbana 11,00 m² circa.

Stato di manutenzione (pag. 7): sufficiente-discreto.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 12): nessuna.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 16): difformità edilizie: SI sanabili al costo di € 5.016,00; difformità catastali: SI regolarizzabili al costo di € 1.270,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 25): € 135.600,00,

Date/valori comparabili reperiti (pag. 25): Comparabile "A" 25/10/2024 - € 95.000,00; Comparabile "B" 19/11/2024 - € 105.000,00.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 28): € 109.000,00.

Valore debito: € 126.388,30 oltre a spese ed interessi, come da atto di prechetto.

Occupazione (pag. 12): occupato dall'esecutata col figlio maggiorenne, al momento dell'accesso l'esecutata dichiarava di aver già trovato altra sistemazione e che in breve tempo avrebbe consegnato le chiavi al custode.

Titolo di occupazione (pag. 12): proprietà.

Oneri (pag. 24): non rilevati.

APE (pag. 11): L'abitazione è dotata di Attestato di Prestazione Energetica e ricade in classe F

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 30): Non è stato possibile effettuare il rilievo dell'area urbana sub 6. L'accesso all'immobile avviene tramite strada mai ceduta al comune.

Lotti (pag. 33): unico

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

medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e 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 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.....	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	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	7
3.5	Certificazione Energetica	12
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	12
4.1	Possesso.....	12
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	12
5.	ASPETTI CATASTALI	12
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	12
5.2	Intestatari catastali storici	12
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	12
5.4	Giudizio di conformità catastale	13
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	16
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	16
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	16
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	16
7.2	Abusi/difformità riscontrati	17
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	18
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 24/04/2025)	24
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	25
9.	SUOLO DEMANIALE	25
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	25

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	25
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	25
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	25
12.1	Metodo di valutazione	25
12.2	Stima del valore di mercato	25
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 ESECUTATO	30
14.1	Dati residenza dei debitori esecutati	30
14.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori	30
15.	LOTTI	30
16.	OSSERVAZIONI FINALI	30
17.	ELENCO ALLEGATI.....	31

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 04/04/2025 Giuramento telematico inherente conferimento dell'incarico del G.E., per la valutazione del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 44/2025, visto il fascicolo nel PCT;
- 24/04/2025 Effettuate le ricerche catastali ed ipotecarie per gli immobili interessati;
- 05/05/2025 Richiesta ad Agenzia delle Entrate esistenza contratti affitto, ricevuto risposta negativa in data 03/06/2025;
- 05/05/2025 Richiesta ad Asta Legale dei dati di trasferimenti pregressi, ricevuto dati in data 05/05/2025;
- 05/05/2025 Effettuata richiesta documentazione all'Ufficio Anagrafe del comune di Valdagno (Vi), estratto storico di residenza esecutati, estratto di matrimonio, estratto stato famiglia; risposta del Comune di Valdagno con invio dei documenti in data 05/05/2025, 09/05/2025 e 14/05/2025;
- 05/05/2025 Richiesta copia atto di acquisto a favore degli esecutati, ricevuto copia atto in data 07/05/2025;
- 20/05/2025 Effettuata richiesta accesso documenti amministrativi Ufficio Edilizia Privata del comune di Valdagno tramite portale SUE per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistica necessaria, invio della documentazione da parte del comune in data 24/06/2025;
- 20/05/2025 Effettuata richiesta CDU tramite portale SUE, riscontro del comune con invio del Certificato di Destinazione Urbanistica tramite lo stesso portale in data 24/06/2025;
- 23/05/2025 Sopralluogo, con esecuzione del rilievo dimensionale e fotografico del compendio in esecuzione;
- 27/06/2025 Richiesta compilazione libretto caldaia, ricevuto libretto in data 27/06/2025;
- 02/07/2025 Ricerche di atti di compravendita di immobili simili da comparare per la valutazione, ricerca di annunci di vendita di immobili simili da comparare per la valutazione;
- 03/07/2025 Stesura rilievo stato attuale e relazione fotografica;
- 03/07/2025 Stesura sovrapposizione tra rilievo eseguito, progetto edilizio/scheda catastale, con indicazione delle difformità rinvenute;
- 04/07/2025 Verifica e confronto stato rilevato con quanto autorizzato;
- 08/07/2025 Controllo e collazione della documentazione estratta;
- 10/07/2025 Calcolo superfici commerciali, redazione tabella di valutazione comparabili;
- 10/07/2025 Predisposizione di attestato di prestazione energetica;
- 11/07/2025 Stesura bozza relazione ed allegati;
- 14/07/2025 Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- 16/07/2025 Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate;
- Invio telematico alla cancelleria del Tribunale mediante PCT con ricevute invio relazione alle parti.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di appartamento al piano primo e secondo in complesso residenziale non condominiale sito a Valdagno in via A. Gramsci n. 18 con portico al piano terra, cantina al piano interrato e area urbana esclusiva.

Il complesso è stato edificato nel 1953 e ristrutturato nel 2004.

Accesso pedonale da area urbana privata con sbocco su via A. Gramsci.

Accesso carraio da area urbana privata con sbocco su via A. Gramsci.

Il contesto urbano è sufficientemente decoroso, le unità immobiliari oggetto di stima ricadono in una zona con destinazioni d'uso prevalentemente residenziali; vicino dal fabbricato, si trovano tutti i principali servizi cittadini quali, scuole, aree verdi, negozi, la zona è servita dal trasporto pubblico, è vicina ai collegamenti autostradali. L'edificio è individuato dallo strumento urbanistico in zona "B" Aree residenziali di completamento consolidate.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato:

Proprietà per 1/2 contro;

Proprietà per 1/2 contro;

Complessivamente per l'intero

Beni oggetto del pignoramento:

Comune di Valdagno:

Fg. n. 2 part. n. 678 sub. 2 cat. A/4 cl. 6 consistenza 6,5 vani Rendita € 419,62;

Fg. n. 2 part. n. 678 sub. 6 cat. F/1 consistenza 11 mq. Rendita € --;

Beni intestati a:

nata a () il c.f. Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;

nato a () il c.f. Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto di acquisto Rep. n. 48.173, Racc. n. 17.100 del 23/07/2010 del Notaio Gianfranco di Marco di Vicenza, registrato a Vicenza (Vi) il 13/08/10 al n. 6256 serie1T, trascritto a Vicenza in data 13/08/2010 R.P. 12096 R.G. 18.560.

I dati catastali dei beni riportati nel pignoramento, nella trascrizione del pignoramento e nell'atto di acquisto in favore degli esecutati sono corretti.

Il diritto reale corrisponde a quanto indicato nel pignoramento, nella trascrizione del pignoramento e nell'atto di acquisto.

3.3 Confini N-E-S-O

L'abitazione di cui al sub. 2 al piano primo sottostrada confina a nord con terrapieno ed altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare, a sud e ovest con terrapieno. Al piano terra confina con a nord con muri esterni ed altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare, a sud e ovest con muri esterni. Al piano primo e secondo confina a nord con altra unità immobiliare e muri esterni, ad est, a sud e ovest con muri esterni. Salvi i più precisi. L'area urbana di cui al sub. 6 al piano terra confina a nord con a.u.i., a est con altra unità immobiliare, a sud con il mapp. 677, a ovest con b.c.n.c. (corte). Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Le condizioni delle parti comuni dei beni in oggetto, risultano buone, considerando l'epoca di costruzione, non si percepiscono interventi manutentivi urgenti necessari.

Il complesso ha due piani fuori terra, e un piano sotto-strada, è composto da appartamenti e cantine.

La distanza dalle principali arterie autostradali è di circa 8,5 km.

Distanza dal centro del paese è di circa 1,5 km, così come dai principali servizi, scuole, asili, municipio, ufficio postale, parchi, negozi, supermercati.

Il complesso è stato realizzato con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento e legno e muratura divisoria in laterizio.

Il complesso è stato sufficientemente ben realizzato all'epoca di costruzione che risale al 1953 e ristrutturato nel 2004, è sufficientemente manutenuto, e non risultano necessari interventi manutentivi urgenti, dal punto di vista dell'isolamento termico ed acustico non sono stati rilevati materiali per tali scopi.

L'appartamento è situato al piano primo e secondo con accesso dalla scala privata, non c'è l'ascensore, ha una superficie SEL di circa 90,00mq, è dotato di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, un bagno, due camere, un ripostiglio, soffitte al piano secondo. L'altezza dei locali è variabile dai 2,70 m ai 2,75 m.

È presente un poggiolo per una superficie di 9,50mq.

Il portico è situato al piano terra con accesso dalla corte/area urbana privata, ha una superficie di circa 11,50mq è composto da un locale unico con altezze di soffitto H 3,40m.

La cantina è situata al piano interrato con accesso dal portico, ha una superficie di circa 14,00mq è composto da un locale unico con altezze di soffitto H 2,05m.

Le finiture dell'abitazione sono le seguenti:

La porta di accesso all'abitazione è blindata, i pavimenti sono in piastrelle in ingresso, cucina, corridoio, bagno e poggiolo, in parquet nelle camere e nel soggiorno, in cemento nelle soffitte, i serramenti interni sono in legno, gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera e tapparelle in plastica per l'oscuramento.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e la distribuzione è a radiatori.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia posizionata in soffitta.

È dotato di predisposizione per l'impianto per la climatizzazione estiva.

L'impianto elettrico risponde alle caratteristiche dell'epoca di costruzione.

L'appartamento è dotato di citofono.

Non è presente l'impianto di allarme.

Le finiture del portico sono le seguenti:

Pareti in calcestruzzo in parte intonacate e tinteggiate, pavimento in calcestruzzo e pistrelle.

L'impianto elettrico risponde alle caratteristiche dell'epoca di costruzione.

Le finiture della cantina sono le seguenti:

scala in legno per l'accesso, pavimentazione in calcestruzzo.

L'impianto elettrico risponde alle caratteristiche dell'epoca di costruzione.

Non è presente l'ascensore.

Non sono presenti le dichiarazioni conformità impianti.

Non è presente un amministratore.

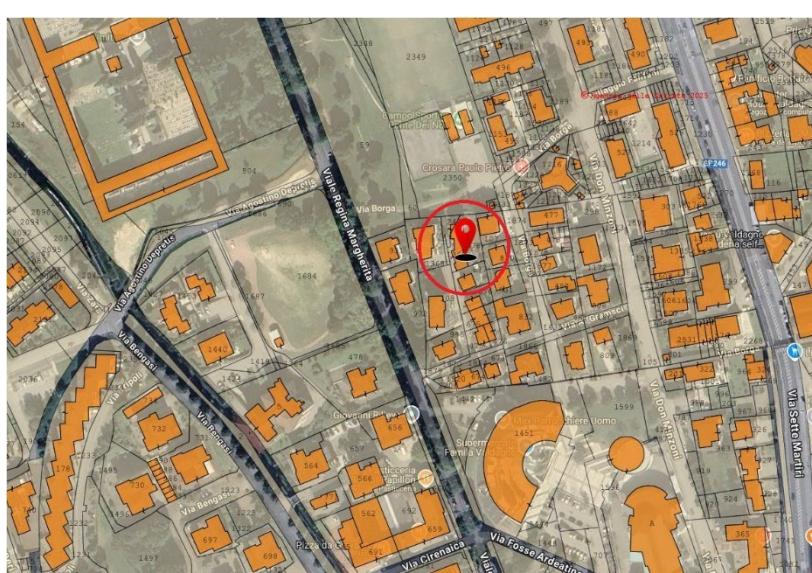


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.

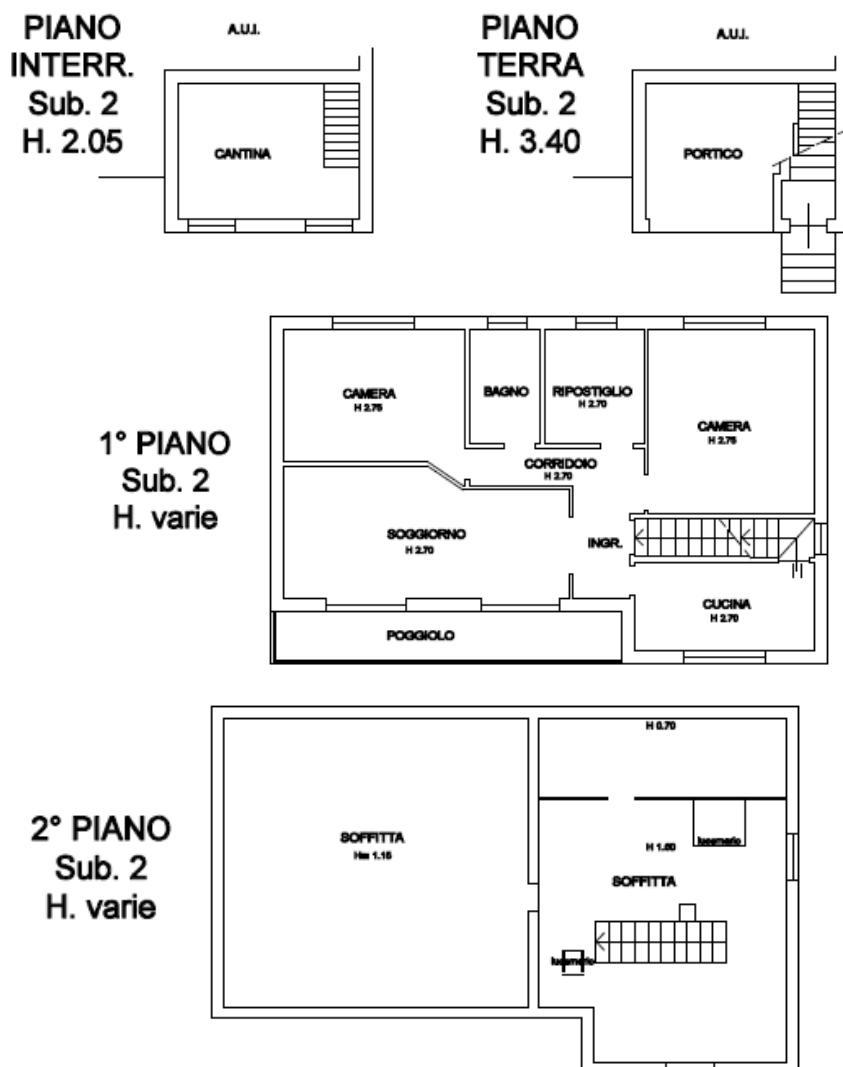


Figura 3. Planimetria immobili (rilievo).



Foto 1 Esterno edificio



Foto 2 Esterno edificio



Foto 3 Esterno edificio



Foto 4 Esterno entrata e portico



Foto 5 Vano scala verso p.1



Foto 6 Ingresso abitazione



Foto 7 Cucina



Foto 8 Zona giorno



Foto 9 Zona giorno



Foto 10 Poggiole



Foto 11 Camera



Foto 12 Camera



Foto 13 Corridoio



Foto 14 Ripostiglio



Foto 15 Bagno



Foto 16 Scala vs. soffitta



Foto 17 Soffitta



Foto 18 Soffitta-sottotetto



Foto 19 Cantina



Foto 20 Scala vs. cantina

Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione Energetica

Abitazione di cui al sub. 2 è provvista di Attestato di Prestazione e ricade in classe F.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo effettuato in data 23/05/2025 il cespote pignorato è occupato dalla proprietaria esecutata e dal figlio maggiorenne, l'esecutata ha dichiarato di aver già trovato altra abitazione e che in breve tempo avrebbe consegnato le chiavi al custode.

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

L'immobile pignorato è nella disponibilità della proprietaria esecutata.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Storia Catasto terreni part. 678

L'attuale particella n. 678 del foglio n. 2, Comune di Valdagno, sezione Valdagno, ente urbano di mq. 549 è presente in banca dati dall'impianto meccanografico del 31/03/1974; in data 19/03/2004 è stato eseguito un tipo mappale Pratica n. VI0066089 (n. 66089.1/2004).

Storia Catasto fabbricati part. 169 sub. 2

L'unità immobiliare catastalmente censita al comune di Valdagno, sezione Valdagno, fg. n. 2 part. n. 678 sub. 2 categoria A/4 cl. 6 vani 6,5 superficie catastale totale 98 mq. Rendita 419,62 è presente in banca dati catastale dal 30/06/1987 come sez. A fg. n. 2 part. n. 678 sub. 2 categoria A/4 cl. 6 vani 6,5;

In data 01/01/1992 è stata eseguita una variazione del quadro tariffario;

In data 26/07/2004 è stata eseguita una variazione Pratica n. VI0192337 in atti dal 26/07/2004 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 16738.1/2004);

In data 26/07/2005 è stata eseguita una variazione nel classamento del 26/07/2005 pratica n. VI0164142 in atti dal 26/07/2005 variazione di classamento (n. 25844.1/2005);

In data 09/11/2015 è stata eseguita una variazione per l'inserimento in visura dei dati di superficie generando l'attuale unità immobiliare censita al comune di Valdagno, sezione Valdagno fg. n. 2 part. n. 678 sub. 2 categoria A/4 cl. 6 vani 6,5 superficie catastale totale 98 mq. Rendita 419,62.

Storia Catasto fabbricati part. 678 sub. 6

L'unità immobiliare catastalmente censita al comune di Valdagno, sezione Valdagno, fg. n. 2 part. n. 678 sub. 6 categoria F/I consistenza 11 mq. Rendita --- è presente in banca dati catastale dal 15/11/2002 Pratica n. 350003 in atti dal 15/11/2002 formazione aree urbane (n. 5514.1/2002).

5.2 Intestatari catastali storici

Dal 23/07/2010

nata a () il c.f. proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;
nato a () il c.f. proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;

Dal 18/03/2003 al 23/07/2010

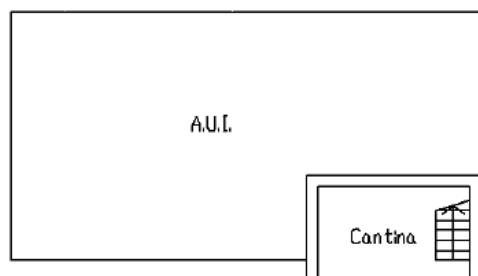
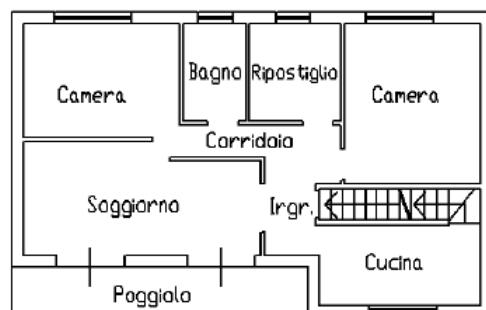
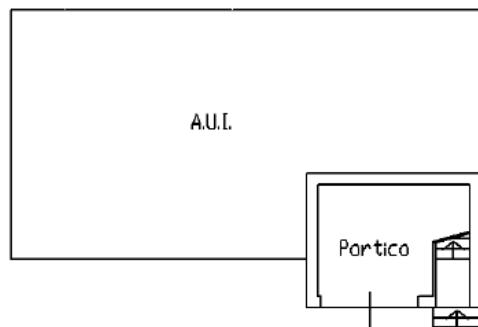
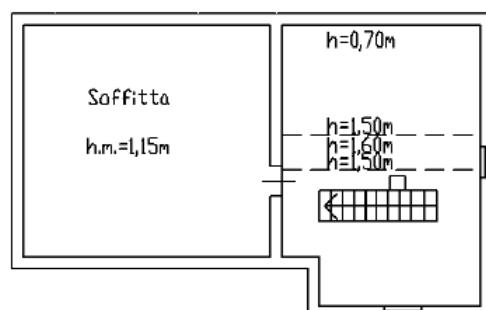
nato a () il c.f. proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 23/07/2010;
nata a () il c.f. proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 23/07/2010;

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

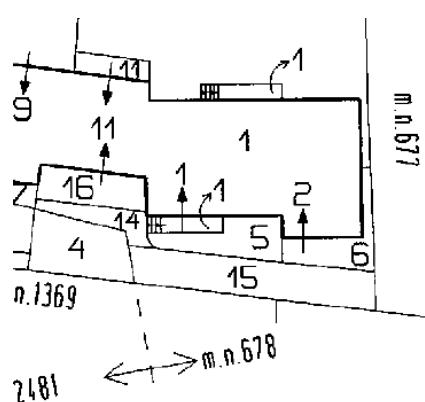
I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, sono corretti.

5.4**Giudizio di conformità catastale**

Dalle consultazioni effettuate tramite il portale SISTER di Agenzia delle Entrate - Territorio riguardanti gli immobili oggetto della presente perizia, risultano acquisiti i seguenti documenti:

PIANO INTERRATO $h=2,05\text{m}$ PIANO PRIMO $h=2,75\text{m}$ PIANO TERRA $h=3,50\text{m}$ 

PIANO SECONDO

Figura 5.a estratto planimetria catastale dell'abitazione sub. 2.

PIANO TERRA

Figura 5.b estratto elaborato planimetrico area urbana sub. 6.

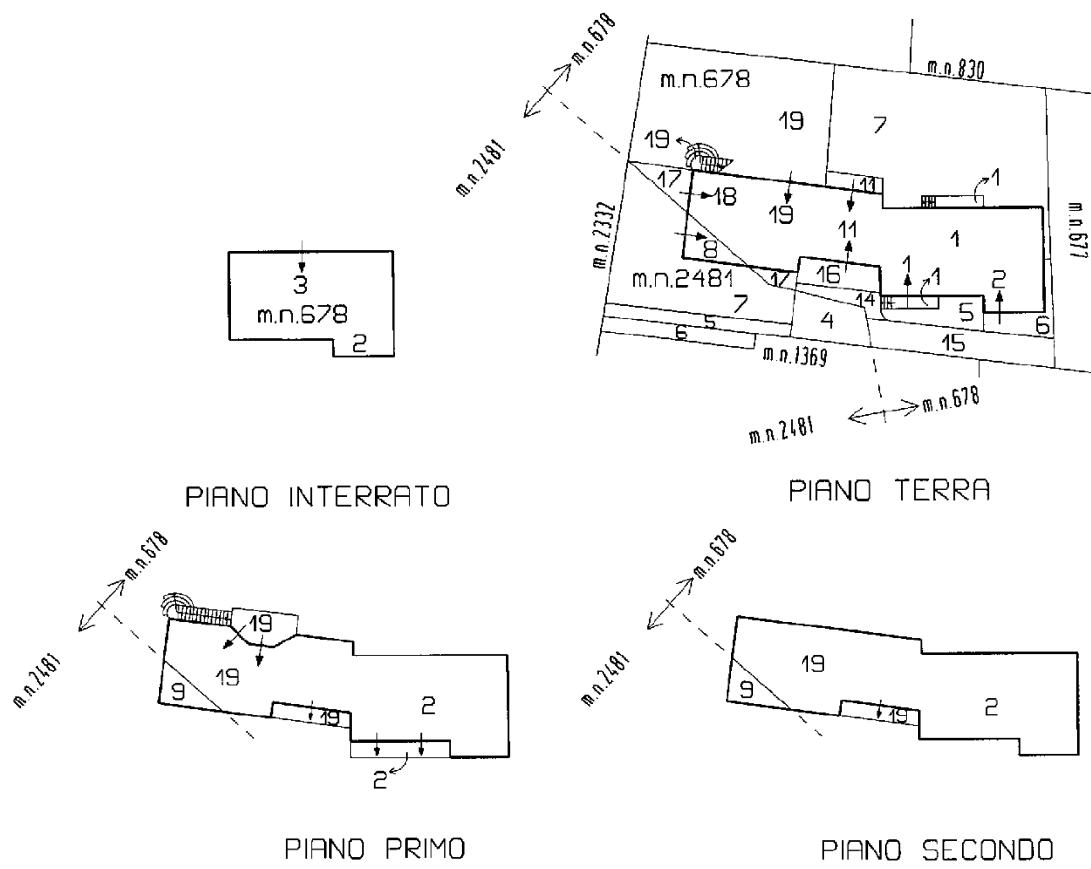


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.



Figura 7. Estratto mappa catastale mappale 678

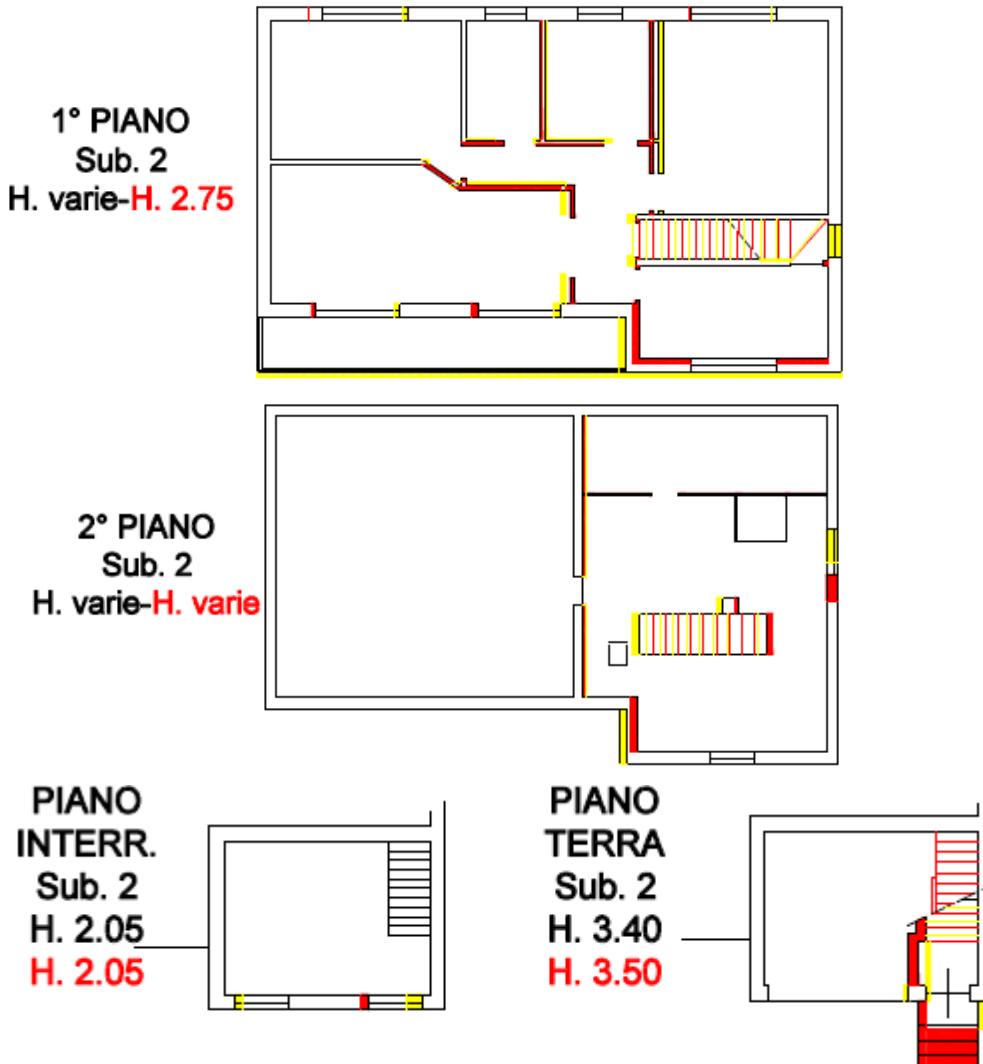


Figura 8.a Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale dell'abitazione sub. 2

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con la planimetria catastale del sub. 2 si rileva che lo stato dei luoghi **non corrisponde** alla planimetria catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità:

Abitazione sub. 2:

- Diverso spessore e posizione delle tramezzature interne;
- Diverse altezze locali;
- Diversa posizione e dimensione di porte e finestre;
- Diversa posizione e dimensione delle scale interne;

Nota:

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni. Non è stato possibile effettuare il rilievo dell'area urbana sub 6.

Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante la redazione di una pratica di variazione catastale:

Pratica catastale denuncia di variazione docfa	€ 1.200,00
Oneri e sanzioni:	€ 70,00
TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva)	€ 1.270,00

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 23/07/2010

nato a () il c.f. proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;
nato a () il c.f. proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;

Titolo: atto di acquisto Rep. n. 48.173, Racc. n. 17.100 del 23/07/2010 del Notaio Gianfranco di Marco di Vicenza, registrato a Vicenza (Vi) il 13/08/10 al n. 6256 serie1T, trascritto a Vicenza in data 13/08/2010 R.P. 12096 R.G. 18.560.

Dal 18/03/2003 al 23/07/2010

nato a () il c.f. proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 23/07/2010;
nato a () il c.f. proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 23/07/2010;

Titolo: atto di acquisto Rep. n. 19.507, del 18/03/2003 del Notaio Gianfranco di Marco di Vicenza, registrato a Valdagno (Vi) il 03/04/03 al n. 226 vol. 1V, trascritto a Vicenza in data 16/04/2003 R.P. 9878 R.G. 6719, soggetto venditore nato a () il c.f..

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

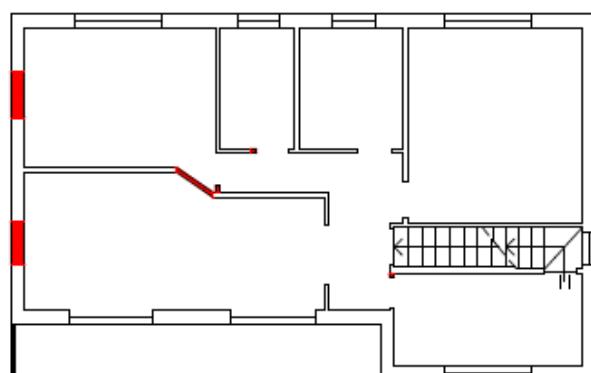
Le unità in perizia sono state edificate a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Autorizzazione del 21/04/1953;
- Agibilità del 17/01/1956;
- Agibilità del 21/08/1975;
- Concessione edilizia in sanatoria Prot. n .5868/86 del 22/08/1988;
- Comunicazione di inizio attività del 09/01/2004 n. 1121;
- Autorizzazione passo carrabile n. 1121/04 n. 13663 Reg. n. O04/0001

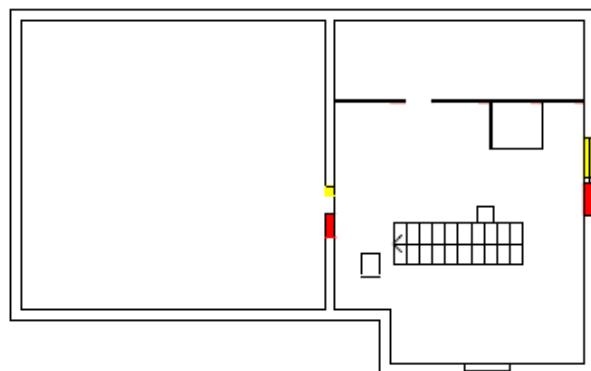
7.2

Abusi/difformità riscontrati

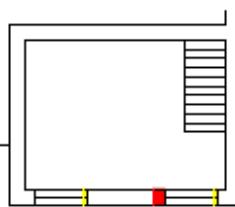
1° PIANO
Sub. 2
H. varie-H. 2.75



2° PIANO
Sub. 2
H. varie-H. varie



PIANO
INTERR.
Sub. 2
H. 2.05
H. 2.00



PIANO
TERRA
Sub. 2
H. 3.40
H. 2.70

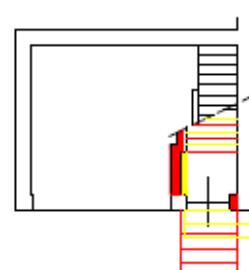
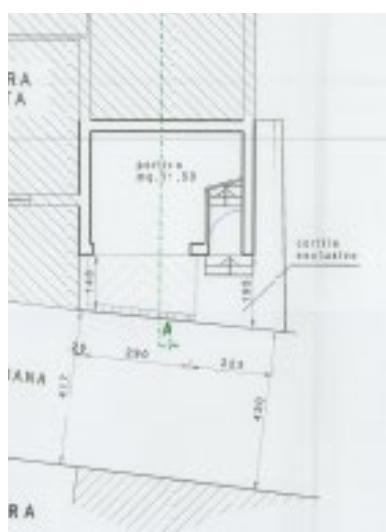


Figura 9.a Comparazione stato attuale – stato rilevato abitazione sub. 2



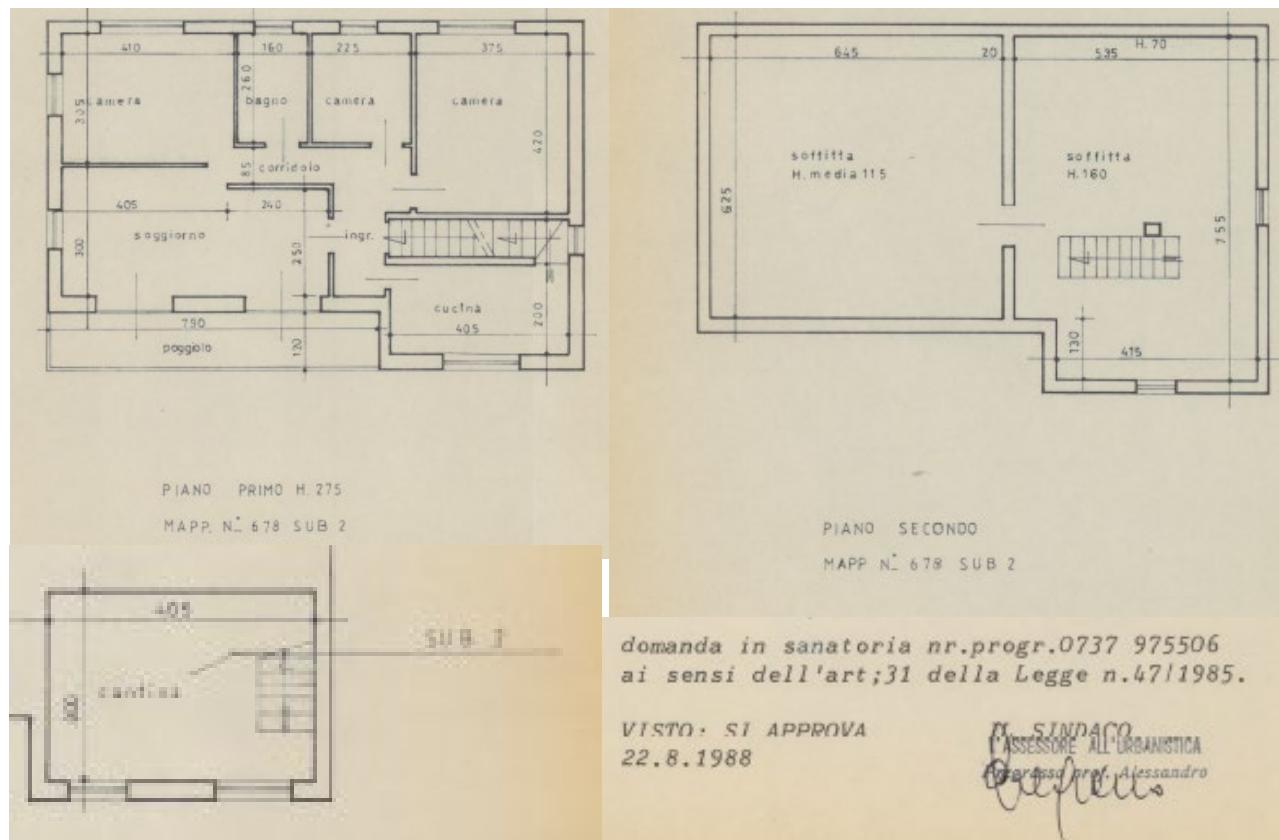


Figura 10.a Stato approvato abitazione

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con quanto autorizzato, si rileva che lo stato dei luoghi dell'abitazione di cui al sub. 2 **non corrisponde** a quanto autorizzato. Sono state rilevate le seguenti difformità:

Abitazione sub. 2:

- Diverso spessore e posizione delle tramezzature interne;
- Diverse altezze locali;
- Diversa posizione e dimensione di porte e finestre;
- Diversa posizione e dimensione delle scale interne ed esterne;

Nota:

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.

Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante la redazione di una pratica di sanatoria:

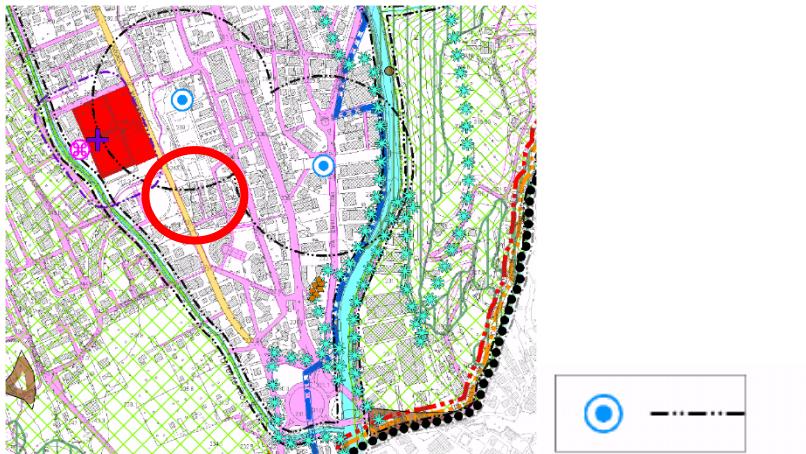
Pratica edilizia per sanatoria secondo quanto disposto dal del D.P.R. n. 380 del 2001	€ 4.500,00
Oneri e sanzioni:	€ 516,00
TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva)	€ 5.016,00

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

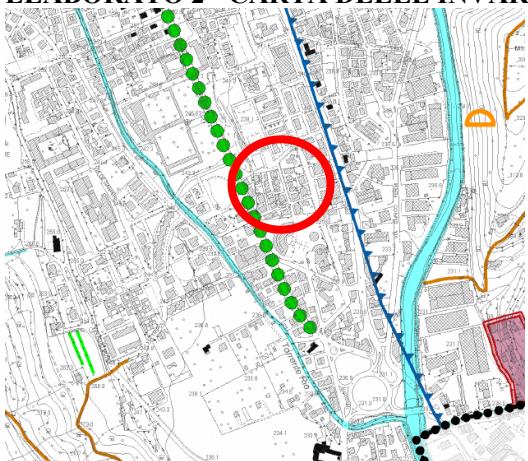
Situazione urbanistica:

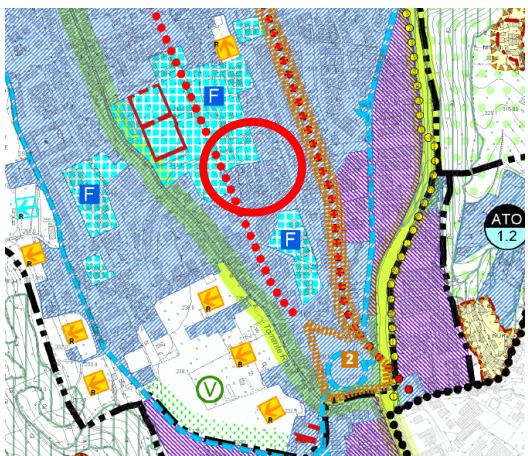
Dal sito del Comune di Valdagno (Vi) da cui si accede agli strumenti urbanistici vigenti si rileva che l'immobile ricade nelle seguenti zone ed è soggetto ai seguenti vincoli:

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE (P.A.T.I.) redatto congiuntamente con il Comune di Schio e approvato con Conferenza di Servizi con la Provincia di Vicenza in data 18.01.2016 il cui verbale, prot. n. 2948, è stato ratificato con Decreto del Presidente della Provincia n. 2 del 19.01.2016 e pubblicato sul BUR della Regione Veneto n. 8 del 29.01.2016 (PATI VIGENTE)

ELABORATO 1 - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – DICEMBRE 2015

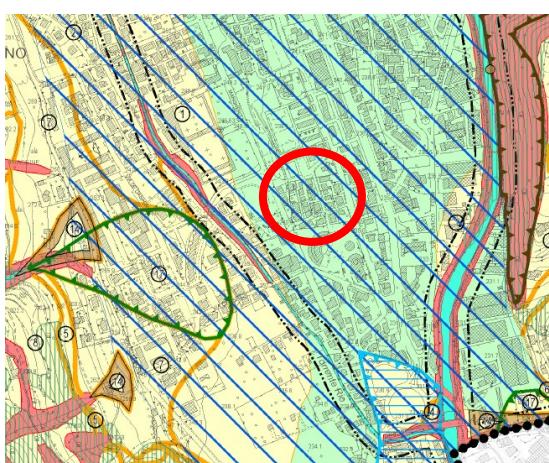
Risorse idropotabili: pozzi
Fasce di rispetto

ELABORATO 2 - CARTA DELLE INVARIANTI

ELABORATO 3 - CARTA DELLE FRAGILITÀ – DICEMBRE 2015

Azioni strategiche

Ambiti di urbanizzazione consolidata
Residenza e servizi per la residenza

ELABORATO 4 - CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ – DICEMBRE 2015

Compatibilità geologica ai fini urbanistici

Area idonea

Art. 22



Area di ricarica della falda come da PTCP

Art. 24

PIANO INTERVENTI VIGENTE**Secondo Piano degli Interventi - Approvato con D.C.C: n. 44 del 30/04/2025 efficace dal 16/06/2025****ELABORATO 3.7 – TAVOLA DELLA ZONIZZAZIONE E VINCOLI – APRILE 2025**

Zone B residenziali di completamento consolidata

art. 83

Pozzi di prelievo per uso idropotabile /
Fasce di rispetto

art. 148

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

COMUNE DI VALDAGNO - c_J551 - REG. UFF. - 0026368 - Uscita - 24/06/2025 - 11:18



CITTA' DI VALDAGNO

Provincia di Vicenza

Direzione Territorio

SEZIONE PIANIFICAZIONE - GESTIONE DEL TERRITORIO

Ufficio di Piano

Tel. 0445 428179 – PEC: comune.valdagno@legalmail.it

Esente bollo ai sensi
del D.P.R. 642/72

Rif. Prot. n° 0022871

Rif. Prot. SUAP n° 0357288

Reg. n° CD25/062

Codice Pratica SUAP - MSLFST77T13F464V-04062025-1416

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, art. 30 comma 2° - 3° - 4° - 4° bis.

IL DIRIGENTE

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 (art. 30 comma 2° - 3° - 4° - 4° bis) che stabilisce il rilascio da parte del Comune di un certificato di destinazione urbanistica contenente tutte le prescrizioni urbanistiche per le aree oggetto di trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni;

vista la richiesta del Sig. MOSELE FAUSTO pervenuta in data 05/06/2025, intesa ad ottenere il rilascio del suddetto certificato di destinazione urbanistica per i terreni sotto riportati;

visto il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) dei Comuni di Schio e Valdagno approvato con Conferenza di Servizi del 18/01/2016, verbale prot. n. 2948, e rettificato con Decreto del Presidente della Provincia n° 2 del 19/01/2016 pubblicato sul BUR n° 8 del 29/01/2016 e successive varianti;

visto il Primo Piano degli Interventi (PI) approvato con Delibere di Consiglio Comunale n° 23 del 22/03/2019 e n° 70 del 29/07/2019 e successive varianti;

visto il Secondo Piano degli Interventi (PI) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 44 del 30/04/2025;

vista la Variante n. 1 al Secondo PI - Variante Verde ai sensi dell'art. 7 della L.R. n° 4/2015 per la riclassificazione delle aree edificabili di cui al bando pubblicato nell'anno 2025, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n° 45 del 30/04/2025;

COMUNE DI VALDAGNO - c_I651 - REG.UFF. 0026368 - Uscita - 24/06/2025 - 11:18
CERTIFICA

che nel Secondo PI Approvato i terreni catastalmente censiti nel Comune di VALDAGNO ricadono (totalmente o in parte):

SEZ.	FOG.	MAPP.	ZONA
V	2	678 SUB: 2; 6	Sedi viarie esistenti - art. 132 delle N.T.O. del 2° P.I. Z.T.O. "B 3.0": Zone residenziali di completamento consolidate - art. 83 delle N.T.O. del 2° P.I. VINCOLO – FASCIA RISPETTO – ZONE TUTELA – FRAGILITÀ – INDICAZIONI PARTICOLARI – RETE ECOLOGICA Aree idonee - art. 174 delle N.T.O. del 2° P.I. Area di ricarica della falda come da P.T.C.P. - art. 150 delle N.T.O. del 2° P.I.

Si precisa che tutto il territorio comunale è soggetto a "Vincolo sismico O.P.C.M. 3519/2006 – Zona 2 definito con DGRV 244/2021" e "Osservatorio astronomico / Fasce di rispetto – ART. 10 del le NTA del PATI".

I contenuti dispositivi degli articoli delle N.T.O. di cui sopra sono reperibili nel sito istituzionale www.comune.valdagno.vi.it alla sezione Comune, Documenti Fondamentali, Pianificazione Urbanistica (P.R.C.) vigente, Piano Interventi, Norme Tecniche Operative.

E' fatta salva ogni disposizione in merito alle previsioni e/o prescrizioni contenute nel P.T.C.P. approvato con delibera di C.P. n° 708/12 del 02/05/2012 e nel P.T.R.C. Vigente approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 nonché i diritti di terzi.

Il presente certificato ha validità per un anno dalla data di rilascio se non interverranno modifiche degli strumenti urbanistici vigenti e viene rilasciato in carta libera ai sensi del D.P.R. n° 642 allegato B – art. 4 del 26/10/1972 su richiesta del Sig. MOSELE FAUSTO in qualità di esperto nominato dal Giudice del Tribunale Ordinario di Vicenza come da documentazione in atti.

Nel presente certificato è riportata la normativa di carattere generale, mentre sono omesse alcune norme specifiche a causa della loro complessità ed entità. Le stesse, la normativa urbanistica ed il Regolamento Edilizio, come parti integranti di Delibere di Consiglio Comunale, sono atti pubblici consultabili presso gli Uffici Comunali e nel sito web istituzionale del Comune.

Si precisa inoltre che, il presente certificato non può essere prodotto agli Organi della Pubblica Amministrazione o a privati gestori di Pubblici Servizi per effetto della Legge n. 183/2011.

Dalla Residenza Municipale, li 23.06.2025

IL DIRIGENTE

(Ing. Carlo Alberto Crosato)

Documento sottoscritto in forma digitale

ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 82/2005 e ss. mm. ed ii.

Responsabile del procedimento
Ing. Germano Enrico Rocco
Documento sottoscritto in forma digitale
ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 82/2005 e ss. mm. ed ii.

7.4**Perimetro del “mandato”**

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

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

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

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

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

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

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

L’acquisto all’asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell’immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell’immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all’immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l’aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l’eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l’eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: NON RILEVATI;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: NON RILEVATI;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: NON RILEVATI;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: NON RILEVATI;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: NO, IMMOBILE NON E' PARTE DI CONDOMINIO.
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: NON RILEVATI.
- g) provvedimenti di sequestro: NO;
- h) domande giudiziali: NON RILEVATI;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NON RILEVATI;
- j) convenzioni urbanistiche: NON RILEVATO;
- k) convenzioni matrimoniali: NON RILEVATI;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NON RILEVATI;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: NON RILEVATI;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: NON RILEVATI;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: NON RILEVATI;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NON RILEVATI;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: NON RILEVATI;
- r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: NON RILEVATI;
- s) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: NON RILEVATI;
- t) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; NESSUNA.

Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: SI;

- u) Difformità urbanistico edilizio: Si, sanabili al costo di € 5.016,00;
- v) Difformità catastali: Si, sanabili al costo di € 1.270,00

Si evidenzia 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 24/04/2025)

Nessuna

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

Iscrizione del 13/08/2010 - Registro Particolare 3869 Registro Generale 18561 Pubblico Ufficiale di Marco Gianfranco Repertorio 48174/17101 del 23/07/2010 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Trascrizione del 20/02/2025 - Registro Particolare 2498 Registro Generale 3445 Pubblico Ufficiale UneP Tribunale di Vicenza Repertorio 474 del 11/02/2025 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

9. SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul suolo demaniale e non vi è stato provvedimento di declassamento

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle verifiche ipotecarie non risulta che i beni pignorati siano 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

Il compendio in esecuzione non fa parte di condominio.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

“Il valore di mercato dell’immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità 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% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\text{-}10\%$).

Le unità assunte come comparabili sono situate nel complesso residenziale del compendio in esecuzione e considerate simili e appartenenti allo stesso segmento di mercato:

COMPARABILE “A”

Comune di Valdagno (Vi), via Villaggio Fanfani n. 7.

Abitazione catastalmente censita al fg. n. 2 mapp. 492 sub. 13 Categoria A/3

Cantina catastalmente censita al fg. n. 2 mapp. 492 sub. 14 Categoria C/2

Autorimessa catastalmente censita al fg. n. 2 mapp. 1196 Categoria C/6

Riferimento: Atto Notaio F. Noto del 25/10/2024 Rep. n. 6956 Racc. n. 5411

Condizioni dell’immobile: sufficiente

Prezzo di vendita: € 95.000,00

COMPARABILE “B”

Comune di Valdagno (Vi), viale Regina Margherita n. 16.

Abitazione catastalmente censita al fg. n. 2 mapp. 483 sub. 8 Categoria A/3

Autorimessa catastalmente censita al fg. n. 2 mapp. 483 sub. 29 Categoria C/6

Riferimento: Atto Notaio L. Boccia del 19/11/2024 Rep. n. 1016 Racc. n. 935

Condizioni dell’immobile: medie

Prezzo di vendita: € 105.000,00

TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI		VALDAGNO	A. GRAMSCI	n 18
	Comparabile A	Comparabile B	Subject		
Ubicazione	VIA VILLAGGIO FANFANI n°7	VIALE REG. MARGHERITA n°16	A. GRAMSCI		n°18
Prezzo totale (euro)	€ 95.000,00	€ 105.000,00			
Data (mesi)	25/10/2024	19/11/2024		10/07/2025	
Superficie principale (m ²) SEL	107,00	76,00		90,00	
Terrazze (m ²)	9,00	11,00		9,50	
Portici (m ²)	0,00	0,00		11,50	
Soffitta (m ²)	0,00	0,00		41,00	
Soffitta-sottotetto (m ²)	0,00	0,00		46,00	
Cantina (m ²)	23,50	4,90		14,00	
Autorimessa (m ²)	25,00	14,00		0,00	
Posto auto esterno (m ²)	0,00	0,00		0,00	
giardino (m ²) 10%	8,00	0,00		11,00	
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00		0,00	
Bagni	1	1		1	
Livello di piano (n)	0	1		1	
Stato di manutenzione (n)*	2	3		3	
Superficie commerciale	135,02	89,08		140,71	
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5					
Rapporti mercantili		Importo			
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***		-0,80%			
Rapporto mercantile dei terrazzi		33,00%			
Rapporto mercantile dei portici		33,00%			
Rapporto mercantile della soffitta		50,00%			
Rapporto mercantile della soffitta-sottotetto		33,00%			
Rapporto mercantile cantina		50,00%			
Rapporto mercantile autorimessa		50,00%			
Rapporto mercantile del posto auto coperto		40,00%			
Rapporto mercantile del giardino 10 %		10,00%			
Rapporto mercantile del giardino 2 %		2,00%			
Saggio del livello di piano		2,00%			
Costi di intervento da un livello al successivo		€ 30.000,00			
Costo di realizzazione di un bagno		€ 8.000,00			
Costo di un piccolo impianto di condizionamento		€ 4.000,00			
Prezzo medio di un posto auto		€ 7.500,00			
*** OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE STATISTICHE REGIONE VENETO.IT					

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B		
Prezzo totale (euro)		€ 95.000,00		€ 105.000,00
Data (mesi)	8,60	-€ 544,67	7,77	-€ 543,67
Superficie principale (m ²)	107,00	-€ 11.961,19	76,00	€ 9.850,39
Terrazze (m ²)	9,00	€ 116,09	11,00	-€ 348,28
Portici (m ²)	0,00	€ 2.670,16	0,00	€ 2.670,16
Soffitta (m ²)	0,00	€ 14.423,79	0,00	€ 14.423,79
Soffitta-sottotetto (m ²)	0,00	€ 10.680,64	0,00	€ 10.680,64
Cantina (m ²)	23,50	-€ 3.342,10	4,90	€ 3.201,38
Autorimessa (m ²)	25,00	-€ 8.794,99	14,00	-€ 4.925,20
Posto auto coperto (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Giardino (m ²) 10%	8,00	€ 211,08	0,00	€ 773,96
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00
Stato di manutenzione (n)	2	€ 30.000,00	3	€ 0,00
Livello di piano	0	€ 1.900,00	1	€ 0,00
		€ 130.358,81		€ 140.783,17
	VALORE MEDIO con MCA			€ 135.570,99
				DIVERGENZA 8,0%
* si è considerato una durata anni	20	e vetustà anni	20	VERO < 10 %

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 alla data del 10/07/2025 risulti essere pari a:

€ 135.570,99 arrotondato ad € 135.600,00 (Centotrentacinquemilaseicento/00 €), pari a circa 964,00 €/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

“Il valore di cui sopra deve essere ridotto 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: € 1.270,00-
 - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 5.016,00-
 - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0.000,00-
 - altri costi/oneri: € 0.000,00-
 - riduzione per vendita forzata (15% *) € 20.340,00
 - TOTALE riduzioni € 26.626,00
- TOTALE valore base asta € 108.974,00

TOTALE che si arrotonda a € 109.000,00

- * Si propone 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 opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

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 di mercato dei beni pari ad € 20.340,00.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il compendio in esecuzione è stato acquistato dagli esecutati in data 23/07/2010 al prezzo di € 118.000,00.

Dall'analisi dei dati delle aggiudicazioni forniti da Astalegal S.p.a. e relativi ad immobili siti ad Valdagno (Vi), epurati dai beni non compatibili con quello oggetto di pignoramento (terreni, edifici commerciali e produttivi), precisando che i dati forniti non indicano lo stato e l'epoca di costruzione degli immobili aggiudicati e quindi possono essere solamente indicativi rispetto al bene oggetto di pignoramento, sono stati rintracciati n. 7 immobili comparabili oggetto di recente aggiudicazione (anni 2023-2024) di cui 1 aggiudicato al 1° esperimento, 1 aggiudicato al 2° esperimento, 1 al 3° esperimento, 2 aggiudicati al 4° esperimento, 2 aggiudicati al 5° esperimento al prezzo medio di circa € 305/mq.

12.5 Giudizio di vendibilità

L'immobile ha discrete possibilità sia per la dimensione dei locali, che per la posizione. I possibili soggetti interessati potrebbero essere i proprietari e gli inquilini delle abitazioni vicine, qualche piccolo investitore e famiglie.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

Il compendio in esecuzione è stato pignorato per 1/2 della proprietà contro Reniero Alessandro; Proprietà per 1/2 della proprietà contro Baruffato Francesca; complessivamente per l'intero.

Quota non divisibile.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**14.1 Dati residenza dei debitore esecutati**

Dalle risultanze dell'ufficio anagrafe del comune di Valdagno (Vi) quanto segue:

L'esecutata nata a () il c.f. è residente a () in via n. dal 14/10/2010;

L'esecutato nato a () il c.f. è residente a () in via n. dal 02/03/2016;

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitore

Da quanto riportato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal registro degli Atti di Matrimonio del comune di Valdagno (Vi) risulta che:

L'esecutato nato a () il e l'esecutata nata a () il hanno contratto matrimonio il giorno a () Atto n..

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Vicenza in data è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il dai coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto..

In data e hanno presentato ricorso al Tribunale di Vicenza per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto..

Con sentenza del Tribunale di Vicenza n. in data è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

15. LOTTI

Lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Non è stato possibile effettuare il rilievo dell'area urbana sub 6.

L'accesso all'immobile avviene tramite strada mai ceduta al comune.

Arzignano, 25/07/2025

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale;
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale;
5. Titoli a favore dei soggetti esecutati e di provenienza;
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati;
7. 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. Ricevuta spedizione perizia agli esecutati ed ai creditori.