TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 369/2022 RGE

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO 6

Giudice:	**Dott.ssa PANTANO SONIA**
Creditore procedente:	
Esecutato:	
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**26/06/2025**
Identificazione beni:	Beni in Valdagno (VI), Viale Duca D'Aosta, 9 F.11 part. 1485 sub. 24 (A2) e sub. 14 (C6) part. 1412 sub. 6 (F1) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore:	**Geom. Antonella Di Nuovo**- Via A. Ferrarin, 2 Creazzo (VI) Mail: studiotecnico@dinuovo.com – tel: 0444/349384- cell. 347-4089137
Custode Giudiziario:	**IVG** - Via Volto, 63 – Longare (VI) Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **369/2022**, promossa da:

contro

Giudice: Dott.ssa Pantano Sonia

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/06/2025

Esperto stimatore: Geom. Antonella Di Nuovo

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

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

Tipologia bene pignorato (pag. 7): Trattasi di appartamento con ampio giardino esclusivo al piano terra e autorimessa esclusiva al piano interrato.

Ubicazione (pag. 7): Valdagno Viale Duca D'Aosta n. 9

Dati catastali attuali dei beni (pag. 16): Valdagno, sezione Novale, NCEU, foglio 11, p.lla 1485, sub. 24 (A2) e sub. 14 (C6) e p.lla 1412 sub 6 (F/1).

Metri quadri (pag. 36): la superfice commerciale è pari a 86,16 m² circa.

Stato di manutenzione (pag. 11): buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 19): non vi sono difformità tra i dati degli immobili rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 20 e 29): vi sono difformità catastali regolarizzabili per un costo stimato di € 2.500,00; vi sono delle difformità edilizie e i relativi costi per la regolarizzazione sono stimati in € 4.000,00, le eventuali sanzioni dovute alla pratica di sanatoria sono ricomprese nell'abbattimento proposto del 20%.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 39): 134.632,49 €

Date/valori comparabili reperiti (vedi allegato MCA): comp. A: 12/04/2023, 311.000 €; comp. B: 15/04/2021, 214.800 €; comp. C: 07/06/2021 195.000 €; comp. D: 09/12/2024, 142.500 €; comp. E: 31/01/2022, 173.000 €; comp. F: 27/06/2024, 440.000 €.

Valore di vendita forzata proposto (39): € 101.200,00.

Valore debito: € 1.821.793,89 oltre le spese del monitorio, come da atto di pignoramento.

Occupazione (pag. 16): occupato con titolo.

Titolo di occupazione (pag. 16): contratto di affitto stipulato in data 25/06/2019.

Oneri (pag. 31 e 33): risultano trascritte in data 16/11/1999 ai nn. 26317/18197 R.G.-R.P. Atto di lottizzazione con il comune di Valdagno e in data 16/05/2008 ai nn. 10552/6745 RG/RP

Convenzione edilizia del 09/05/2008 n. 9414di rep. notaio L. Bertoia; risulta, ancora da versare circa euro 2.199 a saldo rate.

APE (pag. 15): è stato incaricato tecnico abilitato per redigere l'Attestato di Prestazione Energetica che sarà successivamente depositato in P.c.t.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 41): vedasi cap. 16. Osservazioni finali: vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione per un costo stimato di € 2.500,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità ai progetti approvati e le difformità edilizie sono parzialmente sanabili per un costo stimato in € 4.000,00, le eventuali sanzioni dovute alla pratica di sanatoria sono ricomprese nell'abbattimento proposto del 20%.

Lotti (pag. 41): LOTTO 6

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore: vedi cap. 7.4

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 10
3.4 Descrizione dettagliata dei beni 11
3.5 Certificazione energetica 15
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 16
4.1 Possesso 16
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 16
5. ASPETTI CATASTALI 16
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 16
5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 19
5.3 Giudizio di conformità catastale 20
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 24
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 24
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI 25
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 25
7.2 Abusi/difformità riscontrati 27
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 29
7.4 Perimetro del “mandato” 30
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 31
8.1 Oneri e vincoli 31
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 13/04/2023-08/05/2025-23/05/2025) 32
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 33
9. SUOLO DEMANIALE 33
10. USO CIVICO O LIVELLO 33
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 33

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 33

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 34

12.1 Metodo di valutazione 34

12.2 Stima del valore di mercato 39

12.3 Determinazione del valore a base d'asta 39

12.4 Giudizio di vendibilità' 40

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 40

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO 41

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato 41

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 41

15. LOTTI 41

16. OSSERVAZIONI FINALI 41

17. ELENCO ALLEGATI 42

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- In data **27/12/2022** la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni dall'udienza e il G.E. fissava udienza art. 569 il 26/06/2025.
- In data 30/03/2023 veniva depositata tramite PTC la Check List, a seguito di verifica assieme con il Custode Giudiziario Avv. della completezza della documentazione.
- In data **08/03/2023** veniva eseguito, con il custode IVG, un primo sopralluogo di ricognizione degli immobili pignorati;
- In data **23/03/2023** l'esperto inviava comunicazione tramite PEC alla società esecutata, fissando il primo sopralluogo in data **29/03/2023**;
- Durante il primo sopralluogo sono stati eseguiti i primi rilievi metrico-fotografici sulle unità accessibili e successivamente sono stati programmati con gli inquilini i seguenti sopralluoghi:
- In data **09/03/2024** il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento, nonché la verifica della caldaia;
- In data **29/03/2023** il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento e autorimesse della particella n. 1485 sub. 37 e 9, sub. 24 e 14, sub. 27 e 6;
- In data **12/04/2023** il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento e autorimesse della particella n. 1485 sub. 33 e 13, sub. 25 e 12, particella 1484 sub. 25 e 8, sub. 29 e 19;
- In data **13/04/2023** il rilievo metrico e fotografico dell'ufficio, nonché la verifica della caldaia sito in Viale Margherita 11 (particella n. 52 sub 60).
- Successivamente per la verifica dell'impianto fotovoltaico e delle autorimesse singole sono stati eseguiti i seguenti ulteriori sopralluoghi:
- In data **07/02/2024** verifica presenta impianto fotovoltaico particella n. 1457;
- Nelle data del **11/04/2025** e **30/04/2025** sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici delle autorimesse particella 1412 s. 13, 1485 s. 7-9-12 e 16.
- In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:
- - la richiesta di CDU presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Valdagno è stata inoltrata in data **07/04/2023** e successivamente in data **28/03/2025**;
- - la richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Valdagno è stata inoltrata in data **20/06/2023** con successiva integrazione del **14/07/2023**; successivamente in data **24/04/2024** è stata richiesta al comune di Valdagno documentazione inerente l'impianto fotovoltaico;
- - la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale e delle visure storiche il **27/12/2022-28/03/2025**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali;
- - l'acquisizione delle planimetrie il **30/12/2022**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- la ricerca della copia dell'atto notarile di provenienza in capo al debitore è stata richiesta tramite il servizio di Conservatoria dei Registri immobiliari in data **13/04/2023**;
- la ricerca degli atti di provenienza ante ventennio è stata richiesta al notaio Fabrizio Noto in data **28/03/2025** e tramite l'Archivio Notarile distrettuale di Vicenza, in data **12/04/2025**;
- nelle date del **13/04/2023**, **08/05/2025** e **23/05/2025** sono state effettuate le ispezione ipotecaria e certificazione sul nominativo del debitore e sull'immobile, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;

- la visura camerale della società esecutata è stata effettuata in data **23/03/2023** e successivamente nuova richiesta in data **08/04/2025**;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate in data **09-11-12/05/2025**.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di appartamento corte esclusiva sito al piano terra e autorimessa sita al piano interrato, facente parte di un condominio residenziale, sviluppato su quattro piani fuori terra e un interrato con giardini privati esterni al piano terra e accessi pedonali e carrai comuni.

Ubicazione: il bene è inserito all'interno di un edificio condominiale, situato in Via Duca D'Aosta n. 9.

Accessi: pedonale e carraio diretto da Viale Duca D'Aosta al civico n. 9 tramite un cancello pedonale che permette l'ingresso al vano scale comune e una rampa esterna comune che porta al piano interrato.

Pertinenze: l'appartamento non gode di pertinenze esterne.

Contesto: zona semicentrale in zona frontale al Parco La Favorita, presenta prevalentemente insediamenti residenziale, ma con forte caratteristica sia commerciale che di servizi. Si tratta di una zona semicentrale, con buona dotazione di tutti i servizi pubblici, vicino all'Ospedale di Valdagno e di fronte al campo sportivo del paese e vicino ai principali istituti scolastici di Valdagno. Il bene in oggetto è inserito in un condominio residenziale, costruito nel 2011/12 facente parte di un piano di lottizzazione che comprende sei condomini confinanti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Buona la vicinanza a tutti i servizi principali: nel raggio di un chilometro si trovano il centro storico e relativi servizi di municipalizzazione, negozi al dettaglio, supermercati, banche e ufficio postale.

Caratteristiche delle zone limitrofe: zone residenziali- commerciali

Collegamenti pubblici (km): fermata autobus (0), autostrada A4 casello di Vicenza Ovest (8), autostrada A4 casello di Vicenza Est (10), stazione ferroviaria di Vicenza (2), ospedale Valdagno (500 m).

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà per l'intero bene personale dei beni sottoindicati in capo alla signora

-

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Comune di Valdagno (VI)

Zona censuaria Q

Foglio 2 particella 52 sub. 60, cat. A/10 3 vani, Via Regina Margherita n. 11/C, piano T;

Zona censuaria R

Foglio 11 particella 1412 sub. 6, cat. F1, 87 mq, Viale Duca d'Aosta, piano T;
Foglio 11 particella 1412 sub. 13, cat. C/6, 17 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;

Foglio 11 particella 1457 sub. 4, cat. C/2, 5 mq, Via Giovanni Soster, piano S1-T-1-2-3;
Foglio 11 particella 1457 sub. 36, cat. F/5, 430 mq, Via Giovanni Soster, piano 4;
(ora soppressi costituito il sub 37)

Foglio 11 particella 1484 sub. 4, cat. C/2, 5 mq, Via Giovanni Soster, piano S1-T-1-2-3;
Foglio 11 particella 1484 sub. 8, cat. C/6, 21 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;
Foglio 11 particella 1484 sub. 12, cat. C/6, 42 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;
Foglio 11 particella 1484 sub. 19, cat. C/6, 29 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;
Foglio 11 particella 1484 sub. 25, cat. A/2, 3,5 vani, Viale Duca d'Aosta, piano T;
Foglio 11 particella 1484 sub. 29, cat. A/2, 3,5 vani, Viale Duca d'Aosta, piano 1;
Foglio 11 particella 1484 sub. 39, cat. F/5, 589 mq, Viale Duca d'Aosta, piano 4;

Foglio 11 particella 1485 sub. 4, cat. C/2, 7 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1-T-1-2-3;
Foglio 11 particella 1485 sub. 6, cat. C/6, 18 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;
Foglio 11 particella 1485 sub. 7, cat. C/6, 18 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;
Foglio 11 particella 1485 sub. 9, cat. C/6, 37 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;
Foglio 11 particella 1485 sub. 12, cat. C/6, 19 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;
Foglio 11 particella 1485 sub. 13, cat. C/6, 19 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;
Foglio 11 particella 1485 sub. 14, cat. C/6, 19 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;
Foglio 11 particella 1485 sub. 16, cat. C/6, 45 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;
Foglio 11 particella 1485 sub. 24, cat. A/2, 4 vani, Viale Duca d'Aosta, piano T;
Foglio 11 particella 1485 sub. 25, cat. A/2, 4 vani, Viale Duca d'Aosta, piano T;
Foglio 11 particella 1485 sub. 27, cat. A/2, 5 vani, Viale Duca d'Aosta, piano 1;
Foglio 11 particella 1485 sub. 33, cat. A/2, 3 vani, Viale Duca d'Aosta, piano 2;
Foglio 11 particella 1485 sub. 37, cat. A/2, 3,5 vani, Viale Duca d'Aosta, piano 3;
Foglio 11 particella 1485 sub. 38, cat. F/5, 605 mq, Viale Duca d'Aosta, piano 4;

Il pignoramento colpisce tutti i beni sopra indicati, con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.
Si precisa che il pignoramento colpisce la quota di 1/1 per il diritto di proprietà del **sub 36** cat. F/5 cons. 430 mq, piano 4 – lastrico solare, particella n. 1457, dove è stato costruito un impianto fotovoltaico; a seguito di sopralluogo di verifica è stato rilevato che l'impianto è collegato anche al sub **4** cat. C/2 di mq 5, piccolo locale tecnico sito nel piano interrato, dove sono presenti i quadri elettrici e i dispositivi di conversione e misura dell'impianto stesso; a seguito di ciò su indicazione del G.E., è stato fatto redigere Relazione Tecnica per la verifica dello stato di fatto e della sua potenzialità economica, tramite la convenzione con il GSE.
Successivamente su incarico del GE l'esperto ha provveduto a presentare denuncia di variazione catastale per fusione e cambio d'uso, con la soppressione dei subalterni 4 (C/2 deposito inverter) e sub 36 (F/5 lastrico solare) costituendo il nuovo subalterno n. 37 avente categoria D/1 R.C. € 648,90

piani S1-T-1-2-3-4 , costituendo di fatto una nuova unità immobiliare; successivamente nel capitolo 5. ASPETTI CATASTALI sarà indicato, in sostituzione dei due subalterni soppressi (4 e 36), il nuovo sub 37.

Si precisa altresì, che nell'ambito della valutazione il LOTTO n. 13 sarà composto dal nuovo sub 37 (D/1 – fotovoltaico) e dalle particelle n. 1484 sub. 4, cat. C/2, 5 mq e sub. 39, cat. F/5, 589 mq, n. 1485 sub. 4, cat. C/2, 7 mq e sub. 38, cat. F/5, 605 mq, e che per una maggiore possibilità di vendita, la sottoscritta, ritiene che i beni pignorati, debbano essere suddivisi nei seguenti lotti:

LOTTO 1

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Regina Margherita n. 11

Foglio 2, particella 52 sub 60: ufficio A/10 piano terra

LOTTO 2

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta

Foglio 11, particella 1412 sub 13: autorimessa C/6 piano interrato

LOTTO 3

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta

Foglio 11 particella 1484 sub 25: appartamento piano terra

Foglio 11, particella 1484 sub 8: autorimessa C/6 piano interrato

LOTTO 4

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta

Foglio 11 particella 1484 sub 29: appartamento piano primo

Foglio 11, particella 1484 sub 19: autorimessa C/6 piano interrato

LOTTO 5

N.C.E.U . Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta

Foglio 11, particella 1484 sub 12: autorimessa C/6 piano interrato

LOTTO 6

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta

Foglio 11 particella 1485 sub 24: appartamento piano terra

Foglio 11, particella 1485 sub 14: autorimessa C/6 piano interrato

Foglio 11, particella 1412 sub 6: area urbana F/1 piano terra

LOTTO 7

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta

Foglio 11 particella 1485 sub 25: appartamento piano terra

Foglio 11, particella 1485 sub 12: autorimessa C/6 piano interrato

LOTTO 8

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta

Foglio 11 particella 1485 sub 27: appartamento piano primo

Foglio 11, particella 1485 sub 6: autorimessa C/6 piano interrato

LOTTO 9

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta

Foglio 11 particella 1485 sub 33: appartamento piano secondo

Foglio 11, particella 1485 sub 13: autorimessa C/6 piano interrato

LOTTO 10

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta

Foglio 11 particella 1485 sub 37: appartamento piano terzo

Foglio 11, particella 1485 sub 9: autorimessa C/6 piano interrato

LOTTO 11

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta

Foglio 11, particella 1485 sub 7: autorimessa C/6 piano interrato

LOTTO 12

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta

Foglio 11, particella 1485 sub 16: autorimessa C/6 piano interrato

LOTTO 13

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta e

Via Giovanni Soster

Foglio 11, particella 1457 sub 37: impianto fotovoltaico D/1 piano interrato-T-1-2-3-4 (ex sub 4 e 36)

Foglio 11, particella 1484 sub 4: deposito C/2 piano interrato -T-1-2-3

Foglio 11, particella 1484 sub 39: F/5 lastrico solare piano 4

Foglio 11 particella 1485 sub 4: deposito C/2 piano interrato -T-1-2-3

Foglio 11, particella 1485 sub 38: F/5 lastrico solare piano 4

Foglio 11, particella 1485 sub 38: lastrico solare F/5 piano quarto

Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 6

3.3 Confini N-E-S-O

Indicare i confini di ciascun lotto individuato, in ordine N-E-S-O:

Confini appartamento (particella 1485 sub 24): **Nord** sub 23 appartamento a.u.i. e sub 3 bcnc, **E**st sub 6 particella 1412 area urbana, **Sud** sub 25 appartamento a.u.i., **Ovest** sub 26 appartamento a.u.i.

Salvi i più precisi.

Confini autorimessa (particella 1485 sub 14): **Nord** sub 15 autorimessa a.u.i. e sub 1 area di manovra bcnc, **E**st sub 1 area manovra b.c.n.c., **Sud** sub 1 bcnc, **Ovest** sub 15 autorimessa a.u.i.

Salvi i più precisi.

Confini area urbana (particella 1412 sub 6): **Nord** sub 28 appartamento a.u.i. e sub 1 area di manovra bcnc, **E**st sub 27 appartamento a.u.i.., **Sud** particella 1485 sub 24 e sub 1 bcnc, **Ovest** sub particella 1485 sub 23 appartamento a.u.i.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di appartamento con ampio giardino esclusivo al piano terra e autorimessa esclusiva al piano interrato, inseriti in un contesto condominiale residenziale sviluppato su tre piani fuori terra e un interrato con le relative pertinenze. L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano terra ed è così composto: ingresso soggiorno-angolo cottura in un unico vano, disimpegno che porta al bagno finestrato e due camere da letto; l'unità gode di ampio giardino esclusivo, comprendente anche il sub 6 (F/1) della particella confinante n. 1412 (oggetto di pignoramento). Dal vano scala comune o, esternamente dalla rampa comune, si accede al piano interato dove è ubicata l'autorimessa.

Le unità hanno accesso pedonale e carraio diretto da Viale Duca D'Aosta al civico n. 9 tramite un cancello pedonale che permette l'accesso al vano scale comune interno e una rampa esterna comune che porta al piano interrato.

I lavori di costruzione sono stati autorizzati in data 12/02/2013 e successive varianti, con ultimazione dei in data 30/04/2015.

Lo stato manutentivo del fabbricato è complessivamente buono.

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto:

- **ABITAZIONE (sub 24)**, si sviluppa:

  al piano terra con le seguenti superfici:
  - Superficie esterna lorda (SEL) per ABITAZIONE di circa mq. 65,32;
  - Altezza per ABITAZIONE: P.T di circa mt. 2,71/2.

L'appartamento ha affaccio su due lati con esposizione delle camere da letto a est, mentre il bagno e la cucina si affacciano verso Sud.

I componenti e le finiture interne sono di qualità ordinaria con pavimentazione su tutta la superficie dell'appartamento in parquet in legno, il bagno ha rivestimenti verticali in piastrelle di ceramica ed è dotato di lavabo, vaso wc, bidet e doccia. Le tinte interne sono in tempera chiara.

Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in PVC e vetro camera con tapparelle in plastica.

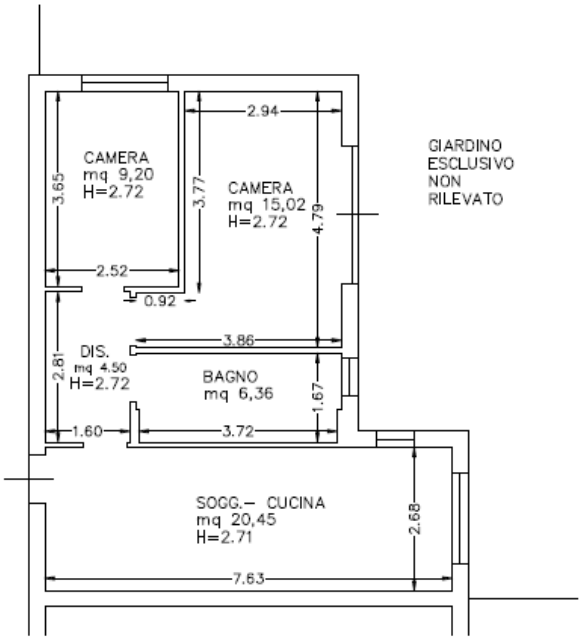
Tutte le finiture interne sono in uno stato di manutenzione discreto.

Lo stato manutentivo dell'abitazione è buono.

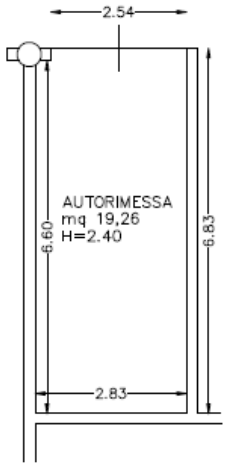
A completamento delle caratteristiche, la porzione a destinazione abitativa risulta dotata di impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e raffrescamento condominiale e ventilazione meccanica interna che al momento del sopralluogo non era funzionate, per cui sarà onere del futuro acquirente verificare la

sua funzionalità. Sono state fornite dall'UTC di Valdagno le dichiarazioni di conformità degli impianti. Gli impianti, per quanto possibile verificare, al momento del sopralluogo erano attivi e funzionanti.

Stato rilevato appartamento piano terra e autorimessa piano interrato



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

- **AUTORIMESSA (sub 14),** si sviluppa:

  al piano interrato, composto da unico vano, con le seguenti superfici:
  - Superficie esterna lorda (SEL) per AUTORIMESSA di circa mq. 21,10;
  - Altezza per AUTORIMESSA: P.S1 di circa mt. 2,40.

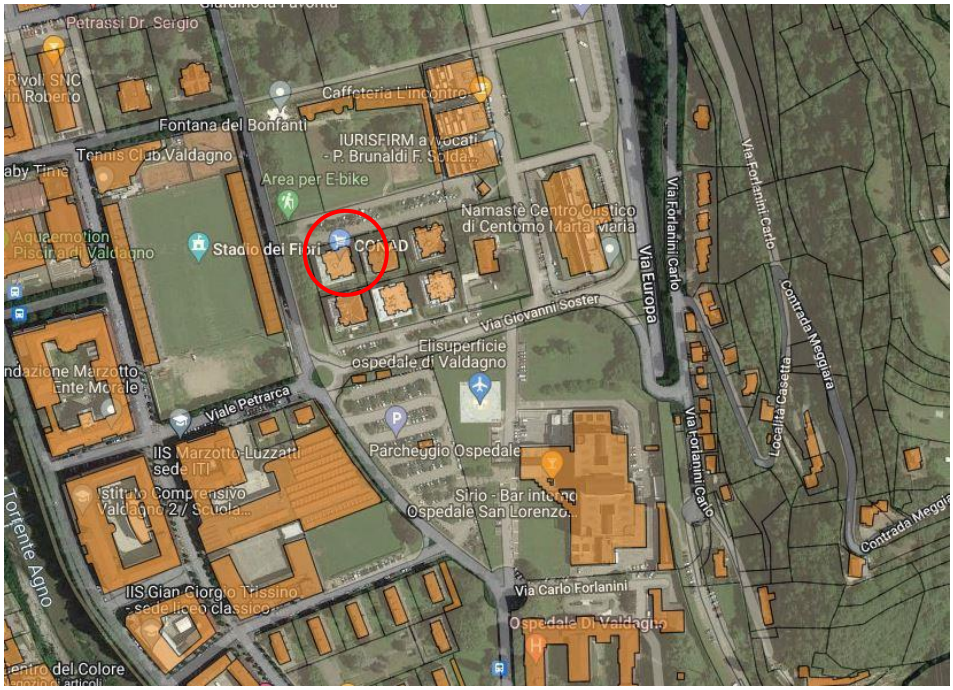
I componenti e le finiture interne sono di qualità ordinaria. È presente il solo impianto elettrico e al momento del sopralluogo era funzionante; è stata fornita alla scrivente certificazione dell'impianto elettrico.

Internamente il pavimento è costituito da una lisciata di cemento, mentre le pareti in c.a sono rifinite a tempera bianca; il basculante è in alluminio con chiusura automatizzata.

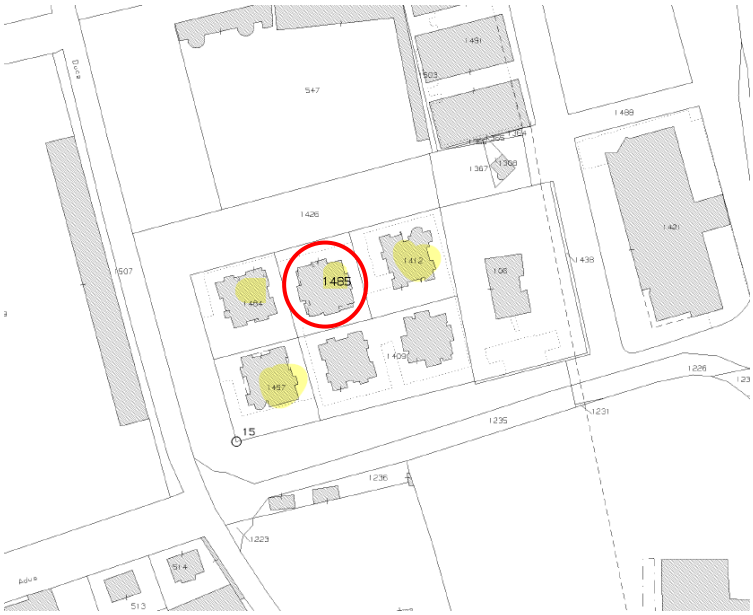
Lo stato di manutenzione dell'autorimessa è buono.

- **AREA URBANA (part. 1412 sub 6),** si sviluppa:
  in parte all'interno giardino di pertinenza del sub 24, restante parte da verificare.
  L'area sviluppa una **superficie catastale** complessiva di circa mq 87.

Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Estratto mappa catastale



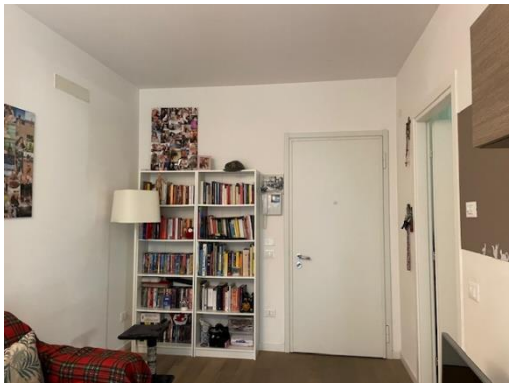
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ingresso pedonale particella n. 1485

veduta esterna

veduta giardino esterno

veduta giardino esterno



ingresso soggiorno-cucina

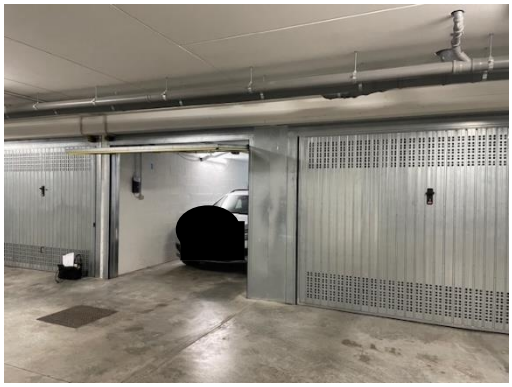
cucina

soggiorno -cucina

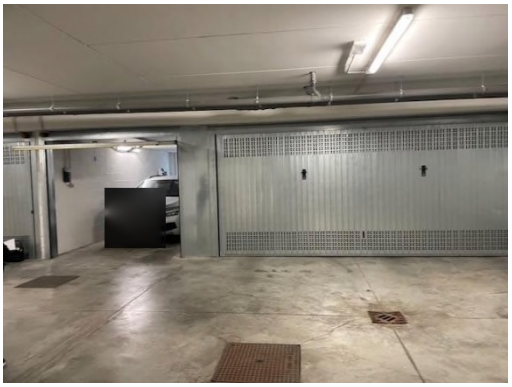
camaera

camara

bagno



autorimessa



autorimessa

3.5 Certificazione energetica

Nella documentazione agli atti consultata presso l'ufficio tecnico comunale non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), né è stato fornito dai debitori, pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso con l'ausilio di tecnico abilitato. Si precisa che hai fini della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dovrà essere recuperato/redatto il libretto dell'impianto; non appena sarà disponibile il libretto di impianto il tecnico abilitato procederà con la stesura dell'APE che sarà successivamente depositato a Pct

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Proprietario dell'immobile pignorato società

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

Al momento del sopralluogo effettuato in data 29/03/2023 l'immobile pignorato risultava occupato con contratto di affitto stipulato in data 25/06/2019 con durata di anni quattro dal 01/07/2019 al 30/06/2023 rinnovabile per altri quattro anni, canone di locazione convenuto in € 5.400,00 annui. Nel contratto non viene indicata l'area esterna uso gridino identificata al Foglio 11 particella 1412 sub 6 (F/1) area urbana

Si precisa che dall'interrogazione effettuata preso l'Agenzia delle Entrate, il contratto di locazione risulta registrato in data 24/06/2019 al n. 1572 serie 3T con durata fino al 30/06/2023.

Da successiva interrogazione all'A.E. in data 02/04/2025 non risulta rinnovata la registrazione.

CONGRUITA' CANONE

Il prezzo della locazione è stabilito nella somma di euro 5.400,00 annuali pari a euro 450,00 mensili **ed è congruo** (vedasi tabella di calcolo locazione allegata).

Si precisa che il pignoramento è stato notificato in data 12/08/2022-22/08/2022 e trascritto in data 13/09/2022.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

N.C.E.U.

- Foglio 11 – **mapp. 1485 sub. 24** - Cat. A/2, cl.3 vani 4 sup. catastale 77 mq R.C. 495,80 euro Viale Duca D'Aosta snc Piano T;
- Foglio 11 – **mapp. 1485 sub. 14** - Cat. C/6, cl.2 cons. 19 mq, sup. catastale 21 mq R.C. 39,25 euro Viale Duca D'Aosta snc Piano S1;
- Foglio 11 - **mapp. 1412 sub. 6** - Cat. F/1, cons. 87 mq, Viale Duca D'Aosta snc Piano T;

C.T.

- Foglio 11 – **mapp. 1485** - qualità ENTE URBANO - are 11 ca 88
- Foglio 11 – **mapp. 1412** - qualità ENTE URBANO - are 13 ca 79

Variazioni storiche (nel ventennio):

Per il mappale 1485:

- Il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato deriva dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 particella n. 546 sem. arb. di sup. 44.370 mq;
- Frazionamento in atti dal 14/01/1986 n. 2482 particella n. 546 sem. arb. di sup. 36.928 mq;
- Frazionamento in atti dal 24/01/1991 n. 19 particella n. 546 sem. arb. di sup. 28.478 mq;
- Tipo Mappale del 11/07/1990 in atti dal 06/10/1996 (n. 56673.1/1990) particella n. 546 sem. arb. di sup. 27.493 mq;
- FRAZIONAMENTO del 18/09/2000 Pratica n. 163956 in atti dal 18/09/2000 (n. 3713.1/2000) particella n. 1184 sem. arb. di sup. 14.324 mq;
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/09/2000 Pratica n. 221615 in atti dal 18/09/2000 (n. 3713.1/2000) particella n. 1184 sem. arb. di sup. 14.324 mq;
- FRAZIONAMENTO del 15/06/2004 Pratica n. VI0149725 in atti dal 15/06/2004 (n. 149725.1/2004) particella n. 1311 sem. arb. di superficie 13.974 mq;
- FRAZIONAMENTO del 04/10/2005 Pratica n. VI0206255 in atti dal 04/10/2005 (n. 206255.1/2005) particella n. 1350 sem. arb. di superficie 1.286 mq;
- FRAZIONAMENTO del 04/10/2008 Pratica n. VI0304837 in atti dal 15/09/2008 (n. 304837.1/2008) particella n. 1411 sem. arb. di superficie 1.188 mq;
- Tipo Mappale del 02/02/2015 Pratica n. VI0010811 in atti dal 02/02/2015 (n. 10811.1/2015) particella n. 1485 ente urbano di sup. 1.188 mq, corrispondente all'attualità.

Per il mappale 1412:

- Il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato deriva dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 particella n. 546 sem. arb. di sup. 44.370 mq;
- Frazionamento in atti dal 14/01/1986 n. 2482 particella n. 546 sem. arb. di sup. 36.928 mq;
- Frazionamento in atti dal 24/01/1991 n. 19 particella n. 546 sem. arb. di sup. 28.478 mq;
- Tipo Mappale del 11/07/1990 in atti dal 06/10/1996 (n. 56673.1/1990) particella n. 546 sem. arb. di sup. 27.493 mq;
- FRAZIONAMENTO del 18/09/2000 Pratica n. 163956 in atti dal 18/09/2000 (n. 3713.1/2000) particella n. 1184 sem. arb. di sup. 14.324 mq;
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/09/2000 Pratica n. 221615 in atti dal 18/09/2000 (n. 3713.1/2000) particella n. 1184 sem. arb. di sup. 14.324 mq;
- FRAZIONAMENTO del 15/06/2004 Pratica n. VI0149725 in atti dal 15/06/2004 (n. 149725.1/2004) particella n. 1311 sem. arb. di superficie 13.974 mq;
- FRAZIONAMENTO del 04/10/2005 Pratica n. VI0206255 in atti dal 04/10/2005 (n. 206255.1/2005) particella n. 1350 sem. arb. di superficie 1.282 mq;
- Tipo Mappale del 15/09/2008 Pratica n. VI0304837 in atti dal 15/09/2008 (n. 304837.1/2008) particella n. 1412 ente urbano di sup. 1.282;
- Tipo Mappale del 15/09/2008 Pratica n. VI0304837 in atti dal 15/09/2008 (n. 304837.2/2008) particella n. 1412 ente urbano di sup. 1.379 mq, corrispondente all'attualità.

Variazioni indicate in visura storica per le unità urbane:

particella 1485 sub 24:

- COSTITUZIONE del 02/02/2015 Pratica n. VI0010818 in atti dal 02/02/2015 COSTITUZIONE (n. 10811.1/2015) particella n. 1485 cat. F/6;
- COSTITUZIONE del 20/02/2015 Pratica n. VI0020365 in atti dal 20/02/2015 COSTITUZIONE (n. 451.1/2015) particella n. 1485 sub. 24 cat. A/2 Cl. 3 cons. 4 vani R.C. 495,80 euro;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/2015 Pratica n. VI0156737 in atti dal 02/11/2015 (n. 75706.1/2015) particella n. 1485 sub 24 cat. A/2 Cl. 3 cons. 4 vani R.C. 495,80 euro;
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, particella n. 1485 sub 24 cat. A/2 Cl. 3 cons. 4 vani sup. cat. 77 mq R.C. 495,80 euro corrispondente all'attualità.

particella 1485 sub 14:

- COSTITUZIONE del 20/02/2015 Pratica n. VI0020365 in atti dal 20/02/2015 COSTITUZIONE (n. 451.1/2015) particella n. 1485 sub. 14 cat. C/6 Cl. 2 cons. 19 mq R.C. 39,25 euro;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/2015 Pratica n. VI0156737 in atti dal 02/11/2015 (n. 75706.1/2015) particella n. 1485 sub 14 cat. C/6 Cl. 2 cons. 19 mq R.C. 39,25 euro;
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, particella n. 1485 sub 14 cat. C/6 Cl. 2 cons. 19 mq sup.cat. 21 mq R.C. 39,25 euro, corrispondente all'attualità.

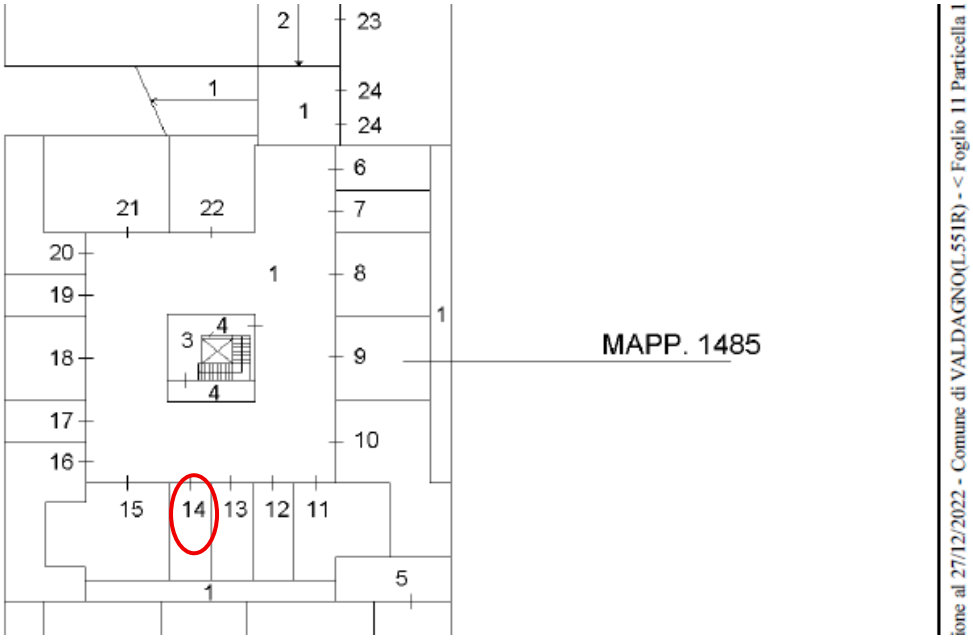
particella 1412 sub 6:

- COSTITUZIONE del 13/10/2008 Pratica n. VI0343118 in atti
- dal 13/10/2008 COSTITUZIONE (n. 5252.1/2008) particella n. 1412 sub. 6 cat. F/1 cons. 87, corrispondente all'attualità.

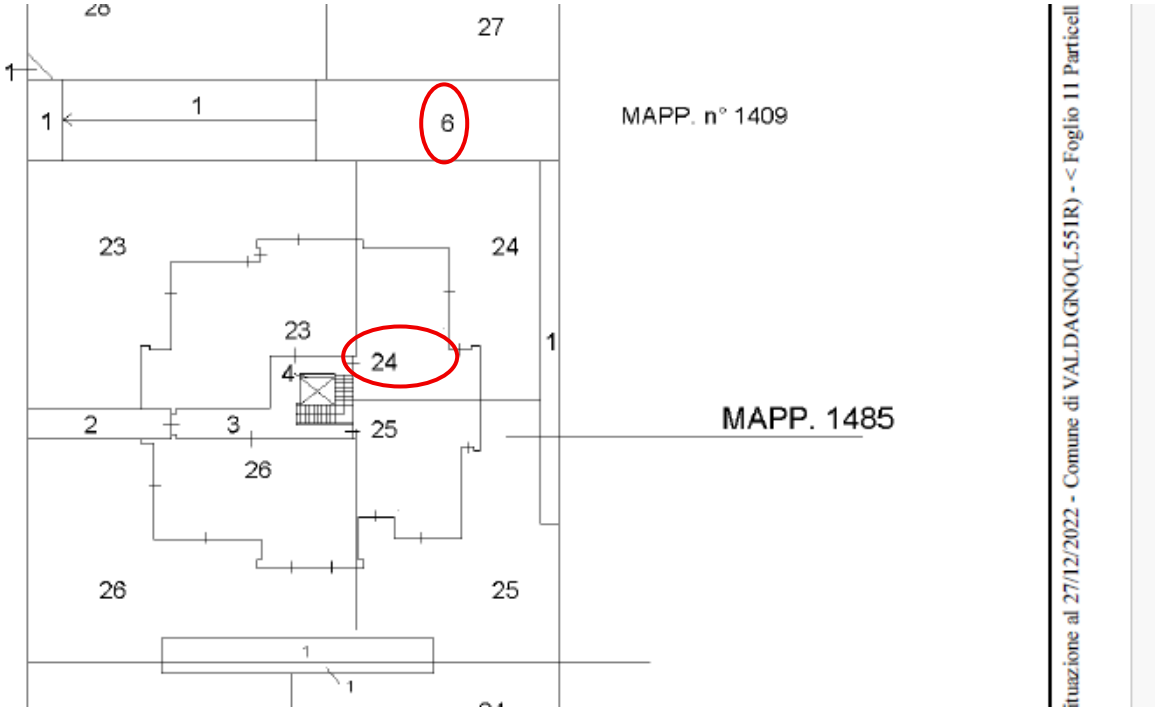
L'ultimo elaborato planimetrico presente nella banca dati catastale telematica è stato registrato con prot. n. VI0020635 del 20/02/2015 e identifica i seguenti BENI COMUNI NON CENSIBILI:

- particella n. 1412 sub 1 bene comune non censibile (rampa di accesso alle autorimesse e aiuole, comune ai subalterni 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 e al mappale 1485 foglio 11 comune di Valdagno-Novale) piano S1-T;
- particella n. 1485 sub 1 bene comune non censibile (area di manovra autorimesse e bocche da lupo, comune ai subalterni 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22) piano S1;
- particella n. 1485 sub 2 bene comune non censibile (ingresso pedonale, comune ai subalterni 4-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38) piano T;
- particella n. 1485 sub 3 bene comune non censibile (vano scala e ascensore, comune ai subalterni 4-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38) piano S1-T-1-2-3;

Estratto Elaborato planimetrico – piano interrato



Estratto Elaborato planimetrico – piano terra (part. 1412-1485)



5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corrispondenti a quanto rilevato nelle visure catastali.

5.3 Giudizio di conformità catastale

Abitazione: la planimetria catastale è pressoché corrispondente a quanto riportato nella scheda planimetrica, si segnalano alcune lievi differenze nelle forometrie e della posizione di alcuni muri esterni. L'altezza interna è di 2.72 m, lievemente difforme rispetto a quanto indicato in planimetria (2.70 m).

Si segnala che, come verificato durante il sopralluogo del 29/03/2023, il giardino di pertinenza dell'appartamento si estende oltre la proprietà, andando a occupare buona parte della particella pignorata 1412 sub 6 (F/1) formando di fatto l'intero giardino esclusivo del sub 24.

Non è stato possibile verificare se il sub 6 occupi anche parte del giardino dell'appartamento confinante lato Est (particella 1412 sub 27 non oggetto di pignoramento).

Ad ogni modo va precisato che l'acquirente dell'intero lotto, avrà l'onere della verifica dei confini poiché non sono chiaramente visibili sul posto e non sono ricompresi nel perimetro del mandato dell'esperto stimatore (vedi cap. 7.4), oltre il fatto che una porzione del sub 6 non è occupata dal giardino, ma è una parte di copertura del fondo rampa della particella 1412, quindi di uso condominiale.

Considerato quindi che tale problematica comporta una situazione di incertezza e di rischio, sia sui confini di proprietà, sia sulla parte di copertura del fondo rampa, si ritiene che tali costi di verifica debbano essere ricompresi nell'abbattimento ai fini della determinazione del valore base d'asta, proposto nella misura del 20%.

Autorimessa: la planimetria catastale dell'autorimessa presenta delle lievi difformità planimetriche nel senso della lunghezza; l'altezza interna rilevata corrisponde ai 2.40 m indicati in planimetria.

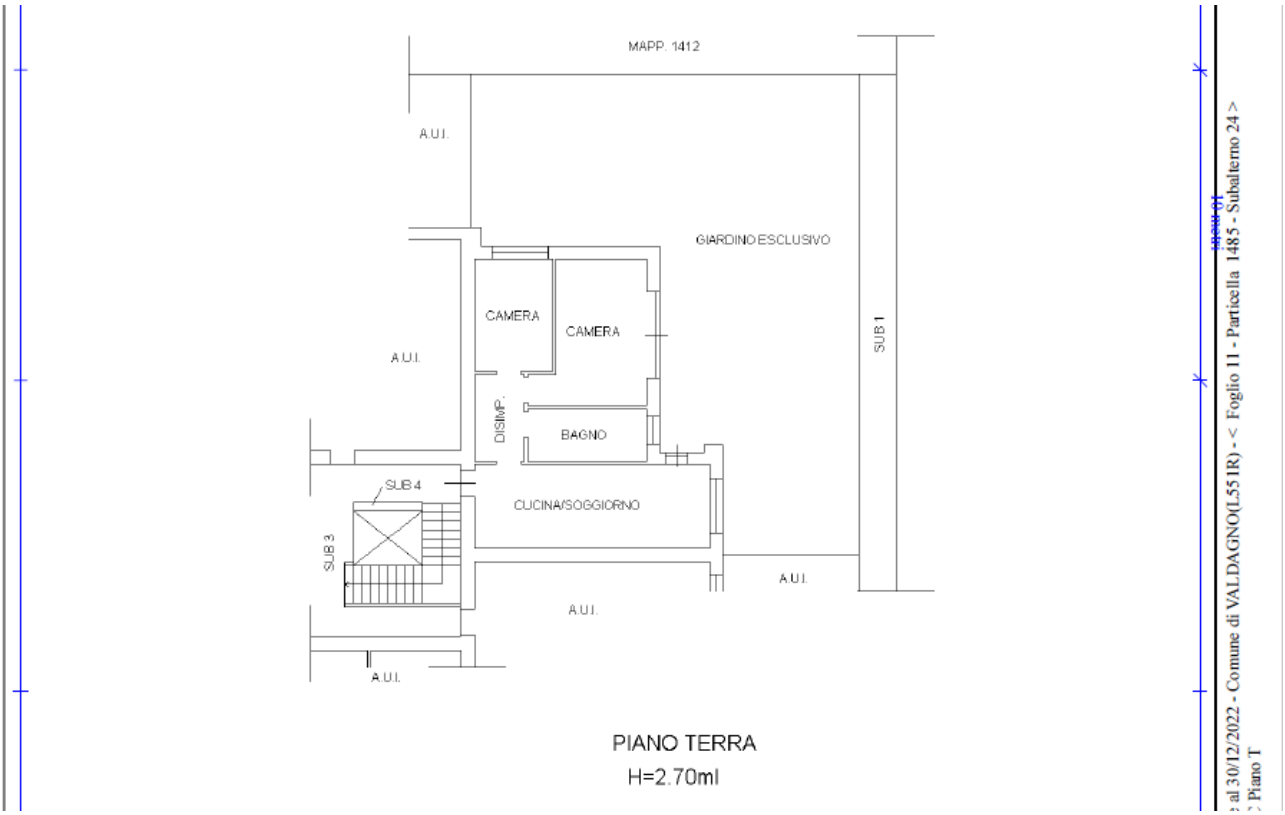
Area urbana: tale area urbana identificata alla particella 1412 sub 6, confinante con la particella 1485 sub 24, è posta parzialmente all'interno del gridino esclusivo dell'appartamento sub 24, quindi costituisce di fatto il giardino di pertinenza dell'appartamento. Si veda quanto sopra indicato.

La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite presentazione di nuove schede catastali aggiornate.

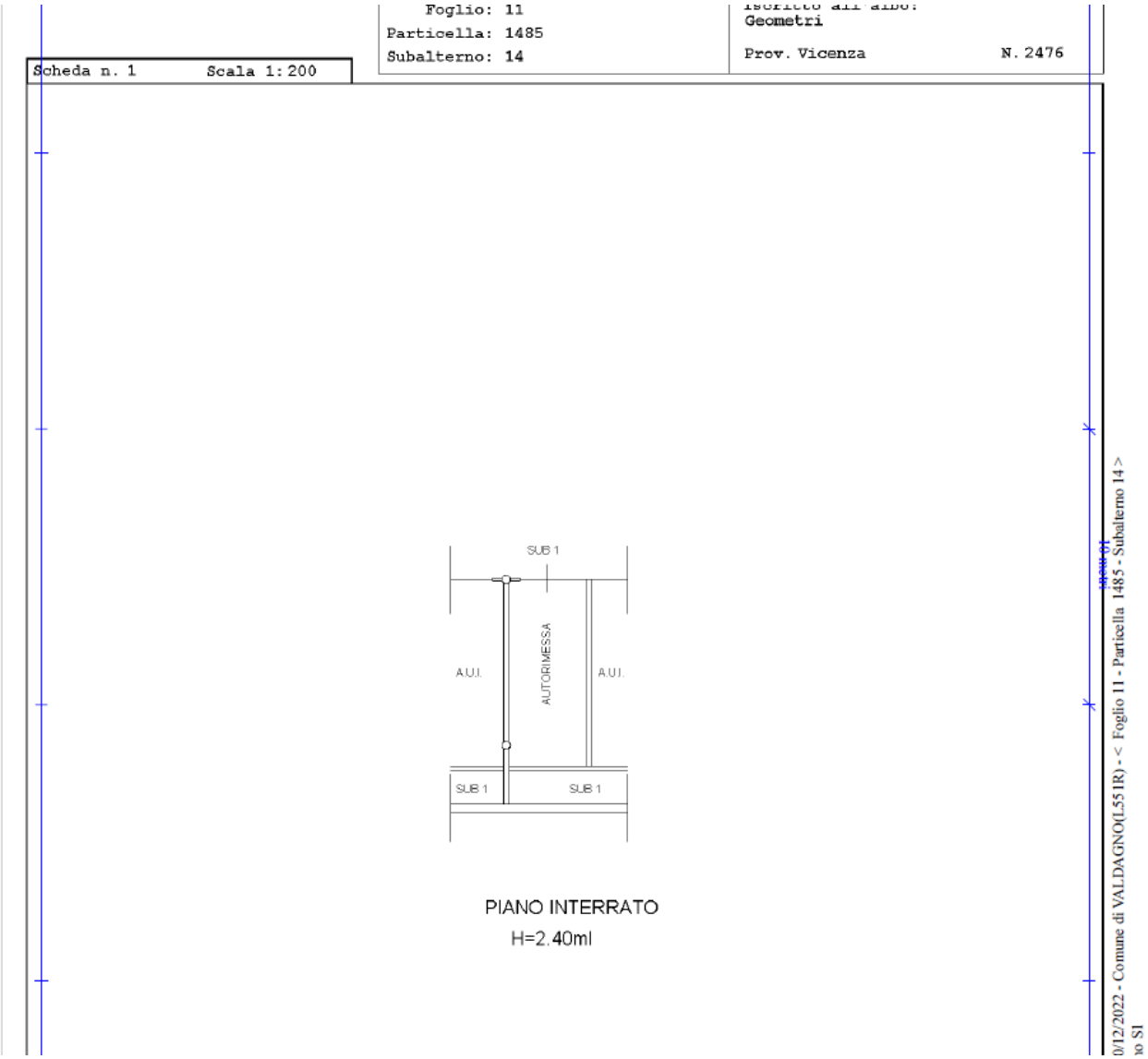
Si stima che il costo delle pratiche catastali possa ammontare a circa **€ 2.500,00**. Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

Si precisa che per sanare il parziale sconfinamento dell'autorimessa verso il bcnc sub 1, saranno necessarie ulteriori verifiche e, se necessario, concludere un atto di cessione con gli altri aventi diritto al sub 1; i costi relativi al conseguimento di tale adempimento non sono esattamente quantificabili e pertanto si intendono ricompresi nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione del valore base d'asta.

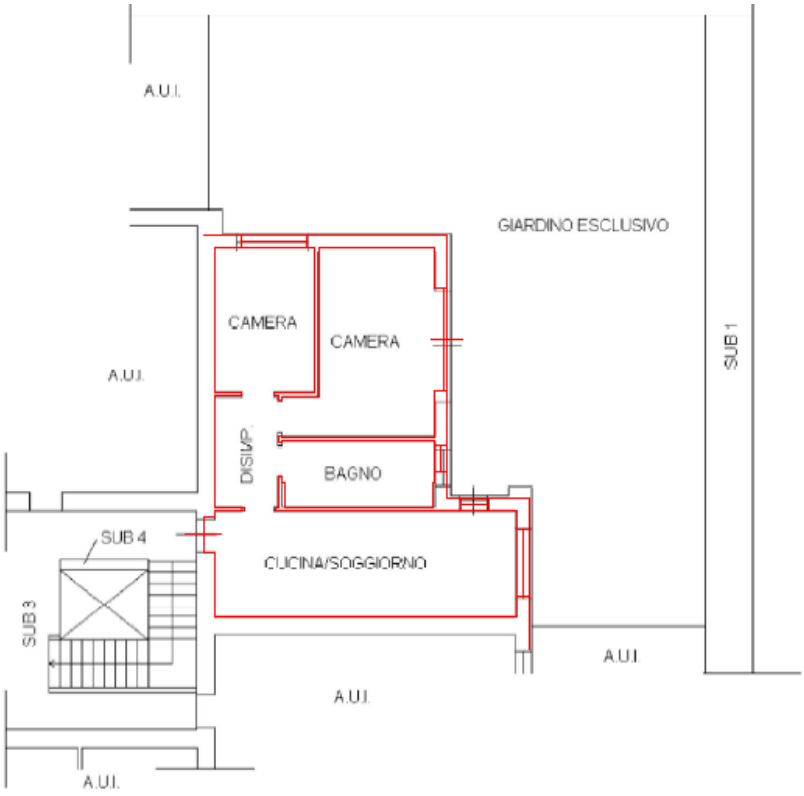
Planimetria catastale appartamento sub 24



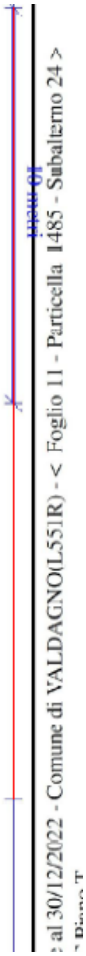
Planimetria catastale autorimessa sub 14



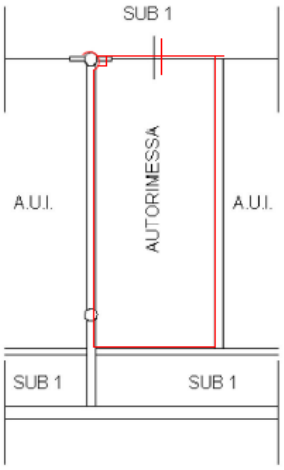
Sovrapposizione tra lo stato rilevato dell'appartamento e la planimetria catastale



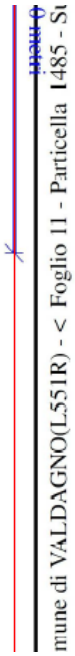
PIANO TERRA
H=2.70ml



Sovrapposizione tra lo stato rilevato dell'autorimessa e la planimetria catastale



PIANO INTERRATO
H=2.40ml



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titoli di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

dal 30/03/2007

Soggetto:

Titolo: Atto di compravendita del 30/03/2007 Rep. n. 35.104 Racc. n. 8762 Notaio Carlo Sapienza in Vicenza del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Arzignano, trascritto a Vicenza il 27/04/2007 ai n. 11560 R.G. e 6939 R.P.

Oggetto:

- **piena ed esclusiva proprietà** dell'unità immobiliare:

CT Comune di VALDAGNO Foglio 11 particella n. **1352 – 1354 - 1355**, per complessive are 38.57.

dal 27/12/2005

Soggetto:

Titolo: Atto di compravendita del 27/12/2005 Rep. n. 33.684 Racc. n. 7.629 Notaio Carlo Sapienza in Vicenza del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Arzignano, trascritto a Vicenza il 16/01/2006 ai n. 1501 R.G. e 975 R.P.

Oggetto:

- **piena ed esclusiva proprietà** dell'unità immobiliare:

CT Comune di VALDAGNO Foglio 11 particella n. **1350 – 1351 - 1353**, per complessive are 37.70.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

dal 25/07/2003 al 27/12/2005

Soggetto:

Titolo: Atto di mutamento di denominazione del 25/07/2003 Rep. n. 10.421 Notaio Renato Mariella di Milano, trascritto a Vicenza il 08/08/2003 ai n. 20784 R.G. e 14036 R.P.

Oggetto:

- **piena ed esclusiva proprietà** dell'unità immobiliare:

CT Comune di VALDAGNO Foglio 11 particelle n. 1173-1175-1178-1182-1184-1187-1188-1193-1200- 1202- 1204-1207-1209

dal 27/12/2002 al 25/07/2003

Soggetto:

Titolo: Atto di compravendita del 27/12/2002 Rep. n. 18.267 Notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno, trascritto a Vicenza il 26/02/2003 ai n. 5119 R.G. e 3503 R.P.

Oggetto:

- **piena ed esclusiva proprietà** dell'unità immobiliare:

CT Comune di VALDAGNO Foglio 11 particelle n. 1173-1175-1178-1182-1184-1187-1188-1193-1200- 1202- 1204-1207-1209

Si precisa che le suddette particelle sono state accorpati/frazionati, in particolare la particella n. 1184 è stata frazionata assumendo l'identificativo mappale n. 1311 di complessive are 13.974; successivamente il mappale 1311 è stato frazionato generando il mappale 1352, a cui è seguita la costituzione della particella 1411 e successivamente è stata costituta l'attuale particella 1485 di are 11.88. Con denuncia di nuova costituzione catastale è stato costituito l'attuale appartamento sub. 24 con l'autorimessa sub 14 oggetto di pignoramento.
La particella n. 1412 invece è stata frazionata assumendo l'identificativo mappale n. 1184 di complessive are 14.324; successivamente il mappale 1184 è stato frazionato generando il mappale 1311, a cui è seguita la costituzione della particella 1350 e successivamente è stata costituta l'attuale particella 1412 di are 13.79. Con denuncia di nuova costituzione catastale è stato costituito l'attuale area urbana sub. 6 di pignoramento.
Si precisa che con verbale di Assemblea dl 16/04/2018 Rep. 1059 Notaio Noto Fabrizio, registrato a Vicenza in data 02/05/2018 al n. 3681 serie 1T, è stato deliberato lo scioglimento anticipato della società

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

La costruzione degli immobili è stata realizzata in forza della convenzione stipulata tra il comune di Valdagno e la società

stipulata in data 21/10/1999 Rep. 1773 Notaio Gianfranco Di Marco, e la successiva convenzione in variante del 08/05/2008 Rep. 9413-14 Segretario comunale Dott. Livio Bertoia, tra il comune di Valdagno e la società esecutata

inerente le particelle n. 1350-1351-1352-1353-1354-1355 del Foglio n. 11, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione delle aree interessate dalla convenzione originaria del 21/10/1999 e la convenzione in variante, per l'attuazione del Piano di Lottizzazione "Parco Favorita".

Il comune di Valdagno ha fornito alla scrivente i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire Rif. N. 13169/06 – Reg. n. PC060237 del 05/10/2006 per eseguire lavori di costruzione nuovi edifici residenziali nei lotti 4, 5 e 6 del P. di L. "PARCO FAVORITA";
- Permesso di Costruire Rif. N. 18029/08 – Reg. n. PC080177 del 22/08/2008 per eseguire lavori di variante al P. di C. n. 31067 del 05/10/2006 relativo alla costruzione di 3 edifici dei lotti 4, 5, 6 del P. di L. "PARCO FAVORITA";
- Permesso di Costruire Rif. N. 28223/07 – Reg. n. PC090088 del 07/05/2009 per eseguire lavori di costruzione nuovo edificio residenziale nel lotto 2 del P. di L. "PARCO FAVORITA";
- Permesso di Costruire Rif. N. 17781/10 – Reg. n. PC100286 del 11/11/2010 per eseguire lavori di costruzione nuovo edificio residenziale nel lotto 1 del P. di L. "PARCO FAVORITA";

- Permesso di Costruire Rif. N. 17729/11 – Reg. n. PC1110177 del 26/08/2011 per eseguire lavori di variante al P. di C. n. PC090088 del 07/05/2007 Prot. n. 15857/09;
- Permesso di Costruire Rif. N. 29760/12 – Reg. n. PC120274 del 18/12/2012 per eseguire lavori di variante al P. di C. PC100286 del 11/11/2010 Prot. n. 36941/10 relativo alla costruzione di un nuovo edificio residenziale nel lotto 1 del P. di L. "PARCO FAVORITA";
- Permesso di Costruire Rif. N. 25021/12 – Reg. n. PC130022 del 12/02/2013 per eseguire lavori di costruzione nuovo edificio residenziale nel lotto 3 del P. di L. "PARCO FAVORITA";
- SCIA del 24/04/2013 per lievi modifiche locali interni al piano interrato e piani residenziali lotto 1 PdL Favorita;
- Permesso di Costruire Rif. N. 30519/14 – Reg. n. PC150002 del 09/01/2015 per eseguire lavori di variante al P. di C. PC130022 del 12/02/2013 Prot. n. 4952 relativo alla costruzione di un nuovo edificio residenziale nel lotto 3 del P. di L. "PARCO FAVORITA";
- Autorizzazione di Agibilità cod. rif. AG15/034 del 12/12/2008 Edificio in Viale Duca D'Aosta (lotto n. 3) Comune censuario di Novale Foglio 2 (ora F. 11) mappale 1485 sub 14 e 24.

Destinazione urbanistica:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Valdagno in data 16/04/2025 Prot. N. 0012546, si evidenza che l'immobile distinto al Foglio n. 11 Mappale n. 1485 è classificato dal vigente Piano degli Interventi:

SEZ.	FOG.	MAPP.	ZONA
N	11	1485	Z.T.O. "B-1.5" Zone residenziali di completamento - art. 80 N.T.O. (P.I.)
			VINCOLO – FASCIA RISPETTO – ZONE TUTELA – FRAGILITA' - INDICAZIONI PARTICOLARI – RETE ECOLOGICA
			Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923 - art. 147 N.T.O. (P.I.)
			Aree idonee a condizione - art. 169 N.T.O. (P.I.)
			Area di ricarica della falda come da P.T.C.P. - art. 145 N.T.O.(P.I.)

Che secondo il P.I. adottato:

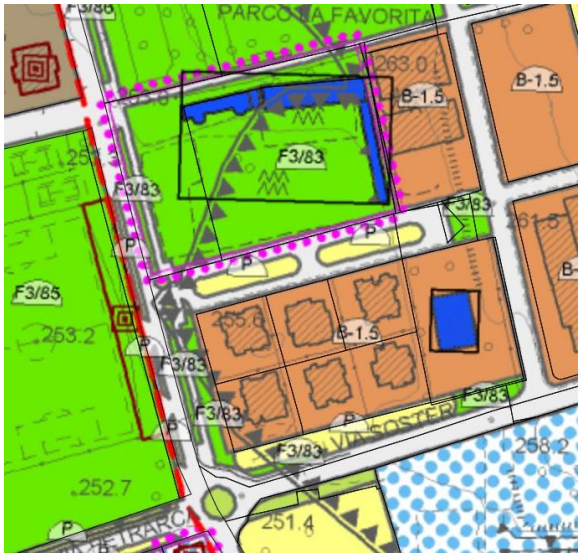
Foglio n. 11 Mappale n. 1485

SEZ.	FOG.	MAPP.	ZONA
N	11	1485	Z.T.O. "B 1.5": Zone residenziali di completamento consolidate - art. 81 delle N.T.O. del 2° P.I.
			VINCOLO – FASCIA RISPETTO – ZONE TUTELA – FRAGILITA' - INDICAZIONI PARTICOLARI – RETE ECOLOGICA
			Vincolo idrogeologico forestale R. D. 3267/1923 - art. 150 N.T.O. del 2° P.I.
			Aree idonee a condizione - art. 172 delle N.T.O. del 2° P.I.
			Area di ricarica della falda come da P.T.C.P. - art. 148 delle N.T.O. del 2° P.I.

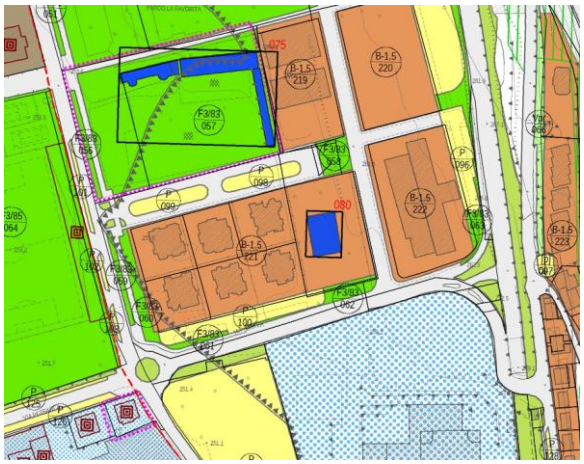
Si precisa che tutto il territorio comunale è soggetto a “vincolo sismico O.P.C.M. 3519/2006 – Zona 2 definito con DGRV 244/2021” e “Osservatorio astronomico/Fasce di rispetto – art. 10 delle NTA del PATI.

Per approfondimenti sulle norme relative la zona, si rimanda alla lettura del Certificato allegato alla presente perizia e alle norme da esso richiamate.

Estratto P. I. Tavola Zonizzazione



Estratto P. I. Tavola Vincoli



7.2 Abusi/difformità riscontrati

Si precisa che il rilievo effettuato nelle date del 08/03/2023 e 29/03/2023 riguarda le sole parti interne dell’unità pignorata e non la verifica degli esterni, delle zone comuni, dei confini e delle pertinenze e in particolare non riguarda la particella sub 6 (area urbana) posta all’interno del giardino esclusivo dell’appartamento sub 24.

Il confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo è stato eseguito, per l’appartamento, sul progetto di variante del 09/01/2015, mentre per l’autorimessa, sul primo progetto di Permesso di Costruire approvato in data 12/02/2013, poiché nella successiva variante del 09/01/2015 le tavole progettuali sono raffigurate senza quote, pertanto non sovrapponibili.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

<u>appartamento</u>:

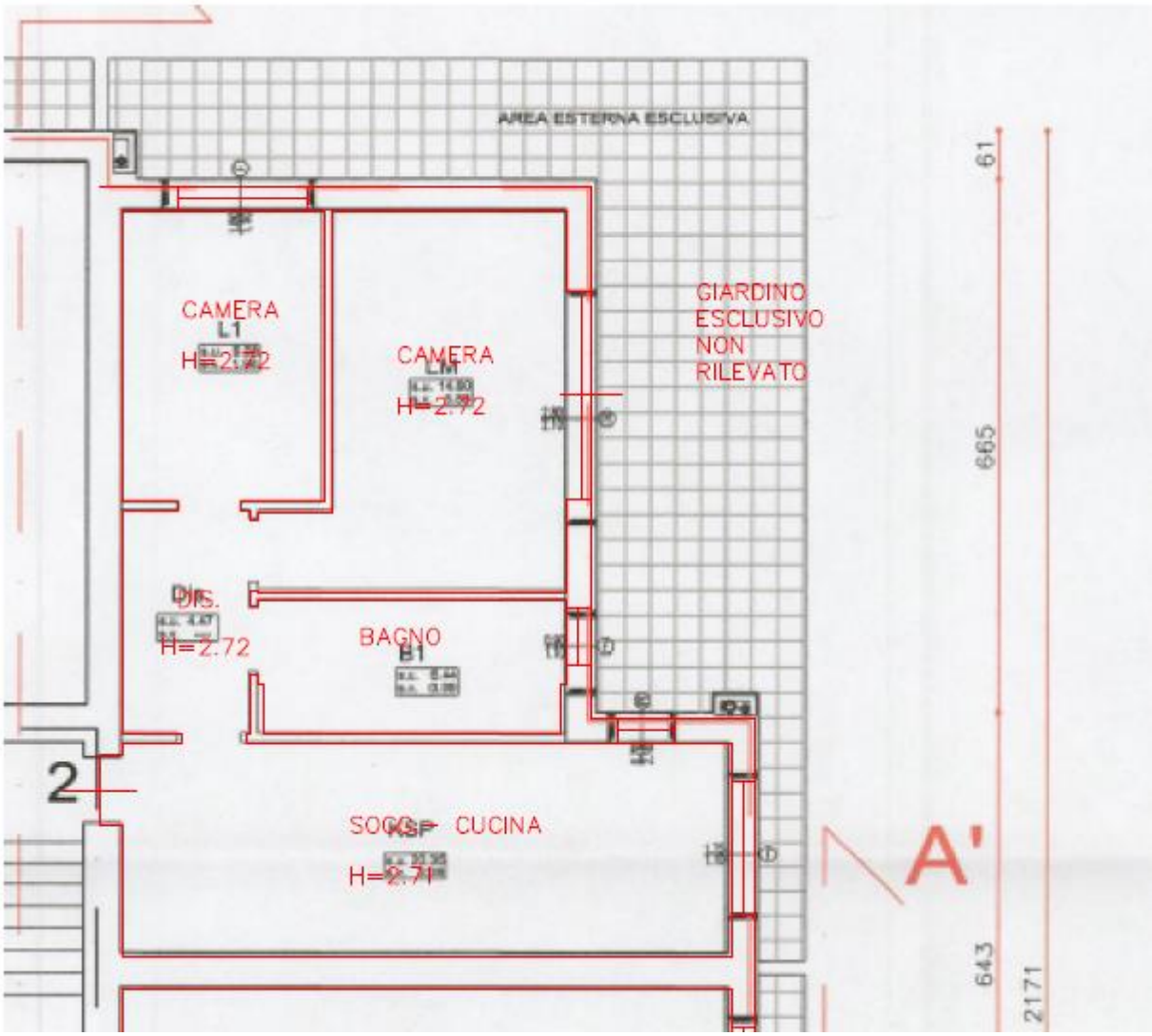
- leggera difformità di sagoma, l’appartamento sembrerebbe di superficie inferiore al progetto autorizzato; difformità di alcune forometrie esterne e del muro esterno della cucina.
- Si segnala che l’altezza interna rilevata varia da m. 2.72 nei vari vani, anziché m. 2.70 indicati in progetto.

<u>autorimessa:</u>

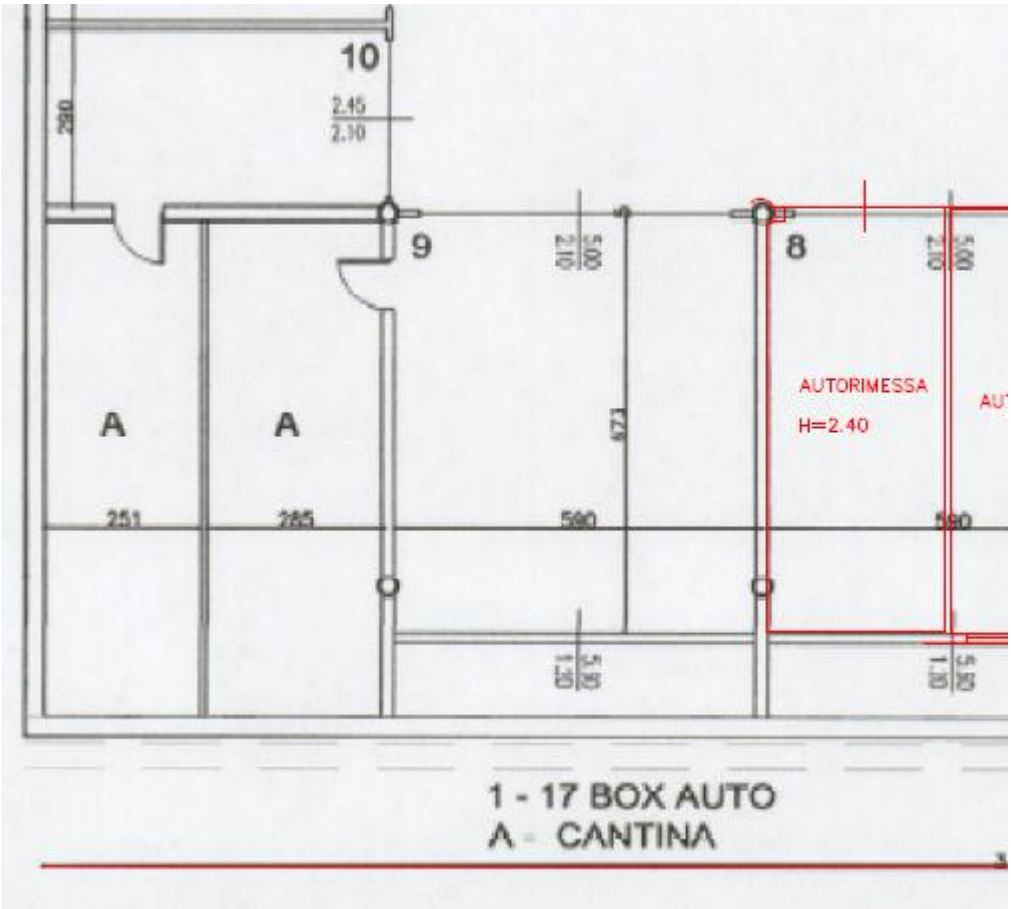
- leggera difformità di sagoma, nel senso della lunghezza, con spostamento del muro di accesso verso l’area di manovra comune; va comunque ricordato che le tavole progettuali autorizzate non riportano le quote delle singole unità. A tal proposito si precisa che nel

progetto di variante del 09/01/20215 è stata autorizzata la divisione dell'intera autorimessa in due autorimesse distinte.

Comparazione appartamento stato rilevato con progetto di variante del 09/01/2015



Comparazione autorimessa stato rilevato con P. di C. del 12/02/2013



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, sentito l'UTC in data 06/05/2025, va precisato quanto segue:

- appartamento: le difformità di sagoma con superficie minore rispetto al progetto autorizzato, comprensive di lievi difformità interne ed esterne, vanno sante tramite la presentazione di progetto di sanatoria in base all'art. 36 bis con pagamento dei relativi oneri; le lievi difformità di altezze interne rientrano nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380.
- autorimessa: la maggiore lunghezza dell'unità, dovuta probabilmente all'aumento dello spessore del muro posto verso l'area di manovra comune, comporta la parziale occupazione della zona area di manovra comune e l'eventuale verifica dello spostamento di strutture portanti. Su questo punto l'UTC, considerato l'occupazione parziale delle parti comuni e l'eventuale spostamento di alcuni elementi strutturali portanti, propone una sanatoria unica di tutto il piano interrato in base all'art. 36 bis;

<u>Valutazione di massima dei costi sopra elencati:</u>

1) Richiesta in sanatoria per regolarizzare delle difformità sia dell'appartamento che dell'autorimessa, intesa come compenso del tecnico, comprensivo di rilievo puntuale, si stima indicativamente in **€ 4.000,00;**

2) Si evidenzia inoltre che le difformità dimensionali riscontrate relativamente all'autorimessa posta al piano interrato interessano anche porzioni riconducibili alla proprietà comune, in particolare l'area di manovra condominiale. In ragione di ciò, potrebbe rendersi necessaria l'acquisizione del consenso dei condomini, nonché, come già anticipato dall'UTC, la predisposizione e presentazione di un progetto unitario riferito all'intero piano interrato.
   Si dovrà eseguire, inoltre, la verifica delle strutture portanti, mediante l'ausilio di tecnico abilitato in ambito strutturale. Tale problematica dovrà pertanto costituire oggetto di un rilievo dettagliato dell'intero interrato, da effettuarsi con il supporto di professionista qualificato, precisando che tale attività non rientra nell'incarico estimativo conferito allo scrivente. Si precisa che le criticità sopra evidenziate comportano l'insorgenza di potenziali rischi tecnico-amministrativi ed economici, i quali risultano già considerati nella riduzione prudenziale del valore stimato, quantificata nella misura del **20%** rispetto al valore ordinario di mercato.

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

Risultano trascritte:

- in data 16/11/1999 ai nn. 26317/18197 R.G.-R.P. **Atto di lottizzazione** con il comune di Valdagno, denominata "PARCO FAVORITA" di cui si allega copia.

- in data 16/05/2008 ai nn. 10552/6745 RG/RP **Convenzione edilizia** del 09/05/2008 n. 9414di rep. notaio L. Bertoia.

Si segnalano i seguenti oneri a carico dell'aggiudicatario:

a) costi per la regolarizzazione catastale e edilizia dei beni paria ad € 6.500,00; per le eventuali sanzioni/oblazioni inerenti alla pratica di regolarizzazione si intendono ricomprese nell'abbattimento previsto del 20% sul valore ordinario;

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale e 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 13/04/2023-08/05/2025-23/05/2025)

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 27/04/2007 ai nn. 11561R.G. e 2970 R.P.
   a favore di:

   contro:

   Capitale € 2.038.000,00 totale € 3.566.500,00

2. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta in data 04/09/2013 ai nn. 15506 R.G. e 2238 R.P.
   a favore di:

   contro:

   Capitale € 2.100.000,00 totale € 3.150.000,00

3. Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, iscritta in data 17/04/2018 ai nn. 8169 R.G. e 1100 R.P.
   a favore di:

   contro:

   Capitale € 90.000,00 totale € 160.000,00

4. Ipoteca legale derivante da atto esecutivo, iscritta in data 11/12/2018 ai nn. 27694 R.G. e 4449 R.P.
   a favore di:

   contro:

Complessiva somma € 1.856.649,34

5. Ipoteca legale derivante da atto esecutivo, iscritta in data 19/09/2022 ai nn. 21112 R.G. e 3695 R.P.
a favore di:

contro:

Complessiva somma € 53.823,54

Trascrizioni:

1. Trascrizione del 13/09/2022 ai nn. 20673 R.G. e 14569 R.P.

a favore di:

contro:

Verbale di pignoramento immobiliare del 22/08/2022 Rep. n. 4512

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

Dalle ispezioni eseguite non risultano oneri e/o vincoli cancellati.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono in suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'unità pignorata fa parte di un condominio residenziale amministrato dalla signora della società Studio Interno 27; l'amministratore ha fornito alla scrivente Bilanci preventivi 2024/2025 ed elenco spese preventivo ordinarie 2025; la quota annuale ordinaria, a bilancio preventivo per il 2024/2025 ammonta a circa euro 3.070 di cui risulta ancora da versare circa euro 2.199 a saldo dell'anno in corso.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il valutatore applica la procedura estimativa del Metodo del confronto di mercato (MCA).

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene;
8) conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato nel Comune di VALDAGNO in zona OMI B2 Centrale NUCLEO CENTRALE STORICO a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati fra il centro e la zona semicentrale del comune. Il mercato è quello dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o da investitori immobiliari per locazione o per investimento immobiliare.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati n. 6 comparabili (poi applicati 5) oggetto di compravendita degli ultimi anni e corrispondenti alla stessa tipologia catastale A/2. Il Subject e i Comparabili sono tutti ubicati nel foglio 11 del Subject (successivamente il comparabile F non è stato applicato perché di dimensioni elevate), ma tutti nel raggio di soli 100 mt. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5%, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei comparabili B - C - E, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli Standard Internazional di Valutazione IVS - EVS.

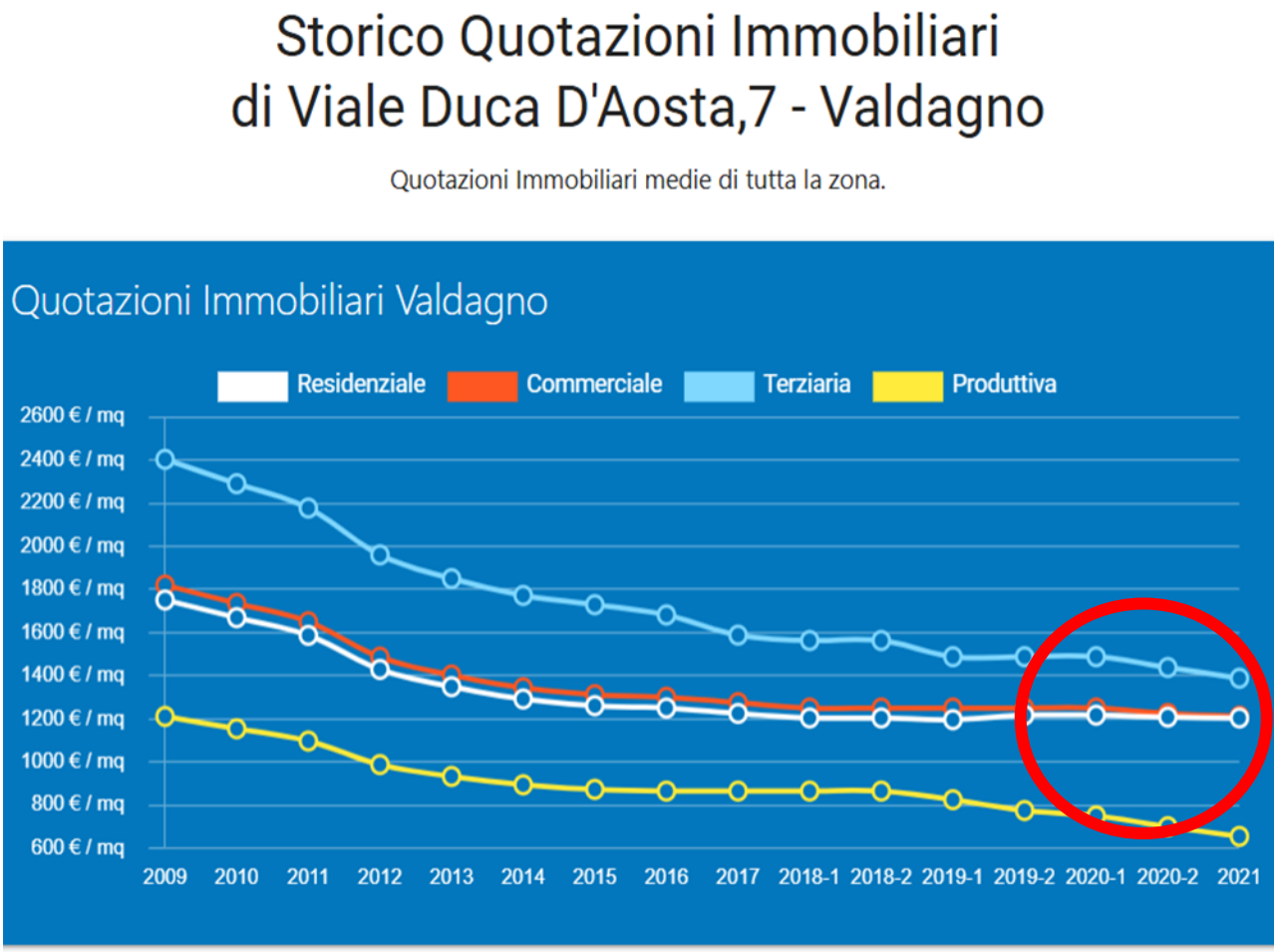
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: VICENZA
Comune: VALDAGNO
Fascia/zona: Centrale/NUCLEO%20CENTRALE%20STORICO
Codice zona: B2
Microzona:
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	Scadente	610	770	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2000	L	6,5	8	L
Abitazioni civili	Normale	1050	1250	L	4,5	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	820	950	L			
Box	Normale	900	1200	L			

Andamento Mercato immobiliare

Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili nel Comune di VALDAGNO in zona OMI B2 Centrale NUCLEO CENTRALE STORICO a destinazione residenziale, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento costante dei prezzi fino al 2021. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)



PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

a) di misurazione: **Superficie Esterna Lorda** (**SEL**)
b) Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa;

Si precisa che le superfici condominiali comuni sono già considerate nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare e non sono pertanto aggiunte alla superficie della stessa.

LOTTO 6 IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT) SUB 24 - 14 - 6

Comune di :	VALDAGNO	Ubicazione	Viale Duca D'Aosta	n°9

Descrizione	Unità residenziale		piano	**S1 - T**	Edificato p.d.c. del 12.02.2013 p.d.c. in variante 09.01.2015 Agibilita' anno 2015

Tipologia

Trattasi di appartamento con autorimessa esclusiva inseriti in un contesto condominiale residenziale sviluppato su tre piani fuori terra e un interrato con le relative pertinenze. L'appartamento è situato al piano terra ed è così composto: ingresso soggiorno-angolo cottura in un unico vano, disimpegno che porta al bagno finestrato e due camere da letto, tutti i vani hanno altezza di h=2,70 mt.; l'unità gode di ampio giardino esclusivo. L'autorimessa è sita al piano interrato, con accesso dalla rampa comune e presenta una altezza di h=2,40 mt. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)

Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
VALDAGNO	11	1485	Sub 24 cat. A/2	Sub 14 cat. C/6	mapp. 1412 Sub 6 cat. F/1

Stato conservazione

Usato in stato di conservazione e manutenzione
1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 nuovo

4

Superficie commerciale subject

Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
Sup. principale	SUP	65,32	100%	65,32	Quantitativa
Poggioli-portico	POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
Soffitta - Mansarda	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Ripostiglio-deposito	RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Autorimessa	AUT	21,10	60%	12,66	Quantitativa
Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
Giardino/scoperto	SCO	65,32	10%	6,53	Quantitativa
Giardino/scoperto	SCO	82,40	2%	1,65	Quantitativa
Att. di Prest. Energ.	APE				Qualitativa
Affacci	AFF			2	Qualitativa
			Superficie commerciale	**86,16**	Mq.

Attuali Intestati	
Provenienza dato	COSTITUZIONE del 03.06.2013 Pratica n. VI0127217 in atti dal 03.06.2013 COSTITUZIONE (n. 2417.1/2013)
Data di Valutazione	26/05/2025
n: bagni dotazione	1

TABELLA DEI DATI SUB 24 - 14 - 6

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	VALDAGNO	Viale Duca D'Aosta	*n°9*

	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
	Via Parco Della Favorita n°6	*Via Parco Della Favorita snc*	*Via Parco Della Favorita snc*	*Via Parco Della Fovorita n°4*	*Via Parco Della Favorita n°6*	*Viale Duca D'Aosta n°9*
Prezzo totale (euro)	€ 311.000,00	€ 214.800,00	€ 195.000,00	€ 142.500,00	€ 173.000,00	
Data (mesi)	12/04/2023	15/04/2021	07/06/2021	09/12/2024	31/01/2022	26/05/2025
Superficie principale (m^2) SEL	148,65	125,86	92,97	76,52	104,96	65,32
Poggioli Portico (m^2)	109,42	13,46	17,75	10,73	12,54	0,00
Soffitta - Mansarda (m^2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deposito - Ripostiglio(m^2)	4,85	10,53	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina (m^2)	4,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m^2)	32,70	39,14	17,86	25,67	29,28	21,10
Posto auto scoperto (m^2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m^2) 10%	0,00	41,36	0,00	0,00	0,00	65,32
giardino (m^2) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82,40
Bagni	2	2	2	2	2	1
Livello di piano (n)	S1 - 3	S1	S1 - 3	S1 - 1	S1 - 1	S1 - T
Stato di manutenzione (n)*	4	3	5	4	3	4
Att. di Prest. Energ. APE**	C	A2	A2	D	B	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	2	2	2	2	2
Superficie commerciale	**205,61**	**162,78**	**109,01**	**95,14**	**126,29**	**86,16**

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI SUB 24 - 14 - 6

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 311.000,00		€ 214.800,00		€ 195.000,00		€ 142.500,00		€ 173.000,00	-
Data (mesi)	25,83	€ 3.347,57	50,07	€ 4.480,97	48,30	€ 3.924,38	5,60	€ 332,50	40,37	€ 2.909,76	
Superficie principale (m^2)	148,65	-€ 109.957,94	125,86	-€ 79.885,44	92,97	-€ 36.485,51	76,52	-€ 14.778,94	104,96	-€ 52.306,89	65,32
Poggioli/portico (m^2)	109,42	-€ 43.315,49	13,46	-€ 5.328,34	17,75	-€ 7.026,59	10,73	-€ 4.247,63	12,54	-€ 4.964,14	0,00
Soffitta - Mansarda (m^2)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Deposito - Ripostiglio (m^2)	4,85	-€ 3.199,90	10,53	-€ 6.947,42	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m^2)	4,17	-€ 2.751,26	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m^2)	32,70	-€ 9.184,05	39,14	-€ 14.282,79	17,86	€ 2.565,20	25,67	-€ 3.618,20	29,28	-€ 6.476,34	21,10
Posto auto scoperto (m^2)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m^2) 10%	0,00	€ 8.619,29	41,36	€ 3.161,64	0,00	€ 8.619,29	0,00	€ 8.619,29	0,00	€ 8.619,29	65,32
Giardino (m^2) 2%	0,00	€ 2.174,62	0,00	€ 2.174,62	0,00	€ 2.174,62	0,0	€ 2.174,62	0,00	€ 2.174,62	82,40
Bagni *	2	-€ 6.857,14	2	-€ 6.857,14	2	-€ 6.857,14	2	-€ 6.857,14	2	-€ 6.857,14	1
Stato di manutenzione (n)	4	€ 0,00	3	€ 20.000,00	5	-€ 20.000,00	4	€ 0,00	3	€ 20.000,00	4
Livello di piano	3	-€ 9.330,00	-1	€ 2.148,00	3	-€ 5.850,00	1	-€ 1.425,00	1	-€ 1.730,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	C		A2		A2		D		B		0
N. AFFACCI	3		2		2		2		2		2
		€ 140.545,68		€ 133.464,09		€ 136.064,24		€ 122.699,50		€ 134.369,16	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili **A - B - C - D - E**	**non compar.**	DIVERGENZA	14,5%
Valore unitario €/m^2		**FALSO**	< 5 %
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili **B - C - E**	**€ 134.632,49**	DIVERGENZA	1,9%
Valore unitario €/m^2	€ 1.562,59	**VERO**	< 5 %

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	15

** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

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 e questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. È così 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 nella divergenza del 5%, ovvero il rapporto tra la differenza tra il valore massimo e il valore minimo e il valore minimo.

Pertanto, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato alla data del 26/05/2025 risulti essere pari a:

€ 134.632,49 (centotrenaquattromilaseicentotrentadue/49 €), pari a 1.562,59 €/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:* *€ 2.500,00*
- *spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:* *€ 4.000,00*
- *spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:* *€ 2.199,00*

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzosa dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);

- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica tra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti.
- variazioni e/o difformità urbanistiche rilevate ed eventuali non rilevate.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 20%**, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche eventuale costi, oneri e sanzioni non stimati per gli interventi edilizi indicati nel cap. 7 Regolarità edilizia e urbanistica.

SINTESI CONCLUSIVA	
Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è pari ad € 134.632,49 come da dettaglio seguente:	
Valore dell'immobile	€ **134.632,49**
Ribasso applicato per vendita forzata - 20%	- € 26.926,50
Valore del bene in vendita forzata	€ 107.706,00
A detrarre le spese per regolarizzazione edilizia e catastale	- € 6.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 101.206,00**
Arrotondato a	**€ 101.200,00**

Il prezzo **a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 101.200,00 (centunmiladuecento/00).**

12.4 Giudizio di vendibilità'

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, con finiture civili ordinarie che necessitano di normale manutenzione ordinaria. Considerato però che l'attuale andamento dei prezzi è in leggera ripresa, si prevedono tempi di realizzo medio-brevi. Verificato il numero congruo di recenti compravendite, si esprime un giudizio di commerciabilità discreto.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I conteggi eseguiti hanno considerato sulla U.I. oggetto di procedura la quota di piena proprietà complessiva pari ad 1/1.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

LOTTO 6: Trattasi di appartamento sito al piano terra con corte esclusiva e autorimessa al piano interrato, in contesto condominiale.

16. OSSERVAZIONI FINALI

LOTTO 6: L'intero lotto abitativo sviluppa una superficie commerciale complessiva di 86,16 mq. I beni sono identificati nel comune di Valdagno al Catasto Fabbricati Foglio 11 particella 1485 sub. 24 cat. A/4, sub 14 cat. C/6 e sub 6 della particella 1412 cat. F/1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione per un costo stimato di € 2.500,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità ai progetti approvati e le difformità edilizie sono parzialmente sanabili per un costo stimato in € 4.000,00, le eventuali sanzioni dovute alla pratica di sanatoria sono ricomprese nell'abbattimento proposto del 20%.
PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:
- € 101.200,00 (centounmiladuecento/00euro).

Creazzo, lì 27 maggio 2025

L'esperto stimatore
Geom. Antonella Di Nuovo

(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali storiche – elaborato planimetrico
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetria stato rilevato
6. Sovrapposizione catastale con stato rilevato
7. Sovrapposizione tav. progetto con stato rilevato
8. Visura camerale
9. Atti compravendita
10. Verbale scioglimento società
11. CDU
12. Ispezioni ipotecarie
13. MCA
14. Documentazione fotografica
15. Invio PEC perizia società esecutata
16. Titoli edilizi