

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Forzata

---

contro

---

N. Gen. Rep. 442/2023

**Giudice dott. Luca Prendini**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: arch. Federico De Boni*  
*iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 960*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1308*

*C.F. -- - P. IVA ---*

*con studio in ---*

*telefono: ---*

*cellulare: ---*

*email: ---*

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

**Procedura Esecuzione Immobiliare:** n. 442/2023.

**Giudice:** dott. Luca Prendini

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 17/05/2024 H 12.20.

**Esperto:** arch. Federico De Boni.

**Diritto pignorato** (cfr. pag. 3): piena proprietà dell'intero.

**Tipologia bene** (cfr. pag. 3-4): abitazione di corte su tre piani.

**Ubicazione** (cfr. pag. 3): Comune di Valdagno, Contrada Peretti n. 5.

**Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 7): Comune di Valdagno, Sezione Valdagno, Foglio 26:

- **Mappale 182**, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita 119,30 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---.

**Metri quadri** (cfr. pag. 4): sup. comm. ca. 113 mq; sup. lorda ca. 130 mq.

**Stato** (cfr. pag. 5-6): scarso.

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr. pag. 12): regolare.

**Valore di mercato, OMV** (cfr. pag. 16): 20.072,88 €.

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr. pag. 12): 1) 06/07/2023 = 738,72 €/mq; 2) 10/06/2021 = 744,34 €/mq; 3) 2/04/2022 = 783,67 €/mq.

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr. pag. 17): Astalegale: media 3,7 aste con rapporto prezzo valore del 61%. Indagine Geometri: media 5,4 aste con rapporto prezzo valore del 30%.

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr. pag. 20): 17.000,00 €.

**Valore ipoteche** (cfr. pag. 19): iscrizione del 25/10/2006: ipoteca 184.000,00 €.

**Vendibilità/appetibilità** (cfr. pag. 16): scarsa.

**Possibili interessati** (cfr. pag. 16): ---

**Iniziative di vendita** (cfr. pag. 16): sito Tribunale di Vicenza e sito Astalegale.

**Occupazione** (cfr. pag. 4): occupato dal proprietario esecutato con la propria famiglia.

**Titolo di occupazione** (cfr. pag. 4): proprietà.

**Problemi particolari - informazioni utili - criticità** (cfr. pag. ---): ---

**PERIZIA DI STIMA**  
**(art. 173 bis d.a. c.p.c)**

**1. QUESITO**

Il giorno 16/01/2024 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, riceveva l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 442/2023 dal sig. Giudice dott. Luca Prendini, e in data 17/01/2024 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito Allegato n. 1 alla presente perizia.

**2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Data Giuramento: 17/01/2024.

Invio raccomandate di avvio del procedimento alle parti: 27/01/2024.

Ispezioni presso immobile: 20/02/2024 e 05/04/2024.

Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 31/01/2024 e 11/03/2024.

Catasto (consultazioni telematiche): 19/01/2024, 27/03/2024 e 12/04/2024.

Conservatoria (consultazioni telematiche): 19/01/2024, 27/03/2024 e

Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 22/01/2024.

Richieste e ricerche anagrafiche: 15/04/2024.

**3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE**

**3.1 Diritto.**

Quota dell'intero di un'abitazione di corte su tre piani sita in Contrada Peretti n. 5 a Valdagno e catastalmente così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valdagno, Sezione Valdagno, Foglio 26:

- **Mappale 182**, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita 119,30 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---.

**3.2 Occupazione.**

L'abitazione è occupata dall'esecutato che vi abita con la propria famiglia (coniuge e due figli di cui uno minorenni).

**3.3 Ubicazione e descrizione.**

Trattasi della quota dell'intero (1/1) di un'abitazione di corte su tre livelli, sita in Contrada Peretti n. 5 a Valdagno (VI). L'abitazione si compone di ingresso su vano scala, cucina, bagno e soggiorno a piano terra, due camere da letto e disimpegno a piano primo, e due locali soffitta con disimpegno a piano secondo. L'edificio è stato costruito ante 1967.

La superficie lorda complessiva dei beni colpiti dall'esecuzione è di ca. 130 mq (abitazione con soffitta); la superficie commerciale è di ca. 113 mq. Le altezze interne sono variabili a seconda dei locali e sono ca. 2,25/2,45 ml a piano terra, ca. 2,30/2,50 ml a piano primo, e mediamente 1,65/1,70 ml a piano secondo.

**3.4 Descrizione analitica.**

Trattasi della quota dell'intero (1/1) di un'abitazione di corte su tre livelli, sita in Contrada Peretti n. 5 a Valdagno (VI). L'abitazione si compone di ingresso su vano scala, cucina, bagno e soggiorno a piano terra, due camere da letto e disimpegno a piano primo, e due locali soffitta con disimpegno a piano secondo. L'edificio è stato costruito ante 1967 (non sono state rinvenute pratiche edilizie; non è stata rinvenuta l'abitabilità).

L'edificio affaccia direttamente sulla strada pubblica e sull'area di corte in comune con altre abitazioni di altre ditte; l'accesso (solo pedonale) avviene dalla corte comune.



*Vista da nord-ovest.*



*Vista da sud-ovest.*



*Lato ovest.*



*Vista da nord-est.*

L'edificio è stato costruito ante 1967 e da allora non pare aver subito modifiche o manutenzioni significative. Non c'è abitabilità/agibilità. La tipologia costruttiva è del tipo tradizionale del luogo e dell'epoca (edilizia povera), con murature in laterizio e pietrame, solai in laterizio, tetto in legno a due o a una falda, con copertura in tegole di cotto e lamiera in lamiera; le pareti interne sono intonacate, tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle altri materiali; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Per quanto riguarda le finiture interne dell'abitazione si evidenzia quanto segue: i serramenti sono in legno e/o metallo, con profili di modesto spessore e vetro semplice; solo un paio di fori hanno avvolgibili in PVC; il portoncino di ingresso dell'abitazione è in legno di tipo non blindato; le porte interne sono in legno tamburato; le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica di vario tipo; il bagno presenta pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica; i sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e in alcuni punti rivestite in piastrelle; vi sono impianto elettrico ed idrico; l'acqua calda viene prodotto da boiler elettrico; non c'è impianto di riscaldamento (gli impianti non sono a norma).

L'insieme appare in condizioni di manutenzione appena sufficienti per poter essere utilizzato, con segni di usura compatibili con la vetustà dell'edificio; diversi elementi (serramenti, bagno, pavimenti, ecc.) si presentano piuttosto trascurati.

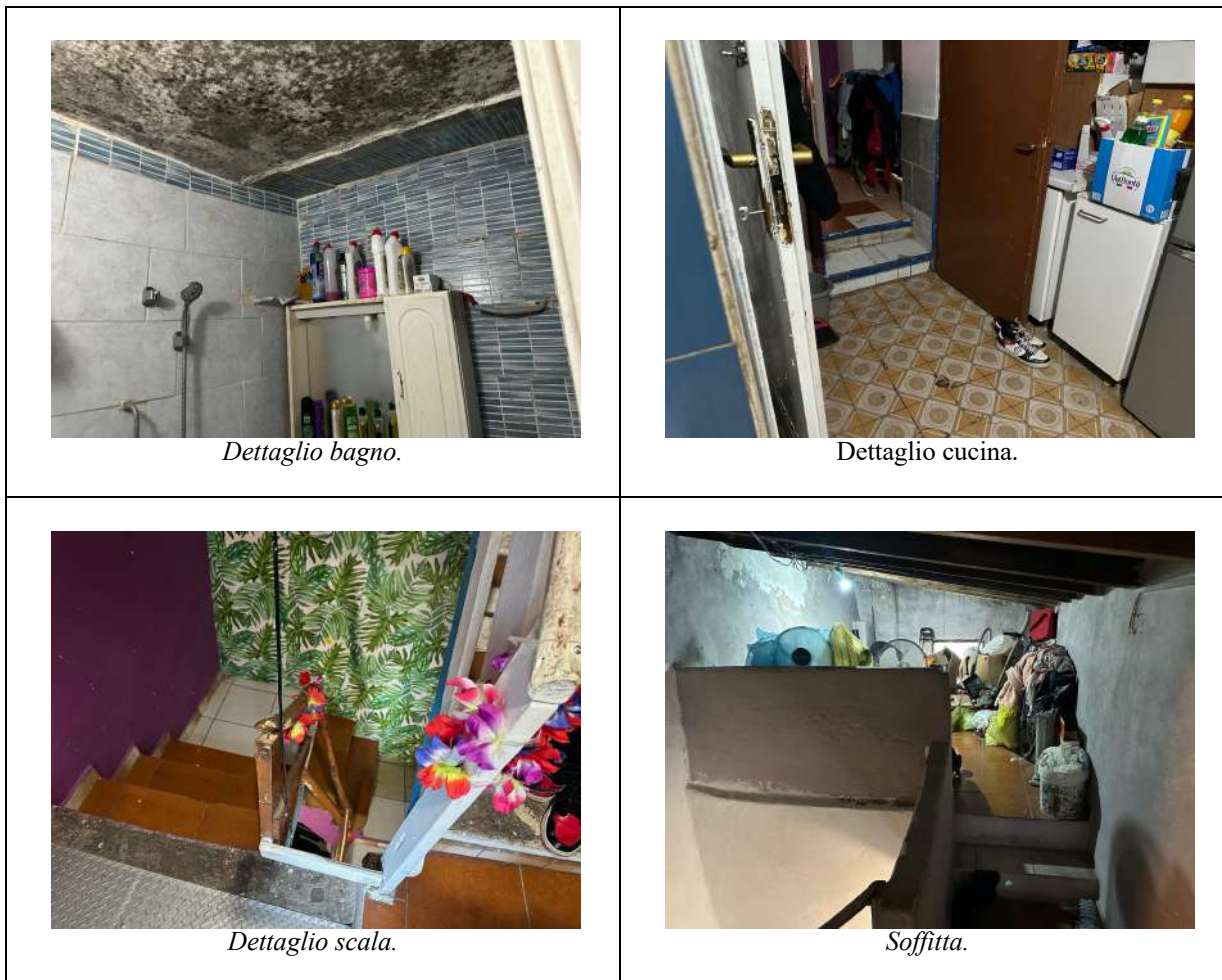
*Cucina e ingresso.**Soggiorno.**Soggiorno.**Camera da letto.*

Nel complesso le condizioni si possono considerare scarse. I locali presentano murature annerite ed ammuffite in vari punti per mancata manutenzione e per presenza di ponti termici e scarsa consistenza delle murature e degli infissi. Gli impianti (elettrico ed idrico) funzionano, ma non sono a norma. Strutture, infissi, pavimentazioni e finiture in genere appaiono in uno stato di conservazione mediocre. Il tutto necessita di essere adeguatamente mantenuto e ristrutturato.

Delle caratteristiche generali e della necessità di effettuare manutenzioni e riparazioni si è tenuto conto, in modo forfettario, nella determinazione del prezzo complessivo di vendita (che si intende a corpo e non a misura). Per una migliore comprensione delle condizioni dell'abitazione e delle relative pertinenze si rinvia alla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 2).

### **3.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti.**

Non si riscontra la necessità di interventi manutentivi urgenti.



### 3.6 Certificazione energetica.

L'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 08/04/2024 riporta Classe energetica G (312,02 kWh/m<sup>2</sup> anno).

### 3.7 Altre informazioni per l'acquirente.

Ai beni pignorati competono le proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni come risultanti per legge, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e s.m.i. (pareti divisorie fra le unità, spazi esterni, ecc.). L'abitazione ha diritto alla corte comune indenticata al Foglio 26 Mappale 184.

## 4. STORIA CATASTALE

### 4.1 Dati catastali attuali.

L'immobile oggetto di esecuzione è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Valdagno, Sezione Valdagno, Foglio 26:

- **Mappale 182**, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita 119,30 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---.

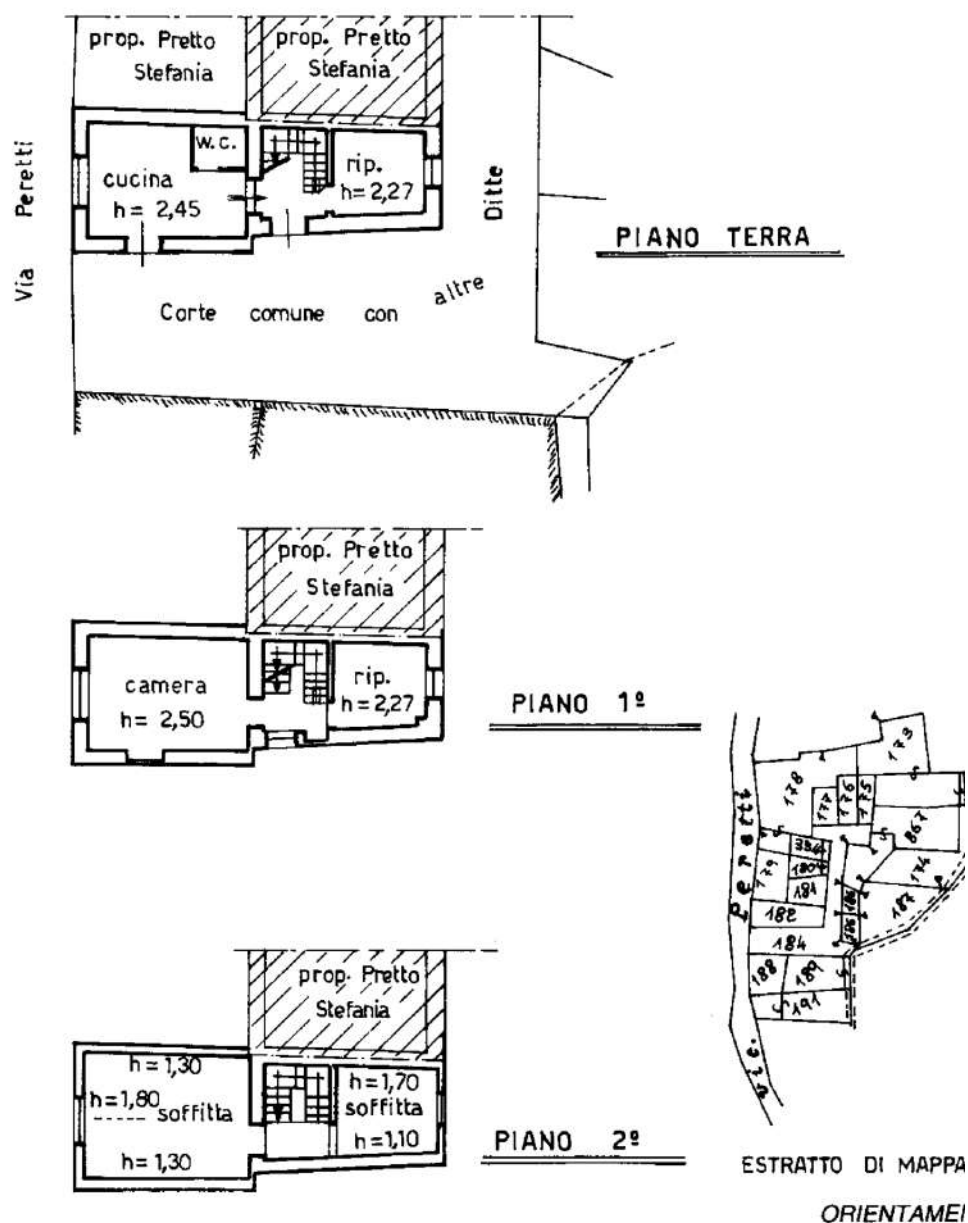
#### 4.2 Variazioni storiche.

Al Catasto Terreni:

- **il Foglio 26 Mappale 182** è attualmente Ente Urbano di mq 43 a seguito di Tipo mappale del 17/07/2001 pratica n. 277142; deriva dal Mappale 182 Ente Urbano di pari superficie a seguito di Variazione del 17/07/2001 pratica n. 277142 con cui il Mappale 182 di mq 21 veniva fuso al Mappale 183 di mq 22; all'Impianto meccanografico il Mappale 182 era Ente Urbano di 21 mq.

Al Catasto Fabbricati:

- **il Foglio 26 Mappale 182** è attualmente Categoria A/4 di Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita 119,30 €, a seguito di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; in precedenza è stato interessato da Variazione nel classamento n. 226268 del 23/07/2002 e da Variazione per fusione e ampliamento n. 317422 del 23/07/2001; all'Impianto meccanografico era identificato come Sezione D Foglio 5 Mappale 182 Categoria A/4 di Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita 250 Lire, poi interessato in data 01/01/1992 da Variazione del quadro tariffario.



Foglio 26 Mappale 182 (estratto scheda catastale, non in scala).

#### 4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quanto presente in visura catastale, vale a dire **Pignoramento** trascritto alla Conservatoria di Vicenza in data 19/12/2023 ai nn. 28219 R.G. e 20711 R.P., a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per --- (---) dei beni siti in Valdagno e catastalmente identificati alla Sezione Valdagno Foglio 26 Mappale 182.

#### 4.4 Giudizio di regolarità/Docfa.

La scheda catastale N.C.E.U. che descrive l'abitazione corrisponde in linea di massima allo stato dei luoghi. Si riscontrano alcune incongruenze nelle altezze dei locali (che non influiscono sulla consistenza catastale). Sono fatte salve le normali tolleranze del 2%. Si rileva una errata descrizione del fabbricato nella mappa wegis del catasto terreni (le campiture non corrispondono alla forma del fabbricato); si ipotizza una mancata evasione di pratica 3SPC. A scopo cautelativo si preventivano 500,00 € per spese catastali di verifica e regolarizzazione. Tale importo si intende di massima e del tutto indicativo.

#### 4.5 Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto.

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma del fabbricato e l'ortofoto si riscontra la sostanziale corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi. Si ritiene che altre imprecisioni nella sovrapposizione siano da imputare alle deformazioni insite nella generazione dell'ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.



*Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale.*

#### 4.6 Confini.

Confini del **Foglio 26 Mappale 182 C.F.** in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale esterno, parete verso altra u.i. di altra ditta e muro perimetrale esterno sui restanti 5 lati, a tutti i 3 piani, salvo i più precisi ed aggiornati.





*Estratto mappa catastale (non in scala).*

## **5. REGOLARITÀ URBANISTICA**

### **5.1 Titoli edilizi ed urbanistici.**

Il Comune di Valdagno ha fornito dichiarazione in merito alla non presenza di progetti edilizi presso gli archivi comunali.

### **5.2 Abitabilità e agibilità.**

Il Comune di Valdagno non ha fornito documentazione in merito ad abitabilità/agibilità.

### **5.3 Destinazione urbanistica.**

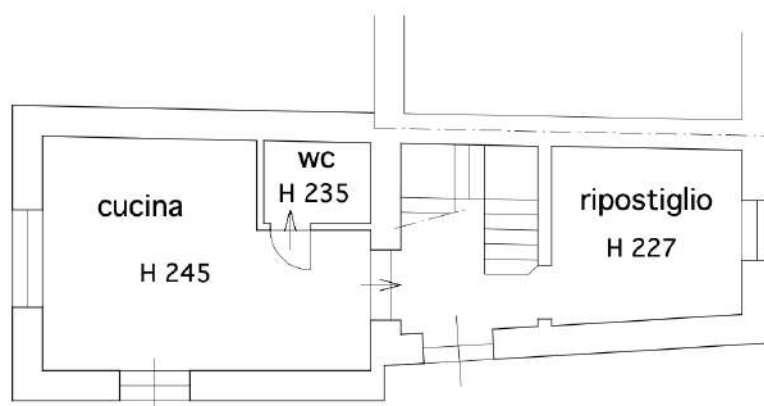
Il CDU è stato richiesto e non è ancora stato rilasciato. Sarà integrato appena disponibile.

### **5.4 Abusi.**

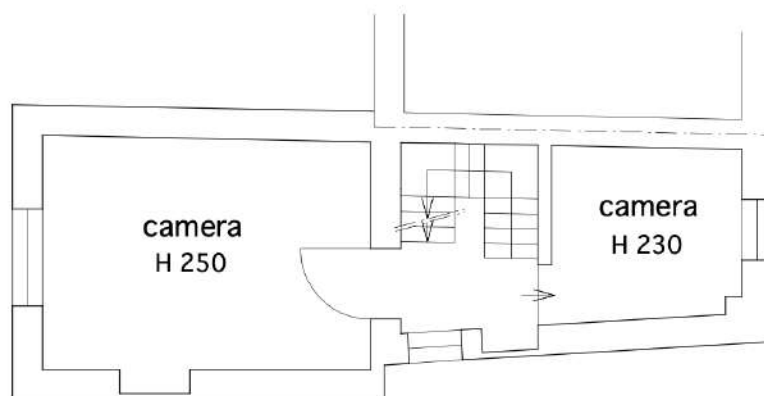
Non essendoci progetto edilizi con cui confrontarsi, non è possibile stabilire la presenza di abusi.

### **5.5 Sanabilità e costi.**

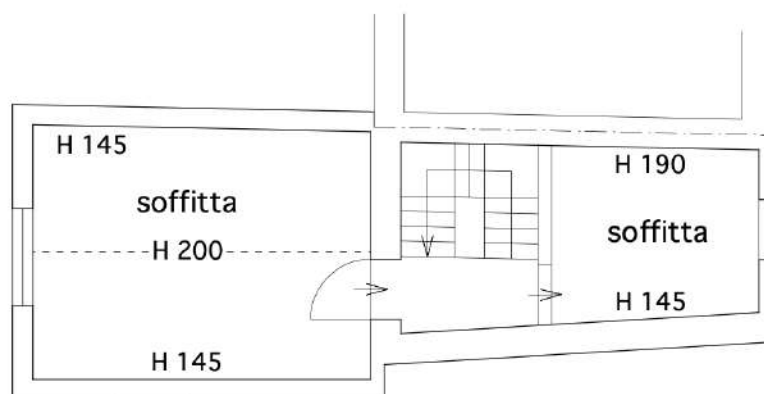
Non determinabile.



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



**PIANO SECONDO**

*Planimetria dello stato di fatto (non in scala).*

## 6. VALORE E VENDIBILITÀ

### 6.1 Metodo di valutazione.

Viene utilizzato il metodo IVS (*International Valuation Standard*), che in Italia è stato recepito sia dalle linee guida ABI sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, al fine di ricercare il valore di mercato del bene in esame. Nella presente perizia viene quindi utilizzata la stima per comparazione con il metodo MCA (*Market Comparison Approach*), comparando l'immobile da stimare con altri immobili simili di cui sono stati recepiti dati certi di vendita.

### 6.2 Immobili comparabili

Tramite opportuna ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza sono stati ricercati atti di compravendita di beni con caratteristiche simili (Categoria Catastale A/3 e A/4), stipulati nella zona (stesso foglio catastale), appartenenti al medesimo segmento di mercato (abitazioni di corte), anteriori fino ad un massimo di 3/4 anni e utilizzabili come comparabili. Quali ulteriori valori di riferimento, considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, sono stati ricercati anche i valori indicati dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate e dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza.

Gli immobili presi in considerazione sono quelli compravenduti con i seguenti atti:

- Immobile 1: atto di Rep. 5829 Notaio Fabrizio Noto in data 06/07/2023, trascritto a Vicenza in data 09/06/202 ai nn. 13030 R.G. e 9486 R.P.
- Immobile 2: atto di compravendita Rep. 26323 Notaio Renato Facchin in data 10/06/2021, trascritto a Vicenza in data 30/06/2021 ai nn. 15041 R.G. e 10791 R.P.
- Immobile 3: atto di compravendita Rep. 174816 Notaio Rosella Manfrè in data 29/04/2022, trascritto a Vicenza in data 19/05/2022 ai nn. 11488 R.G. e 8269 R.P.

#### Immobile 1

Comune di Valdagno (VI), Foglio 26, Mappale 306 e 1214 (rif. int. n. 62). Trattasi casa di corte con accessorio e area di corte esclusiva posta a poca distanza dell'immobile in esame. Indirizzo: Contrada Piana Di Là Di Sopra n. 9, Valdagno (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: ante 1967. Abitabilità: ---.

| CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005) |                     |   |                |
|--|---------------------|---|----------------|
|  |                     | mq effettivi  | mq commerciali |
| Sup. al 100%   | Abitazione          | 77,40   | 77,40          |
| Sup. al 60 %   | Garage / Soffitta   | 25,80   | 15,48          |
| Sup. al 50%  | Accessorio          | 38,40   | 19,20          |
| Sup. al 35%  | Portici e logge     |   |                |
| Sup. al 25%  | Poggioli / Terrazze | 6,40  | 1,60           |
| Sup. al 20%  | Area di corte       | 24,36   | 3,65           |
| Sup. al 15%  | Giardino            | 111,00  | 11,10          |
|  |                     | Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 128,43 |                |

| COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE |                      |      |
|---|----------------------|------|
| Piano senza ascensore                                       | non applicabile      | 0,95 |
| Orientamento  | nord-est             | 0,90 |
| Esposizione   | su un lato           | 0,95 |
| Affaccio  | su distacco          | 0,90 |
| Taglio  | > 100 mq con 1 bagno | 0,90 |
| Balconi   | con un poggiolo      | 1,00 |
| Distribuzione   | scadente             | 0,90 |

|                   |  |      |
|-------------------|--|------|
| Luminosità        | normale                                      | 1,00 |
| Vetustà           | > 50 anni                                    | 0,70 |
| Finitura          | ordinaria                                    | 1,00 |
| Manutenzione      | mediocre                                     | 0,80 |
| Riscaldamento     | autonomo                                     | 1,05 |
| Classe energetica | classe G                                     | 0,90 |
| Locazione         | libero                                       | 1,00 |
| Stabile           | nella media della zona                       | 1,00 |
| Parcheggio        | difficile                                    | 0,90 |
| Trasporti         | lontani                                      | 0,95 |
| Traffico          | normale                                      | 1,00 |
| Zona              | nella media della zona                       | 1,00 |
| Altro             | presenza di servitù di passaggio sulla corte | 0,90 |

Coefficiente correttivo 0,25381782

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

|                    |                  |                   |                 |
|--------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| Imp. compravendita | Sup. Commerciale | Coeff. Correttivo | Valore corretto |
| 24.000,00          | : 128,00         | : 0,25381782      | 738,72 €/mq     |

**Immobile 2**

Comune di Valdagno (VI), Foglio 26, Mappale 1783 (rif. int. n. 63). Trattasi di casa di corte posta nella stessa contrada del bene in esame. Indirizzo: Contrada Peretti n. 12, Valdagno (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: ante 1967. Abitabilità: ---.

| CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005) |   |   |                |
|--|---|---|----------------|
|  |   | mq effettivi  | mq commerciali |
| Sup. al 100%   | Abitazione                              | 190,80  | 190,80         |
| Sup. al 60 %   | Garage / Soffitta                       | 43,12   | 25,87          |
| Sup. al 50%  | Scantinato                              | 39,76   | 19,88          |
| Sup. al 35%  | Portici e logge                         | 21,30   | 7,46           |
| Sup. al 25%  | Poggioli / Terrazze                     | 7,00  | 1,75           |
| Sup. al 20%  | Legnaia e ballatoio coperto             | 59,84   | 11,97          |
| Sup. al 15%  | Area di pertinenza / Giardino esclusivo | 143,00  | 21,45          |
|  |   | Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 279,18 |                |

| COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE |                      |       |
|---|----------------------|-------|
| Piano senza ascensore                                       | non applicabile      | ---   |
| Orientamento  | nord                 | 0,85  |
| Esposizione   | su più lati          | 1,05  |
| Affaccio  | su distacco          | 0,90  |
| Taglio  | > 100 mq con 2 bagni | 1,05  |
| Balconi   | con due balconi      | 1,05  |
| Distribuzione   | mediocre             | 0,975 |
| Luminosità  | normale              | 1,00  |
| Vetustà   | > 50 anni            | 0,70  |
| Finitura  | ordinaria            | 1,00  |
| Manutenzione  | stabile mediocre     | 0,95  |
| Riscaldamento   | autonomo             | 1,05  |
| Classe energetica   | classe G             | 0,90  |
| Locazione   | libero               | 1,00  |

Giudice dott. Luca Prendini  
Perito arch. Federico De Boni

|            |                        |      |
|------------|------------------------|------|
| Stabile    | nella media della zona | 1,00 |
| Parcheggio | più difficile          | 0,90 |
| Trasporti  | lontani                | 0,95 |
| Traffico   | normale                | 1,00 |
| Zona       | nella media della zona | 1,00 |

Coefficiente correttivo 0,46393113

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

|                    |                  |                   |                 |
|--------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| Imp. compravendita | Sup. Commerciale | Coeff. Correttivo | Valore corretto |
| 96.000,00          | : 280,00         | : 0,46393113      | 744,34 €/mq     |

**Immobile 3**

Comune di Valdagno (VI), Foglio 26, Mappale 307 (rif. int. n. 64). Trattasi casa di corte posta a poca distanza dell'immobile in esame. Indirizzo: Contrada Piano di La' di Sopra n. snc, Valdagno (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: ante 1967. Abitabilità: ---.

| CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)   |   |              |                |
|--|---|--------------|----------------|
|  |   | mq effettivi | mq commerciali |
| Sup. al 100%   | Abitazione                              | 75,60        | 75,60          |
| Sup. al 60 %   | Garage / Soffitta                       | 37,80        | 22,68          |
| Sup. al 50%  | Scantinato                              |              |                |
| Sup. al 35%  | Portici e logge                         |              |                |
| Sup. al 25%  | Poggioli / Terrazze                     |              |                |
| Sup. al 20%  | Posto auto scoperto                     |              |                |
| Sup. al 15%  | Area di pertinenza / Giardino esclusivo |              |                |
| Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 98,28 |   |              |                |

| COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE |                                 |      |
|---|---------------------------------|------|
| Piano senza ascensore                                       | non applicabile                 | ---  |
| Orientamento  | nord-ovest                      | 0,90 |
| Esposizione   | su più lati                     | 1,05 |
| Affaccio  | su distacco                     | 0,90 |
| Taglio  | > 100 senza bagno               | 0,90 |
| Balconi   | senza balcone                   | 0,90 |
| Distribuzione   | scadente                        | 0,95 |
| Luminosità  | normale                         | 1,00 |
| Vetustà   | > 50 anni                       | 0,70 |
| Finitura  | rustica                         | 0,80 |
| Manutenzione  | scadente                        | 0,80 |
| Riscaldamento   | senza                           | 0,90 |
| Classe energetica   | classe G                        | 0,90 |
| Locazione   | libero                          | 1,00 |
| Stabile   | peggiore della media della zona | 0,95 |
| Parcheggio  | più difficile                   | 0,90 |
| Trasporti   | lontani                         | 0,95 |
| Traffico  | normale                         | 1,00 |
| Zona  | nella media della zona          | 1,00 |

Coefficiente correttivo 0,13020854

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

|                    |                  |                   |                 |
|--------------------|------------------|-------------------|-----------------|
| Imp. compravendita | Sup. Commerciale | Coeff. Correttivo | Valore corretto |
| 10.000,00          | : 98,00          | : 0,13020854      | 783,67 mq       |

Valore corretto medio ricavato dagli immobili comparati:

|                 |                       |                    |
|-----------------|-----------------------|--------------------|
|                 | Valore corretto al mq | Valore medio       |
| • Immobile n. 1 | 738,72 €/mq           |                    |
| • Immobile n. 2 | 744,34 €/mq           |                    |
| • Immobile n. 3 | 783,67 €/mq           |                    |
| •               |                       | <b>755,58 €/mq</b> |

**Immobile Pignorato**

Comune di Valdagno (VI), Sezione Valdagno, Foglio 26, Mappale 182 (rif. int. n. 37). Trattasi di casa di corte su tre piani. Indirizzo: Contrada Peretti n. 5, Valdagno (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/4. Anno di costruzione: ante 1967. Abitabilità: ---.

| CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005) |   |   |                |
|--|---|---|----------------|
|  |   | mq effettivi  | mq commerciali |
| Sup. al 100%   | Abitazione                              | 86,76   | 86,76          |
| Sup. al 60%  | Soffitta                                | 43,38   | 26,03          |
| Sup. al 35%  | Portici e logge                         |   |                |
| Sup. al 25%  | Poggioli / Terrazze                     |   |                |
| Sup. al 10%  | Area di pertinenza / Giardino esclusivo |   |                |
|  |   | Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 112,79 |                |

| COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE |                                 |       |
|---|---------------------------------|-------|
| Piano senza ascensore                                       | non applicabile                 | ---   |
| Orientamento  | nord-ovest                      | 0,90  |
| Esposizione   | su più lati                     | 1,05  |
| Affaccio  | su strada e su corte comune     | 0,90  |
| Taglio  | > 100 mq con un bagno           | 0,90  |
| Balconi   | senza                           | 0,90  |
| Distribuzione   | mediocre                        | 0,975 |
| Luminosità  | normale                         | 1,00  |
| Vetustà   | > 50 anni                       | 0,70  |
| Finitura  | mediocre                        | 0,90  |
| Manutenzione  | mediocre                        | 0,80  |
| Riscaldamento   | senza                           | 0,90  |
| Classe energetica   | classe G                        | 0,90  |
| Locazione   | libero                          | 1,00  |
| Stabile   | peggiore della media della zona | 0,95  |
| Parcheggio  | più difficile                   | 0,90  |
| Trasporti   | lontani                         | 0,95  |
| Traffico  | normale                         | 1,00  |
| Zona  | nella media della zona          | 1,00  |

Coefficiente correttivo 0,235099

Valore di compravendita medio rilevato  
Coefficiente correttivo del bene in esame

755,58 €/mq  
0,235099

Giudice dott. Luca Prendini  
Perito arch. Federico De Boni

|  |                    |
|--|--------------------|
| Superficie commerciale del bene in esame | 113 mq             |
| <b>Valore di mercato dell'immobile</b>   | <b>20.072,88 €</b> |

#### **6.4 Valore di mercato attribuito.**

A margine del metodo di valutazione MCA di IVS, si ritiene utile riportare di seguito i valori indicati dagli osservatori immobiliari più conosciuti, per le considerazioni del caso:

- la banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) riporta per il Comune di Valdagno nella zona in esame un valore di riferimento (territorio agricolo pedemontano) compreso tra 750,00 e 850,00 €/mq (media 800,00 €/mq) per abitazioni civili in stato di conservazione normale, valore in linea con quello teorico/ragguagliato rilevato.
- la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza riporta valori di riferimento per il Comune di Valdagno compresi tra 1.375,00 e 1.875,00 €/mq (media 1.625,00 €/mq), valore non in linea con quello teorico/ragguagliato rilevato in quanto riferito ad una unica zona e quindi non tiene conto del carattere estremamente periferico (e disagiato) del luogo in cui si trova il bene in esame.

#### **6.5 Confronto con trasferimenti pregressi.**

I beni sono stati acquistati dall'esecutato con atto di compravendita del 11/11/2006 per il prezzo di 100.000,00 €.

#### **6.6 Giudizio di vendibilità.**

Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio e la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: scarsa.

#### **6.7 Forme di pubblicità.**

Si ritiene opportuno che la vendita sia pubblicizzata sui siti web dedicati di portata locale e nazionale (ad esempio [www.casa.it](http://www.casa.it) o [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), tralasciando i sistemi più tradizionali come le inserzioni sui giornali locali.

#### **6.8 Valori medi aggiudicazioni precedenti**

Astalegale per il Comune di Valdagno per immobili con destinazioni abitative riporta una media di 3,7 aste con un rapporto prezzo valore del 61%.

L'indagine svolta dagli studenti Geometri dell'Ist. Canova di Vicenza riporta per il Comune di Valdagno una media di 5,4 aste con un rapporto prezzo valore del 30%.

### **07. STATO DI POSSESSO**

#### **7.1 Debitore.**

--- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---.

#### **7.2 Locazione. NO**

#### **7.3 Comodato. NO**

#### **7.3 Assegnazione al coniuge. NO**

#### **7.4 Affitto azienda. NO**

#### **7.5 Altro. NO**

7.6 Occupazione *sine titulo*. NO

7.7 Opponibilità (art. 2923 c.c.). NO

## 8. VINCOLI E ONERI

8.1 Pertinenze. NO

8.2 Usufrutto, uso, abitazione. NO

8.3 Servitù. NO

8.4 Convenzioni edilizie. NO

8.5 Vincoli storico-artistici. NO

8.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria. NO

8.7 Prelazione agraria. NO

8.8 Altri vincoli o oneri. NO

8.9 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni. NO

8.10 Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.). NO

## 9. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

### 9.1 Titolo di acquisto del debitore.

- --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per l'intero (1/1) in forza di **Atto di compravendita** Rep. 35713 e Racc. 7849 del Notaio Giovanni Muraro in data 11/10/2006, registrata ad Arzignano in data 23/10/2006 al n. 2945 serie 1T, e trascritto a Vicenza in data 25/10/2006 ai nn. 29288 R.G. e 17424 R.P. da potere di --- e ---.

### 9.2 Regime patrimoniale.

L'esecutato --- nell'atto di acquisto ha dichiarato di essere di stato civile ---. Risulta invece essere --- all'estero in data --- secondo la normativa vigente nel paese di provenienza (--- - ---).

### 9.3 Elenco precedenti proprietari nel ventennio.

- Dal 21/07/2005 all'11/10/2006: --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietari della quota indivisa di --- ciascuno in forza di **Atto di compravendita** Rep. 31689 e Racc. 5867 del Notaio Giovanni Muraro in data 21/07/2005, registrato ad Arzignano in data 01/08/2005 al n. 2133 serie 1T e trascritto a Vicenza in data 02/08/2005 ai nn. 20513 R.G. e 12989 R.P. da poter di ---.
- Dal 28/05/2003 al 21/07/2005: --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario --- in forza di **Atto di compravendita** Rep. 20711 e Racc. 3594 del Notaio Gianfranco Di Marco in data 28/05/2003, registrato a Valdagno in data 10/06/2003 al n. 54 serie 1T e trascritto a Vicenza in data 13/06/2003 ai nn. 10008 R.G. e 14762 R.P. da potere di ---.



- Dal 11/09/2001 al 28/05/2003: --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario --- in regime di --- in forza di **Atto di compravendita** Rep. 10698 del Notaio Gianfranco Di Marco in data 11/09/2001, registrato a Valdagno in data 26/09/2001 al n. 434 serie 2V e trascritto a Vicenza in data 08/10/2001 ai nn. 21487 R.G. e 14817 R.P. da potere di ---.

#### 9.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

No

#### 9.5 Elenco delle formalità che saranno cancellate.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Vicenza in data **25/10/2006** ai nn. 29289 R.G. e 7263 R.P., Ipoteca volontaria derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** Rep. 35714 e Racc. 7850 del Notaio Giovanni Muraro in data 11/10/2006, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 92.000,00 € - ipoteca 184.000,00 €; gravante sul bene in Valdagno, Sezione Valdagno, Foglio 26 Mappale 182 per l'intero.
- **Trascrizione contro:** trascritto a Vicenza in data **19/12/2023** ai nn. 28219 R.G. e 20711 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 6352 dell'Ufficiale Giudiziario Unep del Tribunale di Vicenza in data 29/11/2023, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---; gravante sul bene in Valdagno, Sezione Valdagno, Foglio 26 Mappale 182 per l'intero.

## 10. LOTTI e VALORE

### 10.1 Opportunità di divisione in lotti.

L'esecuzione colpisce un mini-appartamento con relativo garage; si ritiene quindi corretto formare un unico lotto di vendita.

### 10.2 Composizione e valore.

Quota dell'intero di un'abitazione di corte su tre piani sita in Contrada Peretti n. 5 a Valdagno e catastalmente così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Valdagno, Sezione Valdagno, Foglio 26:

- **Mappale 182**, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita 119,30 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---.

**Valore a corpo dell'intero:**

**20.072,88 €**

### 10.3 Adeguamenti e correzioni della stima proposti.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi e/o minor valore dell'immobile a causa di difformità edilizie sanabili e non (anche se non riportate nella relazione di stima), ovvero per altre eventuali anomalie non rilevate in fase di sopralluogo, per rimborso forfetario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

3.010,93 €

Regolarizzazione catastale

500,00 €

### 10.4 Prezzo a base d'asta.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per le decurtazioni sopra indicate, si indica quale più probabile prezzo a base d'asta, in caso di vendita dell'intero, il valore di 16.561,95 € arrotondabile a:

**Valore a base d'asta dell'intero:**

**17.000,00 €**

## **11. COMODA DIVISIBILITÀ**

### **11.1 Giudizio.**

L'immobile non è divisibile.

Vicenza, li 16/04/2024

Il perito stimatore  
arch. Federico De Boni

---

## **12. ALLEGATI.**

1. Quesito;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali attuali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Planimetria catastale;
6. Atto di provenienza;
7. Visure Conservatoria RR.II.;
8. Dichiarazione assenza titoli edilizi;
9. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
10. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
11. Certificati anagrafici;
12. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
13. Planimetrie approvato, stato di fatto e principali difformità;
14. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali e trasmissione copia perizia;
15. Documentazione immobili comparabili.