



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 322/2024 RGE

ELABORATO PERITALE PRIVACY

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente: ***dato oscurato***

Esecutati: ***dato oscurato*** e ***dato oscurato***

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **21.01.2025 ore 9:00**

Identificazione beni: Beni in Valdagno (VI), Via Meucci Antonio, 61

Dati Catastali: NCEU, foglio 2, p.lla 2520 - sub. 87 (A/2),

unitamente alle quote proporzionali sulle parti comuni

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

Esperto stimatore: **Arch. Michele Sette** - Via Trieste, 14 – Bassano del Grappa

Mail: michelesette@alice.it – tel: 338 5291020

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto, 63 – Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it - Tel: 0444/953915



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 322/2024, promossa da: ***dato oscurato*** contro ***dato oscurato*** e ***dato oscurato***

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 21.01.2025 ore 9:00

Esperto stimatore: arch. Michele Sette

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/1 (in capo ad 1/2 ciascuno degli esecutati)

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 6): nessuno oltre ai debitori esecutati

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento al piano secondo su fabbricato condominiale denominato "Residence Fiori"

Ubicazione (pag. 6): Valdagno (VI), Via Meucci Antonio n. 61

Dati catastali attuali dei beni (pag. 7): NCEU di Valdagno, foglio 2, p.lla 2520 - sub. 87 (A/2)

Metri quadri (pag. 10): locali di abitazione 74,27 mq, terrazze 6 mq circa. Superficie commerciale complessiva 76,30 mq

Stato di manutenzione (pag. 8): appartamento in buono stato conservativo

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 26): come segnalato in Check List il codice fiscale dell'esecutato è stato riportato nell'atto di pignoramento con 15 caratteri alfa-numeric, anziché 16, i restanti dati coincidono

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 27): nessuno

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 37): € 94.000,00 per l'intero

Date/valori comparabili reperiti (pag. 37): comparabile A: 06.08.2024 € 130.000,00; comparabile B: 04.06.2024 € 118.000,00; comparabile 115.000,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 38): € 79.095,05

Valore debito: € 131.363,68, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 25): libero

Titolo di occupazione (pag. 25): immobile libero

Oneri (pag. 36): spese ordinarie annue di circa € 500,00, spese arretrate non saldate pari a € 932,01, spese straordinarie non saldate pari a € 14,99

APE (pag. 24): APE redatto n. 150534/2024, valido fino al 29/11/2034, classe energetica attribuita "E", valore di prestazione energetica globale pari a 191,77 kWh/m²anno.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 40): in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 9.2



Lotti (pag. 40): unico

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



SOMMARIO

1.	SCHEDE SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	14
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	14
4.1	Possesso.....	14
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	14
5.	ASPETTI CATASTALE	14
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	14
5.2	Intestatari catastali storici	14
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	15
5.4	Giudizio di conformità catastale	15
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	19
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	19
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	19
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	19
7.2	Abusi/difformità riscontrati	19
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	20
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	21
8.1	Oneri e vincoli	21
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/12/2023)	21
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	21
9.	SUOLO DEMANIALE.....	21
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	21
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	21



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	21
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	22
12.1	Metodo di valutazione	22
12.2	Stima del valore di mercato	22
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	38
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	39
12.5	Giudizio di vendibilità'	39
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	39
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	39
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	39
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	25
15.	LOTTI	25
16.	OSSERVAZIONI FINALI	40
17.	ELENCO ALLEGATI.....	41



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con ordinanza del 17/09/2024 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Luca Prendini nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, il sottoscritto Arch. Michele Sette, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 652, con studio in Bassano del Grappa (VI), via Trieste n. 14. il quale in data 20/09/2024 accettava l'incarico provvedendo a depositare per via telematica il giuramento di rito.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 20/09/2024, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale e inoltrando tramite posta certificata al Comune di Valdagno in data 22/10/2024 "Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi".

In data 27/10/2024 è stata depositata via PCT la check list.

In data 22/10/2024, alle ore 9.30, alla presenza del solo custode IVG di Vicenza, è stato effettuato l'accesso all'immobile oggetto di procedura e sono state eseguite tutte le operazioni di rito.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di appartamento al piano secondo di un fabbricato a destinazione mista, denominato "Residence Fiori", distribuito su cinque piani fuori terra e uno interrato, comprendente 4 negozi, 2 magazzini, 33 autorimesse, 15 posti auto coperti e 42 abitazioni. L'immobile è ubicato nel Comune di Valdagno, in via Antonio Meucci al civico n. 61, posto a sud rispetto al centro storico di Valdagno, a circa 1,5 km dalla sede comunale.

L'accesso all'immobile avviene attraverso il vano scala comune chiuso e successivi rampe e ballatoi aperti verso la corte interna. Sullo stesso vano scala risulta presente un ascensore che collega i piani del fabbricato ad esclusione dell'ultimo.

I beni sono collocati in zona semicentrale rispetto alla sede comunale e risultano serviti principalmente dalla Strada Provinciale 246, strada che collega i comuni di Montecchio Maggiore e Valli del Pasubio.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Catasto Fabbricati – Comune di VALDAGNO – Provincia di VICENZA – Foglio 2 – Particella 2520 – Sub. 87 – Cat. A/2 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani – Rendita Euro 476,43 – indirizzo via Antonio Meucci n. scn – Piano: 2. ([Allegato 3](#))

Intestati:

- *dato oscurato* nata a *dato oscurato* il *dato oscurato* – C.F. *dato oscurato* – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- *dato oscurato* nato a *dato oscurato* il *dato oscurato* – C.F. *dato oscurato* – Proprietà per 1/2.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati, in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Franco Golin, Notaio in Lonigo, in data 23/12/2005 al n. 40.100



di repertorio e 6.992 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza in data 20.01.2006 ai nn. 2.156 di R.G. e 1.354 di R.P. ([Allegato 5](#))

3.3 Confini N-E-S-O

Catasto Fabbricati – Comune di Valdagno – Provincia di Vicenza – Foglio 2 – Particella 2520 – sub. 87
Confini: N parete perimetrale del fabbricato, E parete divisoria con altra unità sub. 86, S bene comune non censibile sub. 2 (vani scala ed ascensori) O parete perimetrale del fabbricato.

Il fabbricato, nel suo complesso, confina: N mm. nn. 2508, 1498 e 2502, E m. n. 1455 (strada pubblica via Fermi), S mm. nn. 2500, 2496, 2509, 2504, 1470, 2386, 2510, 2506, 2513, 2516 (strada pubblica Via Meucci), O mm. nn. 2518, 2515 e 2512 (strada pubblica Via Meucci), salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Appartamento al piano secondo ubicato in Comune di Valdagno in via Antonio Meucci n. 61, facente parte del fabbricato condominiale denominato “Residence Fiori”, posto a sud rispetto al centro storico di Valdagno, a circa 1,5 km dalla sede comunale.

L’accesso all’immobile avviene attraverso il vano scala comune chiuso e successivi rampe e ballatoi aperti verso la corte interna. Sullo stesso vano scala risulta presente un ascensore che collega i piani del fabbricato ad esclusione dell’ultimo.

Il complesso si sviluppa in lunghezza ed è formato da tre corpi a pianta pressoché rettangolare, dei quali quello centrale parte dal piano primo ed è diviso in due blocchi separati da un giardino pensile. Il fabbricato, di cinque piani fuori terra e uno interrato, individua al piano terra l’area commerciale e parte degli uffici; nella restante parte del piano terra e ai piani superiori l’area residenziale e nell’interrato l’area a servizio delle abitazioni e dei negozi dove sono state ricavate autorimesse, magazzini e cantine.

Il fabbricato è stato realizzato con muratura portante in cls e/o termolaterizio, murature di tamponamento in doppia parete in laterizio con intercapedine d’aria, solai in laterocemento, ad esclusione del primo che è a lastre del tipo predalles, tetto ventilato a due falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole.

Esternamente l’edificio presenta pareti in parte tinteggiate, in parte rivestite in blocchi tipo leca e in parte in mattoni a faccia vista.

Descrizione abitazione:

Dagli elaborati grafici depositato presso l’U.T. Comunale di Valdagno, dalla planimetria catastale e dal rilievo effettuato l’appartamento risulta così composto: zona giorno (cucina-soggiorno) servita da una terrazza; due camere da letto, di cui una servita da un piccolo terrazzino; due servizi igienici; disimpegno e guardaroba.

L’altezza interna è di 2,70 m, come riportato negli elaborati grafici e verificato in sede di sopralluogo.

Le finiture e lo stato di manutenzione sono buoni, presenta: portoncino d’ingresso in legno blindato, serramenti in legno con vetrocamera, tapparelle in pvc, porte interne in legno, pavimento in piastrelle ceramiche in tutti i vani, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, parapetti in ringhiere metalliche, pavimentazione delle terrazze in piastrelle di klinker, soglie e stipiti in pietra dura.



I bagni hanno pavimento e pareti rivestiti in piastrelle di ceramica, sanitari costituiti da: doccia, vaso, bidet e lavabo in un servizio igienico e vasca, vaso bidet e lavabo nel secondo; entrambi i servizi sono dotati di miscelatori e rubinetteria standard.

L'abitazione è dotata di impianti idraulico, elettrico, di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano con radiatori tubolari come diffusori, telefonico, videocitofono e predisposizione per l'impianto di climatizzazione, gli impianti essendo stati realizzati successivamente al 1991 risultano a norma.

Superficie commerciale:

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

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

Pertanto, si sono adottati i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili dell'unità principale;
- 1/3 dei balconi.

Determinazione superficie commerciale			
	Sup. lorda (mq.)	Coefficiente	Sup. commerciale (mq.)
Abitazione	74,27	1,00	74,27
Balconi	6,10	0,33	2,03
		Totale	76,30



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





Figura 2. Estratto mappa catastale – N.C.T. di Valdagno, Fig. 2, m.n. 2520 ([Allegato 3](#))



Figura 3. Planimetria immobili ([Allegato 8](#))





Foto 1 – vista da nord-ovest - intero fabbricato



Foto 2 – vista da nord-ovest - particolare



Foto 3 – vista da nord-est



Foto 4 – vista da sud-ovest – da corte interna



Foto 5 – accesso condominiale – civico 61



Foto 6 – accesso condominiale





Foto 7 – vano scala comune



Foto 8 – vista da ballatoio interno – da sud-ovest



Foto 9 – ballatoio comune piano secondo



Foto 10 – appartamento – cucina-soggiorno



Foto 11 – appartamento – cucina-soggiorno



Foto 12 – appartamento – cucina-soggiorno





Foto 13 – appartamento – bagno



Foto 14 – appartamento – bagno



Foto 15 – appartamento – corridoio



Foto 16 – appartamento – camera



Foto 17 – appartamento – camera



Foto 18 – appartamento – camera





Foto 19 – appartamento – bagno



Foto 20 – appartamento – bagno



Foto 21 – appartamento – camera



Foto 22 – appartamento – terrazzo camera



Foto 23 – appartamento – terrazzo soggiorno



Foto 24 – appartamento – terrazzo soggiorno

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



3.5 Certificazione energetica

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

Pertanto, si è provveduto alla stesura della stessa e la documentazione è stata inviata agli organi competenti; il codice identificativo dell'APE redatto dall'Ing. Mirco Pizzolato di Caerano di San Marco (TV) è il n. 150534/2024, valido fino al 29/11/2034.

La classe energetica attribuita all'immobile risulta la "E", con un valore di prestazione energetica globale pari a 191,77 kWh/m²anno. ([Allegato 11](#))

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data dei sopralluoghi gli immobili risultavano liberi e nella disponibilità degli esecutati.

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

L'assenza di canoni di locazione è stata verificata con richiesta all'Agenzia delle Entrate in data 03/10/2024 alla quale è seguita risposta in data 18/10/2024 ([Allegato 9](#)).

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

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

N.C.E.U. di Valdagno, Foglio 2, particella 2520, subalterno 87:

- Dal 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 11/07/2006 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2006 Pratica n. VI0148807 in atti dal 11/07/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32940.1/2006);
- Dal 11/07/2005 - COSTITUZIONE del 11/07/2005 Pratica n. VI0152531 in atti dal 11/07/2005 COSTITUZIONE (n. 3076.1/2005)

Mappali terreni correlati: Codice Comune L551 – Sezione A - Foglio 2 - Particella 2520.

5.2 Intestatari catastali storici

N.C.E.U. di Valdagno, Foglio 2, particella 2520, subalterno 87:

- Dal 23/12/2005 – *dato oscurato* nata a *dato oscurato* il *dato oscurato* – C.F. *dato oscurato*, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni e *dato oscurato* nato a *dato oscurato* il *dato oscurato* – C.F. *dato oscurato* proprietà 1/2 – Dati derivanti da: Atto del 23/12/2005 Pubblico Ufficiale Golin Franco sede Lonigo (VI) repertorio n. 40100 – compravendita nota presentata con modello unico n. 1354.1/2006 reparto P.I. di Vicenza in atti dal 23/01/2006



- Dal 11/07/2005 – *dato oscurato* sede in *dato oscurato* C.F. *dato oscurato* proprietà 1/1 fino al 23/12/2005 – Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 11/07/2005 Pratica n. VI0152531 in atti dal 11/07/2005 COSTITUZIONE (n. 3076.1/2005).

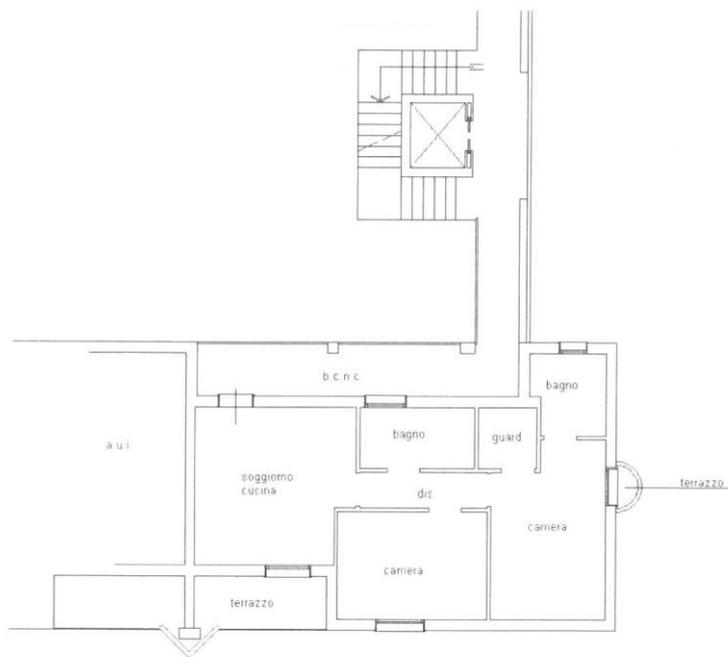
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Come segnalato in Check List sono state riscontrate le seguenti incongruenze: il codice fiscale dell'esecutato è stato riportato nell'atto di pignoramento con 15 caratteri alfa-numeric, anziché 16, i restanti dati coincidono.

5.4 Giudizio di conformità catastale

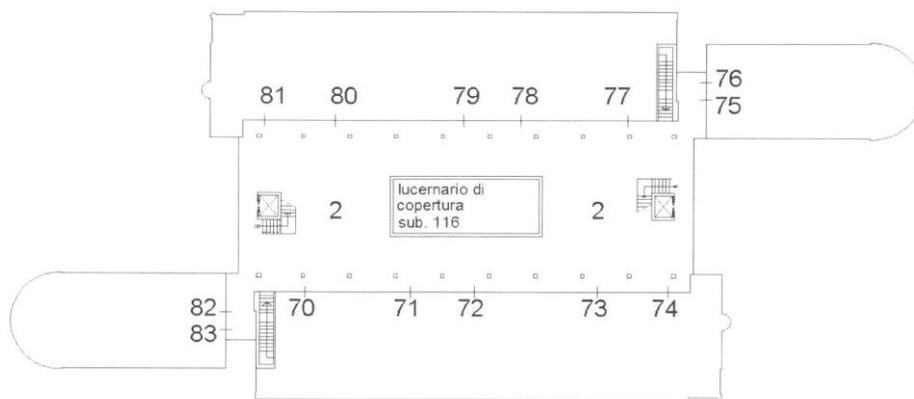
La planimetria agli atti, depositata presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza in data 11/07/2005 Protocollo VI0152531, risulta conforme allo stato rilevato.

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

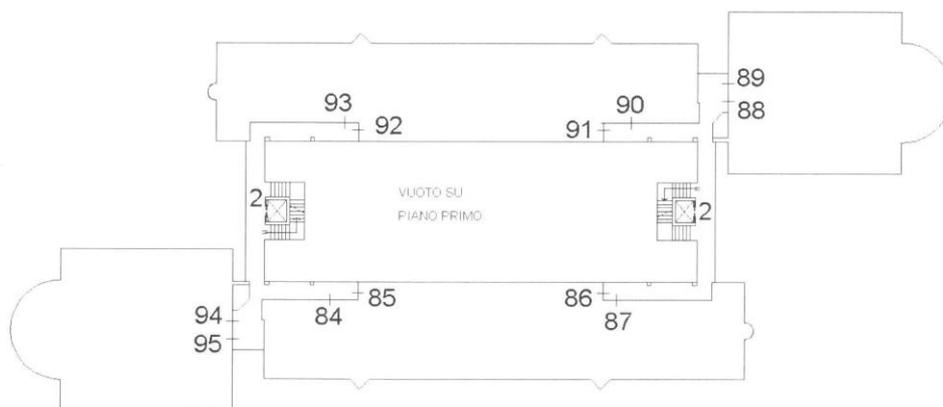


PIANO SECONDO H. 270

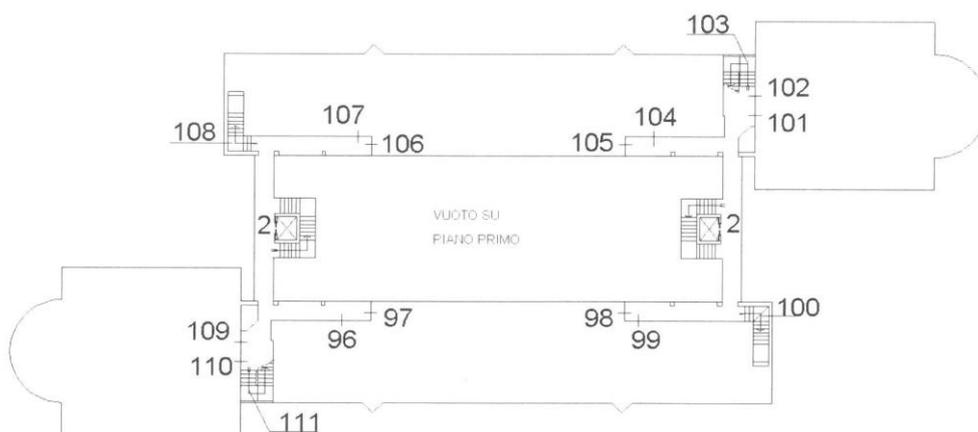




PIANO PRIMO

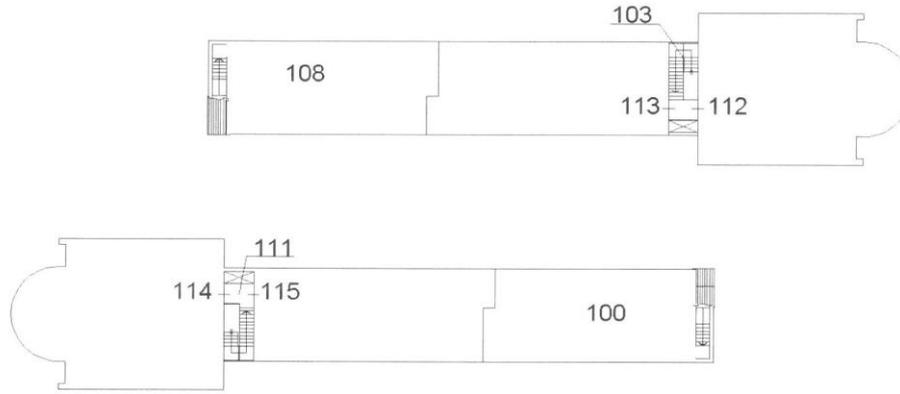


PIANO SECONDO



PIANO TERZO





PIANO QUARTO



Figura 7. Estratto mappa catastale ([Allegato 3](#))



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA ([Allegato 5](#))

N.C.E.U. di Valdagno, Foglio 2, particella 2520, subalterno 87:

- Dal 23/12/2005 – *dato oscurato* per la quota di 1/2 della piena proprietà, in regime di separazione dei beni e *dato oscurato*, per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita da *dato oscurato*;
- Dal 11/07/2005 – *dato oscurato* per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di Atto di compravendita.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

N.C.E.U. di Valdagno, Foglio 2, particella 2520, subalterno 87:

- Dal 23/12/2005 – *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato* – C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 della piena proprietà, in regime di separazione dei beni e *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato* – C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita a rogito del Dott. Golin Franco, Notaio in Lonigo (VI), del 23/12/2005, repertorio n. 40100/6992, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 20/01/2006 al n. 1354 di formalità;
- Dal 30/05/2000 – 30/06/2000 – *dato oscurato*, sede in *dato oscurato* C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza in parte di Atto di compravendita a rogito del Dott. Golin Franco, Notaio in Vicenza, del 30/05/2000, repertorio 5567 trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 27/06/2000 ai nn. 10340 e 10341 di formalità ed in parte in virtù di Atto notarile pubblico a rogito del Dott. Golin Franco, Notaio in Vicenza, del 30/06/2000, repertorio 5989 e trascritto presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Vicenza il 18/07/2000 al n. 11627 di formalità.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Giusta richiesta di accesso agli atti inviata in data 22/10/2024 al Comune di Valdagno e protocollata con il N. 0042904 in data 22/10/2024, è seguita risposta via e-mail datata 28/10/2024 con la quale il funzionario incaricato dallo stesso Comune inviava la documentazione richiesta.

I titoli edilizi relativi all’immobile sono i seguenti:

- Concessione edilizia prot. n. 27464, Rif. n. 18749/02 SM, Reg. C0200164 del 29/07/2002 per la Costruzione di un complesso residenziale – commerciale nel Lotto n. 1 del Piano di Lottizzazione “Via Fermi – Zona 31-R di P.R.G.;
- Permesso di Costruire Rif. 13019/05, Reg. N.PC050142 del 13/07/2005 per Variante in corso d’opera alla Concessione edilizia del 29/07/2002 prot. n. 27464;
- Autorizzazione di Agibilità cod. rif. AG05/001 del 25/11/2005. ([Allegato 7](#))

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Non sono state riscontrate difformità.



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Non è necessaria alcuna regolarizzazione.

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l’eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per



l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE ([Allegato 4](#))

8.1 Oneri e vincoli

Non vi sono spese a carico dell'aggiudicatario relative alla regolarizzazione catastale o edilizia dei beni, inoltre, i vizi di carattere "edilizio" (stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti) sono già stati considerati in sede di valutazione dell'immobile.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/12/2024)

Comune di Valdagno (VI) Catasto fabbricati Sezione urbana - Foglio 2 particella: 2520 sub. 87

1. ISCRIZIONE del 20/01/2006 – Registro Particolare 496 Registro Generale 2157
Pubblico ufficiale GOLIN FRANCO Repertorio 40101/6993 del 23/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. TRASCRIZIONE del 09/09/2024 – Registro particolare 14284 Registro generale 19437
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4864/2024 del 16/08/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili.

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

In seguito all'aggiudicazione del bene saranno cancellate o regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di cui al paragrafo precedente "8.2".

9. SUOLO DEMANIALE

I beni di cui al presente Lotto non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni di cui al presente Lotto non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile fa parte del fabbricato condominiale denominato "Residence dei Fiori", le spese ordinarie annue ammontano a circa € 500,00, le spese arretrate non saldate, alla data del 15/09/2024 risultano essere pari a € 932,01. Le spese straordinarie non saldate (con scadenza 31/03/2024) risultano essere pari a € 14,99. ([Allegato 10](#))



12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato sulla base di procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali IVS (International Valuation Standard), Europei EVS (European Valuation Standard) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, utilizzando il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach).

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”*.

Ai fini della stima del valore dell'immobile è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto le ricerche effettuate attraverso il portale www.stimatrixcity.it hanno consentito di reperire i dati di tre compravendite certe, avvenute negli ultimi due anni, relative ad immobili con caratteristiche prossime a quelle dell'unità oggetto di valutazione e riconducibili nello stesso segmento di mercato del bene oggetto di procedura.

Il valore di stima deriva dunque dal prezzo degli immobili di confronto, corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha: definito il “segmento di mercato”; definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni “Comparabili”; indicati i rapporti mercantili; indicata la differenza di prezzo data dalla vetustà, dalla qualità delle finiture, dalla differenza di classe energetica e dalla presenza o meno dell'impianto di riscaldamento tra il bene da stimare e i “comparabili”; calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL); definito i “prezzi marginali”; ottenendo come risultato finale il valore di mercato del bene.

12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject), come precedentemente descritto, deriva dalla comparazione dello stesso con immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che sono stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione ha previsto, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili, in modo che questi siano più simili possibile al subject, e che implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili che determinano il valore corretto. Il valore di mercato al bene oggetto di stima verrà dunque calcolato mediante una media aritmetica dei



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

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l'unità immobiliare in oggetto costituita da un appartamento censito al Catasto fabbricati del Comune di Valdagno (VI), Foglio 2, particella 2520 subalterno n. 87, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, si è ottenuto come più probabile **valore di mercato** alla data del 04/12/2024 un valore pari a: € 93.875,88, arrotondato a **€ 94.000,00 (novantaquattromila/00 €), pari a 1.231,93 €/m². (Allegato 13)**

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:	€ 0,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 0,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 947,00
- altri costi/oneri:	€ 0,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al Giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

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



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

Valore di mercato al netto della detrazione per spese condominiali insolute: € 94.000,00 – € 947,00 = € 93.053,00

Detrazione per vendita forzata dell'immobile (- 15%) € 93.053,00 – € 13.957,95 = € **79.095,05 (euro settantanovemilanovantacinque/05).**”

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'analisi dei valori medi relativi alle precedenti aggiudicazioni elaborata attraverso i dati forniti da ASTALEGALE, che non sempre riportano tutti i dati necessari per cui sono state considerate n. 55 aggiudicazioni, ([Allegato 12](#)) ha portato ai seguenti risultati:

VALORE MINIMO DI AGGIUDICAZIONE	€ 36	15%
VALORE MEDIO DI AGGIUDICAZIONE	€ 325	55%
VALORE MASSIMO DI AGGIUDICAZIONE	€ 736	107%

Lo studio dei Geometri pubblicato sul sito del Tribunale relativo alle aggiudicazioni – trasferimenti nell'anno 2017 per le esecuzioni immobiliari, ha rilevato che il rapporto medio tra il prezzo di aggiudicazione e il valore stimato è del 44,08% per tutte le categorie di immobili analizzate e del 47,33% per le unità appartenenti alla categoria A/2.

Per quanto concerne il comune di Valdagno il rapporto medio tra prezzo di aggiudicazione e valore stimato è del 47,33% e la media degli esperimenti di vendita è pari a 4,43.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Buono, nonostante le dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

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

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI ([Allegato 6](#))

14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati

Il Sig. *dato oscurato*, debitore esecutato, risulta iscritto presso l'Anagrafe di *dato oscurato* in *dato oscurato* n. *dato oscurato*.

La Sig.ra *dato oscurato*, debitrice esecutata, risulta iscritta presso l'Anagrafe di *dato oscurato* in *dato oscurato* n. *dato oscurato*.



14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio redatto dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di *dato oscurato*, il Sig. *dato oscurato*, debitore esecutato, risultava coniugato in data *dato oscurato* (*dato oscurato*) in regime di separazione dei beni. I coniugi si sono separati consensualmente con verbale omologato dal Tribunale C. e P. di Venezia in data *dato oscurato*. In data *dato oscurato* i coniugi hanno presentato ricorso al Tribunale di Venezia per ottenere lo scioglimento del matrimonio. Con sentenza del Tribunale di Venezia n. *dato oscurato* in data *dato oscurato*, passata in giudicato il *dato oscurato*, è stato pronunciato lo scioglimento del matrimonio.

Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio redatto dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di *dato oscurato*, la Sig.ra *dato oscurato*, debitrice esecutata, risultava coniugata in data *dato oscurato* in *dato oscurato* (*dato oscurato*) in regime di separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Vicenza in data *dato oscurato* è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. In data *dato oscurato* i coniugi hanno presentato ricorso al tribunale di Vicenza per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Con sentenza del Tribunale Civile e Penale di Vicenza in data *dato oscurato*, n. *dato oscurato*, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. In data *dato oscurato* la Sig. *dato oscurato* ha contratto matrimonio nel Comune di *dato oscurato* al n. *dato oscurato*, scegliendo il regime della separazione dei beni.

15. LOTTI

Trattasi di Lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Bassano del Grappa, lì 04/12/2024

Il Tecnico Incaricato
Arch. Michele Sette



17. ELENCO ALLEGATI

1. Individuazione immobili
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione catastale
4. Documentazione ipo-catastale aggiornamento
5. Titolo di proprietà
6. Certificati anagrafici
7. Documentazione edilizia - dichiarazioni
8. Elaborati grafici-stato rilevato
9. Dichiarazioni assenza locazioni – Agenzia delle Entrate
10. Spese condominiali
11. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
12. Analisi valori medi precedenti aggiudicazioni
13. Tabelle determinazione valore immobili e comparabili
14. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori

