



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 302/2024 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto UNICO**



Giudice: **Dott. Luca PRENDINI**

Creditore procedente: **ING BANK N.V.**

Esecutati: **XXXXX e XXXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **04/02/2025**

Identificazione beni: Beni in Valdagno (VI), Villaggio Fanfani, n. 12

Dati Catastali: C.F., foglio 2, p.lla **529 sub 15 (A4)**

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

Esperto stimatore: **Arch. Sofia PACCHIN** - Via A. Pizzocaro, 77 – Vicenza

Mail: sofia1856@gmail.com – tel: **3482719129**

Custode Giudiziario: **Società Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza** -

Via Volto, 63 – Costozza di Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: **0444/953915**

## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **0302/2024**, promossa da: **ING BANK N.V.** contro **XXXXX** e **XXXXX**

**Giudice:** dott. **Luca PRENDINI**

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** **04/02/2024**

**Esperto stimatore:** Arch. **Sofia PACCHIN**

**Diritto pignorato** (pag. 8): piena proprietà degli immobili per la quota di 1/1.

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 8): **NESSUNO**

**Tipologia bene pignorato** (pag. 8): appartamento in condominio, con cantina e piccola porzione di area scoperta esclusiva.

**Ubicazione** (pag. 8): Valdagno (VI) Villaggio Fanfani n. 12.

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 14): foglio **2**, p.lla **529 sub 15** (A4) già p.lla **529 sub 3** (A4) graffata p.lla **1720** di superficie catastale complessiva pari a mq. 28.

**Metri quadri** (pag. 8): locali di abitazione circa mq. 119,10, e superficie catastale della piccola porzione di area esterna di mq. 28.

**Stato di manutenzione** (pag. 8): abitazione in normali condizioni d'uso.

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 15): **Si**: sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione risulta indicata la particella n. **529 sub 3** del foglio **2** (C.F.) graffata particella n. **1720** di are 0,28, non più attuale in quanto con Variazione in data 04/12/2018 è stata generata l'attuale particella n. **529 sub 15**.

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 18): nonostante approfondite ricerche non è stata rinvenuta alcuna documentazione, né presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno (VI) né presso l'ATER di Vicenza, relativa alla costruzione del fabbricato in cui è inserito l'alloggio oggetto del presente procedimento esecutivo. Lievi difformità sono state riscontrate rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza.

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 27): **€ 79.300,00**

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 25): (comparabile **A**: 27/09/2024, € 66.000,00; comparabile **B**: 08/10/2024, € 65.000,00; comparabile **C**: 13/12/2024, € 75.000,00.

**Valore di vendita forzata proposto** (29): **€ 65.900,00 (base d'asta)**

**Valore debito:** **€ 131.830,02** oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento.

**Occupazione** (pag. 13): **occupato** dall'esecutato Sig. **XXXXX**.

**Titolo di occupazione** (pag. 13): piena proprietà per la quota di 1/2.

**Oneri** (pag. 21): costo di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale (€ 5.000,00) e spese condominiali arretrate (€ 1.062,00).

**APE** (pag. 13): Classe G.

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 31): vedasi cap. 17.

**Lotti** (pag. 31): lotto UNICO

**Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.** L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e 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.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	8
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	8
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	9
3.5	Certificazione energetica.....	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	13
4.1	Possesso.....	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	13
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.....	16
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	17
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	18
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	18
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 11/09/2024).....	22
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	23
9.	SUOLO DEMANIALE.....	23

---

10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	23
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	24
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	24
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	25
12.1	Metodo di valutazione.....	25
12.2	Stima del valore di mercato.....	27
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	29
12.5	Giudizio di Vendibilità.....	30
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ.....	30
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	30
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	30
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	30
15.	LOTTE.....	31
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	31
17.	ELENCO ALLEGATI.....	32

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con provvedimento del **10/09/2024** la sottoscritta arch. Sofia Pacchin, congiuntamente con il Custode giudiziario IVG, veniva nominata esperto stimatore.

In data **11/09/2024** la sottoscritta arch. Sofia Pacchin, con giuramento in forma digitale, accettava l'incarico ricevuto e procedeva allo svolgimento delle operazioni peritali, al fine di rispondere al quesito affidatole ed a depositare la relazione di stima.

A seguito di invio documentazione richiesta al custode IVG in data **16/09/2024**, ed avviso al debitore esecutato, è stato programmato il sopralluogo degli immobili in data **08/10/2024** ore 14,00, avvenuto con esito positivo.

Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'alloggio, nonché la verifica della caldaia.

In assolvimento all'incarico sono state effettuate le seguenti verifiche presso i competenti uffici:

- la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Valdagno (VI) è stata inoltrata in data **17/09/2024** ed in data **18/10/2024** è stata inviata alla sottoscritta mail, da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, che precisava di non aver rinvenuto alcun documento, presso l'archivio del Comune, in merito alla costruzione del fabbricato oggetto della presente procedura;

- a seguito di numerosi colloqui telefonici la sottoscritta provvedeva successivamente ad inviare richiesta di accesso agli atti, in data **08/11/2024** e **26/11/2024**, all'Ufficio Patrimonio dell'A.T.E.R. di Vicenza; in data 05/12/2024 veniva comunicato alla sottoscritta che unica documentazione presente presso l'archivio risultava il trasferimento dell'immobile da INA CASA – Roma all'allora I.A.C.P. in forza di decreto del Presidente della Repubblica n. 1036 del 30/12/1972, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 07/10/1977 ai nn. 7.814 R.P. e 9.376 R.G.

- la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale, delle visure storiche e delle planimetrie catastali il **11/09/2024** tramite il servizio SISTER dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Servizi Catastali;

- la ricerca della copia dell'atto notarile di provenienza in capo alla debitrice e dell'atto notarile ante ventennio sono state richieste il **12/09/2024** tramite il servizio SISTER dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Servizi Ipotecari;

- l' **11/09/2024** è stata effettuata l'ispezione ipotecaria sui nominativi dei debitori, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli tramite il servizio SISTER dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Servizi Ipotecari;

- i certificati di residenza storici e di stato famiglia e l'estratto per riassunto di matrimonio sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe e stato Civile del Comune di Valdagno (VI) il **14/09/2024** ed ottenuti in data **17/09/2024**;

- l'estratto per riassunto di matrimonio è stato richiesto all'Ufficio Anagrafe e stato Civile del Comune di Valdagno (VI) il 14/09/2024 ma presso l'Ufficio Anagrafe non risulta documentazione relativa;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio SISTER dell'Agenzia delle Entrate.

### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il compendio è costituito da un **UNICO LOTTO** di vendita composto da un appartamento con cantina e piccola porzione di terreno di pertinenza esclusivo. Il fabbricato, in cui è inserita l'unità immobiliare urbana, è ubicato nel Comune di Valdagno (VI), Villaggio Fanfani al civico n. 12.

L'area in cui è inserito è residenziale ed è posta a sud dal centro del paese ad una distanza di circa 1 km. dallo stesso.

#### 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 risultato in capo ai Sigg.

- **XXXXX**, nato a Macin (Romania) il 29/10/1973, proprietario della quota indivisa di 1/2;
- **NARIE** o **ROSU Andreea Alexandrina**, nata a Brasov (Romania) il 27/10/1983; **XXXXX**, proprietaria della quota indivisa di 1/2.

##### **Dati Catastali del Pignoramento:**

Comune di Valdagno (VI) – Foglio 2

C.F – particella **529 sub 3** graffato particella **1720** – Villaggio Fanfani n. 22 – P. ST./1° – Cat. A/4 – Cl. 6 – vani 5,5 – della superficie totale di mq. 98 (mq. 97 escluse aree scoperte) – R.C. € 355,06.

**N.B.: si precisa che dall'analisi della visura catastale attuale l'unità immobiliare ha assunto la seguente identificazione:**

Comune di Valdagno (VI) – Foglio 2

C.F – particella **529 sub 15** – Villaggio Fanfani n. 12 – P. ST./2° – Cat. A/4 – Cl. 6 – vani 5,5 della superficie totale di mq. 123 (mq. 121 escluse aree scoperte) – R.C. € 355,06

#### 3.3 Confini N-E-S-O

Il fabbricato, in cui è inserita l'unità immobiliare urbana (particella **529 sub 15**), è posto su lotto di terreno catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C.T. in Comune di Valdagno (VI) al foglio 2 – particella n. **529** (ente urbano) di superficie catastale complessiva

pari a mq. 400 posto tra i confini Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 1722 su due lati; m. n. 526; m. n. 1707 – strada.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. della particella n. **529 sub 15**:

- cantina a P. ST.: muri perimetrali su due lati; n. 529 sub 5; corridoio comune.
- alloggio a P. 1°: muri perimetrali su due lati; n. 529 sub 4; muro perimetrale.

Confini da Nord in senso N.E.S.O. della particella n. **1720**: via Villaggio Fanfani; m. n. 1719; m. 1722; m. n. 1721.

Salvi i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di alloggio con cantina (particella n. **529 sub 15**), inseriti in fabbricato, *CONDOMINIO FANFANI 12*, posto in zona a breve distanza dal centro del paese di Valdagno (VI), in via Villaggio Fanfani al civico n. 12; risulta di pertinenza esclusiva piccola porzione di area scoperta (particella n. **1720**).

E' accessibile direttamente dalla pubblica via attraverso un accesso pedonale posto a piano terra ed un vano scala comune.

L'alloggio, con affacci su tre lati, è distribuito su di un unico livello a piano primo.

E' composto da: un vano ingresso, un vano soggiorno, una cucina, due camere ed un bagno.

Il servizio igienico è finestrato.

Accessibile dal soggiorno e dalla cucina, in corrispondenza del prospetto principale ad ovest, risulta una loggia finestrata, attualmente adibita a veranda, ed un piccolo poggiolo; in corrispondenza del prospetto nord, risulta un piccolo poggiolo accessibile dalla camera matrimoniale.

Nel complesso l'unità immobiliare, edificata nei primi anni '50 (come risulta dalla prima planimetria catastale presentata all'U.T.E. di Vicenza) da INA-Casa, è risultata oggetto di intervento di sistemazione interna da parte degli attuali proprietari successivamente all'acquisto della stessa nel 2011; presenta internamente finiture di discreta qualità in sufficiente stato di conservazione: la pavimentazione è in laminato in tutti i vani nei vani; in marmo nel bagno, pavimento e rivestimento, ed in piastrelle di ceramica nella veranda e nei poggioli. Le porte interne sono in legno ed i serramenti esterni sono in PVC e vetrocamera con doppio serramento esterno in alluminio anodizzato e vetro; gli oscuri sono costituiti da tapparelle in materiale plastico di colore verde. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera; le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate di colore crema.

Il vano scala comune presenta rivestimento in marmo con pianerottoli in graniglia di marmo; la ringhiera è in metallo con corrimano in legno.

Il portoncino d'ingresso a piano terra è in alluminio anodizzato e vetro.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale a gas posta in cucina e da corpi scaldanti in acciaio tubolare.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti.

La cantina a piano seminterrato risulta raggiungibile dal corridoio comune e presenta finiture quali: pavimento in lisciata di cemento e pareti intonacate.

I vani hanno un'altezza utile interna di circa ml. 3,00 nell'alloggio a piano primo e di circa ml. 2,25 nella cantina a piano seminterrato.

Posto in corrispondenza del prospetto nord del fabbricato è collocata una piccola porzione di terreno (mappale n. 1720) di superficie catastale complessiva pari a mq. 28.

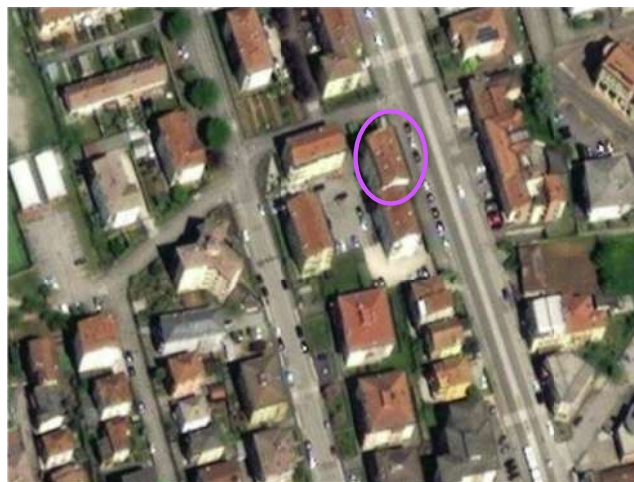
Si precisa che in sede di sopralluogo è stata verificata che tale terreno non risulta attualmente accessibile in quanto in uso, senza titolo, da terzi proprietari dell'adiacente porzione di terreno mappale n. 1721.

<b>Consistenza:</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore commerciale</b>
Abitazione a piano 1°	Sup. reale lorda	circa mq. 97,00	1,00	mq. 97,00
Veranda	Sup. reale lorda	circa mq. 6,80	0,50	mq. 3,40
Poggioli	Sup. reale lorda	circa mq. 3,00	0,30	mq. 0,90
Cantina	Sup. reale lorda	circa mq. 30,00	0,50	mq. 15,00
Area scoperta esclusiva	Sup. reale lorda	circa mq. 28,00	0,10	mq. 2,80
				<b>complessivi mq. 119,10</b>

**Stato di manutenzione e conservazione:** complessivamente **buono**.

Il fabbricato in cui è inserito l'alloggio è posto ad una distanza di circa 1 km dal centro del paese di Valdagno (VI) facilmente accessibile dalla percorrenza pubblica.

I principali servizi, quali municipio, scuole primarie di 1° e 2° grado, ufficio postale, etc. sono facilmente raggiungibili dal compendio oggetto della presente relazione.

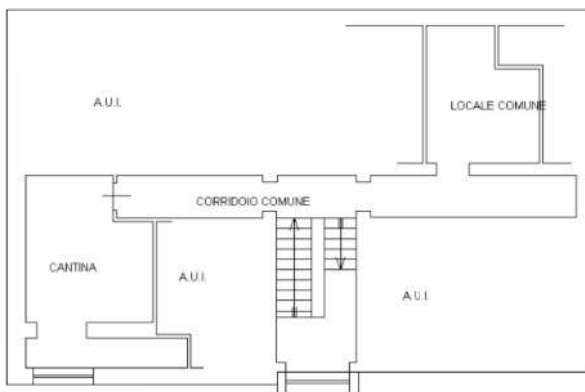


**Vista aerea**



estratto di mappa – foglio 2 – mappali nn. 529 – 1720

### RILIEVO STATO DI FATTO ALLOGGIO



Pianta Piano Seminterrato



Pianta Piano Primo

### PARTICOLARI FOTOGRAFICI



Vista prospetto principale ad ovest



Vista soggiorno



Vista cucina



Vista camera matrimoniale



Vista camera



Vista bagno



Vista veranda



Vista cantina



Vista vano scala comune

### 3.5 Certificazione energetica : Classe G.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Quota complessiva di 1/1 della proprietà: Sigg. **XXXXX**, nato a Macin (Romania) il 29/10/1973, proprietario della quota indivisa di 1/2, e **XXXXX**, nata a Brasov (Romania) il 27/10/1983, proprietaria della quota indivisa di 1/2.

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

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 08/10/2024 alla presenza del Custode Giudiziario, l'unità immobiliare risultava **occupata** dall'esecutato Sig. **XXXXX**, nato a Macin (Romania) il 29/10/1973. Dalle indagini effettuate la comproprietaria dell'immobile Sig.ra **XXXXX**, nata a Brasov (Romania) il 27/10/1983, risulta residente presso il Comune di Castello di Godego (TV) dal 30/08/2018.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

#### *Catasto Terreni*

L'attuale lotto di terreno, particella n. **529** di are 4.00 (ente urbano) del foglio **2** del Comune di Valdagno (VI), su cui risulta edificato il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, risulta così individuato sin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974.

#### *Catasto Fabbricati*

L'Unità Immobiliare Urbana, particella n. **529 sub 15** (Cat. A/4 – Cl. 6 – vani 5,5) del foglio **2** del Comune di Valdagno (VI) risultava individuata sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 con l'identificativo catastale di particella n. **529 sub 3** graffata particella n. **1720** (Cat. A/4 – Cl. 6 – vani 5,5) del foglio **2** del Comune di Valdagno (VI).

Successivamente a seguito di “*VARIAZIONE PER DIVISIONE UNITA' IMMOBILIARE*” del 03/12/2018 al n. VI0126474 di Pratica in atti dal 04/12/2018 al n. 42996.1/2018, e di “*VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO*” del 10/10/2019 al n. VI0113651 di Pratica in atti dal 10/10/2019 al n. 50036.1/2019 l'unità individuata alla particella n. **529 sub 3** graffata particella n. **1720** (Cat. A/4 – Cl. 6 – vani 5,5) del foglio **2** del Comune di Valdagno (VI) ha assunto l'attuale identificativo: particella n. **529 sub 15** (Cat. A/4 – Cl. 6 – vani 5,5) del foglio **2** del Comune di Valdagno (VI).

### 5.2 Intestatari catastali storici

- 1) XXXXX, nata a Valdagno (VI) il 10/11/1912, in seguito a contratto di compravendita in data 10/11/1981;
- 2) XXXXX, nata a Valdagno (VI) il 17/09/1940, per la quota indivisa di 1/2 e XXXXX, nato a Valdagno (VI) il 04/07/1942, per la quota indivisa di 1/2 in seguito ad apertura di successione di SAVIO Vittoria in data 01/10/1997;
- 3) XXXXX, nato a Valdagno (VI) il 04/07/1942, per la quota indivisa di 1/2 in seguito ad apertura di successione di XXXXX in data 19/10/2009;
- 4) XXXXX, nata a Vicenza (VI) il 29/10/1964, XXXXX, nata a Valdagno (VI) il 09/04/1968, e XXXXX, nata a Brendola (VI) il 25/12/1943, per l'intera quota di proprietà in seguito ad apertura di successione di XXXXX in data 09/11/2011;
- 5) Sigg. XXXXX, nato a Macin (Romania) il 29/10/1973 e XXXXX, nata a Brasov (Romania) il 27/10/1983, in seguito ad atto di compravendita in data 29/07/2011.

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si precisa che in sede di atto di compravendita, di atto di pignoramento e nota di trascrizione dello stesso veniva indicata l'unità immobiliare urbana individuata alla particella n. **529 sub 3** graffata alla particella n. **1720**.

Tale particella tuttavia non risulta più attuale in quanto soppressa in seguito a variazione del 03/12/2018 e risulta generata l'attuale particella n. **529 sub 15** del Foglio **2** del C.F. del Comune di Valdagno (VI).

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Dall'analisi dello stato dei luoghi sono state riscontrate solamente alcune difformità rispetto alla planimetria catastale attuale (mappale n. **529 sub 15**); in particolare l'apertura di una finestra, sul prospetto nord del fabbricato, in corrispondenza della veranda.

Rispetto alla planimetria relativa alla particella n. **529 sub 3**, è stata verificata la demolizione di un tramezzo interno in corrispondenza del soggiorno.



### Planimetria catastali dei beni



**Estratto mappa catastale**

## **6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

### ***Attuali proprietari***

Sigg. **XXXXX**, nato a Macin (Romania) il 29/10/1973 e **XXXXX**, nata a Brasov (Romania) il 27/10/1983, per l'intera quota della proprietà, con atto di compravendita in data 29/07/2011 ai nn. 52.623/8.999 di rep./racc. del notaio Giuseppe CURRERI di Montecchio Maggiore (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Schio (VI) il 04/08/2011 al n. 3.765 atti privati e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza (VI) in data 08/08/2011 ai nn. 16.630 R.G. e 10.858 R.P.

Riferito all'intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Valdagno (VI) – foglio **2** – m. n. **529 sub 3** graffato m. n. **1720**.

L'atto risulta a carico delle Sig.re **XXXXX**, nata a Vicenza (VI) il 29/10/1964, **XXXXX**, nata a Valdagno (VI) il 09/04/1968, e **XXXXX**, nata a Brendola (VI) il 25/12/1943.

## 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- XXXXX, nata a Valdagno (VI) il 10/11/1912, per l'intera quota della proprietà dell'unità immobiliare, in seguito a contratto di compravendita in data 10/11/1981 al n. 32.228 di rep. del notaio Gian Paolo BOSCHETTI di Vicenza, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza (VI) in data 10/12/1981 ai nn. 13.634 R.G. e 10.805 R.P.  
Riferito all'intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Valdagno (VI) – foglio 2 – m. n. **529 sub 3** graffato m. n. **1720**.

L'atto risulta a carico dell'XXXXX, con sede in Vicenza.

- XXXXX, nata a Valdagno (VI) il 17/09/1940, per la quota indivisa di 1/2 e XXXXX, nato a Valdagno (VI) il 04/07/1942, per la quota indivisa di 1/2 in seguito ad apertura di successione di XXXXX, nata a Valdagno (VI) il 10/11/1912, in data 01/10/1997, registrata all'Ufficio del Registro di Valdagno (VI) il 30/03/1998 al n. 18 vol. 380 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza (VI) in data 24/10/2000 ai nn. 22.794 R.G. e 15.998 R.P.

Riferito all'intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Valdagno (VI) – foglio 2 – m. n. **529 sub 3** graffato m. n. **1720**.

L'atto risulta a carico della Sig.ra XXXXX, nata a Valdagno (VI) il 10/11/1912, per l'intera quota della proprietà.

**N.B.:** non risulta trascritto atto di accettazione dell'eredità di XXXXX.

- XXXXX, nato a Valdagno (VI) il 04/07/1942, in seguito ad apertura di successione di XXXXX, nata a Valdagno (VI) il 17/09/1940, in data 19/10/2009, registrata all'Ufficio del Registro di Valdagno (VI) il 14/09/2010 al n. 493 vol. 9990, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza (VI) in data 11/04/2011 ai nn. 7.234 R.G. e 4.709 R.P.  
Riferito alla quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Valdagno (VI) – foglio 2 – m. n. **529 sub 3** graffato m. n. **1720**.

L'atto risulta a carico della Sig.ra XXXXX, nata a Valdagno (VI) il 17/09/1940, per la quota di 1/2 della proprietà di sua spettanza.

**N.B.:** non risulta trascritto atto di accettazione dell'eredità di XXXXX.

- XXXXX, nata a Vicenza (VI) il 29/10/1964, XXXXX, nata a Valdagno (VI) il 09/04/1968, e XXXXX, nata a Brendola (VI) il 25/12/1943, in seguito ad apertura di successione di XXXXX, nato a Valdagno (VI) il 04/07/1942, in data 04/01/2010, registrata all'Ufficio del Registro di Valdagno (VI) il 22/09/2010 al n. 310 vol. 9990, trascritto presso la

Conservatoria dei RR. II. di Vicenza (VI) in data 09/11/2011 ai nn. 21.632 R.G. e 14.205 R.P.

Riferito alla quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Valdagno (VI) – foglio **2** – m. n. **529 sub 3** graffato m. n. **1720**.

L'atto risulta a carico della Sig. XXXXX, nato a Valdagno (VI) il 04/07/1942, per l'intera quota della proprietà.

**N.B.:** risulta trascritto di accettazione tacita dell'eredità di XXXXX con atto in data 29/07/2011 del notaio Angelo CIRILLO di Malo (VI), trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza (VI) in data 08/08/2011 ai nn. 16.631 R.G. e 10.859 R.P.

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

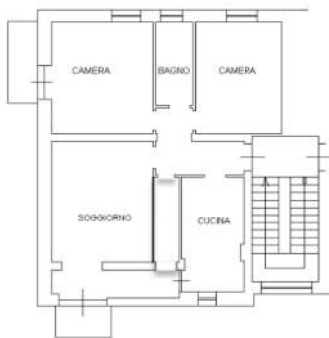
### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Nonostante approfondite ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno (VI) e presso l'ATER di Vicenza non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa alla costruzione del fabbricato in cui è inserito l'alloggio oggetto del presente procedimento esecutivo. Si precisa tuttavia che la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare risulta presentata inizialmente all'U.T.E. di Vicenza in data 10/11/1953 e pertanto antecedente al 01/09/1967.

### 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Non essendo stato rinvenuto alcun documento autorizzativo relativamente alla costruzione del fabbricato in cui risulta inserita l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, non è stata possibile una verifica precisa della regolarità dello stato dei luoghi.

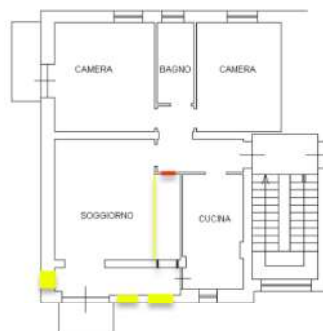
Dall'analisi della prima planimetria catastale, l'alloggio risulta sostanzialmente conforme a quanto verificato in sede di sopralluogo, fatta eccezione per l'apertura di una finestra sul prospetto nord e due sul prospetto ovest del fabbricato in corrispondenza della veranda, la demolizione di un tramezzo interno e la chiusura di una porta interna in corrispondenza del soggiorno.



**Pianta Piano Primo**  
(planimetria catastale 1953)



**Pianta Piano Primo**  
(planimetria rilevata)



**Pianta Piano Primo**  
(sovrapposizione)

- in colore giallo (demolizioni)
- in colore rosso (nuova costruzione)

### **7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi**

Come precisato al punto 7.2, non essendo stata rinvenuta documentazione rispetto all'edificazione del fabbricato in cui risulta inserita l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, la verifica della regolarità urbanistica è stata effettuata sulla base delle planimetrie catastali rinvenute ed in sede di sopralluogo.

L'immobile, rispetto a tale verifica, presenta alcune difformità come precisato al punto 7.2.

Le stesse risultano sanabili con presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno (VI) ed aggiornamento della planimetria catastale presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza.

Il costo, complessivo di spese tecniche ed oneri, è quantificabile in circa € 5.000,00.

### **7.4 Perimetro del “mandato”**

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

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

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

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

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

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di

contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

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

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

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

## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1 Oneri e vincoli

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

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: *è stato comunicato dall'Amministratore del Condominio che risulta in corso un procedimento (decreto ingiuntivo) per il recupero delle spese condominiali pregresse non versate (vedi punto u)*;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: **Nessuna**;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **Nessuno**;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **Nessuno**;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **Nessuno**;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: **Nessuno**;
- g) provvedimenti di sequestro penale: **Nessuno**;
- h) domande giudiziali: **Nessuna**;

- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *Nessuno*;
- j) convenzioni urbanistiche: *Nessuna*;
- k) convenzioni matrimoniali: *Nessuno*;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: *Nessuno*;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: *Nessuno*;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. Civ.: *Nessuno*;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: *Nessuno*;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: *Nessuno*;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: *Nessuno*;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: *come precisato al punto 7.3 è necessaria la regolarizzazione sia edilizia che catastale dell'immobile con un costo complessivo stimato in circa € 5.000,00. Si evidenzia che la regolarizzazione 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.*
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: *Nessuno*;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: *Non verificabili*;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: da verifiche effettuate presso l'Amministratore del Condominio sono state comunicate le seguenti spese:
  - anno 2024 (preventivo): € 556,29;
  - anno 2023 (consuntivo): € 505,73;
  - anno 2022 e precedenti (consuntivo): € 2.693,84 (decreto ingiuntivo in corso).

## 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 11/09/2024)

### 8.2.1. Iscrizioni:

1) **Iscrizione** ipoteca volontaria (Attiva) a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 40 a favore di **ING DIRECT N.V.** (C.F.: 97269590150) con sede a Milano con atto in data 29/07/2011 ai nn. 52.624/9.000 di rep./racc. del notaio Giuseppe CURRERI di Montecchio Maggiore (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Schio (VI) il 04/08/2011 al n. 3766 serie 1T ed iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 08/08/2011 ai nn. 16.632 R.G. e 3.550 R.P.

Importo ipoteca € 270.000,00

Importo capitale € 135.000,00

L'iscrizione è a carico dei Sigg. **XXXXXX**, nato a Macin (Romania) il 29/10/1973 e **XXXXXX**, nata a Brasov (Romania) il 27/10/1983.

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Valdagno (VI) – foglio **2** – m. n. **529 sub 3** graffato m. n. **1720**.

#### 8.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 05/07/2024 al n. 3.994/2024 Cron. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di **ING DIRECT N.V.** (C.F.: 97269590150) con sede a Milano, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 06/08/2024 ai nn. 17.707 R.G. e 13.040 R.P.

La trascrizione è a carico dei Sigg. **XXXXXX**, nato a Macin (Romania) il 29/10/1973 e **XXXXXX**, nata a Brasov (Romania) il 27/10/1983.

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Valdagno (VI) – foglio **2** – m. n. **529 sub 3** graffato m. n. **1720**.

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

Verranno cancellate le formalità di cui al punto **8.2**.

## 9. **SUOLO DEMANIALE**

Si precisa che le unità immobiliari non ricadono su suolo demaniale..

## 10. **USO CIVICO O LIVELLO**

Si precisa che le unità immobiliari non sono gravati da censo, livello o uso civico ed i beni sono di proprietà degli esecutati.

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

### 11.1 **Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni**

**Amministratore di Condominio:** Rag. *Domenico GRENDENE* dello “ *STUDIO GRENDENE* “ con sede in Cornedo Vicentino (VI), Vicolo Dolomiti n. 1 – tel. 045431597 – mail: *info@studiogrendene.net*.

---

Informazioni fornite relativamente al “ **CONDOMINIO FANFANI 12** “ :

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: : € **506,00** circa;
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **Nessuna**;
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € **1.062,02**;
- d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: decreto ingiuntivo in corso per il recupero dell'importo di € **2.693,84** (spese condominiali non versate);
- e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: **non comunicato**;
- f. dotazioni, impianti e servitù condominiali: **non comunicate**;
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: millesimi di proprietà **107,91/1000**;
- h. certificati di conformità degli impianti condominiali: **non forniti**.

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

### 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)**.

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

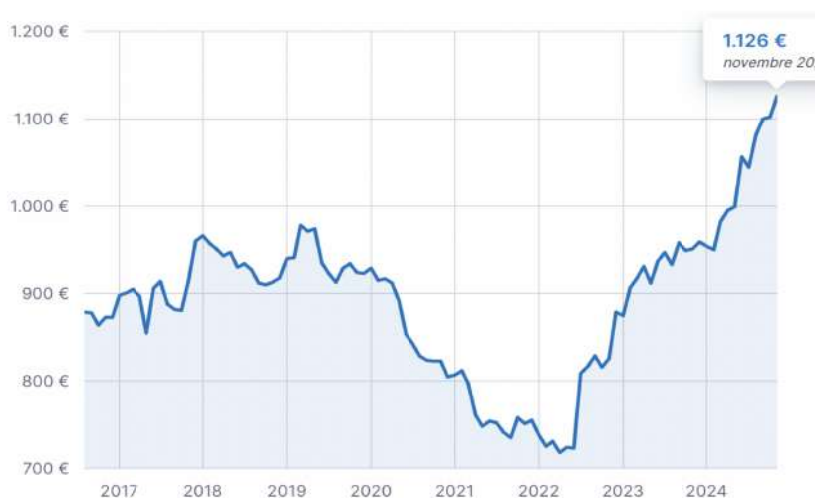
L'immobile in esame (*Subject*) è localizzato a Valdagno (VI) in zona OMI B1 "Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO" a destinazione *Residenziale*.

I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite ad unità di analoghe dimensioni e caratteristiche, ubicati in area nelle vicinanze del *Subject*. Il mercato è quello dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.

Anno 2024 – 1° Semestre.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Scadente	610	770
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2000
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1250
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1050
Box	NORMALE	570	850
Ville e Villini	Ottimo	1600	2150
Ville e Villini	NORMALE	1150	1450

Si precisa che nell'area di Valdagno (VI) i valori hanno subito, nell'ultimo anno, un aumento sui prezzi delle vendite immobiliari del 18,40% come da successiva tabella.



A Novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.126 al metro quadro**, con un aumento del 18,40% rispetto a **Novembre 2023** (951 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Valdagno ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2024, con un valore di **€ 1.126 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 875 al metro quadro.

## 12.2 Stima del valore di mercato

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato quindi sulla comparazione dei valori di vendita di altri beni venduti in zona, con caratteristiche simili a quelli in oggetto, desunti da: compravendite di immobili con analoghe caratteristiche, "la borsa immobiliare" edita dalla Camera di Commercio di Vicenza ed i valori OMI editi dall'Agenzia Entrate.

Si sono poi valutate le caratteristiche delle unità immobiliari quali consistenza, composizione, destinazione d'uso, vetustà, grado di finitura, stato di manutenzione, ubicazione.

Sono stati inoltre considerati i valori espressi adottando le metodologie comparative con il metodo IVS e più precisamente sono state analizzate le vendite di alloggi ubicati nell'area in cui risultano inserite le unità immobiliari in oggetto.

In particolare, gli immobili oggetto di compravendita ed evidenziati nelle sottostanti tabelle sono stati rinvenuti tutti all'interno del medesimo complesso di Villaggio Fanfani e le vendite degli stessi è compresa tra il mese di settembre e quello di dicembre del 2024.

### TABELLE DEI DATI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 66.000,00	€ 65.000,00	€ 75.000,00	€ -
Data (mesi)	27/09/2024	08/10/2023	13/12/2024	30/12/2024
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	82	96	100	97
terrazze/portico (m <sup>2</sup> )	14	6	15	3
corte esclusiva (m <sup>2</sup> )	28	0	26	28
cantine/veranda (m <sup>2</sup> )	8	10	14	36,8
Bagni	1	2	1	2
Riscaldamento centralizzato	0	0	0	0
Ultimo piano	0	0	0	0
Stato di manutenzione (n)	3	3	3	3
Affaccio (n)	3	3	3	3
Box per auto	1	1	0	0
sup. commerciale	93	102,8	114,1	119,1
<b>Rapporti mercantili</b>		<b>Importo</b>		
Saggio annuo di svalutazione del prezzo		18%		
Rapporto mercantile delle terrazze		30%		
Rapporto mercantile della corte esclusiva		10%		
Rapporto mercantile delle cantine		50%		
Costi di intervento da un livello al successivo		€ 10.000,00		
prezzo medio di un box auto		€ 10.000,00		

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 1.012,00	euro/mese	
Prezzo data B	€ 996,67	euro/mese	
Prezzo data C	€ 1.150,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 731,71	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 632,30	euro/m <sup>2</sup>	€ 632,30
Prezzo sup. princ. A	€ 672,65	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo terrazze/logge	€ 189,69	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo corte esclusiva	€ 63,23	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo cantine	€ 316,15	euro/m <sup>2</sup>	
Stato di manutenzione	€ 10.000,00		
box auto	€ 10.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI						
Contratto						
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
	€ 66.000,00		€ 65.000,00		€ 75.000,00	-
3,133	€ 3.170,93	15	€ 14.916,78	0,567	€ 651,67	30/12/2024
82	€ 9.484,44	96	€ 632,30	100	-€ 1.896,89	97
14	-€ 695,53	6	-€ 189,69	15	-€ 758,75	3
28	€ 0,00	0	€ 1.770,43	26	€ 126,46	28
8	€ 9.105,06	10	€ 8.472,76	14	€ 7.208,17	36,8
3	€ 0,00	3	€ 0,00	3	€ 0,00	3
1	-€ 10.000,00	1	-€ 10.000,00	0	€ 0,00	0
0		0		0		0
3		3		3		3
	€ 77.064,90		€ 80.602,58		€ 80.330,65	
	VALORE MEDIO		€ 79.332,71		4,6%	DIVERGENZA
					100,0%	
STIMA MONOPARAMETRICA						
	∑ Prezzi	∑ SEL	Prezzo unitario	SEL <sub>sub</sub>	Valore monop	Scarto
	€ 206.000,00	309,9	€ 664,73	119,1	€ 79.169	0,2%

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 03/01/2025 risulti essere pari a:

**€ 79.300,00 (settantaanovemilatrecento/00 €), pari a 665,80 €/m<sup>2</sup>.**

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 edilizio-urbanistica e catastale:* € 5.000,00
- *spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:* € 1.062,00
- *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:*

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

*Per quanto sopra l’esperto propone al Giudice dell’Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d’asta, una riduzione del 10 % sul valore dei beni.*

***Quindi il prezzo a base d’asta dei beni è pari a: € 65.900,00 (€ sessantacinquemilanovecento/00).”***

---

## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Comparabile A: settembre 2024 (€ 66.000,00);

Comparabile B: ottobre 2024 (€ 65.000,00);

Comparabile C: dicembre 2024 (€ 75.000,00).

## 12.5 Giudizio di vendibilità

L'immobile presente un sufficiente grado di vendibilità.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ

Si precisa che l'immobile risulta nella proprietà degli esecutati per l'intera quota 1/1.

## 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

### 14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati

I Sigg. XXXXX, nato a Macin (Romania) il 29/10/1973 e XXXXX, nata a Brasov (Romania) il 27/10/1983, risultano residenti rispettivamente:

- XXXXX, a Valdagno (VI) Villaggio Fanfani 12. Tale residenza ricomprende la data del pignoramento.

- XXXXX, a Castello di Godego (TV), via Paolo Piazza, n. 24 int. 4 dal 30/08/2018. Tale residenza ricomprende la data del pignoramento

### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Alla data della stipula dell'atto di compravendita in data 29/07/2011 ai nn. 52.623/8.999 di rep./racc. del notaio Giuseppe CURRERI di Montecchio Maggiore (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Schio (VI) il 04/08/2011 al n. 3.765 atti privati e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza (VI) in data 08/08/2011 ai nn. 16.630 R.G. e 10.858 R.P. i Sigg. XXXXX, nato a Macin (Romania) il 29/10/1973 e XXXXX, nata a Brasov (Romania) il 27/10/1983, dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

---

**15. LOTTI**

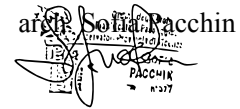
Lotto **UNICO**.

**16. OSSERVAZIONI FINALI:**

Si precisa che in sede di sopralluogo è stato verificato che il mappale n. **1720**, porzione di area scoperta di pertinenza dell'alloggio, non risulta attualmente accessibile in quanto in uso, senza titolo, a terzi, proprietari dell'adiacente porzione di terreno mappale n. **1721**.

Vicenza, lì 03/01/2025

Il Tecnico Incaricato

Arch. Sofia Pacchin  
  
PACCHIN  
n. 337

**16. ELENCO ALLEGATI**

1. estratto catastale del foglio **2** del Comune di Valdagno (VI) – particelle nn. **529 – 1720**;
2. C.T.: visura per partita catastale storica del mappale n. **529**;
3. C.T.: visura per partita catastale storica del mappale n. **1720**;
4. planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata alla particella n. **529 sub 15** (alloggio);
5. C.F.: visura per partita catastale storica della particella n. **529 sub 15**;
6. documentazione fotografica;
7. copia copia mail ricevuta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno (VI);
8. copia Comunicazione ATER di Vicenza;
9. copia certificato residenza storico esecutato;
10. copia certificato stato famiglia esecutato;
11. copia certificato anagrafico storico esecutata;
12. esito risultanze Agenzia delle Entrate;
13. A.P.E.;
14. copia atto di provenienza 1981;
15. copia atto di provenienza 2011;
16. perizia di stima epurata;
17. copia ricevute invio elaborato peritale.