TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 34/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico

Giudice:	**Dott. Luca Prendini**
Creditore procedente:	**CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A.**
Esecutato:	**…….**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**24/07/2025**
Identificazione beni:	Beni a Valdagno (VI), via Campassi n. 27/A Dati Catastali: NCEU, foglio 4, p.lla 852, sub 8 (A3) NCEU, foglio 4, p.lla 852, sub 1 (C6) quota di 1/1
Esperto stimatore:	Arch. Agostino Tempestilli - Via Brg. Gran. di Sardegna, 7 Vicenza Mail: arch.tempestilli@gmail.it – tel: 329/0553174
Custode Giudiziario:	Istituto Vendite Giudiziarie – Vicenza Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553

SCHEDA SINTETICA PERIZIA

Procedura Esecutiva Imm. n. **34/2025**

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A.**

contro **.....**
Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 24/07/2025

Esperto stimatore: Arch. Agostino Tempestilli

Diritto pignorato: piena proprietà della quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esecutati: Nessuno

Tipologia bene pignorato: appartamento con autorimessa di pertinenza

Ubicazione: Valdagno (VI), Via Campassi n. 27/A.

Dati catastali attuali dei beni: Valdagno C.F. foglio n. 4 - m.n. 852 sub 8 Categoria A/3; foglio n. 4 - m.n. 852 sub 1 Categoria C/6.

Metri quadri: superficie commerciale totale ragguagliata 114,97 m² .

Stato di manutenzione: medio.

Differenze rispetto al pignoramento: non vi sono difformità tra i dati dell'immobile e degli esecutati rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento e/o della sua nota.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi : difformità sanabili.

Costi a carico dell'acquirente: € 1.500,00 per pratiche catastali + € 5.000,00 per pratiche edilizie.

Valore lordo di mercato, OMV: € 94.421,75 valore dell'intero (quota 1/1 in esecuzione).

Date/valori comparabili reperiti: comparabile A: 29/05/2024, € 72.000,00; comparabile B: 21/11/2024, € 110.000,00; comparabile C: 21/11/2024, € 135.000,00.

Valore di vendita forzata proposto: valore a base d'asta € 74.700,00.

Valore debito: € 74.616,30 somma complessiva come da atto di precetto.

Occupazione: immobile attualmente occupato.

Oneri: Nessuno

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: circa € 2.000,00.

APE. Risulta redatto l'Attestato di Prestazione Energetica - classe F.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità:
Nessuna.

Lotti: 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

SCHEDA SINTETICA PERIZIA 2

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 6

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE 6

2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni 6

2.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni 6

2.3 Confini N-E-S-O 7

2.4 Descrizione dettagliata dei beni 7

2.5 Certificazione energetica 14

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 14

3.1 Possesso 14

4. ASPETTI CATASTALI 14

4.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 14

4.2 Intestatari catastali storici 14

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 14

4.4 Giudizio di conformità catastale 15

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 19

5.1 Quota dell'esecutato - proprietà nel ventennio e titoli 19

6. ASPETTI E URBANISTICO – EDILIZI 20

6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 20

6.2 Difformità riscontrate 20

6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 20

6.4 Perimetro del "mandato" 22

7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 23

7.1 Oneri e vincoli 23

7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli 23

7.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 23

8. SUOLO DEMANIALE 23

9. USO CIVICO O LIVELLO 23

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. 23

10. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 24

10.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 24

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 24

11.1 Metodo di valutazione 24

11.2 Stima del valore di mercato 25

11.3 Determinazione del valore a base d'asta 32

11.4 Confronto con trasferimenti pregressi 33

11.5 Giudizio di vendibilità' 33

12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 33

13. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO 33

13.1 Dati e residenza del debitore esecutato 33

13.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 33

14. OSSERVAZIONI FINALI 33

ELENCO ALLEGATI ALLA PERIZIA 34

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 21-03-2025 il sottoscritto Arch. Agostino Tempestilli veniva nominato, dal Giudice Dott. Luca Prendini, esperto estimatore nell'Esecuzione immobiliare n.34-2025 RGE contro ....., riguardante i beni oggetto della presente relazione estimativa.

In data 27-03-2025 il sottoscritto inviava giuramento in forma digitale ed accettava l'incarico di esperto estimatore nella suddetta esecuzione immobiliare n.34-2025.

In data 09-05-2025 veniva depositata tramite PCT la Check List a seguito di verifica della completezza della documentazione presente nel fascicolo, congiuntamente all'Avv. Elisa Tagliaro Fortuna quale rappresentante del custode giudiziario IVG di Vicenza.

In data 05-04-2025 veniva inviata lettera raccomandata all'esecutato e pari data venivano inviate PEC alle parti per comunicare la data del sopralluogo presso l'immobile in esecuzione.

In data 28-04-2025 si svolgeva sopralluogo presso gli immobili in esecuzione, alla presenza del custode giudiziario e la sig.ra Milosevic Tatjana, occupante dell'alloggio; non era presente l'esecutato sig. .....

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- planimetrie catastali, estratti di mappa e visure catastali aggiornate acquisite tramite il servizio online Sister dell'Agenzia delle Entrate in data 24-04-2025;
- ispezioni online dei repertori e sviluppo note ante ventennio tramite il servizio online Sister dell'Agenzia delle Entrate il 31-03-2025;
- Invio richiesta copia degli atti di provenienza in data 01-04-2025 e 23-04-2025;
- In data 30-04-2025 si è inoltrata richiesta all'Ufficio anagrafe del Comune dei certificati anagrafici e di residenza;
- Invio richiesta di accesso agli atti, per visionare le pratiche edilizie, presso il Comune di Valdagno (VI) in data 31-03-2025; la documentazione reperita è stata inviata dal Comune in data 30-04-2025;
- richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data 29-04-2025 con risposta in data 09-05-2025;
-ricerca Atti comparabili di recenti compravendite in data 18-05-2025.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Sono oggetto della presente perizia un appartamento al piano terra rialzato, con autorimessa al piano seminterrato, situati in via Campassi n. 27/A a Valdagno (VI).

2.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Risulta pignorato il diritto della <u>piena proprietà per la quota di 1/1</u> dei seguenti beni:

- Comune di VALDAGNO – Sezione Novale - C.F. foglio n. 4 - m.n. 852 sub 8 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, via Campassi n. 27/A – Piani T-2, sup. cat. mq. 99, rendita € 413,17.
- Comune di VALDAGNO – Sezione Novale - C.F. foglio n. 4 - m.n. 852 sub 1 Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 20 mq., via Campassi n. 27/A – Piani T, sup. cat. mq. 21, rendita € 56,81.

Le unità immobiliari risultano intestate catastalmente al seguente proprietario:

- ..... nato a .....il .....C.F.: .....
  per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

2.3 Confini N-E-S-O

Confini dell'appartamento sub 8:
a Nord altra unità immobiliare stesso mappale; ad Est mappale n. 853, a Sud Via Campassi, ad Ovest Terrazzo e scala comune.

Confini dell'autorimessa sub 1:
a Nord altra autorimessa stesso mappale; ad Est corsia di manovra comune, a Sud muro perimetrale su Via Campassi, ad Ovest terrapieno.

2.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di un appartamento al piano terra rialzato, con autorimessa al piano seminterrato, situati in via Campassi n. 27/A a Valdagno (VI).
L'appartamento è costituito da *(le superfici sono nette escluso i muri):*
PIANO TERRA RIALZATO (h. m. 2,85)
un ingresso – corridoio di circa mq. 5,10, una zona pranzo-soggiorno con cucina a vista di circa mq. 27,80, un ripostiglio di circa mq. 6,00, un disimpegno di circa mq. 4,30, una camera di circa mq. 8,70, un bagno di circa mq. 6,50, una camera di circa mq. 16,10, un terrazzo lato ovest di circa mq. 17,90, un terrazzo lato est di circa mq. 47,50.

L'autorimessa è costituita da *(le superfici sono nette escluso i muri):*
PIANO SEMINTERRATO (h. m. 3,10)
Una stanza destinata ad autorimessa di circa mq. 12,70.

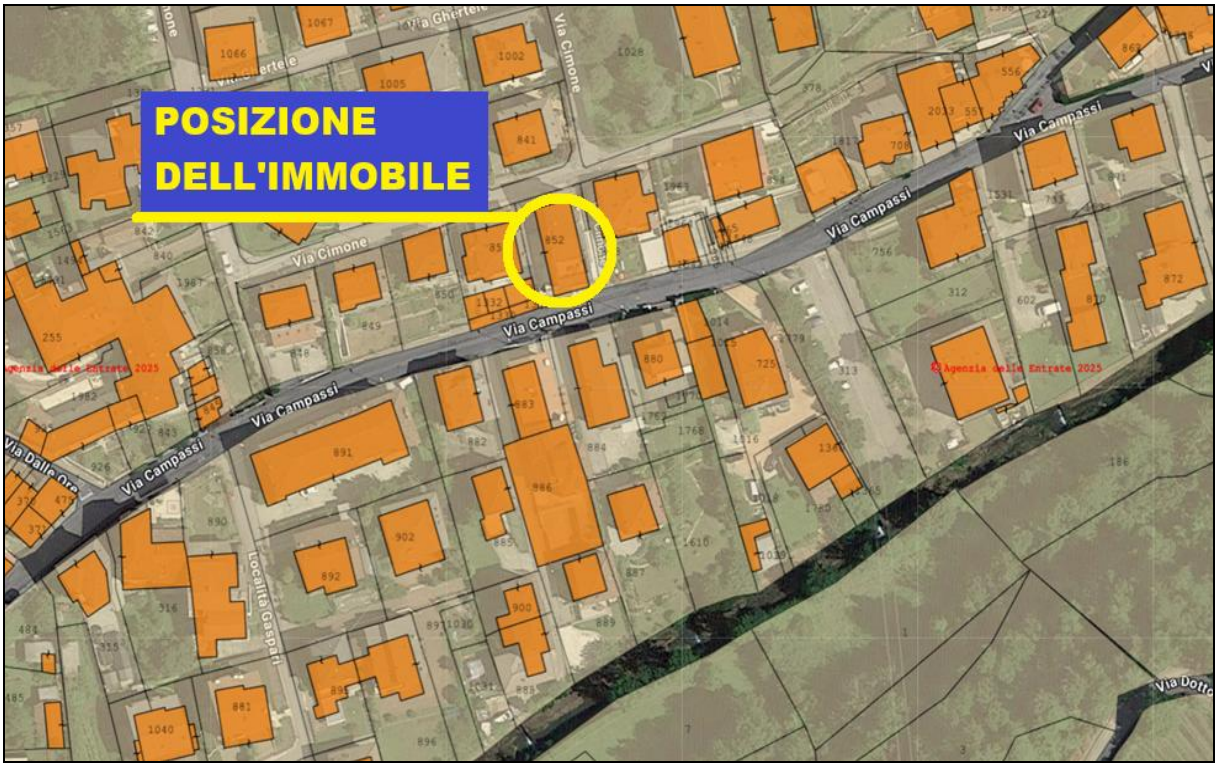
L'intero condominio è stato costruito negli anni 1974-1975
L'immobile si presenta in uno **stato di manutenzione medio** tenuto conto della vetustà.
I pavimenti sono in ceramica con laminato nelle camere; le porte in legno scuro; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e si presentano in condizioni scarse; oscuranti esterni con tapparelle avvolgibili in plastica; muri intonacati e pitturati.
Impianto termico con radiatori gestiti da una caldaia autonoma a gas-metano.

Tabella superfici

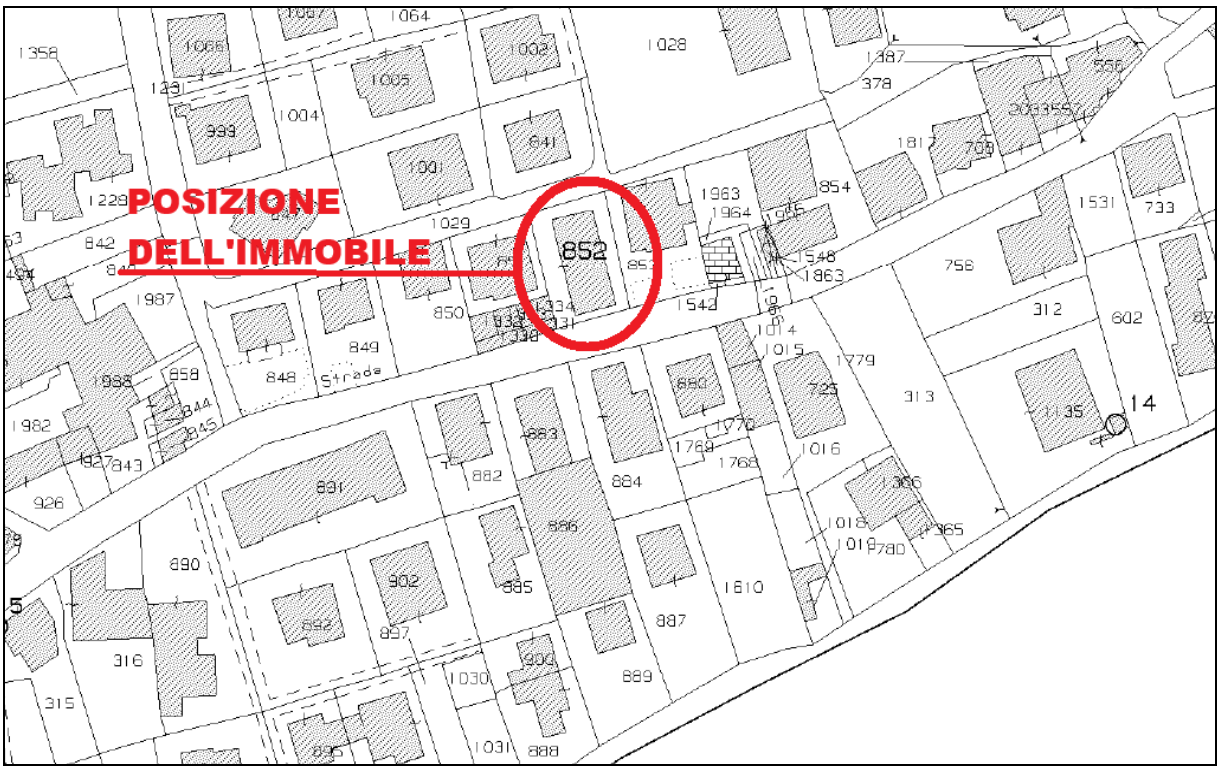
Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Superficie alloggio SEL	88,60	1,00	88,60
Balconi e terrazze	65,40	0,30	19,62
Autorimessa	13,50	0,50	6,75
Totale		**sup. commerciale**	**114,97**

Inquadramento territoriale nella zona

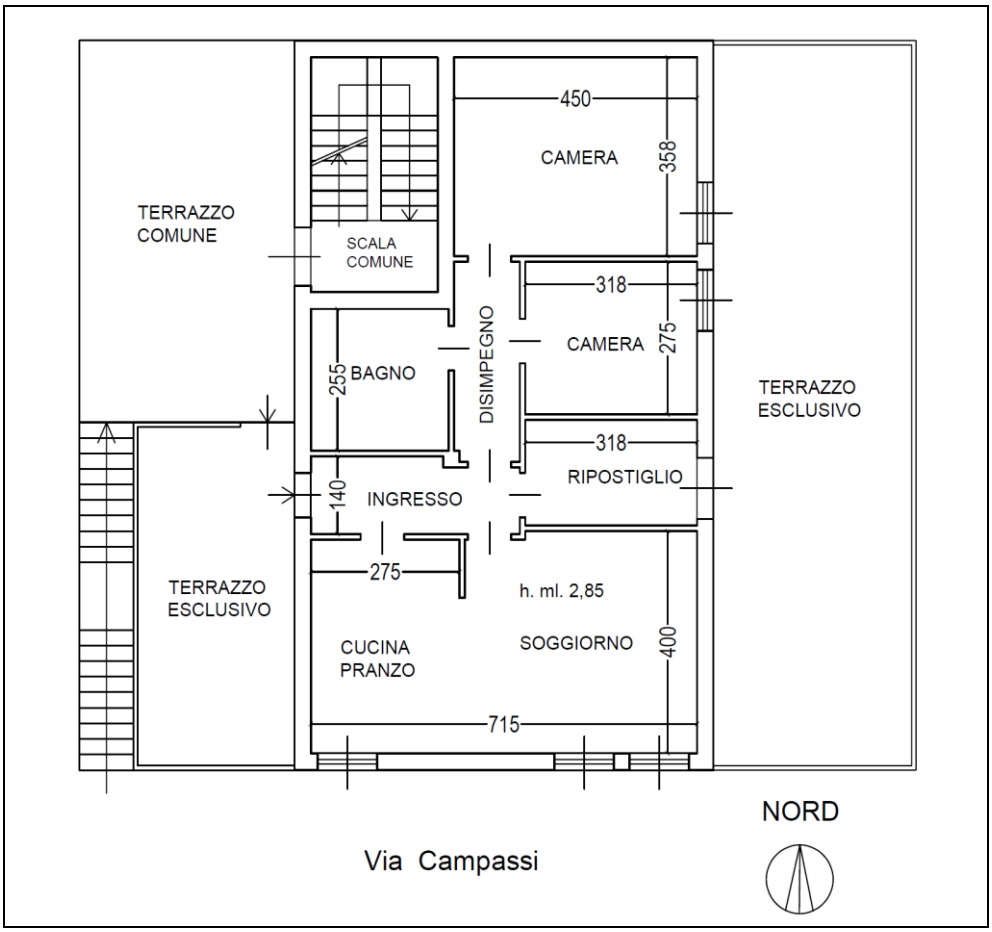
Posizione dell'immobile nella zona



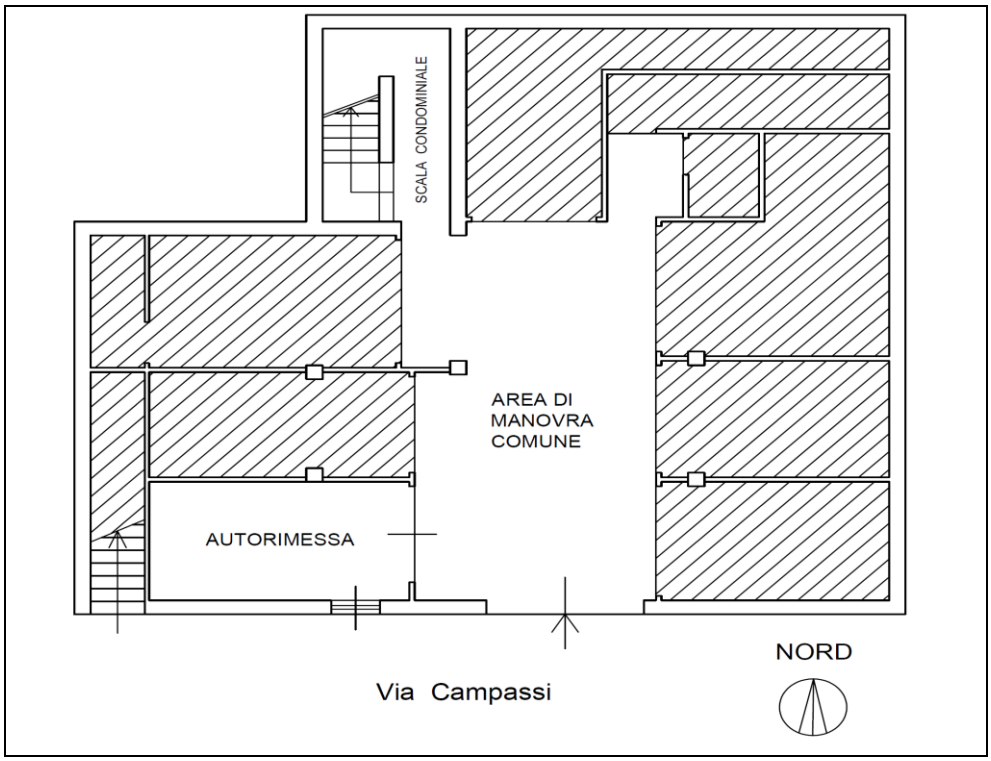
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Estratto di mappa catastale – fg.4 Valdagno



Pianta appartamento piano terra rialzato



Pianta autorimessa piano seminterrato

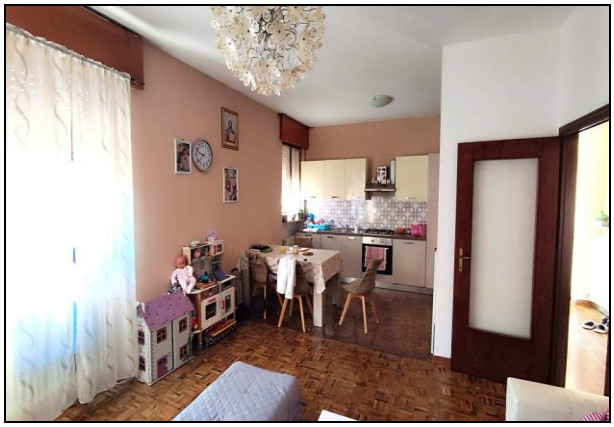
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Vista appartamento dalla strada

Scale di accesso dalla strada – via Campassi

Ingresso da terrazzo esclusivo

Zona ingresso



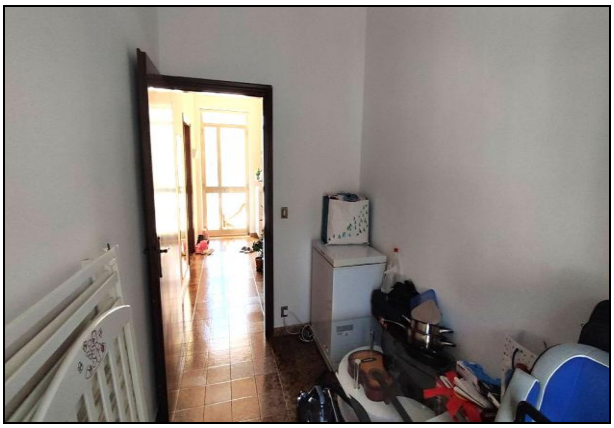
Zona pranzo con cucina

Zona soggiorno

Camera piccola

Bagno

Camera matrimoniale

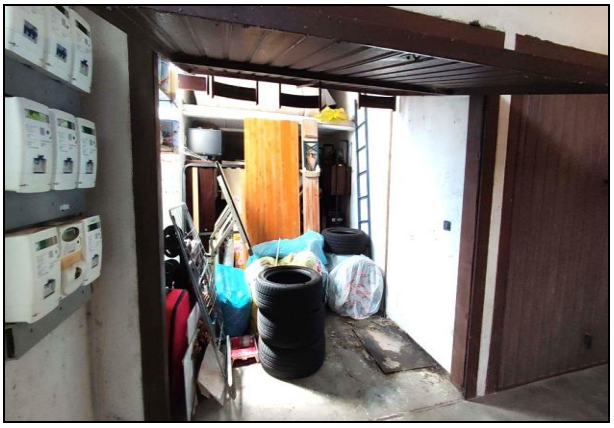


Ripostiglio

Terrazzo esclusivo lato est

Terrazzo esclusivo lato ovest

Corsia manovra autorimesse



Autorimessa

2.5 Certificazione energetica

Per l'unità immobiliare residenziale in oggetto il sottoscritto ha fatto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che è stato regolarmente registrato nel portale regionale VENET.
L'A.P.E. è stato emesso con codice identificativo 64230/2025, codice chiave d6239f29de, valido fino al 30-05-2035. **La classe energetica risultante è la "F".**

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

3.1 Possesso

Gli immobili pignorati risultano attualmente occupati, senza titolo, dai seguenti soggetti:

- .....(ex moglie dell'esecutato) nata a .....– carta d'identità n. …….;
- ……. nata a Valdagno (VI) il …….. (figlia dell'esecutato e della suddetta signora).

Relativamente ad eventuali Contratti di locazione in essere, a seguito di richiesta del sottoscritto, l'Agenzia delle Entrate ha inviato risposta via mail scrivendo che non risultano presenti contratti di locazione in essere o comodato inerenti all'immobile in esecuzione.

4. ASPETTI CATASTALI

4.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Variazioni storiche relative all'abitazione e cantina individuati catastalmente al fg.30, mappale 213, sub 11:

- In data 02-08-2017, variazione nel classamento - pratica n. VI0080728 in atti dal 02-08-2017 – variazione di classamento (n.17295.1/2017);
- In data 02-08-2016, pratica per diversa distribuzione degli spazi interni del 01-08-2016 - pratica n. VI0085394 in atti dal 02-08-2016 (n. 30454.1/2016);
- In data 09-11-2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- In data 08-07-2014, rettifica sezione censuaria – pratica n. VI0102843 in atti dal 08-07-2014 (n.479.1/1975);

4.2 Intestatari catastali storici

Dalla visura catastale risultano i seguenti intestatari storici:

- dal 27-12-1975 intestato al signor:
  - ……nato a Valdagno (VI) il …….. C.F.:…….. - proprietà di 1/1;
- dal 19-09-2016 intestato al signor:
  - ..... nata in Croazia (EE) il .....C.F.:..... - proprietà di 1/1.

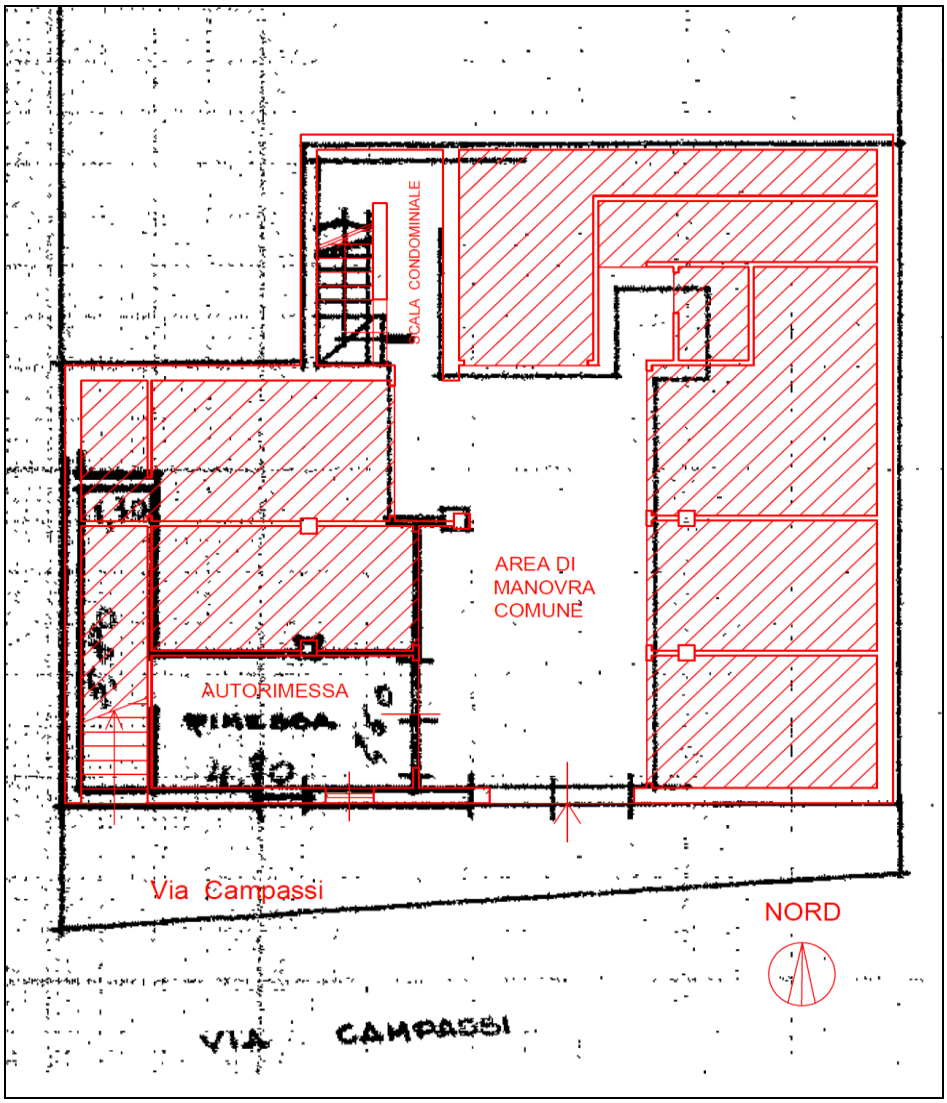
4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si rileva una esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione rispetto ai dati riportati nelle visure catastali, rispetto alla quota di proprietà dell'esecutato.

4.4 Giudizio di conformità catastale

Dall'analisi della situazione reale dei luoghi e le planimetrie catastali (appartamento ed autorimessa) depositate al Catasto relative agli immobili oggetto della presente perizia, si riscontra:

- Relativamente all'appartamento (sub 8) non si riscontrano difformità tra planimetria catastale depositata e lo stato attuale dei luoghi;
- **Relativamente all'autorimessa (sub 1) si riscontra difformità** tra planimetria catastale depositata e lo stato attuale dei luoghi; nel dettaglio nella planimetria catastale (che risale al 1975 - anno di costruzione dell'immobile) è stata riportata anche una stanza, sul lato ovest ed adiacente all'attuale autorimessa, che dovrebbe essere situata sotto la scala di accesso esterno da via Campassi. Dal sopralluogo si è verificata l'inesistenza di tale stanza adiacente all'autorimessa sul lato ovest. Anche la posizione della finestra dell'autorimessa risulta spostata rispetto a quella riportata nella planimetria catastale.
  (per quanto sopra vedasi la sovrapposizione seguente)



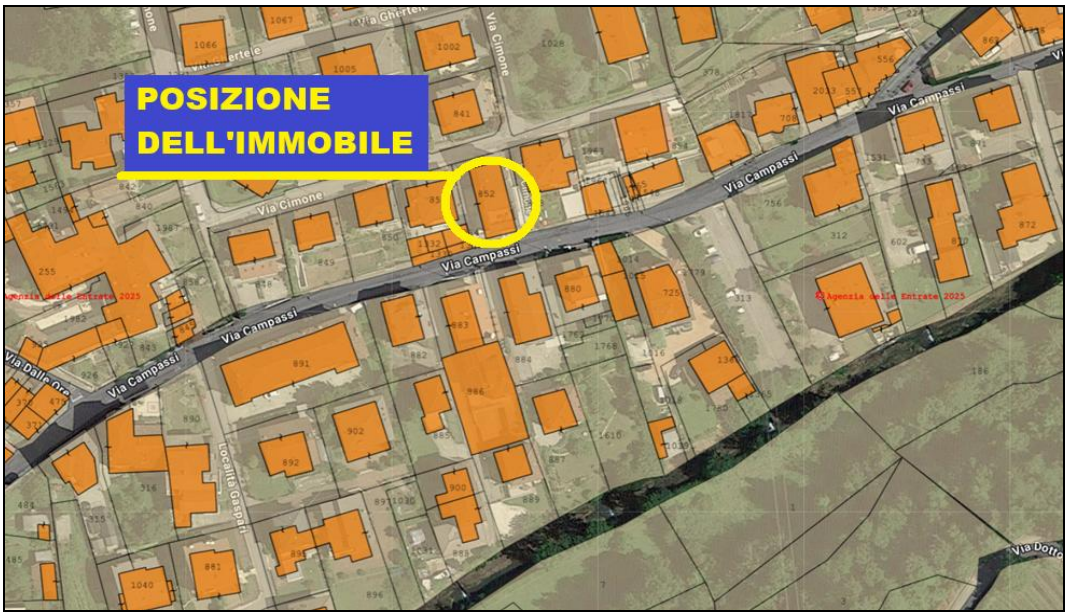
Sovrapposizione pianta attuale con mappa catastale autorimessa sub 1

Costi regolarizzazione catastale:

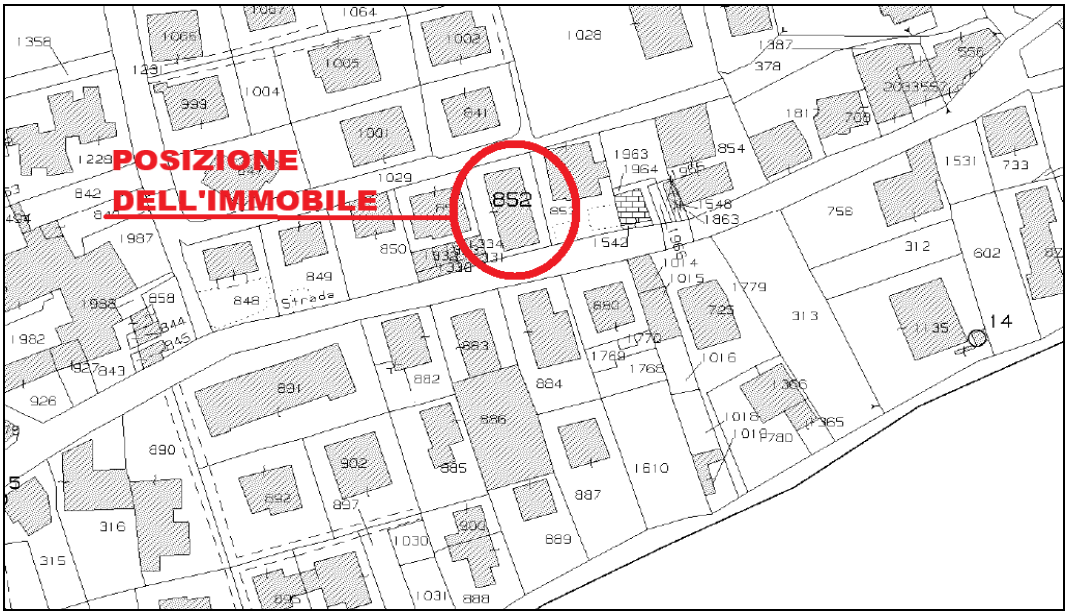
Per quanto evidenziato nella pagina precedente, si prevede che sia necessario presentare una variazione al catasto (DOCFA) per l'aggiornamento della planimetria catastale ai fini della regolarizzazione delle difformità evidenziate.

Il costo per la redazione e presentazione di tale pratica è stimato in circa **€ 1.500,00** tra spese tecniche e bolli; tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

N.B.: eventuali ulteriori costi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere per la regolarizzazione catastale saranno a carico dell'acquirente e si considerano ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Estratto della mappa catastale con immobile evidenziato

Data: 26/03/2025 - n. T403699 - Richiedente: TMPGTN65R02B515T

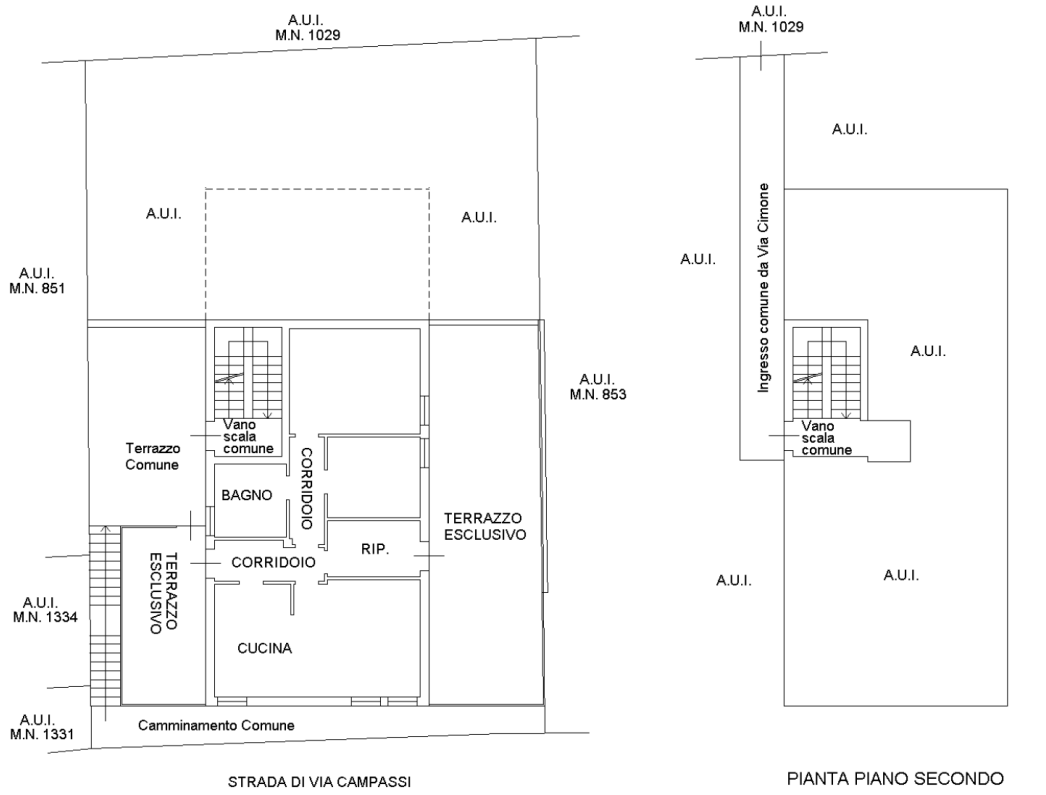
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza

Dichiarazione protocollo n. VI0085394 del 02/08/2016
Planimetria di u.i.u. in Comune di Valdagno - Novale
Via Campassi civ. 27/A

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 852
Subalterno: 8

Compilata da:
Antoniazzi Luca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Vicenza N. 01846

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA H=2.80 m

ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti

Data: 26/03/2025 - n. T403699 - Richiedente: TMPGTN65R02B515T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2025 - Comune di VALDAGNO(L551R) - < Foglio 4 - Particella 852 - Subalterno 8 >
VIA CAMPASSI n. 27/A Piano T-2

Planimetria catastale appartamento

Data presentazione: 27/09/1975 - Data: 26/03/2025 - n. T403704 - Richiedente: TMPGTN65R02B515T

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

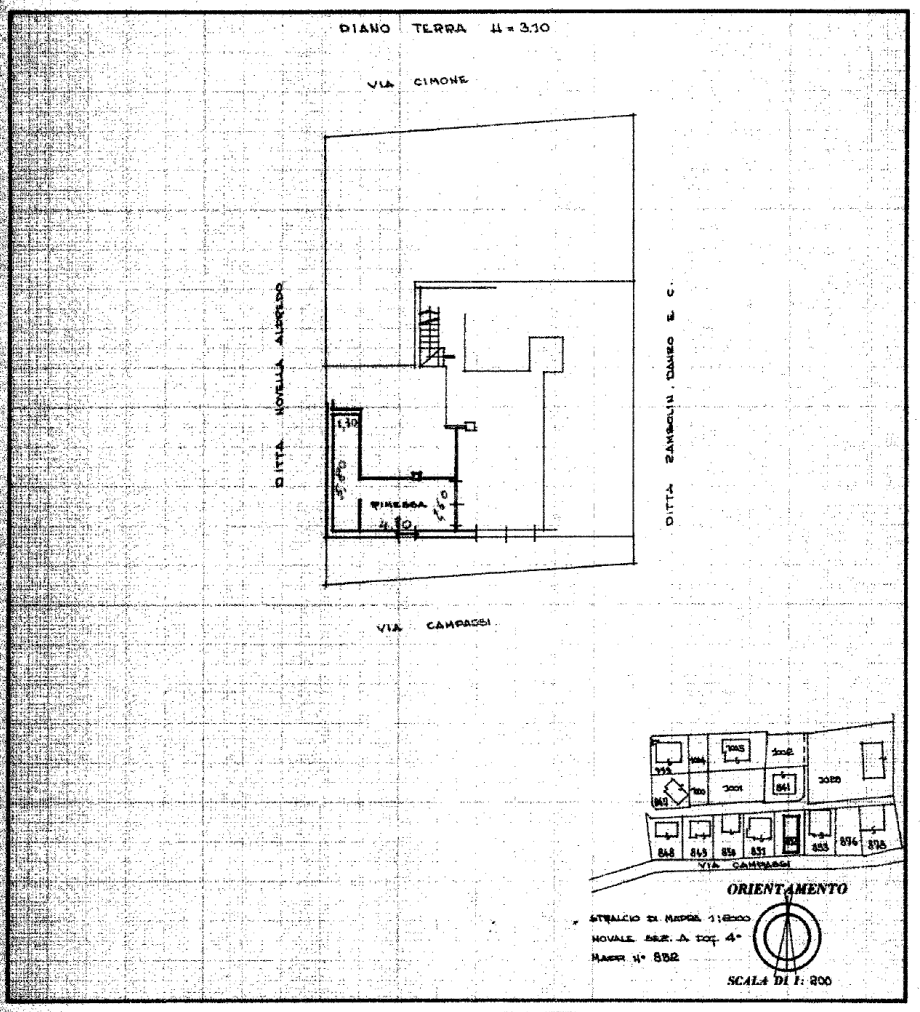
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NOVALE (VALDAGNO) *Via* CAMPAGNI

Ditta CASTAGNA ALESSIO n.a RECOARO 31.5.36 BERNARDI MARIA nata a VALDAGNO 18.4.40 196/00

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA **Scheda N.° 1**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.° 479 28 SET. 1975

Compilata dal GEOMETRA ANGELO ROCCO

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo DEI GEOMETRI

della Provincia di VICENZA

DATA

Firma:

Ultima planimetria in atti

Tipografia di G. LOSAVIO - SCHIO Vicenza

Data presentazione: 27/09/1975 - Data: 26/03/2025 - n. T403704 - Richiedente: TMPGTN65R02B515T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X383) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2025 - Comune di VALDAGNO(L551R) - < Foglio 4 - Particella 852 - Subalterno 1 >
VIA CAMPASSI n. 27A Piano T

Inatti 01

Planimetria catastale autorimessa

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5.1 Quota dell'esecutato - proprietà nel ventennio e titoli

La quota di **1/1** degli immobili oggetto di esecuzione è **pervenuta all'esecutato .....** in forza dei seguenti titoli:

- **19-09-2016**
  Atto di compravendita del 19-09-2016, rep. n. 62.432 racc. n. 28061 Notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza in data 22-11-2016 ai n.ri 17356 RG e 12351 RP, con il quale **il signor ……** nato a Valdagno il …… C.F.: …….. **vendeva al signor .....** nato a …….. il …… C.F.: ....., la piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti in Comune di Valdagno, Sezione Censuaria di Novale, censiti al C.F. al Foglio 4 m.n. 852 sub. 8 (A/3) e con il m.n. 852 sub. 1 (C/6).

- **11-04-2013**
  Successione legittima del Sig. …… deceduto in data ……; Dichiarazione di successione presentata presso l'ufficio del registro di Schio in data 02-12-2013 al n. 784 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 22-01-2014 ai numeri 1099 R.G. e 865 R.P.. La proprietà della quota di 3/4 dei suddetti immobili si è devoluta per legge al figlio …….
  Si rileva la trascrizione in data 22-09-2016 ai numeri 17355 R.G. e 12350 R.P. dell'accettazione tacita dell'eredità su detti beni a carico del signor ……. ed a favore del signor ……..

- **30-03-2011**
  Successione legittima della Sig.ra Piana Maria deceduta in data 30-03-2011; Dichiarazione di successione presentata presso l'ufficio del registro di Schio in data 27-07-2011 al n. 395 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 16-09-2011 ai numeri 18006 R.G. e 11709 R.P.. La proprietà della quota di 1/2 dei suddetti immobili si è devoluta per legge al coniuge superstite .....(in quota di 1/4) ed al figlio ....., nato a Valdagno (VI) il …… C.F.: ..... (in quota di 1/4).
  Si rileva la trascrizione in data 22-09-2016 ai numeri 17354 R.G. e 12349 R.P. dell'accettazione tacita dell'eredità su detti beni a carico della signora …… ed a favore del signor .....

- **15-01-1979**
  Atto di compravendita del 15-01-1979, rep. n. 63.140 del Notaio Eugenio Lupi di Valdagno (VI), ivi registrato il 24-01-1979 al n. 128 vol. 132 atti privati, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza in data 01-02-1979 ai n.ri 1198 RG e 997 RP, con il quale i signori **……** nato a Recoaro Terme il …… C.F.: ……. e la signora **……..** nata a Valdagno il …….. **vendevano al signor .....**nato a Cornedo Vicentino il …… C.F.: ……., la piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto della presente perizia.

6. ASPETTI E URBANISTICO – EDILIZI

6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di VALDAGNO (VI), l'Ufficio Tecnico del Comune rilasciava al sottoscritto le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia del 14-03-1974 prot. n. 15531/4 per *"Lavori di costruzione fabbricato in via Campassi, mapp. 852, Sez.A/4° di Novale";*
- Licenza edilizia del 30-08-1974 prot. n. 10936/4 per *"Variante planimetrica a fabbricato autorizzato in data 14-03-1974";*
- Licenza edilizia del 24-06-1975 prot. n. 4110/4 per *"Variante prospetti a fabbricato in località Campassi";*
- Segnalazione Certificata Inizio Attività del 19-07-2016 (prot. n. 25573 del 20-07-2016) per *"Opere interne e pensilina esterna in variante alla C.E. 15531/73 del 14-03-1974 e successiva variante n. 4110 del 24-06-1975".*

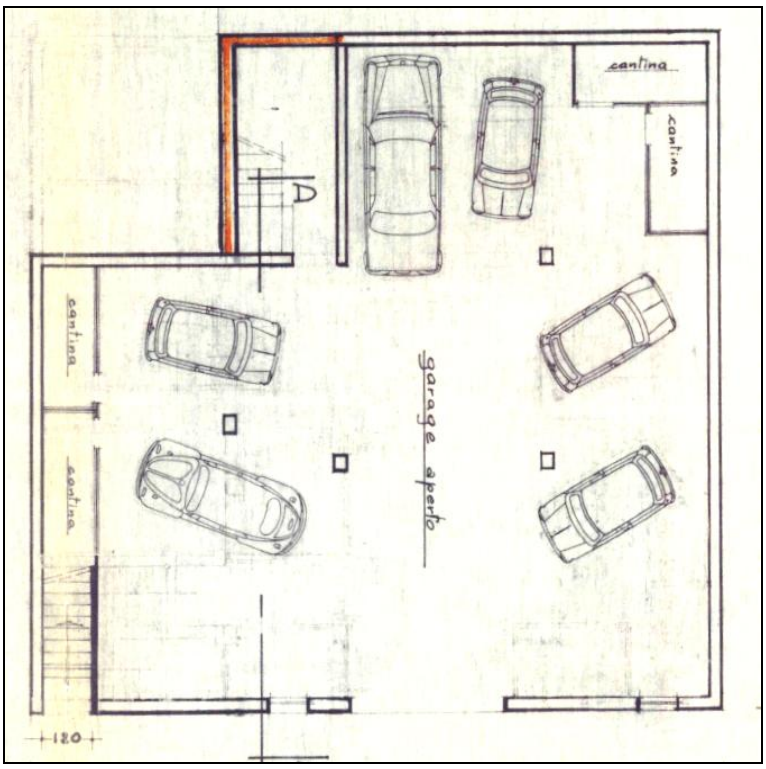
Si segnala che gli immobili oggetto della presente perizia sono sprovvisti del Certificato di Agibilità.

6.2 Difformità riscontrate

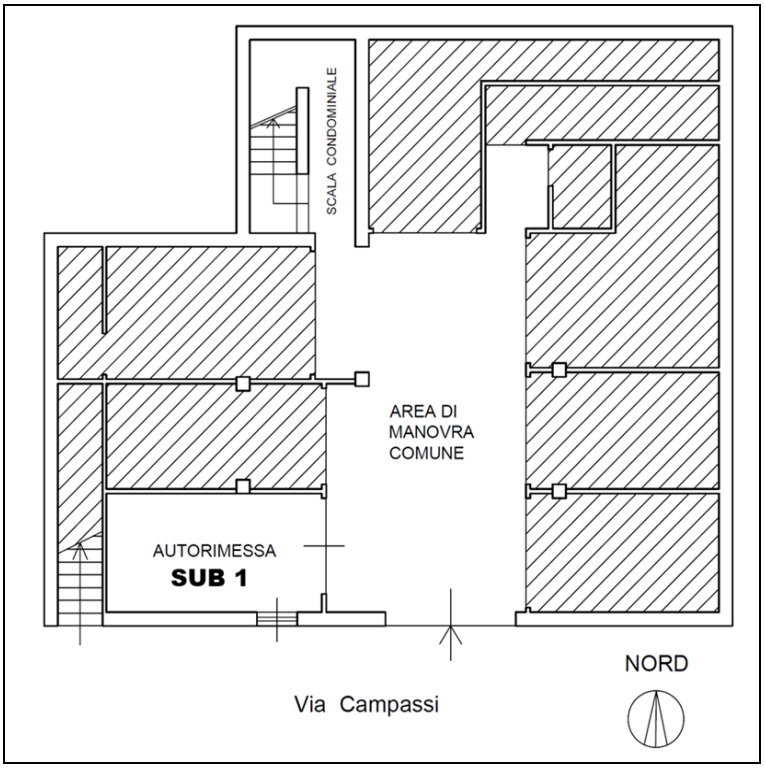
Relativamente all'appartamento non si riscontrano difformità edilizie/urbanistiche, rispetto all'ultima pratica SCIA del 19-07-2016, **ma si evidenzia che il suddetto alloggio è sprovvisto di certificato di Agibilità.**
Relativamente all'autorimessa si riscontrano difformità tra il progetto approvato del piano interrato e lo stato attuale dell'interrato; infatti il disegno del progetto approvato in data 24-06-1975 (ultima variante approvata) non riportava le autorimesse (compresa la sub 1) delimitate da murature e con portoni basculanti. Nel dettaglio: attualmente l'autorimessa è delimitata sul lato nord (a confine con l'autorimessa sub 2) da un muro e sul lato est da un muro con inserito un basculante di ingresso all'autorimessa stessa; ma sul disegno di progetto tali murature non sono previste.
(A chiarimento di quanto sopra, vedasi i disegni della pagina seguente).

6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per le difformità sopra evidenziate, si prevede che sia necessario presentare in Comune una adeguata pratica edilizia (da concordare con l'Ufficio Tecnico) ai fini della regolarizzazione delle difformità evidenziate; e successivamente bisognerà presentare la pratica per la richiesta dell'agibilità sia dell'alloggio che dell'autorimessa.
Il costo per la redazione e presentazione di tale pratica è stimato in circa **€ 5.000,00** tra spese tecniche-diritti e sanzioni; tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.
N.B.: eventuali ulteriori costi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere per la regolarizzazione edilizia/urbanistica saranno a carico dell'acquirente e si considerano ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata.



Piano interrato approvato



Piano interrato stato attuale

6.4 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.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata 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; è stato 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.

Non sono richieste al sottoscritto 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.

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 qualsiasi ragione compresi vizi occulti oppure non rilevati dal sottoscritto, oppure difformità urbanistico-edilizie non riportate nella presente perizia; eventuali oneri si ritengono ricompresi nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

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.

7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

7.1 Oneri e vincoli

Oneri a carico dell'acquirente aggiudicatario per regolarizzazioni:

- per regolarizzazione catastale € 1.500,00;
- per regolarizzazione edilizia € 5.000,00.

7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Nessuno

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

- **Ipoteca volontaria**

  iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza, in data 22-09-2016 ai nn. 17358 RG e 3053 RP., derivante da Contratto di mutuo fondiario del 19-09-2016, rep. n. 62433 e racc. n. 28062 del Notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza, registrato a Vicenza 1 in data 22-09-2016 al n. 5523 serie 1T;
  a favore di:
  CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A. con sede a Bolzano - C.F.: 00152980215
  contro:
  ..... nato a .....il ……, C.F.: .....
  Grava sulle unità immobiliari censite al C.F. Valdagno Sez. Novale foglio 4 mappale n. 852 sub 8 (appartamento) e mappale n. 852 sub 1 (autorimessa).

- **Pignoramento**

  trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza in data 26-02-2025 ai nn. 3901 RG e 2857 RP.
  derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Vicenza di data 01-02-2025 rep. n. 284
  a favore di:
  CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A. con sede a Bolzano - C.F.: 00152980215
  contro:
  ..... nato a .....il …….., C.F.: .....
  Grava sulle unità immobiliari censite al C.F. Valdagno Sez. Novale foglio 4 mappale n. 852 sub 8 (appartamento) e mappale n. 852 sub 1 (autorimessa).

8. SUOLO DEMANIALE

L'immobile pignorato attualmente non ricade su suolo demaniale.

9. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

10.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile è situato all'interno del fabbricato residenziale condominiale denominato "Condominio Campassi", con C.F.: 94003670240, che risulta amministrato dallo Studio Pellichero della Dott.ssa Sara Pellichero con sede in via L. Festari n. 15 a Valdagno (VI).
Il sottoscritto ha richiesto all'amministratrice l'ammontare delle le spese condominiali di gestione dell'immobile, delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni da parte dell'attuale proprietario.
L'amministratore rispondeva al sottoscritto inviando documentazione dalla quale si evince quanto segue:

- le spese condominiali ordinarie annue ammontano ad € 1.000,00 / 1.200,00 circa;
- negli ultimi 2 anni risultano non pagate spese condominiali per € 2.000,00 circa (come da bilanci preventivi anni 2023-2024 e anni 2024-2025);
- non risultano spese straordinarie deliberate.

N.B.: Le spese condominiali e gli arretrati di cui sopra sono indicativi, in quanto dal momento della redazione della perizia di stima al momento del Decreto di Trasferimento dell'immobile gli importi saranno sicuramente soggetti a variazioni e quindi gli interessati all'acquisto dovranno informarsi dall'Amministratrice in merito agli importi aggiornati, che saranno a carico del futuro acquirente.

Nei confronti del condomino esecutato, Sig. ……., è stata emessa una Ingiunzione di Pagamento a firma del Giudice di Pace di Vicenza di data 18-01-2023 (depositato in Cancelleria in data 07-02-2023 e con formula esecutiva di data 09-03-2023) per un importo totale di € 2.493,41 a favore del "Condominio Campassi" e contro ..... nato a .....il 05-03-1988, C.F.: .....

<u>In data 11-06-2025 è stato depositato in Tribunale il Ricorso per intervento nell'esecuzione immobiliare (ex art. 499 c.p.c.) da parte del Condominio Campassi in riferimento all'Ingiunzione di pagamento sopra descritta.</u>

Regolamento condominiale

L'Amministratrice ha riferito al sottoscritto che non esiste un regolamento condominiale.

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

11.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (EuropeanValuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA IncomeApproach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

<u>Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach),</u> che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject.

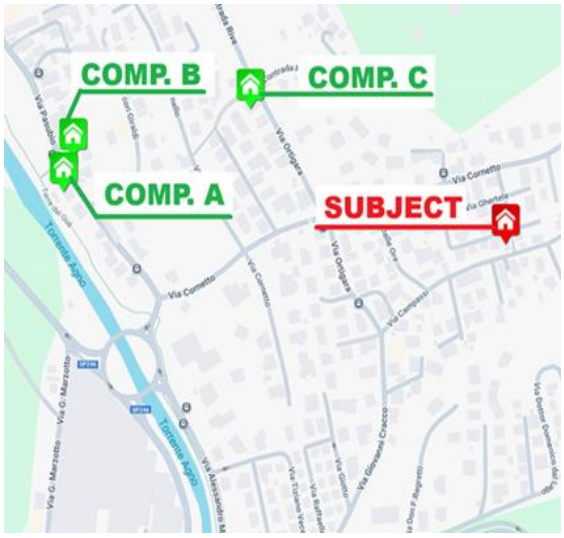
Il valore di stima deriva dal prezzo degl'immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.
Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda).

11.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".
Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita.
Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject.
Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).
Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato dell'intero (quota 1/1) alla data del 10-06-2025 risulti essere pari a: € 94.421,75; al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA.
Nelle pagine seguenti si riportano le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

SCHEDA IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)

Comune di :	VALDAGNO	Ubicazione	Via Campassi	n.27/A



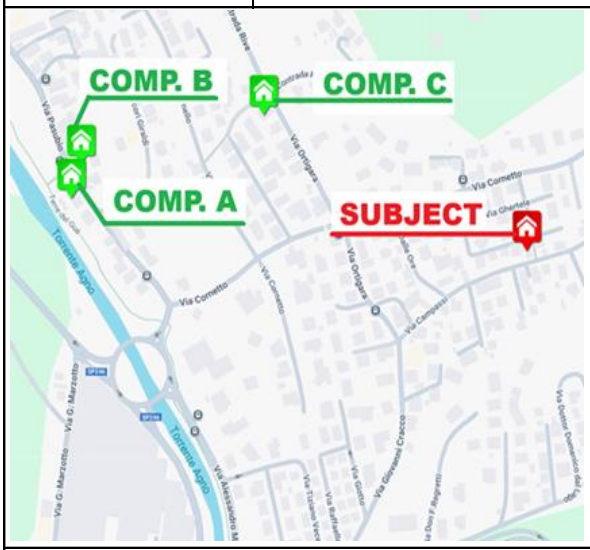
Descrizione	APPARTAMENTO		piano	**0**	Edificato anno 1974
Tipologia	Appartamento al piano terra con una autorimessa al piano sottostrada				
	Comune	foglio	mapp	Sub abitazione	Sub autorimessa
	VALDAGNO	4	852	sub 8	sub 1
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo				**3**

Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. princ. Alloggio	SUP	88,60	100%	88,60	Quantitativa
	Balconi - portici	BAL	65,40	30%	19,62	Quantitativa
	Sottotetto	SOT	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	13,50	50%	6,75	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Area esterna al 10%	EST1	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Area esterna al 2%	EST2	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
				Superficie commerciale	**114,97**	Mq.

Provenienza dato		
Data formazione prezzo	10/06/2025	
n. bagni	1	

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE A

Comune di :	VALDAGNO	Ubicazione	Via Pasubio	n.31



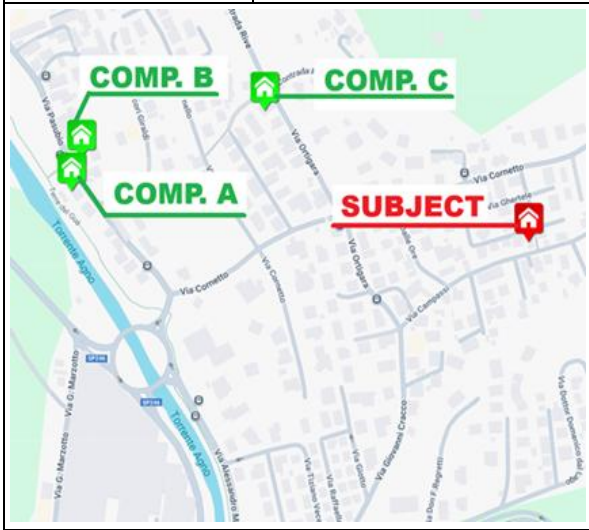
Descrizione	APPARTAMENTO		piano	**0**	Edificato anno 1974
Tipologia	Appartamento al piano terra con autorimessa e cantina al piano interrato				
	Comune	foglio	mapp	Sub abitazione e cantina	Sub autorimessa
	VALDAGNO	4	434	sub 2	sub 4
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo				**3**

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. princ. Alloggio	SUP	72,10	100%	72,10	Quantitativa
	Balconi - portici	BAL	10,80	30%	3,24	Quantitativa
	Sottotetto	SOT	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	12,70	50%	6,35	Quantitativa
	Cantina	CAN	10,70	50%	5,35	Quantitativa
	Area esterna al 10%	EST1	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Area esterna al 2%	EST2	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
				Superficie commerciale	**87,04**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita del 29-05-2024 Rep. n. 33.559 Racc. n. 21.117 Notaio Alberto Bonato di Schio (VI)	
Data formazione prezzo	29/05/2024	
n. bagni	1	
Prezzo di vendita	€ 72.000,00	(euro settantaduemila/00)

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE B

Comune di :	VALDAGNO	Ubicazione	Via Pasubio	n.30



Descrizione	APPARTAMENTO		piano	**2**	edificato 1969-1971
Tipologia	Appartamento al piano secondo con una autorimessa e cantina al piano interrato				
	Comune	foglio	mapp	Sub abitazione e cantina	Sub autorimessa
	VALDAGNO	4	1054	3	sub 7
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo				**3**

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. princ. Alloggio	SUP	123,30	100%	123,30	Quantitativa
	Balconi - portici	BAL	24,70	30%	7,41	Quantitativa
	Sottotetto	SOT	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	18,00	50%	9,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	12,70	50%	6,35	Quantitativa
	Area esterna al 10%	EST1	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Area esterna al 2%	EST2	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
				Superficie commerciale	**146,06**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita del 21-11-2024 Rep. n. 33935 Racc. n. 21433 Notaio Alberto Bonato di Schio (VI)	
Data formazione prezzo	21/11/2024	
n. bagni	1	
Prezzo di vendita	€ 110.000,00	(euro centodiecimila/00)

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE C

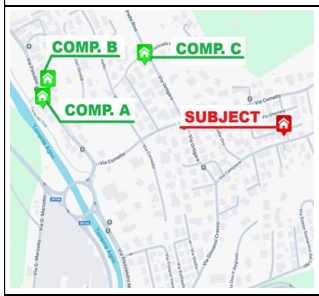
Comune di :	VALDAGNO	Ubicazione	Via Ortigara	n.33

Descrizione	APPARTAMENTO		piano	**0**	edificato 1982
Tipologia	Appartamento al piano terra con una autorimessa e cantina al piano interrato				
	Comune	foglio	mapp	Sub abitazione e cantina	Sub autorimessa
	VALDAGNO	4	1085	sub 2 graffato sub 4	sub 8
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo				**4**

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. princ. Alloggio	SUP	102,40	100%	102,40	Quantitativa
	Balconi - portici	BAL	18,00	30%	5,40	Quantitativa
	Sottotetto	SOT	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	36,90	50%	18,45	Quantitativa
	Cantina	CAN	3,80	50%	1,90	Quantitativa
	Area esterna al 10%	EST1	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Area esterna al 2%	EST2	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
				Superficie commerciale	**128,15**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita del 21-11-2024 Rep. n. 7926 Racc. n. 4055 Notaio Francesca Cirillo di Valdagno (VI)	
Data formazione prezzo	21/11/2024	
n. bagni	2	
Prezzo di vendita	€ 135.000,00	(euro centotrentacinquemila/00)

TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE		**VALDAGNO**				
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		**Subject**	
Ubicazione	*Via Pasubio*	*n.31*	*Via Pasubio*	*n.30*	*Via Ortigara*	*n.33*	*Via Campassi*	*n.27/A*
Prezzo totale (euro)	€ 72.000,00		€ 110.000,00		€ 135.000,00			
Data (mesi)	29/05/2024		21/11/2024		21/11/2024		10/06/2025	
Superfie alloggio (m^2) SEL	72,10		123,30		102,80		88,60	
Balconi - portici (m^2)	10,80		24,70		18,00		65,40	
Sottotetto (m^2)	0,00		0,00		0,00		0,00	
Autorimessa (m^2)	12,70		18,00		36,90		13,50	
Cantina (m^2)	10,70		12,70		3,80		0,00	
Area esterna (m^2) al 10%	0,00		0,00		0,00		0,00	
Area esterna (m^2) al 2%	0,00		0,00		0,00		0,00	
Bagni	1		1		2		1	
Livello di piano (n)	0		2		0		0	
Stato manutenzione e finiture (n)*	3		3		4		3	
distanza dal centro	---		---		---		---	
affacci	---		---		---		---	
Qualitativa 1 INQUINAMENTO**	0		0		0		0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	0		0		0		0	
Superficie commerciale	**87,04**		**146,06**		**128,55**		**114,97**	

* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5

** 0 = non c'è 1 = c'è

** 0 = assenza di inquinamento 1 = con inquinamento

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo ***	2,00%
Rapporto mercantile dei balconi e portici	30,00%
Rapporto mercantile del sottotetto	60,00%
Rapporto mercantile autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile cantina	50,00%
Rapporto mercantile area esterna al 10%	10,00%
Rapporto mercantile area esterna al 2%	2,00%
Saggio del livello di piano	-1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo e finiture	€ 25.000,00
Variazione per quantità di bagni	€ 9.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 120,00	euro/mese	
Prezzo data B	€ 183,33	euro/mese	
Prezzo data C	€ 225,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 827,21	euro/m^2	**Prezzo MARG.**
Prezzo sup. princ. B	€ 753,12	euro/m^2	**€ 753,12**
Prezzo sup. princ. C	€ 1.050,18	euro/m^2	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	-€ 720,00	euro/m^2	
Prezzo LIV PIANO. B	-€ 1.100,00	euro/m^2	
Prezzo LIV PIANO. C	-€ 1.350,00	euro/m^2	
Prezzo balconi e portici	€ 225,93	euro/m^2	
Prezzo sottotetto	€ 451,87	euro/m^3	
Prezzo autorimessa	€ 376,56	euro/m^2	
Prezzo cantina	€ 376,56	euro/m^2	
Prezzo area esterna al 10%	€ 75,31	euro/m^2	
Prezzo area esterna al 2%	€ 15,06	euro/m^2	
Stato manutenzione-finiture	€ 25.000,00		
Bagni	€ 9.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		
posto auto	€ 3.500,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						**Subject**
	Comparabile A		**Comparabile B**		**Comparabile C**		
Prezzo totale (euro)		€ 72.000,00		€ 110.000,00		€ 135.000,00	-
Data (mesi)	12,57	€ 1.508,00	6,70	€ 1.228,33	6,70	€ 1.507,50	
Superficie principale (m^2)	72,10	€ 12.426,40	123,30	-€ 26.133,10	102,80	-€ 10.694,24	88,60
Balconi - portici (m2)	10,80	€ 12.336,03	24,70	€ 9.195,54	18,00	€ 10.709,30	65,40
Sottotetto (m2)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m2)	12,70	€ 301,25	18,00	-€ 1.694,51	36,90	-€ 8.811,45	13,50
Cantina (m2)	10,70	-€ 4.029,17	12,70	-€ 4.782,28	3,80	-€ 1.430,92	0,00
Area esterna (m2) al 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Area esterna (m2) al 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Quantità bagni (n)	1	€ 0,00	1	€ 0,00	2	-€ 2.571,43	1
Stato di manutenzione (n)	3	€ 0,00	3	€ 0,00	4	-€ 25.000,00	3
Livello di piano	0	€ 0,00	2	€ 2.200,00	0	€ 0,00	0
INQUINAMENTO**	0		0		0		0
N. AFFACCI	0		0		0		0
		€ 94.542,51		€ 90.013,98		€ 98.708,77	
			VALORE MEDIO con MCA	**€ 94.421,75**		DIVERGENZA	9,7%
						VERO	< 10%
* si è considerato una durata anni	35	e vetustà anni	25				
** 0 = assenza di inquinamento	1 = con inquinamento						

11.3 Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di mercato di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati.

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 <u>prezzo a base d'asta</u>, una riduzione del 15 % sul valore dei beni.

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, dell'immobile (quota di 1/1) oggetto della presente perizia è pari ad <u>€ 74.700,00</u> (arrotondato) come da dettaglio seguente:

Valore in libero mercato degli immobili (appartamento + autorimessa) ……	€	94.421,75
Detrazione spese per regolarizzazione catastale …….…..	- €	1.500,00
Detrazione spese per regolarizzazione edilizia …….…...	- €	5.000,00
Valore di mercato al netto delle detrazioni …….…	€	87.921,75
Ribasso applicato per vendita forzata -15% del valore ……..…….	€	13.188,26 =
Valore in vendita forzata degli immobili …….…….	€	74.733,49
Valore della quota di 1/1 a base d'asta (arrotondato)	**€**	**74.700,00**

11.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Si riscontra, quale trasferimento pregresso relativo agli immobili oggetto della presente perizia l'Atto di Compravendita del 19-09-2016 rep. n. 62.432 racc. n. 28.061 Notaio Gianfranco di Marco di Vicenza, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 22-09-2016 ai n.ri 17356 RG e 12351 RP.
Il prezzo della suddetta compravendita ammontava ad € 84.000,00.

11.5 Giudizio di vendibilità'

Tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche dell'appartamento, nonché la posizione tranquilla ma anche abbastanza vicino a tutti i principali servizi di zona, si ritiene che la vendibilità possa essere considerata buona.

12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L' immobile oggetto della presente perizia costituisce un'unità autonoma e funzionale per la quale non si ritiene né possibile né opportuno formare più lotti.
Il debitore esecutato risulta proprietario della quota di 1/1 dell'immobile, pertanto non necessità una divisibilità degli immobili in questione.

13. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

13.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dai Certificati aggiornati dell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente, rilasciati dal Comune di Valdagno, risulta che nell'alloggio oggetto della presente perizia sono residenti i seguenti soggetti:

- .....nata a ……. il ……. (ex moglie dell'esecutato);
- ……. nata a ……. (figlia dell'esecutato e della suddetta signora).

Riguardo l'esecutato, come da Certificato rilasciato dal Comune di Valdagno, risulta *"Cancellato dall' APR per trasferimento di residenza all'estero di uno straniero in data 27-04-2023 pratica 133 per il Comune di Bosnia ed Erzegovina".*

13.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Su richiesta del sottoscritto, il Comune di Valdagno (VI) ha comunicato che non risulta nessun Estratto dell'Atto di matrimonio relativo all'Esecutato.
Si porta a conoscenza che sull'Atto di compravendita del 19-09-2016, relativo agli immobili oggetto della presente perizia, a favore dell'Esecutato, è riportato che lo stesso *"dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni".*

14. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Vicenza, lì 17/06/2025

Il Tecnico Incaricato
Arch. Agostino Tempestilli
(firma digitale)

ELENCO ALLEGATI ALLA PERIZIA

all.01-Attestato di Prestazione Energetica (APE)

all.02-Documentazione fotografica

all.03-Pianta appartamento

all.04-Pianta autorimessa

all.05- Mappa catastale

all.06- Visura catastale dell'appartamento

all.07-Visura catastale dell'autorimessa

all.08-Planimetria catastale dell'appartamento

all.09- Planimetria catastale dell'autorimessa

all.10- Sovrapposizione ortofoto-mappa

all.11-Nota compravendita del 15-01-1979

all.12-Nota accettazione eredità del 30-03-2011

all.13- Nota accettazione eredità del 11-04-2013

all.14-Atto di compravendita del 19-09-2016

all.15-Licenza edilizia del 14-03-1974

all.16-Licenza edilizia del 30-08-1974

all.17-Licenza edilizia del 24-06-1975

all.18-S.C.I.A. del 19-07-2010

all.19-Ispezione ipotecaria alloggio

all.20-Tabelle di stima MCA

all.21-Certificati anagrafici

all.22-Ricevuta invio perizia al creditore procedente, al custode giudiziario.