



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 521/2018

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Maria Antonietta Rosato**

Custode: **A.T.S. Vicenza ANVIPES-IVG VI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



LOTTO UNICO

Trattasi di due unità con autorimessa interrata in palazzina su quattro livelli di cui tre fuori terra,

situato in Viale Dalmazia, 55 nel Comune di Valdagno

*Esperto incaricato: **Ing. Pietro Paolo Lucente**
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 1516
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 851
Con studio in Caldogno (VI) piazzetta della Peschiera, 2 36030 Tel/fax: 0444/905877
Email: 521 studiolucente@gmail.com - PEC: pietropaolo.lucente@ingpec.eu*

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 521/2018 R.G., promossa

contro

Diritto (cfr pag. 4): quota 100% in
comunione legale dei beni

Bene (cfr pag. 5): trattasi di due unità immobiliari, la prima al piano terreno e la seconda sui tre livelli, con autorimessa interrata all'interno di una palazzina di quattro piani, di cui tre fuori terra, di due unità, con accesso comune e vano scala condominiale.

La prima unità è posta al piano terra ed è composta da soggiorno-cucina con angolo cottura, disimpegno zona notte bagno e camera con terrazza

La seconda unità, si distribuisce su tre piani: piano interrato, primo e secondo. Al piano primo la zona giorno è composta da soggiorno e cucina open space con terrazza esposta ad est, bagno con antibagno, al piano secondo la zona notte è composta da due camere con terrazza comune e bagno; al piano interrato taverna, bagno e cantina. Di proprietà anche un'ampia autorimessa interrata accessibile da rampa carraia con tetto praticabile adibito a giardino.

Ubicazione (cfr pag. 5): Comune di **Valdagno**, Viale Dalmazia, 55.

Stato (cfr pag. 6): buono

Dati Catastali attuali (cfr pag.19): Comune di **Valdagno**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 20 mapp. 359 sub. 1 cat - A/3, cl. 3, vani 2,5, sup. 49 mq rendita 206,58 €

Appartamento Fg. 20 mapp. 359 sub. 2 cat - A/3, cl. 3, vani 6,5, sup. 162 mq rendita 537,12 €

Autorimessa Fg. 20 mapp. 359 sub. 3 cat - C/6, cl. 3, 144 mq, sup. 165 mq rendita 349,54 €

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 19): no

Irregolarità/abusi (cfr pag.28): si

Valore di mercato più probabile (cfr pag. 31): € 178.719,20

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata (cfr pag. 32): **€. 149.800,00**

Vendibilità (cfr pag. 33): buona

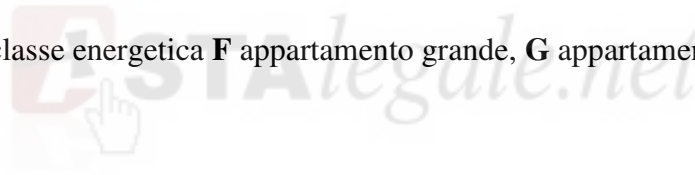
Pubblicità (cfr pag. 33): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione (cfr pag.22): occupato da ESECUTATI E DAL FIGLIO

Titolo di occupazione (cfr pag. 25): Proprietà

Oneri (cfr pag. 31): € 2.016,00

APE (cfr pag.16): sì, classe energetica **F** appartamento grande, **G** appartamento piccolo



QUESITO

Il giorno 28 agosto 2019 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 21 gennaio 2020, a seguito di comunicazione inoltrata dal CTU agli esecutati e ai legali, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità urbanistica e catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE e del libretto di centrale. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, il servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Diritto

Intera proprietà di un edificio di quattro livelli di cui tre fuori terra, composto da due unità immobiliari parzialmente indipendenti, con accesso pedonale e ingresso comune per la quota di 100% in regime di comunione legale intestato

Descrizione generale sintetica

Palazzina su tre livelli fuori terra ed interrato, composta da due appartamenti, uno distribuito ai piani interrato, primo e secondo ed uno al piano terra, di proprietà anche un'ampia autorimessa interrata accessibile da rampa carraia con copertura piana calpestabile adibita a prato. L'immobile risulta edificato nel 1950, successivamente sono stati eseguiti dei lavori di manutenzione straordinaria con agibilità del 2002.

Il compendio è situato in Viale Dalmazia 55, posizione semicentrale del Comune di Valdagno.

La superficie lorda (SEL) complessiva dell'unità immobiliare più grande misura circa mq. 100,00 ed è composta al piano primo da soggiorno-cucina open space con terrazza, bagno con antibagno dotato di tutti i sanitari con piatto doccia e finestrato, al piano secondo due camere da letto, una di dimensioni sufficienti ad ospitare un letto doppio (16,00 mq c.a.) l'altra di grandi dimensioni ma dimensionata per un letto singolo (13,00 mq c.a.), con terrazza comune, al piano è presente inoltre un bagno dotato di tutti i sanitari e di vasca. Al piano interrato una taverna con camino ed accesso diretto dall'esterno con portoncino su rampa carraia, un w.c. di servizio ed una piccola cantina. In proprietà anche autorimessa interrata di buone dimensioni con copertura piana e praticabile che costituisce il giardino dell'unità immobiliare.

La superficie lorda (SEL) complessiva dell'unità immobiliare più piccola misura circa mq. 47,00 ed è composta da soggiorno-cucina con angolo cottura, piccolo disimpegno nella zona notte, bagno dotato di tutti i sanitari con piatto doccia e finestrato, camera da letto matrimoniale (14,30 mq c.a.) terrazzata.

Lo stato di manutenzione e conservazione di entrambe le unità è buono.

Si allegano nel seguito alcune foto esterne dell'immobile



Figura 3. Foto esterne immobile.

L'unità oggetto di esecuzione è composta da tre subalterni:

Appartamento Fg. 20 mapp. 359 sub 1

Appartamento Fg. 20 mapp. 359 sub 2

Autorimessa Fg. 20 mapp. 359 sub 3

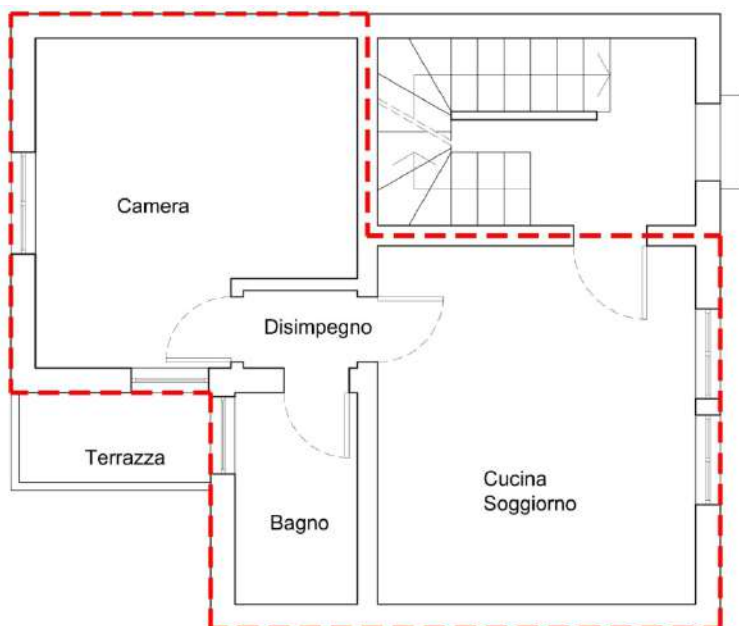
Descrizione generale Unità ad uso abitazione SUB. 1

Direttamente dalla pubblica viale Dalmazia, dal cancello pedonale al civico 55 si accede al vialetto che conduce al portoncino di accesso al vano scala comune, dal pianerottolo del piano terra, tramite porta in legno priva di blindatura, si entra nel soggiorno-pranzo con angolo cottura e da qui, attraverso una porta in legno tamburato, al disimpegno distributivo della zona notte che conduce al bagno finestrato dotato di tutti i sanitari con di piatto doccia, e alla camera da letto matrimoniale, dotata di terrazza con esposizione a Est.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,70 ml
- superficie netta di calpestio 37,30 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'appartamento.



PIANO TERRA



Figura 4. Schema planimetrico appartamento

L'appartamento in oggetto è disposto al piano terra, con triplo affaccio a Nord, Est e a Sud. Sul versante Nord si trova l'ingresso.

I serramenti esterni sono in legno tenero con vetro camera con chiusure oscuranti tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è di due diverse tipologie, piastrelle in ceramica di tonalità chiara nel soggiorno-pranzo e nel bagno, legno nella camera, lo stato di conservazione è buono. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e con piatto doccia; rivestito sino ad un'altezza di 2,00 ml, in piastrelle di ceramica a tinta chiara. Il rivestimento è presente anche in cucina con piastrelle in ceramica monocottura di colore chiaro.

Le pareti interne sono in laterizio intonacato a fino e tinteggiato con colori all'acqua in tinte tenui.

Il riscaldamento è condominiale con caldaia a gas metano pensile posizionata all'interno dell'unità abitativa al piano primo, con elementi scaldanti a radiatori posti sulle pareti esterne.

Tutti gli impianti (elettrico, acqua e gas) sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



Figura 5. Foto interne appartamento.
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

Impianti

Impianto termico del tipo idronico con tubazioni sottotraccia, corpi scaldanti a radiatori su parete esterna. Per l'impianto di riscaldamento-idrosanitario e metano è stata rilasciata la dichiarazione di conformità alla L. 46/90 dalla ditta _____ tale dichiarazione è stata depositata presso gli uffici comunali in data 12 dicembre 2001.

L'impianto termico è attualmente alimentato dalla caldaia dell'unità immobiliare di cui al sub 2. Per le due unità immobiliari (sub 2 e sub 1) sono state emesse due dichiarazioni di conformità distinte. Nel corso del sopralluogo è stato riferito che gli impianti delle due unità immobiliari sono predisposti per essere resi indipendenti. Con le verifiche che sono state svolte nel corso del sopralluogo non è stato possibile accertare la reale indipendenza degli impianti.

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 220 volt con dotazione normale per le unità residenziali. Per l'impianto elettrico in data 04/12/2001 è stata rilasciata la dichiarazione di conformità alla L. 46/90 dalla ditta

Attualmente l'unità immobiliare è alimentata dallo stesso contatore elettrico dell'unità immobiliare di cui ai sub 2 e 3. Per le due unità immobiliari sono state emesse due dichiarazioni di conformità distinte. Nel corso del sopralluogo è stato riferito che gli impianti delle due unità immobiliari sono predisposti per essere resi indipendenti. Con le verifiche che sono state svolte nel corso del sopralluogo non è stato possibile accertare la reale indipendenza degli impianti.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare, sarà necessario rendere indipendente l'unità immobiliare mediante l'installazione di una nuova caldaia e dei contatori dedicati alle nuove utenze elettrico e metano; da quanto riferito dalla proprietà, gli impianti sono già predisposti per essere indipendenti.

Certificazione energetica

E' stato redatto, in data 20/03/2020, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **G** dell'immobile.

Descrizione generale Unità ad uso abitazione SUB. 2

Direttamente dalla pubblica viale Dalmazia, dal cancello pedonale al civico 55, si accede al vialetto che conduce al portoncino di accesso al vano scala comune; dal pianerottolo del piano primo, tramite porta in legno priva di blindatura, si entra nel soggiorno-pranzo con cucina distribuito ad open space e da qui, attraverso un antibagno si giunge al bagno di piano dotato di tutti i sanitari con piatto doccia e attacco per la lavatrice, al piano primo è presente una terrazza con affaccio ad est, accessibile sia dalla cucina che del soggiorno; salendo le scale si giunge al pianerottolo del piano secondo ove si trova la zona notte dell'unità abitativa, composta da due camere, una matrimoniale

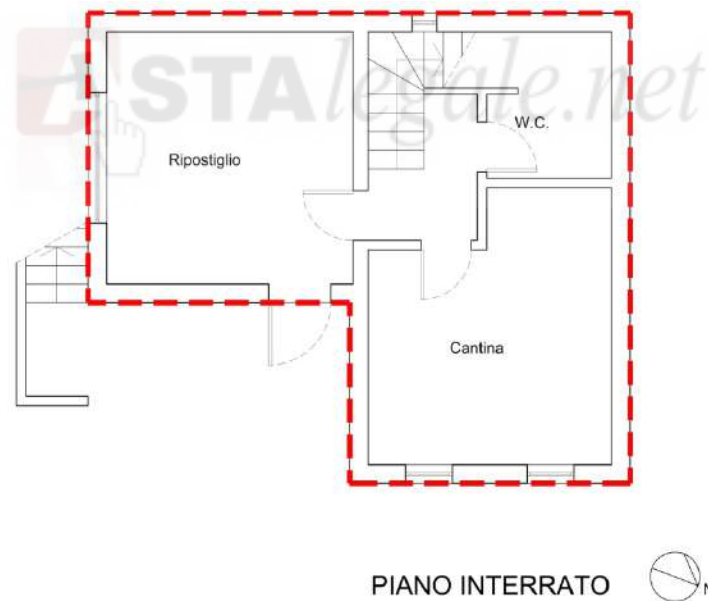
ed una singola, un bagno finestrato dotato di tutti i sanitari e di vasca, dalla camera matrimoniale si accede ad una terrazza con affaccio ad est.

In proprietà dell'unità immobiliare anche il piano interrato, accessibile sia dal pianerottolo del piano terra mediante rampa interna che da porta esterna sulla rampa carraia di accesso all'autorimessa, il piano si compone di tre locali, una cantina, una taverna con camino ove è posizionata la suddetta porta di accesso esterno ed un piccolo W.C. con lavabo.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,08 ml piano interrato, h 2,70 ml piano primo e secondo
- superficie netta di calpestio 74,10 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'appartamento.



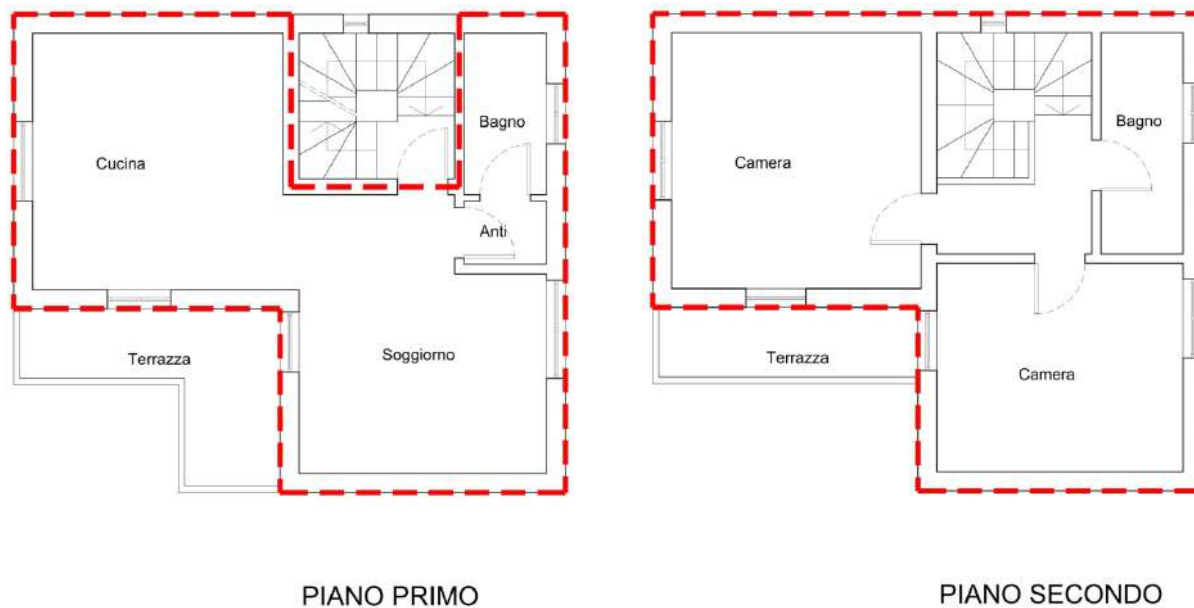


Figura 6. Schema planimetrico appartamento

L'appartamento in oggetto è disposto su tre livelli, con triplo affaccio a Nord, Est e a Sud. Sul versante Nord si trova l'ingresso.

I serramenti esterni sono in legno tenero con vetro camera con chiusure oscuranti tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è di due diverse tipologie, piastrelle in ceramica di tonalità chiara nel soggiorno-pranzo e nel bagno, legno nelle camere, lo stato di conservazione è buono. I bagni dei piani residenziali sono dotati di tutti i sanitari, uno con piatto doccia (1P) ed uno con vasca (2P); rivestiti sino ad un'altezza di 2,00 ml, in piastrelle di ceramica a tinta chiara. Il rivestimento è presente anche in cucina con piastrelle in ceramica monocottura di colore chiaro e nel W.C. al piano interrato.

Le pareti interne sono in laterizio intonacato a fino e tinteggiato con colori all'acqua in tinte tenui.

Il riscaldamento è condominiale con caldaia a gas metano pensile posizionata all'interno dell'unità abitativa, con elementi scaldanti a radiatori posti sulle pareti esterne.

Tutti gli impianti (elettrico, acqua e gas) sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



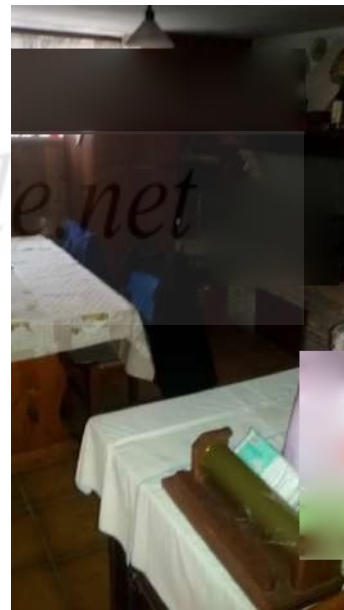




Figura 7. Foto interne appartamento.
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

Impianti

Impianto termico del tipo idronico con tubazioni sottotraccia, corpi scaldanti a radiatori su parete esterna e caldaia, alimentata a gas metano, del tipo a camera stagna. Per l'impianto di riscaldamento-idrosanitario e metano è stata rilasciata la dichiarazione di conformità alla L. 46/90 dalla ditta tale dichiarazione è stata depositata presso gli uffici comunali in data 12 dicembre 2001.

La caldaia di tale unità immobiliare alimenta anche l'impianto dell'unità immobiliare di cui al sub 1. Per le due unità immobiliari (sub 2 e sub 1) sono state emesse due dichiarazioni di conformità distinte. Nel corso del sopralluogo è stato riferito che gli impianti delle due unità immobiliari sono predisposti per essere resi indipendenti. Con le verifiche che sono state svolte nel corso del sopralluogo non è stato possibile accertare la reale indipendenza degli impianti.

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 220 volt con dotazione normale per le unità residenziali. Per l'impianto elettrico in data 04/12/2001 è stata rilasciata la dichiarazione di conformità alla L. 46/90 dalla ditta

Attualmente l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è alimentata dallo stesso contatore elettrico dell'unità immobiliari di cui al sub 1. Per le due unità immobiliari sono state emesse due dichiarazioni di conformità distinte. Nel corso del sopralluogo è stato riferito che gli impianti delle

due unità immobiliari sono predisposti per essere resi indipendenti. Con le verifiche che sono state svolte nel corso del sopralluogo non è stato possibile accertare la reale indipendenza degli impianti.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.

Certificazione energetica

E' stato redatto, in data 20/03/2020, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **F** dell'immobile.

Descrizione generale Unità ad uso autorimessa SUB. 3

Direttamente dalla pubblica viale Dalmazia, dalla rampa carraia priva di cancello si accede al portone con apertura manuale a libro dell'autorimessa interrata che occupa tutto lo spazio retrostante l'edificio; composta di un unico grande vano di geometria irregolare può ospitare almeno quattro automezzi, attualmente adibita in parte magazzino dell'attività dell'esecutato, la copertura piana calpestabile, al livello della quota strada comunale, è stata allestita a giardino, in parte pavimentata ed in parte a verde raggiungibile da una rampa di scale adiacente al portone.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,50 ml
- superficie netta di calpestio 147,50 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'autorimessa.

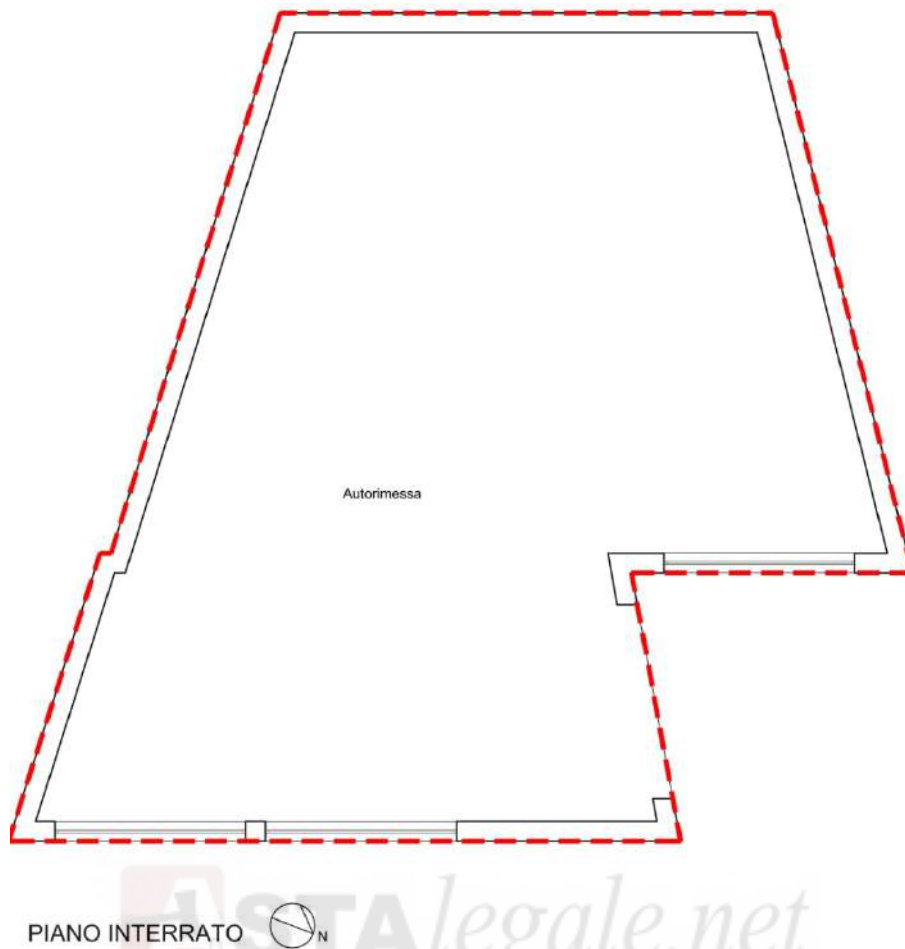


Figura 8. Schema planimetrico autorimessa

L'autorimessa in oggetto è disposta al piano interrato, con finestre ad Est. Sul versante Nord si trova l'accesso.

I serramenti esterni sono in metallo laccato con vetro semplice prive di chiusure.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è in piastrelle di ceramica di tonalità chiara, lo stato di conservazione è buono.

Le pareti interne sono in laterizio intonacato a fino e tinteggiato con colori all'acqua in tinte tenui.

L'impianto elettrico è a vista ed in buono stato di manutenzione.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.

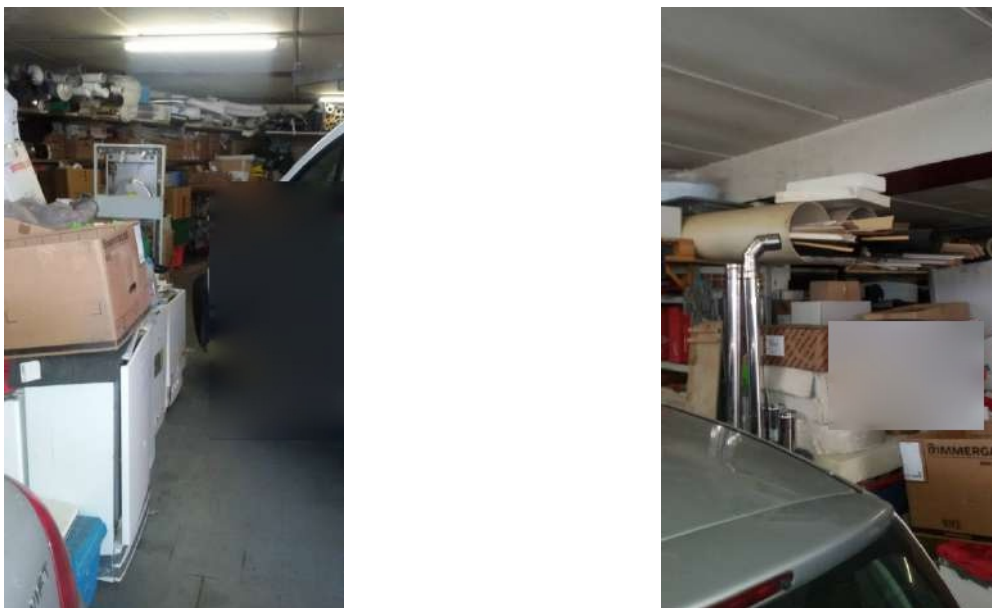


Figura 9. Foto interne autorimessa.
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

Impianti

L'impianto elettrico a vista alimentato a 220 volt con dotazione normale per le unità accessorie. Per l'impianto elettrico in data 04/12/2001 è stata rilasciata la dichiarazione di conformità alla L. 46/90 dalla ditta

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.

CAPITOLO 2 – IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE CATASTALE

Diritto

Intera proprietà di una palazzina ai piani interrato, terra, primo e secondo e di autorimessa.

Quota di 100% dell'immobile in regime di comunione legale intestato

Descrizione e storia catastale

Dati catastali attuali: Comune di **Valdagno**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 20 mapp. 359 sub. 1 cat - A/3, cl. 3, vani 2,5, sup. 49 mq rendita 206,58 €

Appartamento Fg. 20 mapp. 359 sub. 2 cat - A/3, cl. 3, vani 6,5, sup. 162 mq rendita 537,12 €

Autorimessa Fg. 20 mapp. 359 sub. 3 cat - C/6, cl. 3, 144 mq, sup. 165 mq rendita 349,54 €

il tutto intestato a:



proprietari per la quota di 100% in

regime di comunione legale.

Confini

Per l'appartamento, N.E.S.O. muro perimetrale esterno, vano scala.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento sono stati indicati in modo corretto.

Planimetrie catastali

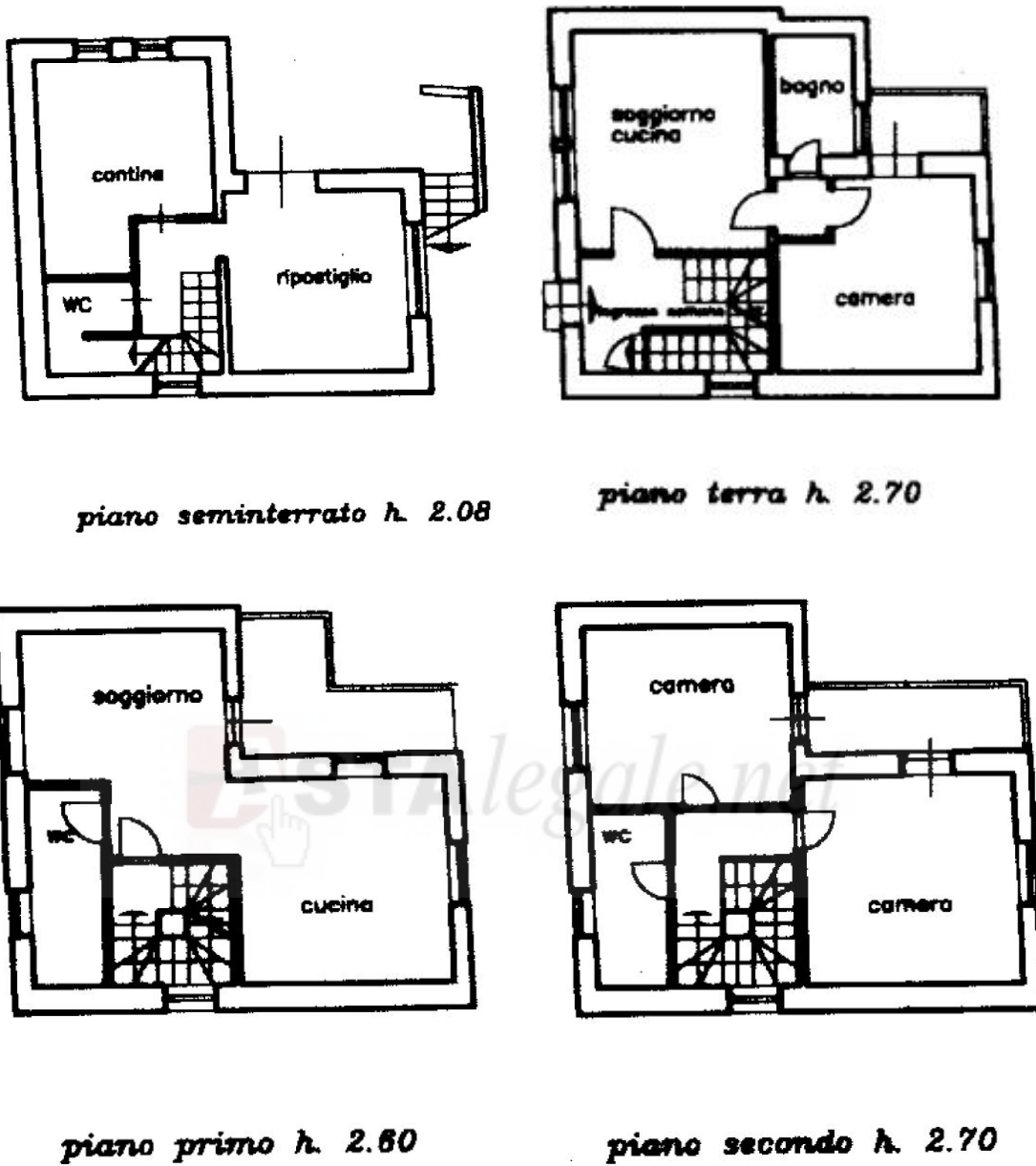
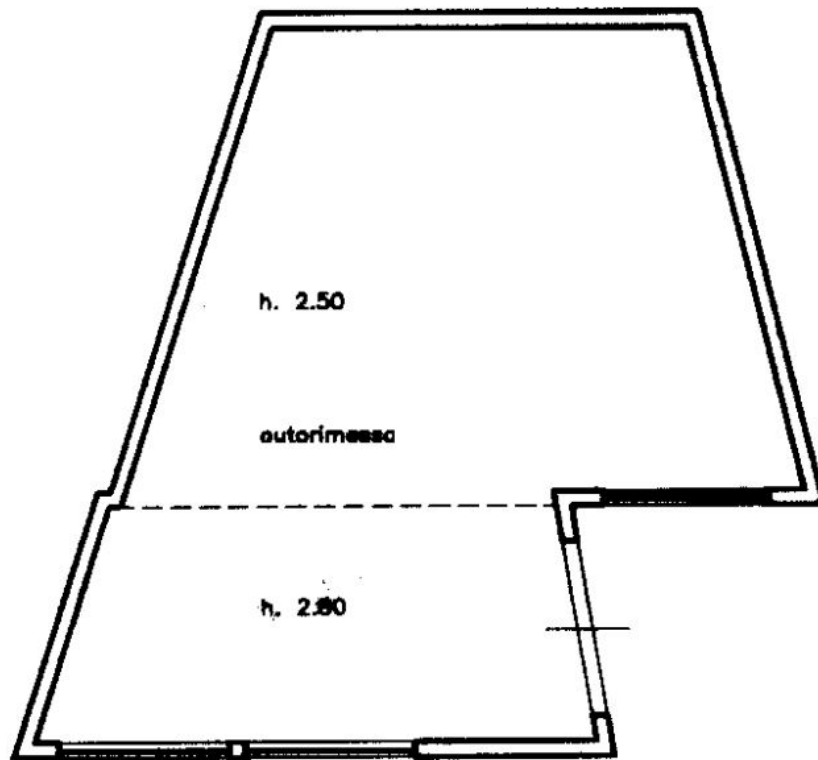


Figura 10. Estratto planimetria catastale appartamenti.



 **ASTAlegale.net**
piano interrato h.m. 2.85

Figura 11. Estratto planimetria catastale autorimessa.

Estratto di mappa catastale



Figura 12. Estratto mappa catastale.

Stato di possesso

Gli immobili sono attualmente nel possesso degli esecutati, nello specifico

Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Destinazione	sup. Lorda mq	rapporto mercantile %	Sup. Commerciale mq
Abitazione piano terra	46,80	100%	46,80
Terrazza	2,95	30%	0,89
Abitazione piano primo	46,30	100%	46,30
Abitazione piano secondo	53,50	100%	53,50
Terrazza	12,80	30%	3,84
Piano interrato	53,50	50%	26,75
Autorimessa	167,00	30%	50,10
Giardino	167,00	2%	3,34

CAPITOLO 3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli e oneri giuridici

Usufrutto, uso, abitazione: no, si tratta bene in piena proprietà

Servitù: nessuna

Convenzioni edilizio-urbanistico: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- **Iscrizione** contro

Registro Particolare 5973 Registro Generale 27789 del 31/12/2010, concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Crocenzi Claudia, del 15/12/2010 a favore

La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Valdagno, Fg. 20 mapp. 359 sub 2-3.**

- **Iscrizione** contro

Registro Particolare 146 Registro Generale 1061 del 21/01/2014, concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Di Marco Gianfranco, del 30/12/2013 a favore

La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Valdagno, Fg. 20 mapp. 359 sub 2-3**

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 15095 Registro Generale 22568 del 16/10/2018, nascente da Atto Giudiziario n. 6445 del 19/09/20018 a firma Tribunale di

Vicenza (VI) a favore

, immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Valdagno, Fg. 20 mapp. 359 sub 2-3.**

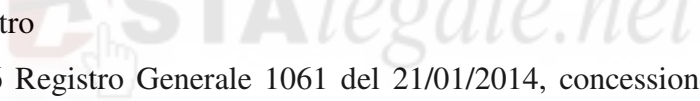
Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Saranno a carico della procedura la cancellazione dei seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- **Iscrizione**

Registro Particolare 5973 Registro Generale 27789 del 31/12/2010, concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Crocenzi Claudia, del 15/12/2010 a favore

La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Valdagno, Fg. 20 mapp. 359 sub 2-3.**

- **Iscrizione** contro  Registro Particolare 146 Registro Generale 1061 del 21/01/2014, concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Di Marco Gianfranco, del 30/12/2013 a favore

La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Valdagno, Fg. 20 mapp. 359 sub 2-3**

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 15095 Registro Generale 22568 del 16/10/2018, nascente da Atto Giudiziario n. 6445 del 19/09/20018 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore

immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Valdagno, Fg. 20 mapp. 359 sub 2-3.**

Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

- **nessuno**

Oneri Condominiali

Il complesso immobiliare è composto da due unità, non è quindi richiesta la costituzione a condominio, trattandosi di un bene in proprietà di un unico soggetto non è mai stata predisposta una suddivisione delle spese condominiali, si stima che le spese di gestione delle parti comuni ammontino a circa 20,00 € mensili.

Suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.)

Nessuno.



CAPITOLO 4 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

Atti di provenienza

Titolo di acquisto del debitore: Compravendita

- Agli esecutati

i beni sono pervenuti con atto di compravendita a firma del notaio dott. Sapienza Carlo in data 02/11/1982 registrato a Valdagno il 19/11/1982 al n. 1691 vol. 138 e trascritto a Vicenza il 25/11/1982 nn. 11698 RG/9838 RP

Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di **Valdagno**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 20 mapp. 359 sub. 1 cat - A/3, cl. 3, vani 2,5, sup. 49 mq rendita 206,58 €

Appartamento Fg. 20 mapp. 359 sub. 2 cat - A/3, cl. 3, vani 6,5, sup. 162 mq rendita 537,12 €

Autorimessa Fg. 20 mapp. 359 sub. 3 cat - C/6, cl. 3, 144 mq, sup. 165 mq rendita 349,54 €

il tutto intestato proprietari per la
quota di 100% in regime di comunione legale.

Variazioni storiche

Dalla data di edificazione l'immobile non ha subito variazioni catastali.

CAPITOLO 5 – REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dall'estratto del Piano Regolatore Generale, la particella n.ro 359 risulta sita in ZTO B – Zone Residenziali Consolidate. Per maggior dettaglio si allega nel seguito un estratto PRG vigente del Comune di Valdagno, con l'indicazione del fabbricato in esame.



Figura 13. Estratto Zonizzazione PRG del comune di Valdagno.

RESIDENZA


 Zone residenziali consolidate (Z.T.O. B)

Figura 14. Estratto Legenda Zonizzazione PRG del comune di Valdagno.

Titoli abilitativi edilizi

L'edificio è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizia:

- ✓ Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Valdagno in data 17/10/1986 prot. 8923/RB/ac per lavori di manutenzione straordinaria;
- ✓ Concessione Edilizia Prot. n. 4890 n. 29340/00 SM Reg. n. C0100019 rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico il 27/01/2001 per lavori di ristrutturazione interna con sdoppiamento unità immobiliari residenziali.
- ✓ Richiesta di abitabilità presentata in data 13/12/2001 prot. 47179 con dichiarazione di inizio lavori in data 26/03/2001 e fine lavori in data 21/08/2001 autorizzata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico il 02/04/2002.
- ✓ Concessione Edilizia Prot. n. 13941/87cod. rfi. C8700001 rilasciata dal Sindaco il 28/01/1988 per lavori di costruzione di garage.
- ✓ Richiesta di agibilità presentata in data 13/12/2001 prot. 13114 con dichiarazione di inizio lavori in data 15/02/1988 e fine lavori in data 22/04/1990 autorizzata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico il 02/04/2002.

Difformità edilizio-urbanistiche

Dal confronto tra lo stato autorizzato e quanto rilevato in loco si sono riscontrate difformità al piano primo, in particolare:

- la demolizione della parete divisoria tra la sala soggiorno e la cucina;
- la costruzione di tramezzo con creazione di zona antibagno.

Difformità catastali

Dal confronto tra quanto indicato nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato in loco non si riscontrano difformità.

Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Si dovranno regolarizzare le difformità sopra riscontrate, mediante presentazione di pratica comunale i sanatoria e conseguente pagamento di sanzione amministrativa.



CAPITOLO 6 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d’uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. "comparabili" ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona in cui si trovano gli immobili (Comune di Valdagno) o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Comparabile 1

Comune di Valdagno, Foglio n. 20 m.n. 165 sub. 9 (abitazione), sub. 3 (autorimessa), immobile ubicato in via Figigola, 99/c, abitazione ai piani sottostrada, terra e primo con giardino esclusivo, con superficie principale (SEL) di mq 80,00, stato di manutenzione sufficiente. Atto di compravendita in data 19/09/2019 Rep 2.372 Racc. 1.919 Notaio Fabrizio Noto di Cornedo Vicentino. Prezzo di vendita €. 40.000,00.

Comparabile 2

Comune di Valdagno, Foglio n. 20 m.n. 776 sub. 3 (abitazione), sub. 4 (autorimessa), immobile ubicato in via Figigola, 23, abitazione ai piani sottostrada e terra, con superficie principale (SEL) di mq 84,00, stato di manutenzione buono. Atto di compravendita in data 13/06/2019 Rep 28.416 Racc. 6.447 Notaio Maria Quagliariello di Valdagno. Prezzo di vendita €. 163.000,00.

Comparabile 3

Comune di Valdagno, Foglio n. 20 m.n. 83 sub. 2 (abitazione); immobile ubicato in contrada Motto Lungo, 8, appartamento al piano terra, primo e secondo con giardino esclusivo, con superficie principale (SEL) di mq 148,00, stato di manutenzione da buono. Atto di compravendita in data 10/04/2019 Rep 4.844 Racc. 2.352 Notaio Francesca Cirillo di Valdagno. Prezzo di vendita €. 112.000,00.

Valore di mercato

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato per l'appartamento su tre livelli si attesta a € **108.192,64** mentre per l'appartamento al piano terra il valore si attesta a € **70.526,56**

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- | | | |
|------|---|------------|
| i. | costi per la regolarizzazione catastale: | € 0,00 |
| ii. | costi per la regolarizzazione edilizia: | € 2.016,00 |
| iii. | sanzione amministrativa per opere in difformità | € 0,00 |

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).



Inoltre, considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- b. che al termine “vendita forzata” viene dato il seguente significato “termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;
- c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell’Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d’asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.

Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Valore di mercato stimato:	€ 178 719,20
Riduzione per vendita forzata (15%)	-€ 26 807,88
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale:	-€ 2 016,00
Totale valore a base d'asta	€ 149 895,32

attotondato a € 149 800,00 (centoquarantanovemilaottocento/00)

Confronto con trasferimenti pregressi

L'intero immobile, è stato acquistato il 02/11/1982 a 50.000.000,00 £ (25.822.84€).

Giudizio di vendibilità

Considerato il contesto urbano e lo stato di manutenzione, l'immobile ha una buone possibilità di vendita.

Forme di pubblicità

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale.

Giudizio di comoda divisibilità

Potenzialmente l'immobile è divisibile in quanto trattasi di due unità immobiliari semi indipendenti; nel caso si volesse procedere alla divisione, dovranno essere sostenuti i costi per le utenze attualmente comuni.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

**CAPITOLO 7 – RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE
ESECUTATO**

Dati debitori esegutati

Residenza debitore

Stato civile e regime patrimoniale



ELENCO ALLEGATI

1. Comunicazione alle parti
2. Atti urbanistici
3. Visure catastali ed estratto di mappa
4. Planimetrie dell'immobile
5. Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale SOGEI
6. Certificazione Energetica Immobile
7. Atto di provenienza
8. Documentazione fotografica
9. Stato di famiglia e stato civile degli esegutati
10. Stima economica

Vicenza, 04 novembre 2022

L'esperto

Ing. Lucente Pietro Paolo