

Tribunale di Vicenza
I Sezione civile
Ufficio delle esecuzioni immobiliari
Giudice delle Esecuzioni - Dott.ssa MARIA LUISA NITTI

Esecuzione immobiliare - R.G.E. 424/2021

(** omissis **)

contro

(** omissis **)

RELAZIONE di analisi e stima immobiliare EPURATA - REV1

Ausiliario Tecnico del Giudice – Ing. Marco Primo Bressan

Rev.1 (06/06/2023) – correggo refuso identificativo catastale a pag.2

Cassola 26/04/2023



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n.424 / 2021 R.G. **Giudice** DOTT.SSA MARIA LUISA NITTI
Udienza ex art. 569 c.p.c. **del 11/07/2023 ORE 10.20** **Esperto** DOTT. ING. MARCO PRIMO BRESSAN
Custode I.V.G. VICENZA

BENE IMMOBILE n.1

Diritto pignorato: piena proprietà all'intero

Tipologia bene: ABITAZIONE SINGOLA CON GIARDINO

Ubicazione: Comune di VALDAGNO – NOVALE – via Gardini 5

Dati Catastali attuali:

C.F. comune di VALDAGNO – NOVALE (*): Sez.R - foglio 2 - m.n.887 – PIANI T/1/2 – A/3 - VANI 6.0

Metri quadri: 211.8 commerciali

Stato: da ristrutturare

Situazione urbanistico/edilizia: con alcune difformità da sanare

Date/valori comparabili reperiti: si è applicato il **metodo S.D.A.**

Valore di mercato, OMV: 151'912.52 € lordi

Valore base d'asta proposto: 134'000.00 €

Valore mutuo: complessiva somma di 314'000.00 € in 30 anni

Vendibilità/appetibilità: discreta

Possibili interessati: nessuno di noto al sottoscritto

Iniziative di vendita: v. ordinanza di vendita

Occupazione: libero e sgombro da oggetti

Titolo di occupazione: nessuno

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento non sono corretti perché fanno riferimento a beni di terzi. Gli identificativi catastali riportati nella nota di trascrizione del pignoramento sono corretti e così anche i diritti pignorati. L'edificio era abitato al momento del pignoramento ma necessiterebbe di una ristrutturazione generale per essere reso abitabile.

SOMMARIO

PREMESSA E QUESITO	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
QUESITO 0: CONTROLLO PRELIMINARE	4
QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI PIGNORATI	4
QUESITO 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	5
QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE - ABITAZIONE	32
QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIANTI CATASTALI STORICHE	35
QUESITO 6: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA - ABITAZIONE	37
QUESITO 7: STATO DI POSSESSO	41
QUESITO 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	42
QUESITO 9: SUOLO DEMANIALE	44
QUESITO 10: PESI E/O ONERI DI ALTRO TIPO	44
QUESITO 11: SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO	44
QUESITO 12: VALUTAZIONE E STIMA	45
Più probabile valore di mercato netto dell'immobile	47

PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto Ing. Marco Primo Bressan (BRSMCP60T07G224Z), nato a Padova il 07/12/1960 ed ivi laureato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n.1475 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Vicenza, è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni **Dott.ssa MARIA LUISA NITTI** ausiliario tecnico per la valutazione e stima dei beni pignorati con procedura d'espropriazione immobiliare **R.G.E. 424/2021** promossa nell'interesse da (***) omissis (***) contro (***) omissis (***)

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

Data della prossima udienza	= 11/07/2023 ORE 10.20		
Inviata mail Agenzia delle Entrate per possesso	= 25/02/2023	risposta	= 27/02/2023
Richiesta info ad Aste Legale	= 25/02/2023	risposta	= 25/02/ 2023
Richiesta accesso Anagrafe e stato civile VALDAGNO	= 25/02/2023		
Richiesta accesso agli atti Edilizia Privata	= 25/02/2023	accesso	= 27/03/2023
Accesso all'ufficio del territorio di Vicenza	= 12/12/2022		
Accesso in conservatoria	= 12/12/2022	accesso fisico	= 13/12/2022
Richiesta planimetrie catastali	= 12/09/2022	risposta	= 08/09/2022
Sopralluogo a VALDAGNO	= 12/12/2022		

QUESITO 0: CONTROLLO PRELIMINARE

Come da incarico ricevuto, il **29/03/2023** dopo aver verificato la situazione della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. unitamente al Custode ho inviato telematicamente in Cancelleria la specifica check list precisando l'esito dei controlli effettuati.

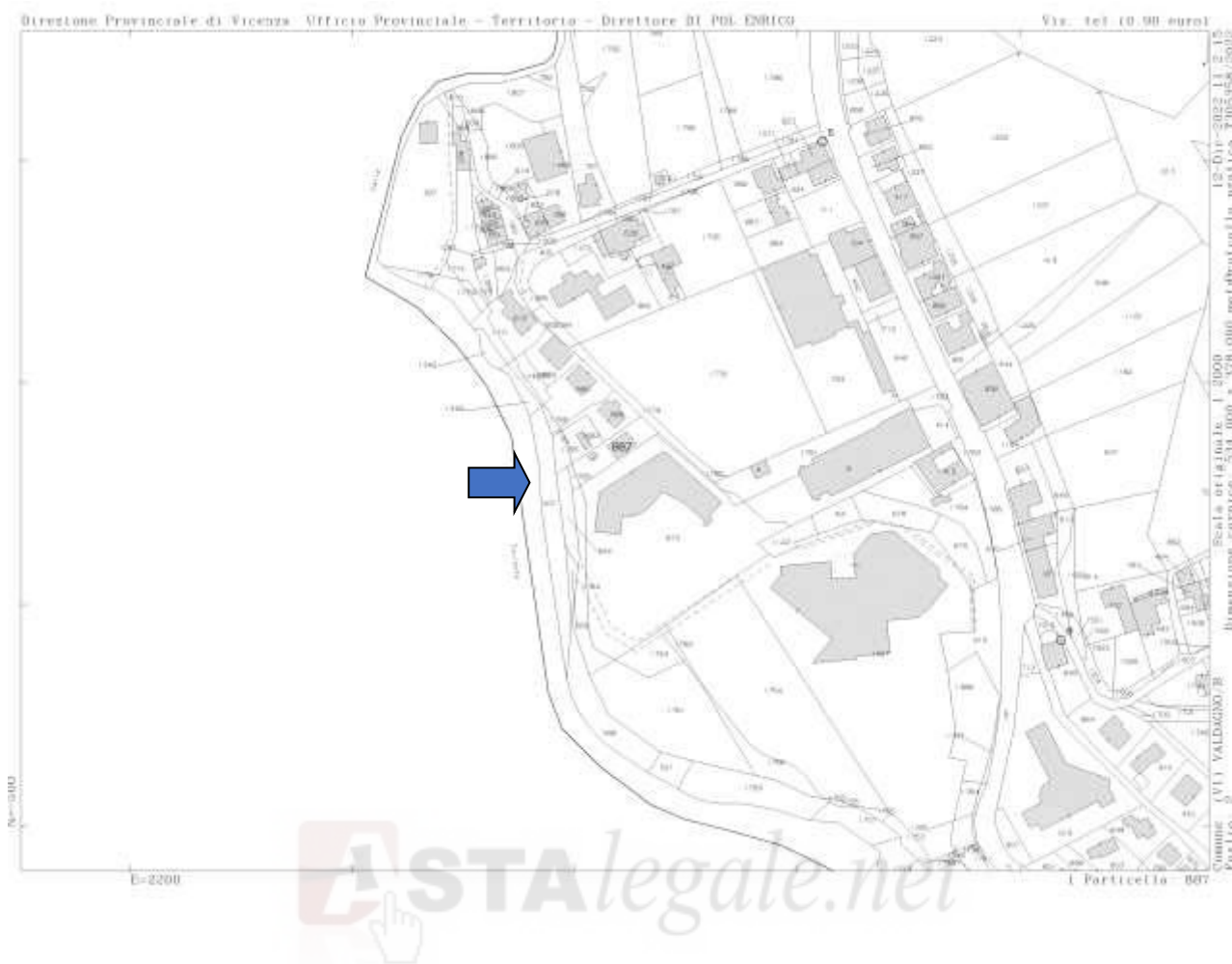
QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI PIGNORATI

Beni e diritti pignorati. Comune di VALDAGNO (VI) - CATASTO FABBRICATI:

- Da atto: FOGLIO 2 – m.n.887 - A/3 - 6.0 VANI P.P.
- Da nota di trascrizione: SEZ.R - FOGLIO 2 – m.n.887 - A/3 - 6.0 VANI P.P.

Confini:

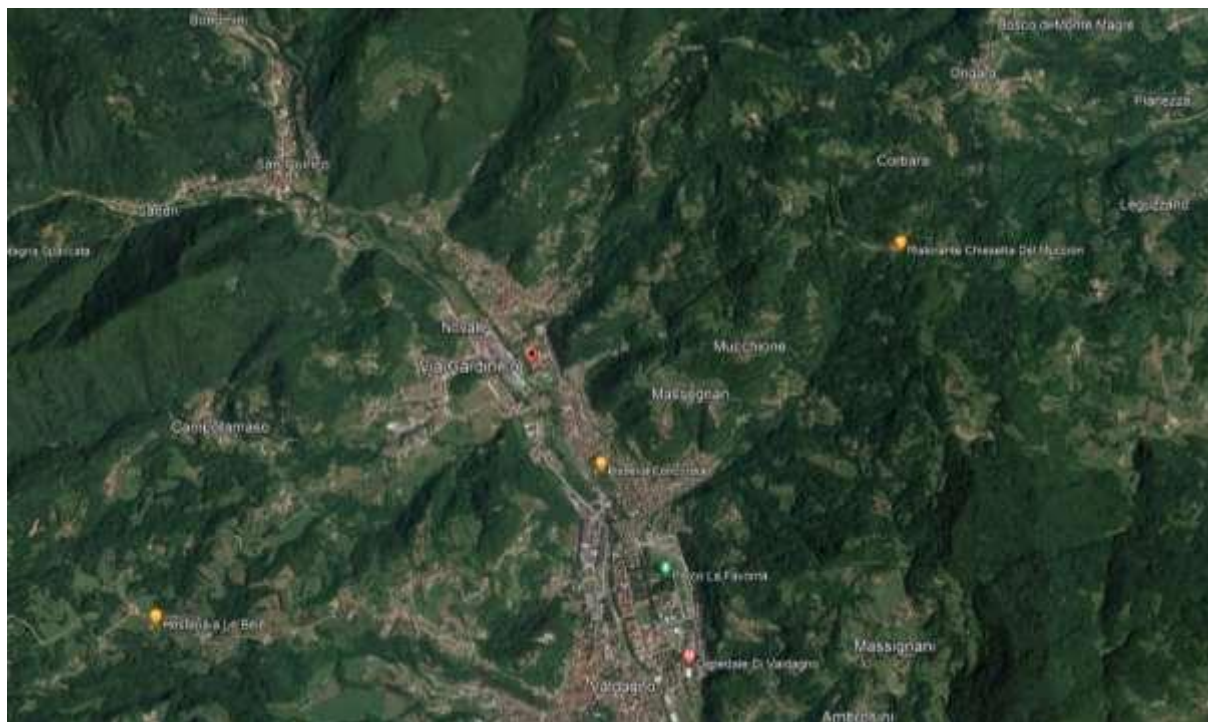
- Il **m.n.887** C.T. confina N/E/S/O con: m.n.1662 + m.n.886 / m.n.1779 / m.n.673 / m.n.1765



IDENTIFICATIVI CATASTALI: gli identificativi dell'atto di pignoramento non corrispondono con gli identificativi della nota di trascrizione. DIRITTI PIGNORATI. Il diritto pignorato (piena proprietà del mappale 887 del foglio 2 sez. R di Valdagno) come indicato nella nota di trascrizione è in titolarità all'esecutata.

QUESITO 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene in vendita è essenzialmente costituito da un'abitazione terra-tetto fronte strada in via GIARDINI n.5 a VALDAGNO (VI) - frazione NOVOLE – con giardino esclusivo ed un piccolo deposito attrezzi esterno. L'abitazione si sviluppa su 3 livelli: piano terra con ingresso, cucina, dispensa, soggiorno, bagno, disimpegno e scala; piano primo con disimpegno, due camere, veranda, bagno, scala; sottotetto accessibile non abitabile.



La superficie lorda dell'abitazione è di 68 m² circa per ogni piano oltre a 10 m² di terrazza con veranda, un sottotetto da 78 m² accessibile ma di limitata altezza, un deposito attrezzi esterno da 9 m², una piccola tettoia abusiva ed il giardino esclusivo.



Considerati i coefficienti di ragguaglio tipici la superficie commerciale risulta:

Destinazione della superficie	m ² effettivi lordi	Peso	m ² commerciali
Piano terra	68.0	1.00	68.0
Terrazza con Veranda piano terra	10.0	0.5	5.0
Piano primo	68.0	1.00	68.0
Terrazza con parziale veranda piano primo	10.0	0.5	5.0
Sottotetto	78.0	0.5	39.0
Deposito esterno	9.0	0.6	5.4
Giardino esclusivo parte 1	188.0	0.1	18.8
Giardino esclusivo parte 2	128.0	0.02	2.6
Totale			211.8 m²

Giudizio sintetico sui beni costituenti il lotto di vendita. L'abitazione – abitata fino a pochi mesi fa - è da ristrutturare e si presenta in uno stato di scarsa manutenzione.

Necessità d'interventi manutentivi urgenti. Nulla di rilievo è emerso ma segnalo una carenza generale dell'abitazione in quanto a condizioni di sicurezza e igiene per l'abitabilità.

Certificazione energetica: L'abitazione è dotata di caldaia Junker da 28 kW utili. Nel corso del sopralluogo è stato trovato il libretto impianto, ma l'ultima analisi combustione e manutenzione della caldaia risale al 2019 per cui, assente peraltro il codice di registrazione del catasto regionale ("CIRCE" istituito dal 02/01/2015 con DGRV 2569/2014) e il codice chiave, considerato che l'immobile dovrà necessariamente essere ristrutturato per esser reso abitabile, trattandosi di un sistema edificio-impianto di scarse prestazioni energetiche, non procedo con la redazione dell'APE per non gravare la procedura. Detto documento risulterebbe peraltro di scarso valore oltre che già redatto in occasione dell'ultimo passaggio di proprietà (ma non disponibile). Ricordo comunque che per l'APE scadrebbe in ogni caso al 31 dicembre dell'anno di omessa manutenzione e analisi combustione e che la Delibera della G.R.V. 1258 del 28/09/2015 (pubblicata nel BUR n.94 del 02/10/2015) la Regione Veneto ha stabilito che *"per gli impianti termici, come definiti dal D.Lgs 192/2005 e s.m.i. dichiarati presenti nell'APE nella sezione "dati di dettaglio degli impianti" deve essere indicato il codice di registrazione del catasto degli impianti termici CIRCE istituito ed attivato dal 02/01/2015 con DGRV 2569/2014."*



Dott. Ing. Marco Primo Bressan
marcoprimo.bressan@ingpec.eu







Dott. Ing. Marco Primo Bressan
marcoprimo.bressan@ingpec.eu









Dott. Ing. Marco Primo Bressan
marcoprimo.bressan@ingpec.eu





Dott. Ing. Marco Primo Bressan
marcoprimo.bressan@ingpec.eu









Dott. Ing. Marco Primo Bressan
marcoprimo.bressan@ingpec.eu









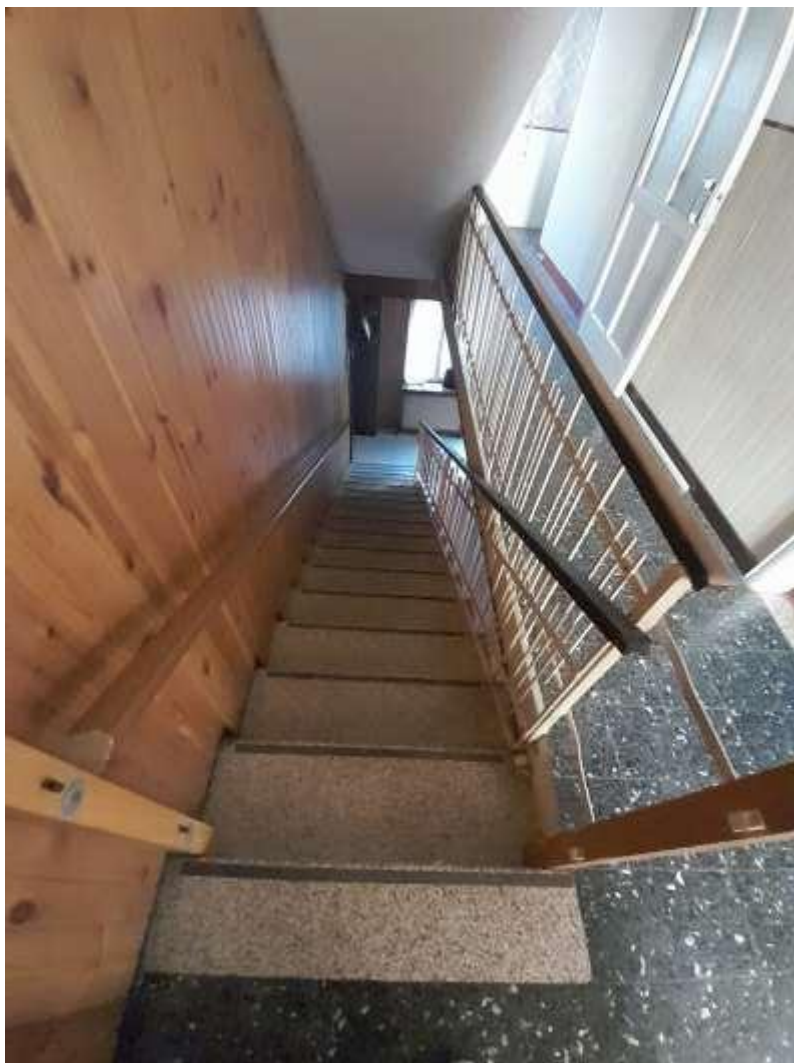


Dott. Ing. Marco Primo Bressan
marcoprimo.bressan@ingpec.eu

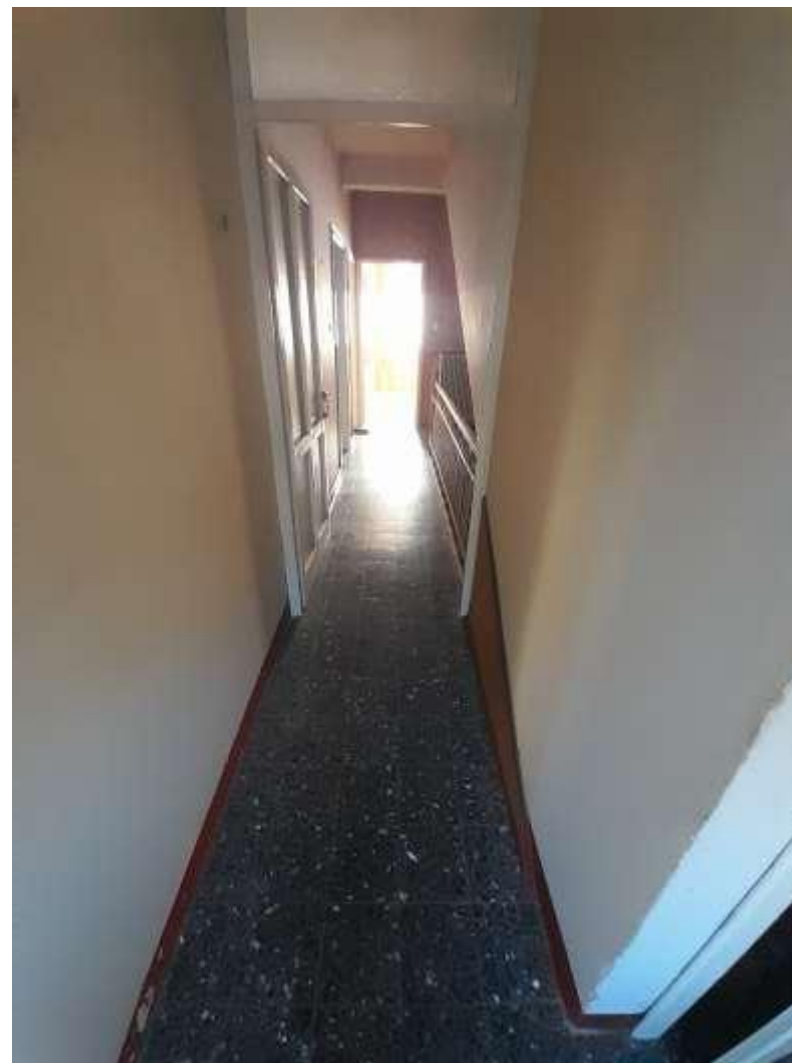








 **ASTA**legale.net



Dott. Ing. Marco Primo Bressan
marcoprimo.bressan@ingpec.eu



QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE - ABITAZIONE

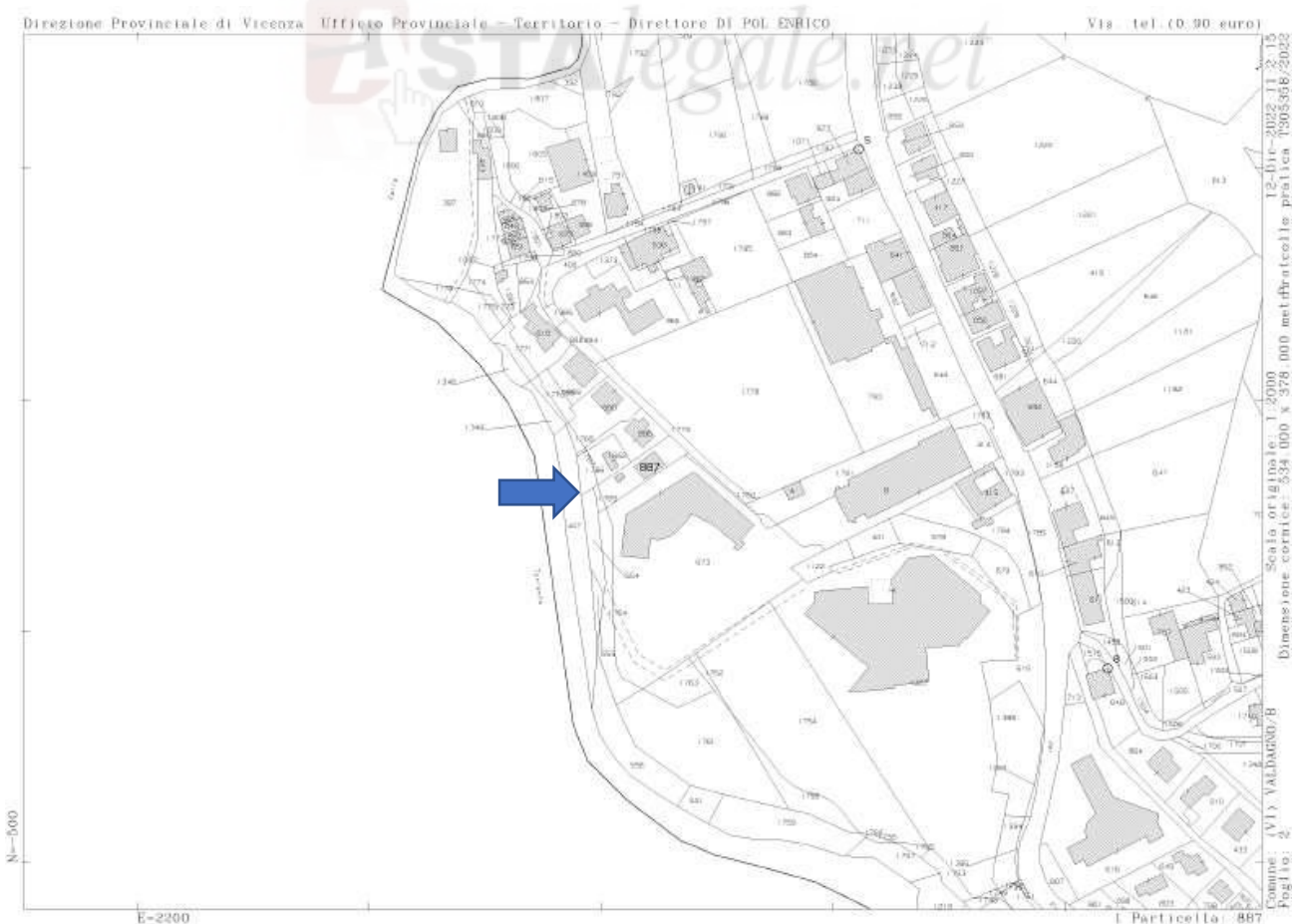
SEDIME

L'abitazione presenta sedime e corte esclusiva in corrispondenza al mappale **m.n.887** (superficie catastale **407 m²**) censito al **foglio 2** del **Catasto Terreni** del Comune di **VALDAGNO SEZIONE R** quale **ENTE URBANO** in partita 1. L'ultima variazione catastale presentata è relativa al frazionamento del 19/12/2017 pratica VI0144457 in atti dallo stesso giorno.

Dati della richiesta	Comune di VALDAGNO (Codice:L551B)
Catasto Terreni	Sezione NOVALE (Provincia di VICENZA) Foglio: 2 Particella: 887

Area di enti urbani e promiscui dal 19/12/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		FRAZIONAMENTO del 19/12/2017 Pratica n. VI0144457 in atti dal 19/12/2017 presentato il 19/12/2017 (n. 144457.1/2017)
								Dominicale	Agrario	
1	2	887		-	ENTE URBANO	04 07				
Notifica					Partita	1				



Estratto di mappa del foglio 2 C.T. di VALDAGNO – SEZIONE R – NOVALE

Fino a quel momento il m.n.887 era censito presso il **Catasto Terreni** del Comune di **VALDAGNO sezione R con superficie 434 m²** sempre quale **ENTE URBANO** in partita 1 dal 13/01/1992 quando è stato presentato il tipo mappale in atti dal 23/11/1995.

Area di enti urbani e promiscui dal 13/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	2	887		-	ENTE URBANO	04 34		Dominicale	Agrario	TIPO MAPPALE dal 13/01/1992 in atti dal 23/11/1995 PROG.FIN.95 (n. 3300.1/1992)
Notifica				Partita		1				
Annotazioni		di studio: AMPLIAMENTO								

In precedenza il m.n.887 era censito in corrispondenza al **foglio 2 Sez.R** del **Catasto Terreni** del Comune di **VALDAGNO** quale **ENTE URBANO** in partita 1 già dall'impianto meccanografico del 31/03/1974.

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		
1	2	887		-	ENTE URBANO	04 34		Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico dal 31/03/1974
Notifica				Partita		1				

ABITAZIONE



L'abitazione è censita quale **m.n.887 SUB 7** del **foglio 2 sez.R** del **Catasto Fabbricati** del Comune di **VALDAGNO (VI)** in categoria **A/3**, classe **2**, vani **6.0**, superficie catastale **177 m²** (totale escluse aree scoperte = 177 m²) **via GARDINI N.5, PIANO T-1-2**, rendita **418,33 €**.

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		2	887				A/3	2	6 vani	Totale: 177 m ² Totale: escluse aree scoperte***: 177 m ²	Euro 418,33 L. 810.000	Variazione del 09/11/2015 - Inasimento in misura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GARDINI n.5 Piano T-1-2			Partita		1000009		Mod.58		-	
Notifica												

INTESTATARI CATASTALI ATTUALI:

Situazione degli intestati dal 28/05/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
DATI DERIVANTI DA	Atto del 28/05/2010 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 47790 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8793.1/2010 Rapporto FI di VICENZA in atti dal 22/06/2010		

INTESTATARI CATASTALI STORICI:

Situazione degli intestati dal 23/03/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
DATI DERIVANTI DA	DIPENDENZA ONELP ASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 23/03/2009 - UU Sede VALDAGNO (VI) Registrazione Volume 9990 n. 22 registrato in data 21/01/2010 - SUCCESSIONE DI Volture n. 1833.1/2010 - Pratica n. VI0028358 in atti dal 05/02/2010		

Situazione degli intestati dal 19/02/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA	VARIANTE del 19/02/1996 in atti dal 29/09/1999 AMPLIAM., CLS (n. 1578/1996)		

REGOLARITA' CATASTALE

MODULARIO F. rog. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

Planimetria di u.i.u. in Comune di VALDAGNO NOVALE via GARBINI civ. 5

PIANO TERRA H=2.75

PIANO PRIMO H=2.75

PIANO SECONDO H=0.75÷1.65

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

1578
9 FEB. 1996

INSERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
FACCHINI RICCARDO

DATA PRESENTAZIONE 12/02/96
TITOLI AL FINE DEL CATASTO SEMPRE

TOTALE 29 - Formato di acquisizione: A4
della provincia di NO

n. 887 sub. ...
data 12/02/96 Firma Geometra Riccardo Facchini

class. 01
catasto di
Foglio 2 - Particella 887 - Subalterno
Comune di VALDAGNO (L.5118) - < Foglio 2 - Particella 887 - Subalterno >
VIA L. D'ADDATA, 5 - PIANO T. L. 3

Per quanto attiene al profilo formale. Preciso che: (a) gli identificativi catastali attuali NON CORRISPONDONO con quelli indicati nell'atto di pignoramento ma corrispondono con quelli della nota di trascrizione; (b) gli intestatari catastali attuali CORRISPONDONO con i titolari dei diritti reali risultanti dai registri depositati in Conservatoria dei beni immobiliari laddove si faccia riferimento alla nota di trascrizione mentre non corrispondono con gli intestatari catastali ove si faccia riferimento all'atto di pignoramento.

Per quanto attiene alla planimetria. Lo stato di fatto dei beni d'interesse non corrisponde alla planimetria depositata per cui stimo **1'000.00 €** di adeguamenti catastali che pongo in detrazione rispetto al valore di mercato lordo in quanto relativo ad attività che rimangono a carico dell'acquirente.

QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIANTI CATASTALI STORICHE

Analizzati i documenti pubblici archiviati presso l'Agenzia delle Entrate di VICENZA – Uffici di pubblicità immobiliare di VICENZA e presso gli Uffici del territorio di VICENZA – nonché quelli depositati presso il Comune di VALDAGNO - Ufficio Edilizia Privata - preciso quanto segue.

Il primo atto inter vivos di tipo traslativo ultraventennale rispetto alla data del pignoramento è l'atto di compravendita rep./racc. = 15434/12602 del notaio Dott. Mistè Domenico fu Angelo datato **30/04/1952** (trascritto il 26/05/1952 RG/RP = 2432/2248) con il quale il signor:

- **(** omissis **)**

acquistava la piena proprietà dei terreni censiti in corrispondenza a:

- Sez. R - F.2 - m.n.673.c seminativo arboreo
- Sez. R - F.2 - m.n.553.c seminativo arboreo
- Sez. R - F.2 - m.n.401.c pascolo

immobili d'interesse

Alla data dell'impianto meccanografico il m.n.887 del foglio 2 Sez.R era censito quale Ente Urbano in partita 1 da 434 m².

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	2	887		-	ENTE URBANO	04 34				Impianto meccanografico del 31/03/1974
Notifica						Partita	1			

Il 18/06/1976 il bene d'interesse veniva costituito presso il Catasto in corrispondenza al protocollo 579 tipo P anno 1976 in atti dal 30/06/1987.

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/06/1976

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Anno	Protocollo	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	P	1976	579									COSTITUZIONE del 18/06/1976 in atti dal 30/06/1987
Indirizzo		VIA GARDINI n. 5 Piano 1 - 2 - 3										
Notifica							Partita	1000009	Mod.58			

Il 13/01/1992 veniva presentata la variazione catastale per TIPO MAPPALE in atti dal 23/11/1995

Area di enti urbani e promiscui dal 13/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Raddito			
								Dominicale	Agrario		
1	2	887		-	ENTE URBANO	04 34					TIPO MAPPALE dal 13/01/1992 in atti dal 23/11/1995 PROG.FIN.95 (n. 3500.1/1992)
Notifica							Partita	1			
Annotazioni		di stadio: AMPLIAMENTO									

Il 19/02/1996 veniva presentata la variazione catastale in atti dal 29/09/1999 per ampliamento (n.1578/1996). A quel punto i beni in oggetto venivano censiti in corrispondenza al foglio 2 Sez.R m.n.887 categoria A/3 classe 2 vani 6 – via Gardini 2 – piano T/1/2

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/02/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	887				A/3	2	6 vani		Euro 418,33 L. 810.000	VARIAZIONE del 19/02/1996 in atti dal 29/09/1999 AMPLIAM. CLS (n. 1578/1996)
Indirizzo		VIA GARDINI n. 5 Piano T - 1 - 2										
Notifica							Partita	1000009	Mod.58			

Alla morte di (***) omissis (***) nato il 23/08/1913 a LUSIANA (VI) e deceduto il 23/03/2009 la piena proprietà dei beni d'interesse, in quel momento censiti in corrispondenza al foglio 2 Sez.-R m.n.887 del Catasto di Valdagno passava in eredità con denuncia di successione per causa di morte registrata il 21/01/2010 rep. N. 22/9990/10 e trascritta il 18/11/2010 ai n. 24043/15469 a:

- (***) omissis (***)
- (***) omissis (***)
- (***) omissis (***)

Accettazione di eredità rep.47790/16789 del 28/05/2010 notaio Gianfranco Di Marco e trascritta il 04/08/2010 RG/RP = 17548/11476 da parte degli eredi.

Con l'atto di compravendita rep.47790 racc.16789 del notaio Dott. Di Marco Gianfranco datato 28/05/2010 (trascritto il 22/06/2010 RG/RP = 13485/8795):

- (***) omissis (***)
- (***) omissis (***)
- (***) omissis (***)

vendevano al prezzo di 157'000.00 € con base imponibile 48'400.00 €:

- (***) omissis (***)

la piena proprietà degli immobili di cui alla presente procedura ovvero l'abitazione sviluppata al piano terra, primo e secondo con annesso ripostiglio e corte esclusiva sita a VALDAGNO – NAVALE – C.F. Sez.R m.n.887 – via Gardini 5 – P.T./1/2 – A/3 – classe 2 – 6 vani. Vendita libera da iscrizioni e trascrizioni ad eccezione dell'atto trascritto il 17/09/1955 n.5284/4530 a favore SNAM per servitù elettrodotta rep.11727 del 25/08/1955 notaio Bernardelli Angelo. Abitazione ante '67 il cui accessorio e la veranda erano stati realizzati con CE 4594/86 prot. K85/1750 Valdagno 17/09/1996. Abitabilità del 22/02/1956 – senza garanzia impianti.

Con variazione del 09/11/2015 per inserimento dati di superficie in visura la situazione veniva aggiornata indicando la superficie catastale in 177 m².

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	887				A/3	2	6 vani	Totale: 177 m ² Totale: escluse aree scoperte: 177 m ²	Euro 418,33 L. 810.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GARDINI n. 5 Piano T - 1 - 2			Partita		1000009		Mod.58			
Notifica												

Il 19/12/2017 veniva presentata la variazione catastale per frazionamento, in atti dallo stesso giorno: con tale variazione il mappale m.n.887 passava da 434 m² a 407 m² a vantaggio del costituito m.n. 1765 poi espropriato dal Comune di Valdagno per ivi realizzarvi una pista ciclabile.

Area di enti urbani e promiscui dal 19/12/2017

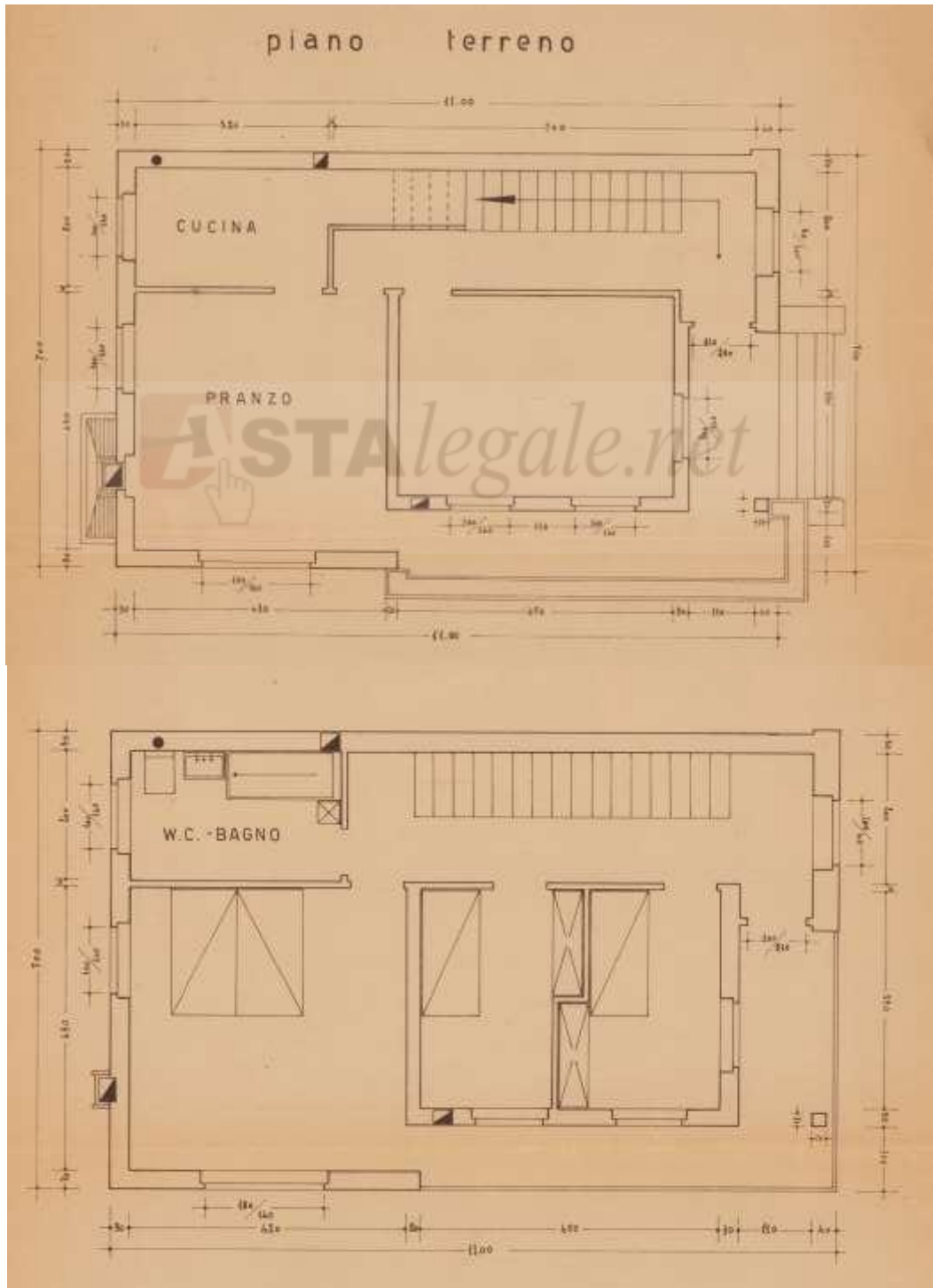
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	2	887		-	ENTE URBANO	04 07				FRAZIONAMENTO del 19/12/2017 Pratica n. VI0144457 in atti del 19/12/2017 presentato il 19/12/2017 (n. 144457.1/2017)
Notifica					Partita		1			

QUESITO 6: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA - ABITAZIONE

PREMESSA

In risposta alla richiesta d'accesso agli atti il Comune di VALDAGNO non ha posto all'attenzione del sottoscritto pratiche edilizie inviando i files pdf relativi:

- Autorizzazione a costruire del 17/06/1953
- Agibilità del 22/02/1956
- Condono del 17/09/1996



COMUNE DI VALDAGNO

PROVINCIA DI VICENZA

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED], allo scopo di ottenere la prescrit-

ta autorizzazione di abitabilità per una casa di
nuova costruzione, di sua proprietà, sita in via
Gardini, sui mappali N. 673-553, Sezione A -Foglio
II° di Novale, servente ad uso abitazione operais,
approvata in progetto dall'Autorità Municipale in
data 16 Giugno 1953, ultimata in data 20 Novembre
1955.

In seguito al risultato dell'ispezione tecnico-sanita-
ria.

Considerato che si trova nelle condizioni volute
dal T.U. delle Leggi Sanitarie vigenti

A U T O R I Z Z A

l'utilizzazione del fabbricato a partire dal giorno
26 del mese di Gennaio, dell'anno millenovecento-
cinquanta.

Lo stabile consta di piani 3, con vani abitabili 6,
annessi 4.

Valdagno 22 Febbraio 1955


SINDACO



Prot. N. 4594/86
Reg. N. K85/1750

CITTA' DI VALDAGNO
PROVINCIA DI VICENZA

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

IL SINDACO

Vista la Legge Statale n° 47 del 28/02/85 e successive modificazioni e integrazioni, nonché la Legge Regionale n° 52 del 06/05/85;

Vista la domanda mod 47/85 n° 0089164905, presentata in data 25/03/1986 con prot. n°4594/86, dal sig.re/a [redacted] nato/a a LUSIANA il 23/08/1913 c.f./p.i. [redacted] tendente ad ottenere la concessione in sanatoria per

ampliamento accessori e chiusura veranda

eseguite in questo Comune in Via GARDINI, catastalmente censito Foglio N2 Mappale 887;

Vista la documentazione allegata alla domanda citata;

Visto che è stato provveduto a versare integralmente l'importo dovuto a titolo di oblazione pari a f 200.000 nonché quello relativo al contributo di cui all'art. 3 della L.S. n° 10 del 28/01/77 pari a f 0.

RILASCIA

a [redacted] concessione edilizia in sanatoria relativa ai lavori citati in premessa e specificato dagli elaborati grafici che si allegano alla presente per costituirne parte integrante.

I diritti di terzi sono comunque fatti salvi e riservati

Valdagno, li 17/09/1996

IL CONCESSIONARIO

IL SINDACO

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
M. PRIMO BRESSAN
SINDACO



REGOLARITA' URBANISTICA - SANABILITA' – COSTI

Gli immobili risultano non conformi all'ultimo progetto autorizzato: si evidenziano modeste difformità con riferimento all'abitazione. Rilevo inoltre l'assenza di titoli riferibili alla piccola tettoia che ritengo pertanto abusiva. La regolarizzazione del tutto rimane a carico dell'acquirente. Stimo 8'000.00 € di oneri professionali e diritti e sanzioni e ripristini che pongo in detrazione rispetto al più probabile valore di mercato in quanto relativi ad attività che rimarranno a carico dell'acquirente.

REGOLARITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

L'immobile è dotato di abitabilità rilasciata nel 1956 ma allo stato ritengo che necessiti di una ristrutturazione edilizia importante con adeguamento delle superfici aeranti delle verande. Nulla è noto per quanto attiene al progetto delle strutture, eventuale collaudo e/o alle dichiarazioni di conformità degli impianti.

QUESITO 7: STATO DI POSSESSO

Per quanto attiene alle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate preciso che non risultano registrazioni di contratti di locazione in essere o contratti di comodato per i beni d'interesse con riferimento al nominativo degli esecutata.



Oggetto: R.G.E. 424-2021 - RICHIESTA CONTRATTI D'AFFITTO
Esecuzione immobiliare n. 424/2021 - TRIBUNALE DI VICENZA

Buongiorno.
a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento ai contratti stipulati dalla sig.ra [REDACTED]. Le significo quanto segue:
Non risultano presenti contratti di locazione in essere o comodati gratuiti (di nessuna specie e natura) inerenti i beni immobili esecutati, così come catastalmente indicati.
Resto a disposizione per ulteriori eventuali necessari chiarimenti in merito a quanto sopra indicato.
Distinti saluti.

Non vi sono contratti opponibili alla procedura. L'ufficio anagrafe del Comune ha precisato che l'esecutata risulta ancor ivi residente ma nel corso del sopralluogo effettuato alla presenza del Custode gli immobili d'interesse risultavano già liberi da persone e oggetti.

QUESITO 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

ELENCO DELLE FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE O COMUNQUE REGOLARIZZATE NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.

Dalla lettura della CERTIFICAZIONE ULTRAVENTENNALE redatta dal notaio DOTT.SSA LAURA ROLANDO di VENEZIA depositata in atti rilevo che a tutto il 15/10/2021 risultavano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE RG/RP = 13486/2742 DEL 22/06/2010 DI IPOTECA VOLONTARIA per mutuo fondiario a rogito notaio Di Marco Gianfranco
 - COMPLESSIVA SOMMA 314'000 € DURATA 30 ANNI
 - A FAVORE: (***) omissis (***)
 - Contro:
 - (***) omissis (***)
 - Debitore non datore: (***) omissis (***)
- TRASCRIZIONE RG/RP = 22971/16216 DEL 06/10/2021 per VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/04/2021 repertorio N. 2844/2021 UNEP TRIBUNALE DI VICENZA
 - a favore di (***) omissis (***)

- o contro (***) omissis (***)

Effettuate le visure di aggiornamento presso la conservatoria, con riferimento al nominativo dell'esecutata preciso che alla data del **29/03/2023** non risultavano formalità successive.

Ispezione telematica

Ispezione n. T206936 del 29/03/2023

per dati anagrafici

Motivazione RE 424/2021

Richiedente BRSMCP per conto di BRSMCP60T07G224Z

Dati della richiesta

Codice fiscale:

Tipo di formalità:

Ulteriori restrizioni:

Tutte

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/02/1996 al

28/03/2023

Periodo recuperato e validato dal

02/01/1975 al

31/01/1996

ELENCO DELLE FORMALITA' CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Pendenza di eventuali ulteriori procedure esecutive sugli stessi beni: nulla è emerso

Pendenza di procedimenti giudiziari civili sugli stessi beni: nulla è emerso

Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: nulla è emerso

Convenzioni edilizie: nulla è emerso

Vincoli storico-artistici: nulla è emerso

Regolamento condominiale: nulla è emerso

Atti impositivi di Servitù a carico dell'unità pignorata: nulla è emerso

Sequestri penali successivi al pignoramento: nulla è emerso

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nulla è emerso

Prelazione agraria: nulla è emerso

Altri vincoli o oneri:

QUESITO 9: SUOLO DEMANIALE

Nulla da rilevare, il bene oggetto di pignoramento non interessa suoli demaniali.

QUESITO 10: PESI E/O ONERI DI ALTRO TIPO

Nulla da rilevare: dalla lettura dei registri degli atti di conservatoria non risulta nulla di significativo a questo proposito.



QUESITO 11: SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Amministratore: nulla è emerso

Regolamento condominiale: nulla è emerso

Spese straordinarie deliberate: nulla è emerso

Eventuali provvedimenti giudiziari in corso: nulla è emerso

Spese condominiali scadute ma non pagate dall'esecutato al momento della perizia: nulla è emerso

Importo annuo delle spese condominiali annue ordinarie di gestione o manutenzione: nulla è emerso

QUESITO 12: VALUTAZIONE E STIMA

Premesso che un bene immobiliare può essere valutato con riferimento a criteri estimativi diversi, preciso innanzitutto che lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti d'interesse. Valore definito dalla "International Valuation Standards" quale più probabile "prezzo al quale la proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel loro interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione". Per la stima di tale valore sia l'International Valuation Standard (I.V.S.) sia l'estimo tradizionale propongono i seguenti procedimenti:

- DEL CONFRONTO, a livello internazionale detto anche "market approach".
- FINANZIARIO, a livello internazionale detto anche "income approach".
- DEL COSTO DEPREZZATO, a livello internazionale detto anche "cost approach".

In particolare:

- Al procedimento per confronto di mercato fanno riferimento metodi estimativi quali: i metodi della stima a vista; i metodi mono-parametrici; i pluri-parametrici quali il metodo dei punti di merito, il metodo di stima per valore medio, il metodo M.C.A., il metodo MCA e sistema di stima, il metodo M.R.A., il metodo S.D.A., ed altri ancora. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento del confronto è da preferirsi tra tutti, a condizione che esista un mercato immobiliare delle compravendite attivo per quel settore immobiliare al quale riferirsi. La sua applicazione necessita infatti della conoscenza dei prezzi di vendita e delle caratteristiche degli immobili appartenenti allo stesso settore di mercato, oggetto di recente compravendita nella zona, da porre a confronto con il bene oggetto di stima.
- Al procedimento finanziario fanno riferimento metodi estimativi quali: metodo di capitalizzazione diretta; metodo della capitalizzazione del reddito; metodo del flusso di cassa scontato. Tutti metodi che determinano il più probabile valore di mercato un immobile a partire dal reddito netto ritraibile dallo stesso. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento finanziario è da utilizzarsi solo se il mercato immobiliare delle compravendite è in stagnazione, ma esiste un mercato immobiliare delle locazioni attivo nello stesso settore di mercato.
- Al procedimento del costo fanno riferimento i metodi estimativi che determinano il valore di un immobile

quale somma di tutti i costi necessari alla sua realizzazione (dall'acquisto del terreno, alla progettazione, direzione lavori, consulenze, oneri di varia natura, prezzo di costruzione comprensivo dell'utile dell'imprenditore, nonché oneri finanziari) infine adeguati, per deprezzamento, in funzione della vetustà dei beni. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento del costo deprezzato può essere utilizzato laddove siano inattivi sia il mercato immobiliare delle compravendite sia quello delle locazioni.

Nel caso in esame ho adottato quindi il **PROCEDIMENTO DEL CONFRONTO DI MERCATO** e il **METODO DELLA STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI** (S.A.D.) che si basa sulla comparazione tra le caratteristiche del bene di riferimento oggetto di stima e quelle dell'immobile ordinario di confronto, il cui più probabile valore è stato statisticamente individuato rispetto ad una vasta popolazione di beni recentemente compravenduti nello stesso settore di mercato e nella stessa zona. Quale fonte diretta strumentale utile alla determinazione del più probabile valore ordinario di confronto ho utilizzato il sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che raccoglie, analizza, pubblica di semestre in semestre i dati delle transazioni immobiliari.

ABITAZIONE

Da tale sito ho rilevato che nella zona d'interesse il prezzo di compravendita dei villini in condizione ottime ovvero nuove o pari al nuovo nel primo semestre 2022 era compreso tra **1'500 - 2'000 €/m²**. Assumo quindi quale prezzo unitario più probabile, di riferimento generale, l'importo di **1'750 €/m²** corrispondente al valore medio risultante dall'analisi statistica del monte complessivo delle compravendite in zona effettuata dall'Agenzia delle Entrate, così evitando d'incorrere negli errori che conseguirebbero se si elaborassero pochi dati di dubbia origine.

Moltiplico questo valore per la **superficie commerciale** ottenendo la stima del più probabile valore di mercato di un bene analogo (principio dell'ordinarietà dell'estimo) in ottime condizioni, di analoga consistenza, nella stessa zona dell'immobile in esame. Quindi considero gli adeguamenti, ovvero gli **apprezamenti e le detrazioni** per le caratteristiche specifiche del bene in esame, (v. tabella seguente) stimati rapportando le caratteristiche dell'immobile in esame a quelle dell'immobile ordinario assunto a riferimento e applicando criticamente gli standard di letteratura riferibili al metodo.

Sup. commerciale	Prezzo unitario medio di un'abitazione nuova o pari al nuovo		Stima di valore ordinario
211.8 m ²	1'750 €/mq		370'650.00 €

Caratteristiche posizionali	Caratteristiche posizionali di zona	105.00 %	
	Caratteristiche di urbanizzazione di zona	100.00 %	
	Caratteristiche di pericolosità sociale della zona	100.00 %	
COEFFICIENTI DI ZONA = T1*T2*T3			105.00 %
Caratteristiche dell'immobile	Caratteristiche di conservazione dell'unità immobiliare	48.19 %	
	Caratteristiche estetiche e funzionali dell'unità immobiliare	90.00 %	
	Altre caratteristiche e dell'unità immobiliare	90.00 %	
COEFFICIENTI DI ZONA = O1*O2*O3			39.03 %
COEFFICIENTE TOTALE			40.99 %
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LORDO			151'912,52 €

In conclusione stimo il più probabile valore di mercato dell'abitazione in **151'912.52 €** ovvero **665.72 €/m²** ed osservo che tale valore è in linea con il valore delle abitazioni da ristrutturare quando si consideri lo stato specifico dell'abitazione d'interesse.

Al più probabile valore di mercato lordo sopra determinato applico quindi le correzioni stimate opportune in considerazione della regolarità urbanistica, edilizia, catastale dell'unità immobiliare, eventuali sanzioni e spese condominiali insolute nonché gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento.

Stima del lotto	
Più probabile valore di mercato lordo	151'912.52 €
Riduzione per le spese professionali di <u>regolarizzazione catastale</u>	- 1'000.00€
Riduzione per le spese di regolarizzazione urbanistica	- 8'000.00€
Riduzione per spese condominiali insolute negli ultimi due anni	- 0.00 €
Arrotondamento	+ 87.48 €
Più probabile valore di mercato netto dell'immobile	143'000.00 €

In conclusione stimo il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO NETTO -OMV-** dei beni in **143'000.00 €**. L'immobile sarà però proposto nel mercato delle aste giudiziarie, regolato da specifiche procedure di legge, non nel libero mercato. In tale prospettiva ha interesse conoscere anche il **VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI -JMV-** così come definito dall'A.B.I. nelle proprie Linee Guida del 2018 punto 3.1.

Al fine di giungere ad una stima di tale valore osservo innanzitutto che:

- 1) La vendita è a corpo, non a misura, e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, per cui la presenza di difformità nelle misure e/o vizi o mancanza di qualità della cosa venduta per qualsiasi motivo non dettagliatamente indicata in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Nella tabella che segue si assume che il rischio residuo per quanto sopra sia valutabile nel **5 %** del valore dell'immobile stesso;
- 2) la stima del valore di mercato è riferita alla data odierna, ma la vendita si realizzerà in futuro. E' opportuno considerare che al trascorrere del tempo tra la data della stima e la data di aggiudicazione, il bene d'interesse subisce sia un deprezzamento prodotto dal suo deperimento fisico e funzionale, sia un'ulteriore variazione di valore (che può essere positiva o negativa o nulla) in funzione della fase in cui si trova il mercato immobiliare locale (espansione, contrazione, recessione, recupero). La tabella che segue è costruita nell'ipotesi che la vendita si realizzi entro i primi **6 mesi** dopo l'udienza fissata tra **1 mesi** e che nel frattempo il mercato si mantenga al livello attuale, senza subire ulteriori variazioni di prezzo unitario, mentre l'immobile subisce un deprezzamento del 1.1% annuo per deperimento fisico e funzionale;
- 3) i tempi del trasferimento e di entrata in possesso dell'immobile non sono tempi certi. La tabella che segue è costruita nell'ipotesi che il possesso si realizzi a **6 mesi** dall'assegnazione e che nel frattempo il mercato si mantenga al livello attuale, senza subire ulteriori variazioni di prezzo unitario, mentre l'immobile subisce un deprezzamento del 1.1% annuo per deperimento fisico e funzionale;
- 4) il venditore non opera in modo indipendente: è il G.E. ad autorizzare la vendita, applicando le procedure di legge e fissandone il prezzo base d'asta e minimo.

Ciò noto, stimo il **VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI** come segue:

Valutazione del valore di mercato con assunzioni	mesi	variazione % in 6 mesi	Importi
Più probabile valore netto di mercato			143.000,00 €
Stima del rischio per mancanza di garanzia		-5%	7.150,00 €
Stima del tempo per udienza di vendita (mesi)	1	0,00%	- €
Stima del tempo di assegnazione (mesi)	6	0,00%	- €
Stima del tempo di possesso (mesi)	6	0,00%	- €
stima del deperimento fisico e funzionale (mesi)	13	-1,1%	1.704,08 €
Valore di mercato con assunzioni			134.145,92 €

Anche al fine di contenere i tempi di vendita e favorire fin da subito la massima partecipazione possibile alla procedura e la conseguente rapida, libera e trasparente formazione del prezzo per rilancio secondo il meccanismo dell'asta, **propongo** quindi di assumere un **VALORE BASE D'ASTA** pari a **134'000.00 €**.

Nel chiarire che quanto sopra indicato è il VALORE proposto, mentre il **PREZZO BASE D'ASTA** e la conseguente **OFFERTA MINIMA** saranno fissati dal G.E. in udienza, si precisa che il **PREZZO DI VENDITA** si formerà solo

nell'ambito della procedura, anche in funzione del comportamento tenuto dalle parti e verrà fissato solo al termine di questa.

