

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

e PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT

contro

XXXXXX XXXXXX

e XXXXXX XXXXXX

n. Gen. Rep. 008/2023

Giudice: Dott.ssa MARIALUISA NITTI

Custode: IVG di Vicenza

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO 001



ESPERTO INCARICATO Ing. FRANCESCA FUSA

Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza n° 3410

Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice Tribunale di Vicenza n° 1775
con studio in via delle Rose n° 11 - 36030 Rettorgole di Caldogno VICENZA

Tel.: 0444/985074 - P.I. 03798180240

e-mail: fusa3410@ordine.ingegneri.vi.it - PEC: francesca.fusa@ingpec.eu



SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 008/2023

GIUDICE: DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

PROMOSSA DA

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

e per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT

CONTRO

XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX

LOTTO 001

Udienza: 11/07/2023

Diritto (cfr par. 1): piena proprietà.

Beni (cfr par.1.): trattasi di appartamento sito al piano rialzato con cantina e soffitta in edificio condominiale di 6 appartamenti;

Ubicazione (cfr par. 1. e 2): via L. Galvani n. 1 - 36078 Valdagno (VI).

Stato (cfr par. 12): stato di conservazione mediocre.

Lotti (cfr pagg. da 3 a 28): lotto 001 di 001.

Dati Catastali attuali (cfr par. 1, 7 e 12): Catasto Fabbricati Comune di Valdagno Foglio 2 P.Illa 599 sub. 2 (abitazione di tipo popolare).

Differenze rispetto al pignoramento : Nessuna.

Situazione catastale e urbanistico/edilizia (cfr par. 8, 10 e 12): - sono presenti delle difformità catastali;
- non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile.

Valore di stima (cfr par. 13): LOTTO 001 € 61.331,48 (€/mq 443,22)

Date/valori comparabili riferiti (cfr allegati 18, 19, 20, 21): A 2021 (€ 50.000,00 - €/mq 410,47);

B 2022 (€ 60.000,00 - €/mq 468,19);

C 2021 (€ 48.000,00 - €/mq 220,95).

Valori medi aggiudicazioni precedenti (in base ai dati forniti da Astalegale): 2020 (€/mq 256)
2021 (€/mq 390);
2022 (€/mq 311);

Valore di vendita forzata proposto (cfr par. 13): LOTTO 001 € 51.631,76 (€/mq 373,12).

Valore Mutuo Ipotecario (cfr par. 5): Capitale: € 98.127,00 - Ipoteca: € 196.254,00 durata 25 anni -
Precetto: € 72.854,27

Vendibilità/appetibilità: possibile/discreta;

Motivo: (pro) zona residenziale vicino al centro storico di Valdagno; (contro) immobile in mediocre stato manutentivo privo di autorimessa o posto auto assegnato.

Possibili interessati: non noti.

Pubblicità: siti aste giudiziarie, quotidiani d'informazione locali, cartelli in loco.

Occupazione (cfr par. 4): immobile occupato;

Titolo di occupazione (cfr par.4): contratto di affitto fino al 31/08/2025;

Oneri (cfr par. 5): è costituito condominio, spese condominiali annue correnti circa € 725,00.

APE (cfr par. 12): classe energetica "G".

Varie: Nessuna (cfr par. 11).



LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Diritto: Piena proprietà per la quota di 1000/1000;

Bene e ubicazione: trattasi di appartamento sito al piano rialzato con cantina e soffitta in edificio condominiale sito in via L. Galvani n. 1 - 36078 Valdagno (VI).

Composto da

- piano rialzato: 1 locale ingresso-disimpegno, 1 locale soggiorno ad uso camera, 1 locale cucina, 1 locale bagno, 3 locali camera, 1 terrazza verandata;
- piano semi-interrato: 1 locale cantina;
- piano sottotetto: 1 locale soffitta.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di circa mq 138,38 comprensiva di cantina e soffitta.

Identificato al catasto fabbricati: XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di ½;

XXXXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½;

Catasto Fabbricati del Comune di Valdagno Foglio 2 - P.Illa 599 - sub. 2
– piano T-3 – categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) – classe 5 –
consistenza 6,5 vani – R.C. € 352,48.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): vano scala comune, appartamento altra U.I., vuoto su P.Illa 599 per due lati, vuoto su via L. Galvani.

Coerenze catastali e urbanistico-edilizie: - sono presenti delle difformità catastali;
- non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile
(cfr par. 10 e 12).

Certificazione energetica: classe energetica "G".

2. DESCRIZIONE SINTETICA:

Trattasi di appartamento sito al piano rialzato con cantina e soffitta in edificio condominiale di 6 appartamenti sito in Comune di Valdagno vicino al centro storico.

Caratteristiche zona: destinazione residenziale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti, cimitero. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





ACCESSO PEDONALE E CARRAIO AL LOTTO 001 DA VIA L. GALVANI

3. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

3.1. Dati debitore esegutati

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

3.2. Residenza debitori

XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX residenti a XXXXXX (XXXXXX) IN XX XXXXXX XXXXXX - CAP XXXXX.

3.3. Stato civile e regime patrimoniale

XXXXXX XXXXXX ha contratto matrimonio a XXXXXX (XXXXXX) il XX/XX/XXXX. L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non presenta annotazioni.

Nell'atto di compravendita del 2002 gli esegutati dichiaravano di essere coniugati in regime patrimoniale secondo le norme del diritto XXXXXX (cfr. allegato 5 e 14).

4. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è attualmente occupato da XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX (cfr. allegato 14), con contratto di locazione registrato a Valdagno (VI) in data 07/09/2022 con serie n. 3T/2129 e identificativo telematico "T6E22T002129000AA" (cfr. allegato 12-13).

La data della stipula è antecedente la data del 02/01/2023 di trascrizione del pignoramento.

Il contratto è stato stipulato per la durata di 3 anni dal 01/09/2022 al 31/08/2025 e alla prima scadenza il contratto è prorogato di diritto di due anni. In mancanza di comunicazioni il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

Il canone di locazione annuale è pari a 6.000,00 €/anno corrispondente a 500,00 €/mese.

Si rimanda al parere del custode giudiziario, sulla opponibilità del contratto.



Per verificare il possibile valore del canone di locazione per i beni pignorati si è proceduto ad effettuare una ricerca sugli annunci immobiliari reperibili in internet. Sono stati interrogati i siti OMI e il sito Immobiliare.it.

Sono stati desunti prezzi di locazione per la zona in questione e le zone limitrofe.

Per abitazioni civili in stato normale la quotazione OMI riporta un minimo di 4,60 €/mq mese e un massimo di 5,50 €/mq mese e la quotazione Immobiliare.it riporta un medio di 6,04 €/mq mese. Facendone una media, si ottiene un valore di canoni di locazione di circa 5,55 €/mq mese.

Considerando che l'immobile oggetto della presente procedura si presenta in uno stato di manutenzione mediocre si ritiene che un canone di locazione congruo sia pari a circa 3,61 €/mq mese (5,55 €/mq mese ridotto del 35%).

Per una superficie commerciale di circa mq 138,38 il canone di locazione pattuito corrisponde a 3,61 €/mq mese. Pertanto risulta SUPERIORE al valore locativo di mercato ridotto di 1/3 e di conseguenza risulta CONGRUO.

L'indennità di occupazione, come indicato nel vademecum dell'esperto, da richiedersi al terzo occupante, sarà in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato in quanto dovrà tener conto della durata ridotta e precaria dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene etc...

Tali considerazioni sono discrezionali, di conseguenza, il sottoscritto esperto suggerisce di considerare un'indennità di occupazione pari ai due terzi del canone di locazione di mercato:

sup. commerciale = 138,38 mq

3,61 €/mq mese x 138,38 mq = 500 €/mese arrotondati

2/3 x 500 €/mese = 330 €/mese arrotondati.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:

Nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso. Abitazione, ecc) anche di natura condominiale:

Nessuno.



Oneri condominiali e regolamento condominiale:

- millesimi relativi alle unità immobiliari: 168,33;
- spese condominiali annue correnti: per il 2022/2023 725,00 €;
- spese condominiali scadute ed insolute alla data del 03/05/2023: € 97;
- spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00;
- non è presente il CPI;
- attuale amministratore: Geom. Massimo Nogara, Viale Trento n. 56 Valdagno;

Eventuali procedimenti giudiziari civili in corso:

Nessuno.

Suolo demaniale:

Non ricadente.

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:

Nessuno

Vincoli e oneri di altro tipo:

Nessuno.

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

Iscrizioni Ipotecarie:

ISCRIZIONE n. 10280/2167 del 08/05/2002 Ipoteca volontaria iscritta a Vicenza derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Dott. Beniamino Itri di Lonigo (VI) rep. n. 88073 del 17/04/2002 a favore della banca BANCO DI SICILIA SPA con sede a Palermo (PA) C.F./P.Iva: 039872808027 contro XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX e a XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 di proprietà ciascuno.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: in data 11/04/2022 ai nn. 7961/1347 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario (rinnovazione).

Capitale: € 98.127,00 – Ipoteca: € 196.254,00 – durata 25 anni

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Valdagno (VI) di cui alla procedura.

ISCRIZIONE n. 7961/1347 del 11/04/2022 Ipoteca in rinnovazione Ipoteca volontaria iscritta a Vicenza derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Dott. Beniamino Itri di Lonigo (VI) rep. n. 88073 del 17/04/2002 a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede legale in Napoli (NA) c.f. 05828330638 contro XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX e a XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 di proprietà ciascuno.

Capitale: € 98.127,00 – Ipoteca: € 196.254,00 – durata 25 anni

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Valdagno (VI) Sezione Q di cui alla procedura.



Pignoramenti:

TRASCRIZIONE n. 2/1 del 02/01/2023 verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Vicenza del 10/12/2022 rep. n. 6037, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede legale in Napoli (NA) c.f. 05828330638 contro XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX e a XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 di proprietà ciascuno.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Valdagno (VI) di cui alla procedura.

Il sottoscritto esperto ha effettuato un controllo sul periodo dal 03/01/2023 al 07/06/2023 per verificare l'esistenza di eventuali nuove iscrizioni e trascrizioni. La ricerca non ha prodotto risultati.

Altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi):

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6. PROPRIETARI E ATTI DI PROVENIENZA:

6.1 Attuali proprietari (ante ventennio)

XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX e a XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 di proprietà ciascuno – **dal 17/04/2002 ad oggi**

A XXXXXX XXXXXX e a XXXXXX XXXXXX gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Dott. Beniamino Itri di Lonigo (VI) rep. n. 88073 del 17/04/2002, trascritto a Vicenza il 08/05/2002 ai n.ri 10280/6885, da potere di XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà.

Riferito limitatamente a: immobile sito nel Comune di Valdagno (VI) di cui alla procedura.

7. STORIA CATASTALE:

7.1 dati catastali attuali:

A. Catasto Fabbricati del Comune di Valdagno Foglio 2 - P.Ila 599 - sub. 2 – piano T-3 – categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) – classe 5 – consistenza 6,5 vani – R.C. € 352,48.

Intestato a XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX e a XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ ciascuno.



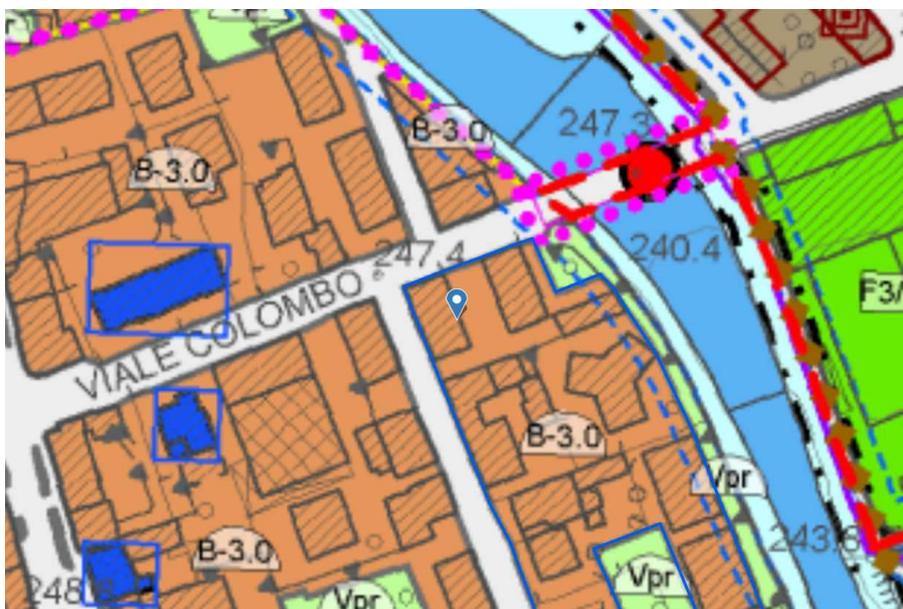
7.2 variazioni storiche

Nessuna variazione significativa nel ventennio.

8. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nello strumento urbanistico comunale vigente Variante n. 7 al PRG con valore di PI approvata con deliberazione consiliare n. 8 del 11/02/2013 l'immobile nell' Elaborato Zonizzazione scala 1:2.000 è inserito nella zona B-3.0 "ZONE B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATE" definite nell' art. 66 delle NTA del P.I.

Dall'esame dell' Elaborato Vincoli scala 1:5.000 l'immobile non risulta essere inserito in particolari zone soggette a vincolo o tutela, ma unicamente soggetto a "vincolo sismico DPCM 3274/2003".



ESTRATTO P.I. ELABORATO ZONIZZAZIONE E VINCOLI

9. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI:

La costruzione del fabbricato risale in data anteriore al giorno 1 settembre 1967 e pertanto presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale non risultano archiviate pratiche edilizie relative alla sua costruzione (cfr. allegato 15).

Nell'atto di compravendita del 2002 veniva dichiarato che l'unità immobiliare non ha subito modifiche né provvedimenti sanzionatori.

10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

10.1. Conformità urbanistico-edilizia (cfr par. 12 e allegato 13):

Non sono state reperite pratiche edilizie relative all'unità immobiliare.



12. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

12.1. DESCRIZIONE UNITA' DI CUI AL PUNTO 1.A

Tipologia immobile

Trattasi di appartamento sito al piano rialzato con cantina e soffitta in edificio condominiale.

Ubicazione immobile

Via L. Galvani n. 1 - 36078 Valdagno (VI).

Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati del Comune di Valdagno Foglio 2 - P.Illa 599 - sub. 2 – piano T-3 – categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) – classe 5 – consistenza 6,5 vani – R.C. € 352,48.

Accessi

Ingresso pedonale e carraio da via L. Galvani n. 1.

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

L'edificio condominiale in cui sono inseriti gli immobili oggetto della presente perizia non è dotato dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni (cfr. allegato 9).

Accessori

Locale cantina al piano semi-interrato e locale soffitta al piano sottotetto.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 c.c.: le proporzionali quote di comproprietà sul terreno coperto e scoperto del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, sulle parti comuni e servizi dello stesso.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O)

vano scala comune, appartamento altra U.I., vuoto su P.Illa 599 per due lati, vuoto su via L. Galvani.

Locali

Composto da:

- piano rialzato: 1 locale ingresso-disimpegno, 1 locale soggiorno ad uso camera, 1 locale cucina, 1 locale bagno, 3 locali camera, 1 terrazza verandata;
- piano semi-interrato: 1 locale cantina;
- piano sottotetto: 1 locale soffitta.



Dati metrici

L'appartamento ha una altezza interna di circa 3,00 m, la cantina ha una altezza interna di circa 2,21 m e la soffitta presenta una altezza minima di circa 1,35 m e massima di circa 2,72 m.

L'unità immobiliare sviluppa complessivamente una superficie commerciale di circa mq 138,38.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
appartamento	Sup. reale lorda	113,42 mq	1,00	113,42 mq
terrazza	Sup. reale lorda	2,90 mq	0,33	0,96 mq
cantina	Sup. reale lorda	23,00 mq	0,50	11,50 mq
soffitta	Sup. reale lorda	25,00 mq	0,50	11,50 mq
				TOT 138,38 mq

Coerenze pratiche edilizie (cfr. allegato 13 e 16)

Non sono state reperite pratiche edilizie relative all'unità immobiliare.

Coerenze catastali (cfr. allegato 12)

Dalla planimetria catastale l'unità risulta essere stata accatastata nel 1952, pertanto si presume che la sua costruzione risalga a tale data.

Per la verifica della conformità catastale delle unità in esame sono state considerate le ultime planimetrie catastali approvate.

Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e gli elaborati approvati, risultano delle difformità interne sulla distribuzione dei locali in particolare la terrazza risulta verandata.

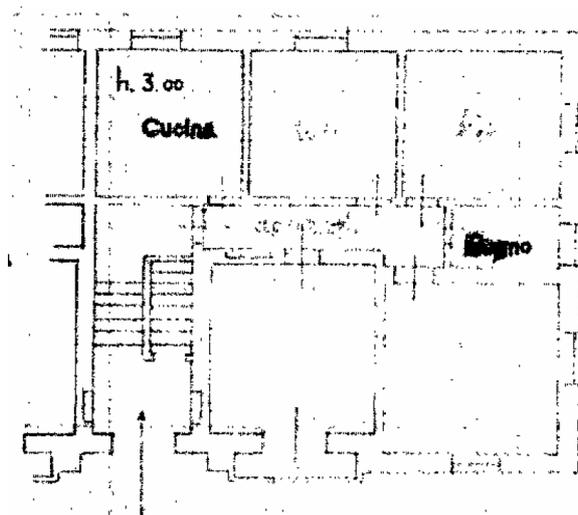
Per quanto non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

Per la regolarizzazione delle difformità interne rilevate risulta necessario demolire il serramento che chiude la terrazza.

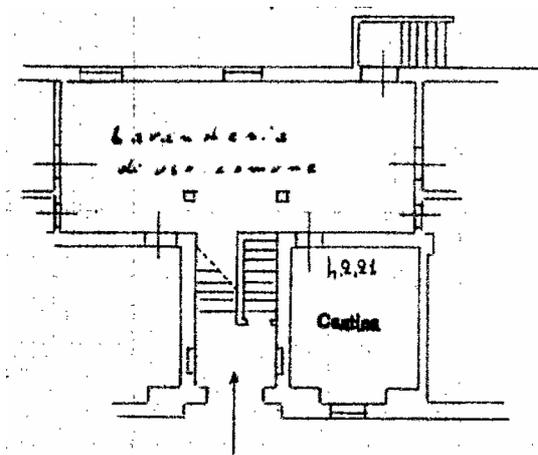
I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

- rimozione serramento	500,00 €
ONERI TOTALI	500,00 €

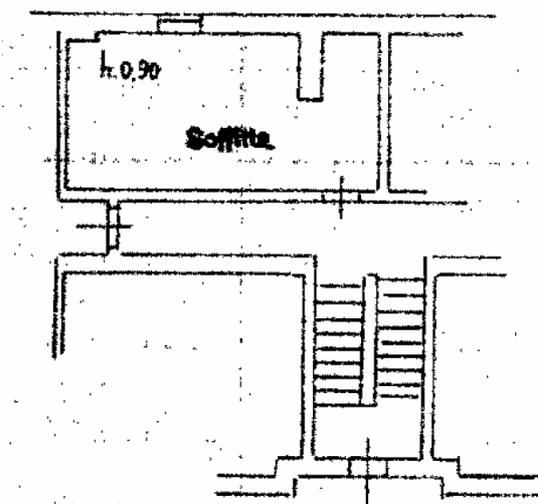




PARTICELLA 599 SUB. 2 APPARTAMENTO PIANO RIALZATO - STATO APPROVATO



PARTICELLA 599 SUB. 2 CANTINA PIANO SEMI INTERRATO - STATO APPROVATO



PARTICELLA 599 SUB. 2 SOFFITTA PIANO SOTTOTETTO - STATO APPROVATO



Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazioni continue in muratura/pietrame e calcestruzzo;
<i>strutture verticali:</i>	struttura in muratura;
<i>travi:</i>	cemento armato;
<i>solai:</i>	laterocemento gettati in opera;
<i>copertura:</i>	a falde in laterocemento gettata in opera;
<i>scale interne:</i>	in cemento armato;

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	infisso in pvc con vetrocamera ad anta singola/doppia, tapparelle in legno;
<i>infissi interni:</i>	in legno tamburato con anta a battente;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in laterizio, intonaco a base di calce, prive di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	pavimentazione di ghiaio, asfalto;
<i>pavimentazione interna:</i>	lastre di marmo, piastrelle di ceramica, rivestimenti in teli di moquette;
<i>rivestimenti:</i>	nel locale bagno e cucina piastrelle di ceramica;
<i>scale interne:</i>	rivestimento in lastre di marmo;
<i>portone d'ingresso:</i>	legno tamburato con doppia anta a battente;

Caratteristiche impianti

I certificati di conformità degli impianti non sono presenti.

<i>antenna:</i>	rettilinea, conformità da verificare;
<i>ascensore:</i>	non presente;
<i>citofonico:</i>	non presente;
<i>condizionamento:</i>	non presente;
<i>gas:</i>	sotto traccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione in acciaio, conformità da verificare;
<i>elettrico:</i>	sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	mista con tubazioni in PVC/cemento con allaccio alla rete comunale, ispezionabilità buona, conformità da verificare;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e con allaccio alla rete comunale, conformità da verificare;
<i>telefonico:</i>	presente predisposizione, conformità da verificare;
<i>termico:</i>	autonomo con alimentazione a metano e distribuzione mediante tubi in acciaio e termosifoni in acciaio, conformità da verificare;
<i>caldaia:</i>	presente installata nel locale cantina, marca Beretta, modello Mynute 24 CAI N, Potenza termica 24 KW, a camera aperta. Risulta essere dotata di libretto impianto ed è accatastata al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto.



Certificazione energetica

Dall'APE fornito al sottoscritto esperto, la classe energetica dell'appartamento è G. L'attestato è stato compilato nel 2018 ed è valido fino al 27/04/2028 (cfr. allegato 6).

Condizioni di manutenzione

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Risultano sostituiti i serramenti ma non sono state effettuate altre opere recenti di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici.

Si precisa che il fabbricato è stato accatastato nel 1952 ed ha quindi superato i 70 anni di vita.

13. VALUTAZIONE E STIMA:

13.1. Criterio di Stima

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dell'I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti nella stessa zona e aventi le stesse caratteristiche immobiliari di quella dell'unità oggetto di stima (subject) attraverso un'indagine effettuata su siti a consultazione gratuita e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Tali comparabili sono stati confrontati con il subject composto dalla P.lla 599 sub. 2 (appartamento con cantina e soffitta).

L'elaborazione dei calcoli effettuati ed i documenti reperiti relativi a tali immobili, sono allegati nella documentazione a corredo della Stima (cfr. allegato da 16 a 19), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale dell'immobile stimato. La superficie commerciale indicata è al lordo delle murature, le parti accessorie sono state computate con i rapporti mercantili in uso nel mercato locale.

13.2. Fonti di informazione

Catasto della Provincia di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno, recenti compravendite reperite presso siti dedicati e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Vicenza, il tutto allegato all'elaborato peritale.

13.3. Valutazione corpi

ID. BENI IMMOBILI	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO E QUOTA
A	appartamento	138,38 mq	443,22 €/mq	61.331,48 €	61.331,48 €
					TOT 61.331,48 €



13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% sul valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per assenza di garanzia di vizi occulti, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 9.199,72**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico edilizia: **€ 0,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **€ 500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

13.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile con spese tecniche di regolarizzazione catastale e arrotondamento:

- a carico della procedura: € 52.131,76

- a carico dell'acquirente: **€ 51.631,76**

13.6. Giudizio di comoda divisibilità

Il Lotto 001 non è divisibile.

13.7. Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 8) L'immobile essendo stato realizzato antecedentemente l'entrata in vigore delle ultime normative tecniche, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è altamente improbabile che rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti;
- 9) le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;



Si richiamano i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

[...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Vicenza, 08/06/2023

Il Perito Estimatore
Dott. Ing. FRANCESCA FUSA



ALLEGATI :

- 1) elenco documenti allegati (deposito buste);
- 2) elaborato peritale;
- 3) elaborato peritale senza dati sensibili;
- 4) documentazione fotografica;
- 5) atto provenienza immobile con trascrizione;
- 6) Attestato Prestazione Energetica;
- 7) catasto: visura storica immobili;
- 8) catasto: estratto mappa catastale;
- 9) catasto: elenco immobili;
- 10) catasto: planimetrie catastali;
- 11) sovrapposizione ortofoto – mappa catastale;
- 12) interrogazione Agenzia Entrate esistenza contratti di affitto e contratto di affitto;
- 13) certificato residenza, stato famiglia e matrimonio occupanti;
- 14) certificato residenza, stato famiglia e matrimonio proprietari;
- 15) pratiche edilizie;
- 16) stima MCA;
- 17) comparabile A;
- 18) comparabile B;
- 19) comparabile C;
- 20) RACCOMANDATE e PEC avviso avvio operazioni peritali e data sopralluogo alle parti con ricevute;
- 21) RACCOMANDATE e PEC invio perizia alle parti con ricevute;
- 22) spese.

