TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. per IQERA ITALIA S.p.A.

contro

N. Gen. Rep. **568/2021**

Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 di 1

Perito stimatore incaricato: arch. Monica Berlato
iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 784
iscritta all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1068
con studio in Vicenza - viale A. Giuriolo, n. 4
arch.monicaberlato@gmail.com

Firmato Da: BERLATO MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17efc4

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. **568/2021** R.G. – **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.** per **IQERA ITALIA S.p.A.** contro **---;**
Giudice **Dott.ssa Marialuisa Nitti;**
Udienza ex. art. 569 c.p.c del **06/10/2022;**
Esperto **arch. Monica Berlato.**

LOTTO 001

Diritto pignorato (cfr pag. 3): piena proprietà per la **quota di 1/1**;

Tipologia bene (cfr pag. 3): unità abitativa posta al secondo piano con cantina e rimessa al piano terra, sottotetto al piano terzo, in fabbricato composto di due unità abitative sovrapposte, con modesto scoperto esclusivo;

Ubicazione (cfr pag. 3): Comune di Valdagno (VI), frazione Maglio di Sopra, via Luigi Marzotto, 12/c;

Stato (cfr pag. 9): nel complesso mediocre;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 10): Piena proprietà per la **quota di 1/1** dei beni censiti al C.F., Comune di Valdagno (VI) foglio 7, mapp. 789 sub 4 graffato mapp. 790 cat. A/3 e mapp. 789 sub 1 cat. C/6, intestati a: --- nato a Vicenza il 30/12/1968;

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 9): non risultano differenze;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 13): risultano difformità, si veda quanto esposto in relazione;

Valore di stima (cfr pag. 18): € 61.000,00 al netto di adeguamenti e decurtazioni;

Valore mutuo (cfr pag. 14): importo capitale € 110.000,00;

Occupazione (cfr pag. 14): occupato dall' esecutato e dalla propria famiglia (moglie e due figli di cui uno minorenne);

Oneri: l' immobile non è parte di un condominio;

APE: in corso di definizione;

Problemi: L' unità abitativa si presenta in condizioni di conservazione complessivamente mediocri. Risultano inoltre diverse difformità sia urbanistiche che catastali.

ALLEGATI:
1. Documentazione fotografica;
2. Visura catastale attuale;
3. Visura catastale storica;
4. Estratto di mappa;
5. Planimetrie catastali;
6. Copia atto di compravendita;
7. Note ispezioni ipotecarie;
8. Schema dello stato dei luoghi;
9. Titoli edilizi reperiti;
10. Documentazione anagrafica e di stato civile;
11. Rapporto valutazione dei beni - metodo M.C.A.;
12. Note ispezioni ipotecarie;
13. Attestazione di trasmissione alle Parti.

Firmato Da: BERLATO MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17efc4

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

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.

OPERAZIONI PERITALI
La sottoscritta arch. Monica Berlato, iscritta all'Albo degli Architetti di Vicenza al n. 784 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vicenza al n. 1068, con studio in Vicenza in Viale Giuriolo 4, prestava giuramento ed accettava l' incarico di perito estimatore nella procedura in epigrafe, in data 27.12.2021;
La scrivente effettuava i sopralluoghi e le necessarie operazioni estimative, in particolare:
Veniva effettuato sopralluogo con il Custode I.V.G., in data 04.02.2022, e successivi;
Venivano effettuate ricerche presso l' Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Valdagno, richiesta accesso agli atti e valutazioni presso l' Ufficio Tecnico Comunale, visure ed ispezioni presso l' Agenzia del Territorio e dei Registri Immobiliari di Vicenza, ricerche presso l' archivio cartaceo Catasto Fabbricati dell' Agenzia del Territorio;
Veniva acquisita presso l' Archivio Notarile di Vicenza copia dell' ultimo atto di trasferimento degli immobili oggetto di stima.

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.
Trattasi di **Lotto n. 1** composto della quota di 1/1 di unità residenziale posta al secondo piano con cantina e rimessa al piano terra, soffitta al piano terzo e modesto scoperto, in Comune di Valdagno (VI), frazione Maglio di Sopra, via Luigi Marzotto, 12/c.

Diritto
Piena proprietà per la **quota di 1/1** dei beni censiti al C.F., Comune di Valdagno (VI) foglio 7, mapp. 789 sub 4 graffato mapp. 790 cat. A/3 e mapp. 789 sub 1 cat. C/6 intestati a --- nato a Vicenza il 30/12/1968, C.F.: ---.

- Confini del mapp. 789 sub 4 graffato mapp. 790 in senso N.E.S.O., piano terra: mapp. 793, mapp. 634, mapp. 635, mapp. 63, corte comune (allo stato attuale indicata al C.T. con il mapp. 792), mapp. 789 sub 3 graffato mapp. 633, mapp. 791, salvo più precisi e aggiornati;
- Confini del mapp. 789 sub 4 graffato mapp. 790 in senso N.E.S.O., piano secondo: pareti perimetrali su quattro lati, mapp. 789 sub 3 graffato mapp. 633, salvo più precisi e aggiornati.
- Confini del mapp. 789 sub 4 graffato mapp. 790 in senso N.E.S.O., piano terzo: pareti perimetrali su tre lati, mapp. 789 sub 3 graffato mapp. 633, salvo più precisi e

Firmato Da: BERLATO MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17efc4

aggiornati.
- Confini del mapp. 789 sub 1 in senso N.E.S.O., piano terra: mapp. 789 sub 4 graffato mapp. 790 su due lati, corte comune (allo stato attuale indicata al C.T. con il mapp. 792), mapp. 789 sub 2, salvo più precisi e aggiornati.

Estratto di mappa

Vista dell' immobile da via Luigi Marzotto e dalla corte comune

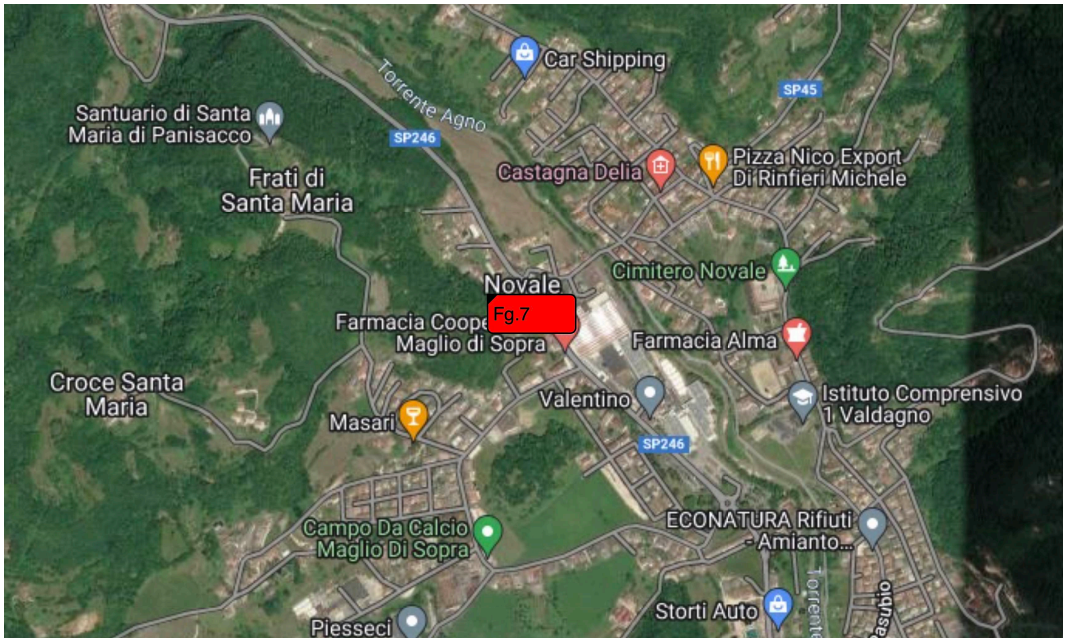
INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Individuazione e descrizione

Trattasi della quota di 1/1 di lotto composto da una unità residenziale posta al secondo piano, con accesso diretto dal piano terra, con cantina e rimessa al piano terra, sottotetto al terzo piano e modesto scoperto esclusivo. In fabbricato bifamiliare

Firmato Da: BERLATO MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17efc4

sito in Comune di Valdagno (VI), frazione Maglio di Sopra, via Luigi Marzotto, 12/c. Risultano attività commerciali e servizi lungo la Strada Statale 246, posta a breve distanza. La zona risulta provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, risulta un' area adibita a parcheggio a breve distanza.



Vista della zona nelle quale è posto l' immobile, dei servizi e delle attività ubicati nelle vicinanze

Dimensioni significative

Il lotto sviluppa le seguenti superfici lorde[1] complessive (dedotte dagli elaborati grafici reperiti e da misurazioni sommarie della consistenza degli immobili oggetto di esecuzione):
- autorimessa al piano terra: sup. catastale 14 mq, con altezza interna di circa ml 3,05;
- accessori e cantina al piano terra: circa mq 36, con altezza interna di circa ml 3,05;
- appartamento al piano secondo: circa circa mq 102, con altezza interna di circa ml 2,78;
- vani scala esclusivi: sup. complessiva circa mq 36;
- terrazza al secondo piano: circa mq 12;
- sottotetto al terzo piano: circa mq 55, con altezza interna min di circa ml 1,23, altezza interna max, sottotavelle, di circa ml 2,65.

Il mappale 789 censito in qualità di ente urbano al Catasto Terreni ha superficie catastale di mq. 130.
Il mappale 790 censito in qualità di ente urbano al Catasto Terreni ha superficie catastale di mq. 190.
Risultano inoltre, edificati sul mappale 790, un manufatto adibito a deposito ed altri elementi in struttura muraria edificati in assenza di titolo.

1 per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Firmato Da: BERLATO MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17efc4

Viste esterne: strada di accesso, viste del fabbricato

Viste esterne: retro del fabbricato, viste di parte dell' area scoperta e della zona ingresso al vano scale

Viste interne: vano al piano terra adibito a rimessa ed accessorio

Firmato Da: BERLATO MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17efc4

Viste interne: vano al piano terra adibito a rimessa ed accessorio

Viste interne: cantina al piano terra, scale di collegamento interne e zona ingresso secondo piano

Viste interne: zona giorno e corridoio di distribuzione, secondo piano

Firmato Da: BERLATO MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17efc4

Viste interne: camere e servizio igienico, secondo piano

Viste interne: vani sottotetto, terzo piano

Descrizione analitica

Il fabbricato bifamiliare nel quale è posto il compendio di cui alla presente perizia si sviluppa su quattro piani fuori terra, con rimesse e locali accessori al piano terra, due unità abitative rispettivamente ai piani primo e secondo, e locali sottotetto al piano terzo. E' posto su terreno con orografia collinare ed è rivolto a sud-est. L' unità in oggetto è dotata inoltre di modesto scoperto di pertinenza esclusiva posto a nord e nord-est del fabbricato.

L' accesso avviene da via Luigi Marzotto, successivamente dalla corte comune prospiciente il fabbricato. L' ingresso carraio al piano terra avviene da un portone posto sul fronte principale, mentre l' accesso al vano scale esclusivo che conduce ai piani secondo e sottotetto avviene da un accesso posto sul fronte nord-est.

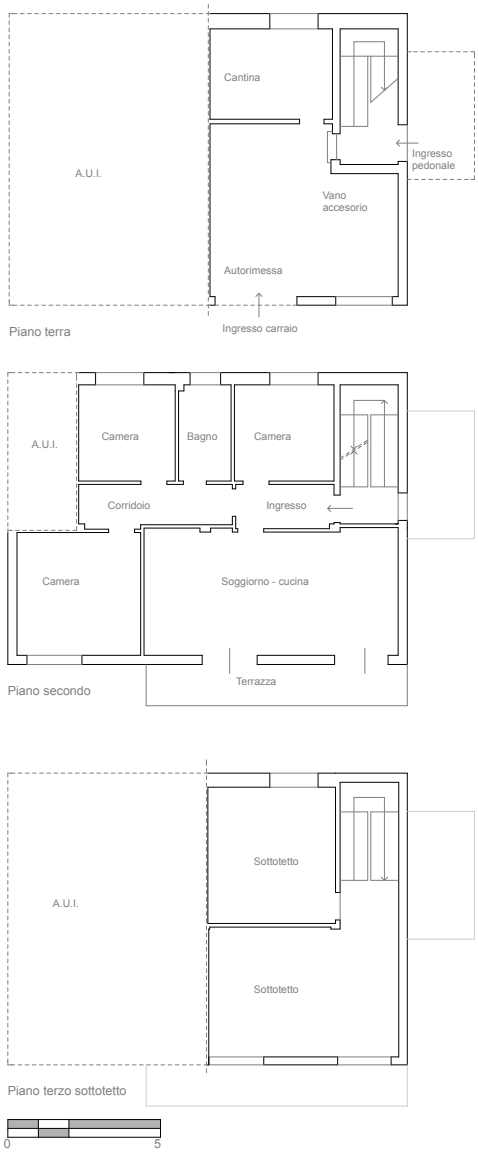
L' unità abitativa posta al secondo piano si compone di corridoio centrale, un vano cucina-soggiorno con terrazzo, tre camere ed un servizio igienico.

Il piano terra si compone di un ampio vano adibito a rimessa e ad accessorio e di una cantina sul retro. Dal vano principale del piano terra si accede direttamente alle scale di collegamento ai piani secondo e terzo.

Il terzo piano è suddiviso in due vani sottotetto di cui uno al grezzo.

Il fabbricato bifamiliare risulta edificato tra il 1969 e il 1971 su pianta rettangolare e tetto a due falde. I fronti si presentano intoncati e tinteggiati, con portoni e serramenti del piano terreno in ferro e vetro.

Firmato Da: BERLATO MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17efc4



Rppresentazione schematica dello stato dei luoghi osservato in sede di sopralluogo - elaborato non in scala

L' unità abitativa al secondo piano presenta porte interne in legno e legno e vetro, portoncino d' ingresso in legno non blindato. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, controvetri in alluminio e tapparelle in pvc (non presenti in una delle camere). I pavimenti sono in piastrelle in materiale ceramico di varie fogge e dimensioni nei vani giorno, in legno nelle camere. Pareti e soffitti si presentato intonacati e tinteggiati, il servizio e la cucina presentano parziale rivestimento in piastrelle in materiale ceramico alle pareti. Il bagno risulta completo di sanitari e rubinetterie.
I vani al piano terra presentano pavimentazione in calcestruzzo, pareti intonacate e tinteggiate, fatta eccezione per il vano cantina.

Firmato Da: BERLATO MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17efc4

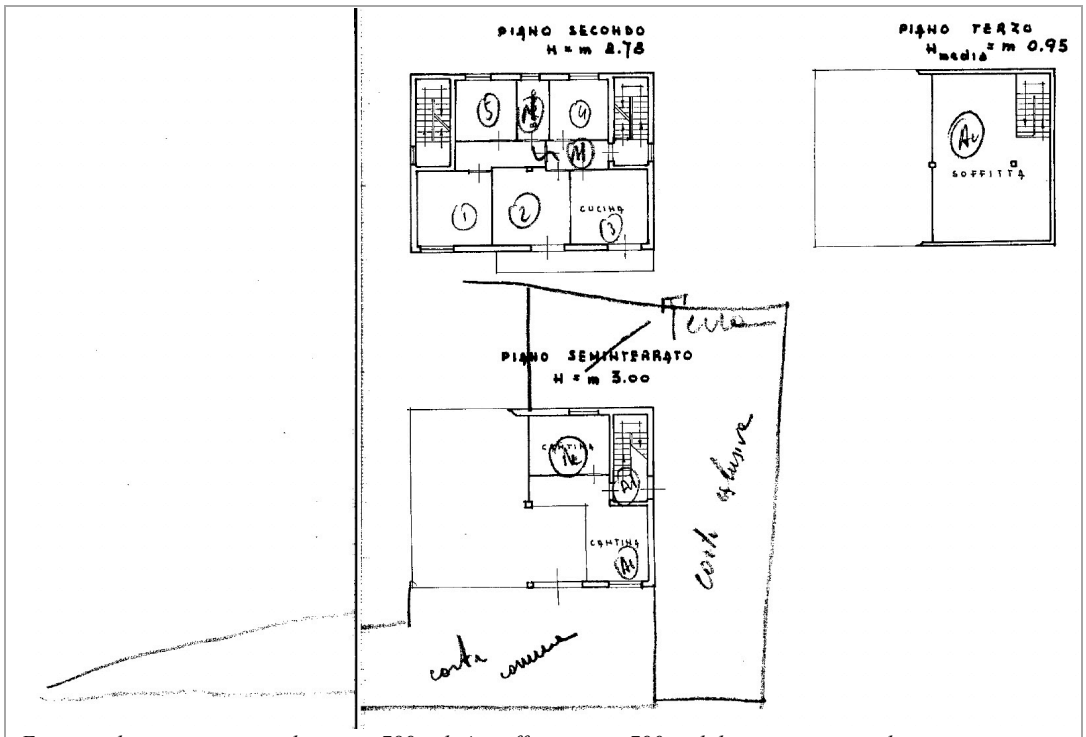
Il piano sottotetto presenta un vano intonacato e tinteggiato, con finestrella dotata di serramento in legno con vetro semplice, pavimento in calcestruzzo ed un radiatore. L' altro vano presenta finiture al grezzo, con forature prive di serramenti, impianto elettrico con fili a vista e prese esterne, ed altre tubazioni sempre a vista.
Le scale fino al secondo piano si presentano pavimentate in marmo con parapetto in ferro e corrimano in legno, al grezzo le scale di collegamento con il sottotetto.
L' impianto di riscaldamento presenta caldaia a gas, ubicata nel servizio igienico del secondo piano, con diffusori del calore a mezzo di radiatori allo stato attuale non funzionanti, dato quanto comunicato dal proprietario in occasione dei sopralluoghi effettuati. Detta caldaia risulterebbe essere utilizzata per il solo riscaldamento dell' acqua. Impianto idrico sanitario autonomo. L' impianto elettrico appare per la maggior parte realizzato sottotraccia. Non risulta impianto citofonico, né di condizionamento.
Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti che, ad ogni modo, dovranno essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto, senza adeguate verifiche, non è possibile garantire la conformità degli stessi alle normative vigenti.

Stato di conservazione e necessità di interventi di manutenzione urgenti
In occasione dei sopralluoghi effettuati l' immobile è risultato presentare finiture vetuste, nel complesso in condizioni di conservazione mediocri. L' impianto di riscaldamento, anch' esso di vetusta realizzazione, risulta, come detto, funzionante solo parzialmente. Una finestra è priva di tapparella, le pareti di alcuni vani si presentano macchiate, con alcune tracce di umidità. Il piano sottotetto è parzialmente al grezzo, privo di finiture.
Pertanto, tenuto conto sia dell' epoca di costruzione che dell' usura, sono da prevedere opere complessive di manutenzione e verifica per vetustà, completamento finiture, una verifica generale del corretto funzionamento degli impianti e della loro rispondenza alle vigenti normative.

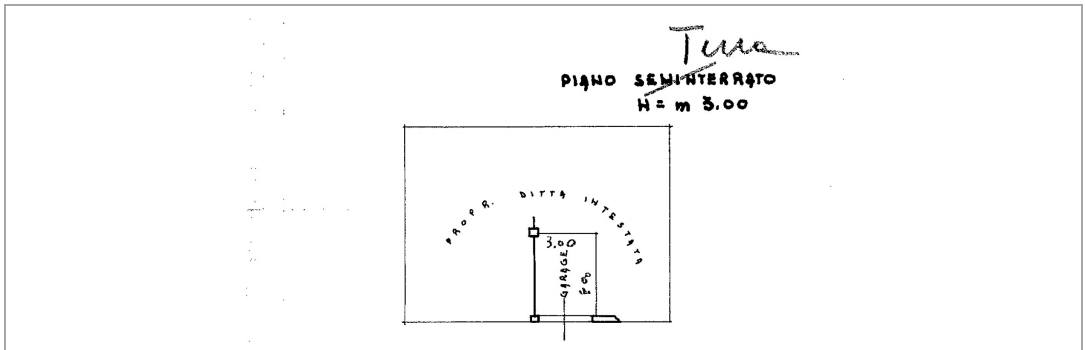
Certificazione energetica:
Classe energetica: in corso di definizione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO
Dati catastali attuali
Beni intestati a:
--- nato a Vicenza il 30/12/1968 - C.F.: ---, piena proprietà per la quota di 1/1;
Censiti al C.F., Comune di Valdagno (VI) foglio 7:
- mapp. **789** sub **1**, cat. C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie cat.: 14 mq, rendita € 29,13, via Luigi Marzotto 12/d, 7, piano T;
- mapp. **789** sub **4** graffato mapp. **790**, cat. A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie cat.: 117 mq, totale escluse aree scoperte: 114 mq, rendita € 578,43, via Luigi Marzotto 12/d, piani T-2-3.

Firmato Da: BERLATO MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17efc4



Estratto planimetria catastale mapp. 789 sub 4 graffato mapp. 790 – elaborato non in scala



Estratto planimetria catastale mapp. mapp. 789 sub 1 – elaborato non in scala

Variazioni storiche

Questi i passaggi riscontrati dalle visure storiche:

mapp. **789** sub **1**:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 24/10/2003 Pratica n. 358712 in atti dal 24/10/2003 (n. 66510.1/2003);
- Variazione del 09/08/1974 in atti dal 01/12/1999 CLS - P. F.98.99 (n. 412/1974);
- il mapp. 790 del foglio 3, sez. B, era derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

mapp. **789** sub **4** graffato mapp. **790:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 24/10/2003 Pratica n. 358714 in atti dal 24/10/2003 (n. 66512.1/2003);
- Variazione del 09/08/1974 in atti dal 01/12/1999 CLS - P. F.98.99 (n. 412/1974);

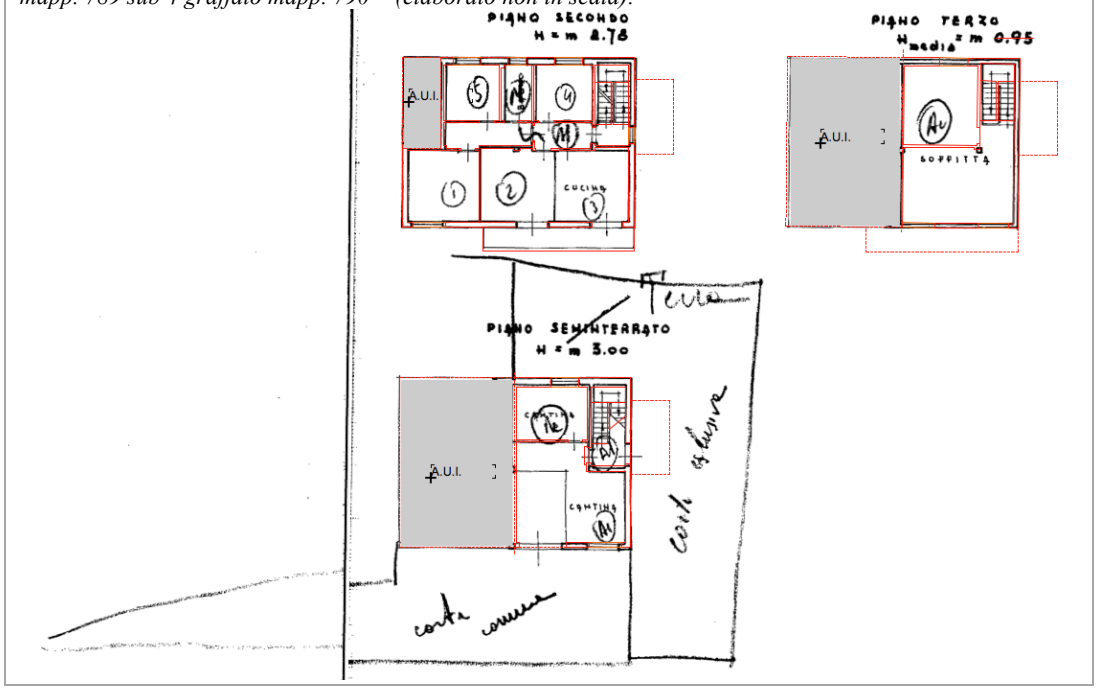
Firmato Da: BERLATO MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17efc4

- il mapp. 790 del foglio 3, sez. B era derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Giudizio di regolarità

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del mapp. 789 sub 4 graffato mapp. 790 reperita presso la banca dati Sister risultano alcune difformità di distribuzione interna, di forometrie e di altezza del piano terzo. Nella suddetta planimetria catastale inoltre risultano rappresentate la corte esclusiva posta a nord e nord-est del fabbricato e la corte comune posta a sud-est. Con riferimento a tali corti la mappa del catasto terreni non risulta correttamente rappresentata, né vi risulta indicata la strada di accesso al fabbricato. Risulta errato il numero civico in visura che risulta essere il 12/c.

Indicazione sommaria di sovrapposizione, tra lo schema dello stato del luoghi e la planimetria catastale del mapp. 789 sub 4 graffato mapp. 790 - (elaborato non in scala):



Regolarizzabili mediante: Redazione di tipo mappale per trasferimento dal catasto terreni all' urbano della particella mapp. 792 fondendola con la particella mapp. 789 (con firma di tutti gli intestatari del mapp. 789), con specifica che l' area è già compresa, come rappresentata nelle schede catastali del mapp. 789, e la ditta è già aggiornata al catasto fabbricati. Pratica docfa per regolarizzazione e aggiornamento della planimetria catastale del mapp. 789 sub 4 graffato mapp. 790, e costituzione del b.c.n.c. (corte). Redazione di elaborato planimetrico, non reperito in banca dati. Correzione dei dati in visura.

Oneri complessivi comprese spese tecniche si possono stimare, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini dell' asta: circa € 3.000,00

Nota: Sentito l' Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno in merito, lo stesso ha comunicato che la strada di accesso al fabbricato nel quale è posto il compendio di

Firmato Da: BERLATO MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17efc4

cui alla presente procedura, risulta inserita nelle strade pubbliche in gestione al Comune fino al fabbricato stesso.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:
I dati citati dal pignoramento corrispondono a quanto presente in Agenzia del Territorio, con riferimento ai mappali oggetto della presente perizia di stima, alla data del pignoramento stesso.

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA
Titolo di acquisto del debitore:
- A --- nato a Vicenza il 30/12/1968 per i diritti di 1/1 della nuda proprietà, a --- nato a Valdagno il 23/01/1935 per i diritti pari ad ½ di usufrutto in regime di comunione legale dei beni, a --- nata a Crespadoro il 28/09/1936 per i diritti pari ad ½ di usufrutto in regime di comunione legale dei beni, gli immobili di cui alla presente procedura sono pervenuti da --- nata a Valdagno il 08/04/1952, per i diritti di 1/1 della piena proprietà, in regime di separazione dei beni.
Si rileva catastalmente il ricongiungimento di usufrutto in favore di --- a seguito del decesso di ---, avvenuto in data 05/04/2009 e di ---, avvenuto il 25/08/2011.
Elenco precedenti proprietari nel ventennio:
- A --- nata a Valdagno il 08/04/1952 per i diritti di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili oggetto di cui alla presente procedura sono pervenuti in forza di atto di compravendita del 27/05/1987, rep. 9638 del notaio Sapienza Carlo, trascritto il 10/06/1987 ai nn.ri 7281/5692, da --- nato a Valdagno il 23/01/1935 per i diritti di 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.
- Precedente proprietario --- nato a Valdagno il 23/01/1935.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
Titoli edilizi e abitabilità
Da una ricerca effettuata dai Tecnici Comunali presso l' archivio dell' Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno è stata dagli stessi reperita e trasmessa alla scrivente, la seguente pratica edilizia:
- Licenza di costruzione – nuova costruzione in località Maglio di Sopra, prot. 17495/68 in data 04/02/1969, intestata a ---, con agibilità autorizzata a deorrere dal giorno 08/02/1972.

Giudizio di conformità urbanistico/edilizia
Dal sopralluogo effettuato, e data la documentazione ricevuta dall' Ufficio Tecnico Comunale, si è potuto rilevare come il fabbricato residenziale presenti difformità rispetto all' elaborato grafico allegato al provvedimento autorizzativo reperito. In particolare, da un confronto visivo sul posto, risulta che il fabbricato sia composto di un ulteriore piano rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici progettuali. Lungo il fronte nord-ovest dell' attuale piano terra, indicato in tali elaborati come piano seminterrato, risultano essere state effettuate, diversamente da quanto rappresentato, opere di scavo che hanno separato, in corrispondenza di tale fronte, il piano dal terreno ad esso prospiciente. Allo stato attuale pertanto tale piano non appare essere individuabile come un piano seminterrato, ma come un piano terra. Ciò premesso l' immobile presenta altezze, numero di piani e volumetrie maggiori da

Firmato Da: BERLATO MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17efc4

quanto indicato negli elaborati grafici di progetto. Risultano inoltre, sempre con riferimento ai suddetti elaborati, difformità interne, di parziale destinazione d' uso del piano terra e di forometrie. Non risultano rappresentati negli elaborati di progetto i manufatti osservati in corrispondenza del fronte nord-est del fabbricato. Premesso che non è stato effettuato un rilievo strumentale delle aree esterne, ma solamente alcune misurazioni di verifica di alcune distanze del fabbricato dalle recinzioni materializzate poste in prossimità della porzione al piano terra oggetto della presente procedura, le stesse sono risultate complessivamente rientranti nei limiti di tolleranza. Ciò fatta eccezione per una distanza da una recinzione a nord-ovest che, per quanto potuto osservare, risulta minore.

Regolarizzabili con: le difformità rilevate relativamente a diversa distribuzione interna, di destinazione, di forometrie, di scavo lungo il fronte sul retro e di una minore distanza da una recinzione materializzata, ove non tollerabili, potranno essere regolarizzabili con presentazione di pratica edilizia in sanatoria, previa verifica della doppia conformità, delle norme di igiene, verifica e precisazione delle distanze nel rispetto delle disposizioni normative in materia.
Ove non applicabile l' art. 36 D.P.R. 380/2001, con riferimento al maggior numero di piani e di volume edificati, trova applicazione l' art. 34 D.P.R. 380/2001.
Dato quanto esposto e reperito e date le misurazioni sommarie della consistenza del fabbricato, non è possibile precisamente individuare un importo ai fini dell' applicazione del succitato art. 34 del D.P.R. 380/2001, in quanto lo stesso potrà essere precisamente determinato e calcolato dall' Ufficio S.U.E. del Comune di Valdagno, solamente a seguito di presentazione di specifica pratica edilizia dell' intero fabbricato bifamiliare a cura degli aventi titolo. Dato l' abuso riscontrato infatti, lo stesso Responsabile dell' Ufficio Tecnico ha premesso di essere in grado di esprimersi sulla determinazione delle sanzioni solo a seguito dell' esame di una specifica pratica edilizia, riguardante l' intero fabbricato, completa di tutta la documentazione necessaria.
Dato quanto esposto e reperito e l' entità delle porzioni edificate in difformità ed in eccedenza, la scrivente può sommariamente proporre una detrazione complessiva, di massima, comprese competenze tecniche, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini dell' asta (escluse eventuali opere) sull' ordine dei € 28.000,00 circa per quanto riguarda l' intero fabbricato.
Si precisa che tale somma, come detto prudenziale e di massima, potrà subire variazioni in quanto l' importo delle sanzioni come sopra riportato potrà essere precisamente determinato e calcolato dal competente Ufficio Tecnico, solamente a seguito di presentazione di specifica pratica edilizia dell' intero fabbricato a cura degli aventi titolo.

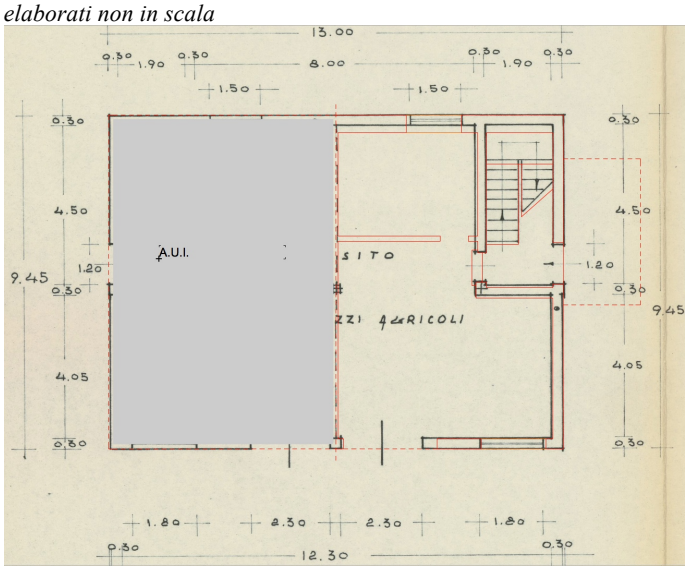
I manufatti esterni edificati in assenza di titolo, qualora non sanabili, dovranno prevedersi in demolizione.

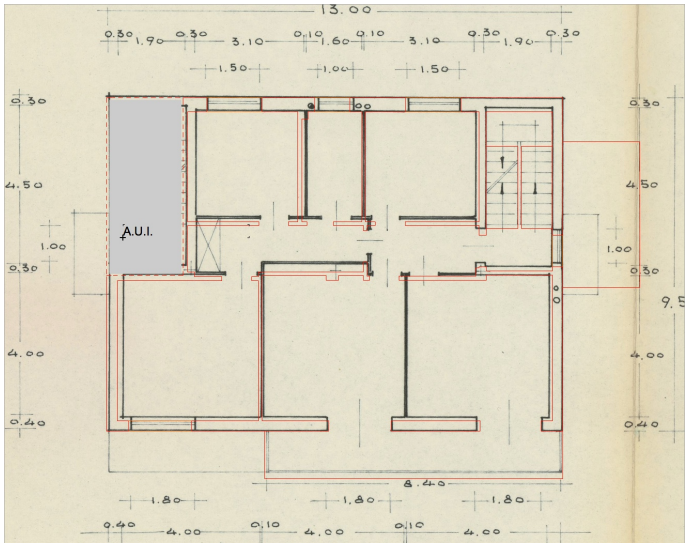
Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare il prezzo a base d' asta dell' immobile e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull' immobile e/o attestazione di conformità dello stesso, le quali potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. L' importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere

Firmato Da: BERLATO MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17efc4

precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo.
Si precisa inoltre che con riferimento agli immobili in oggetto non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree, né verifica dei confini, ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica del fabbricato oggetto di esecuzione.
Eventuali costi di regolarizzazione per differenze non riscontrate, o non determinate, si considerano compresi negli adeguamenti e correzioni della stima proposti.

<u>Indicazione sommaria di sovrapposizione</u>, con indicazione delle principali difformità che si sono potute osservare tra lo stato del luoghi e gli elaborati grafici come in precedenza esposto: piani terra e secondo - elaborati non in scala

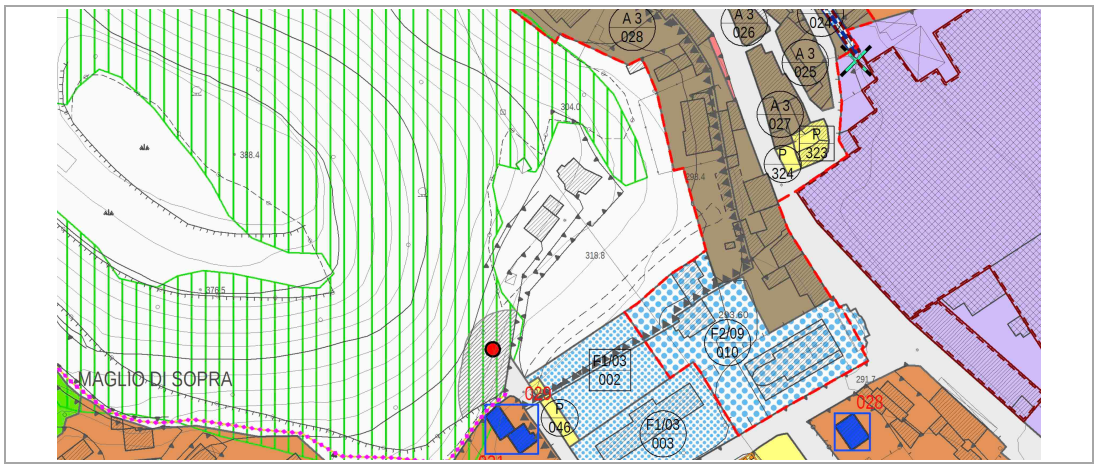




Nota: si precisa che la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di elaborati grafici cartacei successivamente scansionati. Vi possono essere pertanto difformità tra le misurazioni di quanto potuto rilevare in sito e le misure indicate e/o ricavate dagli elaborati grafici progettuali.

Firmato Da: BERLATO MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17efc4

Destinazione urbanistica



Estratto Piano degli interventi del Comune di Valdagno - Elab. 04.4 - Zonizzazione e vincoli – Zone significative – marzo 2019

Estratto Piano degli interventi del Comune di Valdagno - Elab. 01.5 – Tutele e fragilità – Intero territorio comunale – marzo 2019

Nella Tavola di Zonizzazione e Vincoli del Piano degli Interventi del Comune di Valdagno, reperita sul sito istituzionale del Comune, l' immobile è ubicato in Territorio agricolo (zona E) (art. 120 delle N.T.O.). Nella Tavola delle Tutele e delle Fragilità, reperita sul medesimo sito, l' immobile è ubicato, tra le fragilità, nella compatibiltà geologica ai fini urbanistici in: Area idonea a condizione n. 8 (art. 168 delle N.T.O.).

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo effettuato, e dato quanto riportato dallo stato di famiglia rilasciato dal Comune di Valdagno (all.to 10), l' immobile è risultato occupato dall' esecutato --- e dalla propria famiglia composta dalla moglie --- nata a Sarno (SA) il 08/01/1977, e da due figli, di cui uno minorenne.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Firmato Da: BERLATO MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17efc4

Domande giudiziali: non si è conoscenza della trascrizione di tali oneri;
Atti di asservimento urbanistici: non si è conoscenza della trascrizione di tali oneri;
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non si è a conoscenza della trascrizione di tali oneri;
Altri pesi o limitazioni d'uso: Costituzione di fondo patrimoniale con atto notaio Bonato Alberto in data 25/05/2018 rep. 28096/16528, trascritto in data 22/06/2018 ai nn.ri 13577/9248 a favore e a carico di Castagna Vittorio nato a Vicenza il 30/12/1968 per i diritti di 1/1 della piena proprietà degli immobili in Comune di Valdagno, fg. 7 mapp.li 789 sub 1 e 789 sub 4 graffato mapp. 790, oltre ad altri. Ciò è riportato nell' estratto per riassunto dell' atto di matrimonio rilasciato dal comune di Valdagno (all.to 10).
Non si è a conoscenza della trascrizione di altri pesi o limitazioni oltre a quanto riportato.

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: non si è a conoscenza dell'esistenza di tali provvedimenti, fatta eccezione per eventuali vincoli indicati nei vigenti strumenti urbanistici.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.
Iscrizioni:
- Ipoteca volontaria a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA per AZIONI contro --- derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo rep. 40262/12571 del notaio Sapienza Carlo in data 13/01/2017, iscritta in data 26/01/2017, ai nn.ri 1694/294; importo capitale: € 110.000,00, totale: € 198.000,00.
Beni colpiti: in Comune di Valdagno censiti al C.F., Comune di Valdagno (VI) foglio 7, mapp. 789 sub 4 graffato mapp. 790 cat. A/3 e mapp. 789 sub 1 cat. C/6, oltre ad altri.
Debitore non datore di ipoteca: ---;
- Annotazione: in data 15/07/2021 al n. 2136 di restrizione dei beni (non riguarda).

Pignoramenti:
- Pignoramento immobiliare a firma del Tribunale di Vicenza in data 07/07/2020 rep. 2410 a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A. contro ---, trascritto in data 21/09/2020, ai nn.ri 17138/11764.
Beni colpiti: in Comune di Valdagno censiti al C.F., Comune di Valdagno (VI) foglio 7, mapp. 789 sub 4 graffato mapp. 790 cat. A/3 e mapp. 789 sub 1 cat. C/6, oltre ad altri;
- Annotazione: in data 15/07/2021 al n. 2138 di restrizione dei beni (non riguarda).

- Pignoramento immobiliare a firma del Tribunale di Vicenza in data 03/11/2021 rep. 5060 a favore di AMMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. contro ---, trascritto in data 08/11/2021, ai nn.ri 25768/18219.
Beni colpiti: in Comune di Valdagno censiti al C.F., Comune di Valdagno (VI) foglio 7, mapp. 789 sub 4 graffato mapp. 790 cat. A/3 e mapp. 789 sub 1 cat. C/6.

VERIFICARE SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE
Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni ricadano in suolo demaniale.

Firmato Da: BERLATO MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17efc4

ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.
Non sono stati rilevati altri pesi e oneri a carico dei beni pignorati, oltre a quanto esposto.
SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO
L' immobile non è compreso in contesto condominiale.
Non è stata rilevata la trascrizione di ulteriori procedimenti, oltre a quanto sinora citato.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.
Metodo di valutazione:
Al fine della ricerca del più probabile valore di mercato si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la consistenza, lo stato di conservazione ed il livello di finitura, l'epoca di costruzione, il tipo di zona in cui l' immobile è localizzato, la posizione rispetto alle principali vie di scorrimento, la vicinanza ai servizi e al centro, nonché la particolare situazione del mercato immobiliare. Per quanto riguarda la determinazione della stima dei beni si veda allegato rapporto di valutazione con procedura estimativa M.C.A. (Metodo del Confronto di Mercato), all.to 12.

Valore di mercato attribuito:
Ritenuti corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato per l' immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, possa essere considerato pari a: € 108.000,00

Giudizio di vendibilità:
Vendibilità scarsa, data l' ubicazione dell' immobile, lo stato manutentivo e le diverse difformità.

Adeguamenti e correzioni della stima proposti:
- Riduzione del valore del 15% in considerazione della mancata immediata disponibilità dell' immobile alla data dell' aggiudicazione, delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, ed eventuali costi di regolarizzazione per differenze non riscontrate, o non determinate : € 16.200,00
- Spese per regolarizzazione edilizia e catastale, premesso quanto esposto in relazione peritale, possono essere stimate in circa: € 31.000,00

Prezzo a base d' asta:
Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per quelle decurtazioni appena indicate, si ritiene il più probabile prezzo a base d' asta in:
€ 60.800,00

Firmato Da: BERLATO MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17efc4

arrotondato a: **€ 61.000,00**

Note: si precisa che la stima è stata eseguita sull' immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti. Né è stato effettuato rilievo celerimetrico topografico dell' area stessa servendosi di strumentazione specialistica, né dei confini. La valutazione del bene è a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura.

COMODA DIVISIBILITA'
Il presente lotto è in proprietà per l' intero.

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL' UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO
Si veda documentazione anagrafica e di stato civile allegata (all.to 10).

Problemi particolari, informazioni utili, criticità:
L' unità abitativa si presenta in condizioni di conservazione complessivamente mediocri. Risultano diverse difformità sia urbanistiche che catastali.

Il perito stimatore:
arch. Monica Berlato

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO Sezione A/a
MONICA BERLATO
n° 784

Vicenza, 5 settembre 2022

Firmato Da: BERLATO MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 17efc4