

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N.492/2022 R.G.

Giudice delegato Dott.ssa MARIALUISA NITTI

Procedente

Esecutati



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Architetto Riccardo Pozza
iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.684
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

C.F. PZZRCR61S07E762L
con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti, 15
telefono: 0424 227262
email: pozzaar@libero.it
email (pec): riccardo.pozza@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 492 / 2022 R.G.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 30/11/2023

Esperto arch. Riccardo Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.4): piena proprietà, quota 1/1

Tipologia bene (cfr pag.6–12): appartamento al piano terzo di fabbricato condominiale

Ubicazione (cfr pag.5): Vicenza, Via Del Maglio n.3

Dati Catastali attuali (cfr pag.12–13): Comune di Valdagno (VI) – Catasto Fabbricati Sezione Q Foglio 7:

- Particella n.89 sub.8 – Via Del Maglio n.3 – piano: 3 – Categoria: A/3 – Classe: 2;
- Particella n.89 sub.11 – Via Del Maglio n.3 – piano: S1-T-1-2-3 – Bene comune non censibile (scale interne)

Metri quadri (cfr pag.18): 83,30

Stato (cfr pag.9): sufficiente

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.17–18): sono state riscontrate difformità che richiedono la presentazione di una pratica edilizia

Valore di mercato, OMV (cfr pag.19): € 34.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.19): 23/11/2022 (€ 31.500,00), 13/07/2021 (€ 35.000,00), 12/06/2022 (€ 85.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.20): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Valdagno (VI) e nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 289,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.20): € 26.000,00

Valore mutuo (cfr pag.2/all.10): € 120.000,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.20): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag.25): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziative di vendita (cfr pag.20): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag.21): al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da terzi

Titolo di occupazione (cfr pag.21): senza titolo

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.25): nulla da segnalare

PERIZIA DI STIMA

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

1. PREMESSA

Con ordinanza del 09/02/2023 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 684 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 15/02/2023 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

2. 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-vademecum 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 le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 15/02/2023, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 22/02/2023 ad inoltrare tramite Mail PEC al Comune di Valdagno (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti".

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato effettuato il giorno martedì 25 luglio 2023 alle ore 09.30 alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e del Sig. che occupa l'immobile, assieme al fratello, senza titolo.

4. NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso del sopralluogo e fino alla data di deposito della presente relazione di stima:

1. non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interrimento di sostanze tossiche e/o nocive;
2. non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili pignorati e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni e/o dell'intero complesso condominiale a cui non può essere esteso l'accertamento;
3. non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico

e termico degli edifici (o parti di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;

4. le misure ricavate in loco sono state confrontate con le planimetrie reperite presso i pubblici uffici, ed in particolare quelle depositate presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e quelle relative ai titoli autorizzativi agli atti presso l'Ufficio tecnico Comunale;
5. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR N.380/2021, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
6. la vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
7. la vendita è forzata (art. 2919 e sgg. Codice Civile) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa veduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
8. ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
9. risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
 - alla regolarizzazione delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazione e/o adeguamento impianti;
 - acquisizione di certificazioni in genere;
 - sistemazioni di danni e/o difetti occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
10. tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati solo ai fini della presente procedura esecutiva, non potendo essere impiegati per altri scopi.

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

Proprietà dei Sig.ri

delle unità immobiliari che vengono così descritte nell'Atto di pignoramento:

(...) **“DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI”**

Nella titolarità dei signori

“A”

La piena ed esclusiva proprietà della porzione immobiliare consistente in un'abitazione al piano terzo, in Comune di Valdagno, con accesso da Via De Maglio n. 3, censita nel C.F. al foglio 7, m.n.89 sub.8, Via del Maglio n. 3, piano 3, cat. A/3, cl. 2, vani 4, R.C. Euro 278,89;

“B”

La proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni identificate nel C.F. in Comune di Valdagno al Foglio 7,

m.n. 89 sub.11 – b.c.n.c.

Confini

L'abitazione confina con il subalterno 11 e per tre lati è delimitata dai muri perimetrali esterni. Salvi i confini più precisi. (...)

N.B.: Si segnala che:

- relativamente all'unità immobiliare individuata al punto "A" (Particella n.89 sub.1, appartamento al piano terzo), la proprietà attualmente risulta dei Sig.ri _____ per la quota di 1/2 e _____ per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;
- la Sig.ra _____ è divenuta proprietaria della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, in forza degli atti di cui ai punti successivi della presente relazione;
- negli Atti di provenienza viene indicato che l'acquisto comprende anche la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni indicati nel Catasto Fabbricati in Comune di Valdagno al Foglio 7, Particella n.89 sub.11 (b.c.n.c.), anch'essa interessata dalla presente procedura e individuata al punto "B" dell'Atto di pignoramento.

Localizzazione

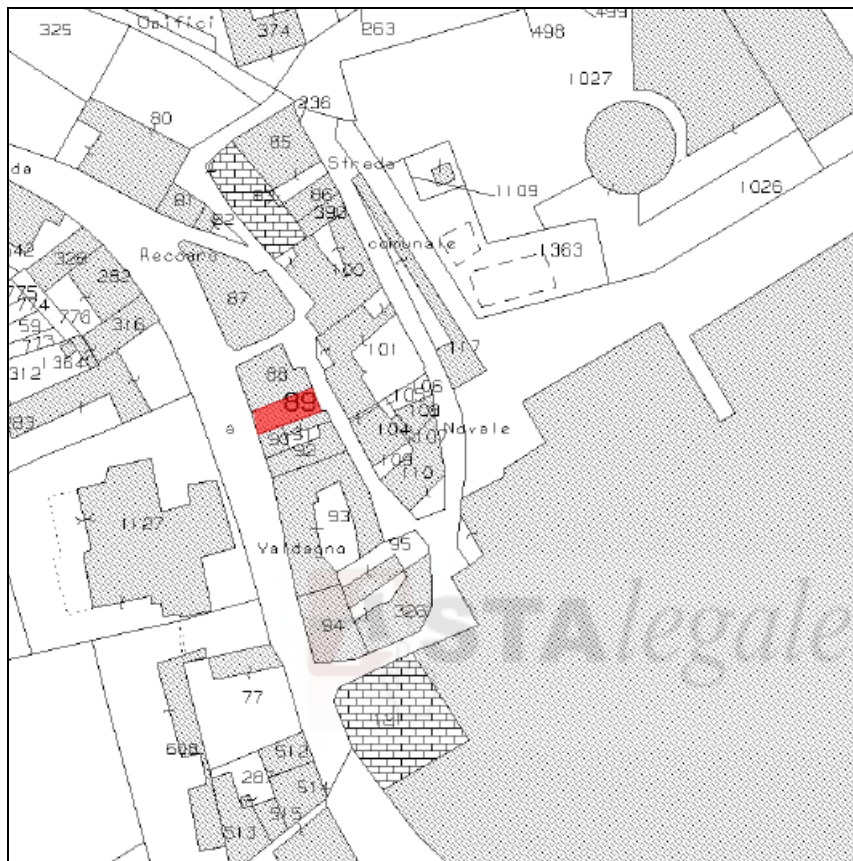
- Provincia Vicenza
- Comune Valdagno
- Frazione Maglio di Sopra
- Via Del Maglio
- Civico n.3
- Zona Periferia nord – Frazione Maglio di Sopra



ORTOFOTO – SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Beni e ubicazione

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono costituite da appartamento al piano terzo (piena proprietà) individuato alla Particella n.89 sub.8, oltre alla quota proporzionale di comproprietà del bene comune non censibile (scale interne) individuato alla Particella n.89 sub.11, facenti parte della porzione di un edificio in linea ubicata al civico n.3 di Via del Maglio nella Frazione Maglio di Sopra del Comune di Valdagno (VI), a circa 2,6 Km. a nord/ovest della Sede Municipale in una zona a destinazione prevalentemente residenziale/commerciale.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE (fuori scala)

La porzione di fabbricato in linea, realizzata in data anteriore il 01/09/1967 e successivamente interessata da lavori di manutenzione straordinaria negli anni 1992/1995, si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo e terzo) ed un piano interrato, e si compone di n.2 studi al piano terra (uniti di fatto), n.3 appartamenti ad uso abitativo (n.1 per piano ai livelli primo, secondo e terzo), oltre a n.1 deposito e n.3 locali accessori (alle unità ubicate ai piani terra, primo e secondo) al piano interrato; tale porzione si affaccia su fronte ovest sulla pubblica Via Cesare Battisti con portico ad uso pubblico al piano terra, su fronte est su Via del Maglio, mentre sui lati nord e sud è addossato ad altri volumi edilizi con i quali si sviluppa in continuità.

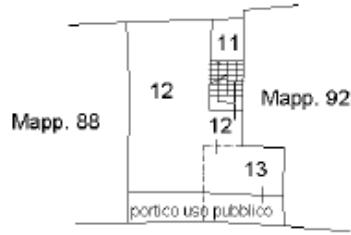
Il cancello di accesso pedonale (civico n.3) è collocato su fronte est prospiciente Via del Maglio, ed immette su vano scala condominiale composto da due rampe affiancate con pianerottoli, alzate e pedate rivestiti in marmo, parapetto in ringhiera metallica a ritti verticali e scorrimento dello stesso materiale; il vano scala è aperto su fronte est con delimitazione dei pianerottoli costituita da parapetti in ringhiera metallica a ritti verticali.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che il fabbricato presenta strutture verticali in muratura, solai misti in latero-cemento (travetti e pignatte), copertura a falde inclinate con struttura in latero-cemento e manto in tegole tipo coppo, pluviali e scossaline in lamiera di rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate, stipiti in pietra.

PIANO INTERRATO

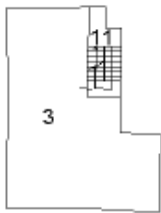


PIANO TERRA
Via del Maglio

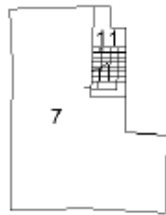


Strada provinciale
Via Cesare Battisti

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Comune VALDAGNO	Sezione	Foglio 7	Particella 89	Tipo mappale	del:
--------------------	---------	-------------	------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
3	via del maglio	3	S1-1			ABITAZIONE
6	via del maglio	3	S1			DEPOSITO
7	via del maglio	3	S1-2			ABITAZIONE
8	via del maglio	3	3			ABITAZIONE
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11	via del maglio	3	S1-T - 1-2 - 3			BENE COMUNE NON CESIBILE (SCALE INTERNE) AI SUB 3-6-7-8-12-13
12	via del maglio	3	S1-T			PORZIONE DI STUDIO PRIVATO UNITO DI FATTO AL SUB 13
13	via del maglio	3	T			PORZIONE DI STUDIO PRIVATO UNITO DI FATTO AL SUB 12

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI (fuori scala) ED ELENCO SUBALTERNI

Documentazione fotografica esterni fabbricato ([Allegato N.2](#))



Fabbricato da Via C. Battisti ad ovest



Fronte ovest fabbricato da Via C. Battisti



Fabbricato da Via C. Battisti ad ovest



Fabbricato da Via C. Battisti ad ovest



Fabbricato da Via C. Battisti ad ovest



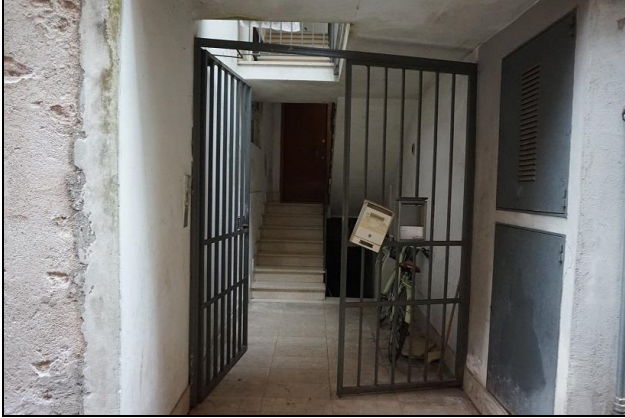
Collegamento tra Via C. Battisti e Via Del Maglio



Fabbricato da Via del Maglio ad est



Fabbricato da Via del Maglio ad est



Ingresso ad est da Via del Maglio

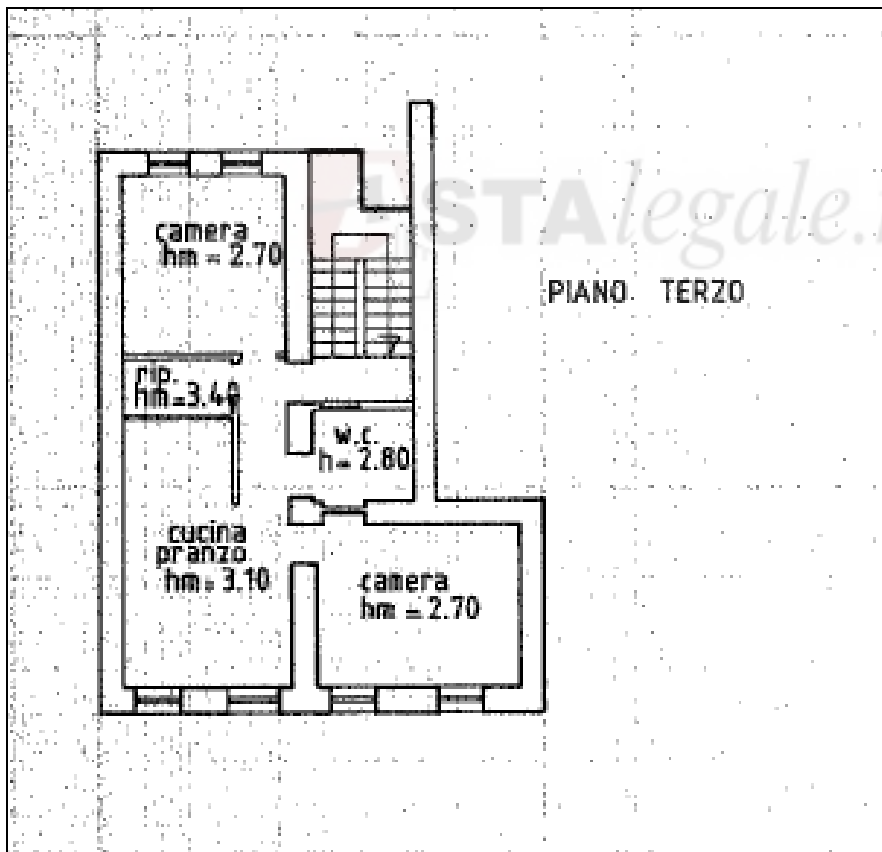


Scala condominiale da ingresso al piano terra

Descrizione

1. Appartamento piano terzo (Catasto Fabbricati, Foglio 7 – Part. n.89 sub.8)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terzo che dalla scheda catastale ([Allegato N.3](#)) e dagli elaborati grafici di progetto autorizzato ([Allegato N.5](#)) risulta così composta: ingresso, w.c., cucina/pranzo, camera ad ovest, rip., camera ad est.



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Le altezze interne, in andamento di falda, sono conformi a quanto indicato nella tavola di progetto, e cioè circa ml.2,23 e ml.2,10, rispettivamente ad ovest e ad est, e ml.3.96 al colmo; l'altezza interna del w.c. è di circa ml.2,70.

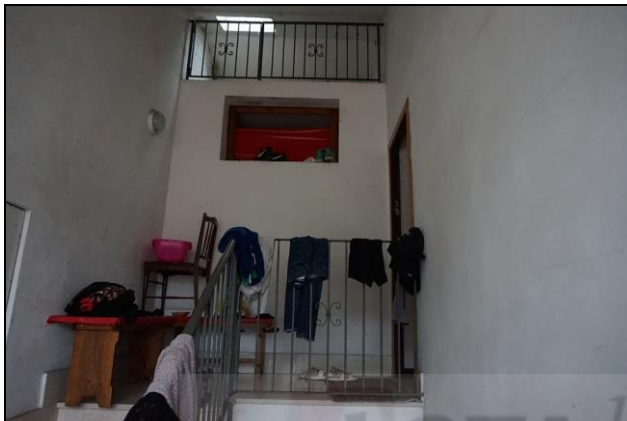
Le finiture sono di livello e stato di manutenzione sufficiente, con portoncino d'ingresso in legno del tipo blindato, serramenti esterni in legno con vetrocamera, oscuri in legno, porte interne in legno, pavimenti in piastrelle in alcune parti rivestiti in moquette, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Il bagno ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, attacco lavatrice, vasca, lavabo, bidet e vaso sanitario; il locale ha una finestra con serramento in legno e vetrocamera che si affaccia su pianerottolo vano scala con cui confina su lato est.

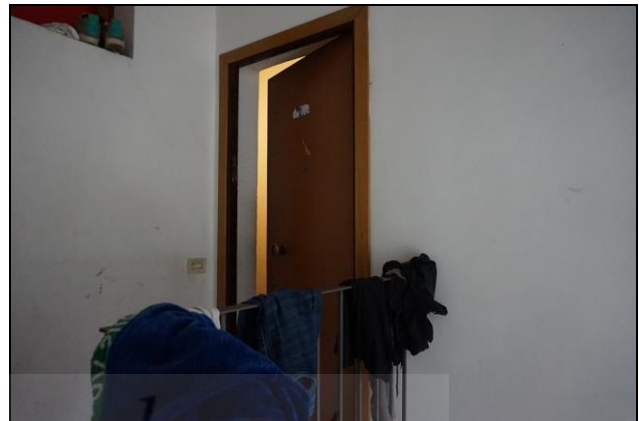
L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, citofonico, televisivo, idrico-sanitario, di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano, collocata nella zona adibita a cucina, che alimenta radiatori del tipo a lamelle; alla data del sopralluogo la caldaia non risultava funzionante per cui, come indicato dall'occupante l'appartamento, per il riscaldamento viene utilizzata una stufa elettrica e non c'è l'acqua calda sanitaria.

Il sottoscritto ritiene che per controllare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.

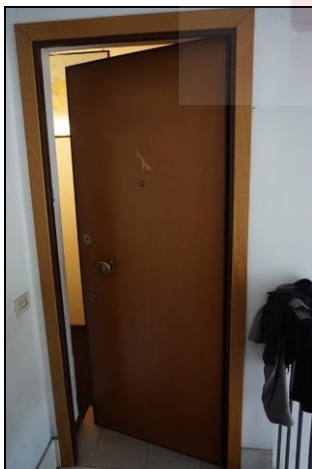
Documentazione fotografica ([Allegato N.2](#))



Pianerottolo ingresso appartamento



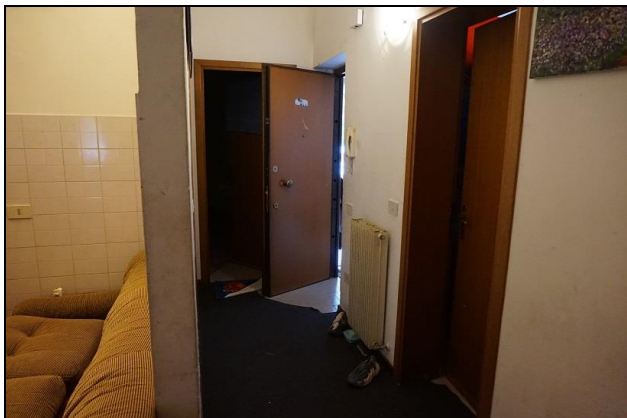
Portoncino ingresso appartamento



Portoncino ingresso appartamento



Zona ingresso appartamento da ovest verso est



Zona ingresso appartamento da est verso ovest



Angolo sud/est cucina/pranzo



Angolo nord/est cucina/pranzo



Angolo sud/ovest cucina/pranzo



Parete ovest cucina/pranzo



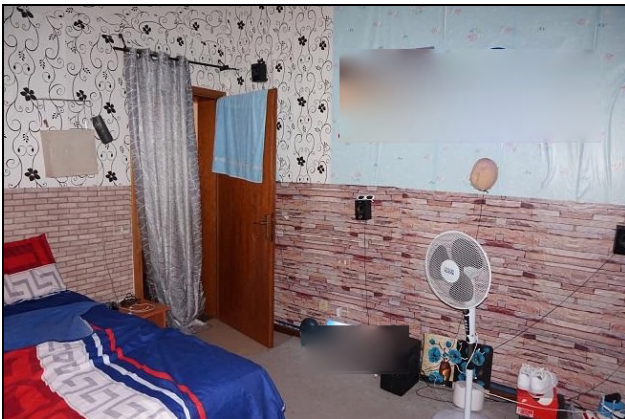
Caldaia non funzionante



Camera a est da sud verso nord



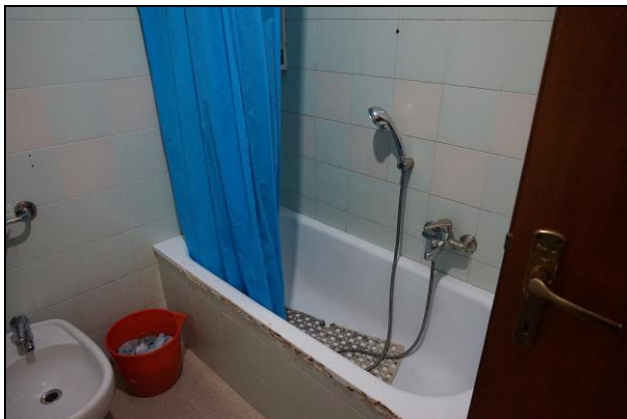
Angolo sud/est camera a est



Angolo sud/ovest camera a est



W.c. bagno



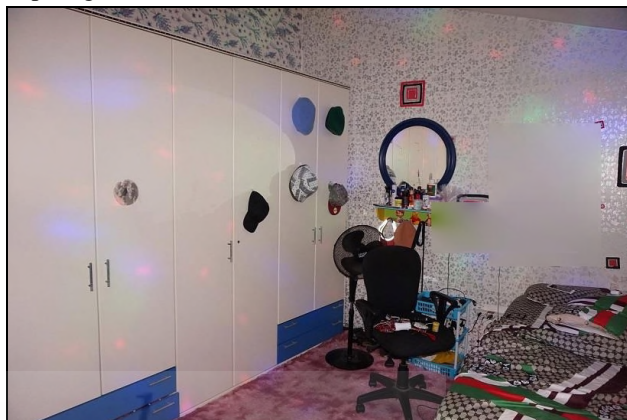
W.c. bagno



Ripostiglio



Angolo sud/ovest camera a ovest



Angolo sud/est camera a ovest

2. *Bene comune non censibile* (Catasto Fabbricati, Foglio 7 – Part. n.89 sub.11)

Il pignoramento comprende anche la proporzionale quota di comproprietà pari a 260/1000, così come indicato negli atti di provenienza di cui ai punti successivi della presente relazione di stima, dell'unità individuata al Catasto Fabbricati in Comune di Valdagno al Foglio 7, Particella n.89 sub.11, e cioè del “*Bene comune non censibile (scale interne) ai sub. 3-6-7-8-12-13*”.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

Certificazione energetica

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica dell'unità immobiliare ad uso abitativo che è stata realizzata anteriormente all'introduzione della Legge 01 luglio 2010, data di entrata in vigore del D. Lgs. 192/2005.

Pertanto si è provveduto alla stesura della stessa ([Allegato N.8](#)), ma la documentazione non è stata inviata agli organi competenti perché nella trasmissione deve essere obbligatoriamente indicato, pena la non accettazione, il codice di registrazione nel catasto degli impianti termici "CIRCE", istituito ed attivato dal 2 gennaio 2015 con D.G.R.V. 2569/2014, e il codice personale del manutentore dell'impianto che non è stato nominato per l'unità immobiliare in oggetto.

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la “F”, con un valore di prestazione energetica globale pari a 200,08 kWh/m² anno.

6. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

A tutto il 15/02/2023 i Sig.ri

per la quota di 1/2,

per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, e nell'insieme per l'intero, risultano proprietari del seguente immobile oggetto di pignoramento:

Comune di Valdagno (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 7

– **Particella n.89 sub.8** – Via Del Maglio n.3 – piano: 3 – Categoria: A/3 – Classe: 2 – Consistenza: 4 vani – Superficie catastale: Totale mq.83, Totale escluse aree scoperte mq.83 – Rendita: € 278,89.

Il pignoramento colpisce anche la proporzionale quota di comproprietà della seguente unità (B.c.n.c. – scale interne):

– **Particella n.89 sub.11** – Via Del Maglio n.3 – piano: S1-T-1-2-3.

Variazioni storiche

Particella n.89 sub.8

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 28/03/10995 in atti dal 29/09/1999 DIVISIONE, FUSIONE. (n. 4309/1995).

Particella n.89 sub.11

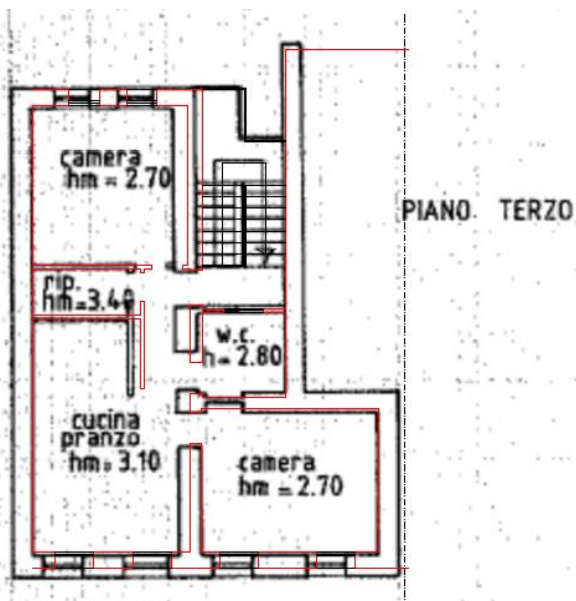
- VARIAZIONE del 05/10/2015 Pratica n. VI0145430 in atti dal 05/10/2015 G.A.F. – CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 71780.1/2015);
- COSTITUZIONE del 30/11/1999 in atti dal 30/11/1999 (n. F05466.2/1999).

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

La nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento riporta dati conformi a quelli catastali.

Giudizio di regolarità/Docfa

Da un confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria agli atti dell'appartamento al piano terzo (Particella n.89 sub.8) depositata in data 28/03/1995 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risultano alcune difformità che riguardano lo spessore dei muri interni di spina, lo spostamento di alcuni tramezzi divisori oltre che di forometrie, come rappresentato nella sottostante indicazione sommaria di sovrapposizione tra lo schema dello stato dei luoghi (in rosso) e la planimetria estratta dalla scheda catastale.



INDICAZIONE SOMMARIA DI SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRICA (fuori scala)

Poiché tali difformità non modificano il numero dei vani e la rendita, non si ritiene debba essere presentata una nuova scheda.

Confini

L'appartamento al piano terzo di cui alla Particella n.89 sub.8 confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.88 (N.), stacco del fabbricato, vano scala comune di cui alla Particella n.88 sub.11 e Particella n.92 (E.), vano scala comune di cui alla Particella n.88 sub.11 e Particella n.92 (S.), stacco del fabbricato (O.).

Il vano scala comune di cui alla Particella n.88 sub.11 confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.89 sub.8 (N.), stacco del fabbricato (E.), Particella n.92 (S.), Particella n.89 sub.8 (O.).

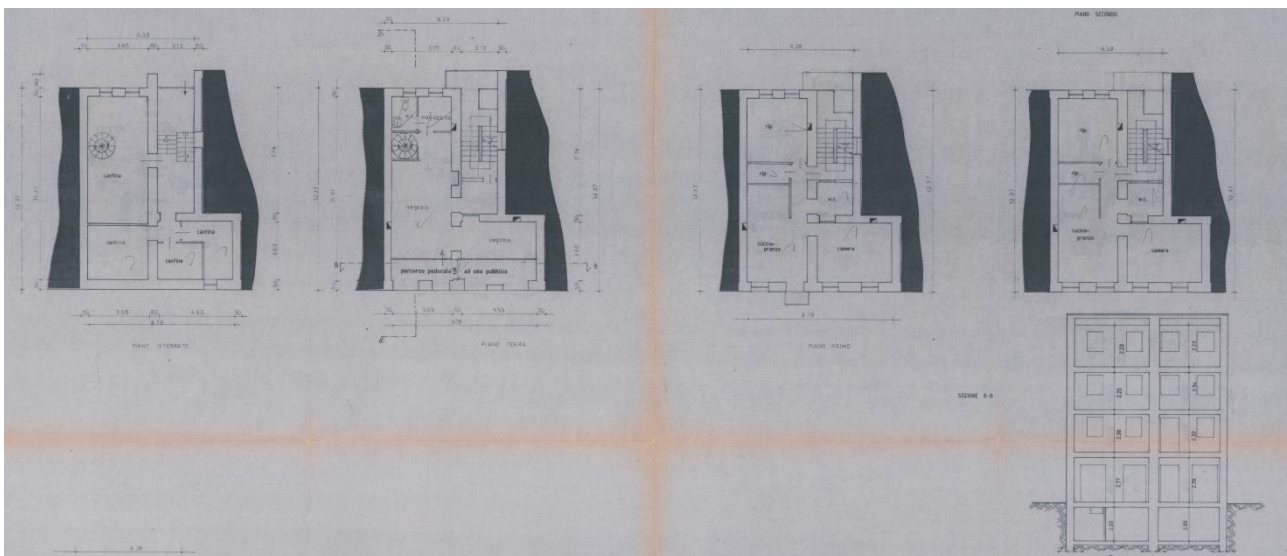
Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale, da cui non sono emerse difformità ([Allegato N.1](#)); le lievi imprecisioni visibili derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

7. REGOLARITA' URBANISTICA

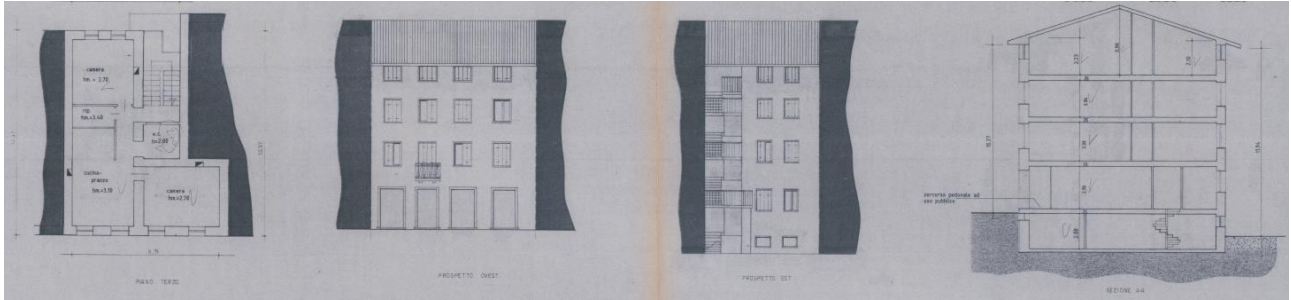
Titoli urbanistici ([Allegato N.5](#))

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Valdagno (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, sono i seguenti:

- Costruzione fabbricato originario in data anteriore il 01/09/1967;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA Prot. N. 11187 SS/mg – Reg. N. 1764 in data 28/08/1992 per (...) eseguire in questo Comune sez. U. di Vald. fgl. 7 mapp. n. 89 in Via Maglio di Sopra i lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA – (come da n. 4 tavole allegate – n. 3 unità immobiliari: n. 2 residenziali e n. 1 commerciale);
- CONCESSIONE EDILIZIA Prot. N. 9589/94 MS – Reg. N. C9500061 in data 15/03/1995 per (...) eseguire in questo Comune in VIA DEL MAGLIO, catastalmente censito Foglio V7 Mappale 89 i lavori di; VARIANTE IN SANATORIA A CONCESSIONE EDILIZIA N° 11187 DEL 28/08/1992 AI SENSI DELL'ART. 97 DELLA LEGGE 61/85.



PLANIMETRIE, SEZIONI E PROSPETTI DI PROGETTO – CONCESSIONE EDILIZIA Prot. N. 9589/94 MS – Reg. N. C9500061 del 15/03/1995



PLANIMETRIE, SEZIONI E PROSPETTI DI PROGETTO – CONCESSIONE EDILIZIA Prot. N. 9589/94 MS – Reg. N. C9500061 del 15/03/1995

Situazione urbanistica (Allegato N.7)

Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Valdagno (VI), Piano degli Interventi aggiornato a Marzo 2019, individuano il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura all'interno di una "Zona territoriale omogenea di tipo A", cioè una di quelle zone che comprendono: il centro storico di Valdagno, i centri storici minori, il patrimonio industriale storico, le residenze connesse e la città sociale.

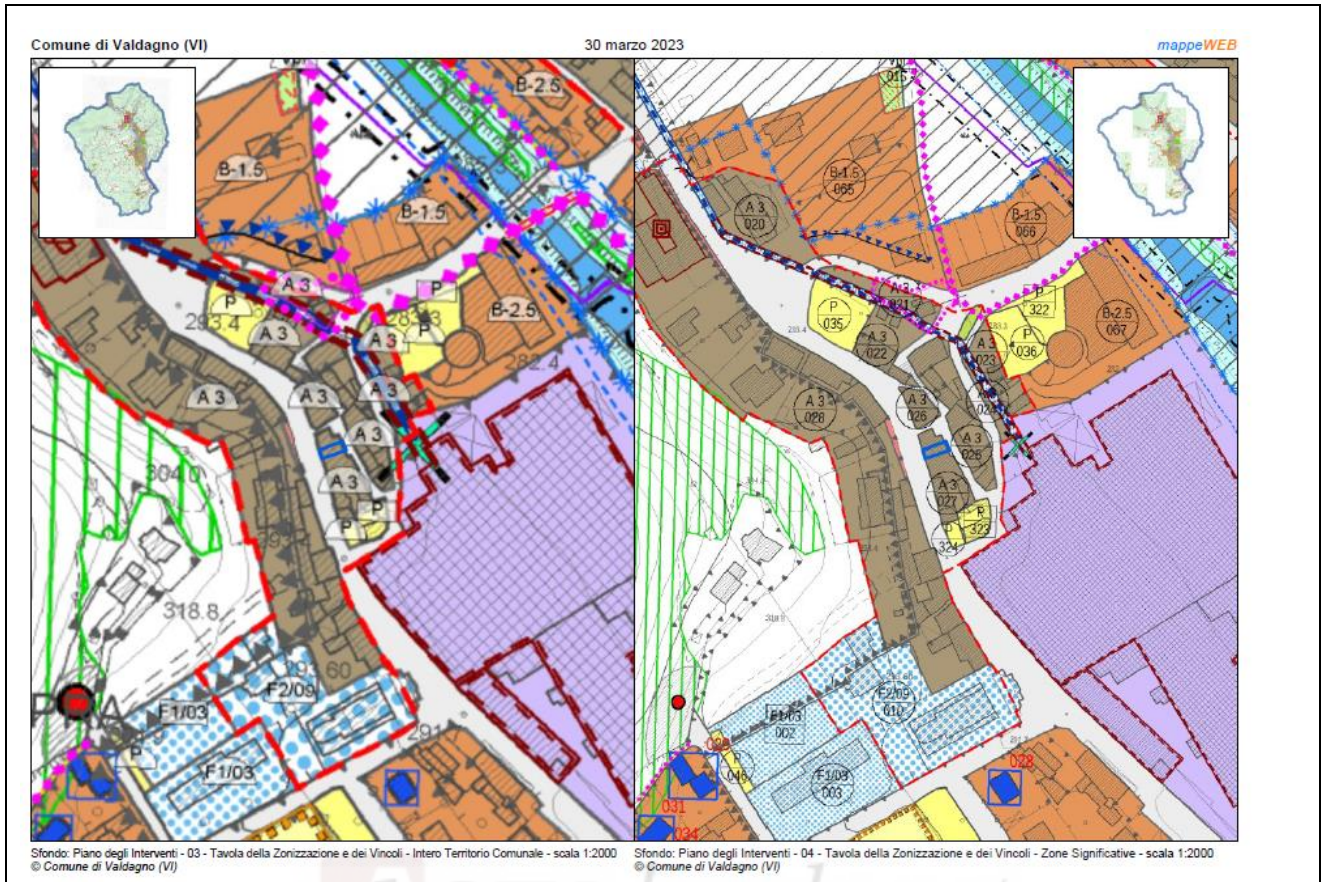
Le destinazioni d'uso ammissibili negli edifici ubicati nelle zone territoriali omogenee "A" e negli edifici di pregio sparsi nella città e nel territorio aperto sono:

- a. residenziali e sociali assimilabili alla residenza;
- b. direzionali, intendendosi per tali quelle ad uffici e servizi pubblici e privati compatibili con la residenza, ad attività sociali, culturali e ricreative e simili;
- c. commerciali compatibili con la residenza, intendendosi per tali quelle a negozi senza limitazioni della superficie di vendita comprese, limitatamente alle zone A, le grandi strutture di vendita con le limitazioni di cui al comma 2-bis all'art.16 della L.R. 11/2004 e pubblici esercizi;
- d. artigianali di servizio, intendendosi per tali quelle attinenti a modeste attività di artigianato di servizio compatibili con la residenza e non inquinanti, con riferimento anche all'inquinamento acustico;
- e. turistico-ricettive.

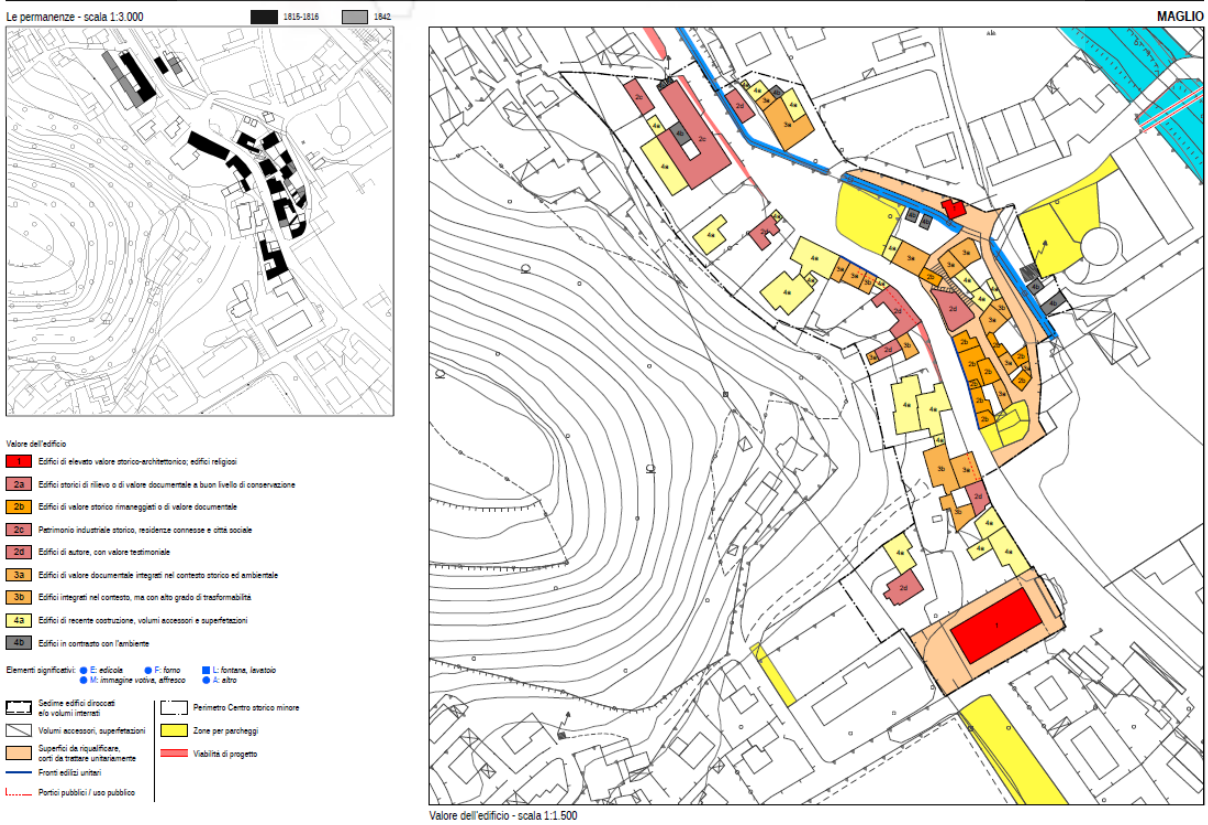
L'edificio si trova in zona "A3/027" all'interno del centro storico minore "MAGLIO" che è individuato con apposita scheda nell'elaborato "07 – Centri storici minori" del Piano degli interventi vigente; in particolare l'edificio è di Valore "2b", cioè quegli edifici di valore storico documentale per i quali sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo.

LEGENDA					
	zona / tipologia (zone F)		Confine Comunale		
TESSUTI STORICI e PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI					
	Zone A e perimetro dei Centri Storici	A1: Centri storici cittadini (Valdagno) A2: Patrimonio industr. storico, Città Sociale A3: Centri storici minori	Capo 4°		Zone residenziali di perequazione art. 84
	Zone B residenziali di completamento consolidate		art. 80		Zone a verde privato art. 82
	Zone Br residenziali di completamento rade		art. 80		Nuclei rurali art. 99
	Zone C2 residenziali di espansione		art. 83		Ambiti di completamento dei nuclei rurali art. 100

LEGENDA "Piano degli Interventi – Tavole Zonizzazione"



ESTRATTO “Piano degli Interventi – Tavole Zonizzazione” – (fuori scala)



ESTRATTO SCHEDA “Piano degli Interventi – Elab.7 Centri storici minori” – (fuori scala)

Abitabilità e agibilità (Allegato N.5)

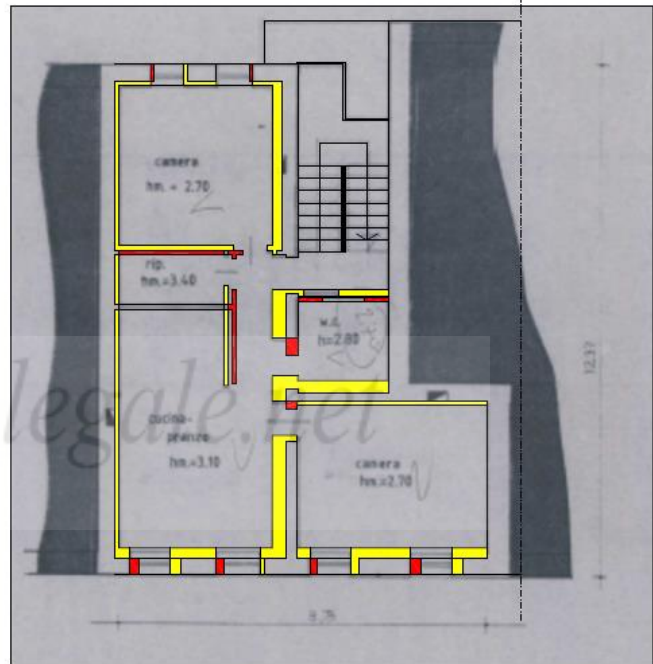
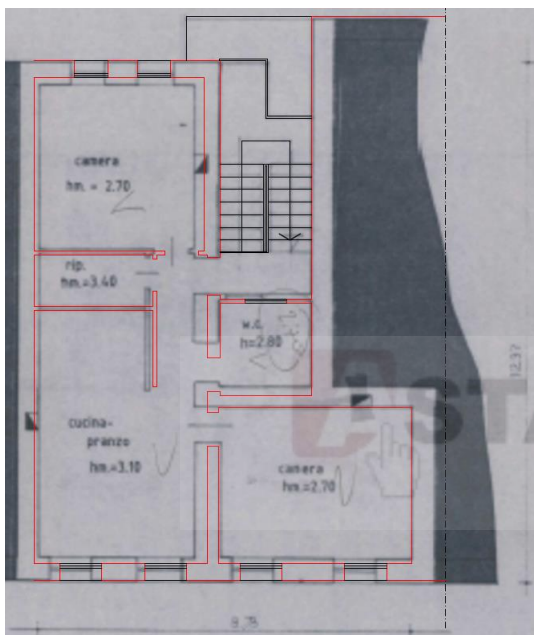
AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E AGIBILITA' in data 03/08/1995.

Abusi (Allegato N.6)

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra stato di fatto e progetto di cui all'ultima autorizzazione in sanatoria con "CONCESSIONE EDILIZIA Prot. N. 9589/94 MS – Reg. N. C9500061 in data 15/03/1995", che, come già evidenziato relativamente alla conformità della scheda catastale, vengono così riassunte:

- variazioni dello spessore dei muri interni di spina, oltre che dei muri perimetrali lati est ed ovest;
- modesti spostamenti delle tramezzature divisorie interne;
- variazioni che riguardano le forometrie fronte ovest.

Le modifiche rilevate sono evidenziate nel sottostante "Schema indicativo".



LEGENDA

 DEMOLIZIONI

 COSTRUZIONI

SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO/PROGETTO

COMPARATIVA RILIEVO/PROGETTO

SCHEMI PLANIMETRICI INDICATIVI SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO (fuori scala)

Sanabilità e costi

La sanabilità delle opere difformi accertate in sede di accesso agli immobili pignorati, va verificata ai sensi degli articoli specifici del D.P.R. N.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i.

Nel caso specifico si ritiene che, essendo l'edificio del tipo in linea di valore storico, gli ingombri longitudinali e trasversali non possano essere stati variati essendo le facciate allineate agli altri volumi edilizi adiacenti, ma piuttosto si sia trattato di una rappresentazione grafica non molto precisa in fase progettuale.

Per la regolarizzazione amministrativa sarà necessaria la presentazione di una richiesta autorizzativa il cui costo, comprensivo della sanzione amministrativa, spese varie (bolli, diritti di segreteria, ecc.),

spese tecniche professionista incaricato (compresi oneri fiscali e previdenziali), ammontano a circa € 3.000,00 (Euro tremila/00).

In tal senso si precisa che tale costo rappresenta una indicazione orientativa di massima.

8. VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI* emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

Pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/2 di portici;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse.

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terzo	Abitazione	83,30	1,00	83,30
TOTALE				83,30

Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non*

soddisfa la definizione di valore di mercato”.

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell’immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Abitazione su tre livelli (piani terra, primo e secondo)
Ubicazione	Comune di Valdagno (VI), Via Masetto n.55
Dati Catastali	Catasto Fabbricati – Sezione Q – Foglio 7 - Particella n.191 sub.2 (A/3)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 23/11/2022, Rep.32.194 – Racc.19.988 Notaio Dott. Alberto Bonato di Schio (VI)
Prezzo di vendita	31.500,00 (Euro trentunomilacinquecento/00)

COMPARABILE B	
Descrizione	Appartamento al piano rialzato con cantina e garage al piano seminterrato
Ubicazione	Comune di Valdagno (VI), Via Giuseppe Ferrari n.8
Dati Catastali	Catasto Fabbricati – Sezione Q – Foglio 7 – Particella n.862 sub.1 (A/3) e sub.7 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 13/07/2021, Rep.4.117 – Racc.3.256 Notaio Dott. Fabrizio Noto di Cornedo Vicentino (VI)
Prezzo di vendita	35.000,00 (Euro trentacinquemila/00)

COMPARABILE C	
Descrizione	Appartamento al piano primo, cantina al piano interrato e garage al piano terra
Ubicazione	Comune di Valdagno (VI), Via Battaglione Vicenza n.8
Dati Catastali	Catasto Fabbricati – Sezione Q – Foglio 7 – Particella n.385 sub.7 graffata con la Particella n.656 (A/3), Particella n.385 sub.8 (C/2), e Particella n.949 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 06/12/2022, Rep.5.421 - Racc.4.208 Notaio Dott. Fabrizio Noto di Cornedo Vicentino (VI)
Prezzo di vendita	85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00)

Le tabelle utilizzate per determinare l’attuale valore di mercato degli immobili oggetto della procedura sono riportate nell’ [Allegato N.13](#); è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all’asta di immobili ad uso abitativo nel Comune di Valdagno ([Allegato N.14](#)).

Valore di mercato attribuito

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l’immobile in oggetto costituito da appartamento al piano terzo di fabbricato condominiale, si è ottenuto il valore di mercato pari a € **34.000,00** (arrotondato).

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale è soggetto il bene sopradescritto, è

ragionevole ipotizzare una riduzione del valore stimato (Valore di Mercato) del 15%, pari a € **5.100,00**, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o non, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Riepilogo voci in detrazione:

- Adeguamento e correzioni della stima	-	€ 5.100,00
- Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o di ripristino	-	€ 3.000,00
Totale	-	€ 8.100,00

Valore base d'Asta degli immobili = € 34.000,00 – € 8.100,00 = € 25.900,00 che si arrotondano ad € **26.000,00** (Euro ventiseimila/00).

Tale valore si intende al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova l'unità immobiliare, con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.

Giudizio di vendibilità'

Sufficiente.

Forme di pubblicità

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sui siti internet specializzati quali "astalegale.net", "asteonline.it" e su quello del Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);
- pubblicazione sulla rivista "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Valori medi aggiudicazioni precedenti (Allegato N.14)

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Inoltre, poiché mancano indicazioni specifiche circa lo stato e l'età degli immobili, cioè di quegli elementi necessari al fine di determinare valore unitari espressi in €/mq. comparabili per tipologia e caratteristiche a quelli delle unità oggetto di procedura, si ritiene che tali dati assumano un valore puramente indicativo.

Si procede di seguito con l'elaborazione dei dati ricavati con individuazione dei valori minimo e massimo e del valore ponderato (somma valori aggiudicati diviso somma superfici commerciali) applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati, con simulazioni valori di aggiudicazione e rapporto percentuale con valore a base d'asta indicato nelle perizie di stima.

Descrizione valori di aggiudicazione	Valore €/mq.		Simulazione	Percentuale
Valore massimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	709	€ 59.059,70	236%
Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	289	€ 24.073,70	96%
Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	45	€ 3.748,50	15%

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativo all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferisce a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore

del 41% per gli immobili individuati alla categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico). In riferimento al Comune di Valdagno (VI) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 47,33%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 4,43.

9. STATO DI POSSESSO

Debitori

Diversamente dal Certificato di Residenza e Stato di famiglia rilasciati dal Comune di Valdagno (VI) in data 23/02/2023 ([Allegato N.11](#)), la debitrice non risulta risiedere con la famiglia presso l'immobile pignorato.

Il debitore Sig. _____, come da Certificati rilasciati dal Comune di Valdagno (VI) sempre in data 23/02/2023 ([Allegato N.11](#)), risulta iscritto nei registri dell'AIRE dal 24/05/2016.

Locazione

Come da richiesta effettuata a mezzo PEC in data 16/02/2023 all'Ufficio Territoriale di Vicenza dell'Agenzia delle Entrate, lo stesso rispondeva in data 23/02/2023 affermando l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodato.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no

Sine titolo

Al momento del sopralluogo in data 25/07/2023 l'appartamento risultava occupato, senza titolo, dal Sig. _____ assieme al fratello.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Valdagno (VI), il Sig. _____ risulta cancellato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 11/01/2019 ([Allegato N.12](#)).

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

10. VINCOLI E ONERI

Pertinenze

Negli Atti di Compravendita di cui ai punti successivi della presente relazione, viene indicato che l'acquisto comprendeva anche una cantina pertinenziale individuata catastalmente al Foglio 7 – Particella n.89 sub.6; tale unità non è stata oggetto di pignoramento nella procedura di cui alla presente relazione di stima.

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Nessuna.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Altri vincoli o oneri

Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il fabbricato non risulta costituito in condominio.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nulla da segnalare.

11. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**Titolo di acquisto dei debitori (Allegato N.9)**

I Sig.ri eseguiti sono divenuti proprietari dei beni pignorati attraverso i seguenti atti:

- Atto di “COMPRAVENDITA” in data 14/03/2007, N.39.822 di Rep. e N.10.686 di Racc. Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI) – trascritto a Vicenza il 02/04/2007 ai n.ri 9061 R.G. e 5472 R.P., attraverso il quale i Sig.ri

proprietà per la quota di 1/2 e
proprietà per la quota di 1/2,
venderono per la quota di 1/2 ciascuno ai Sig.ri

le unità immobiliari che
venivano così identificate:

(...)

“A”

la piena ed esclusiva proprietà della porzione immobiliare graficamente rappresentata nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale che si allegano al presente atto sotto le lettere “B” e “C”, consistenti in un'abitazione al piano terzo, in Comune di Valdagno, con accesso da Via Del Maglio n. 3, censita nel C.F. al Foglio 7, m.n. 89 sub. 8, Via del Maglio n. 3, piano 3, cat. A/3, cl. 2, vani 4, R.C. Euro 278,89;

“B”

la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni identificate nel C.F. in Comune di Valdagno al Foglio 7, m.n. 89 sub. 11 – b.c.n.c.

(...)

N.B.: nel medesimo Atto una “SECONDA COMPRAVENDITA” riguardava una cantina individuata catastalmente al Foglio 7 – Particella n.89 sub.6, che non è stata oggetto di pignoramento nella procedura di cui alla presente relazione di stima.

- Atto di “COMPRAVENDITA” in data 27/09/2007, N. 41.288 di Rep. e N.11.829 di Racc. Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI) – trascritto a Vicenza in data 09/10/2007 ai n.ri 26693 R.G. e 15637 R.P., attraverso il quale il Sig.

, vendette la propria quota di
1/2 ai Sig.ri
GN
per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni, e

per la
quota di 1/4 in regime di comunione dei beni, delle unità immobiliari che venivano così
identificate:

(...)

“A”

la piena proprietà della quota di 1/4 (un mezzo) delle porzioni immobiliari graficamente rappresentate nelle planimetrie catastali e nell'elaborato planimetrico che si allegano al

presente atto sotto le lettere "A", "B" e "C", consistenti in un'abitazione al piano terzo ed in una cantina al piano interrato, pertinente la predetta abitazione, in Comune di Valdagno, con accesso da Via Del Maglio n. 3, censita nel C.F. al Foglio 7, m.n. 89 sub. 8, Via del Maglio n. 3, piano 3, cat. A/3, cl. 2, vani 4, R.C. Euro 278,89, m.n. 89 sub. 6, Via del Maglio n. 3, piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq. 13, R.C. Euro 20,14;

"B"

la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni identificate nel C.F. in Comune di Valdagno al Foglio 7, m.n. 89 sub. 11 – b.c.n.c. (...)

- Atto di "RETTIFICA – DONAZIONE – ACCOLLO" in data 25/10/2007, N. 41.505 di Rep. e N.11.985 di Racc. Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI) – trascritto a Vicenza in data 09/11/2007 ai n.ri 29414/29415 R.G. e 17233/17234 R.P., attraverso il quale il Sig.

cedette la propria quota di 1/4 alla moglie Sig.ra

delle unità immobiliari

di cui al sopracitato Atto di "COMPRAVENDITA" in data 27/09/2007.

N.B.: si segnala che con "ATTO DI CONVENZIONE MATRIMONIALE" in data 25/10/2007, N. 41.504 di Rep. e N.11.984 di Racc. Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI) – trascritto a Vicenza in data 09/11/2007 ai n.ri 29413 R.G. e 17232 R.P., i coniugi Sig.ri convenivano di regolare da allora in avanti i loro rapporti patrimoniali secondo il regime della separazione dei beni quale disciplinato dalla Legge Italiana.

Regime patrimoniale

Relativamente allo stato civile degli esecutati nel momento in cui sono diventati titolari dei beni pignorati, l'Ufficio di Stato civile del Comune di Valdagno (VI) in data 22/02/2023 ha comunicato a mezzo mail che non risultano certificati di Matrimonio.

Con Atto di convenzione matrimoniale in data 25/10/2007, N.41.504 di Rep. e N.11.984 di Racc. Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI), trascritto a Vicenza in data 09/11/2007 ai n.ri 29413 R.G. e 17232 R.P. ([Allegato N.11](#)), risulta che i Sig.ri

che si erano uniti in matrimonio in data 31/10/1987, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Il bene di cui alla Particella n.89 sub.8 era in ditta:

- fino al 25/10/2007:

proprietà per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni,

) proprietà per la quota di

proprietà per la quota di 1/4 in regime

di comunione dei beni, in forza di "Atto di Compravendita" in data 27/09/2007, Rep. N.41.288 Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI), trascritto a Vicenza in data 09/10/2007 ai n.ri 26693 R.G. e 15637 R.P., rettificato con nota in data 09/11/2007 ai n.ri 29414 R.G. e 17233 R.P. per meglio indicare gli estremi del corrispettivo.

L'Atto di cui sopra si riferisce alla alienazione della quota di 1/2 effettuata a favore dei Sig.ri

- fino al 27/09/2007:

proprietà per la quota di 1/2,

in forza di “Atto di Compravendita” in data 14/03/2007, Rep. N.39.822 Racc. N.10.686 Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI), trascritto a Vicenza in data 02/04/2007 ai n.ri 9061 R.G. e 5472 R.P.;

- fino al 14/03/2007:

proprietà per la quota di 1/2,

proprietà per la quota di 1/2, in forza di “Atto di Compravendita” in data 07/12/1983, Rep. N.5.259 Notaio Dott. Andrea Reale, trascritto a Vicenza in data 22/12/1983 ai n.ri 11163 R.G. e 14088 R.P..

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 22/11/2022 ai n.ri 26482 R.G. – 18530 R.P., Atto Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Vicenza in data 09/11/2022 rep.n.5771, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all’*Unità negoziale n.1* e per il diritto di proprietà relativamente all’*Unità negoziale n.2*, e

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all’*Unità negoziale n.1* e per il diritto di proprietà relativamente all’*Unità negoziale n.2*.

Immobili: Comune di Valdagno (VI)

Unità negoziale n.1

Catasto Fabbricati – Foglio 7:

- Particella n.89 sub.8 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

Unità negoziale n.2

Catasto Fabbricati – Foglio 7:

- Particella n.89 sub.11 – Nat. E – ENTE COMUNE.

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta a Vicenza il 02/04/2007 ai n.ri 9063 R.G. – 2317 R.P., a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all’*Unità negoziale n.1* e per il diritto di proprietà relativamente all’*Unità negoziale n.2*, e

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all’*Unità negoziale n.1* e per il diritto di proprietà relativamente all’*Unità negoziale n.2*, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 14/03/2007, N.39.823 di Rep. e N.10.687 di Racc. Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI)

Capitale € 120.000,00, Tasso interesse annuo 5,714%, Iscriz. ipotec. per € 240.000,00, Durata anni 30

Immobili: Comune di Valdagno (VI)

Unità negoziale n.1

Catasto Fabbricati – Foglio 7:

- Particella n.89 sub.8 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

Unità negoziale n.2

Catasto Fabbricati – Foglio 7:

- Particella n.89 sub.11 – Nat. E – ENTE COMUNE.

Elenco delle formalità che saranno cancellate

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla data 31/01/2023 a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico degli esecutati certificate dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia, a tutto il 02/10/2023 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato N.4](#)).

12. LOTTI**Opportunità di divisione in lotti**

Si tratta di un unico bene.

Composizione e valore

Lotto unico costituito da appartamento di civile abitazione posto al piano terzo che fa parte di un edificio condominiale a quattro livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo e terzo), ed un livello interrato; è compresa la quota proporzionale di comproprietà del b.c.n.c. (scale interne).

Valore € 34.000,00

Prezzo base d'Asta € **26.000,00**

Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

13. COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: si tratta di un unico bene.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

14. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nulla da segnalare.

Bassano del Grappa, 03 ottobre 2023

L'esperto estimatore
Dott. Arch. Riccardo Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)

ALLEGATI

1. Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.
2. Documentazione fotografica:
 - Foto dal n.1 al n. 28.
3. Documentazione Catastale:
 - Estratto mappa Foglio 7, Comune di Valdagno (VI) – scala 1: 2.000;
 - Elaborato con Planimetria Dimostrazione grafica dei subalterni;
 - Elenco dei subalterni;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 7, Particella n.89 sub.8;
 - Visure.
4. Documentazione ipo-catastale:
 - Relazione notarile;
 - Aggiornamento ispezioni.
5. Documentazione Edilizia:
 - Autorizzazioni;
 - Elaborati grafici.
6. Planimetrie unità immobiliare piano terzo:
 - Stato di fatto;
 - Sovrapposizione Stato di fatto – Progetto;
 - Tavola comparativa.
7. Documentazione urbanistica:
 - Estratto tavola “Elab.04.4 – Tavola della Zonizzazione e dei Vincoli – Zone Significative” – P.R.C. / P.I.;
 - Estratto tavola “Elab.07 – centri Storici Minori – P.R.C. / P.I.;
 - Estratto “Elab.d1001 – Norme Tecniche Operative” – P.R.C. / P.I..
8. Attestato di Prestazione Energetica.
9. Atti di provenienza:
 - Compravendita in data 14/03/2007;
 - Compravendita in data 27/09/2007;
 - Rettifica Donazione e Accollo in data 25/10/2007.
10. Contratto di mutuo in data 14/03/2007.
11. Atti e certificati debitori:
 - Certificati di Residenza storico e Stato di famiglia AIRE eseguito in data 23/02/2023;
 - Certificati di Residenza storico e Stato di famiglia eseguita in data 23/02/2023;
 - Convenzione matrimoniale eseguita in data 25/10/2007.
12. Certificati occupante immobile.
13. Tablelle per determinazione valore immobili:
 - Tabella dei dati;
 - Rapporti mercantili;
 - Analisi dei prezzi marginali;
 - Tabella dei prezzi corretti;
 - Verifica attendibilità del Valore di stima;
 - Valori a base d’asta;
 - Confronto con precedenti aggiudicazioni all’asta;
 - Scheda dei beni comparabili (“A”, “B”, “C”) e dei beni stimati (“S”).
14. Dati recenti aggiudicazioni all’asta immobili ad uso abitativo nel Comune di Valdagno (VI).