



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 371/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca delle Terre Venete Credito Cooperativo Soc. Coop.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**DUCCIO ANTONIO DINALE**

CF: DNLDCN62M07A703R

con studio in MAROSTICA (VI) Via Dante Alighieri n. 5/3

telefono: 0424226415

fax: 0424226415

email: duccio.dinale@alice.it

PEC: duccio.dinale@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 371/2022

# LOTTO 1

## SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Banca delle Terre Venete Credito Cooperativo Soc. Coop.

Contro

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Diritto** (cfr pag. 3, 5, 7): 1/1 della piena proprietà (in capo ad 1/2 ciascuno dei debitori)

**Bene** (cfr pag. 3, 7-9): laboratorio

**Ubicazione** (cfr pag. 3, 7-8): Valdagno (VI), via G. De Gasperi n. 2

**Stato** (cfr pag. 3, 7-9): sufficiente

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 3, 7): N.C.E.U. di Valdagno, Fg. 2°, M.n. 1.081, sub. 1 (Cat. C/3, Cl. 4, Cons. 168 mq)

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 7): nessuno

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 5-7): difformità edilizie e catastali, sanabili con un costo complessivo di €6.100,00

**Valore di stima** (cfr pag. 10-11): €154.300,00

**Valore di vendita giudiziaria** (cfr pag. 11): €125.970,00

**Valore mutuo** (cfr pag. 4): importo capitale €150.000,00 - importo ipoteca €255.000,00

**Vendibilità** (cfr pag. 10-11): sufficiente

**Pubblicità:** pubblicazione su siti internet specializzati, quali "Astalegale", "Aste On Line" e Tribunale di Vicenza, pubblicazione su "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA"

**Occupazione** (cfr pag. 4): libero

**Oneri** (cfr pag. 5): spese ordinarie annue pari a circa €1.000,00; spese scadute e insolute €444,44

**APE** (cfr pag. 9): sì

**Problemi** (cfr pag. 6-7): difformità edilizie e catastali sanabili

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 371/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Ufficio** sito a VALDAGNO (VI) in via G. dalla Chiesa n. 2, della superficie commerciale di **188,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un locale destinato ad uffici facente parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Battistin", a cui si accede direttamente da Via G. Dalla Chiesa grazie all'area scoperta comune a tutto il fabbricato.

Gli ambienti sono così distribuiti: ampio vano d'ingresso dal quale sono raggiungibili un antibagno e un bagno, collocati verso Sud, e un ulteriore ampio vano verso Ovest; da quest'ultimo ambiente sono raggiungibili un secondo servizio igienico e la centrale termica, entrambi collocati verso Sud; verso Ovest vi sono due disimpegni che consentono di raggiungere altri tre uffici, situati verso Nord, oltre a due vani destinati a ripostigli, collocati in posizione centrale.

Il bene oggetto di pignoramento si presenta, nel suo complesso, in sufficiente stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e ha un'altezza interna di 3,95 m e 3,00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1081 sub. 1 (catasto fabbricati), **categoria C/3** (laboratorio per arti e mestieri), classe 4, consistenza 168 mq, dati di superficie Totale 186 m, rendita 555,29 Euro; indirizzo catastale: Via San Cristoforo n. 9A-9C; piano: T; intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; dati derivanti da: Variazione del 14/03/2016 Pratica n. VI0028600 in atti dal 14/03/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 11375.1/2016). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 14/11/1967, prot. n. 561. Annotazioni: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 561/1967. L'immobile confina a Nord con il mappale n. 2394, a Est con strada pubblica via G. De Gasperi, a Sud con il mappale n. 1159 e a Ovest con il mappale n. 1075.

L'intero edificio si sviluppa su cinque piani, di cui quattro piani fuori terra e uno interrato. L'Immobile è stato realizzato nel 1967.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                              | <b>188,60 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                     | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 148.200,00</b>         |

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 125.970,00**  
Data della valutazione: **20/01/2023**

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si precisa che dall'interrogazione all'Agenzia delle Entrate è emersa la presenza di un Contratto di Comodato d'uso gratuito, stipulato in data 17/05/2021, a favore della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Tale contratto, registrato a Valdagno il 21/05/2021 in serie 3 al n. 778, deve ritenersi risolto in quanto i locali sono stati interamente liberati.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria cancellata**, stipulata il 10/09/2013 a firma del Notaio Dott. Carlo Sapienza ai nn. 38.962 di repertorio e 11.646 di raccolta, iscritta il 12/09/2013 a Vicenza ai nn. 15.748 di R.G. e 2.285 di R.P., derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1.843 del 17/07/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/06/2016. Cancellazione totale eseguita in data 19/07/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/06/2019 a firma del Notaio Dott. Carlo Sapienza ai nn. 41.115 di repertorio e 13.216 di raccolta, iscritta il 20/06/2019 a Vicenza ai nn. 14.108 di R.G. e 2.202 di R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €255.000,00

Importo capitale: €150.000,00

Durata ipoteca: 20 anni e 6 mesi

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/09/2019 a firma del Tribunale di Vicenza a n. 1.859/2019 di repertorio, iscritta il 17/12/2019 a Vicenza ai nn. 28.379 di R.G. e 4.668 di R.P., a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: €70.000,00

Importo capitale: €22.244,00

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento stipulato il 16/08/2022 a firma degli Ufficiali Giudiziari di Vicenza al n. 4.370 di repertorio, trascritto il 02/09/2022 a Vicenza ai nn. 20.223 di R.G. e 14.323 di R.P., a favore di \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | <b>€ 1.000,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€ 0,00</b>     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€ 444,44</b>   |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(dal 31/05/1967 ad oggi) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di Atto di cessione di quota stipulato il 31/05/1967 a firma del Notaio Dott. Francesco D'Ercole ai nn. 6.635 di repertorio e 2.612 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza in data 24/06/1976 ai nn. 5.283 di R.G. e 4.620 di R.P.

(dal 31/05/1967 ad oggi) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di Atto di cessione di quota stipulato il 31/05/1967 a firma del Notaio Dott. Francesco D'Ercole ai nn. 6.635 di repertorio e 2.612 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza in data 24/06/1976 ai nn. 5.283 di R.G. e 4.620 di R.P.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione prot. n. **2263**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 24/02/1967 e rilasciata il **16/05/1967**.

Variante in corso d'opera autorizzata con Licenza di costruzione prot. n. **11384**, presentata il 03/10/1967 e rilasciata il **23/10/1967**.

Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 14/11/1969.

Autorizzazione passo carrabile n. **2243**, intestata al \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 13/12/2001 con il n. 47358/01 di protocollo e rilasciata il **01/03/2022**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - Piano degli Interventi vigente (in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 20/03/2019 e n. 70 del 29/07/2019): l'immobile ricade in zona B/3.0 n. 275 "Zona residenziale di completamento consolidata", per quanto riguarda le Norme tecniche Operative ed i relativi indici vedansi gli artt. nn. 79 e 80 allegati alla presente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal sopralluogo effettuato è emerso che i pilastri portanti e il vano ascensore risultano essere leggermente traslati rispetto al progetto depositato presso l'U.T.E. di Valdagno, inoltre all'interno dell'immobile sono state realizzate numerose partizioni interne in cartongesso al fine di suddividere i locali in più ambienti di dimensioni inferiori. Una parte dell'immobile, infine, risulta essere stata controsoffittata, ricavando un'altezza interna pari a 3,00 m.

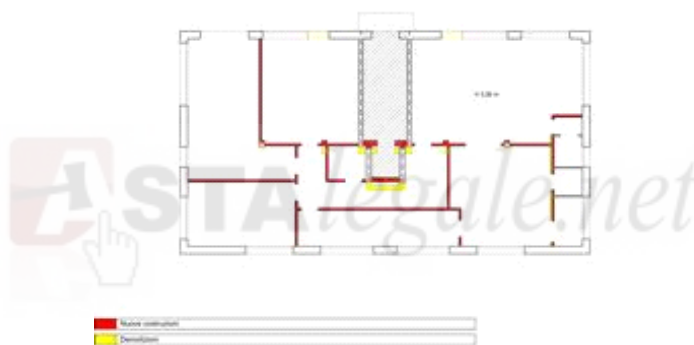
Dal punto di vista edilizio si è inoltre riscontrato che il bene oggetto di pignoramento risulta avere destinazione commerciale, anziché direzionale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante deposito di Segnalazione Certificata di Inizio Attività per cambio d'uso e manutenzione straordinaria pesante con opere già realizzate, alla quale seguirà la necessaria Segnalazione Certificata di Agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. per cambio d'uso manutenzione straordinaria pesante comprensiva di oneri di urbanizzazione e sanzione amministrativa per interventi già realizzati: €4.500,00
- S.C. di Agibilità: €800,00



Pianta piano terra - Rilievo difformità

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità edilizie precedentemente descritte, una volta regolarizzate dal punto di vista edilizio, andranno regolarizzate anche dal punto di vista catastale mediante Nuovo Accatastamento a mezzo pratica Docfa: con tale pratica sarà inoltre possibile correggere l'identificativo catastale dell'immobile. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa: €800,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALDAGNO VIA G. DALLA CHIESA 2

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**Ufficio** sito a VALDAGNO (VI) in via G. dalla Chiesa n. 2, della superficie commerciale di **188,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un locale destinato ad uffici facente parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Battistin", a cui si accede direttamente da Via G. Dalla Chiesa grazie all'area scoperta comune a tutto il fabbricato.

Gli ambienti sono così distribuiti: ampio vano d'ingresso dal quale sono raggiungibili un antibagno e un bagno, collocati verso Sud, e un ulteriore ampio vano verso Ovest; da quest'ultimo ambiente sono raggiungibili un secondo servizio igienico e la centrale termica, entrambi collocati verso Sud; verso Ovest vi sono due disimpegni che consentono di raggiungere altri tre uffici, situati verso Nord, oltre a due vani destinati a ripostigli, collocati in posizione centrale.

Il bene oggetto di pignoramento si presenta, nel suo complesso, in sufficiente stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e ha un'altezza interna di 3,95 m e 3,00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1081 sub. 1 (catasto fabbricati), **categoria C/3** (laboratorio per arti e mestieri), classe 4, consistenza 168 mq, dati di superficie Totale 186 m, rendita 555,29 Euro; indirizzo catastale: Via San Cristoforo n. 9A-9C; piano: T; intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; dati derivanti da: Variazione del 14/03/2016 Pratica n. VI0028600 in atti dal 14/03/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 11375.1/2016). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 14/11/1967, prot. n. 561. Annotazioni: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 561/1967. L'immobile confina a Nord con il mappale n. 2394, a Est con strada pubblica via G. De Gasperi, a Sud con il mappale n. 1159 e a Ovest con il mappale n. 1075.

L'intero edificio si sviluppa su cinque piani, di cui quattro piani fuori terra e uno interrato. L'Immobile è stato realizzato nel 1967.



Vista generale da Sud-Est



Vista generale da Nord-Est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale in un'area a destinazione mista, prevalentemente



residenziale/commerciale/direzionale, come anche le zone circostanti.

I più importanti centri limitrofi sono il Centro del Capoluogo a circa 800 m verso Nord, Schio a circa 13 km verso Nord-Est, Montecchio Maggiore a circa 20 km verso Sud e Vicenza a circa 28 km verso Sud-Est.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione tra ortofoto ed estratto catastale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*copertura:* a due falde, in laterocemento

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*fondazioni:* in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*solai:* in laterocemento

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*strutture verticali:* pilastri in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*travi:* in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* vetrate e finestre in alluminio, con vetro singolo e apertura ad anta

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni:* in legno, con apertura ad anta

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*manto di copertura:* manto in coppi rossi

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* tamponamenti in laterizio con interposta camera d'aria, intonacati e tingeggiati

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione esterna:* in asfalto

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* in piastrelle di gres

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso:* in alluminio e vetro, con apertura ad anta

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento esterno:* intonaco tinteggiato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno:* piastrelle ceramiche nei servizi igienici, intonaco tinteggiato nei restanti ambienti

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti interne:* in cartongesso

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:



|   |             |                     |
|---|-------------|---------------------|
| <i>elettrico</i> : conforme   | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>fognatura</i> : recapito in rete pubblica, conforme                          | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>gas</i> : metano, conforme   | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>idrico</i> : conforme  | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>telefonico</i> : conforme  | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>termico</i> : caldaia autonoma a gas metano con radiatori lamellari in ghisa | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

CLASSE ENERGETICA:



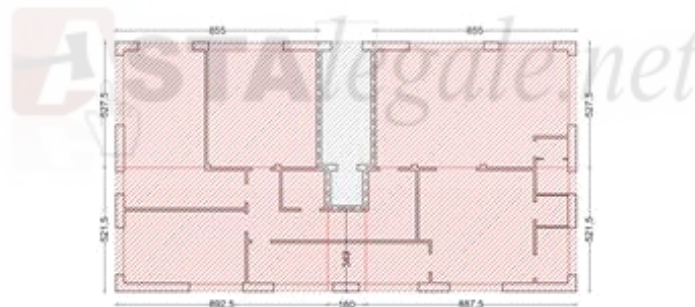
[208,22 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione    | consistenza   |   | indice | = | commerciale   |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Uffici         | 188,60        | x | 100 %  | = | 188,60        |
| <b>Totale:</b> | <b>188,60</b> |   |        |   | <b>188,60</b> |



Pianta piano terra - Schema grafico per il calcolo della consistenza

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di stimare il valore del bene oggetto di pignoramento, non essendo state effettuate negli ultimi due anni e oltre, in Comune di Valdagno (VI), compravendite immobiliari di fabbricati comparabili con quello oggetto di valutazione, si è proceduto a valutare il bene oggetto di perizia in base al valore di mercato medio. Si è ritenuto, infatti, di non procedere alla valutazione del bene secondo il metodo dell'analisi del Costo di Costruzione in quanto, dato l'attuale incerto andamento del mercato immobiliare, tale analisi non riscontra alcun riferimento con gli effettivi valori di mercato delle compravendite che avvengono in questo periodo.

Sono stati dunque analizzati i valori al metro quadro forniti dalle banche dati disponibili: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e Borsino immobiliare.

I valori forniti dall'O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) sono

compresi tra i 950,00 e i 1.150,00 €/mq e si riferiscono ad uffici in stato conservativo normale, nel nucleo cittadino del Comune di Valdagno.

Borsinoimmobiliare.it, invece, fornisce dei valori al metro quadro compresi tra i 855,00 e i 1.136,00 €/mq, riferiti ad uffici in normale stato di conservazione e nella stessa zona del bene oggetto di pignoramento.

Dall'analisi di tali dati si riscontra che il valore di mercato medio per un bene sito in area semicentrale in Comune di Valdagno, destinato ad attività direzionale e con stato conservativo sufficiente, si attesta, come evidenziato nel prospetto allegato, su 818,20 €/mq (Sup. lorda). Il Valore di mercato finale, dunque, risulta essere pari a  $188,60 \text{ mq} \times 818,20 \text{ €/mq} = 154.312,52 \text{ €}$ , arrotondato a €154.300,00 (diconsi euro centocinquantaquattromilatrecento/00).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **154.300,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 154.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 154.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di un'accurata analisi del mercato locale e delle interviste svolte, è emerso che, negli ultimi due anni e oltre, non sono state effettuate compravendite nel Comune di Valdagno di immobili comparabili con quello oggetto di pignoramento. Al fine di stimare il valore di tale compendio, dunque, non potendo utilizzare il valore di compravendite di immobili raffrontabili, si è tenuto conto del valore di mercato riportato dalle quotazioni immobiliari prodotte dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, in relazione ai seguenti parametri: destinazione urbanistica di zona e ubicazione; destinazioni d'uso dell'immobile e qualità architettonica e costruttiva dello stesso; stato di manutenzione e vetustà; dotazioni di servizi.

Si ritiene che la commerciabilità del bene, allo stato attuale, sia sufficiente visti la tipologia immobiliare, lo stato di conservazione dell'immobile e considerate le dovute incertezze date dall'attuale andamento negativo del mercato immobiliare.

Sono stati esaminati, ai fini della valutazione: consistenza, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, vetustà, accessibilità ed andamento delle compravendite del mercato locale relativamente a immobili simili.

Sulla base dei dati forniti da Astalegale, adeguatamente analizzati ed estrapolati, sembra più probabile che la vendita dei beni oggetto di procedura possa avvenire al "terzo esperimento", come meglio descritto nell'ultimo allegato alla presente. Si precisa in ogni caso che il file fornito da Astalegale non fornisce, in genere, tutte le opportune informazioni utili ai fini di una corretta comparazione tra i beni aggiudicati e il bene oggetto della presente procedura, pertanto i risultati ottenuti sono da utilizzare con estrema cautela.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Valdagno, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate O.M.I. - Borsino Immobiliare, ed inoltre: [www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it); Bassano Immoweb S.a.s.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | ufficio     | 188,60      | 0,00            | 154.300,00          | 154.300,00          |
|    |             |             |                 | <b>154.300,00 €</b> | <b>154.300,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 148.200,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 22.230,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 125.970,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 371/2022

## LOTTO 2

### SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Banca delle Terre Venete Credito Cooperativo Soc. Coop.

Contro

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Diritto** (cfr pag. 13-15, 17-18): 1/1 della piena proprietà (in capo ad 1/2 ciascuno degli esecutati)

**Bene** (cfr pag. 13-14, 17-20): officina al piano terra con magazzino al piano interrato

**Ubicazione** (cfr pag. 13-14, 17-19): Valdagno (VI), via G. Dalla Chiesa n. 15

**Stato** (cfr pag. 13-14, 17-20): sufficiente

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 13-14, 18): N.C.E.U. di Valdagno, Fg. 2°, Mappale n. 2637 subb. 1 (C/3, Cl. 5, Cons. 293 mq) e 36 (C/2, Cl. 3, Cons. 69 mq)

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 17): nessuna

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 16-17): difformità edilizie e catastali, sanabili con un costo complessivo di €4.500,00

**Valore di stima** (cfr pag. 21): €207.600,00

**Valore di vendita giudiziaria** (cfr pag. 22): €172.635,00

**Valore mutuo** (cfr pag. 14): importo capitale €150.000,00 - importo ipoteca €255.000,00

**Vendibilità** (cfr pag. 21): sufficiente

**Pubblicità**: pubblicazione su siti internet specializzati, quali "Astalegale", "Aste On Line" e Tribunale di Vicenza, pubblicazione su "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA"

**Occupazione** (cfr pag. 14): \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 14): comodato d'uso gratuito non registrato

**Oneri** (cfr pag. 15): spese ordinarie annue pari a circa €1.100,00; spese scadute e insolute €5.314,08 oltre a quanto riportato nella Sentenza di Condanna del Tribunale di Vicenza del 10/09/2019 al n. 1.859/2019 di repertorio

**APE** (cfr pag. 20): sì

**Problemi** (cfr pag. 16-17): difformità edilizie e catastali, sanabili

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 371/2022

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Officina** sita a VALDAGNO (VI) in Via G. Dalla Chiesa n. 15, della superficie commerciale di **376,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un locale al piano terra destinato ad officina meccanica, con magazzino pertinenziale al piano interrato, facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Flos", a cui si accede direttamente da Via G. Dalla Chiesa.

L'officina è composta da un ampio vano destinato all'attività lavorativa; da qui, attraverso un disimpegno, è possibile accedere ad un'area destinata a magazzino e collocata nel lato sud del bene oggetto di pignoramento. L'officina presenta inoltre, al suo interno, un ufficio con un servizio igienico dedicato e un secondo servizio igienico per il personale, dotato di antibagno.

A servizio dell'officina è altresì presente, al piano interrato, un magazzino, costituito da un unico ampio ambiente.

Il bene oggetto di pignoramento si presenta, nel suo complesso, in sufficiente stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani interrato e terra e ha un'altezza interna di 3,50 m al piano terra e 2,55 m al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2637 sub. 1 (catasto fabbricati), **categoria C/3** (laboratori per arti e mestieri), classe 5, consistenza 293 mq, rendita 1.134,91 Euro; indirizzo catastale: Via San Cristoforo n. 7; piano: T; intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/05/1976, prot. n. 000000431.

L'officina confina a Nord e a Ovest con parete perimetrale del fabbricato, a Est e a Sud con pareti perimetrali del fabbricato e pareti divisorie con altre unità. Il fabbricato confina a Nord con il mappale n. 448, a Est con i mappali nn. 1032, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 617 e 510, a Sud con i mappali nn. 1236 e 1463 e a Ovest con il mappale n. 2394 (strada pubblica via G. Dalla Chiesa)

- foglio 2 particella 2637 sub. 36 (catasto fabbricati), **categoria C/2** (magazzino), classe 3, consistenza 69 mq, rendita 128,29 Euro; indirizzo catastale: Via San Cristoforo; piano: S1; intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/05/1976, prot. n. 000000466.

Il magazzino confina a Nord con parete perimetrale del fabbricato e parete divisoria con vano contatori comuni, a Est con pareti divisorie con vano contatori comuni e altre unità, a Sud con pareti divisorie con spazio comune e altre unità e a Ovest con parete perimetrale del fabbricato. Il fabbricato confina a Nord con il mappale n. 448, a Est con i mappali nn. 1032, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 617 e 510, a Sud con i mappali nn. 1236 e 1463 e a Ovest con il mappale n. 2394 (strada pubblica via G. Dalla Chiesa)

L'intero edificio si sviluppa su sei piani, di cui cinque fuori terra e uno interrato. L'immobile è stato

realizzato nel 1975.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 376,50 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | € 203.100,00          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 172.635,00          |
| Data della valutazione:  | 20/01/2023            |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Durante il sopralluogo il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha dichiarato di occupare l'immobile con Contratto di comodato d'uso gratuito, intestato alla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Si precisa che dall'Interrogazione effettuata all'Agenzia delle entrate tale comodato non risulta essere stato registrato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/06/2019 a firma del Notaio Dott. Carlo Sapienza ai nn. 41.115 di repertorio e 13.216 di raccolta, iscritta il 20/06/2019 a Vicenza ai nn. 14.108 di R.G. e 2.202 di R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €255.000,00

Importo capitale: €150.000,00

Durata ipoteca: 20 anni e 6 mesi

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/09/2019 a firma del Tribunale di Vicenza al n. 1.859/2019 di repertorio, iscritta il 17/12/2019 a Vicenza ai nn. 28.379 di R.G. e 4.668 di R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: €70.000,00

Importo capitale: €22.244,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento stipulato il 16/08/2022 a firma degli Ufficiali Giudiziari di Vicenza al n. 4.370 di repertorio, trascritto il 02/09/2022 a Vicenza ai nn. 20.223 di R.G. e 14.323 di R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | <b>€ 1.100,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€ 0,00</b>     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€ 5.314,08</b> |
| Ulteriori avvertenze:   |                   |

Si precisa che oltre alle spese condominiali scadute e insolute sopra riportate è stata iscritta ipoteca giudiziale a favore del Condominio Flos a seguito della Sentenza di Condanna del Tribunale di Vicenza n. 1.859/2019 del 10/09/2019, come riportato al precedente paragrafo 4.2.1.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

(dal 04/06/1976 ad oggi) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà in forza di Atto di identificazione catastale stipulato il 04/06/1976 a firma del Notaio Dott. Conigliani al n. 6.664 di repertorio, trascritto il 08/06/1976 a Vicenza ai nn. 5.014 di R.G. e 4.131 di R.P., e successivo atto di compravendita stipulato il 11/06/1976 a firma del Notaio Dott. Conigliani al n. 6.703 di repertorio, trascritto il 14/06/1976 a Vicenza ai nn. 5.241 di R.G. e 4.341 di R.P.

(dal 04/06/1976 ad oggi) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 della piena proprietà in forza di Atto di identificazione catastale stipulato il 04/06/1976 a firma del Notaio Dott. Conigliani al n. 6.664 di repertorio, trascritto il 08/06/1976 a Vicenza ai nn. 5.014 di R.G. e 4.131 di R.P., e successivo atto di compravendita stipulato il 11/06/1976 a firma del Notaio Dott. Conigliani al n. 6.703 di repertorio, trascritto il 14/06/1976 a Vicenza ai nn. 5.241 di R.G. e 4.341 di R.P.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza di costruzione prot. n. **5985/4** intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di fabbricato in località S. Cristoforo, rilasciata il **24/10/1974**.

Licenza di costruzione per variante a progetto approvato prot. n. **13957**, rilasciata il **07/01/1976**.



Licenza di costruzione per variante intestazione a progetto autorizzato in data 20/10/1974 e successive varianti prot. n. **7391/76** e **13957/75** del **04/06/1976**.

Autorizzazione di abitabilità del **22/08/1976**.

Concessione edilizia prot. n. **15457/84/RB/ac**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento Officina Meccanica ai sensi della L.R. 1/1982, rilasciata il **30/06/1986**.

Concessione edilizia prot. n. **10302/RB/mg** del **15/12/1989** per Ultimazione dei lavori di finitura ed impiantistica relativi alla concessione n. 15457 del 30/06/1986.

Agibilità del **06/05/1997** con il n. **19408** di protocollo.

Si precisa che l'oggetto di tale pratica edilizia risulta essere stato demolito ma non sono state reperite presso l'U.T.E. di Valdagno pratiche di demolizione.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PI - Piano degli Interventi vigente (in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 20/03/2019 e n. 70 del 29/07/2019): l'immobile ricade in zona B/3.0 n. 274 "Zona residenziale di completamento consolidata".

Per quanto riguarda le Norme tecniche Operative ed i relativi indici vedansi gli artt. nn. 79 e 80 allegati alla presente.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Dal sopralluogo effettuato è emerso che: è stata completamente demolita la porzione di fabbricato realizzata verso Est, in ampliamento rispetto all'immobile attuale; all'interno dell'officina sono state leggermente variate le partizioni interne che delimitano l'area destinata ad ufficio, con conseguente spostamento della porta che dà accesso al servizio igienico per il personale. Sono state inoltre realizzate alcune partizioni leggere, d'arredo, al fine di schermare l'accesso all'area destinata a magazzino e un'area di lavorazione; tali partizioni non costituiscono una difformità in quanto sono facilmente amovibili e considerabili un semplice arredo dei locali. Al piano interrato il magazzino è stato leggermente ridotto per consentire la realizzazione di un locale destinato a vano contatori, comune a tutto il fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica S.C.I.A. per demolizione di porzione di fabbricato e manutenzione straordinaria con opere già realizzate, si precisa che contestualmente sarà necessario provvedere alla comunicazione di tale variazione anche all'ULSS locale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. per demolizione di porzione di fabbricato e manutenzione straordinaria in sanatoria: € 2.500,00
- Pratica ULSS: €800,00



Pianta piano interrato - Rilievo difformità



Pianta piano terra - Rilievo difformità

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate al paragrafo precedente andranno necessariamente sanate anche dal punto di vista catastale; con l'occasione sarà così possibile correggere anche l'indirizzo catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante nuovo accatastamento a mezzo pratica Docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa, comprensiva di diritti: €1.200,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALDAGNO VIA G. DALLA CHIESA 15

**OFFICINA**

DI CUI AL PUNTO A

**Officina** sita a VALDAGNO (VI) in Via G. Dalla Chiesa n. 15, della superficie commerciale di **376,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un locale al piano terra destinato ad officina meccanica, con magazzino pertinenziale al piano interrato, facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Flos", a cui si accede direttamente da Via G. Dalla Chiesa.

L'officina è composta da un ampio vano destinato all'attività lavorativa; da qui, attraverso un disimpegno, è possibile accedere ad un'area destinata a magazzino e collocata nel lato sud del bene

oggetto di pignoramento. L'officina presenta inoltre, al suo interno, un ufficio con un servizio igienico dedicato e un secondo servizio igienico per il personale, dotato di antibagno.

A servizio dell'officina è altresì presente, al piano interrato, un magazzino, costituito da un unico ampio ambiente.

Il bene oggetto di pignoramento si presenta, nel suo complesso, in sufficiente stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani interrato e terra e ha un'altezza interna di 3,50 m al piano terra e 2,55 m al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2637 sub. 1 (catasto fabbricati), **categoria C/3** (laboratori per arti e mestieri), classe 5, consistenza 293 mq, rendita 1.134,91 Euro; indirizzo catastale: Via San Cristoforo n. 7; piano: T; intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/05/1976, prot. n. 000000431.

L'officina confina a Nord e a Ovest con parete perimetrale del fabbricato, a Est e a Sud con pareti perimetrali del fabbricato e pareti divisorie con altre unità. Il fabbricato confina a Nord con il mappale n. 448, a Est con i mappali nn. 1032, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 617 e 510, a Sud con i mappali nn. 1236 e 1463 e a Ovest con il mappale n. 2394 (strada pubblica via G. Dalla Chiesa)

- foglio 2 particella 2637 sub. 36 (catasto fabbricati), **categoria C/2** (magazzino), classe 3, consistenza 69 mq, rendita 128,29 Euro; indirizzo catastale: Via San Cristoforo; piano: S1; intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/05/1976, prot. n. 000000466.

Il magazzino confina a Nord con parete perimetrale del fabbricato e parete divisoria con vano contatori comuni, a Est con pareti divisorie con vano contatori comuni e altre unità, a Sud con pareti divisorie con spazio comune e altre unità e a Ovest con parete perimetrale del fabbricato. Il fabbricato confina a Nord con il mappale n. 448, a Est con i mappali nn. 1032, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 617 e 510, a Sud con i mappali nn. 1236 e 1463 e a Ovest con il mappale n. 2394 (strada pubblica via G. Dalla Chiesa)

L'intero edificio si sviluppa su sei piani, di cui cinque fuori terra e uno interrato. L'immobile è stato realizzato nel 1975.



Vista generale da Nord-Ovest



Vista generale da Sud-Ovest

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area a destinazione mista residenziale/commerciale/direzionale, come anche le zone circostanti.

I più importanti centri limitrofi sono il Centro del Capoluogo a circa 800 m verso Nord, Schio a circa 13 km verso Nord-Est, Montebelluna a circa 20 km verso Sud e Vicenza a circa 28 km verso

Sud-Est.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione tra ortofoto ed estratto catastale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*copertura:* in laterocemento, a falda

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*fondazioni:* in cemento armato

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*solai:* in laterocemento

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*strutture verticali:* pareti in cemento armato al piano interrato e pilastri in cemento armato nei restanti piani

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*travi:* in cemento armato

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* in alluminio con vetro singolo ed apertura ad anta

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*infissi interni:* in alluminio e vetro nell'area uffici e in legno nei servizi igienici, sempre con apertura ad anta

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*manto di copertura:* in guaina bituminosa

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*pareti esterne:* tamponamenti in laterizio con interposta camera d'aria al piano terra, pareti in cemento armato al piano interrato

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*pavimentazione esterna:* in asfalto

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* in klinker al piano terra e calcestruzzo al piano interrato

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*portone di ingresso:* in alluminio con vetro singolo ed apertura ad anta

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* inferriate metalliche nelle aperture ad est, serrande a soffietto metalliche ad Ovest

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*rivestimento esterno:* intonaco tinteggiato

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*rivestimento interno:* piastrelle ceramiche nei

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

servizi igienici, intonaco tinteggiato nei restanti ambienti al piano terra

*pareti interne:* in laterizio intonacato

nella media 

Degli Impianti:

*antifurto:* presente

nella media 

*antincendio:* presente



*aria compressa:* presente

nella media 

*elettrico:* conforme

nella media 

*fognatura:* recapito in rete pubblica. conforme

nella media 

*gas:* presente ma disdetto


nella media 

*idrico:* conforme

nella media 

*telefonico:* conforme

nella media 

*termico:* caldaia autonoma a gas metano al di sotto della media   
dismessa per passaggio futuro a riscaldamento elettrico

CLASSE ENERGETICA:



[64,53 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

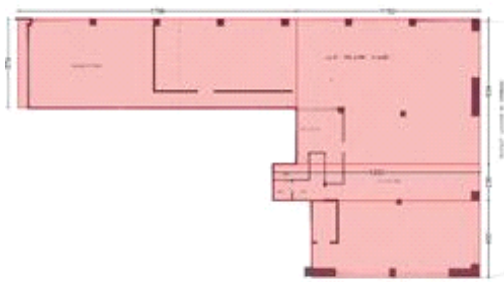
Certificazione APE N. 4793/2023 registrata in data 19/01/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione    | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Officina       | 298,20        | x | 100 %  | = | 298,20        |
| Magazzino      | 78,30         | x | 100 %  | = | 78,30         |
| <b>Totale:</b> | <b>376,50</b> |   |        |   | <b>376,50</b> |



Pianta piano terra - Schema grafico per il calcolo della consistenza



Pianta piano interrato - Schema grafico per il calcolo della consistenza

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di stimare il valore del bene oggetto di pignoramento, non essendo state effettuate negli ultimi due anni e oltre, in Comune di Valdagno (VI), compravendite immobiliari di fabbricati comparabili con quello oggetto di valutazione, si è proceduto a valutare il bene oggetto di perizia in base al valore di mercato medio. Si è ritenuto, infatti, di non procedere alla valutazione del bene secondo il metodo dell'analisi del Costo di Costruzione in quanto, dato l'attuale incerto andamento del mercato immobiliare, tale analisi non riscontra alcun riferimento con gli effettivi valori di mercato delle compravendite che avvengono in questo periodo.

Sono stati dunque analizzati i valori al metro quadro forniti dalle banche dati disponibili: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e Borsino immobiliare.

I valori forniti dall'O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) sono compresi tra i 550,00 e i 700,00 €/mq e si riferiscono a laboratori in stato conservativo normale, nel nucleo cittadino del Comune di Valdagno.

Borsinoimmobiliare.it, invece, fornisce dei valori al metro quadro compresi tra i 382,00 e i 574,00 €/mq, riferiti a laboratori in normale stato di conservazione e nella stessa zona del bene oggetto di pignoramento.

Dall'analisi di tali dati si riscontra che il valore di mercato medio per un bene sito in area semicentrale in Comune di Valdagno, destinato a laboratorio artigianale e con stato conservativo normale, si attesta, come evidenziato nel prospetto allegato, su 551,50 €/mq (Sup. lorda). Il Valore di mercato finale, dunque, risulta essere pari a  $376,50 \text{ mq} \times 551,50 \text{ €/mq} = 207.639,75 \text{ €}$  arrotondato a €207.600,00 (diconsi euro duecentosettemilaseicento/00).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **207.600,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 207.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 207.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di un'accurata analisi del mercato locale e delle interviste svolte, è emerso che, negli ultimi due anni e oltre, non sono state effettuate compravendite nel Comune di Valdagno di immobili comparabili con quello oggetto di pignoramento. Al fine di stimare il valore di tale compendio, dunque, non potendo utilizzare il valore di compravendite di immobili raffrontabili, si è tenuto conto del valore di mercato riportato dalle quotazioni immobiliari prodotte dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, in relazione ai seguenti parametri: destinazione urbanistica di zona e ubicazione; destinazioni d'uso dell'immobile e qualità architettonica e costruttiva dello stesso; stato di manutenzione e vetustà; dotazioni di servizi.

Si ritiene che la commerciabilità del bene, allo stato attuale, sia sufficiente visti la tipologia immobiliare, lo stato di conservazione dell'immobile e considerate le dovute incertezze date dall'attuale andamento negativo del mercato immobiliare.

Sono stati esaminati, ai fini della valutazione: consistenza, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, vetustà, accessibilità ed andamento delle compravendite del mercato locale relativamente a immobili simili.

Sulla base dei dati forniti da Astalegale non è stato possibile definire la più probabile vendita del bene oggetto di procedura in quanto nell'ultimo periodo non sono stati aggiudicati beni simili a Valdagno.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Valdagno, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle



Entrate e Borsino Immobiliare, ed inoltre: [www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it); Bassano Immoweb S.a.s.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | Officina    | 376,50      | 0,00            | 207.600,00          | 207.600,00          |
|    |             |             |                 | <b>207.600,00 €</b> | <b>207.600,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 203.100,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 30.465,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 172.635,00**

data 20/01/2023

il tecnico incaricato  
DUCCIO ANTONIO DINALE