



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 285/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **Omissis**

Esecutato: **Omissis**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **18/03/2025**

Identificazione beni: Beni in Valdagno (VI), Via Cesare Battisti n°105/M

Dati Catastali:

NCEU, foglio 7, p.lla 1129, sub. 34 (A/2), sub. 47 (C/6)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

(il sub. 29 Ente Urbano citato nel pignoramento è stato accorpato al sub. 34)

Esperto stimatore: **Geom. Marzio Dal Toso** - Viale d'Alviano, 21 36100 Vicenza

Mail: marzio.studio@alice.it – tel: 0444/922203

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie** - Via Volto, 63 36023 Costozza di Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **285/2024**, promossa da: **Omissis** con sede legale a **Omissis** contro Sig. **Omissis** residente a Valdagno (VI) in Via Cesare Battisti n°105/M – Frazione Maglio di Sopra.

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/03/2025 ora 09.00

Esperto stimatore: Geometra Marzio dal Toso

Diritto pignorato (pag. 11): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 11): assenti

Tipologia bene pignorato (pag. 12): unità immobiliare residenziale ubicata al piano primo e secondo con corte esclusiva al piano terra e autorimessa posta al piano interrato, situati all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio Maglio".

Ubicazione (pag. 10): via Cesare Battisti n° 105/M, nel Comune di Valdagno (VI)



Dati catastali attuali dei beni (pag. 20):

Nuovo Catasto edilizio Urbano (NCEU)

Comune di Valdagno, Foglio 7, P.Illa 1129, Sub. 34 – A2, Sub. 47 - C6

Metri quadri (pag. 13): abitazione 85.00 m² circa, poggioli 4.00 m² circa, autorimessa 21.00 m².**Stato di manutenzione** (pag. 19): **sufficiente****Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 22): il sub. 29 Ente Urbano citato nel pignoramento è stato accorpato al sub. 34.**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 23/31):SITUAZIONE URBANISTICA**Situazione irregolare:** da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Valdagno (VI) sono stati trovati i progetti iniziali ed i Certificato di Agibilità.Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi disegni depositati in Comune di Valdagno (VI) si è riscontrato che quanto rilevato nell'appartamento e nell'autorimessa **non sia conforme** ai disegni depositati per i seguenti motivi:Abitazione Fg. 7, Mapp. 1129, Sub. 34

- Traslazione di forometrie interne ed esterne;
- Lieve traslazione di murature interne ed esterne;
- Traslazione e ridimensionamento poggioli;
- Diversa realizzazione finestra WC a Ovest.

Autorimessa Fg. 7, Mapp. 1129, Sub. 47

- Diversa larghezza.

Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza Costruttiva ed Esecutiva rapportata alla metratura in applicazione dall'Art. 34 bis DPR 380/2001 (*Comma 1BIS "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: dal 2% al 6% secondo la superficie utile dell'unità immobiliare).*

Essendoci variazioni prospettiche che interessano l'intero complesso condominiale, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale; tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale.

La situazione urbanistica delle unità è sanabile o con SCIA in Sanatoria, o con Legittimazione asseverata da tecnico abilitato (in base al DPR 380/01 e s.m.i. art 34 bis comma 3) con costo stimato, di circa, € **2.000,00** + cassa professionale ed IVA (con costi decurtati dal prezzo di vendita). L'Ufficio Tecnico Comunale come da comunicazione fornita al Perito Estimatore, valuta di applicare



una sanzione economica di €. 516,00 o di quanto previsto dall'ufficio tecnico comunale ed eventualmente Ufficio delle Entrate, già compresa nel costo precedentemente stimato.

SITUAZIONE CATASTALE

Abitazione Fg. 7, Mapp. 1129, Sub. 34

Situazione irregolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 23/10/1997.

La /planimetria dell'abitazione non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:

- Traslazione di forometrie interne ed esterne;
- Lieve traslazione di murature interne ed esterne;
- Traslazione e ridimensionamento poggianti;
- Diversa realizzazione finestra WC a Ovest.

Autorimessa Fg. 7, Mapp. 1129, Sub. 47

Situazione irregolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 23/10/1997.

La planimetria dell'autorimessa non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:

- Diversa larghezza

La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € **700,00** + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.

Alla luce di quanto sopra si evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura. Anche le spese condominiali non versate dovranno essere saldate personalmente dall'aggiudicatario poiché, come per le spese catastali ed urbanistiche, non è stato possibile regolarizzarle nel corso della procedura. La procedura specifica finale andrà valutata con il proprio tecnico in concilio con tecnici Comunali e Catastali.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 44):

€ 78.328,24 (€ settantottomilatrecentoventotto/24)

Date/valori comparabili reperiti (pag. 44):

COMPARABILE A: Atto di Compravendita del 20/03/2024 valore immobile €. 165.000,00

COMPARABILE B: Atto di Compravendita del 07/02/2024 valore immobile €. 70.000,00

COMPARABILE C: Atto di Compravendita del 22/03/2023 valore immobile €. 114.000,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 44): il valore di vendita forzata proposto è pari a:

€ 64.300,00 (€ sessantaquattromilatrecento/00).



Valore debito: € 23.156,40 nonché alle spese e ai successivi interessi di mora da calcolarsi al tasso contrattuale (nei limiti dei tassi soglia) dal dovuto al saldo effettivo, tasse, compensi ed accessori tutti dovuti ai sensi dei contratti e della normativa sul Credito Fondiario sino alla data dell'effettivo pagamento, fatta salva in ogni caso l'applicazione del IV comma dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993 e con espressa riserva del conteggio finale in sede di liquidazione definitiva dell'atto di pagamento, sotto pena, in difetto, di esecuzione forzata, in virtù del titolo esecutivo.

Occupazione (pag. 19): **NON OCCUPATO**.

Titolo di occupazione (pag. 19): trattandosi di immobile non occupato sia rilevato durante il sopralluogo del Perito Estimatore sia a seguito delle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate sulla presenza o meno di contratti e/o comodati per gli immobili pignorati dalla quale è stata rilevata l'assenza di contratti e/o comodati.

Valore mutuo/Decreto ingiuntivo: Mutuo Fondiario del Notaio Quagliarello Maria di Valdagno (VI) Rep. 26067 Rac. 5058 del 18/09/2008 di capitale Euro 100.000,00 per complessivi €. 150.000,00.

Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente (Capitolo 8.1 pag. 37): Gli oneri giuridici gravanti sui beni che non sono stati cancellati nel contesto della procedura, oltre alle spese condominiali arretrate ultimi due anni (in questo caso non presenti), che saranno a carico dell'aggiudicatario sono:

- a) manutenzioni ordinarie e straordinarie condominiali impianti ed immobile;
- b) manutenzioni ordinarie e straordinarie unità private e impianti da adeguare DM 37/08 e s.m.i.;
- c) difformità catastali dei sub. 34 e 47 con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di: € 700,00 + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta ma resta a carico aggiudicatario);
- d) difformità urbanistico edilizie dei sub. 34 e 47 con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di: € 2.000,00 + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta, ma resta a carico aggiudicatario).

Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (Capitolo 8.1 pag. 37):

L'esperto indica di seguito gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura; in particolar modo si segnalano:

- a) iscrizioni ipotecarie (vedi Capitolo 8.2 pag. 49);
- b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi ecc.) (vedi Capitolo 8.2 pag. 39);



- c) mutuo fondiario trascritto in data 22/09/2008 RP 4418 e RG 20661;
- d) eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli (vedi Capitolo 7.2 pag. 31);

APE (pag. 19): l'immobile è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica e la relativa classe è la **F**

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 23/31): vedasi cap. 16 - Osservazioni finali ed in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.1.

- Sanatoria Urbanistica/Legittimazione tecnico Abilitato (con costi detratti dal prezzo di vendita);
- Aggiornamento catastale (con costi detratti dal prezzo di vendita);
- Adeguamento impianti ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.;
- E' presente mutuo fondiario trascritto in data 22/09/2008 RP 4418 e RG 20661;

Lotti (pag. 46): trattasi di **LOTTO UNICO**

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.



Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	10
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	10
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	10
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	11
3.3	Confini N-E-S-O.....	11
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	12
3.5	Certificazione energetica	19
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	19
4.1	Possesso.....	19
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	20
5.	ASPETTI CATASTALI	20
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	20
5.2	Intestatari catastali storici	22
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	22
5.4	Giudizio di conformità catastale	22
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	30
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	30
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	31
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	31
7.2	Abusi/diformità riscontrati	31
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	35
7.4	Perimetro del “mandato”	36
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	37
8.1	Oneri e vincoli	37
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 21/03/2024)	39
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	42
9.	SUOLO DEMANIALE.....	42
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	42



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	42
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	42
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	43
12.1	Metodo di valutazione	43
12.2	Stima del valore di mercato	44
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	44
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	45
12.5	Giudizio di vendibilità'	46
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	46
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	46
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	46
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	46
15.	LOTTE	46
16.	OSSERVAZIONI FINALI	46
17.	ELENCO ALLEGATI.....	47



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'accettazione dell'incarico professionale ricevuto in data 20/06/2023.

Sono successivamente susseguite:

- giuramento telematico eseguito in data 26/09/2024;
- richiesta documentazione catastale eseguita in data 26/09/2024, 17/12/2024 e 17/01/2024;
- deposito richiesta di contratti e comodati in data 26/09/2024 e ricevimento di lettera attestante la non presenza degli stessi in data 15/10/2024;
- deposito della richiesta di accesso alla documentazione urbanistica eseguito in data 02/10/2024 con ricevimento della documentazione in data 31/10/2024 e 20/12/2024;
- eseguito sopralluogo in data 13/11/2024;
- deposito richiesta documentazione anagrafica in data 27/09/2024, 30/09/2024 e 23/01/2025 con ricevimento dei documenti in data 30/09/2024, 15/10/2024, 27/01/2025 e 03/02/2025;
- eseguite Ispezioni Ipotecarie in data 23/01/2025;
- prezzo di stima formulato in data 30/01/2025.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Gli immobili oggetto di perizia consistono in un appartamento sito al piano primo e secondo e in una autorimessa ubicata al piano interrato nel Comune di Valdagno (VI), in Via Cesare Battisti n°101M.

Gli stessi sono ubicati all'interno di un complesso condominiale. Nella particella interessata dai beni oggetto di perizia insistono rispettivamente:

n°16 unità residenziali,

n°22 garages,

n°1 ufficio,

n°2 negozi,

n°2 depositi;

n°5 beni comuni non censibili.

L'abitazione ha accesso dal vano scale comune (privo di ascensore) collegato con la corte comune Sub. 25.

L'autorimessa, ubicata al piano interrato, ha accesso dalla corte comune mappale Sub. 1 attraverso uno scivolo.

Il complesso immobiliare è situato in zona periferica di Valdagno (VI), precisamente a Nord del centro del paese, nella frazione denominata Novale. La zona in cui si trova ha destinazione prettamente residenziale; in prossimità del condominio sono ubicati l'ufficio postale e alcuni piccoli negozi di parrucchiera, barberia, tatuaggi, veterinario, medici specialistici, supermarket. La prima fermata dell'autobus dista circa m. 300. La via di comunicazione principale limitrofa è la Strada Provinciale 246 di Montecchio Maggiore. Il primo casello autostradale è a circa 15 km ed è a Thiene (VI).



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto reale pignorato RISULTA ESSERE CONFORME a quanto dichiarato nell'atto di acquisto e precisamente:

proprietà per la quota di 1/1 intestata a

- **Omissis**

di APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO e SECONDO (con cortile al piano terra) e AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO posti nel Comune di Valdagno (VI) ubicati all'interno in un complesso condominiale denominato "Condominio Maglio".

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano essere identificati catastalmente con:

- ~ Comune di Valdagno, Fg. 7, mapp. 1129, sub. 34 - Categoria A/2 (*classe 2[^] dato non presente nei dati del pignoramento*) - Consistenza 4,5 vani - Via Cesare Battisti n°105/M Piano 1/2 - *Abitazione*
- ~ Comune di Valdagno, Fg. 7, mapp. 1129, sub. 47 – Categoria C/6 (*classe 2[^] dato non presente nei dati del pignoramento*) - Consistenza 20 m² - Via Cesare Battisti Piano S1 - *Autorimessa*
- ~ Comune di Valdagno, Fg. 7, mapp. 1129, sub. 29 (*manca il dato superficie poiché trattasi di unità immobiliare in corso di definizione cat. F/4*) – Categoria EU - Via Cesare Battisti Piano T - *Autorimessa*

I beni pignorati per quanto indicato nelle Visure Catastali datate 26/09/2024 risultano essere, identificati catastalmente con:

- ~ Comune di Valdagno, Fg. 7, mapp. 1129, sub. 34 - Categoria A/2 - Classe 2[^] - Consistenza 4,5 vani - Via Cesare Battisti n°105/M Piano 1/2 - *Abitazione*
- ~ Comune di Valdagno, Fg. 7, mapp. 1129, sub. 47 – Categoria C/6 - Classe 4[^] - Consistenza 20 m² - Via Cesare Battisti Piano S1 – *Autorimessa*

Si precisa che con Variazione Catastale del 03/11/2022 Pratica n. VI0127480 in atti dal 04/11/2022 il sub. 29 è stato soppresso ed unito al sub. 34

3.3 Confini N-E-S-O

- l'intera particella identificata con Comune di Valdagno, Fg. 7, mapp. 1129 confina a:

Nord con le particelle 711, 412, 468, 469;

Est con la particella 1008;

Sud con le particelle 876, 878, 945;

Ovest con le particelle 322, 411.

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Valdagno, Fg. 7, mapp. 1129, sub. 34 (residenza) confina, per:

la parte prettamente residenziale (appartamento) che si sviluppa al piano primo/secondo del complesso condominiale

a Nord confina con altra unità immobiliare particella 1129 Sub. 35;

ad Est si affaccia sulla corte comune particella 1129, Sub. 25;



a Sud confina con altra unità immobiliare particella 1129 Sub. 33;

a Ovest si affaccia su corte esclusiva particella 1129 Sub. 24, 26.

la parte prettamente residenziale (cortile) che si sviluppa al piano terra del complesso condominiale

a Nord confina con altra unità immobiliare altra ditta (particella 1129, Sub. 30);

ad Est confina con altre unità immobiliari altra ditta (particella 1129, Sub. 24 - 26);

a Sud confina altra unità immobiliare altra ditta (particella 1129, Sub. 33);

a Ovest confina con il B.C.N.C. particella 1129 sub. 32 (cortile).

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Valdagno, Fg. 7, mapp. 1129, sub. 47 (autorimessa)
confina, per:

la parte prettamente residenziale accessoria che si sviluppa al piano interrato del complesso condominiale

a Nord confina con altra unità immobiliare altra ditta (particella 1129, Sub. 48);

ad Est confina con il B.C.N.C. (particella 1129 sub. 1);

a Sud confina con altre unità immobiliari altra ditta (particella 1129, Sub. 46 - 27);

a Ovest confina con terrapieno (mappale 27).

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati all'interno di un condominio avente ingresso collegato ad il cortile esterno attraverso una scala esclusiva esterna utilizzata anche dal Sub. 33. Il condominio è privo di ascensore. Il condominio non è stato oggetto d'interventi edilizi negli ultimi 10/15 (vedasi e-mail dell'Amministratore Condominiale).

L'appartamento collocato al piano primo e secondo del complesso condominiale presenta come distribuzione interna al piano primo cucina, soggiorno, antibagno, wc e n°2 terrazzi e al piano secondo camera matrimoniale con terrazzo, soffitta, bagno e disimpegno. L'abitazione ha altezze interne utili di mt. 2,70 a 2,71 (locali accessori da 2,51 a 2,72) mentre l'autorimessa ha altezza interna da mt. 2,33 a 2,50.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati i seguenti indici:

- Superficie principale coefficiente 1,00
- Terrazzi e poggioli coefficiente 0,30
- Autorimessa coefficiente 0,50
- Ripostiglio coefficiente 0,30

Si riporta di seguito la superficie commerciale dell'immobile:



Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali
Sup. principale	SUP	84,79	100%	84,79
Balconi-terrazzi	BAL	3,65	30%	1,10
Cantina	CAN	0,00	50%	0,00
Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00
Autorimessa	AUT	21,05	50%	10,53
Posto auto esterno	PAS	0,00	20%	0,00
Giardino/scoperto	SCO	11,50	10%	1,15
Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00
Inquinamento	INQ			0
Affacci	AFF			2
Superficie commerciale				97,56

L'unità immobiliare residenziale ha pareti interne in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate con idropittura semi lavabile. La pavimentazione dell'unità immobiliare è in ceramica nella zona giorno e di parquet di legno tipo tanganica nella zona notte (ad esclusione del bagno); i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono di ceramica. La scala di collegamento dei piani è di legno. I serramenti esterni sono in legno muniti di vetro camera, protetti da avvolgibili in PVC. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, mentre il portoncino d'entrata risulta in legno + vetro ed è blindato. Il bagno al piano primo è dotato dei normali accessori sanitari in vetro-china (lavabo, w.c.) e relative rubinetterie in metallo cromato mentre il bagno al piano secondo è dotato lavabo, w.c., bidet, doccia, anch'essi in vetro-china con relative rubinetterie in ferro cromato, il tutto in discrete condizioni manutentive. Il punto di alimentazione acqua e scarico per la lavatrice è ubicato nel bagno.

I poggiali hanno parapetti in ferro zincato e pavimento tipo klinker.

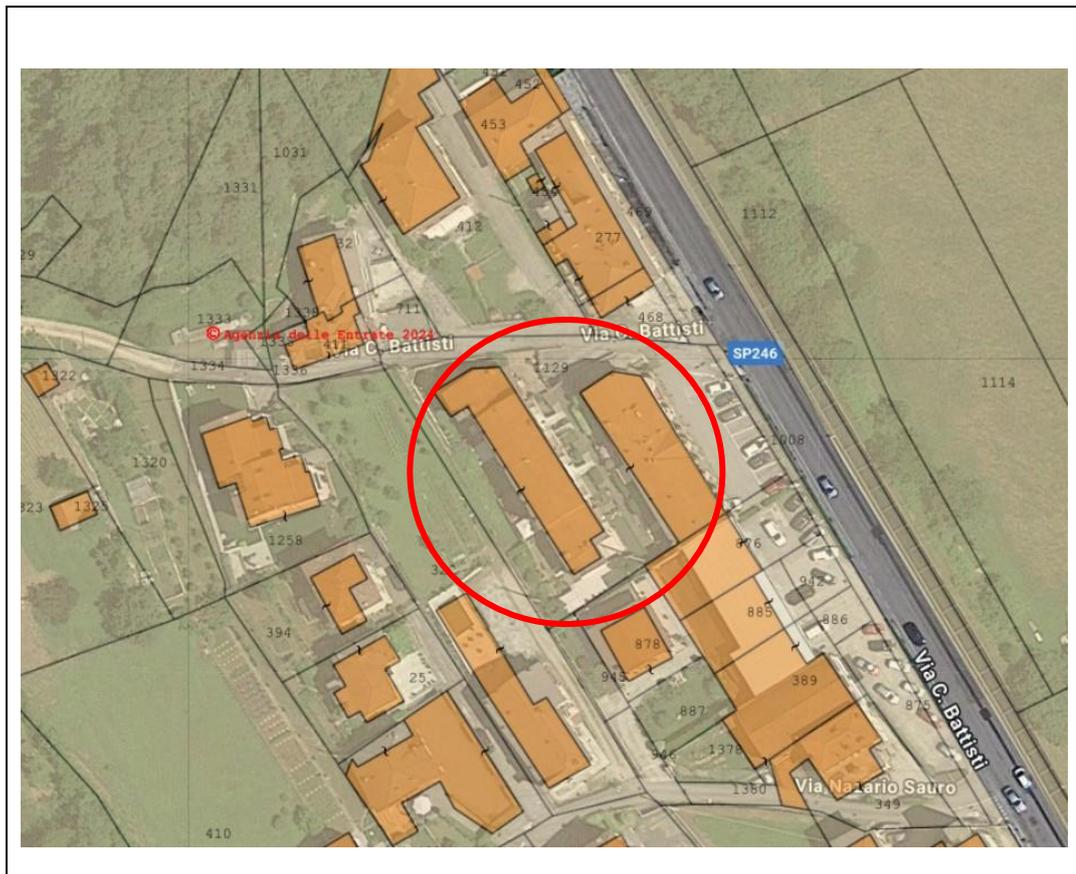
L'autorimessa ha pareti al grezzo e pavimentazione in cls. liscio.

Impianto elettrico ed idro-sanitario risalgono all'epoca di realizzazione dell'immobile (abitabilità 1997/1998). E' stata trovata documentazione di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. (accesso agli atti comunali, allegati all'agibilità); gli impianti dovranno essere verificati e manutentati con eventuale adeguamento ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i..

Non risultano essere noti interventi di manutenzione eseguiti sulle unità peritate e, dalle testimonianze del sig. **Omissis** e dell'Amministratore Condominiale, non sono previsti in futuro interventi di manutenzione. L'unità immobiliare è priva nel locale lavanderia dove è ubicata la caldaia del foro inferiore di areazione previsto per legge.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore effettua una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI:





Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Estratto mappa catastale.

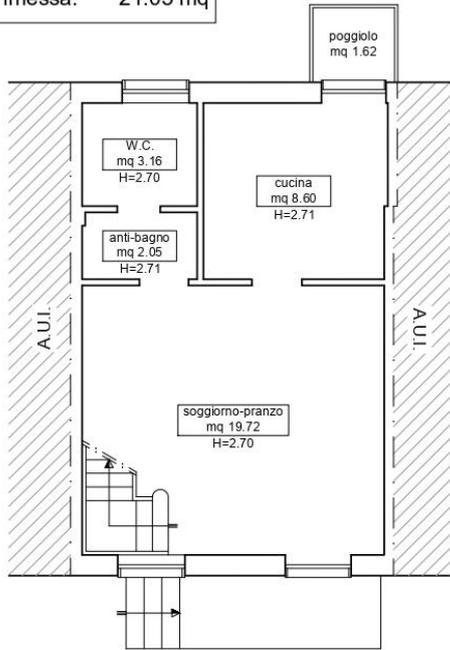


Planimetria immobili

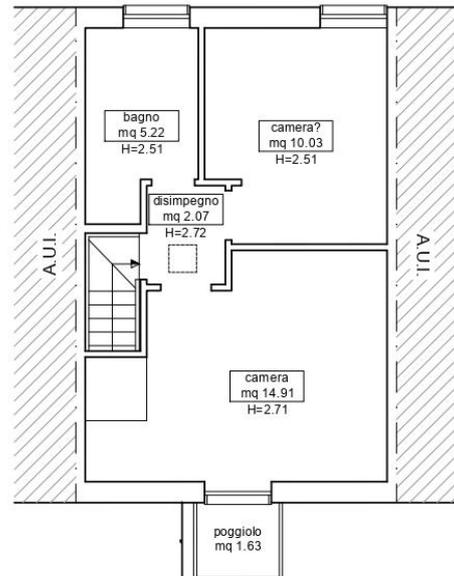
 <p>STUDIO TECNICO geometra marzio dal toso</p> <p>viale d'alviano n°21 36100 vicenza tel. e fax 0444/922203 e-mail marzio.studio@alice.it www.studiomarziodalto.it</p>	OGGETTO: perizia di stima		
	IMMOBILE: Via Cesare Battisti n°105/M - Valdagno (VI)		
	PROPRIETA': Omissis		
	stato rilevato	DATA: Gennaio 2025	SCALA: 1:100

SUPERFICI AL LORDO MURATURE:

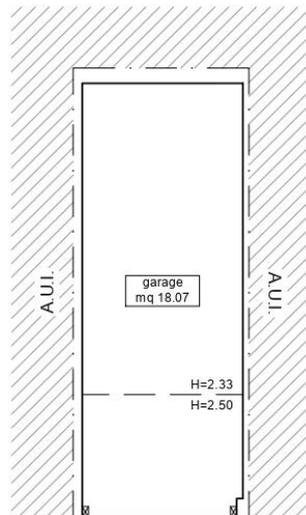
abitazione: 84.79 mq
poggioli: 3.65 mq
autorimessa: 21.05 mq



PIANTA PIANO PRIMO
1:100



PIANTA PIANO SECONDO
1:100



PIANTA PIANO INTERRATO
1:100



Foto immobili



Foto n. 1 – Ingresso abitazione



Foto n. 2 – Ingresso autorimesse



Foto n. 3 – Ingresso / Soggiorno



Foto n. 4 – cucina





Foto n. 5 – Soffitta



Foto n. 6 – Camera



Foto n. 7 – Wc piano terra

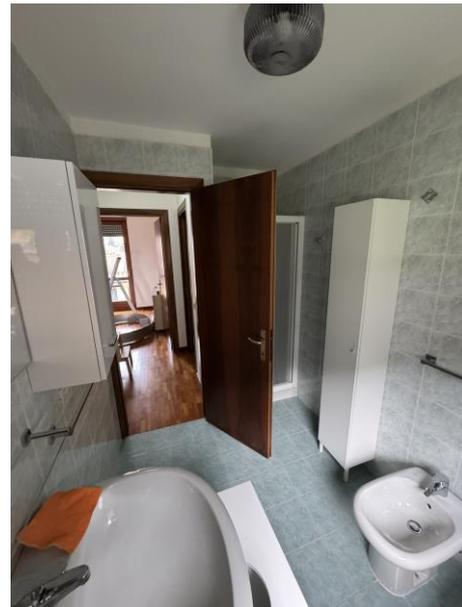


Foto n. 8 – Bagno piano primo





Foto n. 9 – Poggiolo piano secondo

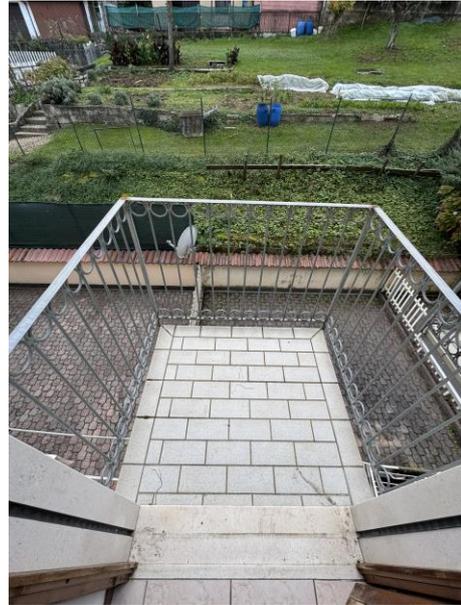


Foto n. 10 – Poggiolo piano primo



Foto n. 11 – Autorimessa

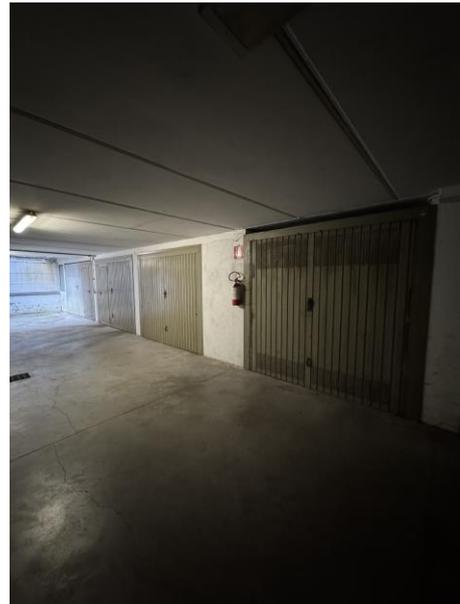


Foto n. 12 – Autorimessa ingresso





Foto n. 13 – Scala comune



Foto n. 13 – Strada di accesso

Le condizioni delle unità residenziale pignorate, complessivamente, sono **sufficienti**.

3.5 Certificazione energetica

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica; lo stesso è stato scaricato dal Portale della regione Veneto. Dal documento in questione risulta che l'oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica F**.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Il bene pignorato, da sopralluogo effettuato e dalla documentazione prodotta, risulta essere libero.

Da verifica di eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Ufficio Territoriale di Valdagno del 26/09/2024 risulta che non sussistono contratti di locazione o comodati registrati negli ultimi 10 anni a nome del sig. **Omissis** (esecutato).

Inoltre dal certificato di residenza storico rilasciato dall'Anagrafe di Valdagno in data 27/01/2025 il sig. **Omissis** ha avuto le seguenti vicende domiciliari:

Iscritto in APR per nascita in data 02/01/1997

Primo indirizzo rilevato Via Dalmazia n° 17/A

Dall'11.12.2008 in Via San Rocco n°62

Dal 06.12.2024 in Via Cesare Battisti n°105/M – Frazione Maglio di Sopra



4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Considerato che l'immobile oggetto di perizia risulta NON essere occupato non viene quantificato il canone di locazione.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per i beni pignorati le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale **dalla più recente alla meno recente**:

Presso la Sezione Catasto Vicenza la mappa d'impianto (Vedi All. 2) identifica la particella iniziale con Comune di Valdagno Sez B, Fg. 3, mapp. 242 come da impianto meccanografico del 31/03/1974 risultante da mappa d'impianto del 1890/1900.

Dalla visura storica al Catasto Terreni risultano essere state presentate le seguenti variazioni catastali:

Fg. 7 Mappale 1129

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/1997

Particella Fg. 7, Mapp. 1129 – ente urbano – Mq. 2201

TIPO MAPPALE del 30/09/1997 in atti dal 30/09/1997 (n. 4729.1/1997)

TIPO MAPPALE del 30/09/1997 in atti dal 30/09/1997 ATTO IN DEROGA (n. 4728.1/1997)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:350

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/09/1997

Particella Fg. 7, Mapp. 350 – ente urbano – Mq. 2201

TIPO MAPPALE del 30/09/1997 in atti dal 30/09/1997 ATTO IN DEROGA (n. 4727.1/1997)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella: 242; Foglio:7 Particella: 319;

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/01/1991

Particella Fg. 7, Mapp. 350 – ente urbano – Mq. 950

FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1991 (n. 7178)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella: 876;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico 31/03/1974

Particella Fg. 7, Mapp. 350 – ente urbano – Mq. 1250

Dalla visura storica al Catasto Fabbricati risultano essere state presentate le seguenti variazioni catastali (variazione dalla più recente alla più remota):

Mappale 1129 Sub. 34 Abitazione



Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Particella Fg. 7, Mapp. 1129 – Sub. 34 - Categoria A/2 – Classe 2 - Consistenza 4,5 vani

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2001

Particella Fg. 7, Mapp. 1129 – Sub. 34 - Categoria A/2 – Classe 2 - Consistenza 4,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536708 in atti dal 27/11/2001
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11166.1/2001)

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/10/1997

Particella Fg. 7, Mapp. 1129 – Sub. 34 - Categoria A/2 – Classe 2 - Consistenza 4,5 vani

VARIAZIONE del 23/10/1997 in atti dal 23/10/1997 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. G01962.1/1997)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/08/1997

Particella Fg. 7, Mapp. 1129 – Categoria F/1 - Consistenza 2201 m²

DEMOLIZIONE TOTALE del 06/08/1997 in atti dal 06/08/1997 (n. E01467.1/1997)

Dalla visura storica al Catasto Fabbricati risultano essere state presentate le seguenti variazioni catastali (variazione dalla più recente alla più remota):

Fg. 7 Mappale 1129 Sub. 47 Autorimessa

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Particella Fg. 7, Mapp. 1129 – Sub. 47 - Categoria C/6 – Classe 4 - Consistenza 20 m²

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2001

Particella Fg. 7, Mapp. 1129 – Sub. 47 - Categoria C/6 – Classe 4 - Consistenza 20 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536708 in atti dal 27/11/2001
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11166.1/2001)

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/10/1997

Particella Fg. 7, Mapp. 1129 – Sub. 47 - Categoria C/6 – Classe 4 - Consistenza 20 m²

VARIAZIONE del 23/10/1997 in atti dal 23/10/1997 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. G01962.1/1997)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/08/1997

Particella Fg. 7, Mapp. 1129 – Categoria F/1 - Consistenza 2201 m²

DEMOLIZIONE TOTALE del 06/08/1997 in atti dal 06/08/1997 (n. E01467.1/1997)

Fg. 7 Mappale 1129 Sub. 29 Corte esclusiva

Unità immobiliare soppressa dal 04/11/2022

Particella Fg. 7, Mapp. 1129 – Sub. 29



VARIAZIONE del 03/11/2022 Pratica n. VI0127480 in atti dal 04/11/2022 SOPPRESSIONE F4 (n. 127480.1/2022)

Unità immobiliare dell'unità immobiliare dal 30/11/2009

Particella Fg. 7, Mapp. 1129 – Sub. 29 – Categoria F/4

VARIAZIONE del 30/11/2009 Pratica n. VI0386034 in atti dal 30/11/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 29321.1/2009)

Unità immobiliare dell'unità immobiliare dal 23/10/1997

Particella Fg. 7, Mapp. 1129 – Sub. 29 – Categoria F/4

VARIAZIONE del 23/10/1997 in atti dal 23/10/1997 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. G01962.1/1997)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/08/1997

Particella Fg. 7, Mapp. 1129 – Categoria F/1 - Consistenza 2201 m²

DEMOLIZIONE TOTALE del 06/08/1997 in atti dal 06/08/1997 (n. E01467.1/1997)

5.2 Intestatari catastali storici

Gli intestatari catastali storici durante il ventennio antecedente il pignoramento, come da visura storica del Catasto Fabbricati, Fg. 7, Mapp. 1129, sub. 34, 47 sono i seguenti (dal meno recente al più recente):

Situazione degli intestati dal 06/08/1997

Omissis

Proprieta' non precisata

Situazione degli intestati dal 12/02/1998

Omissis

Proprieta' 1/1

Situazione degli intestati dal 27/11/2008

Omissis

Proprieta' 1/1

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nel pignoramento i beni pignorati risultano essere i sub. 29 – 34 – 47 del Mappale 1129 del Foglio 7 del Comune di Valdagno. Si precisa che il sub. 29, che identifica un piccolo appezzamento di terreno ad uso esclusivo, con VARIAZIONE del 03/11/2022 Pratica n. VI0127480 in atti dal 04/11/2022 per SOPPRESSIONE F4 (n. 127480.1/2022), è stato accorpato al sub. 34.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Il sottoscritto Perito Estimatore, a seguito della sovrapposizione delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio con lo stato reale dei luoghi espone di seguito le difformità riscontrate:

Abitazione Fg. 7, Mapp. 1129, Sub. 34



Situazione irregolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 23/10/1997. La /planimetria dell'abitazione non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:

- Traslazione di forometrie interne ed esterne;
- Lieve traslazione di murature interne ed esterne;
- Traslazione e ridimensionamento poggiali;
- Diversa realizzazione finestra WC a Ovest.

Autorimessa Fg. 7, Mapp. 1129, Sub. 47

Situazione irregolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 23/10/1997. La planimetria dell'autorimessa non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:

- Diversa larghezza

La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € 700,00 + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.

Alla luce di quanto sopra si evidenzia che la regolarizzazione catastale (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Si allegano di seguito copia delle planimetrie catastali dei beni, dell'elaborato planimetrico, della mappa catastale, e della sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.



Mapp. 1129 sub. 47

Estratto elaborato planimetrico dei beni

Data presentazione: 23/10/1997 - Data: 26/09/2024 - n. T147148 - Richiedente: DLTMRZ69E15L840D

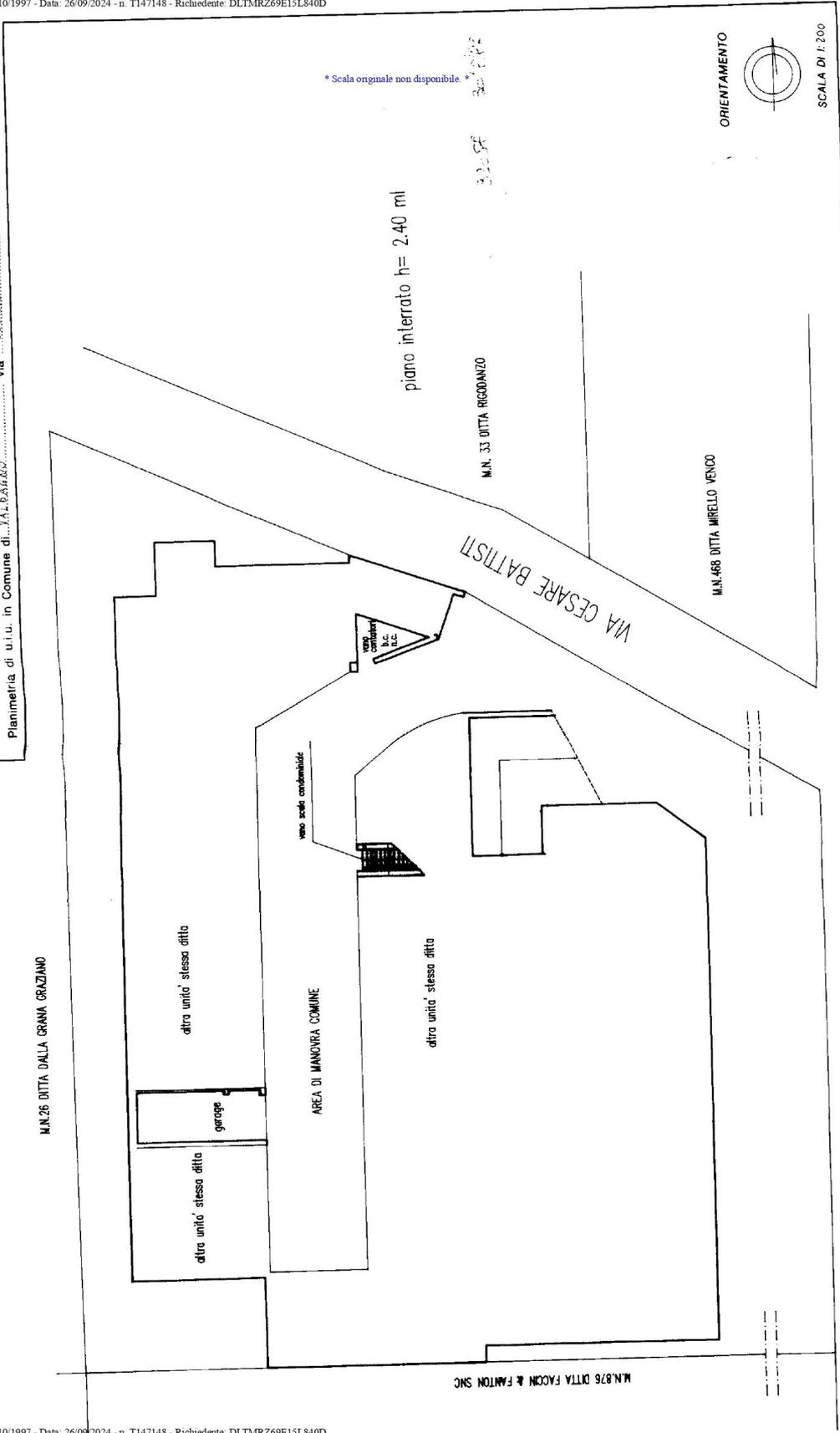
MOD. AN (CEU)
LHE
800

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1986, n. 652)



MODULANO
F. 102, 1010, 1011

Planimetria di u.i.u. in Comune di VALDAGNO, via Cesare Battisti C.V.



* Scala originale non disponibile

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO

91962

Completata dal Geom. P. V. C. (professione e nome)
F. 102, 1010, 1011
Iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Verona, n. 933
data 21/02/97 Firma [Signature]

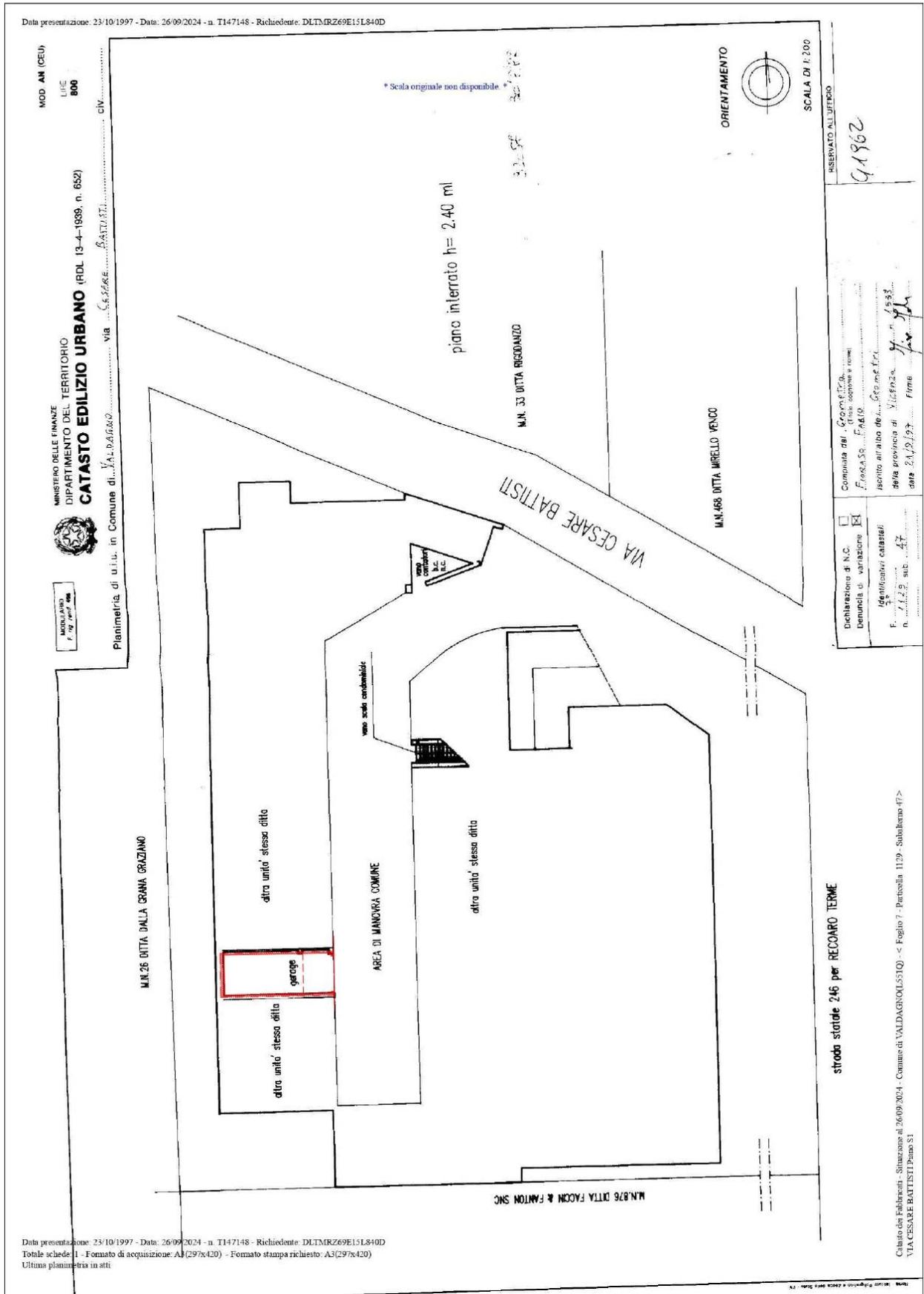
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali
F. 102, 1010, 1011 sub. 47
n. 1129 sub. 47

strada statale 246 per RECCARO TERME

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2024 - Comune di VALDAGNO(5510) - < Foglio 7 - Particella 1129 - Subalterno 47 >
VIA CESARE BATTISTI Piano S1

Data presentazione: 23/10/1997 - Data: 26/09/2024 - n. T147148 - Richiedente: DLTMRZ69E15L840D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti





Mapp. 1129 sub. 47



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

L'esperto stimatore dovendo procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà ("inter vivos" a carattere traslativo) trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento, riporta di seguito gli estremi degli atti registrati e trascritti:

Atto del 27/11/2008

Soggetti:

Omissis

Proprieta' 1/1

Titolo: Atto di **donazione** del Notaio Maria Quagliarello di Valdagno (VI) Rep. 26150 Racc. 5105 del 27/11/2008, Registrato a Valdagno (VI) il 22/12/2008 al n. 926 serie 1T e Trascritto a Vicenza (VI) il 23/12/2008 ai nn. Rp/Rg 17626/27807 con il quale il sig. **Omissis** riceve in donazione della sig.ra **Omissis** i beni riportati nella voce successiva.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con **Comune Valdagno (VI)**, Fg. 7, **mapp. 1129 sub 29, 34, 47.**

Atto del 12/02/1998

Soggetti:

Omissis

Proprieta' 1/1

Titolo: Atto di **compravendita** del Notaio Eugenio Lupi di Valdagno (VI) Rep. 151851 del 12/02/1998, Registrato a Valdagno (VI) il 25/02/1998 al n. 96 serie 2V e Trascritto a Vicenza (VI) il 04/03/1998 ai nn. Rp/Rg 2745/3649 con il quale la sig.ra **Omissis** acquista **Omissis** i beni riportati nella voce successiva.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con **Comune Valdagno (VI)**, Fg. 7, **mapp. 1129 sub 29, 34, 47.**

*Si evidenzia inoltre che sono note informazioni utili contenute nella "Sezione D" delle note di trascrizione/iscrizione dell'atto di **Donazione**:*



Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

I BENI SONO STATI DONATI A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO, CON OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE E PERTINENZA, DIRITTO, ONERE E SERVITU' ATTIVA E PASSIVA LEGALMENTE ESISTENTE E DIRITTO DI COMUNIONE INERENTE E CON LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI DELL'EDIFICIO, COPERTE E SCOPERTE, CONDOMINIALI AI SENSI DELL'ART.1117 C.C. E, IN PARTICOLARE, SONO STATI DONATI: - CON LA COMUNIONE DEL MAPP.1129 SUB 1 FL.7 DEL CATASTO FABBRICATI DI VALDAGNO - BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE, SCALE, VANI TECNICI); - CON LA COMUNIONE DEL MAPP.1129 SUB 25 FL.7 DEL CATASTO FABBRICATI DI VALDAGNO - BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB 33 E 34; - CON LA COMUNIONE DEL MAPP.1129 SUB 32 FL.7 DEL CATASTO FABBRICATI DI VALDAGNO - BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB 27, 28, 29, 30 E 31.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito dell'accesso agli atti avvenuto presso l'Ufficio Tecnico di Valdagno con richiesta protocollata in data 13/06/2024 e con ricevimento della documentazione in data in data 02/10/2024 si è riscontrato che per gli immobili in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia prot. 19715/94 MS del 18/03/1996 (costruzione complesso edilizio residenziale – commerciale);
- Concessione Edilizia prot. 18068/97 MS del 06/06/1997 (variante alla C.E. 19715/94 MS per modifica prescrizioni);
- Concessione Edilizia prot. 21409/97 MS del 17/09/1997 (variante alla C.E. 19715/94 MS);
- Autorizzazione di Abitabilità parziale n° 41700 del 13/10/1997;
- Autorizzazione di Abitabilità parziale n° 011175 del 04/03/1998;

Si precisa che gli immobili non sono stati realizzati in ambito di Piani Urbanistici Attuativi e pertanto non si è reso necessario acquisire documentazione relativa a “Convenzione Urbanistiche”.

7.2 Abusi/diformità riscontrati

Il Tecnico Estimatore ha provveduto alla verifica urbanistica dell'immobile pignorato ed espone quanto segue:

Situazione irregolare: da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Valdagno (VI) sono stati trovati i progetti iniziali ed i Certificato di Agibilità.

Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi disegni depositati in Comune di Valdagno (VI) si è riscontrato che quanto rilevato nell'appartamento e nell'autorimessa **non sia conforme** ai disegni depositati per i seguenti motivi:



Abitazione Fg. 7, Mapp. 1129, Sub. 34

- Traslazione di forometrie interne ed esterne;
- Lieve traslazione di murature interne ed esterne;
- Traslazione e ridimensionamento poggianti;
- Diversa realizzazione finestra WC a Ovest.

Autorimessa Fg. 7, Mapp. 1129, Sub. 47

- Diversa larghezza.

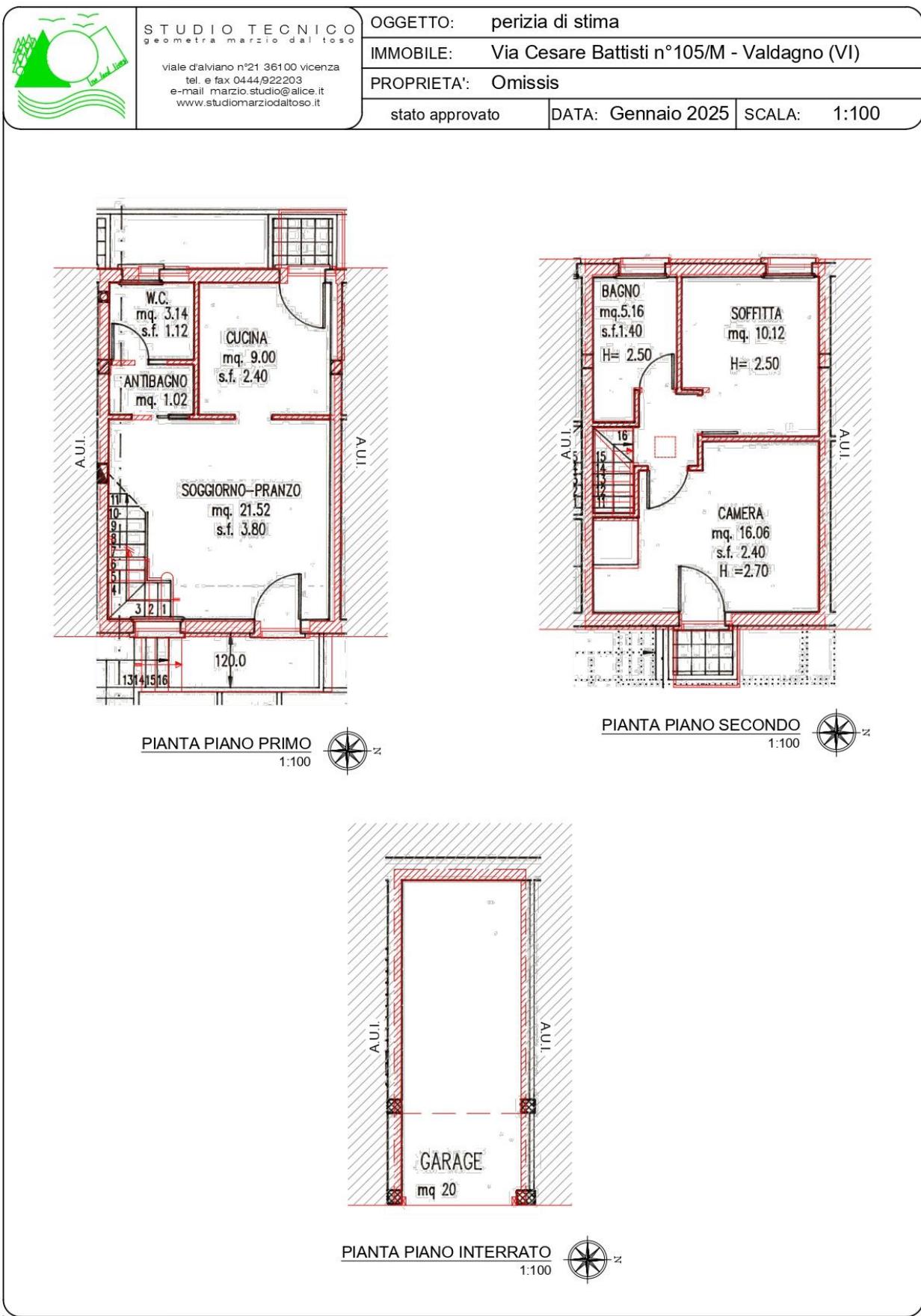
Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza Costruttiva ed Esecutiva rapportata alla metratura in applicazione dall'Art. 34 bis DPR 380/2001 (*Comma IBIS "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: dal 2% al 6% secondo la superficie utile dell'unità immobiliare*).

Essendoci variazioni prospettiche che interessano l'intero complesso condominiale, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale; tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale.

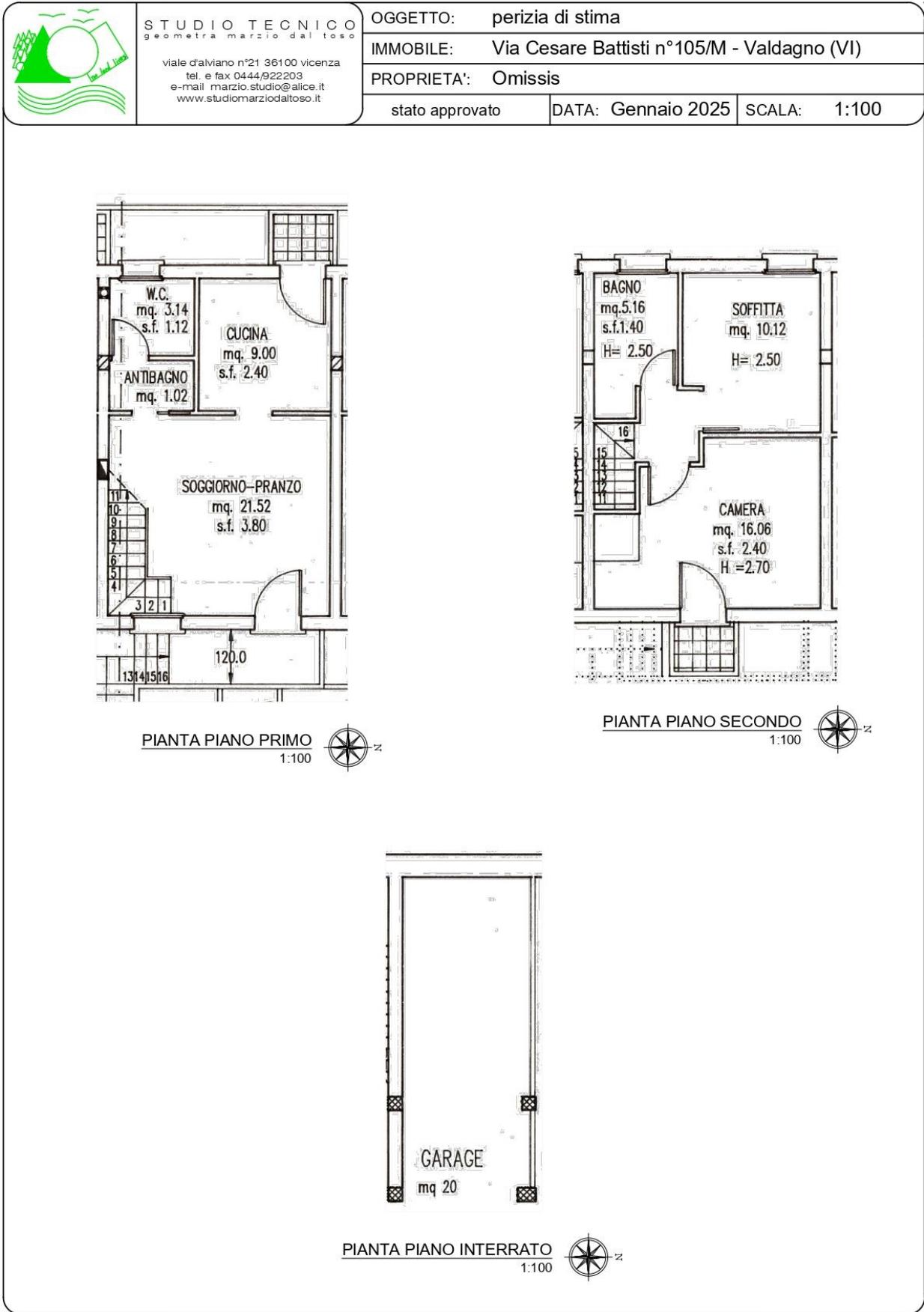
La situazione urbanistica delle unità è sanabile o con SCIA in Sanatoria, o con Legittimazione asseverata da tecnico abilitato (in base al DPR 380/01 e s.m.i. art 34 bis comma 3) con costo stimato, di circa, € **2.000,00** + cassa professionale ed IVA (con costi decurtati dal prezzo di vendita). L'Ufficio Tecnico Comunale come da comunicazione fornita al Perito Estimatore, valuta di applicare una sanzione economica di €. 516,00 o di quanto previsto dall'ufficio tecnico comunale ed eventualmente Ufficio delle Entrate, già compresa nel costo precedentemente stimato.



Comparazione stato attuale – stato rilevato



Stato approvato



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica poiché le unità residenziali peritate sono ubicate all'interno di un complesso condominiale ed il documento è influente a livello della stima. Si specifica comunque, che da controlli urbanistici effettuati presso il Comune di Valdagno (VI) ufficio urbanistica, risulta che il terreno su cui insiste il Complesso Immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è compreso, nel:

PI - Piano degli interventi - 2023_PI_VIGENTE:

Zona B – 2.0 Art. 80



Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza Costruttiva ed Esecutiva rapportata alla metratura in applicazione dall'Art. 34 bis DPR 380/2001 (Comma 1BIS "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: dal 2% al 6% secondo la superficie utile dell'unità immobiliare).

Essendoci variazioni prospettiche che interessano l'intero complesso condominiale, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale; tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale.

La situazione urbanistica delle unità è sanabile o con SCIA in Sanatoria, o con Legittimazione asseverata da tecnico abilitato (in base al DPR 380/01 e s.m.i. art 34 bis comma 3) con costo stimato, di circa, € 2.000,00 +



cassa professionale ed IVA (con costi decurtati dal prezzo di vendita). L'Ufficio Tecnico Comunale come da comunicazione fornita al Perito Estimatore, valuta di applicare una sanzione economica di €. 516,00 o di quanto previsto dall'ufficio tecnico comunale ed eventualmente Ufficio delle Entrate, già compresa nel costo precedentemente stimato.

Si evidenzia che la regolarizzazione edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Gli immobili oggetto di perizia sono provvisti di Permesso di Abitabilità n°4435 del 13/02/1986.

7.4 Perimetro del “mandato”

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche “urbanistico-edilizie” non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti



nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente reattivi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Gli oneri giuridici gravanti sui beni che non sono stati cancellati nel contesto della procedura, oltre alle spese condominiali arretrate ultimi due anni (in questo caso non presenti), che saranno a carico dell'aggiudicatario sono:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
non presenti nelle Visure Ipotecarie
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;
non presenti
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
non presenti
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
assenti
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
è presente regolamento condominiale non trascritto
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
non presenti servitù trascritte e da informazioni con la proprietà non presenti servitù non trascritte
- g) provvedimenti di sequestro penale;
assenti
- h) domande giudiziali;
non presenti nelle note di iscrizione/trascrizione (vedi visure ipotecarie)
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
assenti
- j) convenzioni urbanistiche;
assenti da documentazione rilasciata dal Comune di Valdagno – Ufficio Tecnico
- k) convenzioni matrimoniali;
assenti poiché di stato civile celibe
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;



assenti poiché di stato civile celibe

- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente;
non presenti nelle note di iscrizione/trascrizione (vedi visure ipotecarie)
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
non sono presenti contratti
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
non sono presenti contratti
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
da contatti con Amministratore, Atto di acquisto e visure ipotecarie non risultano pesi trascritti
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
non trovati nella documentazione in possesso
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni:
- *difformità catastali riscontrate (vedere quesito 3, punto 3.8) con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di: € 700,00 + cng ed iva (costo già decurtato dal prezzo a base d'asta). La regolarizzazione dovrà essere eseguita da tecnico abilitato;*
- *difformità urbanistico edilizie (vedere quesito 6, punto 6.3) mediante progetto in sanatoria o legittimazione asseverata da tecnico abilitato con un costo stimato già decurtato dal prezzo a base d'asta, di € 2.000,00 + cng ed iva. Considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura la stessa dovrà essere eseguita da tecnico abilitato a carico dell'aggiudicatario.*
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
non presenti.
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
da sopralluogo a livello visivo non risultano anomalie strutturali, le finiture sono in un discreto stato di manutenzione. Da sottolineare che non è presente il foro di areazione nella lavanderia al piano terra dove è collocata la caldaia (costi compresi nel 15% a carico aggiudicatario), gli impianti necessitano di essere regolarizzati secondo il D.M. 37/08 e s.m.i. (non sono state trovate dichiarazioni di conformità degli stessi ai sensi della L. 46/90), si precisa che necessiteranno manutenzioni ordinarie e straordinarie unità private.
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale
da valutare sanatoria condominiale, eventuali spese condominiali arretrate e non versate.
- v) Da eseguirsi manutenzioni ordinarie e straordinarie condominiali impianti ed immobile.
Da valutare mediante l'amministratore condominiale e relativo professionista abilitato, la manutenzione degli impianti tecnologici comuni e se necessario regolarizzarli secondo il D.M. 37/08 e s.m.i. (previa autorizzazione Condominiale) per eventuali modifiche eseguite all'impianto nel tempo. Attualmente l'impianto elettrico presenta dichiarazioni di conformità ai sensi della L.46/90 smi.



Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico abilitato incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 21/03/2024)

Comune di VALDAGNO (VI)

Tipo Fabbricati

Foglio: 7 - Particella 1129 - Subalterno 34 - 47

TRASCRIZIONI

- **Atto di compravendita**

TRASCRIZIONE del 04/03/1998 - Registro Particolare 2745 Registro Generale 3649
Pubblico ufficiale LUPI EUGENIO Repertorio 151851 del 12/02/1998
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- **Atto di donazione**

TRASCRIZIONE del 23/12/2008 - Registro Particolare 17626 Registro Generale 27807
Pubblico ufficiale QUAGLIARIELLO MARIA Repertorio 26150/5105 del 27/11/2008
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Sezione D - Ulteriori informazioni

I BENI SONO STATI DONATI A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO, CON OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE E PERTINENZA, DIRITTO, ONERE E SERVITU' ATTIVA E PASSIVA LEGALMENTE ESISTENTE E DIRITTO DI COMUNIONE INERENTE E CON LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI DELL'EDIFICIO, COPERTE E SCOPERTE, CONDOMINIALI AI SENSI DELL'ART.1117 C.C. E, IN PARTICOLARE, SONO STATI DONATI: - CON LA COMUNIONE DEL MAPP.1129 SUB 1 FL.7 DEL CATASTO FABBRICATI DI VALDAGNO - BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE, SCALE, VANI TECNICI); - CON LA COMUNIONE DEL MAPP.1129 SUB 25 FL.7 DEL CATASTO FABBRICATI DI VALDAGNO - BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB 33 E 34; - CON LA COMUNIONE DEL MAPP.1129 SUB 32 FL.7 DEL CATASTO FABBRICATI DI VALDAGNO - BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB 27, 28, 29, 30 E 31.

- **Verbale di pignoramento immobili**

TRASCRIZIONE del 25/05/2021 - Registro Particolare 8450 Registro Generale 11733
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1546 del 13/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c. e dalla nota di trascrizione del pignoramento, risulta trascritto in data 25/05/2021 precedente pignoramento a favore di Banca San Giorgio (originaria mutuante).

Da un controllo effettuato dal Custode, trattasi della procedura RGE n. 243/2021 dichiarata estinta in data 12/05/2022

- **Verbale di pignoramento immobili**



TRASCRIZIONE del 09/09/2024 - Registro Particolare 14285 Registro Generale 19442
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3707/2024 del 26/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONI

- **ipoteca volontaria (eccetto sub. 47)**

ISCRIZIONE del 12/03/1998 - Registro Particolare 735 Registro Generale 4252

Pubblico ufficiale LUPI EUGENIO Repertorio 151945 del 19/02/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 4387 del 03/12/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/02/2006.

Cancellazione totale eseguita in data 04/12/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Sezione D - Ulteriori informazioni

L'IPOTECA HA LO SCOPO DI GARANTIRE AL BANCO AMBROSIANO VENETO SPA IL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI LIRE 65.000.000 CONCESSO ALLA SIGNORA **Omissis** A TITOLO DI MUTUO FONDIARIO. L'IMPORTO DEL MUTUO. EROGATO IN UNICA SOLUZIONE ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE RILASCIAMO CON IL PRESENTE ATTO AMPIA QUIETANZA, AL NETTO DI UNA COMMISSIONE DI EROGAZIONE DELLO 0,25% (MINIMO LIRE 150.000) CALCOLATA SULL'IMPORTO STESSO NONCH. DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA. LA DURATA DEL MUTUO VIENE STABILITA IN 97 (NOVANTASETTE) MESI DALLA DATA DEL CONTRATTO DI MUTUO (COMPRESO IL MESE IN CORSO). IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO. FISSATO FINO AL 31.08.1998 NELLA MISURA DEL 7,00%. A PARTIRE DAL 01.09.1998 IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO PER CIASCUNA RATA MENSILE SAR. DI VOLTA IN VOLTA PARI ALLA QUOTAZIONE DELLA LIRA INTERBANCARIA LETTERA RIBOR (ROME INTERBANK OFFERED RATE) A 1 MESE, AUMENTATA DI UNO SPREAD NOMINALE ANNUO DI 1 (UNO) PUNTI PERCENTUALI, DEL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE IL GIORNO DI DECORRENZA DEL NUOVO TASSO (CORRISPONDENTE QUEST'ULTIMO AL PRIMO GIORNO DI OGNI MESE SUCCESSIVO A QUELLO DI STIPULA) RILEVATO SECONDO LA STRUTTURA TELEMATICA DI RINEGOZIAZIONE DEI FONDI INTERBANCARI RIBOR E PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE". TALE TASSO SAR. TRONCATO AL TERZO DECIMALE, CON ARROTONDAMENTO DELLO STESSO DECIMALE ALL'UNIT. SUCCESSIVA. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIG. A RIMBORSARE LA SOMMA MUTUATA MAGGIORATA DEGLI INTERESSI NELLA MISURA INDICATA (CALCOLATI IN BASE ALL'ANNO CIVILE - DIVISORE ANNO CIVILE), MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 96 (NOVANTASEI) RATE MENSILI POSTICIPATE CON SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE A PARTIRE DAL 31.03.1998 E FINO AL 28.02.2006. L'IMPORTO DELLA PRIMA RATA SAR. MAGGIORATO DEGLI INTERESSI, CALCOLATI SULLA BASE DELL'ANNO CIVILE (DIVISORE ANNO CIVILE) E NELLA MISURA PREVISTA NEL PRESENTE ARTICOLO, DOVUTI PER IL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA DATA DI STIPULA E IL 28.02.1998. LE VARIAZIONI DEL TASSO D'INTERESSE COMPORTERANNO LA RIDERTEMINAZIONE DEGLI INTERESSI EVIDENZIATI NEL PIANO DI AMMORTAMENTO DI CUI AL COMMA PRECEDENTE, SENZA NECESSIT. DA PARTE DEL BANCO DI DARNE COMUNICAZIONE ALLA PARTE MUTUATARIA. LE QUOTE CAPITALE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO SONO FISSE. IN CASO DI DIFETTO DI PUBBLICAZIONE DEL TASSO RIBOR AD 1 MESE SU "IL SOLE 24 ORE" SAR. APPLICATO L'ANALOGO TASSO RILEVATO DALL'ATIC (ASSOCIAZIONE TESORIERI ISTITUTI DI CREDITO) O, SE ANCHE QUEST'ULTIMO NON FOSSE DISPONIBILE, SAR. APPLICATO IL TASSO DI INTERESSE VIA VIA PRATICATO DAL BANCO ALLA CLIENTELA PRIMARIA, DANDONE IN ENTRAMBI I CASI COMUNICAZIONE ALLA PARTE MUTUATARIA AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 1.9.93 N. 385. LE ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE RELATIVE ALL'OPERAZIONE SARANNO PRATICATE NELLA MISURA INDICATA NEI FOGLI INFORMATIVI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO PRESSO I LOCALI DEL BANCO E POTRANNO ESSERE MODIFICATE IN SENSO SFAVOREVOLE ALLA PARTE MUTUATARIA RISPETTANDO LE PRESCRIZIONI DI CUI AGLI ARTT. 118 E 161 COMMA 2. DEL DECRETO LEGISLATIVO 1.9.93 N. 385 E DELLE RELATIVE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE. IN CASO DI RITARDO DI QUALSIVOGLIA PAGAMENTO, A QUALSIASI CAUSA TALE RITARDO SIA ATTRIBUIBILE, SARANNO DOVUTI GLI INTERESSI DI MORA DETERMINATI PER CIASCUN MESE IN MISURA PARI ALLA QUOTAZIONE DELLA LIRA INTERBANCARIA RIBOR (ROME INTERBANK OFFERED RATE) AD 1 MESE, DEL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE IL PRIMO GIORNO DI OGNI MESE, AUMENTATA DI 6 (SEI)



PUNTI PERCENTUALI. IL RIBOR. PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" E SAR. TRONCATO AL TERZO DECIMALE, CON ARROTONDAMENTO DELLO STESSO DECIMALE ALL'UNIT. SUCCESSIVA. IN CASO DI DIFETTO DI PUBBLICAZIONE DEL TASSO RIBOR AD 1 MESE SU "IL SOLE 24 ORE" SAR. APPLICATO L'ANALOGO TASSO RILEVATO DALL'ATIC (ASSOCIAZIONE TESORIERI ISTITUTI DI CREDITO) O, SE ANCHE QUEST'ULTIMO NON FOSSE DISPONIBILE, SAR. APPLICATO IL TASSO DI INTERESSE VIA VIA PRATICATO DAL BANCO ALLA CLIENTELA PRIMARIA, DANDONE IN ENTRAMBI I CASI COMUNICAZIONE ALLA PARTE MUTUATARIA AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 1.9.93 N. 385. L'IMPORTO ISCRITTO PER CAPITALE, INTERESSI E SPESE SI ADEGUER. AUTOMATICAMENTE AI SENSI DELL'ART. 39 COMMA TERZO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1.9.93 N. 385 IN RELAZIONE ALL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA (ARTT. 2839 E 2844 COD. CIV.) IL BANCO AMBROSIANO VENETO HA ELETTO DOMICILIO IN VICENZA.

- **ipoteca giudiziale**

ISCRIZIONE del 22/09/2008 - Registro Particolare 4418 Registro Generale 20661

Pubblico ufficiale QUAGLIARIELLO MARIA Repertorio 26067/5058 del 18/09/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Sezione D - Ulteriori informazioni

LA DURATA DEL MUTUO VIENE STABILITA IN N.192 (CENTONOVANTADUE) MESI DA OGGI. IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO E' FISSATO FINO AL 30 SETTEMBRE 2008 (TRENTA SETTEMBRE DUEMILAOTTO) NELLA MISURA DEL 6,20% (SEI VIRGOLA VENTI PER CENTO). L'ISC (INDICATORE SINTETICO DI COSTO), CALCOLATO CONFORMEMENTE ALLA DISCIPLINA SUL TAEG, E' PARI AL 6,49% (SEI VIRGOLA QUARANTANOVE PER CENTO). A PARTIRE DAL PRIMO GIORNO DEL MESE SUCCESSIVO A QUELLO DI STIPULA E PERTANTO DAL GIORNO 1 OTTOBRE 2008 (UNO OTTOBRE DUEMILAOTTO), E COSI' DI SEGUITO ALL'INIZIO DI OGNI ALTRO MESE, IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO PER CIASCUNA RATA, SARA' COSI' DETERMINATO: - MEDIA ARITMETICA MENSILE DELLE RILEVAZIONI GIORNALIERE, DEL MESE PRECEDENTE LA DECORRENZA DELLA VARIAZIONE, DELL'EURIBOR 6 (SEI) MESI ACT/365, RILEVATO DAL COMITATO DI GESTIONE (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI, NONCHE' PUBBLICATO SU IL "SOLE 24 ORE", ARROTONDATO ALLO 0,10 (ZERO VIRGOLA DIECI) SUPERIORE ED ATTUALMENTE PARI AL 5,30% (CINQUE VIRGOLA TRENTA PER CENTO), E AUMENTATO DI 0,90 (ZERO VIRGOLA NOVANTA) PUNTI. L'ISC VARIERA' DI CONSEGUENZA. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE LA SOMMA MUTUATA MAGGIORATA DEGLI INTERESSI NELLA MISURA INDICATA NELL'ATTO, CALCOLATI IN BASE ALL'ANNO COMMERCIALE CON DIVISORE 360 (TRECENTOSESSENTA), MEDIANTE PAGAMENTO DI N.192 (CENTONOVANTADUE) RATE MENSILI POSTICIPATE, ATTUALMENTE DELL'IMPORTO DI EURO 822,43 (OTTOCENTOVENTIDUE VIRGOLA QUARANTATRE'), DA CORRISPONDERSI A PARTIRE DAL 18 OTTOBRE 2008 (DICIOOTTO OTTOBRE DUEMILAOTTO) E FINO AL 18 SETTEMBRE 2024 (DICIOOTTO SETTEMBRE DUEMILAVENTIQUATTRO), COME RISULTANTE DAL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "C", LE VARIAZIONI DEL TASSO DI INTERESSE COMPORTERANNO IL RICALCOLO DELLE RATE E DEL RELATIVO PIANO DI AMMORTAMENTO, PRENDENDO COME RIFERIMENTO IL RESIDUO DEBITO CAPITALE IN ESSERE ED IL NUOVO TASSO DI INTERESSE, FERME RESTANDO LE SCADENZE ORIGINARIAMENTE PREVISTE E LA DURATA RESIDUA E SENZA NECESSITA' DA PARTE DALLA BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO DI DARNE COMUNICAZIONE ALLA PARTE MUTUATARIA. QUALORA NON FOSSE PIU' POSSIBILE FARE RIFERIMENTO AL PREDETTO PARAMETRO, LE PARTI CONVENGONO CHE, A PARTIRE DAL PRIMO MESE SUCCESSIVO ALLA SCOMPARSA DEL PARAMETRO IN PAROLA, QUEST'ULTIMO SARA' SOSTITUITO DAL PARAMETRO CHE IL MERCATO DI RIFERIMENTO ADOTTERA' IN SUA VECE OPPURE, IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI SOSTITUZIONE AUTOMATICA, DAL PARAMETRO CHE LA BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO INDIVIDUERA' SEGUENDO LE INDICAZIONI DESUMIBILI DAL MERCATO E DAI PROVVEDIMENTI NAZIONALI O COMUNITARI CHE FOSSE EMANATI IN MATERIA. L'EVENTUALE DIFFERENZA TRA L'EURIBOR E IL PARAMETRO SOSTITUTIVO DOVRA' ESSERE AGGIUNTA (SE COSTITUITA DA UN NUMERO POSITIVO) OVVERO SOTTRATTA (SE COSTITUITA DA UN NUMERO NEGATIVO) ALLO SPREAD PATTUITO. LA MISURA RISULTANTE DA DETTA OPERAZIONE ANDRA' A COSTITUIRE IL NUOVO SPREAD CONTRATTUALE DA PRATICARE SUL NUOVO INDICE, DANDONE COMUNICAZIONE ALLA PARTE MUTUATARIA, AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N.385. LA PARTE MUTUATARIA ACCORDA SPECIFICAMENTE ALLA BANCA LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE SPESE E LE ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE NONCHE' QUELLE CONTRATTUALI APPLICATE AL PRESENTE RAPPORTO, OSSERVANDO LE PRESCRIZIONI, LE CONDIZIONI, I LIMITI E GLI ONERI DI COMUNICAZIONE DI CUI ALLA NORMATIVA IN MATERIA DI TRASPARENZA BANCARIA (ART.118 DEL D. LGS.385/1993 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI). RESTA IN CAPO ALLA PARTE MUTUATARIA LA



FACOLTA' DI RECEDERE DAL CONTRATTO NEI TERMINI E CON GLI EFFETTI INDICATI DALLA NORMA SOPRA CITATA. PER LE ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE NON ESPRESSAMENTE CONCORDATE RELATIVE ALL'OPERAZIONE SARANNO APPLICATE LE TARIFFE VIGENTI TEMPO PER TEMPO E PUBBLICATE NEGLI AVVISI SINTETICI ESPOSTI NEI LOCALI DELLA BANCA, A DISPOSIZIONE DELLA CLIENTELA. IN CASO DI RITARDO DI QUALSIVOGLIA PAGAMENTO, A QUALSIASI CAUSA TALE RITARDO SIA ATTRIBUIBILE, SARANNO DOVUTI GLI INTERESSI DI MORA AL TASSO DI VOLTA IN VOLTA VIGENTE, MAGGIORATO DI 2 (DUE) PUNTI. SU DETTI INTERESSI NON SI APPLICA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. L'IMPORTO ISCRITTO PER CAPITALE, INTERESSI E SPESE SI ADEGUERA' AUTOMATICAMENTE AI SENSI DELL'ART.39 COMMA TERZO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N.385 IN RELAZIONE ALL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA (ARTICOLI 2839 E 2844 C.C.) LA BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO ELEGGE DOMICILIO IN FARA VICENTINO PRESSO GLI UFFICIDELLA PROPRIA SEDE.

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

L'esperto indica di seguito gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura; in particolar modo si segnalano:

- a) iscrizioni ipotecarie;
- b) nello specifico mutuo fondiario trascritto in data 22/09/2008 RP 4418 e RG 20661;
- c) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi ecc.);
- d) eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli.

9. SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale e non sono emersi provvedimenti di declassamento o pratiche in corso d'istruttoria.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Il bene oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale e non sono emersi provvedimenti di declassamento o pratiche in corso d'istruttoria.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'esperto, a seguito dell'acquisizione di informazioni dall'amministratore di condomino attualmente incaricato, *Geom. Fioraso Fabio* C.F. FRSFBA62C06L551J con studio a Valdagno (VI) in Piazza del Mercato n°4:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):
l'importo annuo delle spese condominiali come da bilancio preventivo del 2024 risultano pari a circa € 258,00 come da documento allegato relativo al Prospetto rate 2024.
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:
Come da bilancio comunicazione dell'Amministratore (e-mail del 20/01/2025) per l'anno 2024 non sono previste spese straordinarie. (Allegato 11)
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:



Non ci spese condominiali non versate come da comunicazione dell'Amministratore del 31/12/2024 - allegato 11

- d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:
non risultano essere presenti altri procedimenti in corso rispetto al cespite pignorato (vedere Capitolo 7.2 Trascrizioni/Iscrizioni)
- e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione:
risulta essere presente un regolamento condominiale ma lo stesso non risulta essere trascritto
- f. dotazioni, impianti e servitù condominiali;
il condominio non presenta particolari dotazioni ed impianti ed è privo di ascensore. Il condominio è allacciato alla fognatura comunale.
(Allegato 11)
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati:
dalle tabelle millesimali per i beni pignorati risultano i seguenti millesimi di proprietà:
- Millesimi proprietà generale 42,53 (abitazione ed autorimessa)
- Millesimi proprietà generale 51,19 (per pulizia parti comuni)
- h. certificati di conformità degli impianti condominiali:
Sono presenti certificati di conformità dell'impianto elettrico condominiale in base L.46/90 e s.m.i..

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Si indica il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto utilizza i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.



Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, aventi una superficie commerciale di, circa, mq. 97,56 il più probabile valore di mercato alla data del 30/01/2025 risulti essere pari a:

€ 78.328,24 (settantottomilatrecentoventotto/24 €), pari a 802,87 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

Si riportano in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata:

Date/valori comparabili reperiti:

COMPARABILE A: Atto di Compravendita del 20/03/2024 valore immobile €. 165.000,00

COMPARABILE B: Atto di Compravendita del 07/02/2024 valore immobile €. 70.000,00

COMPARABILE C: Atto di Compravendita del 22/03/2023 valore immobile €. 114.000,00

Per dettagli comparabili vedere Allegato 8



12.3 Determinazione del valore a base d'asta

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 700,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 2.000,00
- spese condominiali non pagate anno 2024 già saldate- non presenti
- altri costi/oneri: assenti

(eventuali costi saranno ricompensati nella riduzione del 15%)

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- f) In eventuali lavori di adeguamento degli impianti e/o strutture murarie, costi/sanzioni/oneri urbanistico/catastali ecc.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Quindi ricapitolando, considerato:

- che il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA dedotti i costi di regolarizzazione) meno i costi da sostenere è pari a € **78.328,24** - € 2.700,00 (€ 700,00 spese catastali + € 2.000,00 spese urbanistiche + iva + cng) = € **75.628,24**;
- la riduzione, proposta dal perito, del 15% che corrisponde ad € **75.628,24 x 0.15 = € 11.344,24**
- il **valore a base d'asta** dei beni pignorati corrisponde a:
€ **75.628,24 - € 11.344,24 = € 64.284,00**

arrotondati per eccesso a **“€ 64.300,00 (€ sessantaquattromilatrecento/00)”**



12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Con Atto di **donazione** del Notaio Maria Quagliarello di Valdagno (VI) Rep. 26150 Rac. 5105 del 27/11/2008, Registrato a Valdagno (VI) il 22/12/2008 al n. 926 serie 1T e Trascritto a Vicenza (VI) il 23/12/2008 ai nn. Rp/Rg 17626/27807 **Omissis** riceve in donazione della sig.ra **Omissis** i beni riportati nella voce successiva Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Valdagno (VI), Fg. 7, mapp. 1129 sub 29, 34, 47. Gli immobili oggetto di Perizia sono stati acquistati per Euro 63.000,00 (Euro sessantatremila/00).

12.5 Giudizio di vendibilità'

Il sottoscritto Perito Estimato indica come giudizio di vendibilità gli immobili oggetto di perizia **discreta**.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento considera, sul bene oggetto di procedura, sull'importo di € 64.300,00 la quota di: Sig. **Omissis** per la quota di 1/1.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

Il debitore, sig. **Omissis**, risulta essere residente a Valdagno (VI) in Via Cesare Battisti n°105/M, come risulta da Certificato Storico di Residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Valdagno (VI) in data 27/01/2025.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Come PEC DELL'Ufficio Anagrafe del Comune di Valdagno del 30/09/2024, per il debitore dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Valdagno (VI), risulta che lo stato civile del sig. **Omissis** è "celibe".

15. LOTTI

Trattasi di **LOTTO UNICO**

16. OSSERVAZIONI FINALI

Non sono previste osservazioni da formulare.

Vicenza, li 07/02/2025

Il Tecnico Incaricato

(*Geometra Marzio Dal Toso*)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

