



# TRIBUNALE DI VICENZA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 198/2022 LOTTO 2

**BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO S.C. (GIÀ CENTROVENETO BASSANO BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. E ANCORA BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C.)**  
(creditore procedente)

(debitore esecutato)



Giudice: Dott. Prendini Luca

Custode Giudiziario: IVG Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

Prossima udienza: 02/05/2023 ore 9:00

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili siti in Comune di Valdagno (VI), Contrada Battistini n. 20

Esperto valutatore: Geom. Fausto Mosele

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlatto n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com



➤ **INDICE**

---

➤	INDICE .....	2
➤	QUESITO N. 4 SCHEDA SINTETICA.....	3
➤	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	4
➤	SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO.....	5
➤	QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	6
➤	QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.....	7
➤	QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	8
➤	QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	11
➤	QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	11
➤	QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE.....	16
➤	QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	16
➤	QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE .....	18
➤	QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	18
➤	QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	18
➤	QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	18
➤	QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA .....	25
➤	QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO .....	26
➤	OSSERVAZIONI FINALI.....	26
➤	ALLEGATI.....	27



**➤ QUESITO N. 4 SCHEDA SINTETICA**

**Procedura esecuzione immobiliare:** n. 198/2022 R.G.E. LOTTO 2.

**Giudice:** Dott. Prendini Luca.

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 02/05/2023 ore 9:00.

**Esperto:** Geom. Fausto Mosele.

**Creditore:** BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO S.C. (GIÀ CENTROVENETO BASSANO BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. E ANCORA BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C.), con sede in Longare (VI), Via Ponte di Costozza n. 12, C.F.: 01405390244, rappresentata e difesa dall'Av del Foro di Vicenza.

**Debitori eseguiti:** nato a il c.f.

**Diritto pignorato:** proprietà per 1/1, di fabbricato residenziale con terreno pertinenziale.

**Tipologia del bene:** fabbricato residenziale e terreno.

**Ubicazione:** Comune di Valdagno, Contrada Battistini n. 20 cap.36078.

**Dati Catastali:** Comune di Valdagno (VI):

- TERRENO sito a Valdagno (sez. Valdagno) catastalmente censito al fg. n. 27 mapp. 354 di mq 224 seminativo arborato di classe 4 (catasto terreni);
- ABITAZIONE sita a Valdagno (sez. Q) in via Contrada Battistini catastalmente censito al fg. n. 27 mapp. 360 categoria A/4 cl. 6 vani 6 (catasto fabbricati).

**Stato:** scarso.

**Irregolarità Catastali ed Urbanistica/edilizia:** catastali NON VALUTABILI; edilizie/urbanistiche NON VALUTABILI.

**Valore di mercato:** € 27.700,00.

**Valore di vendita forzata proposto:** € 18.000,00.

**Vendita/appetibilità:** scarsa.

**Possibili interessati:** proprietari di immobili limitrofi, piccoli investitori.

**Iniziative di vendita:** siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, apposizione cartello su immobile.

**Occupazione:** nella disponibilità dell'esecutato, in abbandono.

**Titolo di occupazione:** proprietà.

**Oneri:** nessuno.

**Problemi particolari-informazioni utili-criticità:** edificio in abbandono e pericolante, terreno incolto, accesso al lotto molto difficile (impervio e stretto).

**Ape:** Classe G.



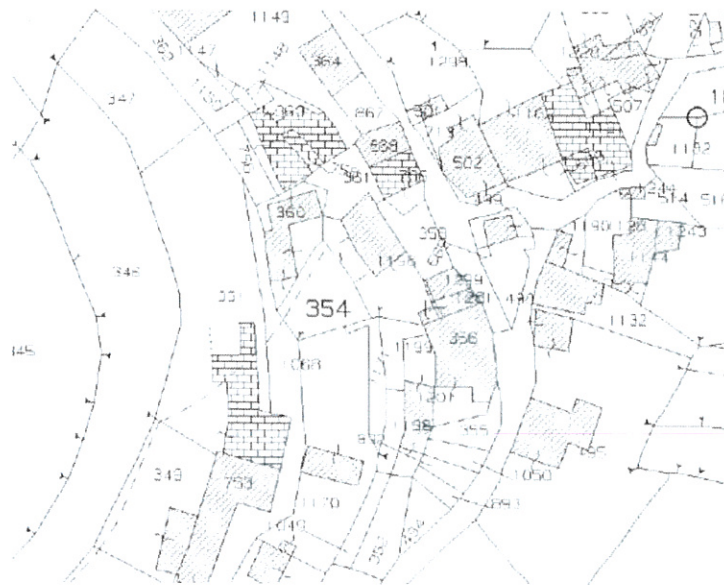
## ➤ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

---

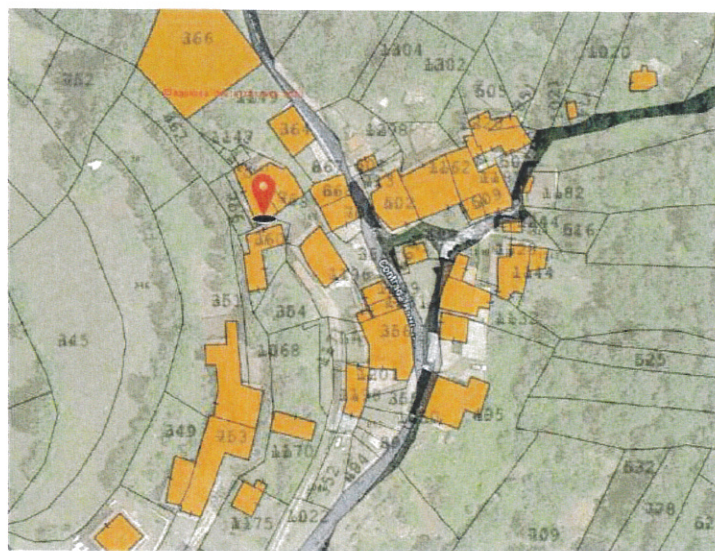
- Giuramento telematico inerente conferimento dell'incarico del G.E., per la valutazione del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 198/2022, visto il fascicolo nel PCT;
- Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- Effettuata la ricerca catastale ed ipotecaria per l'immobile interessato;
- Effettuata richiesta documentazione all'Ufficio Anagrafe del comune di Montecchio Maggiore e Verona, per estratto matrimonio, certificato storico di residenza esecutato e stato famiglia;
- Richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Valdagno inviata in data 25/08/2022 per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistica necessaria, riscontro del comune di non recupero della documentazione richiesta in data 21/09/2022; richiesto certificato di destinazione urbanistica in data 26/08/2022 con invio della documentazione in data 16/09/2022;
- Sopralluogo nell'immobile in data 12/10/2022, con esecuzione del rilievo fotografico, a causa dello stato dell'immobile non è stato possibile eseguire il rilievo dimensionale;
- Controllo e collazione della documentazione estratta;
- Relazione fotografica;
- Ricerche di atti di compravendita di immobili simili da comparare per la valutazione, ricerca di annunci di vendita di immobili simili da comparare per la valutazione;
- Calcolo superfici commerciali, redazione tabella di valutazione comparabili;
- Verifica e confronto stato rilevato con quanto autorizzato non eseguita per l'impossibilità di accedere all'immobile e per il mancato recupero da parte del comune di Valdagno dei titoli e progetti edilizi riguardante l'immobile;
- Stesura sovrapposizione tra rilievo eseguito, progetto edilizio/scheda catastale, con indicazione delle difformità rinvenute non eseguita per l'impossibilità di accedere all'immobile;
- Predisposizione attestato prestazione energetica:
- Stesura bozza relazione ed allegati;
- Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate;
- Invio telematico alla cancelleria del Tribunale mediante PCT con ricevute invio relazione alle parti.



➤ **SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO**



Estratto Wegis Foglio 27 (sez A) mappale 360-354 (fuori scala)



Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (fonte STIMATRIX forMaps) (fuori scala)



➤ **QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

---

**Diritto:**

proprietà per 1/1, di fabbricato residenziale con terreno pertinenziale.

**Beni oggetto del pignoramento:**

Comune di Valdagno (Vi)

- TERRENO sito a Valdagno (sez. Valdagno) catastalmente censito al fg. n. 27 mapp. 354 di mq 224 seminativo arborato di classe 4 (catasto terreni);
- ABITAZIONE sita a Valdagno (sez. Q) in via Contrada Battistini catastalmente censito al fg. n. 27 mapp. 360 categoria A/4 cl. 6 vani 6 (catasto fabbricati);

**Beni intestati a:**

**Proprietà pervenuta con:**

Atto del 29/05/2009 del Notaio Colasanto Michele di Arzignano (Vi) Rep. n. 154631, Racc. n. 32.277 registrato in data 23/06/2009 ad Arzignano al n. 2549 serie 1T, trascritto a Vicenza in data 24/06/2009 ai nr. 13.339/8346

Il diritto reale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Trattasi di unico lotto non divisibile.



➤ **QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

Trattasi di edificio ad uso residenziale, sito in Valdagno in Contrada Battistini n. 20 senza garage, su tre piani fuori terra ed uno interrato, edificato prima del 1967.

Il complesso è ubicato a circa 7,5 km dal centro della città, con accesso pedonale con sbocco nella pubblica via, ma che attraversa altre proprietà, non è stato individuato un accesso carraio.

Il contesto urbano è sufficientemente decoroso, le unità immobiliari oggetto di stima ricadono in una contrada prevalentemente residenziale che dista a circa 7,5 chilometri dal centro del paese; in prossimità del fabbricato non si trovano i principali servizi cittadini quali, scuole, aree verdi, negozi, la zona non è servita dal trasporto pubblico ed è lontano ai collegamenti autostradali.

L'edificio è individuato dallo strumento urbanistico in zona Nuclei rurali.

Le condizioni dell'edificio risultano scarse, considerando l'epoca di costruzione, sono stati fatti da parte del Comune di Valdagno delle opere di rinforzo strutturale e di protezione dalla caduta di oggetti dal tetto. Non è stato possibile accedere all'immobile dato lo stato di manutenzione e non è stato possibile valutare se siano necessari interventi manutentivi urgenti.

Il complesso ha tre piani fuori terra, è composto da un corpo di fabbrica più antico e un secondo corpo di fabbrica più recente, circondato da terreno in proprietà su cui si trova una capezzagna per il passaggio.

Il complesso è stato realizzato con struttura in sasso e muratura portante e telaio in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e legno.

Il complesso è scarsamente manutentato (completamente abbandonato), dal punto di vista dell'isolamento termico ed acustico non sono stati rilevati materiali per tali scopi.

L'edificio ha una superficie SEL di circa mq. 127,00, è dotato al piano terra di cucina, soggiorno, portico, wc, vano scala; al piano primo di camera, ripostiglio, legnaia, vano scala; al piano secondo di soffitta; al piano interrato di cantina.

L'altezza dei locali è variabile. È presente un piccolo poggiolo.

Le finiture dell'edificio sono le seguenti:

la porta di accesso in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo.

Non si sono rilevati impianti

Non sono presenti le dichiarazioni conformità impianti.

Le condizioni generali delle unità oggetto di stima e dell'intero complesso condominiale sono scarse e precarie.



Esterno - prospetto



Esterno - prospetto



Esterno prospetto





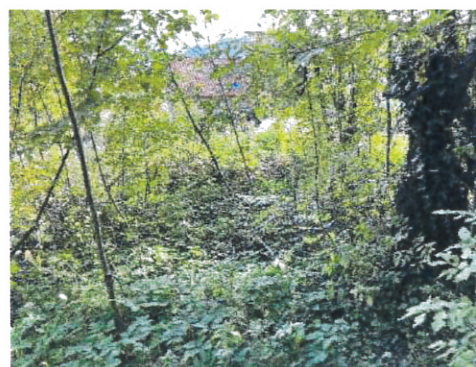
Esterno – retro



Esterno - retro



Esterno – accesso al fabbricato



Esterno – mapp. 354

Rilievo non eseguito per l'impossibilità di accedere in sicurezza al fabbricato come relazionato nel verbale di accesso del custode giudiziario. Immobile in stato di abbandono.

➤ **QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

**Dati Catastali attuali.**

**Beni intestati a:**

**Dei seguenti immobili:**

Comune di Valdagno (Vi)

- TERRENO sito a Valdagno (sez. Valdagno) catastalmente censito al fg. n. 27 mapp. 354 di mq 224 seminativo arborato di classe 4 (catasto terreni);
- ABITAZIONE sita a Valdagno (sez. Q) in via Contrada Battistini catastalmente censito al fg. n. 27 mapp. 360 categoria A/4 cl. 6 vani 6 (catasto fabbricati);

**Confini:**

Il compendio in un unico corpo confina a Nord con in mappali 756 e363, ad Est con i mappali 361 e 1196, a Sud con i mappali 1171,1170,1068 e ad Ovest con il mappale 1068

**Variazioni storiche:**

**Storia Catasto Terreni mappale 354**





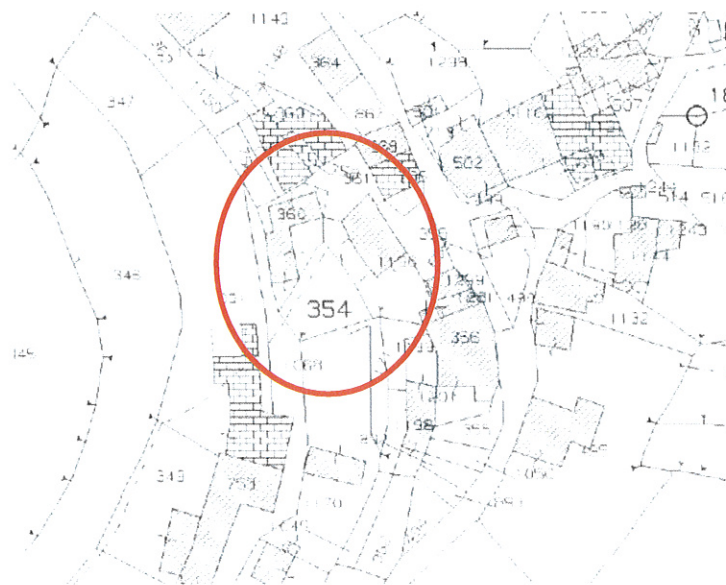
L'unità in oggetto di valutazione di cui al foglio n.27 mappale n. 354 al catasto terreni del comune di Valdagno Sez. A:

- è presente in atti meccanizzati dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 come foglio 27 mappale 354 seminativo arborato cl. 4 di 224 mq;

### Storia Catasto Terreni mappale 360

L'unità in oggetto di valutazione di cui al foglio n.27 mappale n. 360 al catasto terreni del comune di Valdagno Sez. A:

- è presente in atti meccanizzati dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 come foglio 27 mappale 360 fabbricato rurale di mq. 23
- in data 22/11/1993 è stato eseguito un tipo mappale Pratica n. VI0167082 in atti dal 30/06/2004 che ha originato il mappale n. 360 ente urbano di 182 mq (comprende il mapp. n. 359)



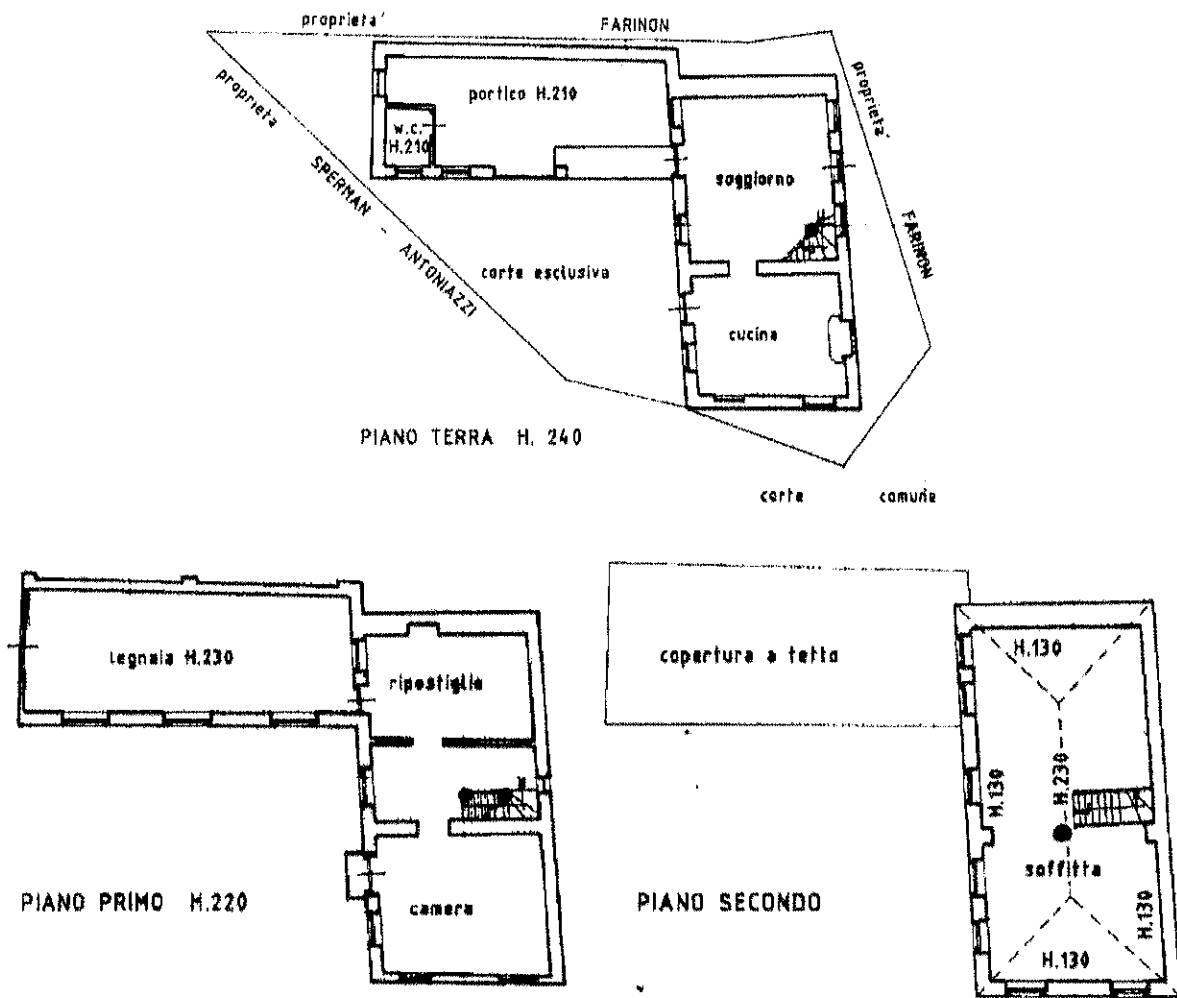
Estratto Wegis Comune Valdagno sez. A Foglio 27 mappale 360,354 (fuori scala)

### Storia Catasto Fabbricati Abitazione mapp. 360

L'unità oggetto di valutazione fg. n. 27 mapp. n. 360 15 categoria A/4 cl. 6 consistenza 6 vani Superficie catastale totale: 191mq; Rendita catastale € 387,34;

- è presente in banca dati dal 08/04/1994 per Costituzione n. B00867/1994;
- in data 08/04/1994 è stata eseguita una variazione d'ufficio per classamento in atti dal 15/06/1994 (definizione classamento n. B00867/1994);
- in data 12/03/2013 con Pratica n. VI0069116 in atti dal 12/03/2013 per codifica piano incoerente.
- in data 09/11/2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.
- in data 18/12/2015 con Pratica n. VI0181729 è stato eseguito un aggiornamento planimetrico per acquisizione planimetria.





Estratto planimetria catastale mapp. 360 – (fuori scala)

**Rispondenza formale dati:**

I dati indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto sono corretti.

**Confini:**

Il mappale 360 un unico corpo confina a Nord con in mappali 756 e363, ad Est con i mappali 361 e 1196, a Sud con il mappale 354 e ad Ovest con il mappale 1068

**Giudizio di regolarità:**

**Rilievo non eseguito per l'impossibilità di accedere in sicurezza al fabbricato come relazionato nel verbale di accesso del custode giudiziario. Immobile in stato di abbandono.**



➤ **QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

---

**Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:**

Atto del 29/05/2009 del Notaio Colasanto Michele di Arzignano (Vi) Rep. n. 154631, Racc. n. 32.277 registrato in data 23/06/2009 ad Arzignano al n. 2549 serie 1T, trascritto a Vicenza in data 24/06/2009 ai nr. 13.339/8346

Primo atto traslativo ante ventennio: Atto notaio Fernando Conigliani di Valdagno Rep. n. 559 del 14/09/1970 trascritto a Vicenza il 22/09/1970 R.G. 8606 R.P. 7039

➤ **QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

---

**Pratiche edilizie:**

**ABITAZIONE MAPPALE 360**

In seguito alla richiesta tramite portale Suap REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO/0367509 del 25/08/2022 si allega risposta dell'ufficio Sezione Pianificazione:

**Oggetto:** accesso atti c.t.u. n. 198/2022

**Mittente:** Emanuele Tozzo <etozzo@comune.valdagno.vi.it>

**Data:** 21/09/2022, 13:01

**A:** fausto Mosele <perizie.mosele@gmail.com>

Buongiorno in merito alla vostra richiesta, in oggetto, non ho recuperato titoli relativi al fabbricato in contrada Battistini nel comune censuario di Valdagno al foglio 27 mappali 360.

**TERRENO MAPPALE 354**

**Situazione urbanistica:**

Trattasi di terreno, si allega certificato di destinazione urbanistica:





**CITTA' DI VALDAGNO**  
Provincia di Vicenza  
**Direzione Territorio**  
SEZIONE PIANIFICAZIONE - GESTIONE DEL TERRITORIO  
Ufficio di Piano  
Tel. 0445 428179 – PEC: [comune.valdagno@legalmail.it](mailto:comune.valdagno@legalmail.it)

Esente bollo ai sensi  
del D.P.R. 642/72

Rif. n° 0032457  
Reg. n° CD22/088

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, art. 30 comma 2° - 3° - 4° - 4° bis.

### IL DIRIGENTE

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 (art. 30 comma 2° - 3° - 4° - 4° bis) che stabilisce il rilascio da parte del Comune di un certificato di destinazione urbanistica contenente tutte le prescrizioni urbanistiche per le aree oggetto di trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni;

vista la richiesta del Sig. **MOSELE FAUSTO** pervenuta in data 26/08/2022, intesa ad ottenere il rilascio del suddetto certificato di destinazione urbanistica per i terreni sotto riportati:

visto il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) dei Comuni di Schio e Valdagno approvato con Conferenza di Servizi del 18/01/2016, verbale prot. n. 2948, e rettificato con Decreto del Presidente della Provincia n° 2 del 19/01/2016 pubblicato sul BUR n° 8 del 29/01/2016;

visto il nuovo Piano degli Interventi (PI) approvato con Delibere di Consiglio Comunale n° 23 del 22/03/2019 e n° 70 del 29/07/2019;

vista la Variante n. 3 al PI - Variante Verde ai sensi dell'art. 7 della L.R. n° 4/2015 per la riclassificazione delle aree edificabili di cui al bando pubblicato nell'anno 2019, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 17/02/2020;

vista la Variante n. 4 al PI - Variante conseguente all'approvazione del progetto preliminare "Miglioramento funzionale e messa in sicurezza della SP 246 in attraversamento al centro di Valdagno", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 09 del 09/02/2021;

vista la Presa d'Atto al PI - Presa d'atto aggiornamento vincoli del Piano Interventi, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 42 del 27/05/2020;

vista la Variante n. 5 al PI - Variante Verde ai sensi dell'art. 7 della L.R. n° 4/2015 per la riclassificazione delle aree edificabili di cui al bando pubblicato nell'anno 2020, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 10 del 09/02/2021;

vista la Variante n. 6 al PI - Variante di adeguamento delle Norme Tecniche Operative al Regolamento Edilizio Comunale e modifiche non sostanziali, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 31/03/2021;

Pagina 1 di 2

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlato n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – [geomfaustomosele@gmail.com](mailto:geomfaustomosele@gmail.com)



vista la Variante n. 7 al PI - Modifiche alle NTO e adeguamento alla L.R. 14/2019 e alla L.R. 11/2004 con istituzione del RECREO, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 72 del 30/09/2021;

vista la Variante n. 8 al PI - Variante Verde ai sensi dell'art. 7 della L.R. n° 4/2015 per la riclassificazione delle aree edificabili di cui al bando pubblicato nell'anno 2021, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 73 del 30/09/2021;

vista la definizione delle destinazioni delle aree per servizi ed attrezzature "F1/03/020" (area Piana) del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 119 delle NTO del P.I., approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 21/03/2022;

vista la Variante n. 10 al PI - Variante Verde ai sensi dell'art. 7 della L.R. n° 4/2015 per la riclassificazione delle aree edificabili di cui al bando pubblicato nell'anno 2022, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n° 29 del 31/09/2022;

## CERTIFICA

che nel vigente PI i terreni catastalmente censiti nel Comune di VALDAGNO ricadono (totalmente o in parte):

SEZ.	FOG.	MAPP.	ZONA
V	27	354	Z.T.O. "R" Nuclei Rurali - art. 99 N.T.O. (P.I.) Superfici da riqualificare, corti da trattare unitariamente - art. 69 N.T.O. (P.I.)
			VINCOLO - FASCIA RISPETTO - ZONE TUTELA - FRAGILITA' - INDICAZIONI PARTICOLARI - RETE ECOLOGICA
			Vincolo Idrogeologico-forestale R.D. 3267/1921 - art. 147 N.T.O. (P.I.)
			(insiste sull'area un edificio considerato "volumi eccezionali, superfetazioni" - art. 58 N.T.O. (P.I.) per Z.T.O. "A" o art. 106 N.T.O. (P.I.)
			Aree idonee a condizione - art. 168 N.T.O. (P.I.)

Si precisa che tutto il territorio comunale è soggetto a "Vincolo sismico O.P.C.M. 3519/2006 - Zona 2 definito con DGRV 244/2021" e "Osservatorio astronomico / Fasce di rispetto - ART. 10 delle NTA del PATI"

I contenuti dispositivi degli articoli delle N.T.O. di cui sopra sono reperibili nel sito istituzionale [www.comune.valdagno.vi.it](http://www.comune.valdagno.vi.it) alla sezione Comune, Documenti Fondamentali, Pianificazione Urbanistica (P.R.C.) vigente, Piano Interventi, Norme Tecniche Operative.

E' fatta salva ogni disposizione in merito alle previsioni e/o prescrizioni contenute nel P.T.C.P. approvato con delibera di C.P. n° 708/12 del 02/05/2012 e nel P.T.R.C. Vigente approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 nonché i diritti di terzi.

Il presente certificato ha validità per un anno dalla data di rilascio se non interverranno modifiche degli strumenti urbanistici vigenti e viene rilasciato in carta libera ai sensi del D.P.R. n° 642 allegato B - art. 4 del 26/10/1972 su richiesta del Sig. MOSELE FAUSTO in qualità di esperto nominato dal Giudice del Tribunale Ordinario di Vicenza come da documentazione in atti.

Nel presente certificato è riportata la normativa di carattere generale, mentre sono omesse alcune norme specifiche a causa della loro complessità ed entità. Le stesse, la normativa urbanistica ed il Regolamento Edilizio, come parti integranti di Delibere di Consiglio Comunale, sono atti pubblici consultabili presso gli Uffici Comunali e nel sito web istituzionale del Comune.

Si precisa inoltre che, il presente certificato non può essere prodotto agli Organi della Pubblica Amministrazione o a privati gestori di Pubblici Servizi per effetto della Legge n. 183/2011.

Dalla Residenza Municipale, il 16/09/2022

IL DIRIGENTE

(Ing. Carlo Alberto Crosato)

Documento sottoscritto in forma digitale

ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 32/2005 e ss. mm. ed ll.

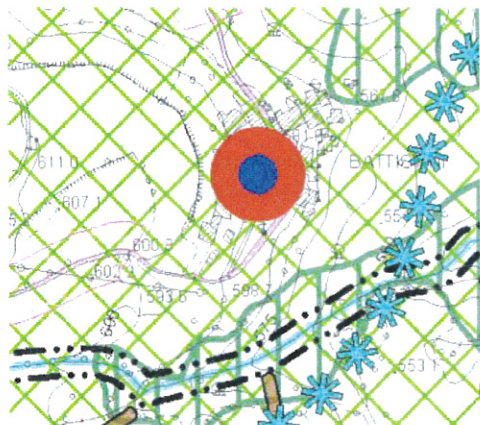
Responsabile del procedimento  
Dott.ssa Del Medico Franca  
Documento sottoscritto in forma digitale  
ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 32/2005 e ss. mm. ed ll.



ABITAZIONE MAPPALE 360

Estratto PATI approvato ad Aprile 2014

Elaborato 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale



Centri Storici

- Centri storici di notevole importanza come da PTCP
- ● Centri storici di grande - medio interesse come da PTCP
- Altri centri storici individuati dall' Atlante dei Centri storici del Veneto (L.R. 80/1980)

ART. 12 N.T.A.



Vincolo idrogeologico-forestale  
R.D.L. 30.12.23, n. 3267

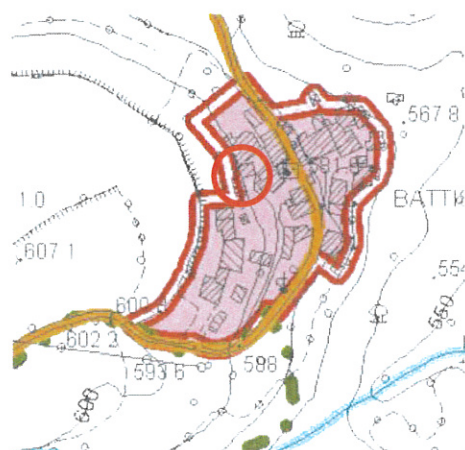
ART. 8 N.T.A.



Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 3

ART. 25 N.T.A.

Elaborato 2 Carta delle Invarianti



Centri rurali storici

Art. 12



Percorsi e sentieri - Appositi

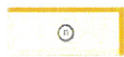
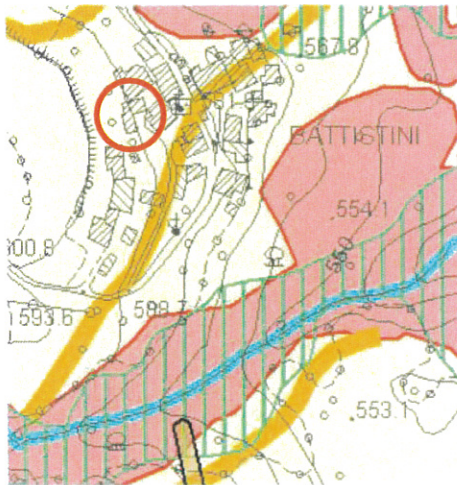
Art. 18



Rete idrografica



Elaborato 3 Carta delle Fragilità



Area idonea a condizione

Art. 22



Area non idonea

Art. 22



Idrografia Fasce di tutela fluviale - L.R. 11/2004 art. 41 lettera g)

Art. 10

Elaborato 4 Carta della Trasformabilità



Ambiti di edificazione diffusa

**ART. 31 N.T.A.**



Centri rurali storici

**ART. 12 N.T.A.**



Estratto P.R.C. e P.I. Nuclei rurali, approvato a Marzo 2019

Elaborato 08



**3** Edifici di interesse storico, architettonico e ambientale o di valore testimoniale, a diverso grado di conservazione

**4** Edifici di recente costruzione entro il perimetro della contrada

 Perimetro nucleo rurale

ART. 99 N.T.O.

ART. 50 N.T.O. e 156 N.T.O

**Giudizio di conformità urbanistico/edilizia:**

**Rilievo non eseguito per l'impossibilità di accedere in sicurezza al fabbricato come relazionato nel verbale di accesso del custode giudiziario. Immobile in stato di abbandono.**

➤ **QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo l'immobile è in stato di abbandono, a seguito di interrogazione tramite Pec in data 05/09/2022 all'Agenzia delle Entrate non risultano esserci contratti di affitto o comodato registrati per gli immobili in perizia.

➤ **QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**





Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza (VI):

**Fabbricato di cui al mappale 360 e terreno di cui al mappale 354**

TRASCRIZIONE del 16/10/2008 - Registro Particolare 14180 Registro Generale 22378 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 67/421 del 12/05/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 24/06/2009 - Registro Particolare 8346 Registro Generale 13339 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 154631/32277 del 29/05/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 8991 Registro Generale 14377 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 154631/32277 del 29/05/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 06/07/2009 - Registro Particolare 8992 Registro Generale 14378 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 154631/32277 del 29/05/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

ISCRIZIONE del 25/09/2012 - Registro Particolare 2418 Registro Generale 16880 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2615/2012 del 18/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2652 del 22/10/2012
2. Annotazione n. 1820 del 26/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2741 del 03/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 22/10/2012 - Registro Particolare 2652 Registro Generale 18593 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2615/2012 del 18/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2418 del 2012

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1821 del 26/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2742 del 03/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE del 17/03/2014 - Registro Particolare 557 Registro Generale 4185 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA Repertorio 138 del 03/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1822 del 26/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2705 del 01/07/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 27/06/2019 - Registro Particolare 2276 Registro Generale 14542 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2795/12419 del 26/06/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

TRASCRIZIONE del 11/05/2022 - Registro Particolare 7586 Registro Generale 10552 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1708/2022 del 11/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Solo per il fabbricato di cui al mappale 360**

ISCRIZIONE del 25/02/2022 - Registro Particolare 677 Registro Generale 4073 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3311/12422 del 24/02/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO



## ESECUTIVO

Presenza di vincoli storico artistici: No  
Presenza di regolamento condominiale trascritto: No

Difformità catastali: **Rilievo non eseguito per l'impossibilità di accedere in sicurezza al fabbricato come relazionato nel verbale di accesso del custode giudiziario. Immobile in stato di abbandono.**

Difformità urbanistico edilizie: **Rilievo non eseguito per l'impossibilità di accedere in sicurezza al fabbricato come relazionato nel verbale di accesso del custode giudiziario. Immobile in stato di abbandono.**

➤ **QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

---

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul suolo demaniale e non vi è stato provvedimento di declassamento.

➤ **QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

---

Dalle verifiche ipotecarie non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

➤ **QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

---

Il fabbricato non è parte di condominio.

➤ **QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

---

**VALORE E VENDIBILITÀ:****Metodo di valutazione:**

La misura delle superfici degli immobili è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale e urbanistica assunta con l'accesso agli atti.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa "l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzione di m. 1,50 dal pavimento.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un pezzo delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione esclusivo verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigue all'edificio.

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlatto n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com



La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a scopo di arredamento architettonico dell'edificio;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

#### **VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:**

Oggetto di stima è determinare il "valore di mercato", che secondo le Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice R.1.2.1), viene così definito:

"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 del bene trasformato è stato determinato con il metodo di confronto di mercato MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come paragone le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo o il canone di mercato dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi o dei canoni già fissati per gli immobili simili. L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola unità immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva del prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

I beni oggetto di pignoramento di cui al presente lotto, verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Normalmente il criterio di stima è il valore di mercato che non può però essere utilizzato per il presente bene in quanto non sono state rilevate recenti compravendite di immobili simili; ovvero non sono stati trovati immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per la loro conformazione, la destinazione d'uso, la tipologia le dimensioni e le finiture.

L'Esperto, quindi, per la valutazione, utilizzerà il metodo dei costi che prevede la determinazione del valore di mercato del terreno edificato, del costo di costruzione a nuovo dell'edificio e del deprezzamento, quest'ultimo visto per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e o obsolescenza esterna. Vista la particolarità dell'ubicazione del bene, ma soprattutto visto il carente mercato nel Comune in esame per immobili simili a quello in oggetto il sottoscritto Esperto non è riuscito a trovare comparabili oggettivamente affidabili nemmeno per la valutazione dell'area edificata.

Ha provveduto quindi, ad analizzare l'area assieme ad operatori immobiliari della zona addivenendo ad un valore medio ponderato che tiene conto sia delle caratteristiche del bene, sia dell'andamento attuale del mercato basato sugli annunci di vendita di immobili simili, visto che la norma UNI 11612:2015, in mancanza di altri dati, introduce la possibilità di usare gli ASKING PRICE, nel caso di immobili per cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento) di immobili simili, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking



price). Secondo la norma quindi i prezzi di offerta, seppure sotto condizioni restrittive e "in via residuale", possono essere utilizzati nella stima del valore di mercato per comparazione.

Si poteva eseguire la stima anche partendo dalla comparazione di canoni di locazione di immobili simili, ma vista la tipologia dell'immobile oggetto di esecuzione non è stato possibile trovare dei riferimenti attendibili nemmeno per le locazioni.

Per la determinazione analitica del valore di vendita dei beni pignorati con gli ASKING PRICE, si rimanda al calcolo analitico dato dalla comparazione di due immobili simili offerti in vendita.

Si precisa che è stato tenuto conto dell'obsolescenza fisica, funzionale ed esterna dell'immobile, del grado di finitura e dell'accesso.

Per la determinazione del valore finale di vendita della proprietà eseguita, vanno altresì tenuti in considerazione:

- il mancato mercato immobiliare di immobili simili soprattutto anche per la carenza di oggetto di compravendita e la differenza tra il prezzo chiesto in annuncio e quello finale di vendita.

Le unità immobiliari di comparazione, sono localizzate in vicinanza agli immobili oggetto di stima e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

### **COMPARABILE "A"**

Comune di Valdagno, zona Contrada Zarantonelli

Unifamiliare mq. 230,00

Prezzo in annuncio € 29.000,00

Data annuncio 17/02/2022

Riferimento annuncio Immobiliare.it AS221 Agenzia Retecasa Valdagno

### **COMPARABILE "B"**

Comune di Brogliano, zona Quargnenta

Rustico mq. 240,00

Prezzo in annuncio € 44.000,00

Data annuncio 11/01/2023

Riferimento annuncio Immobiliare.it 244-11/01/2023 Agenzia Immagine Casa



## Tabella dei dati

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI				VALDAGNO	C.TRA' BATTISTINI	n 20																																
	Comparabile A		Comparabile B		Subject																																		
Ubicazione	<b>CONTRADA ZARANTONELLI</b>	n°0	<b>ZONA QUARGNENT</b>	n°0	<b>C.TRA' BATTISTINI</b>		n°20																																
Prezzo totale (euro)	€ 29.000,00		€ 44.000,00																																				
Data (mesi)	17/02/2022		11/01/2023		28/03/2023																																		
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	230,00		240,00		127,00																																		
Balconi e terrazze (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		41,00																																		
Portici (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		44,00																																		
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		61,00																																		
Deposito (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00																																		
C.t. e lavanderie (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		28,00																																		
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00																																		
Posto auto esterno (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00																																		
giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00		0,00		127,00																																		
giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00		0,00		191,00																																		
Bagni	0		0		1																																		
Livello di piano (n)	0		0		0																																		
Stato di manutenzione (n)*	1		2		1																																		
Superficie commerciale	<b>230,00</b>		<b>240,00</b>		<b>226,44</b>																																		
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rapporti mercantili</th> <th>Importo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***</td> <td>-1,00%</td> </tr> <tr> <td>Rapporto mercantile dei terrazzo e portico</td> <td>33,00%</td> </tr> <tr> <td>Rapporto mercantile dei legnaia</td> <td>33,00%</td> </tr> <tr> <td>Rapporto mercantile della soffitta</td> <td>67,00%</td> </tr> <tr> <td>Rapporto mercantile del deposito</td> <td>50,00%</td> </tr> <tr> <td>Rapporto mercantile cantina</td> <td>50,00%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>50,00%</td> </tr> <tr> <td>Rapporto mercantile del posto auto esterno</td> <td>20,00%</td> </tr> <tr> <td>Rapporto mercantile del giardino 10 %</td> <td>10,00%</td> </tr> <tr> <td>Rapporto mercantile del giardino 2 %</td> <td>2,00%</td> </tr> <tr> <td>Saggio del livello di piano</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>Costi di intervento da un livello al successivo</td> <td>€ 15.000,00</td> </tr> <tr> <td>Costo di realizzazione di un bagno</td> <td>€ 8.000,00</td> </tr> <tr> <td>Costo di un piccolo impianto di condizionamento</td> <td>€ 4.000,00</td> </tr> <tr> <td>Prezzo medio di un posto auto</td> <td>€ 4.500,00</td> </tr> </tbody> </table>								Rapporti mercantili	Importo	Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***	-1,00%	Rapporto mercantile dei terrazzo e portico	33,00%	Rapporto mercantile dei legnaia	33,00%	Rapporto mercantile della soffitta	67,00%	Rapporto mercantile del deposito	50,00%	Rapporto mercantile cantina	50,00%		50,00%	Rapporto mercantile del posto auto esterno	20,00%	Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%	Rapporto mercantile del giardino 2 %	2,00%	Saggio del livello di piano	0,00%	Costi di intervento da un livello al successivo	€ 15.000,00	Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00	Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 4.000,00	Prezzo medio di un posto auto	€ 4.500,00
Rapporti mercantili	Importo																																						
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***	-1,00%																																						
Rapporto mercantile dei terrazzo e portico	33,00%																																						
Rapporto mercantile dei legnaia	33,00%																																						
Rapporto mercantile della soffitta	67,00%																																						
Rapporto mercantile del deposito	50,00%																																						
Rapporto mercantile cantina	50,00%																																						
	50,00%																																						
Rapporto mercantile del posto auto esterno	20,00%																																						
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%																																						
Rapporto mercantile del giardino 2 %	2,00%																																						
Saggio del livello di piano	0,00%																																						
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 15.000,00																																						
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00																																						
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 4.000,00																																						
Prezzo medio di un posto auto	€ 4.500,00																																						
***OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE STATISTICHE REGIONE VENETO.IT																																							



## Tabella dei prezzi marginali

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	-€ 24,17	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 36,67	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 126,09	euro/m <sup>2</sup>	€ 126,09
Prezzo sup. princ. B	€ 183,33	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ -	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. B	€ -	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo terrazzo e portico	€ 41,61	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo legnaia	€ 41,61	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo soffitta	€ 84,48	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo deposito	€ 63,04	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo cantina	€ 63,04	euro/m <sup>2</sup>	
	€ 63,04	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo posto auto esterno	€ 25,22	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 10%	€ 12,61	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 2%	€ 2,52		
Stato di manutenzione	€ 15.000,00		
Bagno	€ 8.000,00		
Condizionatore	€ 4.000,00		
Posto auto	€ 4.500,00		

## Tabella dei prezzi corretti

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI					
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto				Subject
	Comparabile A		Comparabile B		
Prezzo totale (euro)		€ 29.000,00		€ 44.000,00	-
Data (mesi)	13,47	-€ 325,44	2,53	-€ 92,89	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	230,00	-€ 12.986,96	240,00	-€ 14.247,83	127,00
Terrazze (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 1.705,96	0,00	€ 1.705,96	41,00
Legnaia (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 1.830,78	0,00	€ 1.830,78	44,00
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 5.153,17	0,00	€ 5.153,17	61,00
Deposito (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 1.765,22	0,00	€ 1.765,22	28,00
	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Posto auto esterno (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00	€ 1.601,30	0,00	€ 1.601,30	127,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	€ 481,65	0,00	€ 481,65	191,00
Bagni *	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	1	€ 0,00	2	-€ 15.000,00	1
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
		€ 28.225,69		€ 27.197,37	
	VALORE MEDIO con MCA		€ 27.711,53		DIVERGENZA 3,8%
					VERO < 5 %
* si è considerato una durata anni	40	e vetustà anni	40		



**Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (Vendita forzata)****STANDARD EUROPEI PER LA VALUTAZIONE 2012, 7<sup>a</sup>ediz. Cap.6. Vendite forzate**

“finanziatore può chiedere al valutatore di fornire una consulenza sulla valutazione di un immobile che non è stato correttamente esposto al mercato aperto, oppure dove il risultato deve riflettere un periodo di commercializzazione limitato. In un mercato in caduta o in tensione, il proprietario potrebbe essere venditore non consenziente che è obbligato ad accettare un prezzo considerato inferiore al Valore di Mercato a causa di alcuni vincoli. Tali vincoli possono essere dovuti alle caratteristiche dell'immobile oppure a circostanze particolari del proprietario....

I risultati devono indicare chiaramente il fatto che sono legati a specifiche assunzioni speciali.

Il risultato dovrebbe essere un Valore di Mercato, ma ottenuto sulla base delle assunzioni speciali citate prima. Le cifre che si ottengono sono valide solo per la data della valutazione, a causa dei possibili cambiamenti nelle condizioni del mercato.

Il valore di vendita forzata non costituisce una base per la valutazione e non dovrebbe essere utilizzato a meno di una specifica e chiara richiesta in tal senso.

**CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI TECNOBORSA, 4<sup>a</sup>ediz. Cap.4**

Il termine “vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione ..., ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2,6.11).

**INTERNATIONALE VALUATION STANDARDS, 8<sup>a</sup>ediz.**

Il termine “vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, ...La vendita forzata non è una base di valutazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Per quanto detto è evidente che il valore di pronto realizzo (o di vendita forzata) è inferiore al Valore di Mercato.

Si ipotizza un valore di pronto realizzo considerando i seguenti assunti:

Il tempo di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO per il tipo di immobile, il contesto e l'ubicazione nella zona centrale della città.

Non sono state reperite tutte le certificazioni inerenti gli impianti.

Si può definire concettualmente il valore di pronto realizzo come un abbattimento del valore di mercato in misura percentuale motivata dalla mancanza di garanzie sull'immobile e per la diminuzione dei tempi di collocamento.



Questa diminuzione dovrebbe essere quantificata basandosi su una attività di rilevazione dei dati di mercato (oggi scarse) od empiricamente basandoci su alcuni parametri (almeno avendo a riferimenti il settore residenziale). Tali parametri sono stati empiricamente indicati dalla Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso nelle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso (ver. def. Giugno 2013 con la supervisione dei Giudici dr. A. M. Fabbro, pres. Sezione Tribunale, e dr. A. V. Cambi) nel seguente modo: si ritiene che nella maggior parte dei casi, il valore di vendita forzata, sia inferiore rispetto al valore di mercato di una percentuale compresa tra il 15% e il 30% (pag. 27).

Sintetizzando quindi si potrebbe, empiricamente, così determinare la riduzione:

#### **DETERMINAZIONE della RIDUZIONE %**

##### **Tempo considerato per il pronto realizzo**

	<b>Riduzioni</b>
- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO-LUNGO	Riduzione del 5%-8%
- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato LUNGO	Riduzione del 10 %
- Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.) (in base alla vetustà)	Riduzione del 2%-5%
- Deprezzamento per immobile locato o abitato (compresi i mancati redditi)	Riduzione del 20,00%
- Riduzione per oggettiva difficoltà nella visita (se immobile locato od abitato)	Riduzione del 3%
- Mancanza di garanzie	Riduzione del 8%-10%

#### **DETERMINAZIONE della RIDUZIONE % SPECIFICA**

##### **Tempo considerato per il pronto realizzo**

	<b>Riduzioni</b>
- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato LUNGO	10%
- Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.)	5%
- Mancanza di garanzie	10%
- Riduzione media di prezzo relativa al rapporto tra il prezzo pagato all'acquisto ed il prezzo inizialmente chiesto dal venditore	10%
<b>Riduzione Totale</b>	<b>35%</b>

#### **Analisi estimativa del più probabile valore di mercato:**

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare di cui alla presente relazione, identificato nel Comune di Valdagno (VI):

- TERRENO sito a Valdagno (sez. Valdagno) catastalmente censito al fg. n. 27 mapp. 354 di mq 224 seminativo arborato di classe 4 (catasto terreni);





- ABITAZIONE sita a Valdagno (sez. Q) in via Contrada Battistini catastalmente censito al fg. n. 27 mapp. 360 categoria A/4 cl. 6 vani 6 (catasto fabbricati);

Viene quantificato in € 27.711,53 che si arrotonda a € 27.700,00 alla data di stima del 28/03/2023.

#### Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva:

- Valore di mercato stimato:	€ 27.700,00 -
- Riduzione per vendita forzata (-35%):	€ 9.695,00 -
- Oneri condominiali arretrati:	€ 0,00 -
- Costi regolarizzazione catastale e sanzioni:	€ 0,00 -
- Costo regolarizzazione urbanistica edilizia:	€ 0,00 =
Totale	€ 18.005,00
<b>TOTALE</b> che si arrotonda a (diciottomila/00)	<b>€ 18.000,00</b>

#### Analisi delle aggiudicazioni

Come richiesto nel quesito sono stati analizzati i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni forniti da Astalegale S.p.a. e relativi a Valdagno (Vi), epurati dai beni non compatibili con quello oggetto di pignoramento (terreni, edifici commerciali ed artigianali)

Precisando che i dati forniti non indicano lo stato e l'epoca di costruzione degli immobili aggiudicati e quindi possono essere solamente indicativi rispetto al bene oggetto di pignoramento, non sono stati trovati immobili comparabili oggetto di recente aggiudicazione.

#### Giudizio di vendibilità/appetibilità:

L'immobile ha scarse possibilità sia per la posizione che per lo stato in cui si trova.

#### Possibili interessati:

Proprietari di immobili limitrofi, piccoli investitori.

#### Iniziative di vendita:

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche; pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Immobiliare.it; pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA", cartello di vendita affisso sul terrazzo fronte strada.

#### Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (vendita forzata)

Si è stabilito, di definire il valore di Pronto Realizzo come "tecnicamente" analogo a quello di Vendita Forzata.

#### ➤ **QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

L'immobile di proprietà dell'esecutato è stato pignorato per intero.



➤ **QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

---

Dalle risultanze dell'ufficio anagrafe del comune di Montecchio Maggiore risulta quanto segue:

- L'esecutato \_\_\_\_\_ è residente nel comune di \_\_\_\_\_
- Dal 01/03/2013 al 12/09/2021 l'esecutato è stato residente nel comune di \_\_\_\_\_
- Dal 10/06/1998 al 01/03/2013 l'esecutato è stato residente nel comune di \_\_\_\_\_
- L'esecutato ha contratto matrimonio in data \_\_\_\_\_, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

➤ **OSSERVAZIONI FINALI**

---

Si rimanda a quanto segnalato in check list

Si precisa che con nota di trascrizione del 06/07/2009 R.G. 14377 R.P. 8991 è stata trascritta l'accettazione di eredità di \_\_\_\_\_ per i beni in perizia.

Accesso all'immobile: è stato comunicato dai proprietari vicini, che il passaggio all'edificio avviene tramite un piccolo passaggio tra le abitazioni, su mappali di altra ditta.

Rilievo non eseguito per l'impossibilità di accedere in sicurezza al fabbricato come relazionato nel verbale di accesso del custode giudiziario. Immobile in stato di abbandono.

Nota Bene: si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. La superficie dei terreni è stata desunta dalle planimetrie catastali. Ogni specifica attività di verifica, anche dei confini catastali tramite rilievo topografico o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti. Trattandosi di pignoramento immobiliare, nelle valutazioni e quindi nella vendita sono esclusi gli arredi e i beni mobili di ogni genere. La valutazione dell'immobile viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, precisando che eventuali differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.



➤ **ALLEGATI**

---

1. Sovrapposizione mappa catastale e foto satellitare;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetria dello stato reale degli immobili;
4. Estratto di mappa;
5. Visure storiche;
6. Planimetria catastale;
7. Confronto tra schede catastali e stato dei luoghi;
8. Provvedimenti autorizzativi;
9. Confronto tra progetto comunale e stato dei luoghi;
10. Tabelle comparabili utilizzati;
11. Certificato storico di residenza ed estratto di matrimonio dell'esecutato;
12. Atti di provenienza;
13. Attestato di Prestazione Energetica
14. Certificato di Destinazione Urbanistica;
15. Ricevute di spedizione del rapporto di valutazione alle parti interessate.

L'Esperto Stimatore  
*GEOM. FAUSTO MOSELE*  
Firmato digitalmente



