



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 061/2024 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:

Esecutata:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **29/10/2024**

Identificazione beni: Beni in Valdagno (VI), Via IV Novembre, 3/D
Dati Catastali: NCEU, Comune di Valdagno – Sezione Q-
Foglio 1, P.Illa 259, sub. 16 (A/3)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Dott. Arch. Alfonso Pozza** – Vicolo Matteotti, 15 – Bassano del Grappa (VI)
Mail: pozzaal@libero.it – tel: 0424/227262
email (pec): alfonso.pozza@archiworldpec.it

Custode Giudiziario: I.V.G. di Vicenza - Via Volto, 63 – Longare (VI)
Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **061/2024**, promossa da:
COSTRUZIONI SRL

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 29/10/2024

Esperto stimatore: Dott. Arch. Alfonso Pozza

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento in condominio

Ubicazione (pag. 6): Valdagno (VI), Via IV Novembre, n.3/D

Dati catastali attuali dei beni (pag. 14): NCEU - Sez. Q - Foglio 1, Particella n.259 sub. 16 (A3)

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 49,90 m² circa, poggiolo 1,10 m² circa

Stato di manutenzione (pag. 6): buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16): nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 19): nessuna

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 30): € 51.500

Date/valori comparabili reperiti (pag. 28): comparabile A: 18/01/2024, € 35.000; comparabile B: 20/09/2023, € 28.000; comparabile C: 28/05/2024, € 58.000

Valore di vendita forzata proposto (30): € 44.000

Valore debito: € 362.452,93 oltre l'imposta di registro del Decreto Ingiuntivo, oltre ai successivi interessi convenzionali di mora maturati e maturandi sino al saldo, oltre il costo della notifica del presente atto e le successive occorrente, come da atto di pignoramento (in data 13/11/2023)

Occupazione (pag. 14): libero e nelle disponibilità della società eseguita

Titolo di occupazione (pag. 14): proprietà

Oneri (pag. 24): non ci sono spese condominiali

APE (pag. 14): viene redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, classe E

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 32): nulla da segnalare

Lotto (pag. 32): 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 soli 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 immobiliari 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	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	8
3.5	Certificazione energetica	14
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	14
4.1	Possesso.....	14
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	14
5.	ASPETTI CATASTALE	14
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	14
5.2	Intestatari catastali storici	15
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	16
5.4	Giudizio di conformità catastale	16
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	18
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	19
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	20
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	20
7.2	Abusi/diformità riscontrati	21
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	21
7.4	Disciplina urbanistica	21
7.5	Perimetro del “mandato”	21
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	24
8.1	Oneri e vincoli	24
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023)	25
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	27
9.	SUOLO DEMANIALE.....	28
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	28



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	28
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	28
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	28
12.1	Metodo di valutazione	28
12.2	Stima del valore di mercato	30
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	30
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	31
12.5	Giudizio di vendibilità'	31
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	31
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	32
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	32
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	32
15.	LOTTI	32
16.	OSSERVAZIONI FINALI	32
17.	ELENCO ALLEGATI.....	33

_*



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni peritali si sono svolte secondo il seguente ordine cronologico:

- 26/03/2024: nomina da parte dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Vicenza Dott.ssa Sonia Pantano dell'esperto stimatore, con comunicazione pervenuta a quest'ultimo a mezzo PEC in data 27/03/2024;
- 28/03/2024: accettazione incarico da parte del sottoscritto Arch. Alfonso Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 731 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, che provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati;
- 28/03/2024: invio a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate – sede di Vicenza, di richiesta verifica esistenza contratti di locazione in essere sugli immobili pignorati; la richiesta è stata evasa con comunicazione giunta a mezzo PEC in data 29/04/2024;
- 03/04/2024: verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., hanno avuto inizio le operazioni peritali con l'acquisizione di adeguata documentazione catastale e ipotecaria tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio;
- 03/04/2024: invio via mail al Custode Giudiziario della bozza di Check List;
- 09/04/2024: acquisizione presso Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Vicenza della "Visura Storica Società di Capitale" della società esecutata;
- 26/04/2024: invio a mezzo PEC al Comune di Valdagno (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti"; la richiesta è stata evasa in data 24/05/2024 con l'invio della documentazione;
- 14/05/2024: alle ore 9.45 è stato effettuato il primo sopralluogo presso l'immobile pignorato alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza ma per assenza del proprietario non è stato possibile accedere al fabbricato;
- 16/05/2024: deposito Check List;
- 10/07/2024: alle ore 11.45 è stato svolto un secondo sopralluogo per visitare i locali ed eseguire le operazioni di rito alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza che provvedeva alla sostituzione delle serrature non essendo presente l'esecutato; è emerso che l'immobile risulta disabitato, con utenze di luce, acqua e gas non attive;
- 11/07/2024: il sottoscritto inviava Istanza di proroga di deposito della relazione peritale, istanza autorizzata dal G.E. con provvedimento in data 21/07/2024 e differimento dell'udienza al 29/10/2024.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione del bene

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio condominiale ubicato al civico n. 3/D di Via IV Novembre del Comune di Valdagno (VI), una zona all'interno del Centro Storico a destinazione residenziale/commerciale posta a circa 500 mt. a nord/ovest della Sede Municipale, e dotata di tutti i servizi quali scuole a tutti i livelli di insegnamento, parchi, farmacie, supermercati, negozi alimentari, ufficio postale, stazione autobus.



La principale via di comunicazione per raggiungere il Comune di Valdagno è la S.P. 246 di collegamento con il Comune Montecchio Maggiore posto a circa 22 Km. in direzione sud/est dove è presente il casello Alte- Montecchio dell'autostrada A4 Torino-Trieste.

Il fabbricato residenziale/commerciale, avente asse longitudinale principale in direzione nord/sud, realizzato originariamente prima del 01/09/1967 e oggetto di interventi di ristrutturazione o cambio d'uso di alcune unità tra gli anni 1999 e 2011, si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo, terzo) ed un livello interrato che occupa solo parte del sedime dei piani superiori; le attività commerciali sono collocate al piano terra e si affacciano a ovest su Corso Italia, mentre l'accesso agli appartamenti ai piani superiori avviene da via IV novembre a sud tramite un ingresso ad arco che immette su corte interna comune anche ad altre unità immobiliari.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Piena proprietà per la quota di 1/1 della società

dell'immobile che così risulta descritto nell'Atto di Pignoramento:

(...) l'unità immobiliare di proprietà della predetta società debitrice sita in Comune di Valdagno (VI), via IV Novembre n. 3 interno D piano 1 e censita al NCEU sezione Q della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza al Foglio 1 part. 259, sub. 16 nat. A/3 cl. 4 vani 3.

Si segnala che al Catasto l'immobile risulta ancora intestato alla società

per mancata voltura del verbale di assemblea del Notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza in data 24.06.2022 numero 73965/37718 di rep. (...).

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di titolarità della società eseguita in quanto il sottoscritto ha reperito dallo Studio del Notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza il "Verbale di Assemblea" Rep. n. 73.965 Racc. n. 37.718 del 24/06/2022 sopracitato, riguardante la modifica della denominazione sociale della società e il trasferimento della sede legale nel Comune

; tale atto è stato registrato a Vicenza il 05/07/2022 al n. 23017 serie 1T ma non trascritto.

Tra i beni di proprietà della società eseguita figura anche l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva; si conferma, come riportato nell'Atto di Pignoramento, che al Catasto Fabbricati l'immobile risulta ancora intestato alla precedente società

Identificazione catastale dei beni

L'unità immobiliare oggetto di procedura risulta catastalmente così identificata:

Comune di Valdagno (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1

- Particella n.259 sub.16 – Categoria: A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

Poiché il bene pignorato è costituito da un singolo appartamento, effettuate le necessarie valutazioni in relazione alle caratteristiche dei beni e all'andamento del mercato locale, il sottoscritto esperto stimatore procede con la formazione di un **UNICO LOTTO**.



3.3 Confini N-E-S-O

L'appartamento al piano primo confina in senso orario (N.E.S.O.): appartamento altra ditta Particella n. 909 sub.21 (N.), appartamento altra ditta e vano scala comune (E.), Particella n. 260 -Fabbricato altra ditta (S.), stacco del fabbricato su Corso Italia (O.).

3.4 Descrizione dettagliata del bene

Unità immobiliare ad uso civile abitazione ubicata al piano primo di una palazzina, che dalla scheda catastale ([Allegato N.4](#)) e dagli elaborati grafici di progetto ([Allegato N.7](#)) risulta così composta:

– cucina/soggiorno, poggiolo, disimpegno, camera, bagno.

L'accesso pedonale avviene da corte comune (Particella n.262 – Ente urbano) che partendo da Via IV Novembre a sud conduce tramite un sottoportico alla Particella n.1135 (Ente Urbano), dalla quale su lato est insiste, all'interno di un portico, l'ingresso comune del fabbricato delimitato da portone in legno, varcato il quale una scala interna con alzate e pedate in marmo e parapetto in metallo a ritzi verticali con corrimano in legno, porta a un pianerottolo al piano primo, a servizio di due unità residenziali.

Le altezze interne rilevate, circa ml.2,78 sotto trave (ml.2,96 sotto tavolato), sono leggermente difformi rispetto a quanto indicato nella scheda catastale (H=2.80) ma conformi a quelle delle tavole dell'ultimo progetto autorizzato (ml.2,78).

Le finiture dei locali sono di livello e stato di manutenzione buono, con portoncino d'ingresso in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera, oscuri in legno alla vicentina, porte interne in legno, pavimenti in parquet, pareti verso area esterna, a ovest e ad est (ingresso) intonacate e tinteggiate, pareti divisorie interne in cartongesso tinteggiate, soffitti a vista con travetti in legno e sovrastante tavolato.

Si rileva una leggera traccia di infiltrazione nella camera, proveniente dalla facciata esterna a ovest.

Il bagno cieco ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, piatto doccia, lavabo, bidet e vaso sanitario.

Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento non è stato possibile accertare il funzionamento della caldaia a gas metano collocata in una parete del vano cucina/soggiorno, che alimenta radiatori tubolari, in quanto tutte le utenze al momento del sopralluogo risultavano non attive.

L'immobile pignorato è dotato di impianto citofonico, elettrico, idrico-sanitario, allacciamento degli scarichi alla fognatura comunale.

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

Premesso che dalle informazioni raccolte non risultano essere stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, sulla base del sopralluogo effettuato e delle attuali condizioni dell'unità immobiliare, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti.

L'appartamento sviluppa una superficie calpestabile di circa mq. 41,35 e il poggiolo di mq 1,10.



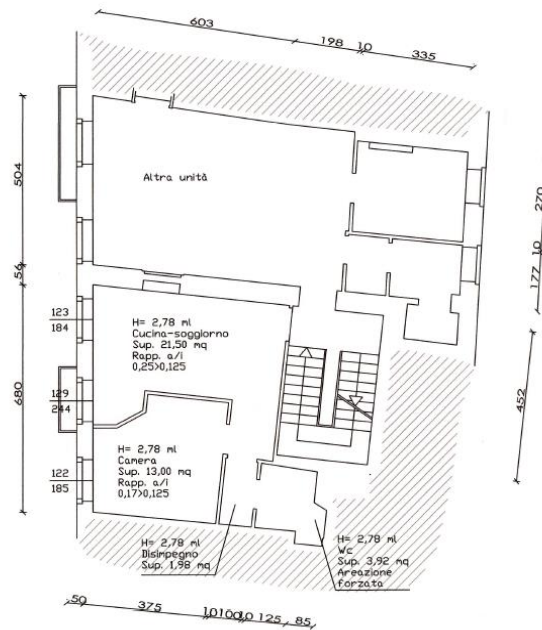


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale ([Allegato N.4](#))



Figura 2. Estratto mappa catastale ([Allegato N.4](#))





STATO DI PROGETTO
PIANTA PIANO PRIMO

Figura 3. Planimetria immobile ultimo progetto autorizzato Anno 2009 ([Allegato N.7](#))

Figura 4. Foto Immobile ([Allegato N.2](#))



Vista fronte ovest fabbricato da Corso Italia



Fronte ovest fabbricato visto da sud Corso Italia



Vista d'insieme fronte ovest da Corso Italia



Individuazione fronte ovest appartamento da Corso Italia





Ingresso corte interna da via IV novembre a sud



Ingresso est al fabbricato da corte interna



Particolare ingresso est fabbricato da corte interna



Vista ingresso comune di accesso al fabbricato



Piano terra - Vista portone d'ingresso comune a nord



Particolare prima rampa scala comune da piano terra



Piano primo - Particolare scala comune



Piano primo - Ingresso abitazione





Piano primo – zona ingresso da cucina soggiorno



Piano primo – lato nord cucina soggiorno



Piano primo – Caldaia inserita su zona cucina



Piano primo – Zona nord/ovest cucina soggiorno



Piano primo – Zona sud/ovest cucina soggiorno



Piano primo – Zona est cucina soggiorno



Piano primo – Camera lato nord/est



Piano primo – Camera lato nord/ovest





Piano primo – Particolare ammaloramento parete ovest camera



Piano primo – Particolare soffitto camera



Piano primo – Bagno porzione sud



Piano primo – Bagno porzione nord

Superficie commerciale

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

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

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



- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse;
- 1/2 per i posti auto coperti.

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Primo	Abitazione	49,90	1,00	49,90
	Poggiolo	1,10	0,33	0,36
TOTALE				50,26

3.5 Certificazione energetica

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

Per l'unità ad uso abitazione oggetto della presente relazione è stato predisposto l'APE a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa. ([Allegato N.1](#))

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "E", con un valore di prestazione energetica globale pari a 102,63 kWh/m² anno.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile pignorato, appartamento al piano primo, è nella disponibilità della società esecutata.

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

L'immobile pignorato al momento del sopralluogo risultava libero.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali

A tutto il 03/04/2024 risulta ancora catastalmente intestataria e proprietaria per la quota di 1/1 la Società _____ per mancata voltura dell'Atto del Notaio Gianfranco Di Marco del "Verbale di Assemblea" Rep. n. 73.965 Racc. n. 37.718 del 24/06/2022 registrato a Vicenza il 05/07/2022 al n. 23017 serie 1T ([Allegato N.4](#)) riguardante la modifica della denominazione sociale della società



e il trasferimento della sede legale nel Comune
della seguente unità immobiliare oggetto di pignoramento:

Comune di Valdagno (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1

- **Particella n.259 sub.16** – VIA IV NOVEMBRE n. 3 Interno D – piano: 1 – Categoria: A/3 – Classe: 4 – Consistenza: 3 vani – Superficie catastale: Totale mq.50, Totale escluse aree scoperte mq.50 – Rendita: € 294,38.

Il fabbricato risulta edificato su area censita al Catasto Terreni Foglio 1 Particella n.259 Ente Urbano; la Particella n.259 sub.16 ha diritto al bene comune non censibile (BCNC) individuato al Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella n.259 sub. 15 piano T-1-2-3 (scala comune ai sub 10 - 16 della Particella n.259 e ai sub. 11 -17 -18 della Particella n.909).

Variazioni storiche

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/12/2012 Pratica n. VI0273297 in atti dal 28/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 51564.1/2012);
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/12/2011 Pratica n. VI0428368 in atti dal 27/12/2011 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 166024.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2006 Pratica n. VI0202229 in atti dal 02/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45902.1/2006);
- VARIAZIONE del 28/07/2006 Pratica n. VI0162188 in atti dal 28/07/2006 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 35840.1/2006);
- SCRITTURA PRIVATA del 04/07/1994 in atti dal 12/05/1997 CONTINUITA' STORICA DA VERIF. (n. 7841.2/1994);
- VARIAZIONE del 14/05/1992 in atti dal 15/12/1995 FRZ,AMP (n. 3622/1992).

5.2 Intestatari catastali storici

Allo stato attuale il bene oggetto di procedura risulta catastalmente intestato a:

- – proprietà per la quota di
1/1.

Precedentemente il bene oggetto di procedura risultava catastalmente intestato a:

- fino al 27/12/2017: Proprietà 1/1;
- fino al 30/09/2011:
- fino al 18/12/2007: Proprietà 1/1;
- fino al 22/07/2005:
 - Proprietà 1/1;
- fino al 31/07/2000:
 - Proprietà;
- fino al 04/07/1994: – Proprietà.



5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell'Atto di pignoramento l'unità immobiliare oggetto di procedura viene così descritta:

(...)

l'unità immobiliare di proprietà della predetta società debitrice sita in Comune di Valdagno (VI), via IV Novembre n. 3 interno D piano 1 e censita al NCEU sezione Q della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza al Foglio 1 part. 259, sub. 16 nat. A/3 cl. 4 vani 3.

Si segnala che al Catasto l'immobile risulta ancora intestato alla società

per mancata voltura del verbale di assemblea del Notaio

Gianfranco Di Marco di Vicenza in data 24.06.2022 numero 73965/37718 di rep.

(...).

Nella Nota di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare oggetto di procedura viene così descritta:

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1

Comune L551Q – VALDAGNO (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 30 Particella 259 Subalterno 16 Natura A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 3 vani Indirizzo VIA IV NOVEMBRE N. civico 3 Interno D Piano 1

(...)

Contro

Denominazione o ragione sociale

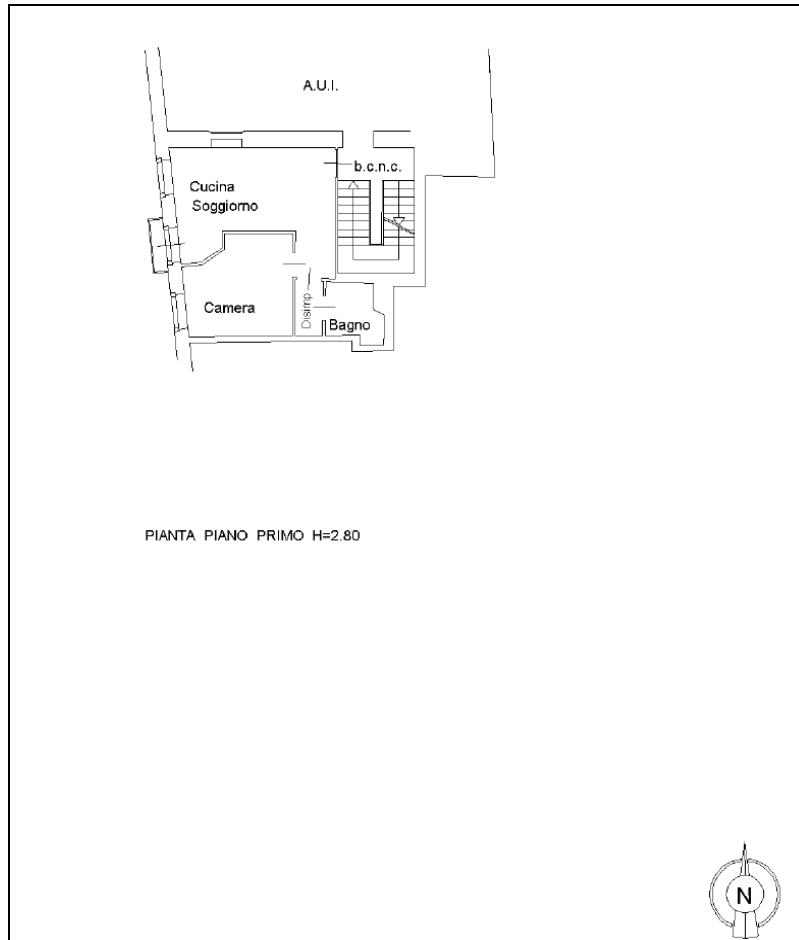
Dalle indagini effettuate risulta che nell'Atto di pignoramento si evidenzia il fatto che l'intestazione catastale dell'immobile non corrisponde a quella di titolarità della società esecutata, mentre nella Nota di Trascrizione risulta intestato alla società esecutata.

Pertanto i dati non sono conformi a quelli catastali in quanto non è stato trascritto il presente atto: "Verbale di Assemblea" Notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza Rep. n. 73.965 Racc. n. 37.718 del 24/06/2022 registrato a Vicenza il 05/07/2022 al n. 23017 serie 1T, riguardante la modifica della denominazione sociale della società da _____ e il trasferimento della sede legale nel Comune

5.4 Giudizio di conformità catastale

La planimetria agli atti dell'unità abitativa al piano primo, di cui alla scheda depositata in data 27/12/2011 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 10/07/2024.





PIANTA PIANO PRIMO H=2.80

Figura 5. Planimetria catastale del bene. (Allegato N.4)

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA						
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI						
Comune VALDAGNO		Sezione	Foglio 1	Particella 259	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
8						SOPPRESSO
10	via iv novembre		2-3			ABITAZIONE
15	via iv novembre		T-1 - 2-3			B.C.N.C. SCALE COMUNE AI SUB 10 - 16 E MAPPALE 909 SUB 11 - 17 - 18
16	via iv novembre	3	1		D	ABITAZIONE
Comune VALDAGNO		Sezione	Foglio 1	Particella 909	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
11	via iv novembre	3	S1-T - 1			ABITAZIONE CON SCALE ESCLUSIVE PER ACCESSO ALLA CANTINA
12						SOPPRESSO
13	CORSO ITALIA		T			NEGOZIO
14	via iv novembre		T			B.C.N.C. (INGRESSO) COMUNE AI SUB 11 - 13 - 17 - 18 E MAPPALE 259 SUB 10 - 16
17	via iv novembre	3	2-3		D	ABITAZIONE
18	via iv novembre	3	3		D	ABITAZIONE

Figura 6.1 Estratto elenco dei subalterni (Allegato N.4)



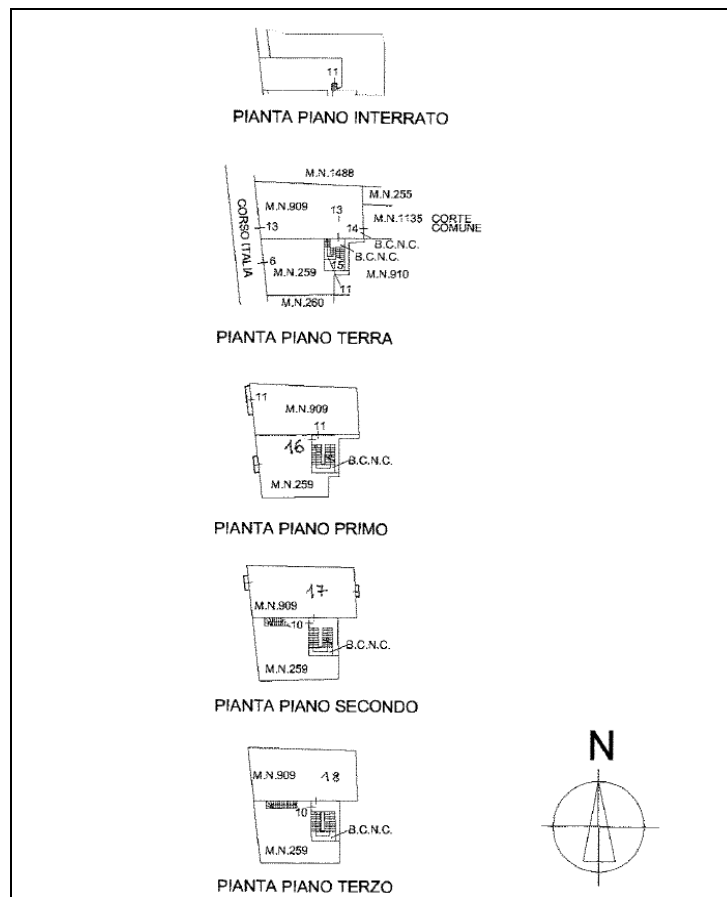


Figura 6.2 Estratto dimostrazione grafica dei subalterni ([Allegato N.4](#))

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

La Società esecutata risulta titolare del bene oggetto di procedura a seguito di “Verbale di Assemblea” Notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza Rep. n. 73.965 Racc. n. 37.718 del 24/06/2022 registrato a Vicenza il 05/07/2022 al n. 23017 serie 1T ma non trascritto, riguardante la modifica della denominazione sociale della società da _____ e il trasferimento della sede legale nel Comune _____

I precedenti atti di provenienza sono i seguenti: ([Allegato N.5](#))

- **Atto di fusione di società** in data 27/12/2017, Rep. N.117961 Racc. N.24217 Notaio Dott. Giovanni Rizzi di Vicenza, ivi trascritto in data 12/01/2018 ai n.ri 642 R.G. e 850 R.P., attraverso il quale la società _____ incorporava la società _____
- **Atto di fusione di società** in data 30/09/2011, Rep. N.113537 Racc. N.20868 Notaio Dott. Giovanni Rizzi di Vicenza, ivi trascritto in data 06/10/2011 ai n.ri 12357 R.G. e 19067 R.P. e rettificato con formalità trascritta il 20/12/2011 ai n.ri 16188/24512 (indicazione corretta del codice catastale del Comune di _____), per incorporazione da parte _____



- **Atto di Compravendita** in data 18/12/2007, Rep. N.307 Racc. N.265 Notaio Dott.ssa Claudia Crocenzi di Arzignano (VI), trascritto a Vicenza in data 31/12/2007 ai n.ri 20177 R.G. e 33977 R.P. attraverso il quale la società .
- **Decreto di Trasferimento immobili** del Tribunale di Vicenza in data 22/07/2005 numero 5139/2005 di repertorio, trascritto a Vicenza in data 01/08/2005 ai n.ri 12823 R.G. e 20267 R.P. attraverso il quale la società acquistava dalla società
il diritto di intera piena proprietà;
- **Atto di Compravendita** in data 31/07/2000, Rep. N.168116 Racc. N.12.587 Notaio Dott. Ottaviano Giarolo di Vicenza, ivi trascritto in data 03/08/2000 ai n.ri 18210 R.G. e 12798 R.P. attraverso il quale la società acquistava dal Sig.
la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

N.B.: in tale atto si precisa che *“l'accesso all'unità m.n. 259 sub 8 è assicurato dalla scala del fabbricato adiacente (Particella n.909 di proprietà di terzi), accesso che viene pertanto trasferito all'odierna parte acquirente. (...) Inoltre “il m.n. 909 subb. 11 e 12 ha diritto di passaggio dal cortile m.n. 262 (...) e dal successivo sottoportico che immette nel cortile m.n. 255b con accesso dallo stesso cortile (...). Si precisa che la Particella n.259 sub.8, in seguito a variazione di cambio d'uso nell'anno 2011, è diventata l'attuale Particella n.259 sub.16.*

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Precedentemente il bene oggetto di procedura risultava intestato a:

- fino al 27/12/2017: in forza di “Atto di fusione di società” in data 30/09/2011, Rep. N.113537 Racc. N.20868 Notaio Dott. Giovanni Rizzi di Vicenza, ivi trascritto in data 06/10/2011 ai n.ri 12357 R.G. e 19067 R.P. e rettificato con formalità trascritta il 20/12/2011 ai n.ri 16188/24512 (indicazione corretta del codice catastale del Comune di Trissino), per incorporazione della società
proprietaria del diritto di intera proprietà sull'immobile in Comune di Valdagno – Catasto Fabbricati – FG. 1 – sezione Q – Particella n. 259 sub.8 (natura A/10 – vani 2); si sottolinea che l'immobile oggetto di procedura è stato generato tramite “Variazione della destinazione” in data 27/12/2011 con soppressione della Particella n. 259 sub.8 nat. A/10 che ha generato l'attuale Particella n.259 sub.16 nat. A/3;
- fino al 30/09/2011: in forza di “Atto di Compravendita” in data 18/12/2007, Rep. N.307 Racc. N.265 Notaio Dott.ssa Claudia Crocenzi di Arzignano (VI), trascritto a Vicenza in data 31/12/2007 ai n.ri 20177 R.G. e 33977 R.P. attraverso il quale acquistava dalla stessa società
il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in Comune di Valdagno – Catasto Fabbricati – FG. 1 – sezione Q – Particella n. 259 sub.8;
- fino al 18/12/2007: in forza di “Decreto di Trasferimento immobili” del Tribunale di Vicenza in data 22/07/2005 numero 5139/2005 di repertorio, trascritto a Vicenza in data 01/08/2005 ai n.ri 12823 R.G. e 20267 R.P. attraverso il



quale acquistava dalla società

il diritto di intera piena proprietà, tra gli altri, sull'immobile in Comune di Valdagno – Catasto Fabbricati – FG. 1 – sezione Q – Particella n. 259 sub.8 – nat. A/10;

- fino al 22/07/2005: in forza di “Atto di Compravendita” in data 31/07/2000, Rep. N.168116 Notaio Dott. Ottaviano Giarolo di Vicenza, ivi trascritto in data 03/08/2000 ai n.ri 12798 R.G. e 18210 R.P. attraverso il quale acquistava dal proprietario per titoli anteriori al ventennio per la quota di 1/1, dell'immobile in Comune di Valdagno – Catasto Fabbricati – FG. 1 – sezione Q – Particella n. 259 sub.8.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Valdagno (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione sono i seguenti: ([Allegato N.7](#))

- Anno di costruzione anteriore al 01/09/1967;
- COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' Prot. N. 42328/99 in data 21/10/1999 per interventi di cui ai punti E) ed F) riguardanti sostanzialmente opere interne senza modifica della sagoma e dei prospetti dell'immobile, consistenti nella redistribuzione della tramezzatura interna di tutti i piani, sostituzione della pavimentazione, rifacimento bagni e impianti tecnologici, ripasso copertura, dell'immobile sito in Via Corso Italia identificato catastalmente al Fg. 1 mapp.: 259-909;
- CONCESSIONE EDILIZIA di “VARIANTE ALLA COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA' DEL 21/10/1999 N° 42328/99 DI PROT., PARZIALMENTE IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART.97 DELLA L.R. 61/85 E RIUSO DI UNA SOFFITTA AI FINI ABITATIVI AI SENSI DELLA L.R. 12/99”, Prot. N 16995 Rif. N. 15551/01 SS Reg. N. C0300037 in data 29/04/2003;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' Prot. N. 6783/08 in data 22/02/2008 per (...) *rifacimento pavimentazione di un tratto di passaggio ente urbano foglio 1 mappale 1114 (...)*, dell'immobile sito in Via 4 Novembre ed identificato catastalmente al Fg. 1 mapp.: 909 – 162 – 259;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' Prot. N. 33644/09 in data 15/10/2009;
- PERMESSO DI COSTRUIRE Prot. N. 40081/09 Rif. N.23362/09 Reg. N.PC090264 in data 26/11/2009 per (...) *lavori di RISTRUTTURAZIONE PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA UFFICIO A RESIDENZA, FRAZIONAMENTO DI UN'UNITA' IMMOBILIARE E MANUTENZIONE ORDINARIA ALLA COPERTURA (...)* in un edificio sito in Via Quattro Novembre catastalmente censito Comune Censuario di Valdagno Foglio 1 mappale 162-259-909;
- AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' Prot. N. 6007/07 in data 13/02/2007, relativa alla ex Particella n. 259 sub. 8 – ufficio;
- AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' Prot. N. 3443/12 in data 31/01/2012, relativa all'attuale Particella n. 259 sub. 16 – abitazione).



7.2 Abusi/diformità riscontrati

Dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante il sopralluogo non si è riscontrata alcuna irregolarità; pertanto l'immobile è pienamente regolare dal punto di vista urbanistico edilizio.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Lo stato dell'immobile rilevato corrisponde agli elaborati di progetto autorizzati.

7.4 Disciplina urbanistica

Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Valdagno (VI), P.R.C. Piano degli Interventi, individuano il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura all'interno del perimetro del CENTRO STORICO in Zona territoriale omogenea di tipo A1: Centri storici cittadini (Valdagno). ([Allegato N.8](#))

Tra le destinazioni d'uso ammissibili negli edifici ubicati in tali aree vi sono: residenziali e sociali assimilabili alla residenza, direzionali quali uffici e servizi pubblici e privati compatibili con la residenza, attività sociali, culturali e ricreative, commerciali compatibili con la residenza come negozi, artigianali di servizio, turistico-ricettive.

All'interno di tale area a ciascun edificio è stato assegnato un valore a cui corrispondono varie categorie di intervento; quello in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento è "2a – Edifici storici di rilievo o di valore documentale a buon livello di conservazione" e categoria d'intervento ammessa restauro e risanamento conservativo.

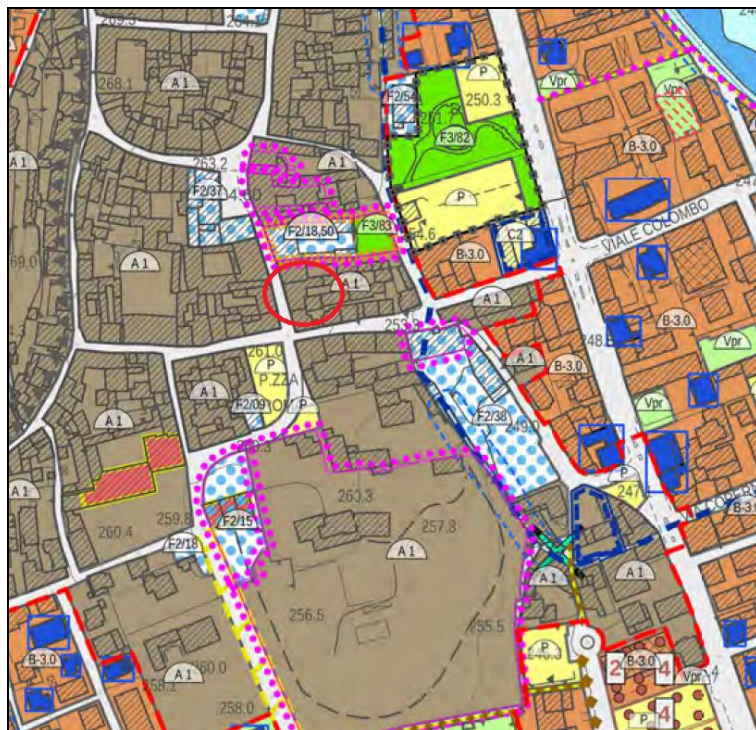


Figura 7. Estratto "P.R.C. P.I. – Elab. 03.05 – Tavola della Zonizzazione e dei Vincoli"

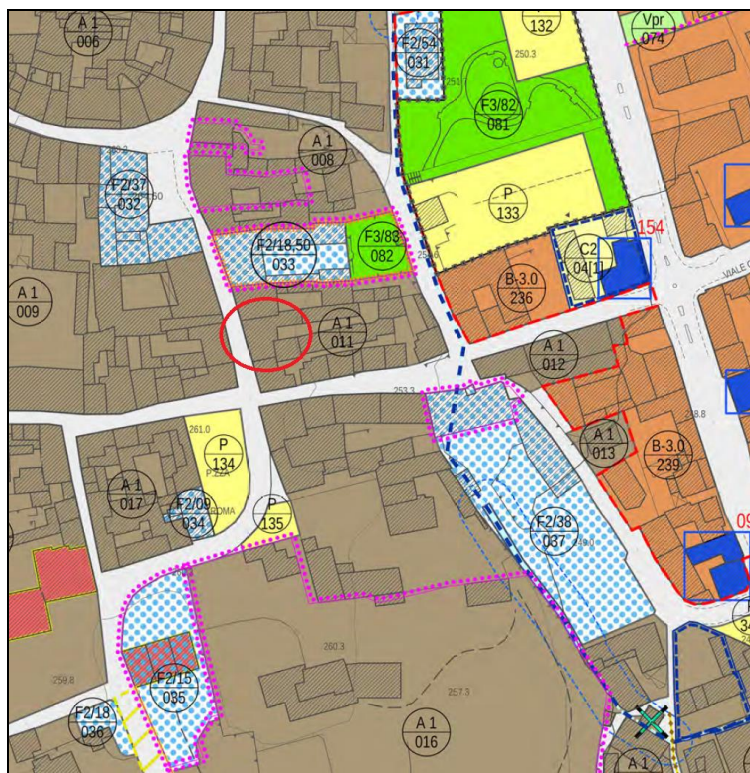


Figura 8. Estratto “P.R.C. P.I. – Elab. 04.10 – Tavola della Zonizzazione e dei Vincoli - Zone significative”

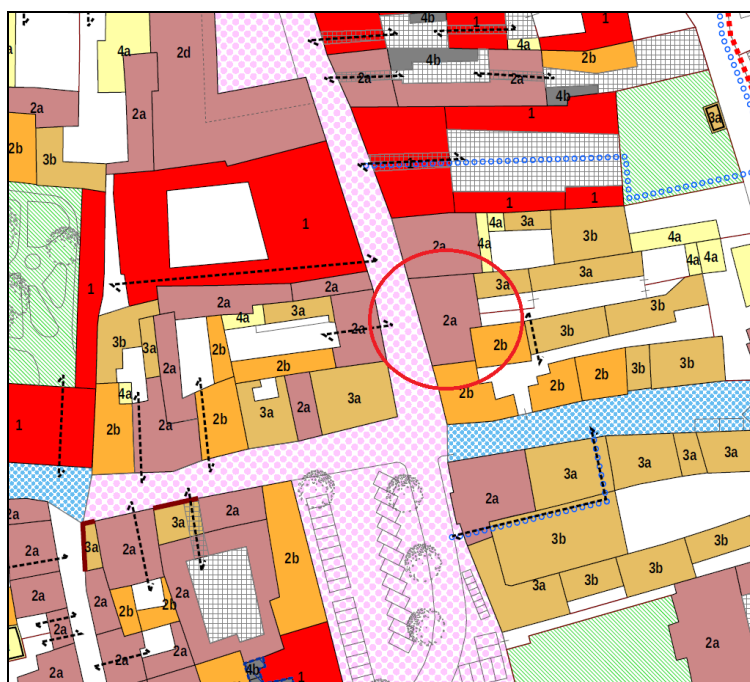


Figura 9. Estratto “P.R.C. P.I. – Elab. 05 – Centro Storico di Valdarno – Valore degli edifici”

Per quanto riguarda i vincoli e le fasce di rispetto, il fabbricato in cui è ubicato l’immobile in oggetto ricade all’interno di un’Area di ricarica della falda come da P.T.C.P.” normato dall’art.146 delle Norme Tecniche Operative del P.I..



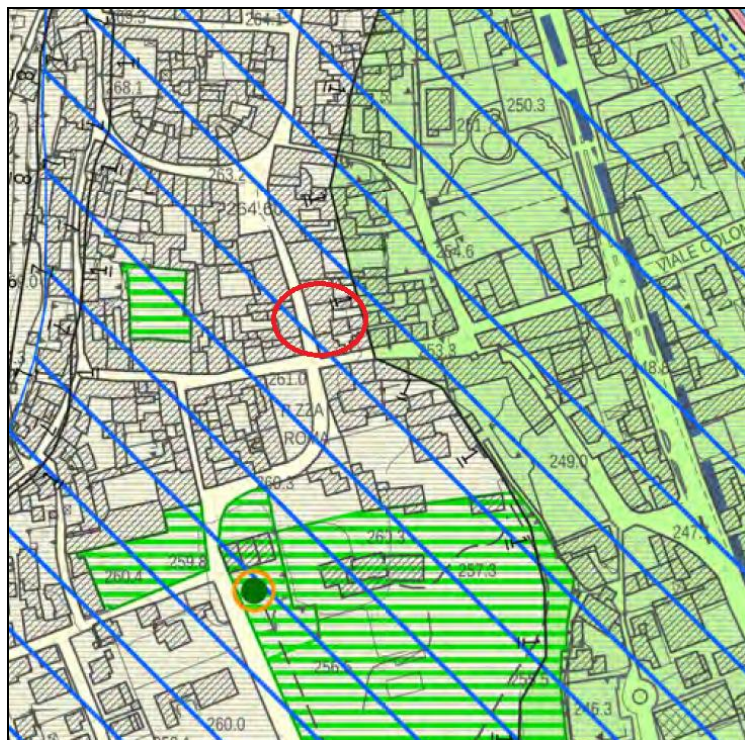


Figura 10. Estratto “P.R.C. P.I. – Elab. 01.5 – Tavola delle Tutele e delle Fragilità”

7.5 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 relativi 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

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, che rimarranno a carico dell’acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: nessuno;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: nessuna;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: nessuno;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: nessuno;
- e) l’esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: nessuno;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: nessuno;
- g) provvedimenti di sequestro penale: nessuno;
- h) domande giudiziali: nessuna;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno;
- j) convenzioni urbanistiche: nessuna;



- k) convenzioni matrimoniali: nessuna;
 - l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno;
 - m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: nessuno;
 - n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: nessuno;
 - o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno;
 - p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: non rilevati;
 - q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: non rilevati;
 - r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: nessuno;
 - s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: nessuno;
 - t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: nessuno;
 - u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: nessuno.
- Il bene è regolare in quanto lo stato rilevato corrisponde alla planimetria catastale e all'ultimo progetto approvato.

Non si è proceduto all'aggiornamento dell'intestazione catastale.

N.B.: nell'Atto di Compravendita in data 31/07/2000, Rep. N.168116 Racc. N.12.587 Notaio Dott. Ottaviano Giarolo di Vicenza, ivi trascritto in data 03/08/2000 ai n.ri 18210 R.G. e 12798 R.P., come già evidenziato ai punti precedenti della presente relazione, si precisa che "l'accesso all'unità m.n. 259 sub 8 (ora 259 sub.16) è assicurato dalla scala del fabbricato adiacente (Particella n.909 di proprietà di terzi), accesso che viene pertanto trasferito all'odierna parte acquirente. (...) Inoltre "il m.n. 909 subb. 11 e 12 ha diritto di passaggio dal cortile m.n. 262 (...) e dal successivo sottoportico che immette nel cortile m.n. 255b (ora Particella n.1135) con accesso dallo stesso cortile (...).

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 18/09/2024)

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 23/02/2024 ai n.ri 3866 R.G. – 2837 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario UNEP c/o Tribunale di Vicenza in data 07/02/2024 rep.n.352/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

quota di

1/1.

Immobile: Comune di Valdagno (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n.259 sub.16 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 30/10/2012 ai n.ri 19207 R.G. – 2743 R.P., a favore



proprietà per la quota di 1/1, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 25/10/2012, N.53661 di Rep. e N.21343 di Racc. Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Vicenza (VI)

Capitale € 900.000,00, Tasso interesse annuo 4,721%, Iscriz. ipotec. per € 1.620.000,00, Durata anni 10

Unità negoziale n.1

Immobile n.12

Comune di Valdagno (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n.259 sub.16 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

La nota di iscrizione comprende anche altri immobili non oggetto di procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima.

N.B.: si segnala che all’Iscrizione sono seguite le seguenti Domande di annotazione:

- Annotazione presentata in data 07/06/2013 ai n.ri 10520 R.G. e 1743 R.P., che riguarda riduzione di somma da € 900.000,00 a € 685.000,00;
 - Annotazione presentata in data 07/06/2013 ai n.ri 10521 R.G. e 1744 R.P., che riguarda restrizione di beni (non comprende il bene oggetto di procedura);
 - Annotazione presentata in data 13/12/2013 ai n.ri 21021 R.G. e 2798 R.P., che riguarda riduzione di somma da € 685.000,00 a € 568.000,00;
 - Annotazione presentata in data 13/12/2013 ai n.ri 21022 R.G. e 2799 R.P., che riguarda restrizione di beni (non comprende il bene oggetto di procedura);
 - Annotazione presentata in data 31/12/2013 ai n.ri 22277 R.G. e 2892 R.P., che riguarda riduzione di somma da € 568.000,00 a € 400.000,00;
 - Annotazione presentata in data 31/12/2013 ai n.ri 22278 R.G. e 2893 R.P., che riguarda restrizione di beni (non comprende il bene oggetto di procedura);
 - Annotazione presentata in data 26/01/2016 ai n.ri 1392 R.G. e 144 R.P., che riguarda riduzione di somma da € 400.000,00 a € 60.000,00; riduzione somma dell’ipoteca da € 1.620.000,00 a € 90.000,00;
 - Annotazione presentata in data 26/01/2016 ai n.ri 1393 R.G. e 145 R.P., che riguarda restrizione di beni (non comprende il bene oggetto di procedura).
- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO iscritta a Vicenza il 08/06/2022 ai n.ri 13062 R.G. – 2210 R.P., a favore di

proprietà per la quota di 1/1, a seguito di Atto in data 07/06/2022, Rep. N.3493/12422 Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (RM)

Capitale € 1.059.180,62, Iscriz. ipotec. per € 2.118.361,24

Unità negoziale n.1

Immobile n.6

Comune di Valdagno (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n.259 sub.16 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

La nota di iscrizione comprende anche altri immobili non oggetto di procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima.



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

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, limitatamente al bene in oggetto, sono i seguenti:

a) iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 30/10/2012 ai n.ri 19207 R.G. – 2743 R.P., a favore di

proprietà per la quota di 1/1, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 25/10/2012, N.53661 di Rep. e N.21343 di Racc. Notaio Dott. Gianfranco Di Marco di Vicenza (VI)

Unità negoziale n.1

Immobile n.12

Comune di Valdagno (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

- Particella n.259 sub.16 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

La nota di iscrizione comprende anche altri immobili non oggetto di procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima.

Domande di annotazione seguite alla sovrascritta Iscrizione:

- Annotazione presentata in data 07/06/2013 ai n.ri 10520 R.G. e 1743 R.P., che riguarda riduzione di somma da € 900.000,00 a € 685.000,00;
 - Annotazione presentata in data 07/06/2013 ai n.ri 10521 R.G. e 1744 R.P., che riguarda restrizione di beni (non comprende il bene oggetto di procedura);
 - Annotazione presentata in data 13/12/2013 ai n.ri 21021 R.G. e 2798 R.P., che riguarda riduzione di somma da € 685.000,00 a € 568.000,00;
 - Annotazione presentata in data 13/12/2013 ai n.ri 21022 R.G. e 2799 R.P., che riguarda restrizione di beni (non comprende il bene oggetto di procedura);
 - Annotazione presentata in data 31/12/2013 ai n.ri 22277 R.G. e 2892 R.P., che riguarda riduzione di somma da € 568.000,00 a € 400.000,00;
 - Annotazione presentata in data 31/12/2013 ai n.ri 22278 R.G. e 2893 R.P., che riguarda restrizione di beni (non comprende il bene oggetto di procedura);
 - Annotazione presentata in data 26/01/2016 ai n.ri 1392 R.G. e 144 R.P., che riguarda riduzione di somma da € 400.000,00 a € 60.000,00; riduzione somma dell'ipoteca da € 1.620.000,00 a € 90.000,00;
 - Annotazione presentata in data 26/01/2016 ai n.ri 1393 R.G. e 145 R.P., che riguarda restrizione di beni (non comprende il bene oggetto di procedura).
- Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO iscritta a Vicenza il 08/06/2022 ai n.ri 13062 R.G. – 2210 R.P., a favore di

proprietà per la quota di 1/1, a seguito di Atto in data 07/06/2022, Rep. N.3493/12422 Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma (RM)

Unità negoziale n.1

Immobile n.6



Comune di Valdagno (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n.259 sub.16 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

La nota di iscrizione comprende anche altri immobili non oggetto di procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima.

b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

– Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 23/02/2024 ai n.ri 3866 R.G. – 2837 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario UNEP c/o Tribunale di Vicenza in data 07/02/2024 rep.n.352/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

proprietà per la quota di

1/1.

Immobile: Comune di Valdagno (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n.259 sub.16 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile pur inserito all'interno di un fabbricato composto da quattro unità abitative e un negozio, non è costituito in condominio e pertanto non è stato nominato un amministratore condominiale.

Da informazioni raccolte da parte del Custode giudiziario, si precisa che i costi per l'illuminazione delle parti comuni (scala e ingresso) avviene tramite collegamento mensile a turno ai contatori dei singoli proprietari e la pulizia delle scale viene fatta a turno dai condomini.

Non risultano pertanto spese condominiali insolute.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato degli immobili verrà determinato 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 verranno utilizzati 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.”

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell'immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione. ([Allegato N.9](#))

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Appartamento al piano terra
Ubicazione	Comune di Valdagno (VI), via Rio n.2
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 1 - Particella n.204 sub.8 (A/3)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 18/01/2024, Rep.68555 - Racc.17235 Notaio Dott. Domenico Pulejo di Creazzo (VI)
Prezzo di vendita	35.000,00 (Euro trentacinquemila/00)

COMPARABILE B	
Descrizione	Appartamento al piano secondo
Ubicazione	Comune di Valdagno (VI), via Madonetta n.16/B
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 1 - Particella n.369 sub.6 (A/3)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 20/09/2023, Rep.32,947 - Racc.20,610 Notaio Dott. Alberto Bonato di Schio (VI)
Prezzo di vendita	28.000,00 (Euro ventottomila/00)



COMPARABILE C	
Descrizione	Appartamento al piano primo
Ubicazione	Comune di Valdagno (VI), Via IV Novembre n.3/D
Dati Catastali	Catasto Fabbricati Foglio 1 - Particella n.909 sub.21 (A/3)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 28/05/2024, Rep.33,554 - Racc.21,113 Notaio Dott. Alberto Bonato di Schio (VI)
Prezzo di vendita	58.000,00 (Euro cinquantottomila/00)

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 il bene pignorato la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 18/09/2024 risulta essere pari a:

€ 51.500,00 (importo in lettere/00 €), pari a 1.024,67 €/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”.

12.3 Determinazione del valore a base d’asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale: € 0.000,00



- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 0.000,00
- altri costi/oneri: € 0.000,00

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 possono 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.

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 il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 44.000,00 (€ quarantaquattromila /00).**

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il valore attribuito all'unità immobiliare in oggetto nell'Atto di Compravendita in data 18/12/2007 Rep. N.307 Racc. N.265 Notaio Dott.ssa Claudia Crocenzi di Arzignano (VI) di cui ai punti precedenti, era di Euro 100.000,00 (centomila); si specifica che al momento dell'acquisto l'immobile era accatastato come locale ad uso ufficio composto da *“un ingresso, un ufficio, un bagno, un antibagno e un balcone”*; in data 26/11/2009 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 40081 Rif. N.23362/09 Reg. N.PC090264 del 26/11/2009 per cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza.

12.5 Giudizio di vendibilità

Buona, poiché l'immobile è ubicato all'interno del centro storico del Comune di Valdagno.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera proprietà (1/1).



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Si tratta di una Società di Capitale come si evince dalla Visura storica società di capitale ([Allegato N.10](#)) rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Vicenza

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Vedasi punto precedente.

15. LOTTI

Lotto unico costituito da appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio condominiale.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna

Bassano del Grappa, lì 18/09/2024

Il Tecnico Incaricato
Dott. Arch. Alfonso Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi
4. Visure, planimetria, mappa catastale, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore del soggetto esecutato e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato
7. Titoli edilizi ed elaborati grafici
8. Disciplina urbanistica
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
10. Certificato della Camera di Commercio di Vicenza della società esecutata
11. Ricevute invio perizia alla società esecutata ed ai creditori

