

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Liquidazione Controllata n. 83/2023 – Tribunale di Vicenza

[REDAZIONE]

Diritto (pag. 3): Piena Proprietà 1/1 di [REDAZIONE]

Beni (pag. 3): **abitazione e deposito/legnaia con terreno** scoperto esclusivo

Ubicazione (pag. 3): contrada Zovo di Castelvecchio, c.n. 2 - Comune di Valdagno (VI)

Stato (pag. 4-10): insufficiente

Lotti (pag. /): n. 1 lotto

Dati Catastali attuali (pag. 11-12):

Comune di Valdagno, sez. Valdagno - Catasto Fabbricati, fg. 39, **m.n. 756 e m.n. 754.**

Irregolarità/abusi (pag. 13-17): sanatoria edilizia per le difformità differita all'acquirente;

Valore di stima (pag. 18-21): il più probabile valore di mercato è di € 41.000,00, al netto adeguamenti € 33.000,00; **prezzo a base d'asta** pari a: € **28.000,00**

Vendibilità (pag. 22): scarsa

Motivo (pag. 22): posizione, tipologia, stato

Pubblicità (pag. 22): operatori settore, agenzie specializzate

Occupazione (pag. 17): occupati dal proprietario con la famiglia

Oneri condominiali (pag. 17): nessuno

APE (pag. 11): per m.n. 756 redatto il 21/6/2024, codice identificativo 83777/2024, classe Energetica "G"; per m.n. 754 non necessario

Elenco delle formalità che saranno cancellate (pag. 18):

- trascrizione AE Vicenza [REDAZIONE]
- trascrizione AE Vicenza [REDAZIONE]

ALLEGATI:

- allegato 1 - documentazione fotografica;
- allegato 2 - estratto di mappa, visure e planimetrie catastali;
- allegato 3 - comunicazione UT no pratiche edilizie;
- allegato 4 - APE;
- allegato 5 - elenco sintetico delle formalità, titoli di provenienza.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

QUESITO

Redigere perizia dei beni immobili in Zovo di Castelvecchio, come da incarico del Liquidatore.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato comunicato dal Liquidatore dott. Nicola Falde in data 12/3/2024 - Giudice D. dott. Giovanni Genovese.

Per eseguire la valutazione richiesta si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto: estratto di mappa, visure attuali e storiche, planimetrie (visure 14/3-14/5/2024);
- Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno: per documentazione urbanistica e per ricerca pratiche edilizie e agibilità, dichiarazioni di conformità degli impianti (accesso agli atti 15/3/2024; risposta negativa presenza pratiche del 17/4/2024 e successivi colloqui giugno/luglio 2024 per verifiche epoca costruzione fabbricati e sanabilità);
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Conservatoria: per verifica trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie, provenienze (visure 17/6/2024);
- agenzie immobiliari e operatori locali, fonti informative statistiche, Comparabilitalia, Astalegale.

Il sopralluogo è stato eseguito il 20/6/2024 dall'esperto alla presenza del sig. [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto:

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED] nato a [REDACTED]

Bene e ubicazione:

in zona collinare periferica del Comune di Valdagno (VI), nella contrada Zovo di Castelvecchio, c.n. 2, **abitazione e deposito/legnaia con terreno** scoperto esclusivo, ricompresi nel nucleo rurale lungo la strada pubblica.



ubicazione generale dei beni

Giudice D. Dott. GIOVANNI GENOVESE
Liquidatore: dott. Nicola Falde - Perito: arch. [REDACTED]

Caratteristiche zona: zona collinare a circa 800 m di altezza a 7 km ad ovest rispetto al centro del Comune di Valdagno, con aree limitrofe prevalentemente agricole e boschive con alcuni insediamenti a tipologia di contrada.

La zona è priva di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, che si trovano in centro paese.

Principali collegamenti pubblici (Km): SP246 per Valdagno e Recoaro (7), SP45 per Schio (8,8), SP43 per Chiampo (8,2), SPV casello di Valle Agno (17,4), centro Valdagno (7).



ortofoto con individuazione dei beni m.n. 754-765

Descrizione:

Si tratta della piena proprietà di:

- un'**abitazione m.n. 756** ricompresa in un nucleo rurale che si sviluppa su quattro piani fuori terra, chiusa su tre lati da altre unità immobiliari e con accesso autonomo dalla corte comune antistante, su cui affaccia l'unico lato finestrato della casa.

L'immobile, la cui costruzione originale risale ai primi anni del '900, è stato oggetto di alcuni interventi di manutenzione straordinaria nel secondo dopoguerra e di ordinaria in seguito.

L'unità ha pianta pressoché rettangolare, sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **148** mq; è distribuita da una scala di collegamento interna al piano terra con cucina e un piccolo bagno, al piano primo con due camere, al piano secondo con camera e ripostiglio e al piano terzo con soffitta praticabile.

L'unità presenta finiture di tipo molto economico, ha altezze interne di m 2,35 ca ai piani terra e primo, di m 2,20 ca al piano secondo e variabile tra m 1,50 e m 2,90 ca in soffitta.

- un **deposito/legnaia m.n. 754** di due piani fuori terra, posto di fronte all'abitazione, in curva e dalla parte opposta della strada pubblica, con terreno scoperto esclusivo.

L'immobile, vecchia costruzione di incerta datazione, sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **115** mq oltre al terreno scoperto esclusivo di pertinenza di circa **208** mq.

Il fabbricato è realizzato con elementi costruttivi di tipo molto economico ed è privo di impianti e finiture; si presenta in stato precario e al grezzo.

L'unità ha altezza interna di m 2,20 ca al piano terra e al piano primo altezze variabili tra m 1,50/1,80 e 3,00 ca. in colmo.

Lo scoperto esclusivo si sviluppa con andamento in salita verso sud-ovest del lotto ed è tenuto incolto e in parte chiuso da rete metallica. Sul lato est risulta in planimetria un passaggio che collega dalla strada al terreno sul retro.



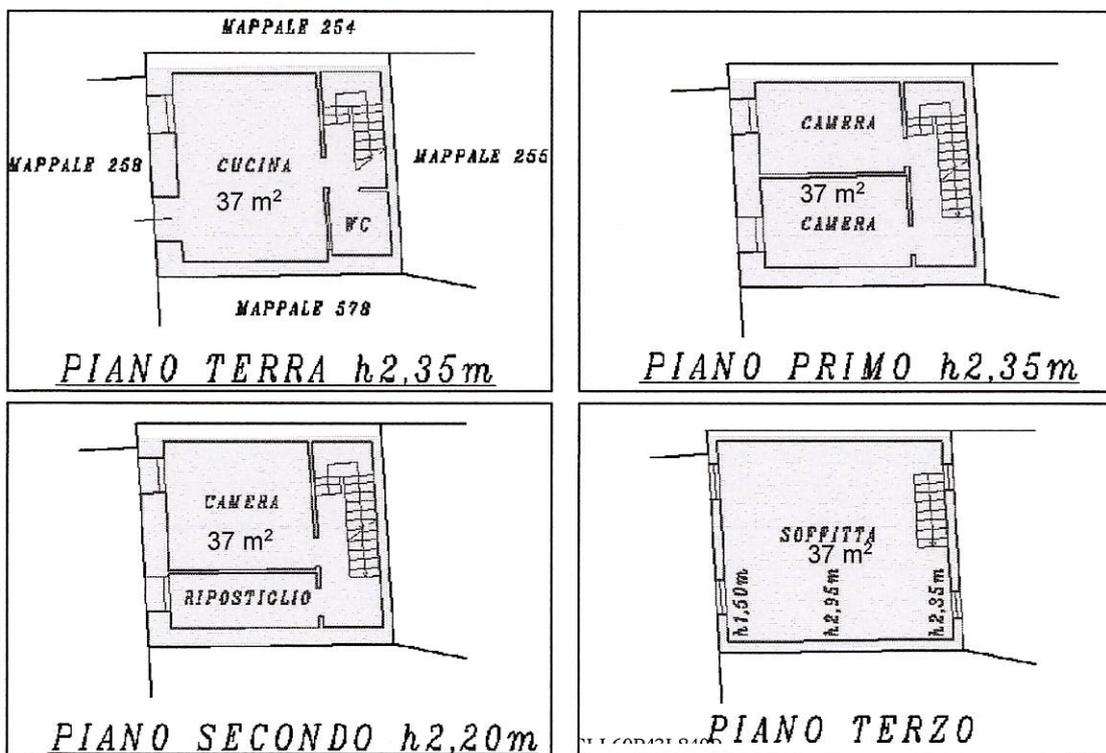
vista deposito ed abitazione da via Zovo di Castelvecchio



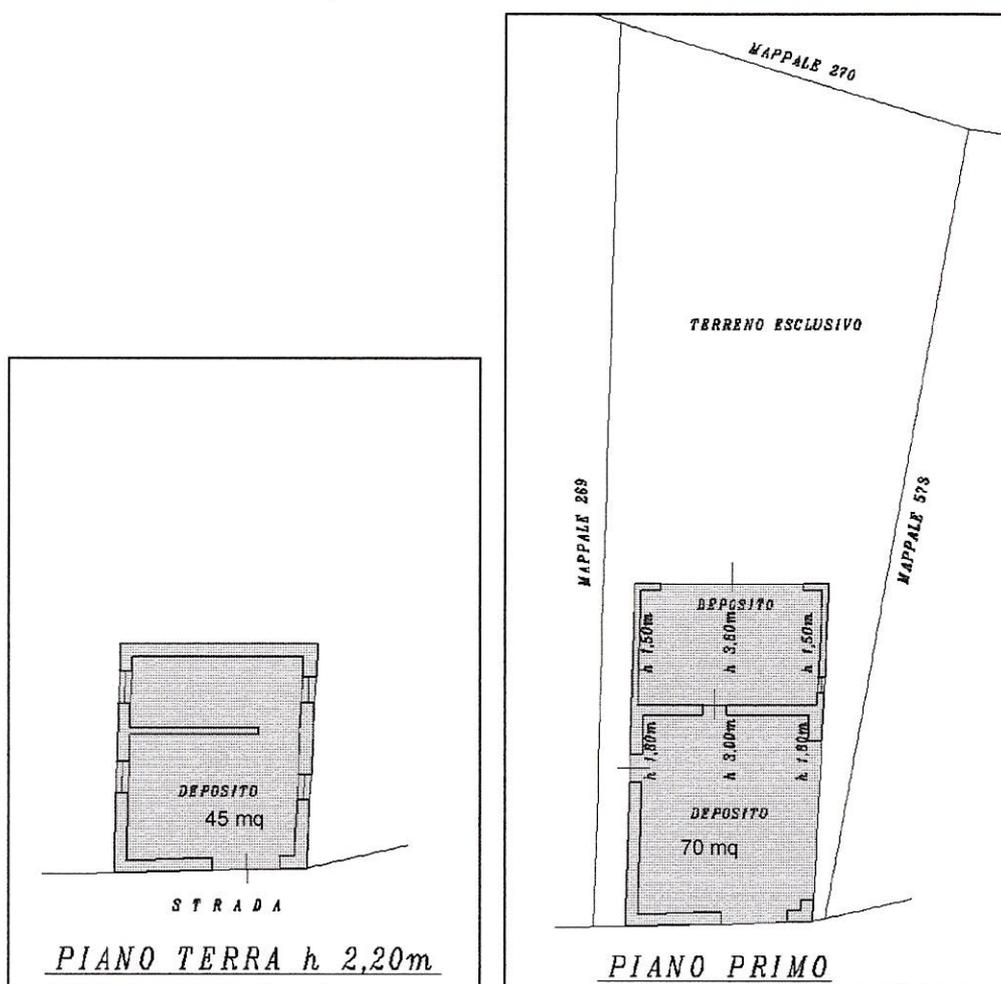
vista abitazione dalla corte comune



vista deposito dalla strada



planimetrie abitazione m.n. 756



planimetrie deposito m.n. 754

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

<i>Fondazioni:</i>	fondazioni: non verificabili.
<i>Travi:</i>	travi in legno e c.a.; condizioni: non verificabili.
<i>Solai:</i>	per l'abitazione: il primo e secondo solaio in laterocemento, il terzo con struttura di travi in legno e tavolato; per il deposito: travi e assito di legno grezzo, condizioni: non verificabili
<i>Copertura:</i>	per l'abitazione: travi di legno, tavelloni di laterizio e cappa in cemento, guaina e manto in coppi; per il deposito: vecchie travi di legno con soprastanti pannelli in scaglie di truciolare pressato e guaina ardesiata; condizioni: da verificare.
<i>Scale:</i>	struttura in c.a. rivestita in lastre di graniglia per i primi tre piani, in cemento e legno la rampa che porta in soffitta; <u>priva di parapetti</u> . condizioni: insufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	per l'abitazione: murature perimetrali in sasso, intonacate e non tinteggiate; per il deposito: murature perimetrali in blocchi di cemento al grezzo; condizioni: insufficienti, presenza di fenomeni di umidità diffusa
<i>Pavim. esterna:</i>	corte comune inghiaiaata; marciapiede in cemento davanti a casa; condizioni: sufficienti;
<i>Portoni d'ingresso:</i>	portoncino in legno e vetro a due ante per l'ingresso all'abitazione; basculante metallico di accesso al deposito; condizioni: insufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	per l'abitazione: serramenti in legno con vetro singolo, alcuni con doppio vetro con telaio in alluminio, oscuri in legno, un lucernario in copertura; un telaio esterno rotto in camera al secondo piano; condizioni: insufficienti; per il deposito: ferro e vetro singolo, tavole di legno; condizioni: insufficienti;
<i>Pareti interne:</i>	pareti di separazione con le altre unità in muratura; partizioni interne in laterizio intonacate e tinteggiate; nel bagno e dietro i mobili della cucina pareti rivestite in piastrelle ceramiche; condizioni: sufficienti/da verificare; presenza di umidità diffusa sia di risalita che ambientale
<i>Pavim. interna:</i>	per l'abitazione: pavimenti in marmette al piano terra e nel vano scale, vecchi parquet nelle camere, assito usurato in ripostiglio e in soffitta; condizioni: appena sufficienti, al piano terra evidente umidità di risalita; per il deposito: cemento e terra battuta; condizioni: insufficienti;
<i>Infissi interni:</i>	per l'abitazione: porte in legno verniciato con pannelli di tamponamento opaco o in vetro; condizioni: insufficienti.

IMPIANTI:

L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento e gas e il deposito è privo di impianti. Tenuto conto dell'epoca e dello stato di conservazione, anche gli impianti presenti nell'abitazione sono tutti da adeguare alle vigenti normative.

<i>Fognatura:</i>	condizioni: non verificabili;
<i>Idrico-sanitario:</i>	tipologia: sottotraccia ed esterni a vista, alimentazione: acquedotto pubblico; servizio con wc, lavabo e doccia; condizioni non verificabili; dichiarazione di conformità non reperita.
<i>Elettrico:</i>	tipologia FM e luce, tensione: 220V sottotraccia, vecchio impianto integrato con tubazioni a vista; condizioni non verificabili; dichiarazione di conformità non reperita.
<i>Termico:</i>	assente; ci sono un camino e una cucina economica a legna nella cucina e un vecchio boiler installato sotto la cucina per l'acs.
<i>Gas:</i>	assente; <u>si segnala la presenza all'interno dell'abitazione di una bombola di gas per l'uso di cucina.</u>

Gli adeguamenti dell'immobile e degli impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica e in generale alle disposizioni di legge vigenti sono a carico esclusivo dell'acquirente.



ingresso - cucina PT



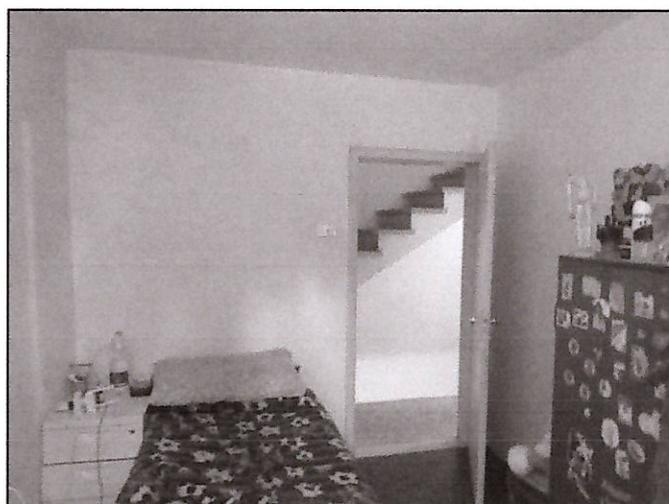
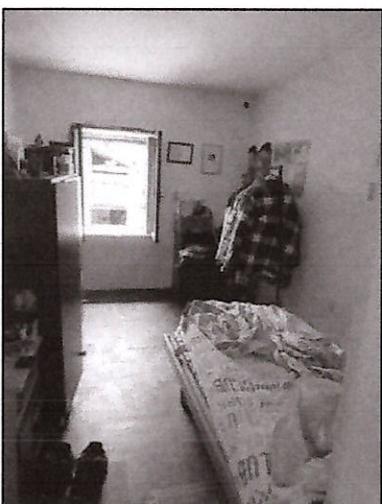
bagno PT



scala PT



scala P1



camere P1



camera P2



ripostiglio P2



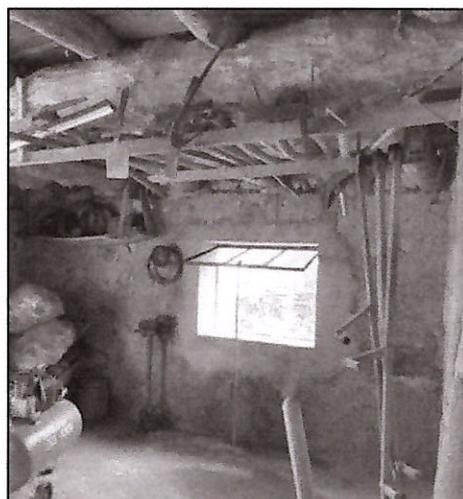
soffitta P3



vista sul retro del deposito e terreno



deposito m.n. 754



deposito PT



deposito P1

DATI TECNICI				
(in base a planimetrie catastali, misure di massima)				
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda mq</i>	<i>H m</i>	<i>rapp. mercantili</i>	<i>Sup. Comm. mq</i>
<i>CF Fg. 39 m.n. 756</i>				
abitazione PT	37,00	2.35	1,00	37,00
abitazione P1	37,00	2.35	1,00	37,00
abitazione P2	37,00	2.20	0,90	33,30
Soffitta P3	37,00	1.50/2.95	0,25	9,25
sommano	148,00			116,55
<i>CF Fg. 39 m.n. 754</i>				
deposito PT	45,00	2,20	1,00	45,00
deposito P1	70,00	1,50/3,80	0,8	56,00
terreno scoperto escl.	208,00		0,10	20,80
sommano	323,00			121,80

Giudice D. Dott. GIOVANNI GENOVESE
 Liquidatore: dott. Nicola Falde - Perito: arch. [REDACTED]

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Al sopralluogo non sono stati indicati particolari interventi urgenti; per entrambi i fabbricati sono da prevedere interventi di ristrutturazione edilizia integrale.

Certificazione energetica:

Per la vendita dell'immobile m.n. 756 è necessario l'APE, che è stato redatto e registrato all'Archivio Regionale Ve.Net.energia-edifici il 21/6//2024 con codice identificativo 83777/2024 (commissionato dal perito). L'abitazione m.n. 756 è in classe energetica "G" (All. 4).

Per la vendita dell'immobile m.n. 754 non serve l'APE in quanto deposito privo di impianti e aperto, assimilabile al grezzo.

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

in ditta a:

██████████ nato a ██████████ - CF ██████████ - proprietà 1/1.

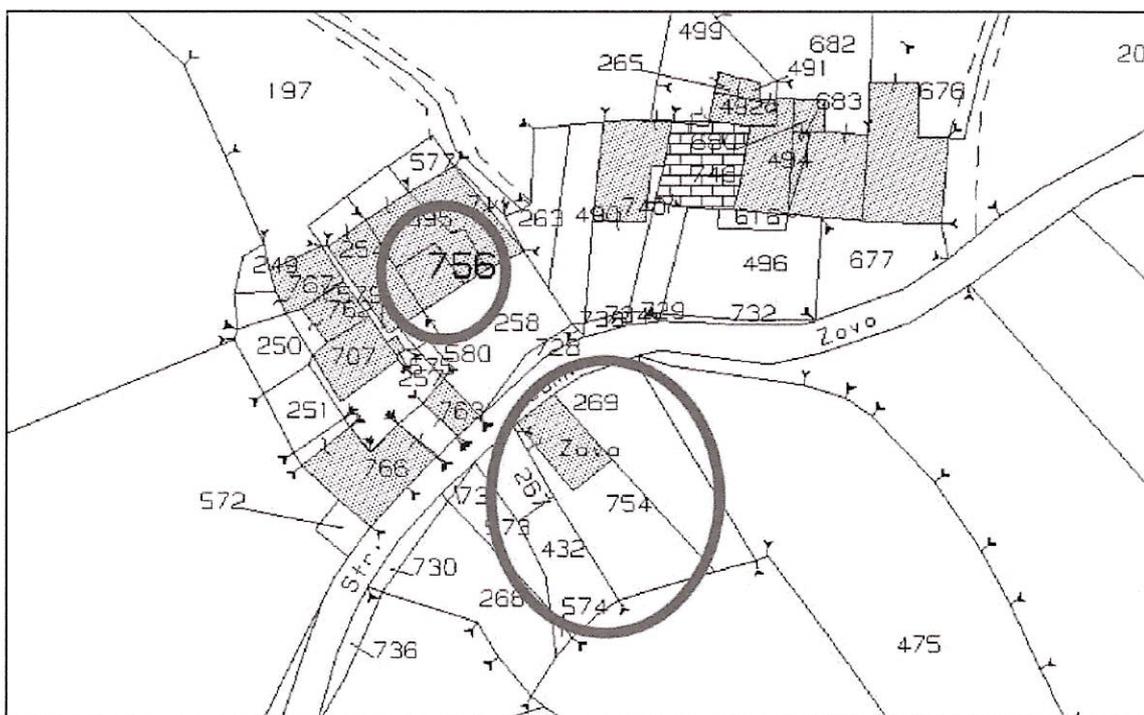
Comune di Valdagno, sez. Valdagno - Catasto Fabbricati Fg. 39:

- **m.n. 756**, Contrada Zovo di Castelvecchio n. 2, Piano T-1-2-3, cat. A/3, cl. 1, consistenza 5,5 vani, sup. cat. tot. 116 mq, escluse aree scoperte 116 mq, R€ 326,66

- **m.n. 754**, Contrada Zovo di Castelvecchio n. snc, Piano T-1, cat. C/2, cl. 2, consistenza 91 mq, sup. cat. tot. 135 mq, R€ 140,99

L'unità m.n. 756 insiste sul terreno identificato al CT Fg. 39 m.n. 756, ente urbano di are 00.37; l'unità m.n. 754 insiste sul terreno identificato al CT Fg. 39 m.n. 754, ente urbano di are 02.78.

Il fabbricato m.n. 756 (ex fabbricato rurale identificato con il m.n. 255) ha diritto alla corte comune m.n. 258 di are 2.42.



estratto mappa catastale con Individuazione dei m.n. 754-756

Confini: in senso NESO secondo la mappa C.T:

- il m.n. 756 confina con: m.nn. 695, 258, 254;

- il m.n. 754 confina con: strada comunale Zovo, m.nn 269, 270, 432, 267.

Variazioni storiche:

il m.n. 756 è tale per:

- variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 31/12/2014 pratica n. VI0311622 derivante da aggiornamento ansc (n. 193504.1/2014)
- costituzione del 10/4/2007 pratica n. VI0176234 (n. 1634.1/2007) per passaggio all'urbano con Tipo Mappale del 1/2/2007 pratica n. VI0031501 (n. 31501.1/2007) del precedente fabbricato rurale identificato dal m.n. 606 di are 00.37, che prendeva il n. 756;
- il m.n. 606 era tale per frazionamento del 30/11/2006 pratica n. VI0276308 (n. 28.2/1979) del fabbricato rurale m.n. 255 di are 01.73, tale da Impianto meccanografico del 31/03/1974.

il m.n. 754 è tale per:

- variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 31/12/2014 pratica n. VI0311623 derivante da aggiornamento ansc (n. 193505.1/2014);
- variazione nel classamento del 24/4/2008 pratica n. VI0148919 (n. 6812.1/2008);
- costituzione del 24/4/2007 pratica n. VI0196110 (n. 1890.1/2007) per passaggio all'urbano con Tipo Mappale del 15/3/2007 pratica n. (n. 143685.1/2007) e Tipo Mappale del 25/1/2007 Pratica n. VI0023084 (n. 23084.1/2007) del m.n. 605 di are 02.78 che prendeva il n. 754;
- il m.n. 605 di are 02.78 era tale per frazionamento del 30/11/2006 pratica n. VI0276308 (n. 28.1/1979) del m.n. 269 di are 05.28, tale da Impianto meccanografico del 31/03/1974.

Conformità catastale:

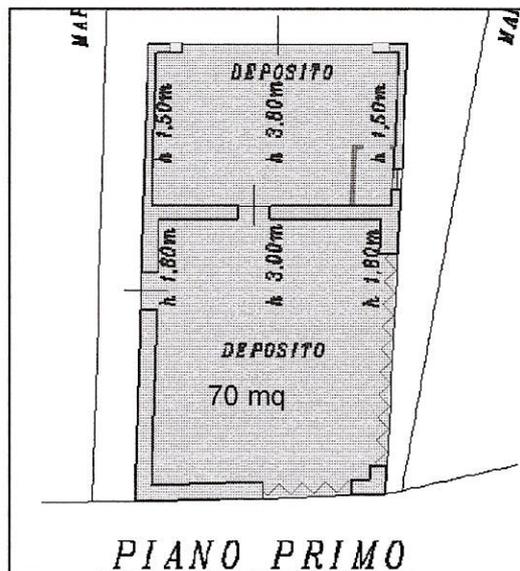
dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali, si è riscontrato che:

- l'abitazione m.n. 756 è **conforme** allo stato dei luoghi
- il deposito m.n. 754 **non è conforme** allo stato dei luoghi: in planimetria al piano primo non è riportata l'indicazione di un ex pollaio, le spallette del deposito a sud sono più piccole, le due pareti a nord e ovest sono chiuse con tavole in ferro/legno. Si segnala che l'estratto di mappa catastale è incongruente rispetto alla planimetria, in cui risulta che sul lato est non è sul confine con il m.n. 269 ma staccato.

Regolarizzazione catastale L. 122/10 smi:

- da redigere nuova planimetria per il m.n. 754 e correggere, previa verifica dei confini, l'inserimento in mappa.

Costo presunto per regolarizzazione catastale - spese tecniche e diritti AE € 1.000,00 + iva
Regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente.



estratto dalla planimetria catastale m.n. 754 con indicate le differenze riscontrate

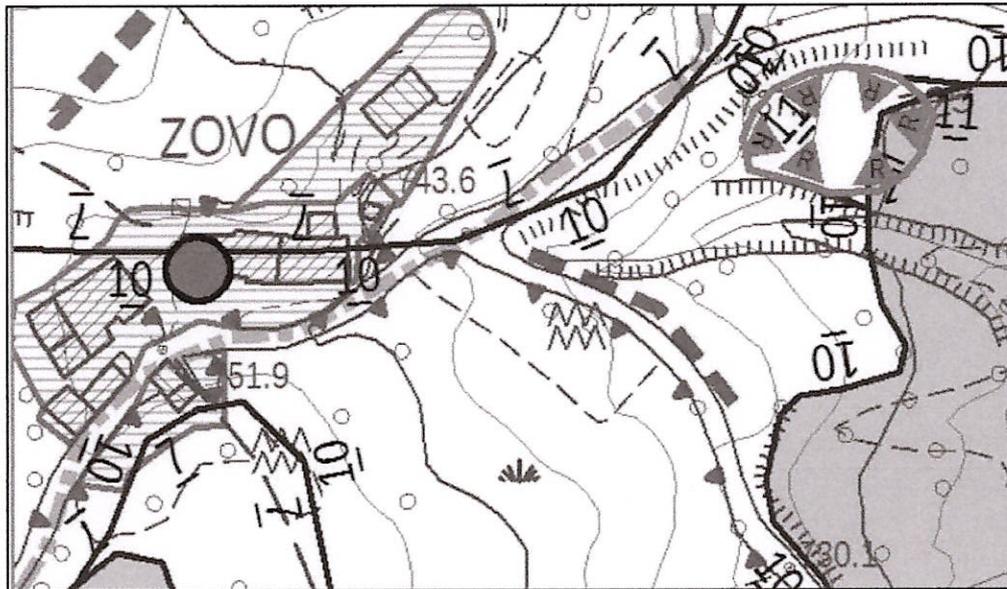
Giudice D. Dott. GIOVANNI GENOVESE
Liquidatore: dott. Nicola Falde - Perito: arch. [REDACTED]

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

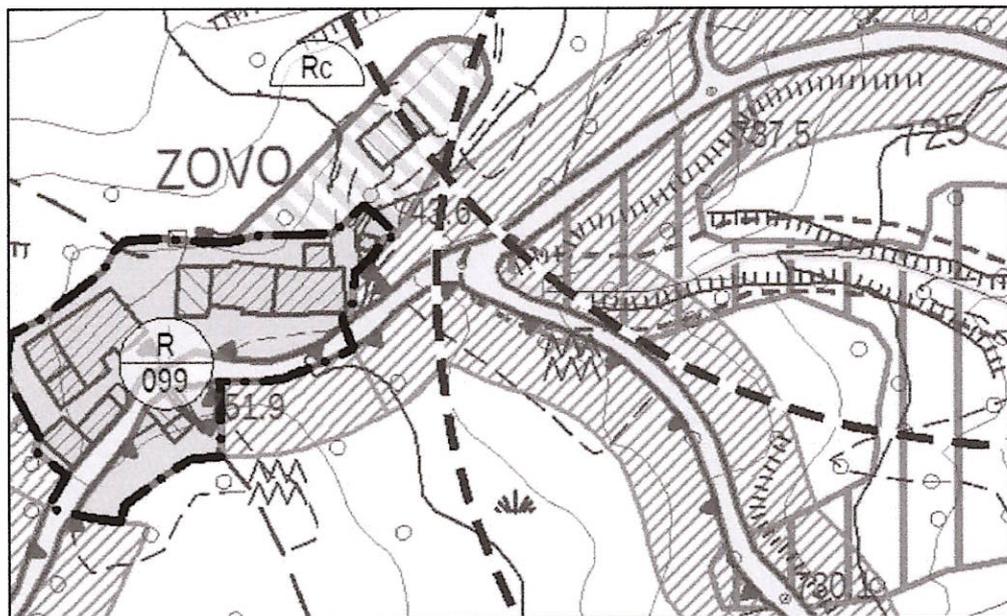
TITOLI URBANISTICI:

Il PI - Piano degli Interventi del Comune di Valdagno, approvato con DCC n. 23 del 22/3/2019 e n. 70 del 29/7/2019 (con DCC n. 22 del 8/4/2024 è stata adottata la Variante n. 1 al Secondo P.I. adottato il 28/12/23 e la contestuale Variante n. 13 al P.I. vigente), classifica beni come segue:

- Tav. 01.4 tavola delle Tutele e delle Fragilità: in zona territoriale omogenea, aree idonee a condizione n. 10 (art. 168 NTO/172 PI ad), e in riferimento al PAI e al PGRA “zone di attenzione geologica” (art. 172 NTO ad);
- Tav. 03.4 tavola della Zonizzazione e dei Vincoli: in “nuclei rurali R/099” art. 102 NTO ad; la porzione sud del m.n. 754 ricade, per circa 1/3 del terreno, in zona agricola E.



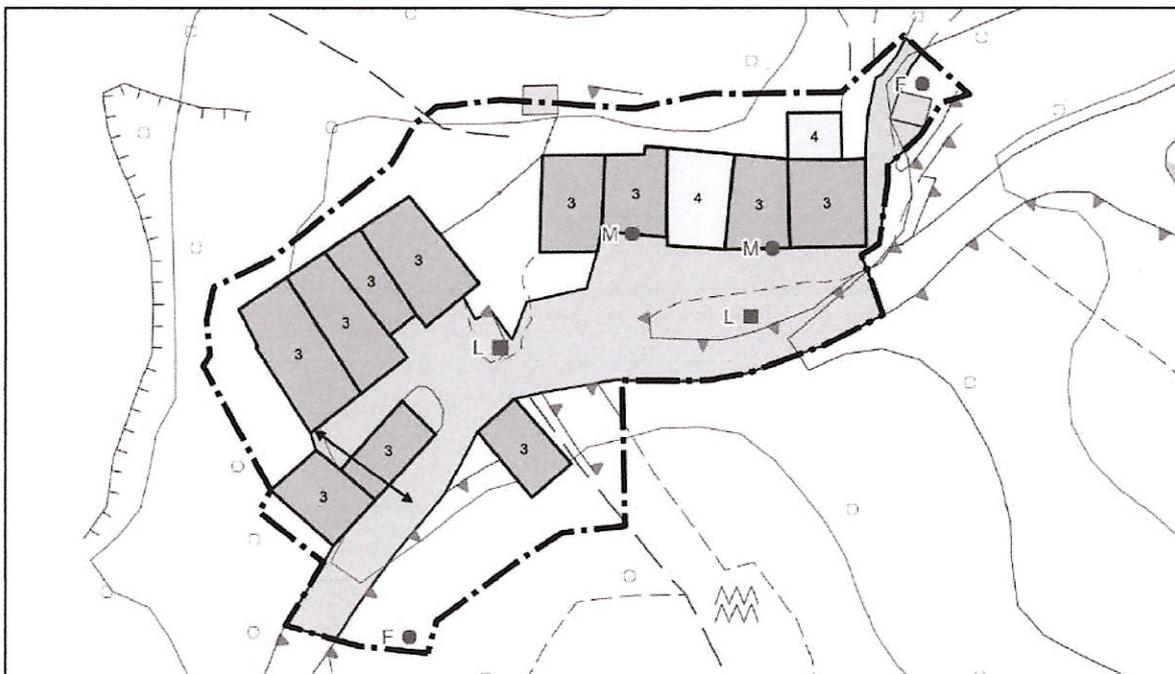
estratto PI tav. delle Tutele e delle Fragilità



estratto PI tav. della Zonizzazione e dei Vincoli

La schedatura dei Nuclei Rurali riporta i beni all'interno del “Nucleo 99 - Zovo di Castelvecchio” e i fabbricati oggetto di stima sono classificati con valore dell'edificio 3: “Edifici di interesse

storico, architettonico e ambientale o di valore testimoniale, a diverso grado di conservazione”; gli interventi ammessi sono normati dagli artt. 102-104-107 NTO.



Estratto Scheda Nucleo 99 Zovo di Castelvecchio

Art. 102 Disciplina degli interventi edilizi nei Nuclei Rurali

1. All'interno dei Nuclei Rurali sono ammessi i livelli di intervento di cui all'art. 47 commi 1, 2, 3.
2. Le nuove edificazioni sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a) i.f. pari a 1,5 mc/ mq; b) cubatura massima 800 mc.
3. Tutte le aree ricadenti nel perimetro del Nucleo Rurale concorrono alla verifica dell'indice.
4. Gli ampliamenti e le nuove costruzioni rispettano le seguenti prescrizioni:
 - a) l'intervento non snatura le proporzioni e l'armonia del fabbricato;
 - b) per i fabbricati di recente costruzione non in tipologia, l'ampliamento o la nuova costruzione se in aderenza, rispettano tipologia, materiali e finiture della zona agricola, ad eccezione degli interventi di modesta entità per i quali può essere concessa altra soluzione compatibile con il contesto;
 - c) la realizzazione di nuove costruzioni o ampliamenti avviene nel rispetto dei limiti di cui sopra con un massimo di 800 m³ complessivi per edificio;
 - d) è rispettata la distanza minima di 5,00 m dalle strade (Ds). Fatte salve le indicazioni grafiche del P.I., una distanza dalle strade inferiore a 5,00 m può essere concessa, su conforme parere dell'Ufficio Strade, qualora esistano altri fabbricati adiacenti al lotto interessato già realizzati ad una distanza inferiore ai 5,00 m dalla strada.
5. Gli interventi di ampliamento possono ricadere anche negli ambiti definiti all'art. 103.
6. La nuova edificazione deve avvenire sempre nel rispetto delle distanze minime da confini, fabbricati e strade.
7. Nei casi in cui è riportata la prescrizione "fronti edilizi unitari" è da intendersi che si applicano le prescrizioni di cui all'art. 67.
8. Nei casi in cui si indica il mantenimento dei piani di falda del coperto è da intendersi che devono essere mantenute, anche in caso di rifacimento della copertura, le quote di imposta e di colmo del fabbricato esistente.
9. Ferme restando le norme di carattere generale, all'interno dei Nuclei Rurali, per gli edifici residenziali, si prescrivono le seguenti tipologie: unifamiliare, bifamiliare e a schiera.
10. Con il progetto di riqualificazione possono essere previste variazioni agli ambiti delle superfici da riqualificare. Nelle ZTO "Nuclei rurali", compatibilmente con le caratteristiche d'uso del soprassuolo e con il corretto inserimento di rampe ed accessi, possono essere previste costruzioni interraste. Per le autorimesse sono da preferirsi soluzioni di garage collettivi o multipli. Sugli spazi verdi da conservare e sulle superfici da riqualificare, nel rispetto delle peculiarità del vincolo e delle volumetrie ammesse dalle presenti norme, è consentito l'ampliamento di edifici esistenti, fino ad un massimo di 30 mq.

11. Nelle unità residenziali esistenti alla data di adozione del Primo P.I. (27 aprile 2018), qualora l'eventuale ampliamento ammesso dall'indice fondiario non raggiunga i 80,00 mc, è comunque possibile realizzare la cubatura di 80,00 m3 per ogni unità immobiliare residenziale. L'ampliamento non deve comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari, è concesso una sola volta e, in ogni caso, resta fermo il limite massimo di 800 m3 di cui al comma 2.

Art. 104 Valore degli edifici e categorie di intervento

1. Ogni intervento sul patrimonio esistente avviene esclusivamente in armonia con la tipologia del fabbricato, con il suo contesto e nel rispetto dei criteri generali definiti dall'art. 56 all'art. 72.

2. Il valore dell'edificio assegnato alle costruzioni esistenti corrisponde alle seguenti categorie d'intervento:

a) valore 1: corrisponde al restauro e risanamento conservativo e riguarda gli edifici di interesse storico, storico architettonico integri nella loro configurazione originaria ed edifici religiosi;

b) valore 2: corrisponde alla ristrutturazione edilizia di tipo A e si suddivide in:

- 2a per gli edifici rustici storici di rilievo, integri nella loro configurazione originaria, e per gli edifici di interesse storico e storico architettonico rimaneggiati;

- 2b per gli edifici di interesse ambientale o di valore testimoniale integri nella loro configurazione originaria.

c) valore 3: corrisponde alla ristrutturazione edilizia di tipo B e riguarda gli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale, o di valore testimoniale a diverso grado di conservazione;

d) valore 4: corrisponde alla ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione in sito e riguarda gli edifici di recente costruzione entro il perimetro della contrada.

3. Nel caso di edifici dove sia dimostrata con adeguata documentazione e relazione sottoscritta da tecnico abilitato la condizione di degrado dei manufatti e la non recuperabilità degli stessi è ammessa la demolizione con ricostruzione limitatamente ai gradi 2, 3,4. La nuova costruzione dovrà essere coerente con il contesto e con i caratteri tipologici degli edifici di pregio circostanti.

4. Nel caso di edifici dove sia dimostrata con adeguata documentazione e relazione sottoscritta da tecnico abilitato la condizione di degrado dei manufatti e la non recuperabilità degli stessi è ammessa la demolizione senza ricostruzione limitatamente ai gradi 2, 3,4.

5. Nel caso di demolizione senza ricostruzione l'area è da intendersi come priva di edificabilità e dovrà essere sistemata, compresa la parte del sedime del fabbricato demolito, coerentemente con il contesto.

6. Si applicano anche per gli edifici di cui al presente articolo le modalità riportate all'art. 56 e 64.

Art. 107 Valore 3 - Ristrutturazione edilizia di tipo B

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B sono diretti alla conservazione dell'edificio nel suo complesso, nonché al recupero delle caratteristiche architettoniche originali documentate.

2. Ogni operazione va effettuata in modo da evitare crolli o demolizioni.

3. Qualora i materiali componenti la struttura edilizia, nelle parti rimaneggiate siano diversi da quelli originari, il progetto di recupero può adottare anche tecnologie e materiali nuovi, ma coerenti con quelli originari.

4. Sono sostituibili: le parti e le strutture che hanno subito trasformazioni significative, i solai, le scale, il tetto.

5. Sono ammesse nuove aperture e poggiosi in armonia con il contesto; sono ammessi nuovi abbaini purché in armonia con la facciata sottostante, con copertura a due falde, nel rispetto del Codice Civile e la loro realizzazione non costituisce aumento di volume.

6. E' ammesso l'inserimento di lucernari a filo del manto di copertura con una superficie vetrata non superiore, nel complesso, al 4% della superficie totale della singola falda.

7. Nel caso che sia necessario rendere più organico il tessuto edilizio, nei fabbricati appartenenti alla presente categoria, è ammessa la demolizione e la ricostruzione; tale intervento è convenientemente documentato e motivato ed è proposto con uno strumento attuativo.

PRATICHE EDILIZIE:

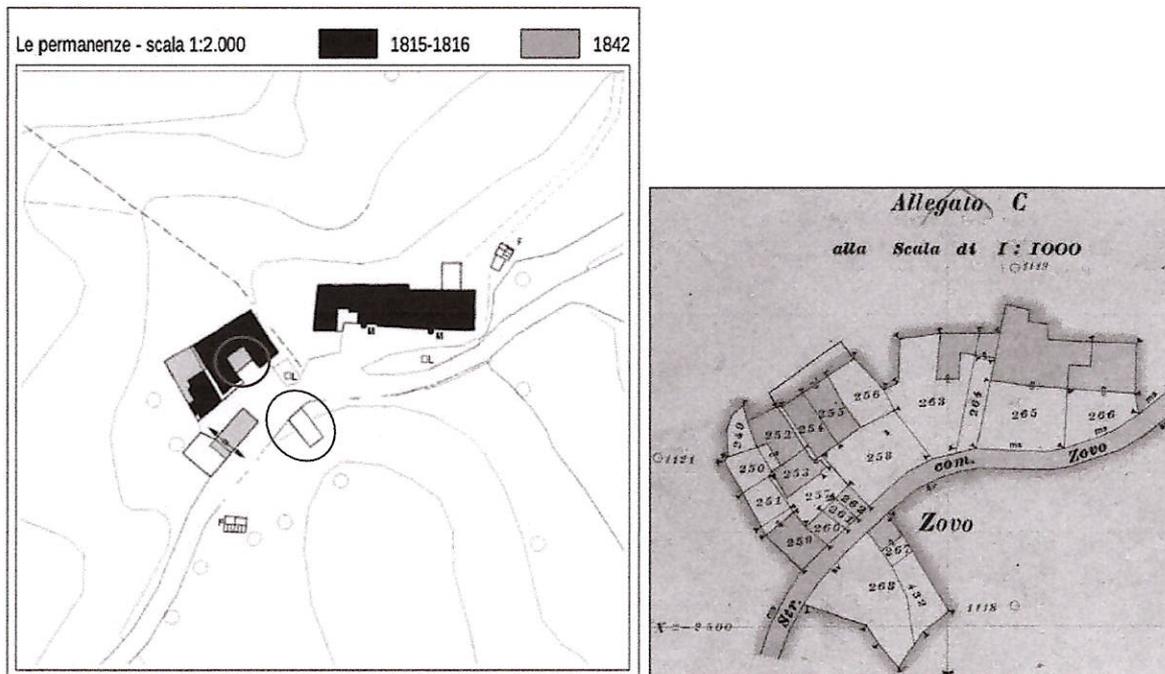
Il competente UT del Comune di Valdagno ha comunicato che con le ricerche eseguite in seguito alla richiesta di accesso agli atti non sono state reperite pratiche edilizie per l'abitazione e il deposito.

Per il fabbricato m.n. 756 – abitazione, si è riscontrato che, oltre alla mappa allegata alla scheda del Nucleo 99 che indica l'abitazione esistente nel catasto del 1842, l'edificio è riportato nella mappa catastale di impianto del 1934 circa e, con l'approssimazione di scala, anche nella mappa del Piano Marconi del 1950 - primo PRG di Valdagno, ed è quindi

anteriore all'epoca dalla quale era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio. È stato interessato da interventi successivi che appaiono riconducibili alla manutenzione ordinaria.

Per il fabbricato m.n. 754 - agricolo invece, sia con le ricerche eseguite presso l'archivio dell'ufficio di Piano del Comune di Valdagno che presso il Catasto, non è stato possibile trovare documenti che provino l'esistenza del fabbricato ante 1950: il fabbricato rurale è stato inserito nelle mappe catastali solo nel 2007 e non risulta nella mappa del Piano Marconi del 1950, anche tenuto conto della imprecisione e della scala ridotta. Non è classificato come datazione nella scheda nucleo e non sono stati reperiti altri dati utili.

Pertanto, in via prudenziale – potrebbero essere rintracciati documenti o testimonianze di cui non si ha al momento notizia – va considerato privo di stato legittimo.



estratto Scheda nucleo 99 - Zovo di Castelvecchio - estratto catasto impianto

Abusi: vedi sopra

Sanabilità e costi:

Per il fabbricato **m.n. 756** si segnala che allo stato attuale mancano i requisiti minimi igienico-sanitari e di abitabilità, che non è mai stata dichiarata.

Per il fabbricato **m.n. 754** il volume attuale potrebbe essere sanabile tenuto conto dell'If di 1,5 mc/mq ammesso sul lotto e della superficie ricadente all'interno del nucleo; tuttavia la posizione del fabbricato non rispetta la distanza minima di 5 m dalla strada e pertanto un'eventuale pratica di sanatoria andrebbe predisposta ai sensi degli artt 34 e 36-37 DPR 380/01, con costi presunti – con destinazione agricola – che andrebbero ad assorbire il valore attuale del manufatto.

Tenuto conto della zto sarebbe possibile il cambio di destinazione d'uso ad accessorio residenziale.

In alternativa si potrebbe optare per regolarizzare la sola porzione a distanza regolare dalla strada con demolizione parziale, oppure anche totale dell'edificio abusivo; le nto vigenti consentono la costruzione di circa 270 mc.

Per quanto sopra esposto, anche tenuto conto del recente DL 69/2024 in vigore ma non ancora convertito, e delle variabili possibili per la presentazione di un'eventuale pratica di sanatoria, si ritiene che non possano essere indicati i costi presunti per spese tecniche e oneri per la regolarizzazione.

L'ufficio Tecnico competente si è riservato di quantificare gli oneri definitivi al momento

dell'effettiva presentazione della pratica.

In ogni caso, l'eventuale regolarizzazione edilizia per difformità edilizie o urbanistiche non rilevate è differita post vendita ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/01 e a carico dell'acquirente.

Si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare un prezzo a base d'asta dell'immobile (commerciabilità) e non di fornire una certificazione comprovante gli abusi sugli immobili e/o l'attestazione di conformità degli stessi.

Non sono stati eseguiti un rilievo topografico delle aree né la verifica dei confini, ma si è provveduto a quantificare la consistenza fisica di massima dei fabbricati e catastale delle aree oggetto di stima.

STATO DI POSSESSO

Debitore: i beni sono di proprietà del sig. [REDACTED], che vi abita con la famiglia (moglie e due figli)

Locazione: /

Comodato: /

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Sine titolo: /

Opponibilità (art. 2923 c.c.): /

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: l'abitazione m.n. 756 ha diritto alla corte comune m.n. 258

Usufrutto, uso, abitazione: /

Servitù: /

Convenzioni edilizie: /

Vincoli storico-artistici: /

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: /

Prelazione agraria: /

Altri vincoli o oneri: nell'atto del [REDACTED] è riportato che "gli assegni di [REDACTED] dovranno ricavare un passo carrajo largo metri due e cinquanta a cavallo dei mappali 605 - 269 sez. G foglio 4 del Comune di Valdagno (ora fg 39 m.nn. 754-269) per accedere e recedere ai detti mappali".

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: i beni non fanno parte di condominio
Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: non indicate
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
Spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori alla perizia: nessuna

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): /

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore:

[REDACTED] proprietario per 1/1 dal [REDACTED] ad oggi

- per 1/2 per **successione** di legge di [REDACTED] - CF

[REDACTED] e deceduta il [REDACTED] certificato di denuncia in data [REDACTED]

[REDACTED]. Ufficio del Registro di Valdagno, trascritto AE di Vicenza [REDACTED] nn.

[REDACTED] erede il figlio [REDACTED]

rif. Immobili in Valdagno fg. 39 m.n. 754 e 756 *oltre ad altri beni non oggetto di stima*

- accettazione dell'eredità di [REDACTED]

trascritta AE di Vicenza [REDACTED]

- per ½ per **successione** di legge di [redacted] CF [redacted] e deceduto il [redacted] certificato di denuncia in data [redacted]. Ufficio del Registro di Valdagno, trascritto AE di Vicenza il 30/7/2010 ai nn. [redacted] eredi la moglie [redacted] rif. Immobili in Valdagno fg. 39 m.n. 754 e 756 *oltre ad altri beni non oggetto di stima.*

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

provenienza a [redacted] er ½
proprietaria dal [redacted] cessione di legge di [redacted] sopra riportata

provenienza a [redacted]
proprietario per 1/1 [redacted]
per atto in data [redacted], registrato a Valdagno il [redacted]
[redacted] pu., trascritto AE di Vicenza il [redacted]
atto di donazione con cui [redacted]
nata a Valdagno il [redacted]
[redacted]
Valdagno sez. G fg. 4 m.nn. 563-605 (ex 269/B), 606 (ex 255/B), *oltre ad altri immobili.*

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata del patrimonio a favore di **massa dei creditori della procedura di liquidazione controllata di** [redacted] contro [redacted], atto del Tribunale di Vicenza [redacted] trascritto AE Vicenza in data [redacted] rif a: immobili in Valdagno CF fg. 39 m.n. 756 e 754 *oltre ad altri beni non oggetto di stima.*

esiste inoltre:

- costituzione di **fondo patrimoniale** con atto in data [redacted] a favore e contro [redacted] rif a: immobili in Valdagno CF fg. 39 m.n. 756 e 754 *oltre ad altri beni non oggetto di stima*
informazioni sez D: fondo patrimoniale costituito dai coniugi [redacted]

Pignoramenti: nessuno

Elenco delle formalità che saranno cancellate/ristrette:

- trascrizione AE Vicenza il [redacted]
- trascrizione AE Vicenza [redacted]

VALORE E VENDIBILITA'

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate (Catasto-Conservatoria-SISTER), UTC Valdagno, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, CCIAA, Borsino immobiliare, Comparabilitalia, Astalegale.

Metodo di valutazione:

Per esprimere la valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco delle unità immobiliari, comparato con i dati inerenti al valore di immobili raffrontabili in relazione all'area geografica e urbanistica e ai prezzi attuali di mercato, per quanto rilevabile nell'attuale fase economica.

L'abitazione si affaccia su una corte comune e fa parte di un nucleo rurale isolato che ricade all'interno di una contrada posta in zona collinare molto periferica rispetto al centro del Comune di Valdagno, in corrispondenza di una curva della pubblica via; di fronte è posto il deposito, con terreno scoperto di pertinenza con andamento in pendenza.

L'abitazione, molto modesta e priva di agibilità, necessita di interventi di ristrutturazione generale. Il deposito/legnaia è al grezzo e privo di qualsiasi impianto e di finiture, e dalle indagini eseguite è risultato abusivo.

I fabbricati hanno tipologia costruttiva tradizionale economica; l'abitazione presenta finiture interne e dotazione di impianti di minima, ed entrambi gli edifici hanno condizioni di manutenzione generale che appaiono insufficienti.

Il valore attribuito considera la vetustà e le tecniche di costruzione, le strutture, la tipologia e le altezze interne, le destinazioni d'uso, lo stato di manutenzione, la dotazione di impianti e la posizione geografica; il valore dell'accessorio agricolo si può considerare assorbito dagli eventuali costi di sanatoria e/o di demolizione e viene indicato a corpo un valore del terreno che considera anche la potenziale edificabilità.

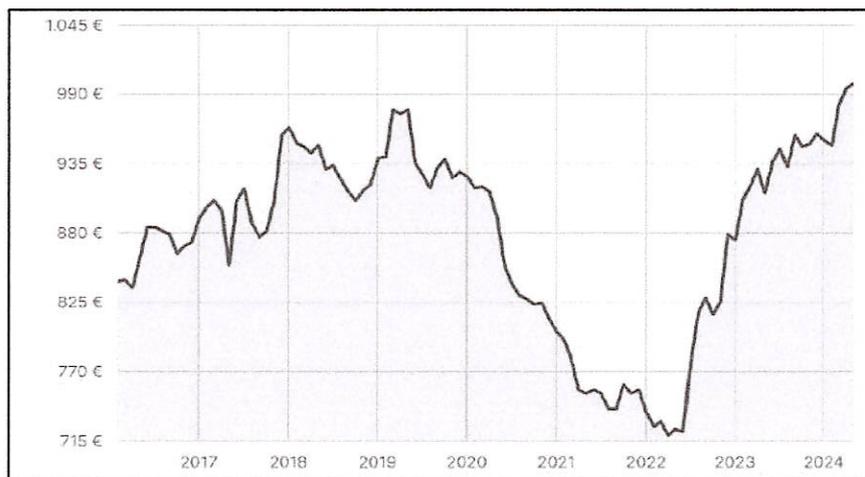
La stima è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti o vizi occulti.

Le unità risultano commerciabili per le norme DPR 380/01 e L. 122/10 smi con a carico dell'acquirente le regolarizzazioni edilizie e catastali ai sensi dell'art. 46 co. 5; si richiama l'assenza di titoli edilizi e dell'agibilità.

In allegato l'APE del m.n. 756 per la vendita.

Per la valutazione dei beni si sono analizzate le caratteristiche quantitative e qualitative dei beni da stimare; per il metodo di stima immobiliare **MCA** Market Comparison Approach, cioè il confronto su base multiparametrica con immobili raffrontabili ubicati nella medesima zona geografica e con caratteristiche simili, si sono ricercati immobili comparabili recentemente compravenduti.

In generale il prezzo medio richiesto per gli immobili residenziali in vendita in Valdagno è di circa 999,00 €/mq per le abitazioni, con aumento generale del +9,54% rispetto all'anno 2023 (dati statistici maggio 2024); la domanda e l'offerta registrano le ormai usuali riduzioni dei prezzi, mentre per i volumi delle compravendite si rileva una ripresa.



dati da Immobiliare.it

Si è proceduto quindi alla valutazione con il metodo del confronto di mercato mediante ricerca di atti di compravendita riferiti a beni comparabili con quelli da stimare.

In particolare, si sono ricercati nelle contrade limitrofe immobili con caratteristiche simili per destinazione e categoria catastale (A/3) e localizzazione.

Utilizzando il portale Comparabilitalia si sono cercati immobili compravenduti, riscontrando l'esistenza di n. 3 atti di compravendite, nelle Contrade Vallarsa, Munari e via Chiesa di Campotamaso, riferite agli anni 2021-2023, che riportano un prezzo medio di vendita di € 398,00 e una mediana di € 420,00.

	1	2	3
comparabilità			
			
descrizione	abitazione, Contrada Vallarsa	abitazione, Contrada Munari	abitazione, via Chiesa di Campotamaso
data compravendita	3/2023	7/2021	9/2021
prezzo richiesto	€ 31.000	€ 55.000	€ 60.000
Mq comm	91,85	126	143
€/mq	€ 337,51	€ 436,51	€ 419,58
		Media arr.	€ 398,00
		Mediana	€ 420,00

Si sono viste anche le offerte delle principali agenzie immobiliari, che riportano i seguenti annunci per abitazioni site in zona periferica, nelle contrade di Valdagno, riscontrando un valore medio di ca. € 388,00; si considera che di solito la vendita avviene con uno sconto di circa il 10%.

	1	2	3	4	5	6
agenzia	Metro Immobiliare, Comedo V.	Gesticasa, Trissino	Dove.it, Milano	Retecasa, Valdagno	Gesticasa, Trissino	AstaPRO real estate
						
descrizione	trilocale, Contrada Lora di Sotto	villetta, Contrada Pregrassi (ristrutturata)	abitazione, Contrada Zaranonelli	bifamiliare, in zona collinare - da ristrutturare	villetta a schiera, Contrada fossa (ristrutturata)	casa indipendente, Contrada Titaldi (da ristrutturare)
prezzo richiesto	€ 50.000	€ 94.000	€ 26.500	€ 25.000	€ 100.000	€ 43.538
Mq comm	140	135	120	257	150	150
€/mq	€ 357,14	€ 696,30	€ 220,83	€ 97,28	€ 666,67	€ 290,25
				Media arr.		€ 388,00
				Mediana		€ 320,00

Si sono visti e analizzati anche i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni forniti da Astalegale Spa per immobili residenziali, ricercando quelli siti nelle contrade del Comune di Valdagno e senza considerare la vetustà e le caratteristiche, riscontrando un valore medio di ca. € 220/mq, con una media di n. 5 esperimenti d'asta.

Triennale	Tipologia Procedura	Numero Procedura	Lotto	Indirizzo	Comune	Tipologia (familiare)	Descrizione	Prezzo partita	Prezzo Mercato	Numero Esperim.	Data Asta	Prezzo Base	Offerta/Minima	Esito	Prezzo Applicazione	€/mq
Vicenza	R.G.E.	18/2019	Unico	Contrada Nori,15/16	Valdagno	Abitativo	Abitazione di ca. mq 174 divisa su 4 livelli: al p.t. ingr. con vano scale, cucina, retilo cottura, WC con doccia, al p.1 disimpegno, WC, 2 camere; al p.2 disimpegno, 2 camere; al p.3 soffitta sottotetto.	54.438,92 €		7	21/03/2017	16.453,13 €	12.339,84 €	Aggiudicata	12.500,00 €	71,84 €
Vicenza	FALL	36/2013	5	Contrada Clementi, 20 - fraz. Castaño	Valdagno	Abitativo	Appartamento compreso in un nucleo rurale storico composto da fabbricati contigui che si affacciano su una corte comune. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 71 ed è composto da corridoio, cucina, ripostiglio, bagno, camera e terrazza, serviti da un vano scale comune con altre unità.	35.009,00 €		4	01/10/2020	16.567,50 €	14.765,62 €	Aggiudicata	14.820,00 €	208,73 €
Vicenza	R.G.E.	35/2007	2	Località Maglio di Sopra, Via Cesare Battisti, n.1	Valdagno	Abitativo	Appartamento al p.1 di circa mq 94,15 composto da ingresso, soggiorno - pranzo con angolo cottura, due camere, due bagni, quattro piccoli soggioli e terrazza direttamente collegata con il soggiorno. Autonomia e posto auto coperto al p.sottinterrato.	129.200,00 €		11	09/02/2021	72.703,00 €	54.535,70 €	Aggiudicata	54.550,00 €	438,82 €
Vicenza	FALL	60/2016	Unico	Località Campotamaso, Via Padre B. Sandi	Valdagno	Abitativo	Appartamento con garage di 157 mq commerciali censito al C.F. Ig. 14 map. 735 sub. 161-20, sito al piano 2° e 3° soppalato di palazzina composta da 7 unità. L'immobile, con accesso da scala interna sudorientale, è composto al piano 2° da soggiorno-cucina, corridoio, due camere, un bagno, un wc e due terrazzi. Il piano terzo soppalato, collegato con scala interna, è composto di un vano soppalato unico, un bagno e un ripostiglio.			2	18/07/2017			Aggiudicata	75.000,00 €	477,71 €
Vicenza	R.G.E.	18/2015	Unico	Contrada Tonasoni,8	Valdagno	Abitativo	Palazzina terra-cielo di mq 175,32 con al p.t. ingresso e scale; al p.1 disimpegno, bagno, soggiorno con cucina e terrazzo e scale; al p.2 disimpegno, 2 camere doppie, camera singola, bagno e scale; al p.3 soffitta finestrata.	112.226,25 €		2	12/07/2019	71.550,00 €	53.663,00 €	Aggiudicata	53.663,00 €	304,60 €
Vicenza	R.G.E.	27/2013	1	Località Maglio di Sopra, Via C. Battisti, 29	Valdagno	Abitativo	Appartamento bilocale di ca. mq 87,5 diviso in autonomia, al p.2 con ingr. su: su corridoio, cucina, soggiorno e bagno con accesso su terrazzo e orto.	32.009,00 €		2	14/03/2017	16.500,00 €	12.375,00 €	Aggiudicata	12.375,00 €	140,63 €
Vicenza	R.G.E.	218/2015	Unico	Via Chiesa di Campotamaso,64	Valdagno	Abitativo	appartamento di mq 175,32 al p.t. con ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno, ripostiglio, 2 camere e terrazza. Al p.t. area scoperta (quota di 1/2) di mq 203,64 con terrazza e giardino comune.			5	18/03/2019	33.463,00 €	25.085,00 €	Aggiudicata	25.100,00 €	143,43 €
Vicenza	R.G.E.	55/2015	Unico	Contrada Nori,5	Valdagno	Abitativo	Appartamento di mq 133,58 con al p.t. zona giorno con cucina separata, al p.1 camera e bagno, al p.2 camera e ripostiglio; soffitta. Area pertinenziale ripartibile di mq 25 a posto auto.	31.909,00 €		2	18/11/2018	23.910,00 €	17.947,50 €	Aggiudicata	34.900,00 €	243,53 €
Vicenza	R.G.E.	130/2008	Unico	Contrada Mantovani,14	Valdagno	Abitativo	Abitazione (227 mq) su due piani fuori terra oltre sottotetto: cucina, 3 stanze, corridoio, wc, ripostiglio, soffitta, ripostiglio garage con sovrastante terrazza. Oltre terreno annesso.	58.298,70 €	66.822,00 €	9	30/11/2018	11.000,00 €	8.250,00 €	Aggiudicata	8.250,00 €	38,94 €
Vicenza	R.G.E.	158/2012	1	Contrada Nori,21	Valdagno	Abitativo	Abitazione (mq. 54) p. seminterrato: ingresso soggiorno, vano scale, singolo cottura, disimpegno, bagno e camera, p.t.: vano scala ripostiglio e 2 camere. Quota di 1/2 dell'area urbana di pertinenza dell'abitazione.			5	31/05/2018	17200	13275	Aggiudicata	13275	146,54 €
										media	5				media	221,36 €

Tenuto conto di quanto sopra, si è definito il più probabile valore di mercato complessivo degli immobili (da MCA), come segue:

Destinazione	Sup. comm. mq	Prezzo €/mq da MCA	Valore Complessivo
<i>CF Fg. 39 m.n. 756</i>			
abitazione PT-1-2 e soffitta	116,55	€ 300,00	€ 35.000,00
<i>CF Fg. 39 m.n. 754</i>			
deposito/legnaia PT-1	101,00		
terreno scoperto di pertinenza	20,80		
sommano	121,80	<i>a corpo</i>	€ 6.000,00
Totale arr.			€ 41.000,00

Valore immobiliare: il più probabile valore attribuito è di € 41.000,00.

Adeguamenti e correzioni della stima: due diligence		
- oneri di regolarizzazione edilizia: - 20%		€ 7.000,00
- oneri di regolarizzazione catastale:		€ 1.000,00
- spese redazione APE: <i>carico procedura</i>		
- stato di manutenzione e d'uso: <i>considerato nella stima</i>		/
- stato di possesso: occupati dal proprietario		/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili		/
- detrazione per spese condominiali insolute (<i>no condominio</i>)		/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni arr.		€ 33.000,00

Valore a base d'asta:

per la vendita si propone un prezzo a base d'asta 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 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:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

- riduzione del valore	<i>riduzione 15% arr.</i>	- € 5.000,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 28.000,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** dei beni è stimato pari a: **€ 28.000,00** (ventottomila/00).

Confronto con trasferimenti pregressi: *non raffrontabile* – beni pervenuti per successione

Giudizio di vendibilità: *scarsa*

Si tratta di un bene che si colloca nella fascia bassa di quelli in vendita nella zona con domanda limitata; visti l'attuale andamento del mercato, l'ubicazione e le caratteristiche degli immobili, si ritiene che la probabilità di vendita sia scarsa.

Forme di pubblicità: annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: non opportuna.

Composizione e valore: /

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: beni per intero

Separazione quota: /

Divisione totale: /

Valore quota: /

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: vedasi relazione.

Vicenza, marzo/giugno 2024

il perito arch. 

ALLEGATI:

- allegato 1 - documentazione fotografica;
- allegato 2 - estratto di mappa, visure e planimetrie catastali;
- allegato 3 - comunicazione UT no pratiche edilizie;
- allegato 4 - APE;
- allegato 5 - elenco sintetico delle formalità, titoli di provenienza.