



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 369/2022 RGE

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO 13



Giudice: **Dott.ssa PANTANO SONIA**
Creditore procedente:
Esecutato:
Data udienza ex art. **26/06/2025**
569 c.p.c.:
Identificazione beni: Beni in Valdagno (VI), Viale Duca D'Aosta, 9
F.11 part. 1457 sub. 37(D1), 1484 s. 4 (C6) e 39 (F5) part. 1485 sub. 4 (C6) e 38 (F1)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore: **Geom. Antonella Di Nuovo**- Via A. Ferrarin, 2 Creazzo (VI)
Mail: studiotecnico@dinuovo.com – tel: 0444/349384- cell. 347-4089137
Custode Giudiziario: **IVG** - Via Volto, 63 – Longare (VI)
Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915

1. SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **369/2022**, promossa da:

contro

Giudice: Dott.ssa Pantano Sonia

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/06/2025

Esperto stimatore: Geom. Antonella Di Nuovo

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

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 8): nessuno.

Tipologia bene pignorato (pag. 7): trattasi di impianto fotovoltaico sito sulla copertura piana del fabbricato identificato catastalmente alla particella n. 1457 sub 37 (D/1) e due lastrici solari e i relativi locali tecnici situati nei condomini identificati catastalmente al Foglio 11 particella n. 1484 sub 4 (C/2) e 39 (F/5 – lastrico solare) e particella n. 1485 sub 4 (C/2) e 38 (F/5 – lastrico solare).

Ubicazione (pag. 7): Valdagno Via G. Soster n. 1 e Viale Duca D'Aosta n. 7 e 9

Dati catastali attuali dei beni (pag. 17): Valdagno, sezione Novale, NCEU:

- Foglio 11 – **mapp. 1457 sub. 37** - Cat. D/1, R.C. 648,90 euro Via Giovanni Soster snc Piano S1-T-1-2-3-4;
- Foglio 11 – **mapp. 1484 sub. 4** - Cat. C/2, cl.2 con. 5 mq sup. catastale 7 mq R.C. 7,75 euro Viale Duca D'Aosta snc Piano S1-T-1-2-3;
- Foglio 11 – **mapp. 1484 sub. 39** - Cat. F/5, cons. 589 mq Viale Duca D'Aosta snc Piano 4;
- Foglio 11 – **mapp. 1485 sub. 4** - Cat. C/2, cl.2 con. 7 mq sup. catastale 13 mq R.C. 10,85 euro Viale Duca D'Aosta snc Piano S1-T-1-2-3;
- Foglio 11 - **mapp. 1485 sub. 38** - Cat. F/5, cons. 605 mq, Viale Duca D'Aosta snc Piano 4;
- **Metri quadri** (pag.): //

Stato di manutenzione (pag. 12): insufficiente per imp. fotovoltaico

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 25): non vi sono difformità tra i dati degli immobili rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento. Si precisa che i subalterni 4 e 36 della particella 1457 sono stati soppressi per costituire il sub 37 impianto fotovoltaico

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 33-35): vi sono difformità edilizie da verificare per un costo stimato di € 2.000,00; le sanzioni dovute ad un eventuale pratica di sanatoria sono ricomprese nell'abbattimento proposto del 15%.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 46): 100.680,99 €

Date/valori comparabili reperiti (vedi allegato MCA): comp. A: 12/04/2023, 311.000 €; comp. B: 15/04/2021, 214.800 €; comp. C: 07/06/2021 195.000 €; comp. D: 09/12/2024, 142.500 €; comp. E: 31/01/2022, 173.000 €; comp. F: 27/06/2024, 440.000 €.

Valore di vendita forzata proposto (46): € 83.600

Valore debito: € 1.821.793,89 oltre le spese del monitorio, come da atto di pignoramento.

Occupazione (pag. 16): lastrici solari liberi – imp. Fotovoltaico utilizzato.

Titolo di occupazione (pag. 16): atto di cessione diritto superficie del 01/09/2011 e convenzione con il GSE del 19/06/2012.

Oneri (pag. 37 e 38): risultano trascritte in data 16/11/1999 ai nn. 26317/18197 R.G.-R.P. Atto di lottizzazione con il comune di Valdagno e in data 16/05/2008 ai nn. 10552/6745 RG/RP Convenzione edilizia del 09/05/2008 n. 9414 di rep. notaio L. Bertoia; non risultano spese a carico delle unità.

APE (pag. 16): Non necessaria – trattasi di locali non riscaldati.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 48): vedasi cap. 16. Osservazioni finali: devono essere verificati lo stato dei lughì per un costo stimato in € 2.000,00, le eventuali sanzioni dovute ad un eventuale pratica di sanatoria sono ricomprese nell'abbattimento proposto del 15%.

Lotti (pag. 48): LOTTO 13

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore: vedi cap. 7.4

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	8
3.3	Confini N-E-S-O	11
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	11
3.5	Certificazione energetica	16
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	16
4.1	Possesso.....	16
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	16
5.	ASPETTI CATASTALI	17
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	17
5.2	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	25
5.3	Giudizio di conformità catastale.....	25
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	29
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	29
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	30
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	30
7.2	Abusi/difformità riscontrati	33
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	35
7.4	Perimetro del “mandato”	35
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	37
8.1	Oneri e vincoli.....	37
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 13/04/2023-08/05/2025-23/05/2025)	37
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	39
9.	SUOLO DEMANIALE	39
10.	USO CIVICO O LIVELLO	39
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	39

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	39
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	39
12.1	Metodo di valutazione	39
12.2	Stima del valore di mercato	46
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	46
12.4	Giudizio di vendibilità'	47
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	48
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	48
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	48
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	48
15.	LOTTI.....	48
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	48
17.	ELENCO ALLEGATI.....	50

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- In data **27/12/2022** la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni dall'udienza e il G.E. fissava udienza art. 569 il 26/06/2025.
- In data 30/03/2023 veniva depositata tramite PTC la Check List, a seguito di verifica assieme con il Custode Giudiziario Avv. della completezza della documentazione.
- In data **08/03/2023** veniva eseguito, con il custode IVG, un primo sopralluogo di ricognizione degli immobili pignorati;
- In data **23/03/2023** l'esperto inviava comunicazione tramite PEC alla società esecutata, fissando il primo sopralluogo in data **29/03/2023**;
- Durante il primo sopralluogo sono stati eseguiti i primi rilievi metrico-fotografici sulle unità accessibili e successivamente sono stati programmati con gli inquilini i seguenti sopralluoghi:
 - In data **09/03/2024** il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento, nonché la verifica della caldaia;
 - In data **29/03/2023** il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento e autorimesse della particella n. 1485 sub. 37 e 9, sub. 24 e 14, sub. 27 e 6;
 - In data **12/04/2023** il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento e autorimesse della particella n. 1485 sub. 33 e 13, sub. 25 e 12, particella 1484 sub. 25 e 8, sub. 29 e 19;
 - In data **13/04/2023** il rilievo metrico e fotografico dell'ufficio, nonché la verifica della caldaia sito in Viale Margherita 11 (particella n. 52 sub 60).
- Successivamente per la verifica dell'impianto fotovoltaico e delle autorimesse singole sono stati eseguiti i seguenti ulteriori sopralluoghi:
 - In data **07/02/2024** verifica presenta impianto fotovoltaico particella n. 1457;
 - Nelle data del **11/04/2025** e **30/04/2025** sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici delle autorimesse particella 1412 s. 13, 1485 s. 7-9-12 e 16.
- In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:
 - la richiesta di CDU presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Valdagno è stata inoltrata in data **07/04/2023** e successivamente in data **28/03/2025**;
 - la richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Valdagno è stata inoltrata in data **20/06/2023** con successiva integrazione del **14/07/2023**; successivamente in data **24/04/2024** è stata richiesta al comune di Valdagno documentazione inerente l'impianto fotovoltaico;
 - la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale e delle visure storiche il **27/12/2022-28/03/2025**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali;
 - l'acquisizione delle planimetrie il **30/12/2022**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- la ricerca della copia dell'atto notarile di provenienza in capo al debitore è stata richiesta tramite il servizio di Conservatoria dei Registri immobiliari in data **13/04/2023**;
- la ricerca degli atti di provenienza ante ventennio è stata richiesta al notaio Fabrizio Noto in data **28/03/2025** e tramite l'Archivio Notarile distrettuale di Vicenza, in data **12/04/2025**;
- nelle date del **13/04/2023**, **08/05/2025** e **23/05/2025** sono state effettuate le ispezione ipotecaria e certificazione sul nominativo del debitore e sull'immobile, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;

- la visura camerale della società esecutata è stata effettuata in data **23/03/2023** e successivamente nuova richiesta in data **08/04/2025**;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate in data **09-11-12/05/2025**.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di impianto fotovoltaico sito sulla copertura piano del fabbricato identificato catastalmente alla particella n. 1457 sub 37 (ex sub 36 e 4 già pignorati), con locale tecnico sito al piano interrato, facente parte di un condominio residenziale, sviluppato su quattro piani fuori terra e un interrato con giardini privati esterni al piano terra e accessi pedonali e carrai comuni.

Il LOTTO 13 comprende anche la copertura piana e i relativi locali tecnici (C/2) situati nei condomini identificati catastalmente al Foglio 11 particella n. 1484 sub 4 (C/2) e 39 (F/5 – lastrico solare) e particella n. 1485 sub 4 (C/2) e 38 (F/5 – lastrico solare)

Ubicazione: i singoli beni sono inseriti all'interno dei rispettivi edifici condominiali, situati in Via Duca D'Aosta n. 7, 9 e Via Soster n. 1.

Accessi:

- particella 1485 - carraio, dalla strada pubblica di via Duca D'Aosta si accede, tramite una rampa identificata al sub. 1 comune anche alla particella 1412; l'accesso pedonale è diretto dalla strada di via Duca D'Aosta al civico n. 9, tramite attraversamento identificato al sub. 2;
- particella 1484 - carraio, dalla strada pubblica di via Duca D'Aosta si accede, tramite una rampa identificata al sub. 1; l'accesso pedonale è diretto dalla strada di via Duca D'Aosta al civico n. 7, tramite attraversamento identificato al sub. 2
- particella 1457- carraio, dalla strada pubblica di via Giovanni Soster si accede, tramite una rampa identificata al sub. 1; l'accesso pedonale è diretto dalla strada di via G. Soster al civico n. 1, tramite attraversamento identificato al sub. 2
-

pedonale diretto da Viale Duca D'Aosta al civico n. 9 e 11 tramite un cancello pedonale che permette l'ingresso al vano scale comune e da Via Giovanni Soster al civico n. 1 tramite un cancello pedonale che permette l'accesso al vano scala comune.

Pertinenze: le unità non hanno pertinenze esclusive.

Contesto: zona semicentrale in zona frontale al Parco La Favorita, presenta prevalentemente insediamenti residenziale, ma con forte caratteristica sia commerciale che di servizi. Si tratta di una zona semicentrale, con buona dotazione di tutti i servizi pubblici, vicino all'Ospedale di Valdagno e di fronte al campo sportivo del paese e vicino ai principali istituti scolastici di Valdagno. Il bene in oggetto è inserito in un condominio residenziale, costruito nel 2011/12 facente parte di un piano di lottizzazione che comprende sei condomini confinanti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Buona la vicinanza a tutti i servizi principali: nel raggio di un chilometro si trovano il centro storico e relativi servizi di municipalizzazione, negozi al dettaglio, supermercati, banche e ufficio postale.

Caratteristiche delle zone limitrofe: zone residenziali- commerciali

Collegamenti pubblici (km): fermata autobus (0), autostrada A4 casello di Vicenza Ovest (8), autostrada A4 casello di Vicenza Est (10), stazione ferroviaria di Vicenza (2), ospedale Valdagno (500 m).

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà per l'intero bene personale dei beni sottoindicati in capo alla signora

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Comune di Valdagno (VI)

Zona censuaria Q

Foglio 2 particella 52 sub. 60, cat. A/10 3 vani, Via Regina Margherita n. 11/C, piano T;

Zona censuaria R

Foglio 11 particella 1412 sub. 6, cat. F1, 87 mq, Viale Duca d'Aosta, piano T;

Foglio 11 particella 1412 sub. 13, cat. C/6, 17 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;

Foglio 11 particella 1457 sub. 4, cat. C/2, 5 mq, Via Giovanni Soster, piano S1-T-1-2-3;

Foglio 11 particella 1457 sub. 36, cat. F/5, 430 mq, Via Giovanni Soster, piano 4;

(ora soppressi costituito il sub 37)

Foglio 11 particella 1484 sub. 4, cat. C/2, 5 mq, Via Giovanni Soster, piano S1-T-1-2-3;

Foglio 11 particella 1484 sub. 8, cat. C/6, 21 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;

Foglio 11 particella 1484 sub. 12, cat. C/6, 42 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;

Foglio 11 particella 1484 sub. 19, cat. C/6, 29 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;

Foglio 11 particella 1484 sub. 25, cat. A/2, 3,5 vani, Viale Duca d'Aosta, piano T;

Foglio 11 particella 1484 sub. 29, cat. A/2, 3,5 vani, Viale Duca d'Aosta, piano 1;

Foglio 11 particella 1484 sub. 39, cat. F/5, 589 mq, Viale Duca d'Aosta, piano 4;

Foglio 11 particella 1485 sub. 4, cat. C/2, 7 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1-T-1-2-3;

Foglio 11 particella 1485 sub. 6, cat. C/6, 18 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;

Foglio 11 particella 1485 sub. 7, cat. C/6, 18 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;

Foglio 11 particella 1485 sub. 9, cat. C/6, 37 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;

Foglio 11 particella 1485 sub. 12, cat. C/6, 19 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;

Foglio 11 particella 1485 sub. 13, cat. C/6, 19 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;

Foglio 11 particella 1485 sub. 14, cat. C/6, 19 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;

Foglio 11 particella 1485 sub. 16, cat. C/6, 45 mq, Viale Duca d'Aosta, piano S1;

Foglio 11 particella 1485 sub. 24, cat. A/2, 4 vani, Viale Duca d'Aosta, piano T;
Foglio 11 particella 1485 sub. 25, cat. A/2, 4 vani, Viale Duca d'Aosta, piano T;
Foglio 11 particella 1485 sub. 27, cat. A/2, 5 vani, Viale Duca d'Aosta, piano 1;
Foglio 11 particella 1485 sub. 33, cat. A/2, 3 vani, Viale Duca d'Aosta, piano 2;
Foglio 11 particella 1485 sub. 37, cat. A/2, 3,5 vani, Viale Duca d'Aosta, piano 3;
Foglio 11 particella 1485 sub. 38, cat. F/5, 605 mq, Viale Duca d'Aosta, piano 4;

Il pignoramento colpisce tutti i beni sopra indicati, con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.

Si precisa che il pignoramento colpisce la quota di 1/1 per il diritto di proprietà del **sub 36** cat. F/5 cons. 430 mq, piano 4 – lastrico solare, particella n. 1457, dove è stato costruito un impianto fotovoltaico; a seguito di sopralluogo di verifica è stato rilevato che l'impianto è collegato anche al sub 4 cat. C/2 di mq 5, piccolo locale tecnico sito nel piano interrato, dove sono presenti i quadri elettrici e i dispositivi di conversione e misura dell'impianto stesso; a seguito di ciò su indicazione del G.E., è stato fatto redigere Relazione Tecnica per la verifica dello stato di fatto e della sua potenzialità economica, tramite la convenzione con il GSE.

Successivamente su incarico del GE l'esperto ha provveduto a presentare denuncia di variazione catastale per fusione e cambio d'uso, con la soppressione dei subalterni 4 (C/2 deposito inverter) e sub 36 (F/5 lastrico solare) costituendo il nuovo subalterno n. 37 avente categoria D/1 R.C. € 648,90 piani S1-T-1-2-3-4 , costituendo di fatto una nuova unità immobiliare; successivamente nel capitolo 5. ASPETTI CATASTALI sarà indicato, in sostituzione dei due subalterni soppressi (4 e 36), il nuovo sub 37.

Si precisa altresì, che nell'ambito della valutazione il LOTTO n. 13 sarà composto dal nuovo sub 37 (D/1 – fotovoltaico) e dalle particelle n. 1484 sub. 4, cat. C/2, 5 mq e sub. 39, cat. F/5, 589 mq, n. 1485 sub. 4, cat. C/2, 7 mq e sub. 38, cat. F/5, 605 mq, e che per una maggiore possibilità di vendita, la sottoscritta, ritiene che i beni pignorati, debbano essere suddivisi nei seguenti lotti:

LOTTO 1

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Regina Margherita n. 11

Foglio 2, particella 52 sub 60: ufficio A/10 piano terra

LOTTO 2

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta

Foglio 11, particella 1412 sub 13: autorimessa C/6 piano interrato

LOTTO 3

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta

Foglio 11 particella 1484 sub 25: appartamento piano terra

Foglio 11, particella 1484 sub 8: autorimessa C/6 piano interrato

LOTTO 4

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta

Foglio 11 particella 1484 sub 29: appartamento piano primo

Foglio 11, particella 1484 sub 19: autorimessa C/6 piano interrato LOTTO 5

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta
Foglio 11, particella 1484 sub 12: autorimessa C/6 piano interrato
LOTTO 6

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta
Foglio 11 particella 1485 sub 24: appartamento piano terra
Foglio 11, particella 1485 sub 14: autorimessa C/6 piano interrato
Foglio 11, particella 1412 sub 6: area urbana F/1 piano terra
LOTTO 7

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta
Foglio 11 particella 1485 sub 25: appartamento piano terra
Foglio 11, particella 1485 sub 12: autorimessa C/6 piano interrato
LOTTO 8

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta
Foglio 11 particella 1485 sub 27: appartamento piano primo
Foglio 11, particella 1485 sub 6: autorimessa C/6 piano interrato
LOTTO 9

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta
Foglio 11 particella 1485 sub 33: appartamento piano secondo
Foglio 11, particella 1485 sub 13: autorimessa C/6 piano interrato
LOTTO 10

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta
Foglio 11 particella 1485 sub 37: appartamento piano terzo
Foglio 11, particella 1485 sub 9: autorimessa C/6 piano interrato
LOTTO 11

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta
Foglio 11, particella 1485 sub 7: autorimessa C/6 piano interrato
LOTTO 12

N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta
Foglio 11, particella 1485 sub 16: autorimessa C/6 piano interrato
LOTTO 13

**N.C.E.U. Comune di Valdagno, Viale Duca D'Aosta e
Via Giovanni Soster**

**Foglio 11, particella 1457 sub 37: impianto fotovoltaico D/1 piano interrato-T-1-2-3-4
(ex sub 4 e 36)**

Foglio 11, particella 1484 sub 4: deposito C/2 piano interrato -T-1-2-3

Foglio 11, particella 1484 sub 39: F/5 lastrico solare piano 4

Foglio 11 particella 1485 sub 4: deposito C/2 piano interrato -T-1-2-3

Foglio 11, particella 1485 sub 38: F/5 lastrico solare piano 4

Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 13

3.3 Confini N-E-S-O

Indicare i confini di ciascun lotto individuato, in ordine N-E-S-O:

Confini impianto fotovoltaico (particella 1457 sub 37): **Nord - Est - Sud - Ovest** pareti libere Salvi i più precisi.

Confini lastrico solare (particella 1484 sub 39): **Nord - Est - Sud - Ovest** pareti libere Salvi i più precisi.

Confini locale tecnico (particella 1484 sub 4) **Nord** sub 1 area di manovra bcnc, **Est** sub 1 area manovra b.c.n.c., **Sud** sub 1 bcnc, **Ovest** sub 3 vano scale e ascensore comune b.c.n.c. Salvi i più precisi.

Confini lastrico solare (particella 1485 sub 38): **Nord - Est - Sud - Ovest** pareti libere Salvi i più precisi.

Confini locale tecnico (particella 1485 sub 4) **Nord** sub 1 area di manovra bcnc, **Est** sub 1 area manovra b.c.n.c., **Sud** sub 1 bcnc, **Ovest** sub 3 vano scale e ascensore comune b.c.n.c. Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Particella n. 1457 sub 37:

Trattasi di impianto fotovoltaico realizzato al piano quarto con vano tecnico al piano interrato, inserito in un contesto condominiale residenziale sviluppato su quattro piani fuori terra e un interrato con le relative pertinenze. L'impianto fotovoltaico è un impianto realizzato su copertura piana del condominio, di potenza 33.81 kW e costituito da n° 147 moduli fotovoltaici in silicio policristallino.

Il locale tecnico pertinenziale all'impianto è situato al piano interrato dove sono posizionati gli inverter, il contatore e i quadri elettrici; fanno parte dell'impianto anche tutti i cavidotti che vanno dall'interrato al piano piano quarto, attraverso una parete del vano ascensore.

I lavori di costruzione del condominio sono stati autorizzati in data 07/05/2009, mentre l'installazione dell'impianto fotovoltaico è stata autorizzata in data 26/08/2011 con ultimazione dei lavori in data 20/01/2012.

Lo stato manutentivo del fabbricato è complessivamente buono

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto:

- **IMPIANTO FOTOVOLTAICO (sub 37)**, si sviluppa:
 - al piano interrato locale tecnico e al piano quarto l'impianto con le seguenti superfici catastali:
 - Superficie copertura piana di circa mq. 430 e il vano tecnico, sito al piano interrato di circa mq 5 (dati catastali);

I pannelli che compongono l'impianto sono stati realizzati con materiali e componenti di buona qualità, ma si presentano sporchi, pieni di polvere tale da pregiudicare la resa dell'impianto.

L'impianto al momento del sopralluogo era attivo e funzionante; in particolare, tale impianto, è stato connesso a rete in data del 19/06/2012 ed è gestito dalla società L'impianto produce energia che viene ceduta in rete. Come precedentemente indicato, nel locale tecnico sito al piano interrato sono posizionati gli inverter e quadro elettrico, con altri dispositivi – componenti (modem e router di cui non si conosce l'effettivo funzionamento), non in buono stato di manutenzione.

Non sono state fornite dall'UTC di Valdagno le dichiarazioni di conformità dell'impianto.

Per le specifiche caratteristiche tecniche e impiantistiche si rimanda alla perizia dell'ing. Perin Davide depositata in data 10/05/2024.

Lo stato manutentivo dell'impianto è insufficiente.

Particelle n. 1484 sub 4 e 39:

Trattasi di lastrico solare (copertura piana) del piano quarto e piccolo deposito sito al piano interrato, inseriti in un contesto condominiale residenziale sviluppato su quattro piani fuori terra e un interrato con le relative pertinenze. Si precisa che non è stato possibile effettuare un sopralluogo presso la copertura piana in quanto non facilmente accessibili.

I lavori di costruzione sono stati autorizzati in data 07/05/2009 e successive varianti, con ultimazione dei in data 20/01/2012.

Lo stato manutentivo del fabbricato è complessivamente buono

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto:

• **LASTRICO SOLARE - DEPOSITO (sub 39 e 4)**, si sviluppa:

al piano quarto copertura piana e al piano interrato locale tecnico con le seguenti superfici catastali:

- Superficie catastale di circa mq. 589, vano tecnico-deposito circa mq 5;

Non sono state fornite dall'UTC di Valdagno le dichiarazioni di conformità degli impianti. Gli impianti del locale deposito, per quanto possibile verificare, al momento del sopralluogo erano attivi e funzionanti.

Particelle n. 1485 sub 4 e 38:

Trattasi di lastrico solare (copertura piana) del piano quarto e piccolo deposito sito al piano interrato, inseriti in un contesto condominiale residenziale sviluppato su quattro piani fuori terra e un interrato con le relative pertinenze. Si precisa che non è stato possibile effettuare un sopralluogo presso la copertura piana in quanto non facilmente accessibili.

I lavori di costruzione sono stati autorizzati in data 12-02-2013 e successive varianti, con ultimazione dei in data 03/04/2015.

Lo stato manutentivo del fabbricato è complessivamente buono.

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto catastali:

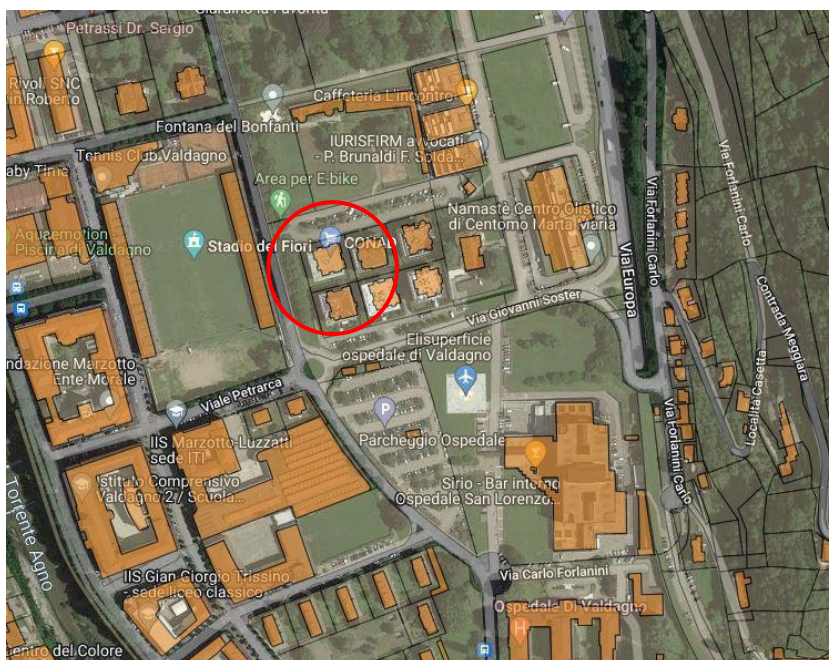
- **LASTRICO SOLARE - DEPOSITO (sub 38 e 4)**, si sviluppa:

al piano quarto copertura piana e al piano interrato locale tecnico con le seguenti superfici:

- Superficie catastale di circa mq. 605, vano tecnico-deposito circa mq 13;

Non sono state fornite dall'UTC di Valdagno le dichiarazioni di conformità degli impianti. Gli impianti del locale deposito, per quanto possibile verificare, al momento del sopralluogo erano attivi e funzionanti.

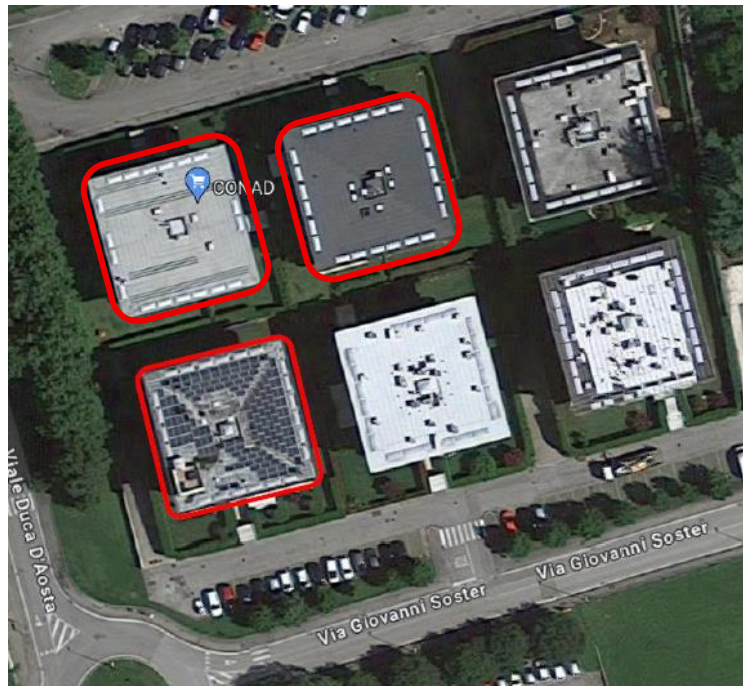
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Estratto mappa catastale



Estratto Google Maps



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Particella 1457 sub 37: impianto fotovoltaico



veduta particella n. 1457



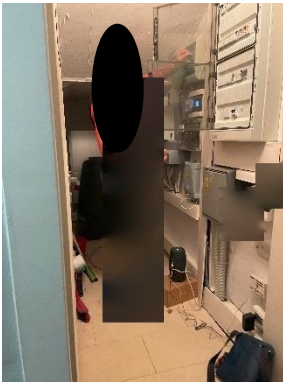
accesso pedonale part. 1457



veduta pannelli impianto fotovoltaico



altra veduta pannelli impianto fotovoltaico



vano tecnico a servizio dell'imp. fotovoltaico

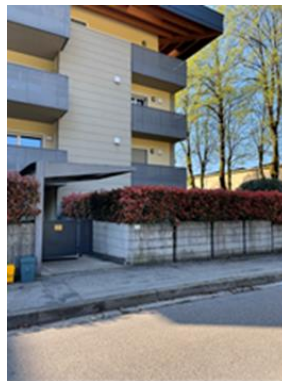


vano tecnico vista inverter

Particella 1484 sub 4: deposito



veduta particella n. 1484



accesso pedonale part. 1484



ingr. deposito s. 4



interno s. 4

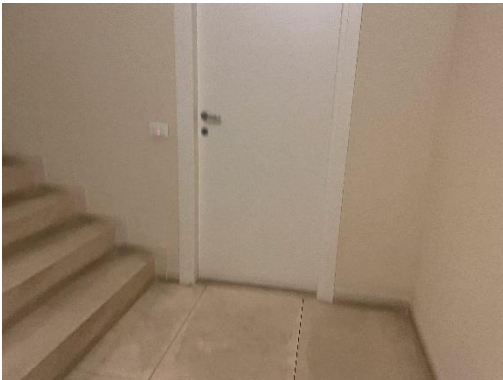
Particella 1485 sub 4: deposito



veduta particella n. 1485



accesso pedonale part. 1485



ingr. deposito s. 4



interno s. 4

3.5 **Certificazione energetica**

Non necessaria – trattasi di locali non riscaldati.

4. **STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

4.1 **Possesso**

Proprietario dell'immobile pignorato società

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

Le unità pignorate risultano utilizzate dalla società in forza di un Atto di
cessione di diritto di superficie tra la società (pignorata) e la
società stipulato in data 01/09/2011 in cui le parti stabilivano che la committente:

“cederà con atto separato alla APPALTATRICE il diritto di superficie quarantennale sui suoli ove sorgeranno gli impianti della centrale termica ...”

L'Atto di cessione comprende le unità immobiliari censite al C.T. Foglio 11 particelle 1354-1411-1355-1457.

Si precisa che da interrogazione all'A.E. non risulta registrato e da visura presso la Conservatoria dei registri Immobiliari non risulta trascritto.

Per quanto riguarda l'impianto fotovoltaico (particella 157 sub 37) si segnala la convenzione T071252587007 stipulata dalla società _____ con il GSE in data 22/08/2012, con tariffa incentivante pari a 0,2560 euro/kWh. La convenzione ha decorrenza dal 19/06/2012 e scadenza il 18/06/2032.

Da interrogazione all'A.E. in data 02/04/2025 non risultano contratti di locazione attivi.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

N.C.E.U.

- Foglio 11 – **mapp. 1457 sub. 37** - Cat. D/1, R.C. 648,90 euro Via Giovanni Soster snc Piano S1-T-1-2-3-4;
- Foglio 11 – **mapp. 1484 sub. 4** - Cat. C/2, cl.2 con. 5 mq sup. catastale 7 mq R.C. 7,75 euro Viale Duca D'Aosta snc Piano S1-T-1-2-3;
- Foglio 11 – **mapp. 1484 sub. 39** - Cat. F/5, cons. 589 mq Viale Duca D'Aosta snc Piano 4;
- Foglio 11 – **mapp. 1485 sub. 4** - Cat. C/2, cl.2 con. 7 mq sup. catastale 13 mq R.C. 10,85 euro Viale Duca D'Aosta snc Piano S1-T-1-2-3;
- Foglio 11 - **mapp. 1485 sub. 38** - Cat. F/5, cons. 605 mq, Viale Duca D'Aosta snc Piano 4;

C.T.

- Foglio 11 – **mapp. 1457** - qualità ENTE URBANO - are 12 ca 86
- Foglio 11 – **mapp. 1484** - qualità ENTE URBANO - are 12 ca 86
- Foglio 11 – **mapp. 1485** - qualità ENTE URBANO - are 11 ca 88

Variazioni storiche (nel ventennio):

Per il mappale 1457:

- Il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato deriva dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 particella n. 546 sem. arb. di sup. 44.370 mq;
- Frazionamento in atti dal 14/01/1986 n. 2482 particella n. 546 sem. arb. di sup. 36.928 mq;
- Frazionamento in atti dal 24/01/1991 n. 19 particella n. 546 sem. arb. di sup. 28.478 mq;
- Tipo Mappale del 11/07/1990 in atti dal 06/10/1996 (n. 56673.1/1990) particella n. 546 sem. arb. di sup. 27.493 mq;

- FRAZIONAMENTO del 18/09/2000 Pratica n. 163956 in atti dal 18/09/2000 (n. 3713.1/2000) particella n. 1184 sem. arb. di sup. 14.324 mq;
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/09/2000 Pratica n. 221615 in atti dal 18/09/2000 (n. 3713.1/2000) particella n. 1184 sem. arb. di sup. 14.324 mq;
- FRAZIONAMENTO del 15/06/2004 Pratica n. VI0149725 in atti dal 15/06/2004 (n. 149725.1/2004) particella n. 1311 sem. arb. di superficie 13.974 mq;
- FRAZIONAMENTO del 04/10/2005 Pratica n. VI0206255 in atti dal 04/10/2005 (n. 206255.1/2005) particella n. 1355 sem. arb. di superficie 1.286 mq;
- Tipo Mappale del 04/10/2011 Pratica n. VI0364100 in atti dal 04/10/2011 (n. 364100.1/2011) particella n. 1457 ente urbano di sup. 1.286 mq, corrispondente all'attualità.

Per il mappale 1484:

- Il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato deriva dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 particella n. 546 sem. arb. di sup. 44.370 mq;
- Frazionamento in atti dal 14/01/1986 n. 2482 particella n. 546 sem. arb. di sup. 36.928 mq;
- Frazionamento in atti dal 24/01/1991 n. 19 particella n. 546 sem. arb. di sup. 28.478 mq;
- Tipo Mappale del 11/07/1990 in atti dal 06/10/1996 (n. 56673.1/1990) particella n. 546 sem. arb. di sup. 27.493 mq;
- FRAZIONAMENTO del 18/09/2000 Pratica n. 163956 in atti dal 18/09/2000 (n. 3713.1/2000) particella n. 1184 sem. arb. di sup. 14.324 mq;
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/09/2000 Pratica n. 221615 in atti dal 18/09/2000 (n. 3713.1/2000) particella n. 1184 sem. arb. di sup. 14.324 mq;
- FRAZIONAMENTO del 15/06/2004 Pratica n. VI0149725 in atti dal 15/06/2004 (n. 149725.1/2004) particella n. 1311 sem. arb. di superficie 13.974 mq;
- FRAZIONAMENTO del 04/10/2005 Pratica n. VI0206255 in atti dal 04/10/2005 (n. 206255.1/2005) particella n. 1350 sem. arb. di superficie 1.282 mq;
- Tipo Mappale del 17/05/2013 Pratica n. VI0114499 in atti dal 17/05/2013 (n. 11449.1/2013) particella n. 1484 ente urbano di sup. 1.286 mq, corrispondente all'attualità.

Per il mappale 1485:

- Il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato deriva dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 particella n. 546 sem. arb. di sup. 44.370 mq;
- Frazionamento in atti dal 14/01/1986 n. 2482 particella n. 546 sem. arb. di sup. 36.928 mq;
- Frazionamento in atti dal 24/01/1991 n. 19 particella n. 546 sem. arb. di sup. 28.478 mq;
- Tipo Mappale del 11/07/1990 in atti dal 06/10/1996 (n. 56673.1/1990) particella n. 546 sem. arb. di sup. 27.493 mq;
- FRAZIONAMENTO del 18/09/2000 Pratica n. 163956 in atti dal 18/09/2000 (n. 3713.1/2000) particella n. 1184 sem. arb. di sup. 14.324 mq;
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/09/2000 Pratica n. 221615 in atti dal 18/09/2000 (n. 3713.1/2000) particella n. 1184 sem. arb. di sup. 14.324 mq;
- FRAZIONAMENTO del 15/06/2004 Pratica n. VI0149725 in atti dal 15/06/2004 (n. 149725.1/2004) particella n. 1311 sem. arb. di superficie 13.974 mq;

- FRAZIONAMENTO del 04/10/2005 Pratica n. VI0206255 in atti dal 04/10/2005 (n. 206255.1/2005) particella n. 1350 sem. arb. di superficie 1.286 mq;
- FRAZIONAMENTO del 04/10/2008 Pratica n. VI0304837 in atti dal 15/09/2008 (n. 304837.1/2008) particella n. 1411 sem. arb. di superficie 1.188 mq;
- Tipo Mappale del 02/02/2015 Pratica n. VI0010811 in atti dal 02/02/2015 (n. 10811.1/2015) particella n. 1485 ente urbano di sup. 1.188 mq, corrispondente all'attualità.

Variazioni indicate in visura storica per le unità urbane:

particella 1457 sub 37:

- VARIAZIONE del 03/10/2024 Pratica n. VI0163119 in atti dal 04/10/2024 FUSIONE-CAMBIO DEST. D'USO (n. 163119.1/2024), particella 1457 sub 37 cat. D/1 R.C. 648,90 euro corrispondente all'attualità.

particella 1484 sub 4:

- COSTITUZIONE del 03/06/2013 Pratica n. VI0127217 in atti dal 03/06/2013 (n. 2417.1/2013);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2014 Pratica n. VI0078120 in atti dal 03/06/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24800.1/2014) particella n. 1484 sub 4 cat. C/2 Cl. 2 cons. 5 mq R.C. 7,75 euro;
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, particella n. 1484 sub 4 cat. C/2 Cl. 2 cons. 5 mq sup. cat. 7 mq R.C. 7,75 euro corrispondente all'attualità.

particella 1484 sub 39:

- COSTITUZIONE del 03/06/2013 Pratica n. VI0127217 in atti dal 03/06/2013 COSTITUZIONE (n. 2417.1/2013) particella 1484 sub 39 cat. F/5 cons. 589 mq, corrispondente all'attualità.

particella 1485 sub 4:

- COSTITUZIONE del 20/02/2015 Pratica n. VI0010818 in atti dal 02/02/2015, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO VI0010811 DEL 02/02/2015 (n. 10811.1/2015) particella n. 1485 cat. F/6;
- COSTITUZIONE del 20/02/2015 Pratica n. VI0020635 in atti dal 20/02/2015 COSTITUZIONE (n. 451.1/2015) particella 1485 sub 4 cat. C/2 cl. 2 cons. 7 mq R.C. 10,85 euro;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/11/2015 Pratica n. VI0156737 in atti dal 02/11/2015 (n. 75706.1/2015) particella n. 1485 sub 4 cat. C/2 Cl. 2 cons. 7 mq R.C. 10,85 euro;
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, particella n. 1485 sub 4 cat. C/2 Cl. 2 cons. 7 mq sup. cat. 13 mq R.C. 10,85 euro, corrispondente all'attualità.

particella 1485 sub 38:

- COSTITUZIONE del 20/02/2015 Pratica n. VI0010818 in atti dal 02/02/2015, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO VI0010811 DEL 02/02/2015 (n. 10811.1/2015) particella n. 1485 cat. F/6;

- COSTITUZIONE del 20/02/2015 Pratica n. VI0020635 in atti dal 20/02/2015 COSTITUZIONE (n. 451.1/2015) particella 1485 sub 38 cat. F/5 cons. 605 mq, corrispondente all'attualità.

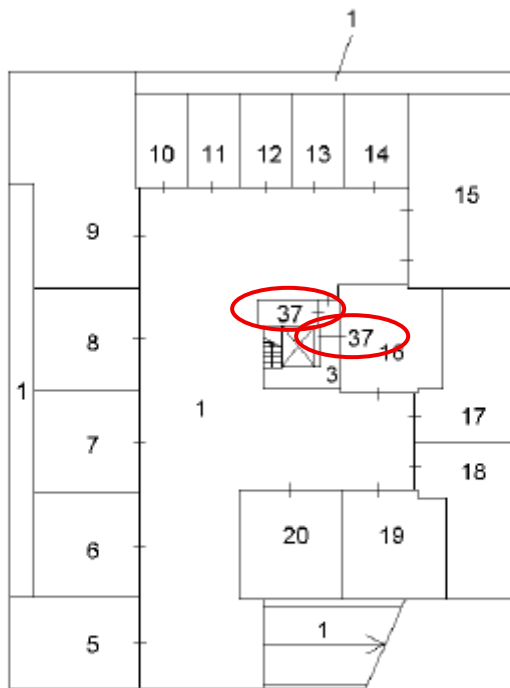
L'ultimo elaborato planimetrico della particella n. 1457 presente nella banca dati catastale telematica è stato registrato con prot. n. VI0163119 del 03/10/2024 e identifica i seguenti BENI COMUNI NON CENSIBILI:

- particella n. 1457 sub 1 bene comune non censibile (rampa di accesso alle autorimesse e aiuole, bocche di lupo, comune ai subalterni 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 piano S1-T;
- particella n. 1457 sub 2 bene comune non censibile (ingresso pedonale, comune ai subalterni 21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-37) piano T;
- particella n. 1457 sub 3 bene comune non censibile (vano scala e ascensore, comune ai subalterni 21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-37) piano S1-T-1-2-3-4;

L'ultimo elaborato planimetrico delle particella 1484 e 1485 presente nella banca dati catastale telematica è stato registrato con prot. n. VI0020635 del 20/02/2015 e identifica i seguenti BENI COMUNI NON CENSIBILI:

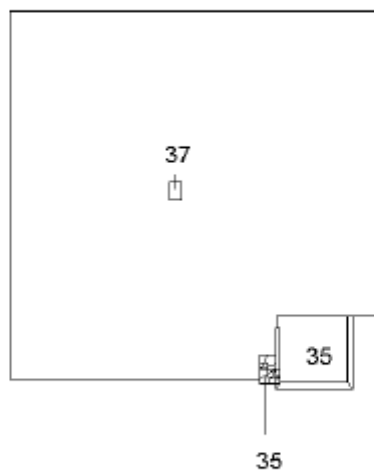
- particella n. 1484 sub 1 bene comune non censibile (rampa di accesso alle autorimesse e aiuole, comune ai subalterni 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22 piano S1-T;
- particella n. 1484 sub 2 bene comune non censibile (ingresso pedonale, comune ai subalterni 4-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39) piano T;
- particella n. 1484 sub 3 bene comune non censibile (vano scala e ascensore, comune ai subalterni 4-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39) piano S1-T-1-2-3-4;
- particella n. 1485 sub 1 bene comune non censibile (area di manovra autorimesse e bocche da lupo, comune ai subalterni 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22) piano S1;
- particella n. 1485 sub 2 bene comune non censibile (ingresso pedonale, comune ai subalterni 4-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38) piano T;
- particella n. 1485 sub 3 bene comune non censibile (vano scala e ascensore, comune ai subalterni 4-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38) piano S1-T-1-2-3;

Estratto Elaborato planimetrico – piano interrato (part. 1457)



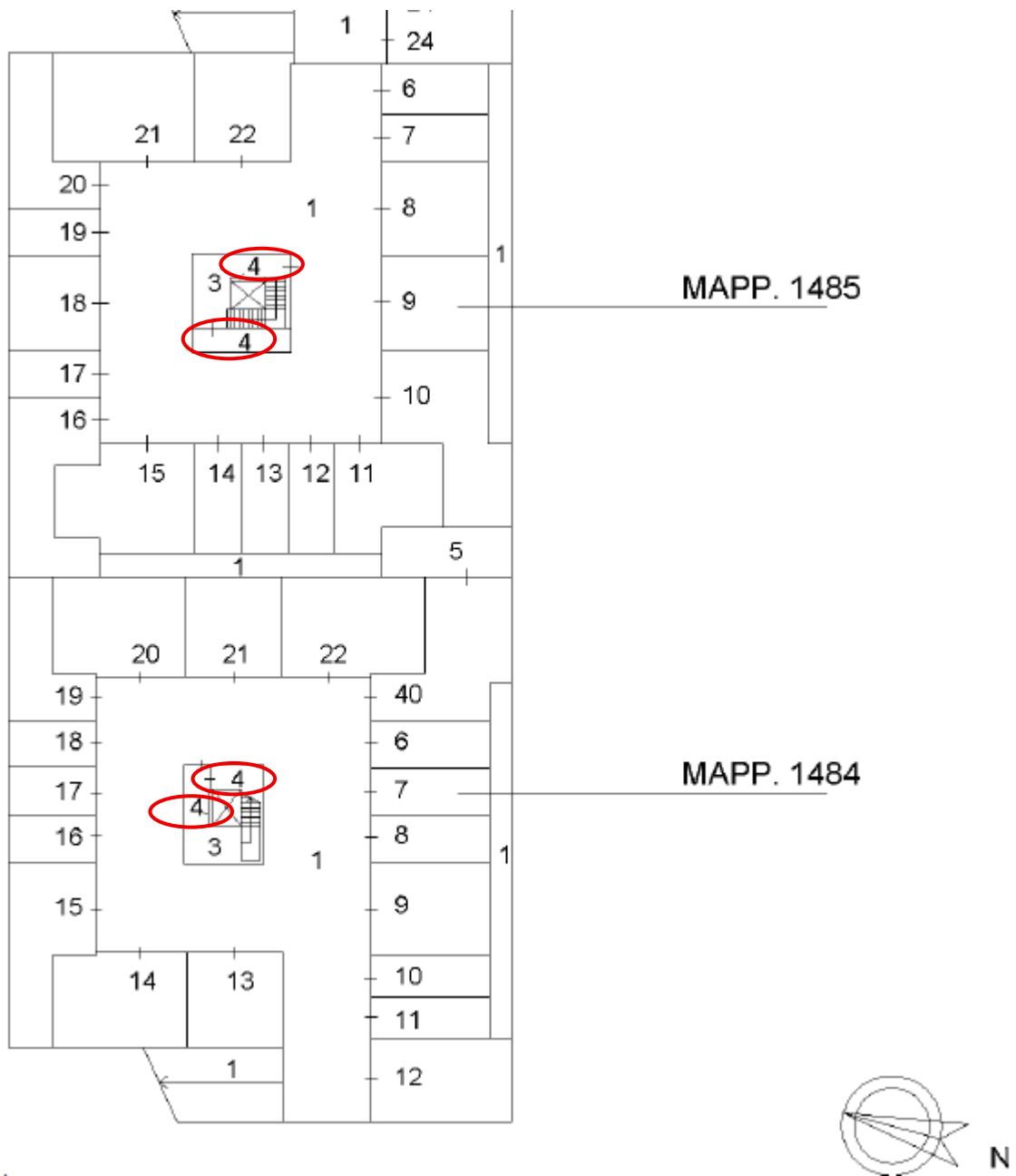
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Estratto Elaborato planimetrico – piano quarto (part. 1457)

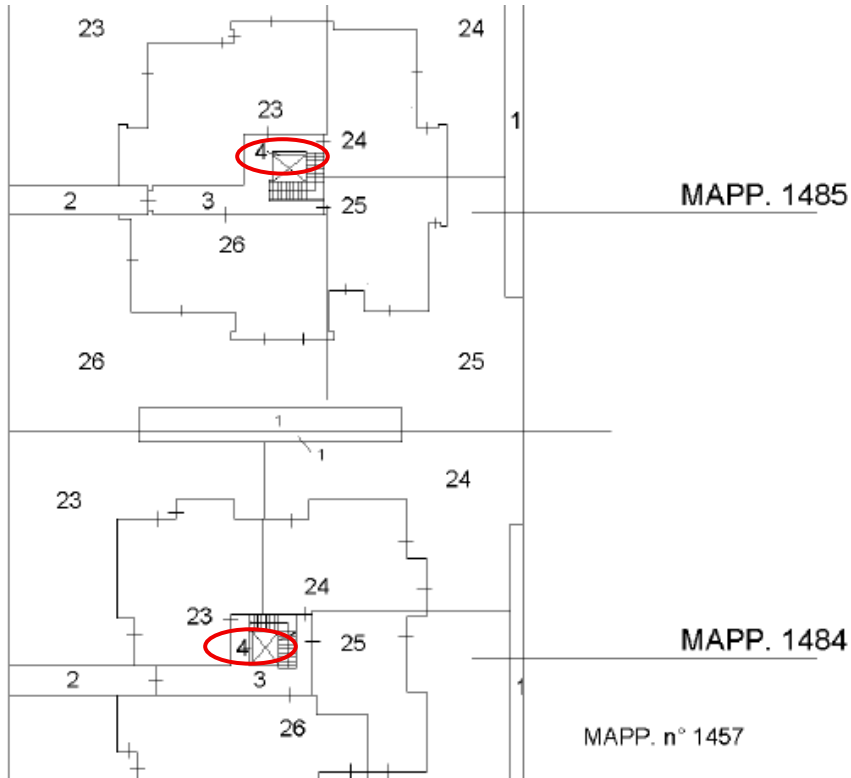


PIANO QUARTO

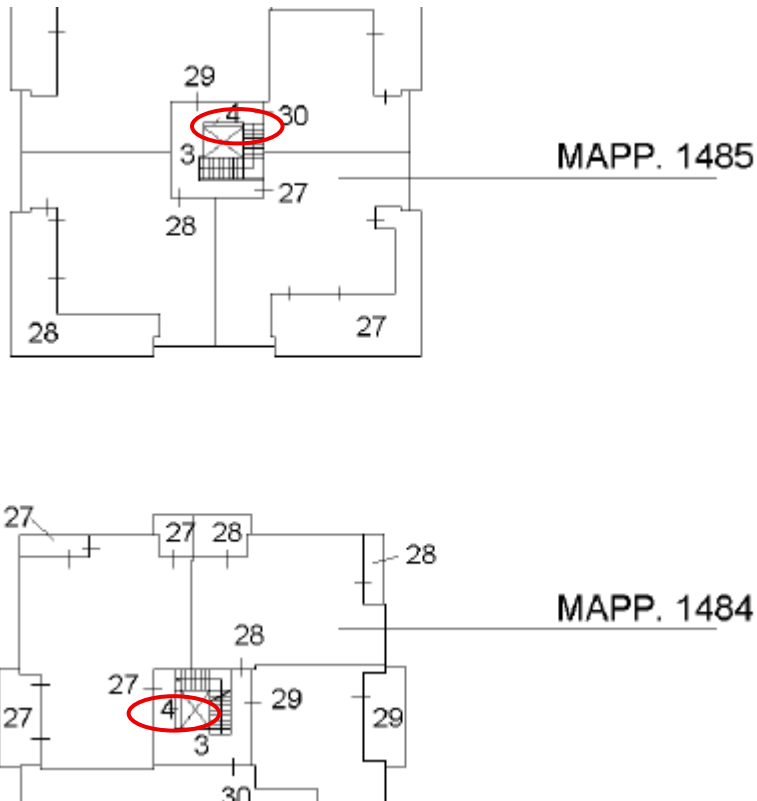
Estratto Elaborato planimetrico – piano interrato (part. 1485 -1484)



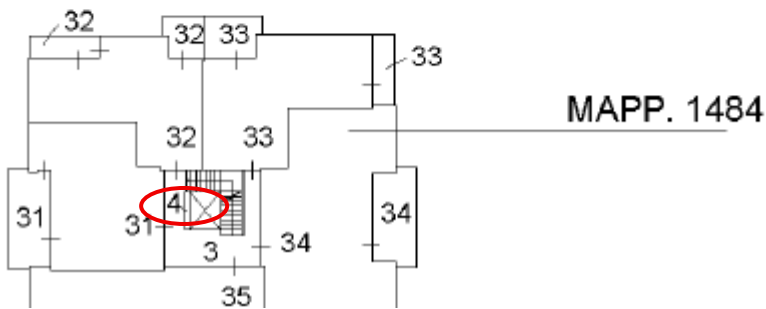
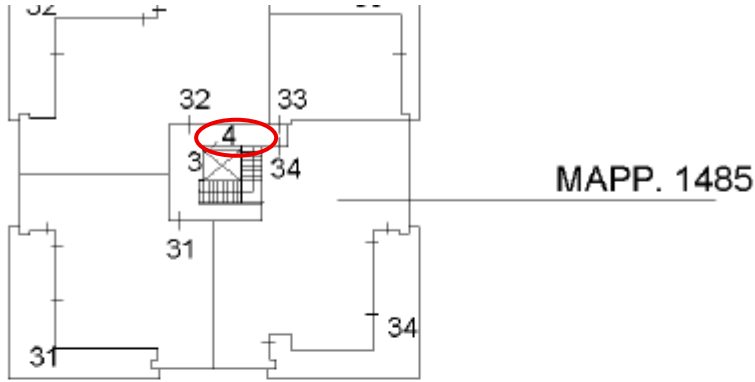
Estratto Elaborato planimetrico – piano terra (part. 1485-1484)



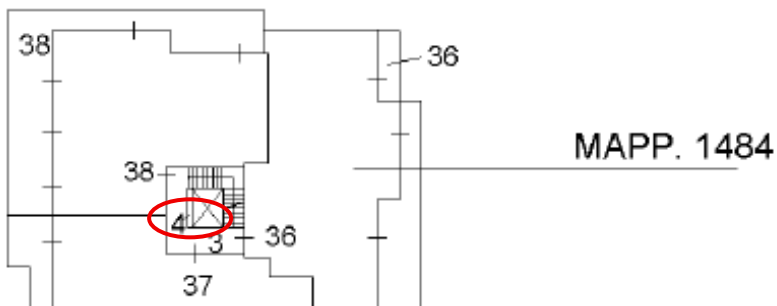
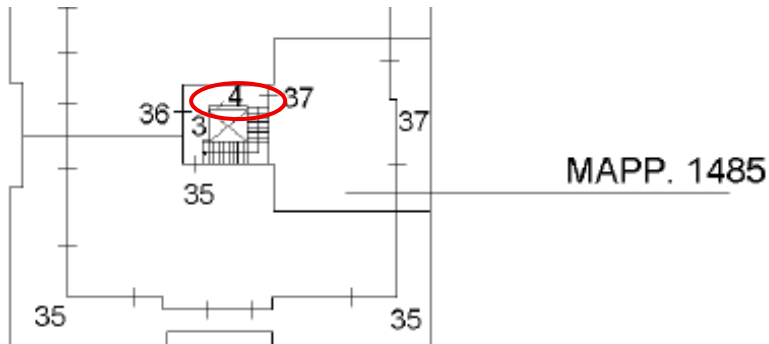
Estratto Elaborato planimetrico – piano primo (part. 1485-1484)



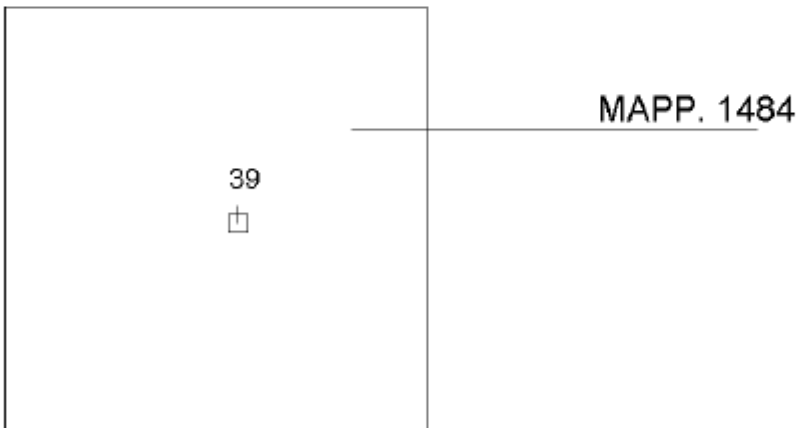
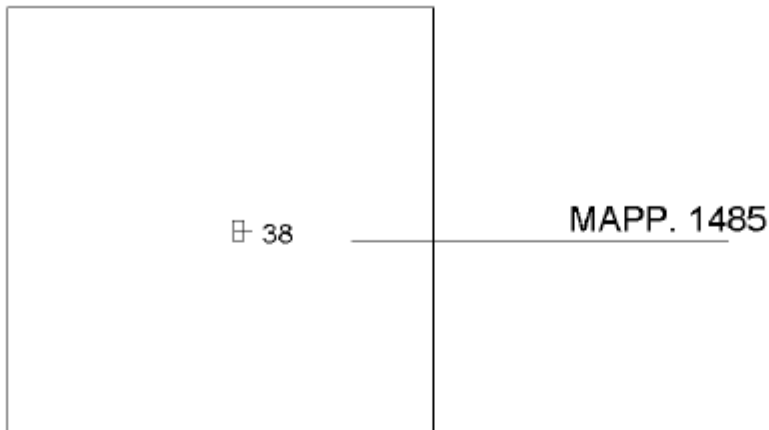
Estratto Elaborato planimetrico – piano secondo (part. 1485-1484)



Estratto Elaborato planimetrico – piano terzo (part. 1485-1484)



Estratto Elaborato planimetrico – piano quarto (part. 1485-1484)



to Telematica

5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corrispondenti a quanto rilevato nelle visure catastali. Si precisa che i subalterni 4 e 36 della particella 1457 sono stati soppressi per costituire il sub 37 impianto fotovoltaico.

5.3 Giudizio di conformità catastale

Particella 1457 sub 37 impianto fotovoltaico:

in data 07/02/2024 è stato eseguito un sopralluogo sulla copertura piana della particella n. 1457 (ex sub 36) e sul piccolo deposito situato al piano interrato (ex sub 4) per la verifica e valutazione tecnica dell'impianto fotovoltaico presente nelle unità immobiliari pignorata; l'esperto dando atto dell'effettiva presenza dell'impianto realizzato, ma non ancora censito, è stato in corso di

procedura, autorizzato dal G.E. di eseguire l'aggiornamento catastale relativamente l'impianto fotovoltaico presente sulla copertura piana del condominio e, con successiva denuncia di variazione catastale per fusione e cambio d'uso, presentata in data 03/10/2024, sono stati soppressi i sub 4 (C/6) e 36 (F/5), già pignorati, ed è stato costituito il nuovo subalterno 37 cat. D/1 R.C. 648,90 – impianto fotovoltaico - sviluppato sui piani S1-T-1-2-3-4.

Pertanto la planimetria castale è aggiornata alla data del 04/10/2024 e allo stato di fatto rilevato.

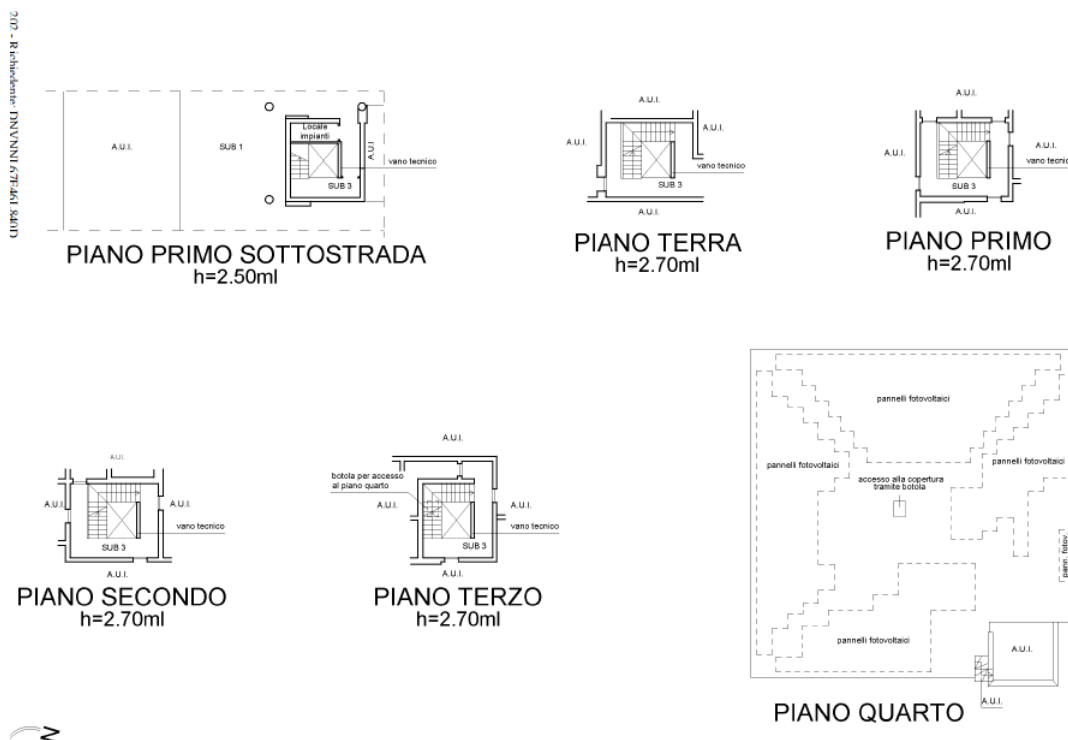
Particella n 1484 sub 4 e 39 e Particella n. 1485 sub 4 e 38 (depositi – lastrici solari):

in riferimento ai mappali 1484 sub 39 e 1485 sub 38 (lastrici solari) si precisa che tali categorie non hanno le schede catastali ma sono rappresentate nell'elaborato planimetrico come da estratto riportato.

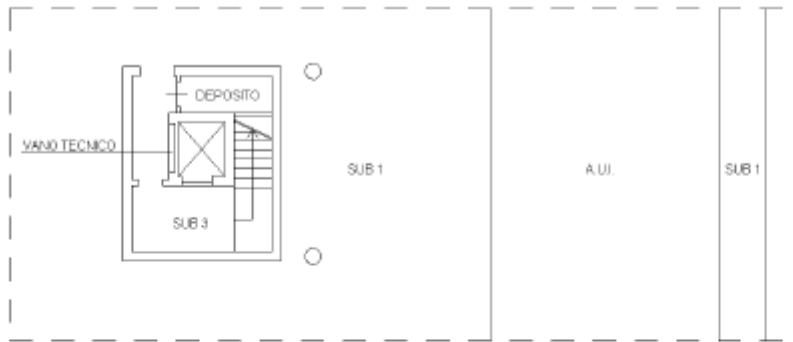
Va inoltre precisato che non è stato possibile accedere alle rispettive coperture piane (lastrici solari) e quindi non sono stati rilevati. I due piccoli depositi (sub 4) sono stati visionati dall'esperto tramite la sola ricognizione fotografica; sarà dunque necessario che l'aggiudicatario esegua una verifica dello stato dei luoghi;

Va precisato che l'acquirente dell'intero lotto, avrà l'onere della verifica dello stato dei luoghi; si ritiene che tali costi di verifica, ed eventuali rischi, debbano essere ricompresi nell'abbattimento ai fini della determinazione del valore base d'asta.

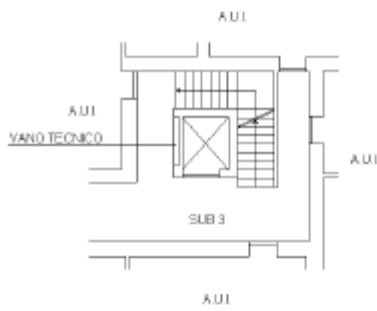
Planimetria catastale impianto fotovoltaico sub 37



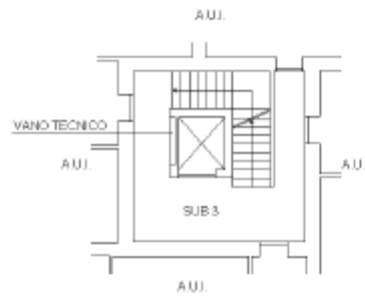
Planimetria catastale deposito part. 1484 sub 4



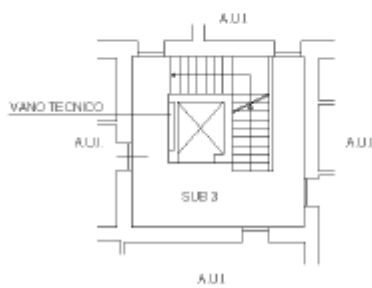
PIANO INTERRATO
H=2.40ml



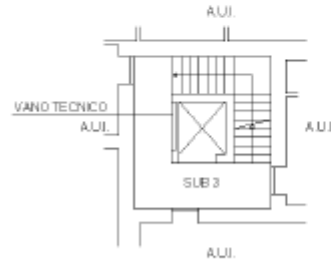
PIANO TERRA
H=2.70ml



PIANO PRIMO
H=2.70ml



PIANO SECONDO
H=2.70ml

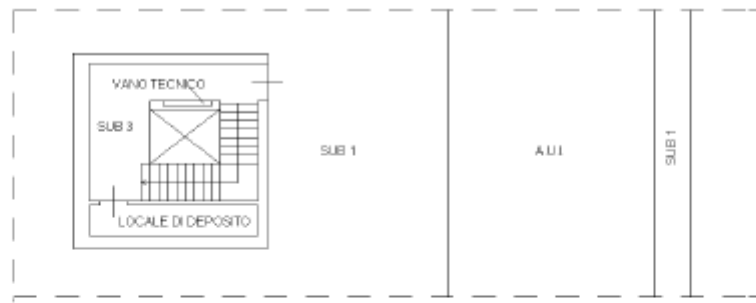


PIANO TERZO
H=2.70ml

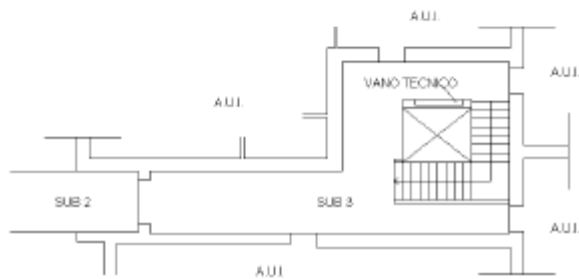
setria in atti



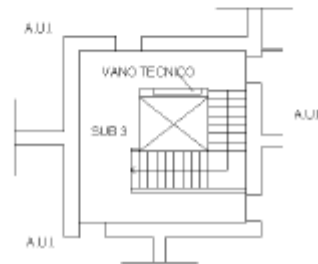
Planimetria catastale deposito part. 1485 sub 4



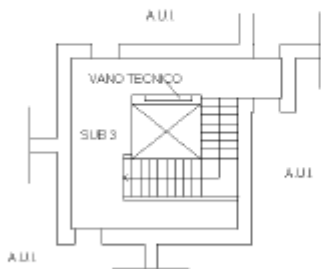
PIANO INTERRATO
H=2.40ml



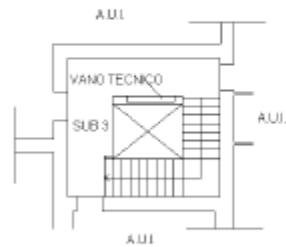
PIANO TERRA
H=2.70ml



PIANO PRIMO
H=2.70ml



PIANO SECONDO
H=2.70ml



PIANO TERZO
H=2.70ml



planimetria in atti

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titoli di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

dal 30/03/2007

Soggetto:

Titolo: Atto di compravendita del 30/03/2007 Rep. n. 35.104 Racc. n. 8762 Notaio Carlo Sapienza in Vicenza del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Arzignano, trascritto a Vicenza il 27/04/2007 ai n. 11560 R.G. e 6939 R.P.

Oggetto:

- **piena ed esclusiva proprietà** dell'unità immobiliare:

CT Comune di VALDAGNO Foglio 11 particella n. **1352 – 1354 - 1355**, per complessive are 38.57.

dal 27/12/2005

Soggetto:

Titolo: Atto di compravendita del 27/12/2005 Rep. n. 33.684 Racc. n. 7.629 Notaio Carlo Sapienza in Vicenza del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Arzignano, trascritto a Vicenza il 16/01/2006 ai n. 1501 R.G. e 975 R.P.

Oggetto:

- **piena ed esclusiva proprietà** dell'unità immobiliare:

CT Comune di VALDAGNO Foglio 11 particella n. **1350 – 1351 - 1353**, per complessive are 37.70.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

dal 25/07/2003 al 27/12/2005

Soggetto:

Titolo: Atto di mutamento di denominazione del 25/07/2003 Rep. n. 10.421 Notaio Renato Mariella di Milano, trascritto a Vicenza il 08/08/2003 ai n. 20784 R.G. e 14036 R.P.

Oggetto:

- **piena ed esclusiva proprietà** dell'unità immobiliare:

CT Comune di VALDAGNO Foglio 11 particelle n. 1173-1175-1178-1182-1184-1187-1188-1193-1200- 1202- 1204-1207-1209

dal 27/12/2002 al 25/07/2003

Soggetto:

Titolo: Atto di compravendita del 27/12/2002 Rep. n. 18.267 Notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno, trascritto a Vicenza il 26/02/2003 ai n. 5119 R.G. e 3503 R.P.

Oggetto:

- **piena ed esclusiva proprietà** dell'unità immobiliare:

CT Comune di VALDAGNO Foglio 11 particelle n. 1173-1175-1178-1182-1184-1187-1188-1193-1200- 1202- 1204-1207-1209

Si precisa che le suddette particelle sono state accorpati/frazionati, in particolare la particella n. 1184 è stata frazionata assumendo l'identificativo mappale n. 1311 di complessive are 13.974; successivamente il mappale 1311 è stato frazionato generando il mappale 1355, a cui è seguita la costituzione dell'attuale particella 1457 di are 12.86.

Dal frazionamento del mappale 1311 sono stati generati il mappale 1354 e successivamente è stata costituita l'attuale particella 1484 di are 12.86 e il mappale 1352 a cui è seguita la costituzione della particella 1411 e successivamente è stata costituita l'attuale particella 1485 di are 11.88.

Si precisa che con verbale di Assemblea di 16/04/2018 Rep. 1059 Notaio Noto Fabrizio, registrato a Vicenza in data 02/05/2018 al n. 3681 serie 1T, è stato deliberato lo scioglimento anticipato della società e la sua messa in liquidazione.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

La costruzione degli immobili è stata realizzata in forza della convenzione stipulata tra il comune di Valdagno e la società denominata "PARCO FAVORITA" stipulata in data 21/10/1999 Rep. 1773 Notaio Gianfranco Di Marco, e la successiva convenzione in variante del 08/05/2008 Rep. 9413-14 Segretario comunale Dott. Livio Bertoia, tra il comune di Valdagno e la società esecutata

(oltre altri proprietari) inerente le particelle n. 1350-1351-1352-1353-1354-1355 del Foglio n. 11, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione delle aree interessate dalla convenzione originaria del 21/10/1999 e la convenzione in variante, per l'attuazione del Piano di Lottizzazione "Parco Favorita".

Il comune di Valdagno ha fornito alla scrivente i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire Rif. N. 13169/06 – Reg. n. PC060237 del 05/10/2006 per eseguire lavori di costruzione nuovi edifici residenziali nei lotti 4, 5 e 6 del P. di L. "PARCO FAVORITA";
- Permesso di Costruire Rif. N. 6717/07 – Reg. N. PC070075 del 23/04/2007 per eseguire lavori di costruzione della recinzione lato sud dei lotti 2, 4 e 6.
- Permesso di Costruire Rif. N. 18029/08 – Reg. n. PC080177 del 22/08/2008 per eseguire lavori di variante al P. di C. n. 31067 del 05/10/2006 relativo alla costruzione di 3 edifici dei lotti 4, 5, 6 del P. di L. "PARCO FAVORITA";
- Permesso di Costruire Rif. N. 28223/07 – Reg. n. PC090088 del 07/05/2009 per eseguire lavori di costruzione nuovo edificio residenziale nel lotto 2 del P. di L. "PARCO FAVORITA";
- Permesso di Costruire Rif. N. 17781/10 – Reg. n. PC100286 del 11/11/2010 per eseguire lavori di costruzione nuovo edificio residenziale nel lotto 1 del P. di L. "PARCO FAVORITA";
- Permesso di Costruire Rif. N. 17729/11 – Reg. n. PC1110177 del 26/08/2011 per eseguire lavori di variante al P. di C. n. PC090088 del 07/05/2007 Prot. n. 15857/09;

- Permesso di Costruire Rif. N. 29760/12 – Reg. n. PC120274 del 18/12/2012 per eseguire lavori di variante al P. di C. PC100286 del 11/11/2010 Prot. n. 36941/10 relativo alla costruzione di un nuovo edificio residenziale nel lotto 1 del P. di L. “PARCO FAVORITA”;
- Permesso di Costruire Rif. N. 25021/12 – Reg. n. PC130022 del 12/02/2013 per eseguire lavori di costruzione nuovo edificio residenziale nel lotto 3 del P. di L. “PARCO FAVORITA”;
- SCIA del 24/04/2013 per lievi modifiche locali interni al piano interrato e piani residenziali lotto 1 PdL Favorita;
- Permesso di Costruire Rif. N. 30519/14 – Reg. n. PC150002 del 09/01/2015 per eseguire lavori di variante al P. di C. PC130022 del 12/02/2013 Prot. n. 4952 relativo alla costruzione di un nuovo edificio residenziale nel lotto 3 del P. di L. “PARCO FAVORITA”;
- Autorizzazione di Agibilità cod. rif. AG15/034 del 12/12/2008 Edificio in Viale Duca D’Aosta (lotto n. 3) Comune censuario di Novale Foglio 2 (ora F. 11) mappale 1485 sub 4,
- Autorizzazione di Agibilità cod. rif. AG11/141 del 26/01/2012 Edificio in Via Giovanni Soster (lotto n. 2) comune censuario di Novale Foglio 2 (ora F. 11) mappale 1457 sub 4.
- Autorizzazione di Agibilità cod. rif. AG12/008 del 16/03/2012 Edificio in Via Giovanni Soster (lotto n. 2) comune censuario di Novale Foglio 2 (ora F. 11) mappale 1457.
- Autorizzazione di Agibilità cod. rif. AG13/051 del 22/07/2013 Edificio in Viale Duca D’Aosta (lotto n. 1) comune censuario di Novale Foglio 2 (ora F. 11) mappale 1484 sub 4.

A margine dei suddetti certificati di agibilità viene riportato quanto segue: *“Si intendono inoltre oggetto della presente autorizzazione le eventuali parti di edificio non comprese nei subalterni sopra citati, a servizio degli stessi e risedenti nelle parti comuni non censibili”.*

Destinazione urbanistica:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Valdagno in data 16/04/2025 Prot. N. 0012546, si evidenzia che gli immobili distinti al Foglio n. 11 Mappale n. 1457 - 1484 -1485 sono classificato dal vigente Piano degli Interventi:

SEZ.	FOG.	MAPP.	ZONA
N	11	1457	Z.T.O. "B-1.5" Zone residenziali di completamento - art. 80 N.T.O. (P.I.)
			VINCOLO – FASCIA RISPETTO – ZONE TUTELA – FRAGILITA' - INDICAZIONI PARTICOLARI – RETE ECOLOGICA
			Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923 - art. 147 N.T.O. (P.I.)
			Aree idonee a condizione - art. 169 N.T.O. (P.I.)

SEZ.	FOG.	MAPP.	ZONA
N	11	1484	Z.T.O. "B-1.5" Zone residenziali di completamento - art. 80 N.T.O. (P.I.)
			VINCOLO – FASCIA RISPETTO – ZONE TUTELA – FRAGILITA' - INDICAZIONI PARTICOLARI – RETE ECOLOGICA
			Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923 - art. 147 N.T.O. (P.I.)
			Aree idonee a condizione - art. 169 N.T.O. (P.I.)
			Area di ricarica della falda come da P.T.C.P. - art. 145 N.T.O.(P.I.)

SEZ.	FOG.	MAPP.	ZONA
N	11	1485	Z.T.O. "B-1.5" Zone residenziali di completamento - art. 80 N.T.O. (P.I.)
			VINCOLO – FASCIA RISPETTO – ZONE TUTELA – FRAGILITA' - INDICAZIONI PARTICOLARI – RETE ECOLOGICA
			Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923 - art. 147 N.T.O. (P.I.)
			Aree idonee a condizione - art. 169 N.T.O. (P.I.)
			Area di ricarica della falda come da P.T.C.P. - art. 145 N.T.O.(P.I.)

Che secondo il P.I. adottato:

Foglio n. 11 Mappale n. 1457 -1484 -1485

~~COMUNE DI VALDAGNO - c_1551 - REG_UFF - 0015798 - Uscita - 18/04/2025 - 12:51~~

SEZ.	FOG.	MAPP.	ZONA
N	11	1457	Z.T.O. "B 1.5": Zone residenziali di completamento consolidate - art. 81 delle N.T.O. del 2° P.I.
			VINCOLO – FASCIA RISPETTO – ZONE TUTELA – FRAGILITA' - INDICAZIONI PARTICOLARI – RETE ECOLOGICA
			Vincolo idrogeologico forestale R. D. 3267/1923 - art. 150 N.T.O. del 2° P.I.
			Aree idonee a condizione - art. 172 delle N.T.O. del 2° P.I.
			Area di ricarica della falda come da P.T.C.P. - art. 148 delle N.T.O. del 2° P.I.

SEZ.	FOG.	MAPP.	ZONA
N	11	1484	Z.T.O. "B 1.5": Zone residenziali di completamento consolidate - art. 81 delle N.T.O. del 2° P.I.
			VINCOLO – FASCIA RISPETTO – ZONE TUTELA – FRAGILITA' - INDICAZIONI PARTICOLARI – RETE ECOLOGICA
			Vincolo idrogeologico forestale R. D. 3267/1923 - art. 150 N.T.O. del 2° P.I.
			Aree idonee a condizione - art. 172 delle N.T.O. del 2° P.I.
			Area di ricarica della falda come da P.T.C.P. - art. 148 delle N.T.O. del 2° P.I.

SEZ.	FOG.	MAPP.	ZONA
N	11	1485	Z.T.O. "B 1.5": Zone residenziali di completamento consolidate - art. 81 delle N.T.O. del 2° P.I.
			VINCOLO – FASCIA RISPETTO – ZONE TUTELA – FRAGILITA' - INDICAZIONI PARTICOLARI – RETE ECOLOGICA
			Vincolo idrogeologico forestale R. D. 3267/1923 - art. 150 N.T.O. del 2° P.I.
			Aree idonee a condizione - art. 172 delle N.T.O. del 2° P.I.
			Area di ricarica della falda come da P.T.C.P. - art. 148 delle N.T.O. del 2° P.I.

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

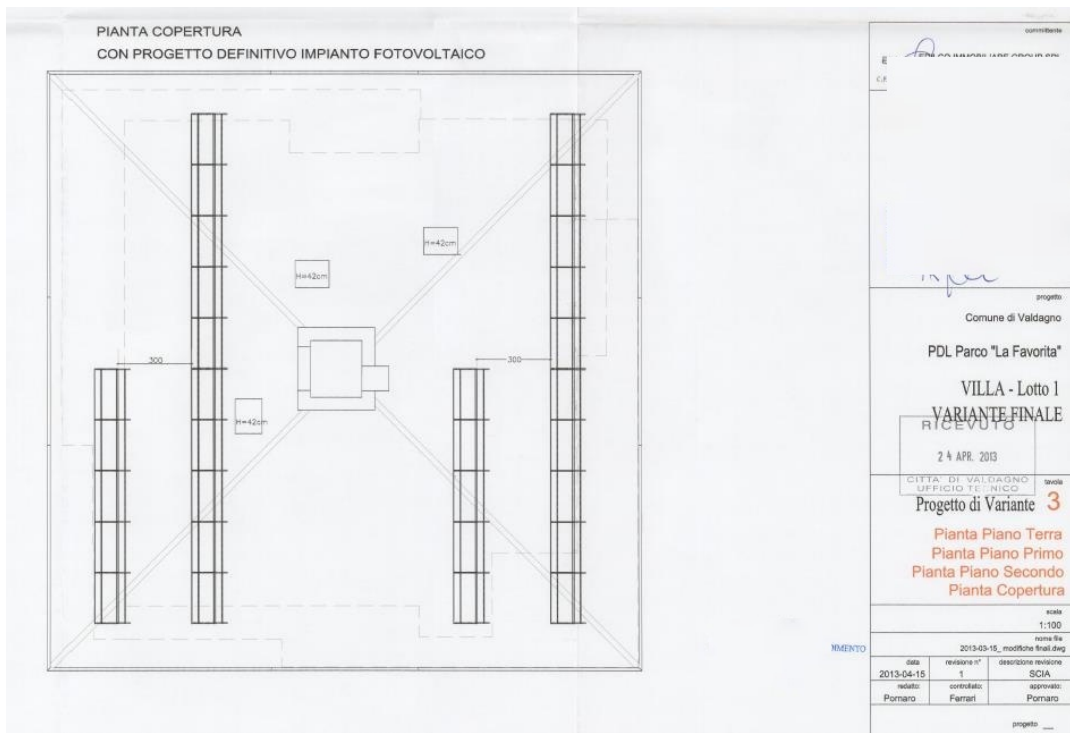
Si precisa, pertanto, che l'acquirente dell'intero LOTTO n. 13 avrà l'onere di procedere alla verifica dello stato dei luoghi nonché ai conseguenti accertamenti presso l'UTC del comune di Valdagno.

Si ritiene che i relativi costi e gli eventuali rischi connessi debbano essere opportunamente considerati nell'abbattimento applicato ai fini della determinazione del valore base d'asta.

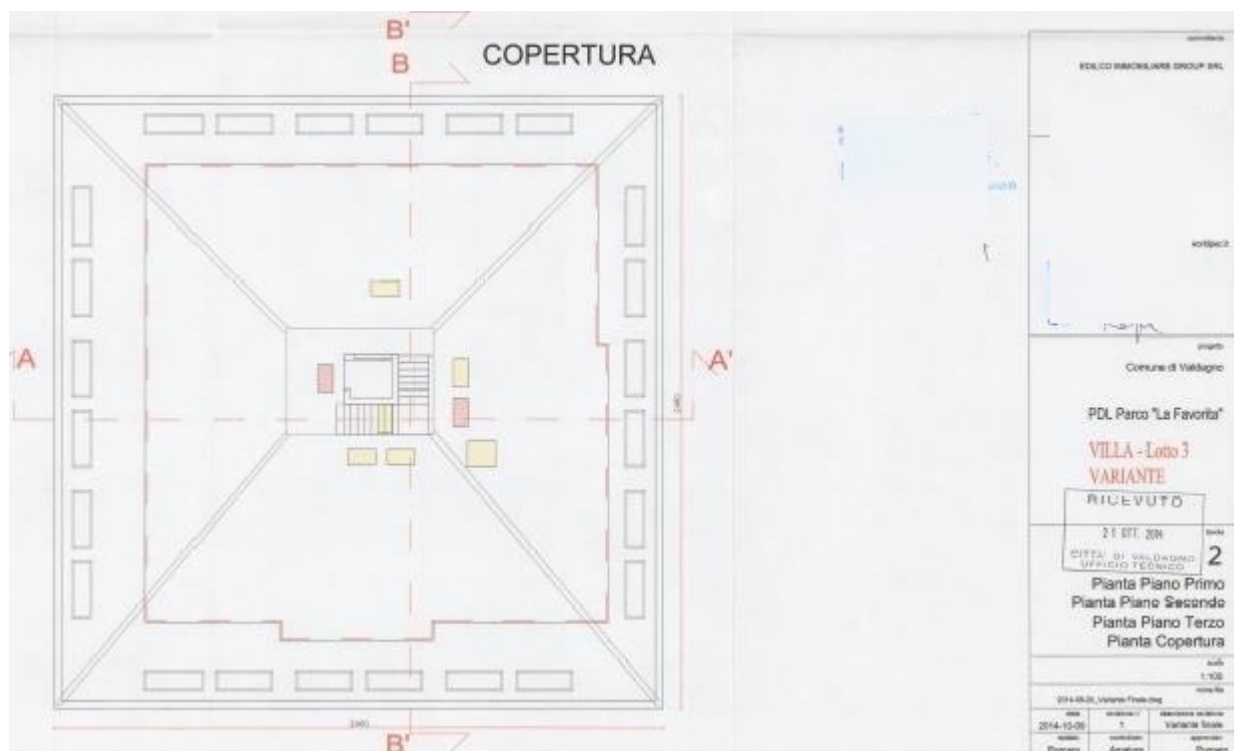
Estratto tavola di progetto P. di C. del 26/08/2011 lotto 2 (part. 1457) - PIANTA COPERTURA



Estratto tavola di progetto di variante SCIA del 24/04/2013 lotto 1 (part. 1484) - PIANTA COPERTURA -



Estratto tavola di progetto di variante P. di C. del 09/01/2015 lotto 3 (part. 1485) - PIANTA COPERTURA



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

In considerazione a quanto sopra esposto e precisamente in merito alle diverse quote indicate nella tavola progettuale della copertura inerente la particella 1457 (impianto fotovoltaico) e al progetto autorizzativo di un impianto fotovoltaico e solare termico nella particella 1484, non realizzato, si prevede a carico del futuro acquirente una verifica dello stato dei luoghi e successivo confronto con l'UTC.

Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

- 1) Verifica stato dei luoghi, intesa come compenso del tecnico, comprensivo di rilievo puntuale, si stima indicativamente in **€ 2.000,00**;
- 2) Eventuali rischi legati alle difformità di quote, si intendono ricompresi nella riduzione del 15% rispetto al valore ordinario di mercato.

7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impianistica, 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

Risultano trascritte:

- in data 16/11/1999 ai nn. 26317/18197 R.G.-R.P. **Atto di lottizzazione** con il comune di Valdagno, denominata "PARCO FAVORITA" di cui si allega copia.

- in data 16/05/2008 ai nn. 10552/6745 RG/RP **Convenzione edilizia** del 09/05/2008 n. 9414 di rep. notaio L. Bertoia.

Si segnala anche l'Atto di cessione di diritto di superficie tra la società
(pignorata) e la società stipulato in data 01/09/2011
per la cessione del diritto di superficie, non registrato e non trascritto.

Si segnalano i seguenti oneri a carico dell'aggiudicatario:

a) costi per la regolarizzazione catastale e edilizia dei beni paria ad € 2.000,00; per le eventuali sanzioni/oblazioni inerenti alla pratica di regolarizzazione si intendono ricomprese nell'abbattimento previsto del 15% sul valore ordinario;

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 13/04/2023-08/05/2025-23/05/2025)

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 27/04/2007 ai nn. 11561 R.G. e 2970 R.P.

a favore di:

contro:

Capitale € 2.038.000,00 totale € 3.566.500,00

2. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta in data 04/09/2013 ai nn. 15506 R.G. e 2238 R.P.

a favore di:

contro:

Capitale € 2.100.000,00 totale € 3.150.000,00

3. Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, iscritta in data 17/04/2018 ai nn. 8169 R.G. e 1100 R.P.

a favore di:

contro:

Capitale € 90.000,00 totale € 160.000,00

4. Ipoteca legale derivante da atto esecutivo, iscritta in data 11/12/2018 ai nn. 27694 R.G. e 4449 R.P.

a favore di:

contro:

Complessiva somma € 1.856.649,34

5. Ipoteca legale derivante da atto esecutivo, iscritta in data 19/09/2022 ai nn. 21112 R.G. e 3695 R.P.

a favore di:

contro:

Complessiva somma € 53.823,54

Trascrizioni:

1. Trascrizione del 13/09/2022 ai nn. 20673 R.G. e 14569 R.P.

a favore di:

contro:

Verbale di pignoramento immobiliare del 22/08/2022 Rep. n. 4512

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

Dalle ispezioni eseguite non risultano oneri e/o vincoli cancellati.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono in suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Le unità pignorate fa parte di un condominio residenziale amministrato dalla signora della società Studio Interno 27; l'amministratore ha fornito alla scrivente Bilanci preventivi 2024/2025 ed elenco spese preventivo ordinarie 2025 di cui non risultano spese a carico di queste unità. Da precisare che dovranno essere aggiornati i millesimi condominiali con il nuovo sub 37 dell'impianto fotovoltaico.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà 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.

Il valutatore applica la procedura estimativa del Metodo del confronto di mercato (MCA) per il lastrico solare e della capitalizzazione finanziaria (Income Approach) per l'impianto fotovoltaico.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

La stima del valore dell'impianto è eseguita per alienazione, prevedendo l'impianto in funzione ed in grado di produrre utili. In particolare la stima si è effettuata tramite il metodo dei flussi di cassa attualizzati negli anni e consiste nella valutazione dei movimenti economici che l'incentivazione alla produzione di energia può produrre dall'anno 2025 fino alla data di scadenza della convenzione fissata nel 2032 decurtati delle spese (vedasi tabelle di calcolo allegate).

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- a) di misurazione: **Superficie Esterna Lorda (SEL)**
- b) Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa;

Si precisa che le superfici condominiali comuni sono già considerate nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare e non sono pertanto aggiunte alla superficie della stessa.

LOTTO 13 IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT) MAPPALE 1457

Comune di :	VALDAGNO	Ubicazione	Via Giovanni Soster	n°1
				

Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - T - 1 2 - 3 - 4		Autorizzato P.d.C. anno 2011 Convenzione GSE incentivi dal 19.06.2012 al 18.06.2032	
Tipologia	Trattasi di un impianto FOTOVOLTAICO sito al quarto piano e un piccolo deposito ubicato al piano interrato, di un contesto condominiale residenziale sviluppato su quattro piani fuori terra e un interrato. L'impianto fotovoltaico realizzato su copertura piana, ha una potenza nominale di 33.81 kWh . E' costituito da n° 147 moduli fotovoltaici in silicio policristallino di marca REC mod. REC230PE EU di potenza 230 W ciascuno, dimensioni 1665 x 991 x 38 mm, realizzati con tecnologia standard ad incapsulamento, con vetro anteriore temprato di spessore 3.2 mm e telaio in alluminio anodizzato. Il deposito è composto da un unico vano tecnico con altezza di h=2,50 mt. in cui sono posizionati l'inverter e il contatore del GSE. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)					
	Comune	foglio	mapp	Subalterno	Categoria	R.C.
	VALDAGNO	11	1457	37	cat. D/1	€ 648,90
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 nuovo					1
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Ripostiglio-deposito	RIP	5,00	50%	2,50	Quantitativa
	Lastrico Solare	LAS	430,00	2%	8,60	Quantitativa
	Potenza Nominale	KWH	33,81			Quantitativa
	Tariffa incentivante	TAR	0,2560			Quantitativa
Superficie commerciale				11,10	Mq.	
Attuali Intestati						
Provenienza dato	COSTITUZIONE del 03.06.2013 Pratica n. VI0127217 in atti dal 03.06.2013 COSTITUZIONE (n. 2417.1/2013)					
Data di Valutazione	26/05/2025					

VALORE COPERTURA PIANA MAPPALE 1457				
Valutazione	Il più probabile valore di mercato delle unità in esame, considera che non c'è un vero e proprio mercato di lastrici solari, in quanto ordinariamente essi rappresentano una parte comune del condominio ai sensi dell'art. 1117 de c.c. Esso non dispone di una propria capacità edificatoria, ma al limite potrebbe avere un valore mercantile pari al DIRITTO di SUPERFICIE . Si ritiene corretto pertanto, anche in considerazione del tetto piano, attribuire al lastrico solare un <u>rapporto mercantile del 2%</u> e determinare il valore in base al prezzo marginale calcolato.			
	Superficie commerciale	Prezzo Marginale	=	Valore di Mercato
	11,10	€ 1.319,55		€ 14.646,98

VALORE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

COSTI DI ESERCIZIO

Manutenzione ordinaria, straordinaria e gestione

L'impianto fotovoltaico, per il restante periodo di vita, dovrà essere sottoposto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ne salvaguardi lo standard di produttività.

Di seguito si riporta gli oggetti d'intervento:

<input type="checkbox"/>	Pulizia semestrale dei moduli fotovoltaici sul tetto, controllo di tutta la componentistica elettrica ed eventuali ripristini, per questa lavorazione sulla copertura dove è installato l'impianto e la movimentazione, sono quantificati in costo fisso annuo di 19,00 €/Kwp
<input type="checkbox"/>	Sostituzione di componenti e/o parti di impianto quali inverter, moduli, quadristica e cablaggi che mediamente hanno garanzia non superiore a 10 anni, viene quantificato un costo fisso annuo di 10,00 €/Kwp
<input type="checkbox"/>	oneri per assicurazione: quantificati in 15,00 €/Kwp annui
<input type="checkbox"/>	costi relativi agli adempimenti di natura amministrativa stimabili in circa € 500,00 all'anno
<input type="checkbox"/>	Dovranno essere inoltre considerati anche i costi necessari alla gestione delle pratiche relative al cambio di regime incentivante, stimate in circa € 1.700,00

COSTI DI SMALTIMENTO E FINE VITA

Dal documento predisposto da GSE "Rifiuti di apparecchiature Elettriche ed elettroniche RAEE – Istruzioni operative per la gestione e lo smaltimento dei pannelli fotovoltaici incentivati (ai sensi dell'art. 40 del D.Lg. 49/2014)", risulta che per lo smaltimento dei pannelli fotovoltaici incentivati dal cosiddetto "Conto Energia II", istituito dal DM 19 febbraio 2007, il GSE "trattiene dai meccanismi incentivanti negli ultimi dieci anni di diritto all'incentivo una quota finalizzata ad assicurare la copertura dei costi di gestione dei rifiuti prodotti da tali pannelli". Tale quota, per pannelli considerati RAEE Professionali (derivati da impianti superiori o uguali ai 10 kW), è posta pari a **10 €/pannello** ed è attenuata con cadenza annuale, dall'undicesimo anno sino alla conclusione della convenzione, mediante la formula:

$$\left(\frac{2 * (n - i + 1)}{n * (n + 1)} \right) * \text{quota totale}$$

Dove: $n=10$

$i=$ anno in cui la quota verrà trattenuta (i va da 1 a n)

Nel caso in esame il numero di pannelli è pari a $n=147$, pertanto i costi sono assunti pari a **1.470,00 €**, suddivisi negli ultimi dieci anni di vita del contratto.

CRITERIO DI STIMA

La stima del valore dell'impianto è eseguita per alienazione, prevedendo l'impianto in funzione ed in grado di produrre utili.

La stima si è effettuata tramite il metodo dei flussi di cassa attualizzati negli anni e consiste nella valutazione dei movimenti economici che l'incentivazione alla produzione di energia può produrre dall'anno 2025 fino alla data di scadenza della convenzione fissata nel 2032 decurtati delle spese.



Il metodo dei flussi di cassa attualizzati ha come finalità quello di determinare il valore di un investimento nel corso degli anni e prevederne la capacità di produrre reddito nell'anno attuale. Questa attualizzazione tiene conto di un tasso di sconto che contempla più fattori: le caratteristiche dell'investimento, il suo fattore di rischio e l'eventuale inflazione. Il tasso di sconto nel caso specifico è assunto pari al **4%**.

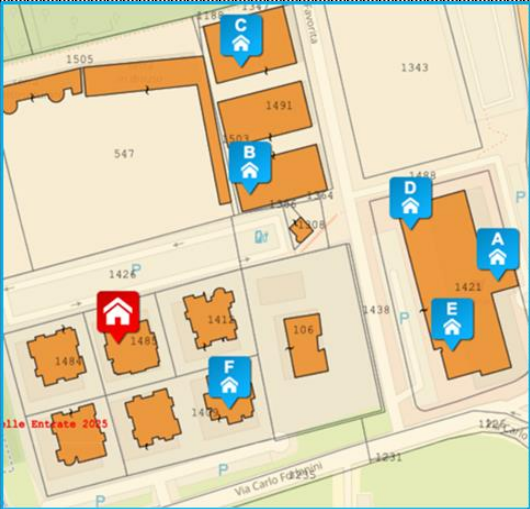

CALCOLO DEL VAN

Di seguito si riporta il valore della stima per la tipologia di vendita ipotizzata, considerando i restanti 7 anni di durata della Convenzione in essere, per una potenza di 33,81 kWh:

Dove:							
	Il costo medio annuo per manutenzione è pari a:					€ 980,49	
	Il costo medio annuo per oneri e assicurazione è pari a:					€ 1.007,15	
	Il costo <i>una tantum</i> per il cambio regime incentivante è di:					€ 1.700,00	
	I costi medi annui vengono rivalutati al tasso del					1,50%	
	Il tasso di sconto per l'attualizzazione dei flussi è del					4,00%	

Anno	Produttività kWh/anno	Ricavi da Tariffa incentivata	Ricavi da scambio sul posto	Costi per manutenzione e assicurazione	Costi per smaltimento e fine vita	Flusso di cassa annuo netto	Flusso di cassa attualizzato
2025-2026	34399,45	€ 8.806,26	€ 1.375,98	€ 3.687,64	€ 187,09	€ 6.307,50	€ 6.064,91
2026-2027	34193,05	€ 8.753,42	€ 1.388,24	€ 2.017,45	€ 160,36	€ 7.963,84	€ 7.363,02
2027-2028	33987,89	€ 8.700,90	€ 1.400,61	€ 2.047,72	€ 133,64	€ 7.920,15	€ 7.040,99
2028-2029	33783,96	€ 8.648,69	€ 1.413,09	€ 2.078,43	€ 106,91	€ 7.876,44	€ 6.732,81
2029-2030	33581,26	€ 8.596,80	€ 1.425,68	€ 2.109,61	€ 80,18	€ 7.832,69	€ 6.437,90
2030-2031	33379,77	€ 8.545,22	€ 1.438,38	€ 2.141,25	€ 53,45	€ 7.788,89	€ 6.155,68
2031-2032	37588,11	€ 9.622,56	€ 1.644,02	€ 2.173,37	€ 26,73	€ 9.066,47	€ 6.889,78
Totale	240913,49	€ 61.673,85	€ 10.085,98	€ 16.255,48	€ 748,36	€ 54.756,00	€ 46.685,08

LOTTO 13 IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT) MAPPALE 1484						
Comune di :	VALDAGNO		Ubicazione	Viale Duca D'Aosta		n°7
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - T - 1 2 - 3 - 4		Edificato P.d.C. del 11-11-2010 e succ. varianti 2012 e 2013 - Agibilità 2013
Tipologia	Trattasi di un piccolo deposito ubicato al piano interrato di un contesto condominiale residenziale sviluppato su quattro piani fuori terra e un interrato e del lastrico solare (tetto piano) di tutto il condominio. Il deposito è composto da un unico vano posto nel sottoscala condominiale, mentre il lastrico solare, accessibile solamente tramite una botola dal vano scale, potrebbe ospitare un impianto FOTOVOLTAICO. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)					
	Comune	foglio	mapp	Subalterno	Categoria	R.C.
	VALDAGNO	11	1484	4	cat. C/2	€ 7,75
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 nuovo					4
	Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
Ripostiglio-deposito		RIP	5,00	50%	2,50	Quantitativa
Lastrico Solare		LAS	586,00	2%	11,72	Quantitativa
Att. di Prest. Energ.		APE				Qualitativa
Affacci		AFF				Qualitativa
Superficie commerciale				14,22	Mq.	
Attuali Intestati						
Provenienza dato	COSTITUZIONE del 03.06.2013 Pratica n. VI0127217 in atti dal 03.06.2013 COSTITUZIONE (n. 2417.1/2013)					
Data di Valutazione	26/05/2025					
VALORE COPERTURA PIANA MAPPALE 1484						
Valutazione	Il più probabile valore di mercato delle unità in esame, considera che non c'è un vero e proprio mercato di lastrici solari, (cat. F/5) in quanto ordinariamente essi rappresentano una parte comune del condominio ai sensi dell'art. 1117 de c.c. Esso non dispone di una propria capacità edificatoria, ma al limite potrebbe avere un valore mercantile pari al DIRITTO di SUPERFICIE . Si ritiene corretto pertanto, anche in considerazione del tetto piano, attribuire al lastrico solare un <u>rapporto mercantile del 2%</u> e determinare il valore in base al prezzo marginale calcolato.					
	Superficie commerciale	Prezzo Marginale	=		Valore di Mercato	
	14,22	€ 1.319,55			€ 18.763,97	

LOTTO 13 IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT) MAPPALE 1485						
Comune di :	VALDAGNO	Ubicazione	Viale Duca D'Aosta	n°9		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - T - 1 2 - 3 - 4	Edificato P.d.C. del 12.02.2013 P.d.C. in variante 09.01.2015 Agibilità' anno 2015		
Tipologia	Trattasi di un piccolo deposito ubicato al piano interrato di un contesto condominiale residenziale sviluppato su quattro piani fuori terra e un interrato e del lastrico solare (tetto piano) di tutto il condominio. Il deposito è composto da un unico vano con altezza di h=2,40 mt., mentre il lastrico solare, accessibile solamente tramite una botola dal vano scale, potrebbe ospitare un impianto FOTOVOLTAICO. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)					
	Comune	foglio	mapp	Subalterno	Categoria	R.C.
	VALDAGNO	11	1485	4	cat. C/2	€ 10,85
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 nuovo					4
	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
Superficie commerciale subject	Ripostiglio-deposito	RIP	7,00	50%	3,50	Quantitativa
	Lastrico Solare	LAS	605,00	2%	12,10	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ.	APE				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
		Superficie commerciale			15,60	Mq.
Attuali Intestati						
Provenienza dato	COSTITUZIONE del 03.06.2013 Pratica n. VI0127217 in atti dal 03.06.2013 COSTITUZIONE (n. 2417.1/2013)					
Data di Valutazione	26/05/2025					
VALORE COPERTURA PIANA MAPPALE 1485						
Valutazione	Il più probabile valore di mercato delle unità in esame, considera che non c'è un vero e proprio mercato di lastri solari, (cat. F/5) in quanto ordinariamente essi rappresentano una parte comune del condominio ai sensi dell'art. 1117 de c.c. Esso non dispone di una propria capacità edificatoria, ma al limite potrebbe avere un valore mercantile pari al DIRITTO di SUPERFICIE . Si ritiene corretto pertanto, anche in considerazione del tetto piano, attribuire al lastrico solare un <u>rapporto mercantile del 2%</u> e determinare il valore in base al prezzo marginale calcolato.					
	Superficie commerciale	Prezzo Marginale	=		Valore di Mercato	
	15,60	€ 1.319,55			€ 20.584,95	

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 e questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. È così possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati.

Pertanto, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato alla data del 26/05/2025 risulti essere pari a:

- Particella 1457 sub 37 (impianto fotovoltaico):
€ 61.332,06 (sesantumilatrecentotrentadueeuro/02 €)
- Particella 1484 sub 4 e 39 (lastrico solare e deposito):
€ 18.763,97 (diciottomilasettecentosessantatre/97 €)
- Particella 1485 sub 4 e 38 (lastrico solare e deposito):
€ 20.584,95 (ventimilacinquecentoottantaquattromila/95 €)

Totale valore ordinario LOTTO 13 € 100.680,99 (centomilaseicentoottanta/99 €).

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

- | | |
|---|------------|
| - costi per la regolarizzazione catastale: | € // |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 2.000,00 |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: | € // |

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica tra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti.
- variazioni e/o difformità urbanistiche rilevate ed eventuali non rilevate.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 15%**, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche eventuale costi, oneri e sanzioni non stimati per gli interventi edilizi indicati nel cap. 7 Regolarità edilizia e urbanistica.

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è pari ad € 100.681,07 come da dettaglio seguente:

Valore dell'immobile	€ 100.680,99
Ribasso applicato per vendita forzata - 15%	- € 15.102,15
Valore del bene in vendita forzata	€ 85.578,84
A detrarre le spese per regolarizzazione edilizia e catastale	- € 2.000,00
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni. nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€ 83.578,84
Arrotondato a	<u>€ 83.600,00</u>

Il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: **€ 83.600,00 (ottantatremilaseicentoeuro/00).**

12.4 Giudizio di vendibilità'

Si evidenzia l'eventuale acquirente deve avere i seguenti requisiti:

- essere una E.S.Co. (*Energy Service Company – Società Servizi Energia*)
- adoperarsi per tramutare la modalità di cessione in rete dell'energia da Scambio Sul Posto a Cessione totale, ossia da convenzione SSP a convenzione RID cessione totale, provvedendo a richiedere un ulteriore diverso punto di fornitura – POD – per le utenze del condominio in modo

che il condominio abbia la propria fornitura di energia elettrica e l'impianto fotovoltaico sia autonomo e ceda tutta l'energia in rete per la pura vendita al GSE;

- riportare l'impianto fotovoltaico ad una produttività accettabile, tramite un primo intervento di manutenzione e pulizia importante.

Considerato pertanto che la vendita è riferita ad un mercato limitato, si esprime un giudizio di commerciabilità non sufficiente.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I conteggi eseguiti hanno considerato sulla U.I. oggetto di procedura la quota di piena proprietà complessiva pari ad 1/1.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

LOTTO 13: Trattasi di impianto fotovoltaico e due coperture piane con relativi piccoli depositi, in contesto condominiale.

16. OSSERVAZIONI FINALI

LOTTO 13: L'intero lotto è composto da un impianto fotovoltaico sito al piano quarto con locale tecnico sito al piano interato, oltre a due lastrici solari siti al piano quarto e rispettivi depositi siti ai piani interrati dei rispettivi condomini. I beni sono identificati nel comune di Valdagno al Catasto Fabbricati Foglio 11 particella 1457 sub 37 D/1, particella 1484 sub 4 C/2 e 39 F/5, particella 1485 sub. 4 C/2 e sub 38 F/5.

Devono essere verificati lo stato dei luoghi per un costo stimato in € 2.000,00, le eventuali sanzioni dovute ad un eventuale pratica di sanatoria sono ricomprese nell'abbattimento proposto del 15%.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

- € 83.600,00 (ottantatremilaseicentoeuro/00).

Creazzo, li 27 maggio 2025

L'esperto stimatore
Geom. Antonella Di Nuovo



(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali storiche – elaborato planimetrico
4. Estratto di mappa catastale
5. Visura camerale
6. Atti compravendita
7. Verbale scioglimento società
8. CDU
9. Ispezioni ipotecarie
10. MCA
11. Documentazione fotografica
12. Documentazione e relazione imp. fotovoltaico
13. Invio PEC perizia società eseguita
14. Titoli edilizi