

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standards Internazionali di valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Spet.le

Avv.to Alessandra Franzon, amministratore di Sostegno di



RAPPORTO DI STIMA

Edificio residenziale con pertinenze costituito da 3 unità abitative

Vicolo Valle 11 – Valdagno.

N.C.E.U. Valdagno sez. A, foglio 2, map.le 409, sub. 1,2,3.



- PREMESSE ED OGGETTO DELL'INCARICO ;
- RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI;
- STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE;
- DATI CENSUARI CATASTALI;
- UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DEFINIZIONE URBANISTICA;
- CONSISTENZA, E DESCRIZIONE IMMOBILIARE;
- CONFORMITA' EDILIZIA;
- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI - ASSERVIMENTI;
- VALORE FISCALE;
- GIUDIZIO TECNICO DI STIMA : Indagini condotte;
Valore di mercato allo stato attuale.
- COMMENTO FINALE.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| 1- Documentazione fotografica; | Il tecnico |
| 2- Titoli di provenienza- frazionamenti; | |
| 3- Documentazione catastale; | Geom. Sandri Francesco |
| 4- Documentazione urbanistica; | |
| 5- Documentazione edilizia; | (documento sottoscritto digitalmente) |
| 6- Iscrizioni e trascrizioni. | |

Creazzo (VI) 21.10.2024

PREMESSE:

TECNICO INCARICATO: Geom. Sandri Francesco, CF. SND FNC 78H17 L840Y, Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al n° 2729; Consulente Tecnico del Tribunale di Vicenza al n° 1580; Studio Tecnico Associato RS, Piazzetta San Marco 26/A, - 36051 - Creazzo (VI). Tel. 0444/349923- cel. 347.0808937 e-mail: info@rsassociati.com; sandri@rsassociati.com.

| Data ricevimento incarico | Data sopralluogo | Data rapporto di stima |
|---------------------------|------------------|------------------------|
| 07.06.2024 | 27.06.2024 | 21.10.2024 |

Lo "Studio Tecnico Associato R.S. di Riello geom. Samuele & Sandri Geom. Francesco", con sede in Creazzo, Piazzetta San Marco 26/a, nella persona del geometra Sandri Francesco è stato incaricato in data 07.06.2024 dall'avv.to Franzon Alessandra del Foro di Vicenza su autorizzazione del G.T. dr.ssa dot.ssa Antonella Toniolo nell'ambito dell'Ads n. 3370/2022 R.G.V.G. Tribunale di Vicenza allo svolgimento delle operazioni peritali relative ai beni immobili in Valdagno (VI), Vicolo Valle 11 (N.C.E.U. fg. 2, map.le 409, sub. 1,2,3) di proprietà della signora [REDACTED].

Allo scopo il sottoscritto geom. ha svolto l'incarico attraverso le seguenti azioni preliminari:

- Ricerca catastale ed ipotecaria condotta tramite Sister a partire dal 04.06.2024;
- Ricerca urbanistica attraverso il sistema informativo territoriale del comune di Valdagno condotta in data 07.06.2024;
- Sopralluogo, rilievi metrici e fotografici in data 27.06.2024;
- Determinazione della consistenza immobiliare (indagine indicativa e non esaustiva);
- Richiesta di accesso atti comunali del 07.06.2024 prot. 23001 e in data 12.09.2024 prot. 36362;
- Confronto con l'area tecnica del comune;
- Acquisizione dei titoli e note di provenienza presso archivio notarile, archivio di stato e conservatoria dei R.R. di Vicenza;
- Indagini immobiliari di mercato.



Annotazioni: Si riportano di seguito le note relative agli accertamenti eseguiti:

- Non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari, relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interrimento di sostanze tossiche e/o nocive;
- Non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili;
- Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parte di essi), limitandosi a raccogliere informazioni generiche su tali aspetti;
- Le misure ricavate sono state confrontate con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio;
- La consistenza descritta e su base catastale, integrando misure di rilievo (indicative e non esaustive) ottenendo l'elaborato grafico "corpi immobiliari", il cui risultato si ritiene essere sufficientemente attendibile per le finalità del presente rapporto di stima. Lo stesso non può essere utilizzato per un eventuale progetto di riqualificazione e ristrutturazione dei fabbricati;
- Ogni ulteriore attività tecnica necessaria per rendere conformi gli immobili anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, viene quantificata in misura preventiva, provvisoria e non probatoria. Trattasi di importo preventivo e di massima; lo stesso potrà essere definito e puntualmente quantificato solo ad intervento pianificato;
- La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- La vendita è forzata (art. 2919) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni;
- Ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico- ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
- Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "ONERI" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima), relativi: alla regolarizzazione / ripristini delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima); interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali; riparazioni e/o adeguamento degli impianti; acquisizione di certificazione in genere; sistemazione di danni e/o difetti occulti; assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
- Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti dei quali potranno essere utilizzati solo ai fini della presente relazione, non potendo essere utilizzati per altri scopi;
- Eventuale altri costi imprevisi, di qualsiasi genere, e che dovessero emergere, sono considerati **nell'abbattimento del 15%** per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia nei confronti del sottoscritto Perito che della Procedura. Tutte le parti dell'immobile che non dovessero essere sanabili o regolarizzabili dovranno necessariamente essere demoliti a spese del futuro acquirente per ripristinare quanto regolarmente approvato.

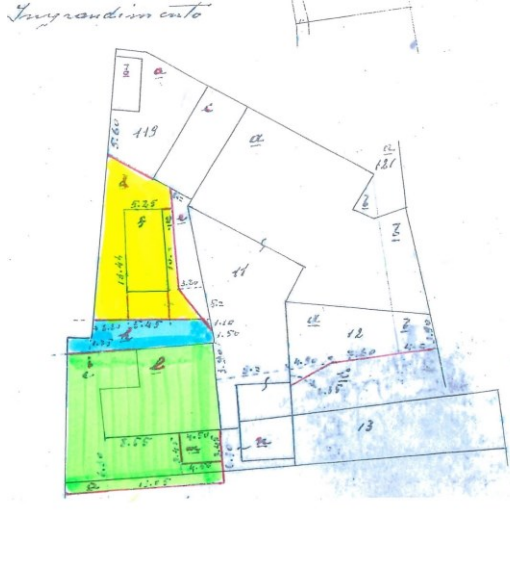
RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Dalle ricerche svolte presso l'archivio di Stato, la Conservatoria dei R.I. di Vicenza e presso l'Archivio Notarile, è risultato che il fabbricato in oggetto (map.le 409 sub. 1,2 e 3) è pervenuto alla signora [REDACTED] per:

- Successione testamentaria di [REDACTED], trascritta a Valdagno rp. 2539 rg. 3036 il 04/04/1970, successione derivante da Testamento Olografo del 15/08/1964, verbale rep. 31.378 del 20.10.1969 Notaio Eugenio Lupi in Valdano. Successione con la quale vengono volturati a [REDACTED] (il map.le 401 sub. 1,2 e 3 e quota di 1/6 dei map.li 12, 14 e 121 del foglio 2 sez. A di Valdagno).
- Con precedente atto di cessione di quote e divisione del **23/07/1963** rep. 3.716 Notaio Eugenio Lupi in Valdano, trascritto a Valdagno rg. 6551 rp.5713 il 28/08/1963 viene assegnate [REDACTED] il **lotto IV** dell'atto divisionale corrispondente alle seguenti unità immobiliari:
Comune di Valdagno, sez. A fg. 2, map.le 409 sub.1, 409 sub. 2 e 409 sub. 3;
Comune di Valdagno, sez. A fg. 2, map.le 14/a di mq. 22;
Comune di Valdagno, sez. A fg. 2, map.le 119/m di mq. 15;
Comune di Valdagno, sez. A fg. 2, map.le 119/i di mq. 94; (indicati in atto erroneamente mq. 130).
N.B. la sommatoria delle superfici delle particelle 14/a, 119/m e 119 unito al sedime del map.li 409 sub. 1,2,3 (originario map.le 119/l di mq. 112 come indicato del tipo di frazionamento del 20/06/1963) corrisponde per contorno del lotto ed estensione alla particella 409 Ente Urbano di mq. 243 il tutto come evidenziato in colore verde nella sottostante planimetria di frazionamento.
Nel medesimo atto viene assegnata ad [REDACTED] il **lotto III** (map.le 408 porzione di casa, mappale 119/g porzione di casa e map.le 119/d area di fabb. urbano) il tutto come evidenziato in colore giallo nella sottostante planimetria di frazionamento.
Nel medesimo atto viene indicata la comunione del lotto IV e del lotto III alla particella 119/h (area di corte comune di mq. 38 che passa comune ai map.li 119/f, 119/g, 119/l, 119/i, 119/m e 14/a) evidenziata in colore azzurro nella sottostante planimetria di frazionamento, oltre ad altri diritti e patti di cui all'estratto della trascrizione dell'atto di seguito riprodotto:

| | |
|---|--|
| I mappali tutti derivati dal mappale 119 e 14 hanno diritto di passaggio sia pedonale che con ruotabili per l'attuale strada che attraversa il mapp.119/a corre a ovest dei mappali 119/d,119/h;119/i,14/a. I mappali 119/f, 119/g,119/l(ora 408,119/g,409)hanno diritto di luce e prospetti sulle corti del mulino ai mappali 119/e, 11/a; la porta che da accesso dalla corte del mulino al ripostiglio segnato a porzione del mappale 119/f (ora 408)verrà trasformata in finestra munita di inferriata fissa come pure le due finestre a lato; a semplice richiesta di uno qualsiasi dei comproprietari del lotto primo ed a spese del titolare del terzo lotto. Le spese di demolizione della tettoia al mappale |  <p>n.11/b,e di costruzione della strada larga metri quattro di accesso all'orto segnato ai mappali n° 12/c,13,14/b,verranno sostenute pro quota dai condizionali. Resta immutato il diritto di usufrutto spettante alla [REDACTED]. Estratto a sorte il lotto primo è toccato [REDACTED] per due parti e [REDACTED] per l'altra parte, il lotto secondo a [REDACTED]; il terzo lotto a [REDACTED].</p> <p>C H I E D E S I</p> <p>LA TRASCRIZIONE =</p>  |
|---|--|

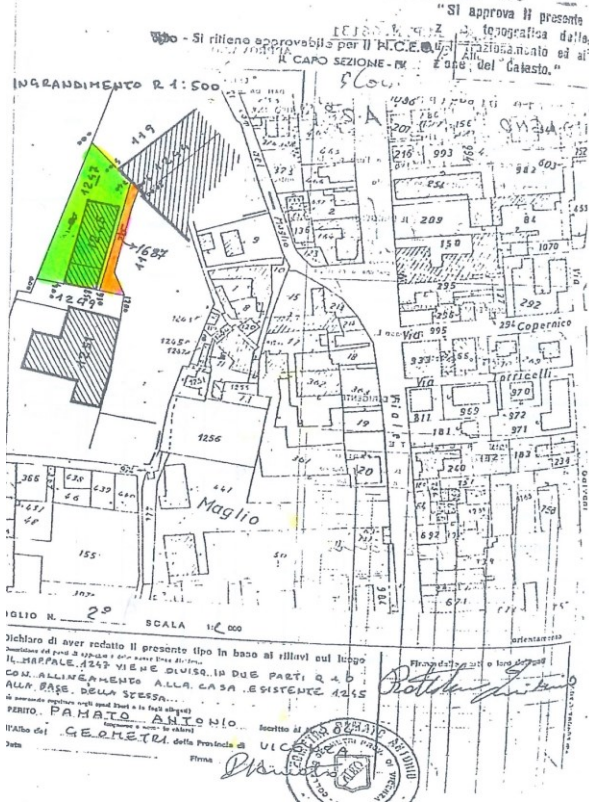
Estratto del frazionamento del 20/06/1963 con evidenziato in verde il lotto IV (map.le 409) in giallo il lotto III (assegnato a [redacted]) ed in azzurro l'area comune ai due lotti. **N.B.** nell'atto di cessione di quote e di divisione non viene riportato la comunione con la porzione 119/n che invece viene indicata nel frazionamento.



| RISULTATO DEL FRAZIONAMENTO | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------|-----|-----|------------|---------|---|---------------------|---|--|
| Foglio | NUMERI | | SUPERFICIE | | | REDDITO | | | DITTA DA INTESTARSI | | |
| | Provvisori Princ. Sub. | Definitivi Princ. Sub. | mq. | a. | ca. | Dominicale | Agrario | 1 | 2 | 3 | |
| 119 | 119 | 119 | 119 | 119 | 119 | | | | | | |
| | 124 | 124 | 124 | 124 | 124 | | | | | | |
| | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 | | | | | | |
| | 126 | 126 | 126 | 126 | 126 | | | | | | |
| | 127 | 127 | 127 | 127 | 127 | | | | | | |
| | 128 | 128 | 128 | 128 | 128 | | | | | | |
| | 129 | 129 | 129 | 129 | 129 | | | | | | |
| | 130 | 130 | 130 | 130 | 130 | | | | | | |
| | 131 | 131 | 131 | 131 | 131 | | | | | | |
| | 132 | 132 | 132 | 132 | 132 | | | | | | |
| 133 | 133 | 133 | 133 | 133 | | | | | | | |
| 134 | 134 | 134 | 134 | 134 | | | | | | | |
| 135 | 135 | 135 | 135 | 135 | | | | | | | |
| 136 | 136 | 136 | 136 | 136 | | | | | | | |
| 137 | 137 | 137 | 137 | 137 | | | | | | | |
| 138 | 138 | 138 | 138 | 138 | | | | | | | |
| 139 | 139 | 139 | 139 | 139 | | | | | | | |
| 140 | 140 | 140 | 140 | 140 | | | | | | | |
| 141 | 141 | 141 | 141 | 141 | | | | | | | |
| 142 | 142 | 142 | 142 | 142 | | | | | | | |
| 143 | 143 | 143 | 143 | 143 | | | | | | | |
| 144 | 144 | 144 | 144 | 144 | | | | | | | |
| 145 | 145 | 145 | 145 | 145 | | | | | | | |
| 146 | 146 | 146 | 146 | 146 | | | | | | | |
| 147 | 147 | 147 | 147 | 147 | | | | | | | |
| 148 | 148 | 148 | 148 | 148 | | | | | | | |
| 149 | 149 | 149 | 149 | 149 | | | | | | | |
| 150 | 150 | 150 | 150 | 150 | | | | | | | |
| 151 | 151 | 151 | 151 | 151 | | | | | | | |
| 152 | 152 | 152 | 152 | 152 | | | | | | | |
| 153 | 153 | 153 | 153 | 153 | | | | | | | |
| 154 | 154 | 154 | 154 | 154 | | | | | | | |
| 155 | 155 | 155 | 155 | 155 | | | | | | | |
| 156 | 156 | 156 | 156 | 156 | | | | | | | |
| 157 | 157 | 157 | 157 | 157 | | | | | | | |
| 158 | 158 | 158 | 158 | 158 | | | | | | | |
| 159 | 159 | 159 | 159 | 159 | | | | | | | |
| 160 | 160 | 160 | 160 | 160 | | | | | | | |
| 161 | 161 | 161 | 161 | 161 | | | | | | | |
| 162 | 162 | 162 | 162 | 162 | | | | | | | |
| 163 | 163 | 163 | 163 | 163 | | | | | | | |
| 164 | 164 | 164 | 164 | 164 | | | | | | | |
| 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | | | | | | | |
| 166 | 166 | 166 | 166 | 166 | | | | | | | |
| 167 | 167 | 167 | 167 | 167 | | | | | | | |
| 168 | 168 | 168 | 168 | 168 | | | | | | | |
| 169 | 169 | 169 | 169 | 169 | | | | | | | |
| 170 | 170 | 170 | 170 | 170 | | | | | | | |
| 171 | 171 | 171 | 171 | 171 | | | | | | | |
| 172 | 172 | 172 | 172 | 172 | | | | | | | |
| 173 | 173 | 173 | 173 | 173 | | | | | | | |
| 174 | 174 | 174 | 174 | 174 | | | | | | | |
| 175 | 175 | 175 | 175 | 175 | | | | | | | |
| 176 | 176 | 176 | 176 | 176 | | | | | | | |
| 177 | 177 | 177 | 177 | 177 | | | | | | | |
| 178 | 178 | 178 | 178 | 178 | | | | | | | |
| 179 | 179 | 179 | 179 | 179 | | | | | | | |
| 180 | 180 | 180 | 180 | 180 | | | | | | | |
| 181 | 181 | 181 | 181 | 181 | | | | | | | |
| 182 | 182 | 182 | 182 | 182 | | | | | | | |
| 183 | 183 | 183 | 183 | 183 | | | | | | | |
| 184 | 184 | 184 | 184 | 184 | | | | | | | |
| 185 | 185 | 185 | 185 | 185 | | | | | | | |
| 186 | 186 | 186 | 186 | 186 | | | | | | | |
| 187 | 187 | 187 | 187 | 187 | | | | | | | |
| 188 | 188 | 188 | 188 | 188 | | | | | | | |
| 189 | 189 | 189 | 189 | 189 | | | | | | | |
| 190 | 190 | 190 | 190 | 190 | | | | | | | |
| 191 | 191 | 191 | 191 | 191 | | | | | | | |
| 192 | 192 | 192 | 192 | 192 | | | | | | | |
| 193 | 193 | 193 | 193 | 193 | | | | | | | |
| 194 | 194 | 194 | 194 | 194 | | | | | | | |
| 195 | 195 | 195 | 195 | 195 | | | | | | | |
| 196 | 196 | 196 | 196 | 196 | | | | | | | |
| 197 | 197 | 197 | 197 | 197 | | | | | | | |
| 198 | 198 | 198 | 198 | 198 | | | | | | | |
| 199 | 199 | 199 | 199 | 199 | | | | | | | |
| 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | | | | | | | |

Approfondimenti: Con atto di compravendita del **10/09/1979** rep. 66.131, Notaio Eugenio Lupi in Valdagno, trascritto a Vicenza il 24/09/1979 ai nn. 9337 Rp e 7566 Rg, [redacted] vendeva al Signor [redacted] la proprietà del map.le 408 fabbricato, e del map.le 1247 area urbana annessa al fabbricato per complessivi mq. 120, area evidenziata in verde del sottostante planimetria conforme al tipo di frazionamento n. 31 del 22/08/1979. Nella vendita si tratteneva la proprietà del map.le 1247/b di mq. 35 ora map.le 1687, area evidenziata in arancione nella sottostante planimetria. Da una visura catastale il map.le 1687 al catasto terreni è censito come Ente Urbano ed al catasto fabbricati non trova corrispondenza. Nell'atto viene indicato che la vendita è fatta ed accettata con ogni accessione e pertinenze, con tutti i diritti, usi e servitù, con ogni garanzia di proprietà e di libertà. La cessione avviene quindi a giudizio dello scrivente con la comproprietà sulla corte comune map.le 1249 (ex 119/h).

Estratto del frazionamento n. 31 del 22/08/1979 in atti dal 07/03/1986 con evidenziato in verde dell'area ceduta da [redacted] (map.le 1247) ed in arancione dell'area che resta in proprietà (map.le 1687).



INGRANDIMENTO R. 1: 500

SCALA 1:2000

Declaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo. Il terreno, che viene diviso in due parti, è ad uso agrario e viene assegnato alla casa esistente in base alla base della stessa.

PERITO: PAMATO ANTONIO

INGEGNERE: GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI VICENZA

DIMOSTRAZIONE DI FRAZIONAMENTO

Comune di VALDAGNO

Sez. Cons. di (quando abbia catalo separato)

Riservato agli Uffici

N. PROTOCOLLO TIPO 31

DATA DI APPROVAZIONE 22-8-79

Provincia di VICENZA

La presente dimostrazione è riferita al tipo di frazionamento risultante dall'estratto di mappa N. 33370 dell'anno 79.

| FOGLIO | NUMERO | | SUPERFICIE CATASTALE | | | REDDITI CATASTALI | | | Intestazione del lotto |
|--------|------------------------|------------------------|----------------------|----|-----|--------------------|-----------------|----|------------------------|
| | Provvisori Princ. Sub. | Definitivi Princ. Sub. | mq. | a. | ca. | Dominicale Lire c. | Agrario Lire c. | 10 | |
| 119 | 1247 | 1247 | 120 | | | | | | |
| | 1687 | 1687 | 35 | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

AVVERTENZE

Le parti dello stampo devono essere copiate contemporaneamente con il sistema catalo.

La consistenza di ogni particella originaria deve immediatamente precedere la dimostrazione di suo frazionamento.

Le somme delle pertinenze delle relazioni derivate, al fine di accertarne la corrispondenza col dev'essere, vanno trascritte.

Le particelle del frazionamento di ogni particella originaria va lavata in bianco una colonna 4, 5 e 6 non sono in alcun modo copiate.

La colonna 10 si prega contraddistinguere con una medesima sigla ricattiva, le particelle private ad essere uniche costituire un lotto.

BOLLO RISOLTO IN MODO PIU' ECONOMICO

DIRETTORE

PAMATO ANTONIO

INGEGNERE

VALDAGNO

N. B. - Il Perito deve firmare con firma autografa, (non a ricalco) le due parti simili dello stampo.

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

Immobile al momento del sopralluogo (27/06/2024) risultava libero, ovvero occupato da arredi e mobili di proprietà della signora [REDACTED]. **Gli arredi ed i mobili di proprietà della signora [REDACTED] non rientrano nella valutazione.** L'immobile si intende quindi venduto libero da arredi con oneri di sgombero a carico del procedimento.

Il fabbricato risulta delimitato da recinzioni, mure perimetrali ed altri fabbricati secondo lo schema grafico sotto riportato. Dalla ricostruzione dei titoli di provenienza, visti i titoli e le note di trascrizione delle successive cessioni, e le copie dei frazionamenti, salvo azioni di riconfinamento, si evidenzia che non vi è corrispondenza tra l'area di proprietà catastale con l'area del lotto pertinenziale al fabbricato come definito e delimitato dalle materializzazioni esistenti (**stato di fatto perimetro del lotto**).

A seguito di una comparazione grafica di massima (indicativa e non esaustiva in quanto servirà una azione di rilievo puntuale ad identificazione dei confini) tra lo stato di fatto / occupazione e lo stato di diritto della proprietà si individuano i seguenti perimetri:

contorno A) area in proprietà esclusiva ricompresa nel perimetro del lotto;

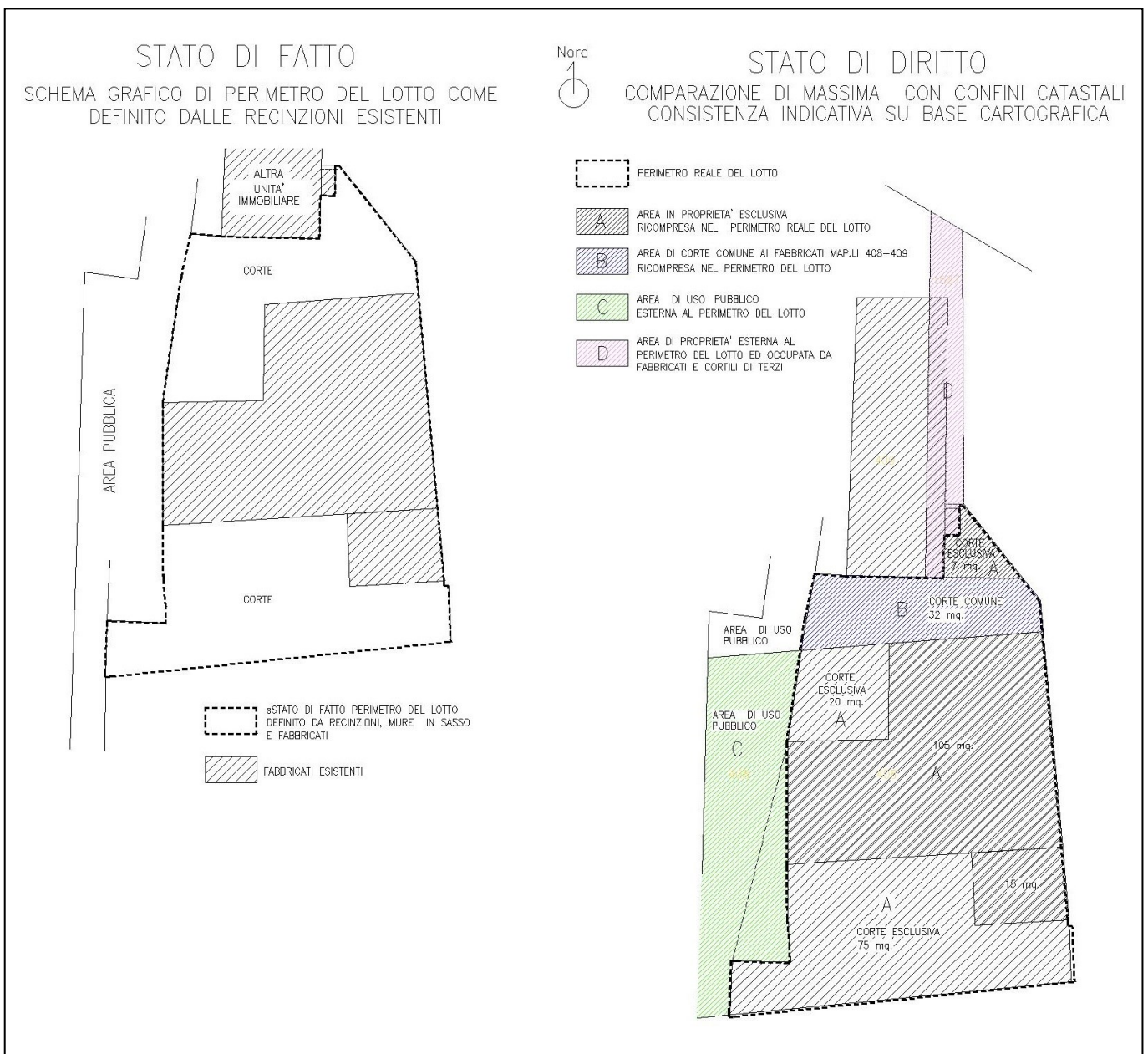
contorno B) area di corte comune ai fabbricati ma.li 408-409 e ricompresa nel perimetro del lotto;

contorno C) area di uso pubblico esterno al perimetro del lotto;

contorno D) area di proprietà esterna al perimetro del lotto ed occupata da fabbricati e cortili di terzi.

N.B. dovrà essere svolta una azione di accertamento e verifica dei confini.

Nella presente valutazione di stima: il contorno B) viene valutato come area di corte comune; il contorno C) di uso pubblico viene esclusa dalla valutazione; il contorno D) utilizzato da terzi viene escluso dalla valutazione.



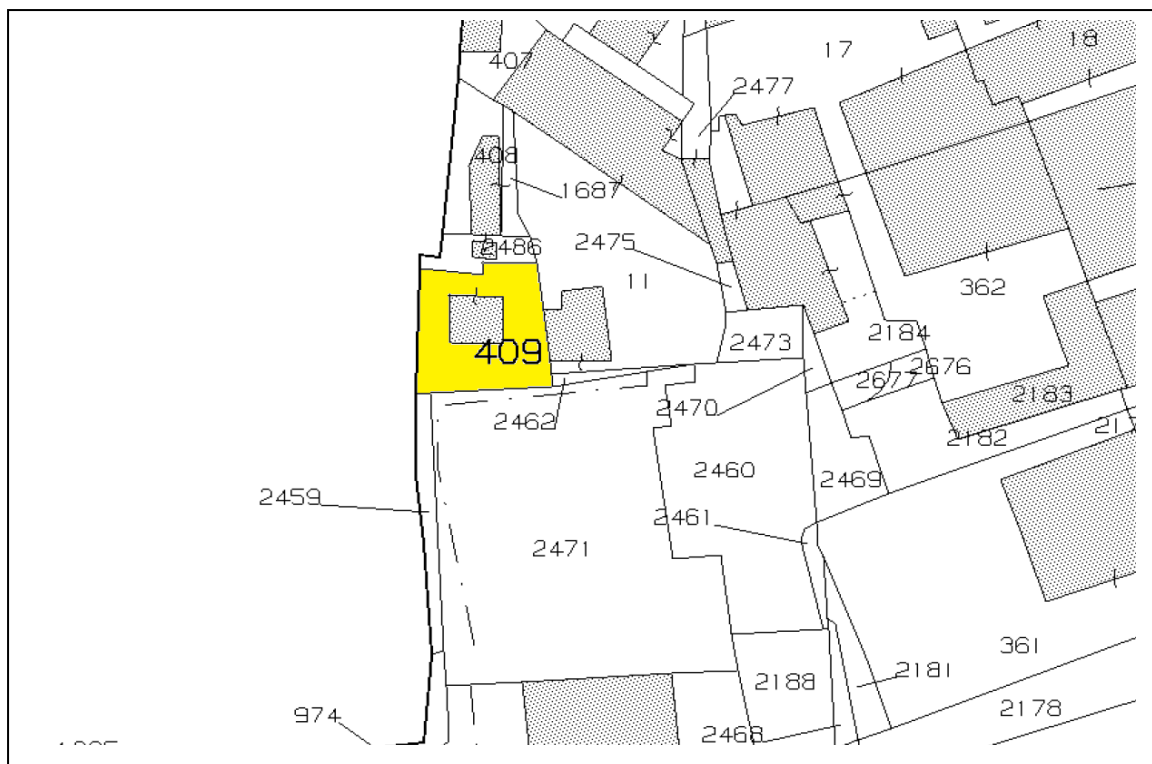
DATI CENSUARI CATASTALI

Il fabbricato si individua all' **N.C.T.** dell'Agenzia del territorio della Provincia di Vicenza in comune di Valdagno (sez. A) come segue:

Fig. 2, Mappale 409, Qualità Ente Urbano, Sup. catastale 243 mq. Red. Dom. / Red. Agr. /.

Per variazione del 24/07/2014 pratica n. VI0114541. Bonifica identificativo catastale (n. 7158.1/2014); Deriva dal map.le 1251. Per impianto meccanografico del 31/03/1974.

Estratto di mappa catastale attuale



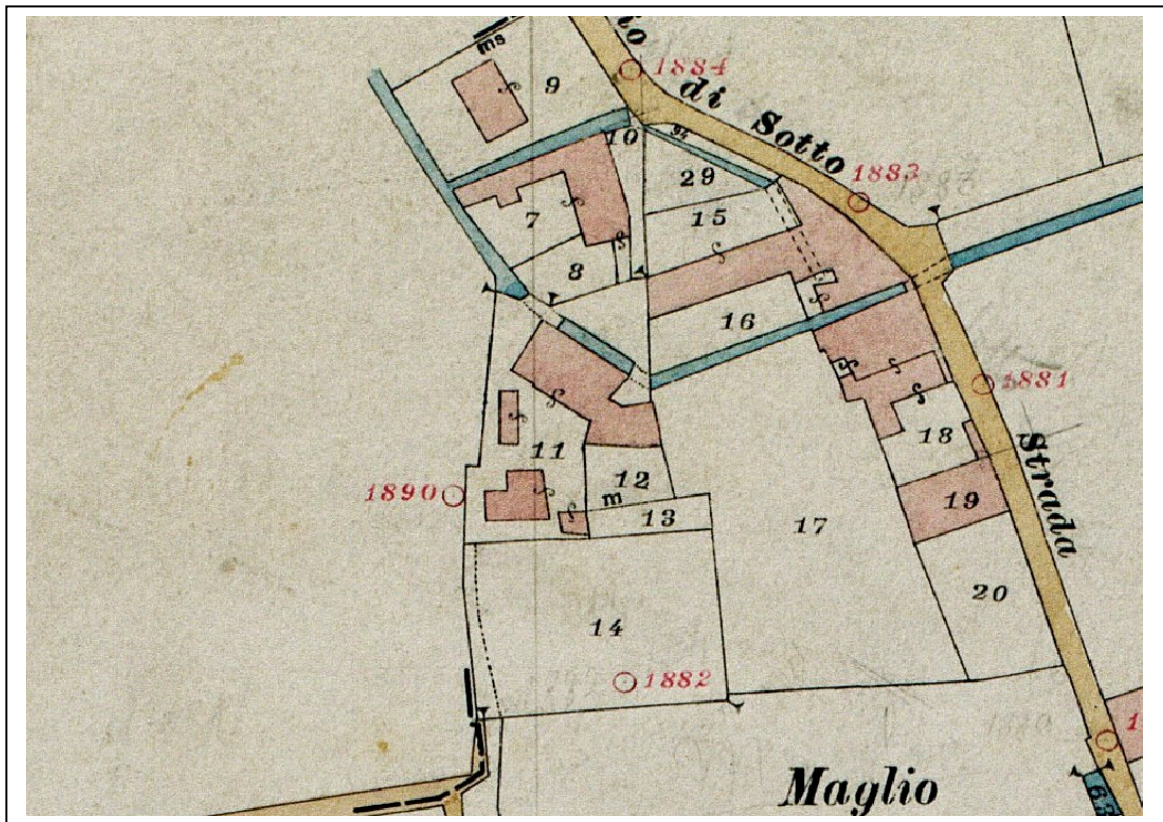
Estratto di mappa catastale terreni Foglio 2



Estratto mappa Catasto Urbano Foglio 2



Estratto mappa catastale Impianto (1920-1930)



Mod. n. 51 (Catasto terreni) Istr. XIV

MODULARIO
F. Cat. S. T. 156

VICENZA

N° dell'estratto 85
N° del tipo 85



UFFICIO TECNICO ERARIALE di

Comune di Valdagno Sez. Cens. A-2

Allegato a nota di voltura N° 294 dell'anno 1969

Estratto di mappa che si rilascia esclusivamente a scopo di frazionamento a termini dell'articolo 57 del Testo Unico delle leggi sul Nuovo Catasto Terreni, modificato dall'art. 1 della legge 17 agosto 1941, n° 1043; soggetto ai soli diritti di disegno (tributi speciali) ai sensi del D. L. 11 maggio 1947, n° 378 e successive modificazioni.

VICENZA 20 FEB. 1963



L'INGEGNERE CAPO ERARIALE

[Signature]
Dom. 72/1969



14 FEB. 1963

DIRITTI CATASTALI

| | |
|---------------|--------|
| Diritto fisco | L. 700 |
| Pagina N. | 82 |
| Ettili N. | 210 |
| Particelle N. | 600 |

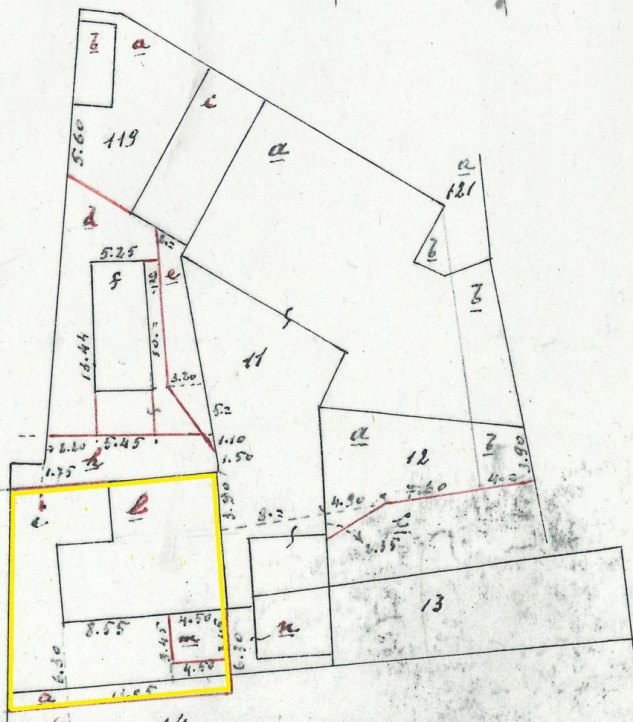
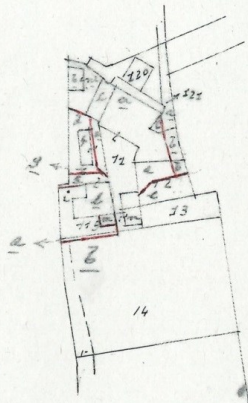
1:2000.



PAGATO

30 MAG. 1963

Ingrandimento



COPIA CONFORME

IL CAPO TEAM Servizi 1 (*)
Ufficio Provinciale - Territorio
Giuseppe Restivo

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Enrico Di ...
Si ritiene approvabile per ...

[Signature]

PARTICELLE DA FRAZIONARE

| SEZIONE | FOGLIO | NUMERO | | TARIFFA | | QUALITA | Classe Simboli di deduzione | SUPERFICIE | | | REDDITO | |
|---------|--------|--------|------|--------------------|-----------------|----------------------|-----------------------------|------------|-------|-----|------------|---------|
| | | Princ. | Sub. | Reddito dominicale | Reddito agrario | | | Ha. | a. | ca. | Dominicale | Agrario |
| A | 2 | 11 | - | - | - | P.u. | | 499 | - | - | - | - |
| | | 12 | 750 | - | 270 | S.a | / | 204 | 1530 | | 551 | |
| | | 13 | 650 | - | 220 | Sen | / | 125 | 1139 | | 385 | |
| | | 14 | 450 | - | 310 | Prato irrig. | / | 1818 | 16817 | | 5636 | |
| | | 119 | - | - | - | P.u. c.d.c. n. 10 | | 664 | - | - | - | - |
| | | 121 | - | - | - | F.P. c.d.c. n. 10 | | 052 | - | - | - | - |
| | | 554 | - | - | - | F.u. c.d.c. acc. 545 | | 216 | - | - | - | - |
| | | 584 | - | - | - | F.u. | | 700 | - | - | - | - |

RISULTATO DEL FRAZIONAMENTO

| FOGLIO | NUMERI | | SUPERFICIE | | | REDDITO | | DITTA DA INTESTARSI |
|--------|-----------|------|------------|------|-------|------------|------------|--|
| | Provisori | | Ha. | a. | ca. | Dominicale | Agrario | |
| | Princ. | Sub. | | | | | | |
| II | 11 | a | | 463 | - | - | - | [REDACTED] |
| | | b | | 36 | - | - | - | [REDACTED] |
| | | | | 499 | 0= | 0= | | |
| II | 119 | a | | 87 | - | - | - | [REDACTED] |
| | | b | | 18 | - | - | - | [REDACTED] |
| | | c | | 66 | - | - | - | [REDACTED] |
| | | d | | 29 | - | - | - | [REDACTED] |
| | | e | | 37 | - | - | - | [REDACTED] |
| | | f | | 46 | - | - | - | [REDACTED] |
| | | g | | 30 | - | - | - | [REDACTED] |
| | | h | | 34 | - | - | - | [REDACTED] 119 ^a , 119 ^b , 119 ^c , 119 ^d , 119 ^e , 119 ^f , 119 ^g , 119 ^h , 119 ⁱ , 119 ^j |
| | | i | | 94 | - | - | - | [REDACTED] |
| | | l | | 112 | - | - | - | [REDACTED] |
| | m | | 17 | - | - | - | [REDACTED] | |
| | n | | 12 | - | - | - | [REDACTED] | |
| | | | 664 | 0= | 0= | | | |
| II | 12 | a | | 83 | 643 | 284 | | [REDACTED] |
| | | b | | 17 | 187 | 46 | | [REDACTED] |
| | | c | | 104 | 780 | 281 | | [REDACTED] |
| | | | 204 | 1530 | 551 | | | |
| II | 14 | a | | 82 | 304 | 68 | | [REDACTED] |
| | | b | | 1756 | 16618 | 5668 | | [REDACTED] |
| | | | | 1818 | 16817 | 5636 | | [REDACTED] |
| II | 121 | a | | 49 | - | - | - | [REDACTED] |
| | | b | | 08 | - | - | - | [REDACTED] |
| | | | | 057 | 0= | 0= | | |

Il presente tipo è stato eseguito dal sottoscritto in base ai rilievi sul luogo. Riconosciuta regolare la ripartizione della superficie e dei redditi.

Vall'Agno li 15 Maggio 1963

IL PERITO *Gianni B. B. B.*

IL CAPO SEZIONE *[Signature]*

Isritto all'albo della Provincia di *[Signature]* Verificato in campagna e

LE PARTI O I LORO DELEGATI

IL TECNICO ERARIALE

IL INGEGNERE CAPO ERARIALE

20 GIU. 1963

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO



Lire 20

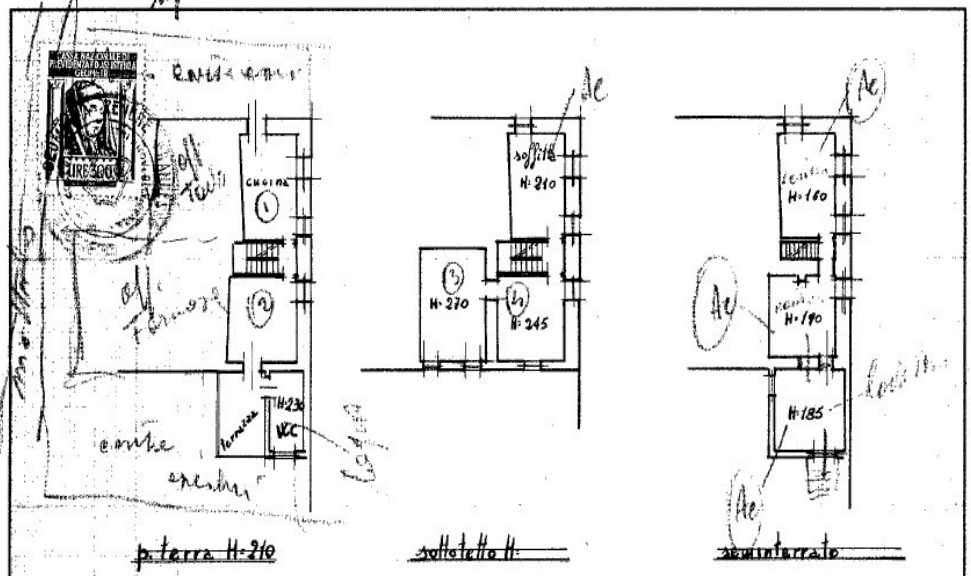
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VALDAGNO Via _____

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICEENZA



linea 01
409 - Subaltimo 1

Map.le
409 sub. 1



Lire 20

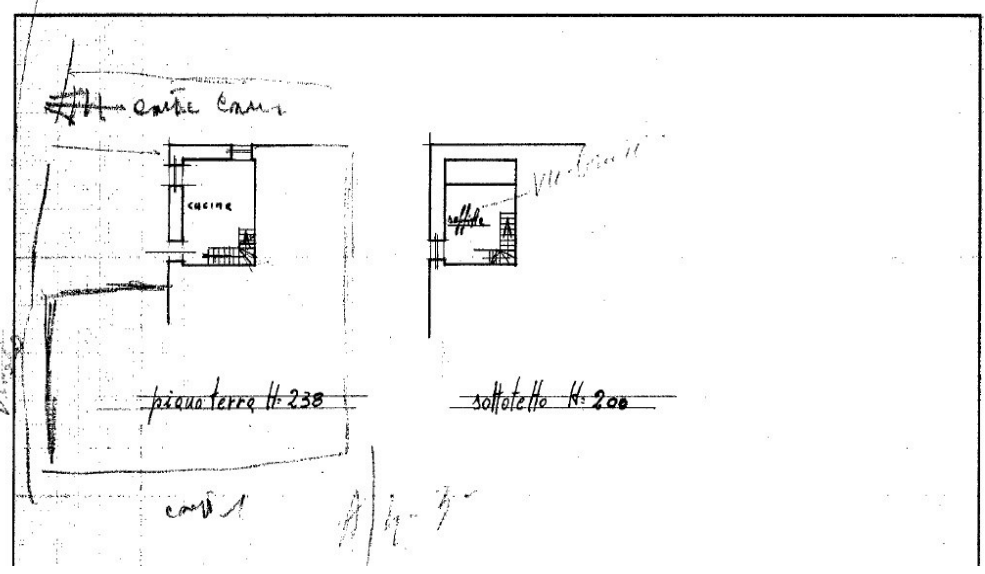
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VALDAGNO Via _____

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICEENZA



linea 01
409 - Subaltimo 2

Map.le
409 sub. 2

MODULARIO F. - Cat. 2, P. 215

MINISTERO DELLE FINANZE *Accertata* Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI Lire 20
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 (R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1939, N. 887)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **VALDAGNO** Via **15/24**
 Ditta **[REDACTED]**
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **VICENZA**

Mappe
409 sub. 3

Mappe 01
- Particella 409 - Sublotto 3 >

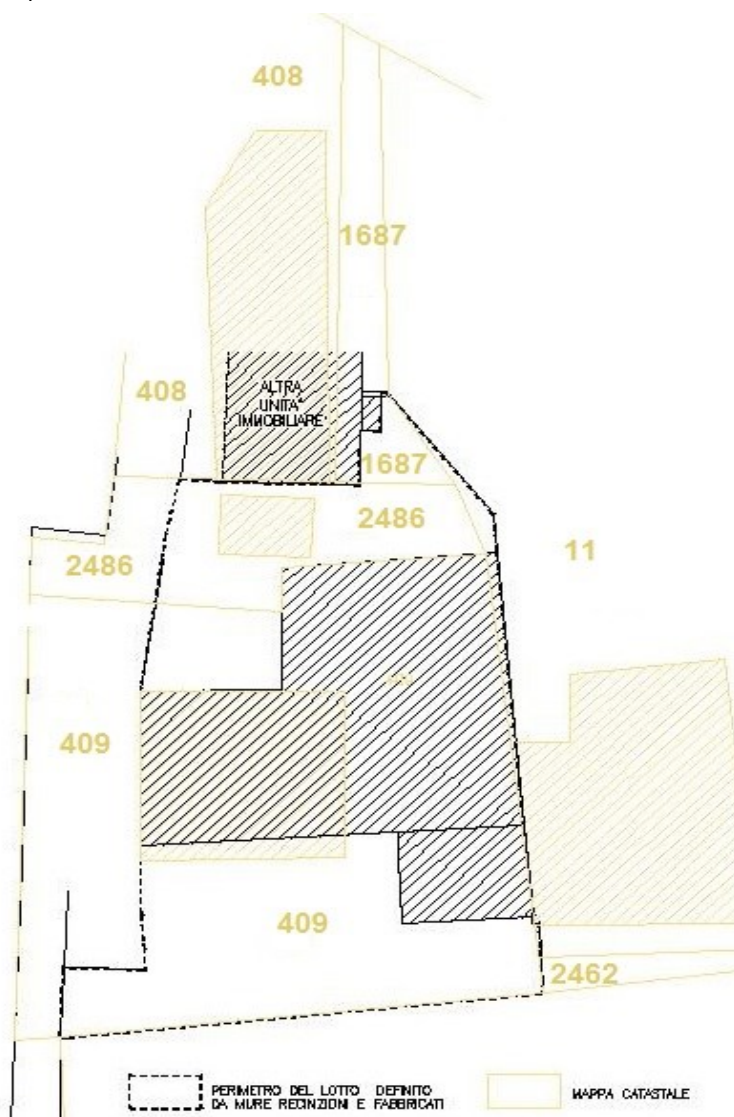
Aggiornamenti catastali:

Catasto terreni: Il fabbricato esistente come visto in fase di sopralluogo non risulta corrispondere a quanto indicato in mappa catastale. I confini come materializzati dalle recinzioni esistenti non sono corrispondenti ai confini catastali della particella 409. Parte dell'area catastale del map.le 409 di proprietà di [REDACTED] per una porzione esterna alla recinzione è destinata a viabilità pedonale pubblica. Il map.le 2486 presenta un contorno particellare non corrispondente al frazionamento del 1963 e sullo stesso è rappresentato cartograficamente un fabbricato nella realtà non presente. Tale area dovrà corrispondere all'originario map.le 119/h (map.le 1249 con tipo di frazionamento del 20.06.1963) quale corte comune ai map.li 408 e 409. Il map.le 1687 è censito al catasto terreni come Ente Urbano di mq. 35 e al catasto fabbricati non trova corrispondenza.

Per quanto accertato (comparazione cartografica da verificare con rilievo strumentale) solo parte del mappale 1687 per circa 7 mq. ricade nell'area delimitata dal perimetro del lotto; i restanti 28 mq. sono in parte ricompresi nel fabbricato del map.le 408 ed in parte ricompresi nel cortile dell'adiacente map.le 11.

Dovranno essere svolti rilievi metrici e strumentali, pratiche di correzione cartografica e di frazionamento catastale al fine di aggiornare la banca dati al catasto terreni e dare totale corrispondenza al perimetro del lotto con la consistenza catastale.

Planimetria dello stato di fatto del lotto e comparazione con la mappa catastale



Catasto fabbricati: Le planimetrie agli atti catastali dei sub. 1, 2 e 3 al map.le 409 presentano difformità relative al distributivo interno, sviluppo scale, per indicazione delle forometrie ed altezze utili dei locali. Dovrà essere presentata una denuncia di variazione catastale per aggiornamento planimetrico al fine di dare corrispondenza tra lo stato reale dei locali, delle destinazioni e delle altezze utili con la rappresentazione planimetrica catastale.

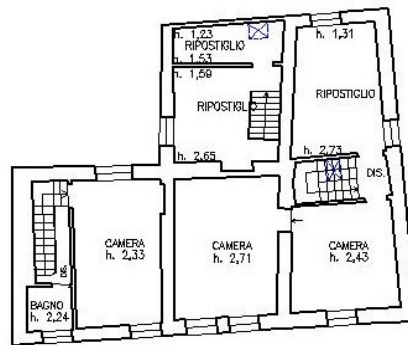
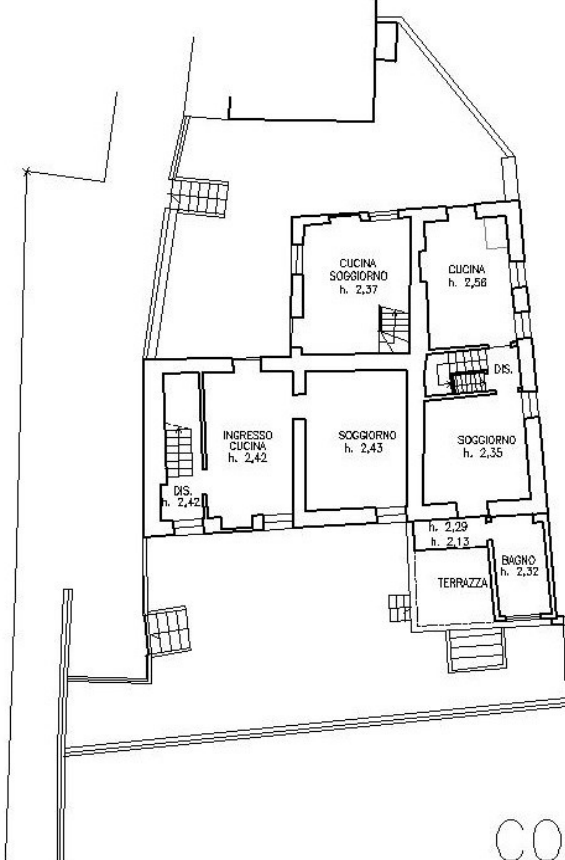
Stato di fatto delle unità immobiliari e comparazione catastale.

STATO DI FATTO

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SCANTINATO

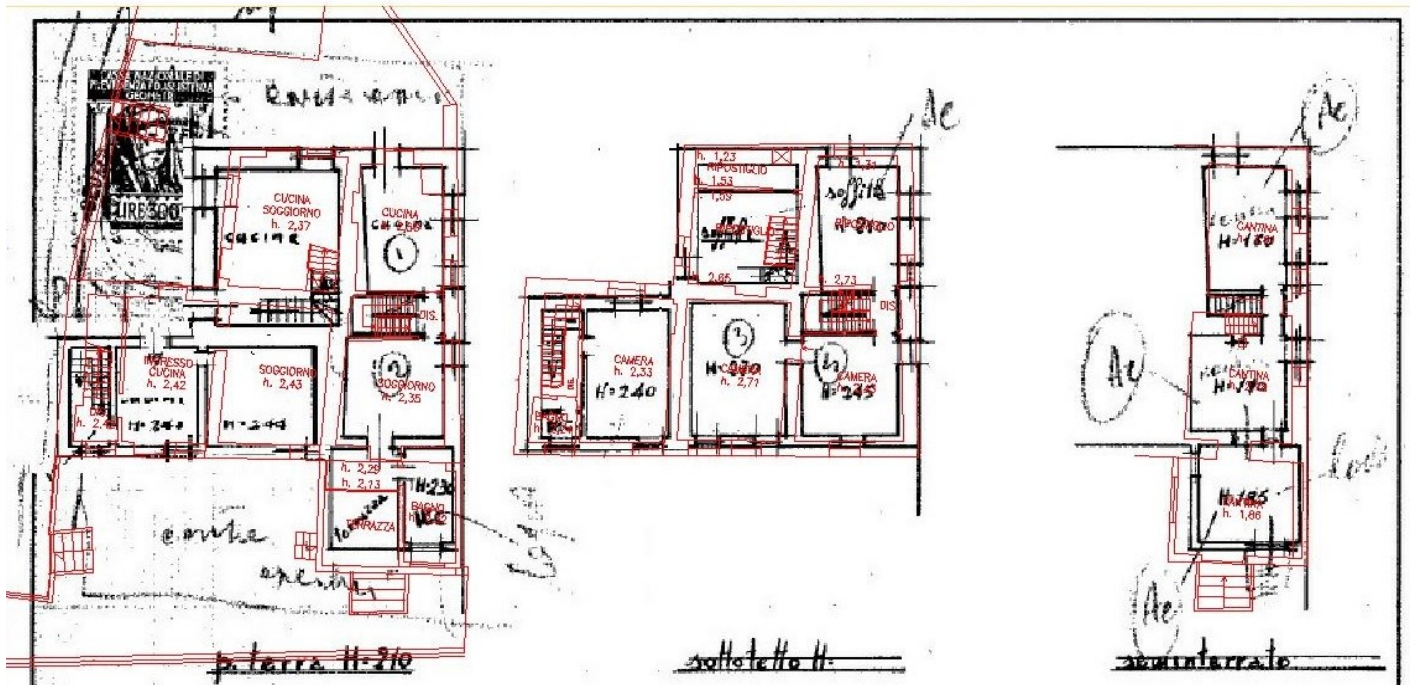


COMPARATIVO

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SCANTINATO



UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DEFINIZIONE URBANISTICA

Si opera nel centro della città di Valdagno, a nord- ovest della provincia di Vicenza su area da tempo urbanizzata e servita dei principali sottoservizi. Il fabbricato di nostro interesse insiste su un lotto di terreno che si colloca ai margini del centro storico, tra Vicolo Valle e Via Bocchese Bernardo in prossimità di aree a parcheggio pubblico, della biblioteca pubblica di Villa Valle, del palazzetto sportivo ed a circa 500 metri dal palazzo municipale.

Sotto il profilo urbanistico, visto il vigente Piano degli Interventi del Comune di Valdagno approvato con DCC n. 23 del 22/03/2019 e n. 70 del 29/07/2019, il fabbricato con relativo terreno pertinenziale (map.le 409) ricade in ambito del centro storico cittadino ZTO A1/015, dove per l'edificio viene individuato il valore di intervento "3d – edifici integrati nel contesto ma con altro grado di trasformabilità" -. Parte del lotto (area catastale del map.le 409 posta oltre la recinzione ovest) è interessata da percorso pedonale da riqualificare e da destinare ad uso pubblico.

L'ambito del centro storico è normato dal capo 4° delle N.T.O. (art. 46 e successivi) che si allegano alla presente. Il valore di intervento 3b (edifici integrati nel contesto, ma con alto grado di trasformabilità), va ricondotto all'articolo 53 che viene integralmente riportato:

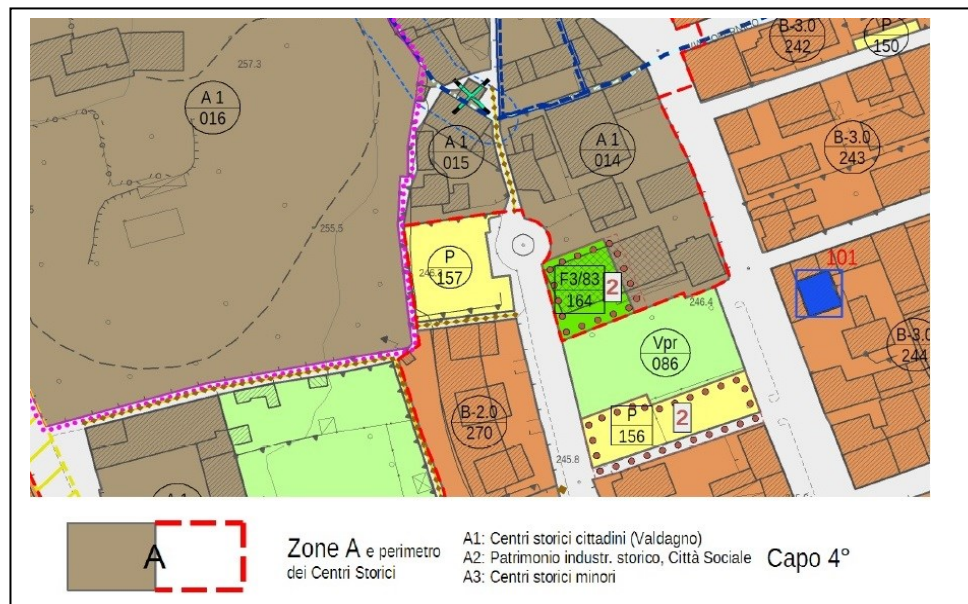
Art. 53 Valore 3 - Ristrutturazione edilizia:

1. Ogni intervento è effettuato nel rispetto delle caratteristiche originali dell'edificio.
2. Fatte salve le opere indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non possono essere modificate né sostituite le murature perimetrali.
3. Il manto di copertura va risanato ed integrato in materiale tradizionale; Nel Centro Storico di Valdagno è vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e della linea di imposta del tetto, salvo nei casi di ripristino delle condizioni originarie o comunque storiche documentate.
4. E' ammesso l'inserimento di lucernari a filo del manto di copertura con una superficie vetrata non superiore, nel complesso, al 3% della superficie totale della singola falda.
5. Sono ammesse nuove aperture per ragioni igienico sanitarie in armonia con il contesto.
6. E' ammessa la realizzazione di poggiali a condizione risultino in armonia con il contesto e non siano prospettanti sulla pubblica via.
7. Ogni operazione va effettuata in modo da evitare crolli o demolizioni.
8. Per gli edifici con valore 3b, fatto salvo quanto previsto al presente articolo commi da 1 a 7, gli interventi rispettano quanto segue:
 - a) 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;
 - b) nel caso che sia necessario rendere più organico e coerente 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.

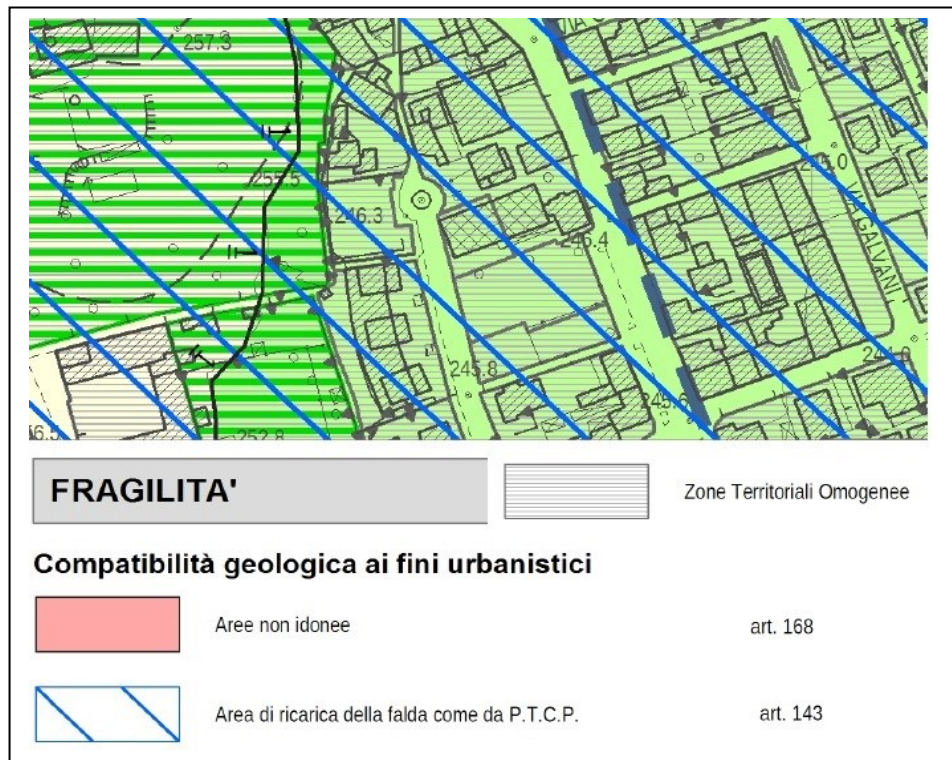
Estratto del Piano degli Interventi vigente.

(Approvato con D.C.C. n. 23 del 22/03/2019 e n. 70 del 29/07/2019).

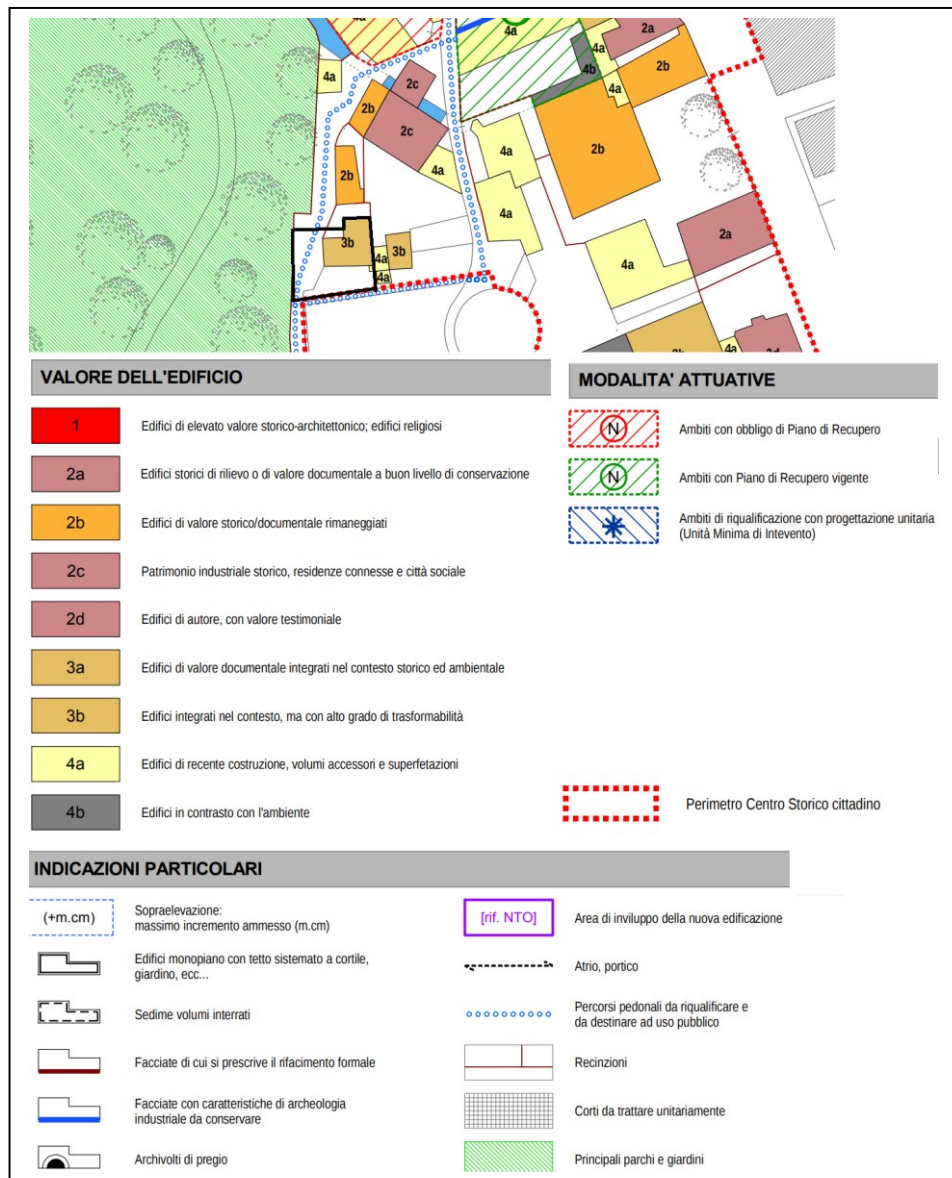
Estratto Tavola 04.10 Zonizzazione e vincoli.



**Estratto Tavola 01.5
Tutela e fragilità**



**Estratto Tavola T05
Centro Storico
Ambito di intervento**

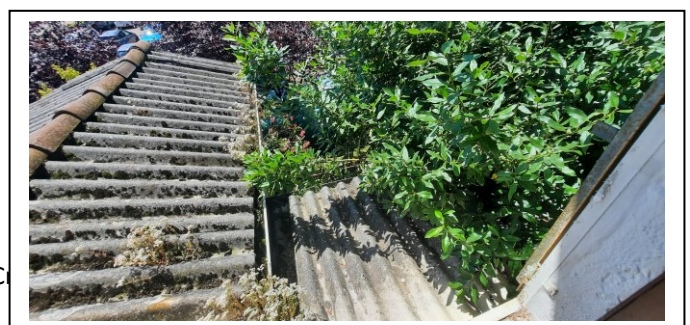
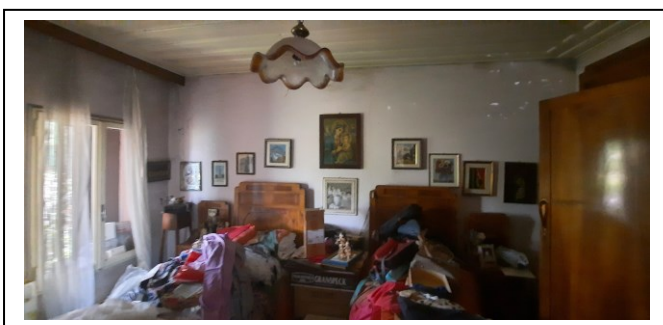
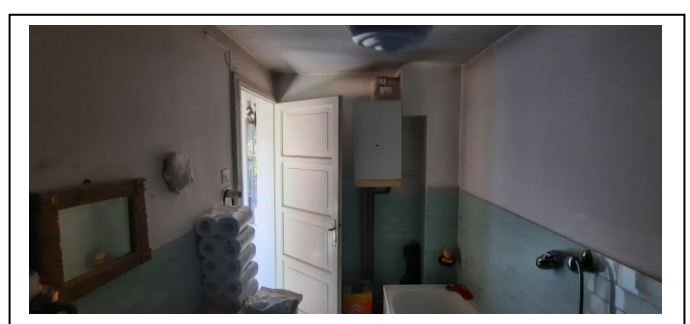
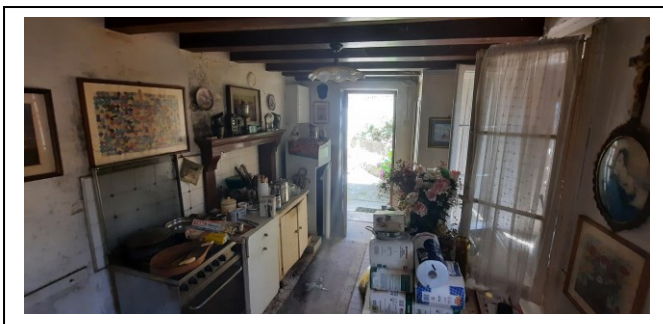


CONSISTENZA E DESCRIZIONE MATERIALE

Trattasi di un fabbricato residenziale composto da tre unità abitative tra loro adiacenti ma indipendenti la cui costruzione, dalle informazioni assunte, risale alla fine del 1800 / primi del 1900 (fabbricato presente alla mappa di impianto catastale) e costituito ancora dagli elementi tipologici dell'epoca. Una piccola parte del fabbricato, adiacenza sud composta da cantina nel livello scantinato, sovrastante terrazza, con veranda e bagno (per circa mc. 50) è stata realizzata successivamente nei primi anni 60' (locali indicati nella planimetria catastale sub. 1 redatta in data 24/05/1963) e risulta realizzata con materiali diversi quali soletta in latero – cemento muratura in laterizio.

Unità abitativa map.le 490 sub. 1.

Porzione di abitazione su tre livelli composta da tre locali cantine nel livello scantinato, cucina, disimpegno, soggiorno, bagno veranda con terrazzo al piano terra, soffitta, disimpegno e due camere al piano primo. Livelli collegati da scala interna; Unità con sviluppo in adiacenza alle unità immobiliari subalterni 2 e 3 e collegamento al cortile esterno con doppio ingresso pedonale su Via Vicolo Valle. N.B. un ingresso avviene occupando e utilizzando l'area del mappale 2486.



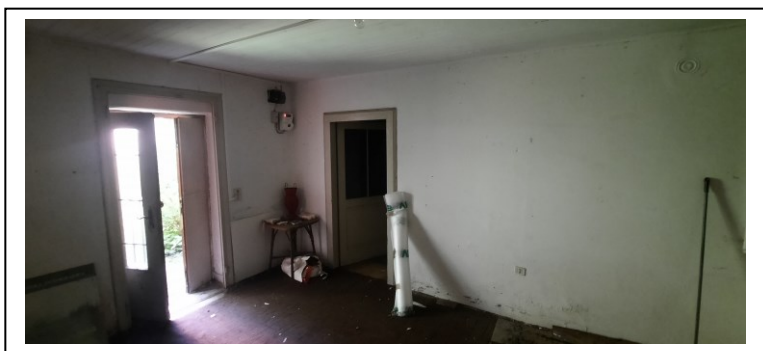
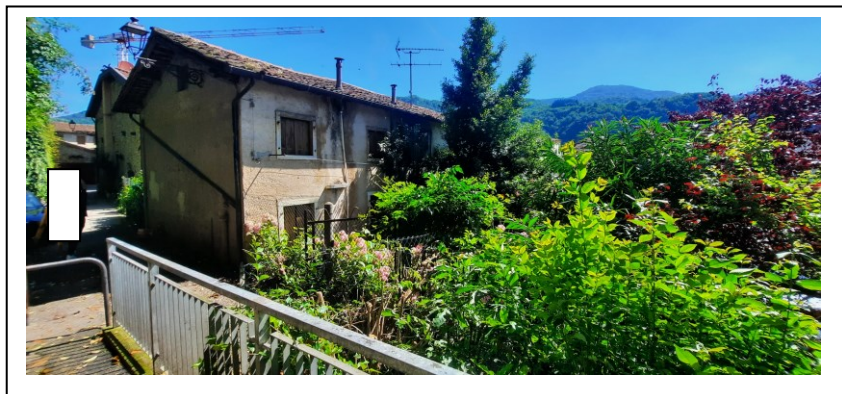
Unità abitativa map.le 490 sub. 2.

Abitazione su due livelli composta da cucina / soggiorno al piano terra, scala interna e soffitta con ripostiglio al piano primo. Unità con ingresso pedonale che immette su porzione di corte esterna il cui collegamento pedonale avviene occupando e utilizzando l'area del mappale 2.486.



Unità abitativa map.le 490 sub. 3.

Abitazione su due livelli composta da ingresso / pranzo, soggiorno e disimpegno con scala interna al piano terra: disimpegno, bagno e camera al piano primo. Unità come per il precedente sub. 2 con ingresso pedonale che immette su porzione di corte esterna il cui collegamento pedonale avviene occupando ed utilizzando l'area del mappale 2486.



Alle tre unità immobiliari, che di fatto costituiscono l'intero edificio che insiste sul mappale 409, va abbinata l'area di corte pertinenziale al map.le 490 che si sviluppa a nord, sud ed ovest. La porzione con sviluppo a nord risulta in proprietà esclusiva per circa mq. 20; la porzione con sviluppo a sud, dove insiste l'ingresso pedonale principale si estende per mq. 75 mentre la porzione ad est si estende interamente oltre la recinzione ed è occupata da viabilità pedonale pubblica (salvo l'eventuale utilizzo di una parte di area triangolare di circa 12 mq. a ridosso del fabbricato posta in prossimità dell'ingresso pedonale – condizione di utilizzo da definire con l'amministrazione comunale).

L'ulteriore area di corte con sviluppo a nord (porzione del map.le 2486 – contorno B) si estende all'interno del perimetro del lotto per mq. 32 e trattasi di area di corte comune ai fabbricati mpa.li 408 e 409 (vedasi atto di 23/07/1963) area su cui insiste un secondo ingresso pedonale al fabbricato.

Vi è infine una ulteriore porzione di area di corte con sviluppo a nord di circa mq. 7 (porzione del map.le 1687 – contorno C) in proprietà. La restante porzione della particella 1687 di circa 28 mq. risulta occupata da fabbricato e cortili di terzi e non viene ricompresa nella presente valutazione.



In sintesi, ai fini della presente valutazione di mercato del fabbricato si considera la seguente consistenza:

- cortile esclusivo per circa **mq. 117** (compreso il sedime derivante dal volume da demolire di mq.15);
- sedime dei fabbricati per circa **mq. 105** (escluso mq. 15 relativi a fabbricato da rimuovere);
- cortile comune per circa **mq. 32**;

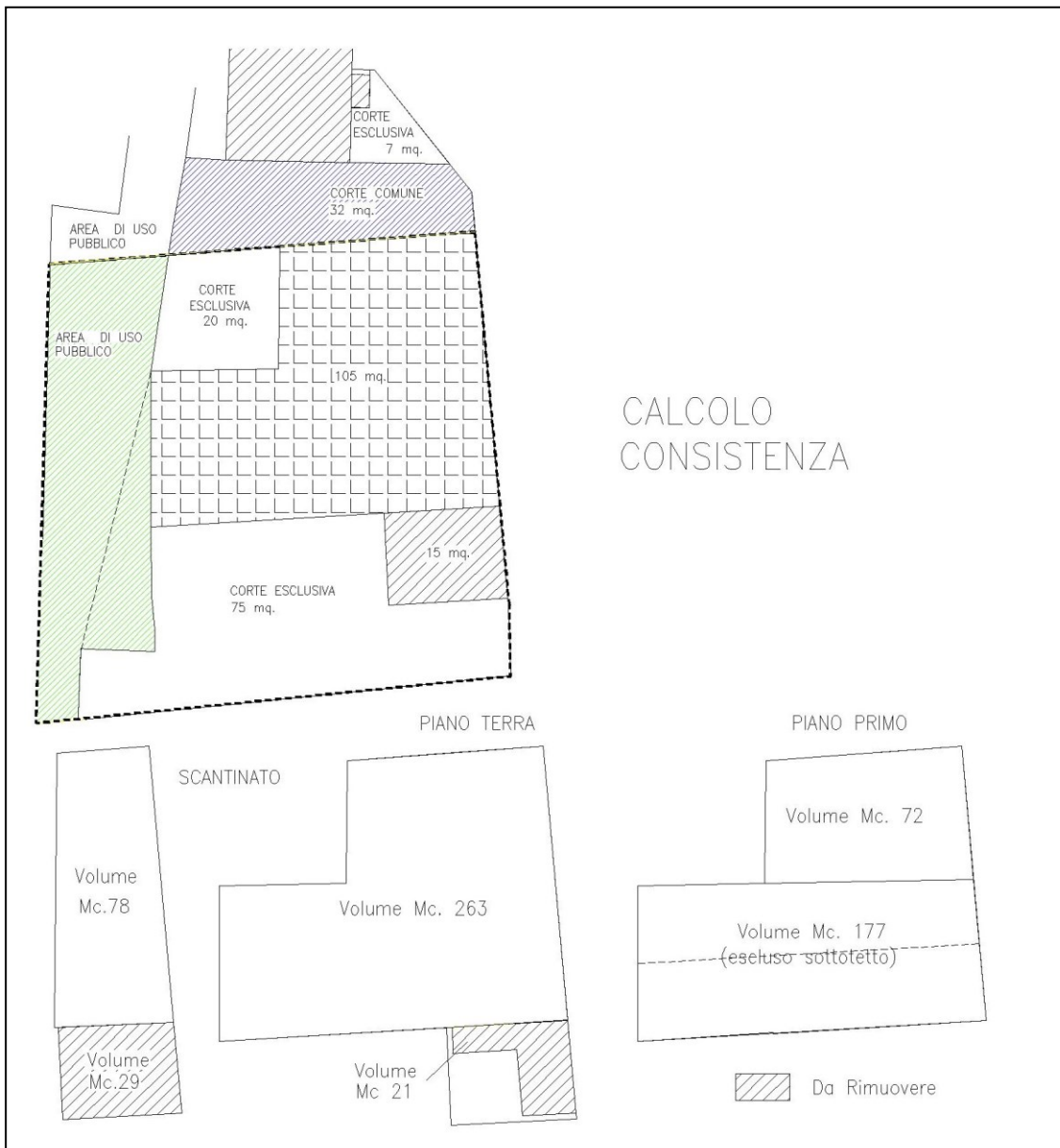
Unità abitativa sub. 1: * Livello Scantinato: h. 1,60/2,18 : mq. 40,7
 * Piano Terra: h. 2,35/2,55: mq. 39,5
 Piano Primo: h. 1,31/2,70: mq. 57,7

* Escluso lo sviluppo della cantina scantina con sovrastante veranda, bagno e terrazzino al piano terra (per circa mq. 24) quale adiacenza al fabbricato principale eseguite nei primi anni 60' senza provvedimenti edilizi.

Unità abitativa sub. 2 Piano Terra: h. 2,37: mq. 19,6
 Piano Primo: h. 1,23/2,65: mq. 20,4

Unità abitativa sub. 3 Piano Terra: h. 2,42: mq. 47,7
 Piano Primo: h. 2,25/2,70: mq. 28,7

Per un volume complessivo **mc. 590** che si sviluppano al livello scantinato terra e primo escluso lo sviluppo della cantina scantinata con sovrastante veranda, bagno e terrazzino al piano terra che dovranno essere rimossi per **circa mc. 50**.



Volume indicativo definito su base cartografica. Per il progetto di ristrutturazione edilizia dovrà essere svolto un puntuale rilievo e determinata la reale consistenza immobiliare.

Descrizione materiale: tutte e tre le unità immobiliari si presentano in condizioni non idonee all'utilizzo ovvero vetuste e carenti sotto l'aspetto tecnologico ed igienico funzionale da ristrutturare completamente (ristrutturazione pesante) con adeguamenti statici, energetici, funzionali e tecnologici. Le altezze interne dei diversi locali non sono idonee e quindi nell'ambito della ristrutturazione ed in funzione delle normative dovranno essere ricavate anche altezze interne maggiormente funzionali. Tutti gli impianti esistenti non sono conformi; di fatto gli impianti sono comunque minimali e riconducibili all'epoca di primo impianto salvo parziali ammodernamenti (il lotto è servito di rete elettrica, idrica e gas metano; anche la rete di scarico dovrà essere completamente rivista ed acquisita contestualmente alla ristrutturazione nuova autorizzazione allo scarico in funzione delle normative vigenti). Le tre unità immobiliari sono prive di autorimessa e l'arrivo con l'autovettura fino alla prossimità dell'ingresso pedonale lungo Via Vicolo Valle risulta difficoltosa. La costruzione presenta elementi costruttivi semplici riconducibili all'epoca di costruzione originaria quale murature in pietra mista a cemento e latero con parti (interrate in c.a. a più riprese) solai principalmente in legno (in latero cemento per l'adiacenza sud), serramenti in legno e metallo

copertura in legno con manto in coppi. Il bagno e la veranda (adiacenza sud) presentano coperture costituita con **pannelli in cemento amianto** (circa mq. 10); Questo parte di edificio compreso la terrazza ed il sottostante locale scantinato per circa mc. 50 dovrà essere demolito in quanto realizzato nei primi anni 60 senza titolo edilizio (si allega documentazione fotografica al 27/06/2024 attestante i materiali e lo stato dei luoghi).

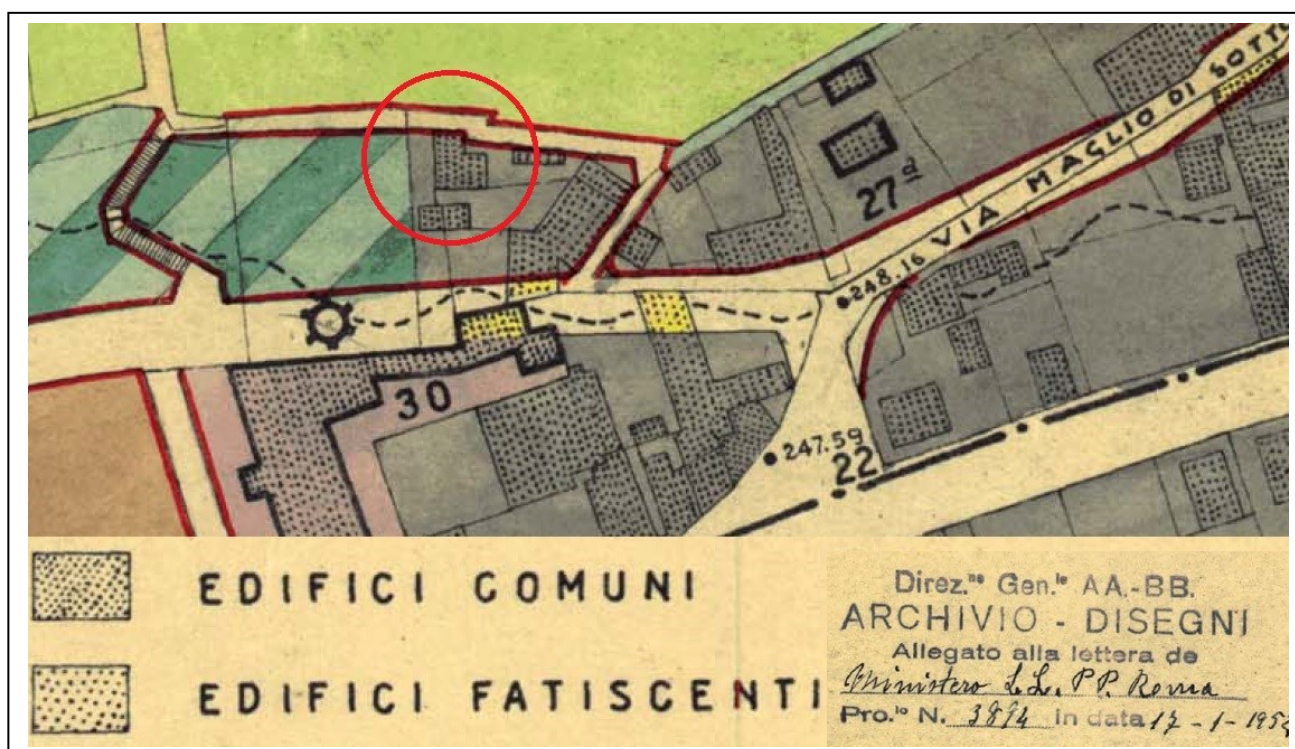
CONFORMITA' EDILIZIA

Per la verifica della conformità edilizia del fabbricato esistente, in data 07/06/2024 prot. 0023001 è stata inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno istanza di richiesta di accesso atti comunali identificando il bene immobile e chiedendo di estendere la ricerca per la presenza di pratica edilizie intestato all'attuale proprietà [REDACTED], ed alla precedente proprietà [REDACTED]. Il Comune di Valdagno con riscontro del dirigente dell'area tecnica prot. 23001 del 07/06/2024 comunicava in relazione all'istanza che non sono presenti progetti edilizi. Con ulteriore istanza del 12/09/2024 (prot. 36362 del 13/09/2024) viene richiesto di approfondire la ricerca relativa alla presenza di eventuali pratiche edilizie presentate negli anni precedenti al 1963 a nome dei precedenti proprietari: [REDACTED]

Il comune con riscontro del 15/10/2024, confermava che per l'immobile in oggetto in relazione alla istanza integrativa del 12/09/2024 non sono stati recuperati titoli edilizi autorizzativi.

Per quanto accertato e dalle informazioni assunte la costruzione del fabbricato principale viene ricondotta alla fine dell' 800 (presente alla mappa catastale di impianto dei primi del 900'); il corpo di fabbrica accessorio esterno addossato al lato sud del fabbricato principale e costituito da un bagno con accesso dall'esterno, veranda, terrazzo rialzato e sottostante scantinato parzialmente fuori terra è da ricondurre nella sua realizzazione ai primi anni 60 (evidenziato in cartografia catastale con frazionamento del 20/06/1963 e presente nella planimetria catastale del map.le 409 sub. 1 redatta il 24/05/1963). Per questo ultimo fabbricato per quello che è stato possibile accertare, non avendo rilevato alcun titolo edilizio che ne legittima la costruzione e definito che la sua realizzazione è avvenuta senza autorizzazione edilizia successivamente alla approvazione del primo P.R.G. comunale (17/01/1952), non ne viene riconosciuta la conformità edilizia ed ai fini della presente valutazione immobiliare ne viene prevista la rimozione.

Estratto del 1° PRG comunale con evidenza del fabbricato legittimo



Per nominativo

Ispezione Numero: **T 299258** del: **04/06/2024**
 Note individuate: **5**
 Annotamenti in calce individuati: **0**
 Cognome: **[REDACTED]**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

| | Ordina per tipo nota Ordina per data |
|---|--|
| 1 | <input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 24/09/1979 - Registro Particolare 7566 Registro Generale 9337 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VALDAGNO (VI) Nota disponibile in formato immagine |
| 2 | <input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/03/1987 - Registro Particolare 3060 Registro Generale 3832 Pubblico ufficiale PRETURA Repertorio 0 del 19/01/1987 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE Nota disponibile in formato immagine |
| 3 | <input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/02/2000 - Registro Particolare 2330 Registro Generale 3278 Pubblico ufficiale LUPI EUGENIO Repertorio 158700 del 22/01/2000 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in VALDAGNO (VI) Nota disponibile in formato elettronico |
| 4 | <input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2000 - Registro Particolare 2331 Registro Generale 3279 Pubblico ufficiale LUPI EUGENIO Repertorio 158700 del 22/01/2000 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in VALDAGNO (VI) Nota disponibile in formato elettronico |
| 5 | <input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 11/02/2002 - Registro Particolare 2128 Registro Generale 3131 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 12637 del 16/01/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VALDAGNO (VI) Nota disponibile in formato elettronico |

Per unità immobiliare

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 328198** del: **04/06/2024**
 Comune di: **VALDAGNO(VI)**
 Catasto: **F** Sezione Censuaria: **A**
 Foglio: **2** Particella: **409** Subalterno: **1**

Elenco Immobili

NESSUN IMMOBILE REPERITO A FRONTE DEI DATI RICHIESTI

Dati della ricerca

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 329032** del: **04/06/2024**
 Comune di: **VALDAGNO(VI)**
 Catasto: **F** Foglio: **2** Particella: **409** Subalterno: **2**

Elenco Immobili

NESSUN IMMOBILE REPERITO A FRONTE DEI DATI RICHIESTI

Dati della ricerca

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 329797** del: **04/06/2024**
 Comune di: **VALDAGNO(VI)**
 Catasto: **F** Foglio: **2** Particella: **409** Subalterno: **3**

Elenco Immobili

NESSUN IMMOBILE REPERITO A FRONTE DEI DATI RICHIESTI

Dati della ricerca

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 327071** del: **04/06/2024**
 Comune di: **VALDAGNO(VI)**
 Catasto: **T** Sezione Censuaria: **A**
 Foglio: **2** Particella: **409**

Elenco Immobili

NESSUN IMMOBILE REPERITO A FRONTE DEI DATI RICHIESTI

Dati della ricerca

Si evidenziano:

- Servitù per effetto della condizione di condominialità in cui si trova inserito il bene con particolare riferimento alla gestione dell'area di corte comune (porzione contorno B) e per le canalizzazioni aeree interrato ed occulte di sottoservizi a favore ed a carico delle unità immobiliari;
- Per effetto delle vendita frazionata avvenuta con titolo di provenienza del 1963 nel quale sono indicati reciproci asservimenti per diritti di luce, prospetto, destinazione funzionale, e per passaggio sulla strada esistente (il tutto come esplicitato nel suddetto titolo di provenienza);
- Per effetto dei vincoli normativi dettati dal vigente strumento urbanistico comunale;

VALORE FISCALE

Si precisa che il valore è proveniente dalla rendita catastale, attualmente agli atti moltiplicata per il rispettivo coefficiente risulta la seguente:

| VALORE FISCALE: | |
|--|-----------------------------|
| <i>Abitazioni:</i> | |
| Fg. 2 Map.le 409 sub. 1: Rend. Cat. €. | 238,60 X 126 = €. 30.063,60 |
| Fg. 2 Map.le 409 sub. 2: Rend. Cat. €. | 79,53 X 126 = €. 10.020,78 |
| Fg. 2 Map.le 409 sub. 3: Rend. Cat. €. | 159,07 X 126 = €. 20.042,82 |
| <i>Sommano €. 60.127,20</i> | |

GIUDIZIO TECNICO DI STIMA

Indagini condotte:

- 1) BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI: Risultato interrogazione Anno 2023. Semestre 1°
Valore riferiti a immobili funzionali ed utilizzabili in un normale stato di conservazione.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: VALDAGNO

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO%20CITTADINO%20STORICO

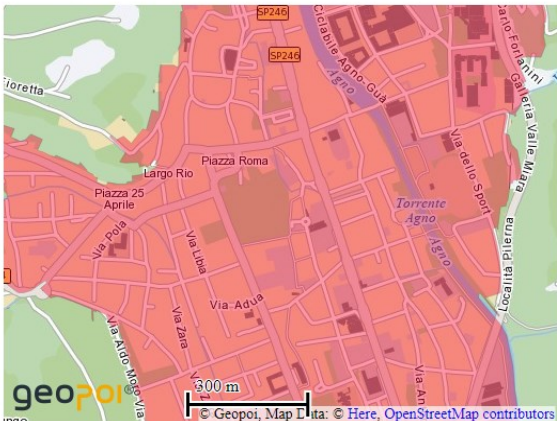

Codice zona: B1

Microzona: 0

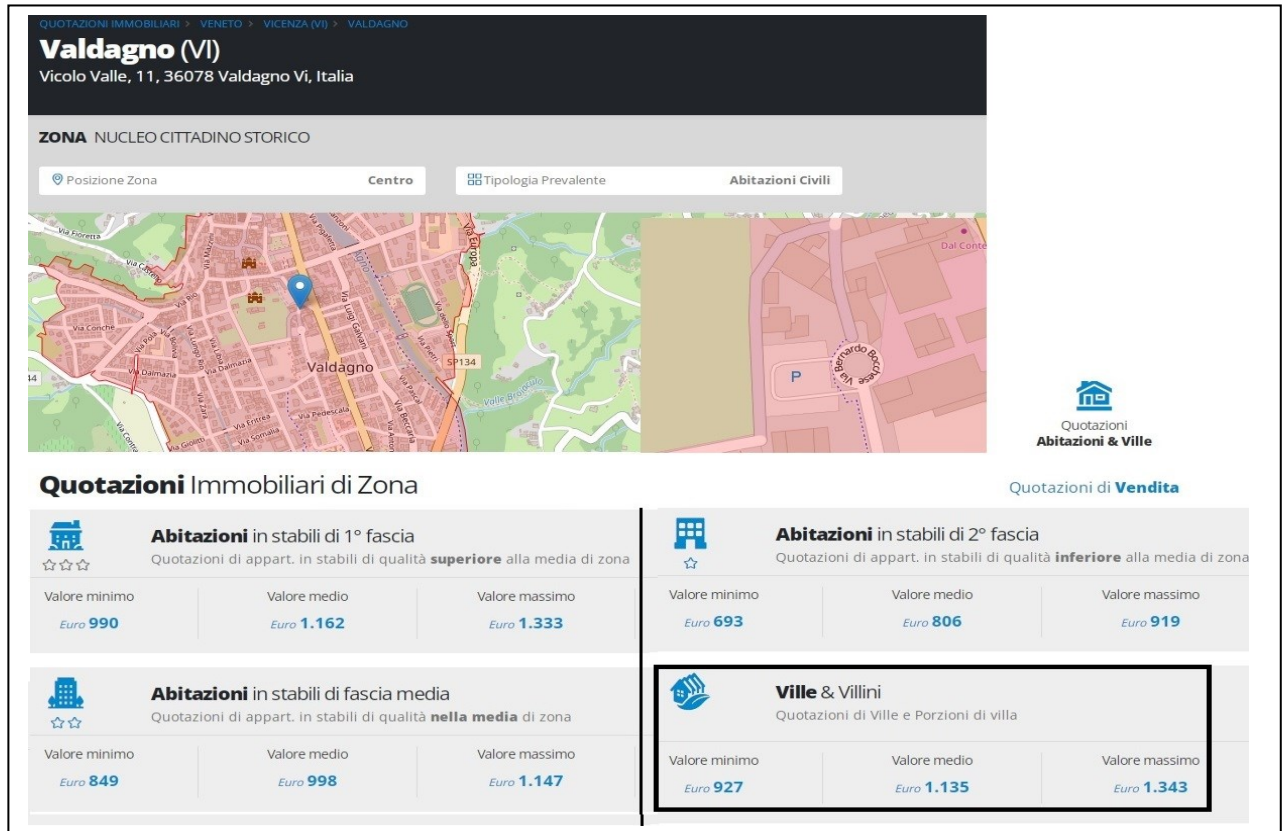
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1500 | 2000 | L | 6,5 | 8 | L |
| Abitazioni civili | Normale | 1050 | 1250 | L | 5 | 6,5 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 840 | 1050 | L | | | |
| Box | Normale | 570 | 850 | L | | | |
| Ville e Villini | Normale | 1150 | 1450 | L | | | |
| Ville e Villini | Ottimo | 1600 | 2150 | L | | | |



Valore riferiti a nuovo



Valore di mercato allo stato attuale

Nel caso in esame, considerato tutto quanto esposto ed analizzate le diverse potenzialità immobiliari con particolare riferimento alla consistenza territoriale ed alla volumetria a disposizione in relazione alle condizioni proprie di materiali e finiture, si avviene alle seguenti considerazioni di carattere commerciale:

- ✓ Il bene non usufruisce di posti auto in proprietà ed in funzione delle proprie condizioni d'uso e per la mancanza delle condizioni minime igienico sanitarie e di conformità impiantistica, non risulta quindi da subito utilizzabile se non attraverso opere di sostanziale ristrutturazione edilizia;
- ✓ Va evidenziato che gli immobili da ristrutturare presenti nel centro storico di Valdagno, negli ultimi anni per effetto anche delle recenti normative sulle agevolazioni fiscali, hanno sviluppato un particolare interesse alimentandone il valore immobiliare;
- ✓ Viste le condizioni del fabbricato, lo stesso necessità di una sostanziale ristrutturazione edilizia finalizzato al consolidamento delle murature, dei solai, della copertura e del rifacimento di tutta la parte impiantistica e di tutte le opere di finitura. Il momento storico dell'economica con la salita del costo delle materie prime incidono in modo significativa nel costo finale della ristrutturazione e di riflesso ne contengono il valore della volumetria oggetto di ristrutturazione.

Alla luce di quanto sopra esposto, la valutazione dell'immobile avviene considerando la volumetria a disposizione (quanto esistente) potendo intervenire secondo normativa urbanista con opere di ristrutturazione edilizia (grado di intervento 3b) senza aumenti di volume. Alla volumetria disponibile viene quindi applicato un valore di mercato unitario di riferimento per mc. di volume definito in funzione degli elementi sopra esposti e nella previsione di attuare la ristrutturazione globale di quanto esistente.

Per l'area esterna pertinenziale aggiuntiva al volume del fabbricato viene attribuito un valore medio per mq. di superficie adeguatamente omogeneizzato per destinazione d'uso (pertinenza esterna) partendo da valori unitari di riferimento riconosciuti in zona per unità immobiliari in villino da ristrutturare.

In funzione di questo, e di tutto quanto esposto, si avviene al seguente determinazione del più probabile valore di mercato del bene allo stato attuale.

Valutazione di mercato:

| DESCRIZIONE | CONSISTENZA IMMOBILIARE (Mc. – mq.) | COEFF. | VOLUME / SUPER. RAGGUAGLIATO (Mc/ Mq.) | VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO (€/MC. / MQ. da ristrutturare) | VALORE DI MERCATO |
|---|-------------------------------------|--------|--|---|-------------------|
| Volume esistente (compresa area di sedime - escluso sottotetto) | 590 mc. | 1,00 | 590 mc. | 125 €/mc. | €. 73.750 |
| Cortile esclusivo (compresa area di risulta dalla demolizione) | 117 mq. (75+20+15+7 mq.) | 0,20 | 23,40 mq. | 1.000 €/mq | €. 23.400 |
| Cortile comune | 32 mq. | 0,075 | 2,40 mq. | 1.000 €/mq | €. 2.400 |
| Complessivi | | | | | €. 99.550 |

Adeguamenti e correzioni della stima in relazione alla vendita forzata tramite asta giudiziaria :

La valutazione sopra indicata considera l'immobile conforme da un punto di vista edilizio e catastale.

A tal fine dovranno essere attuati i seguenti interventi e sostenuti i seguenti costi quale onere che resta a carico della parte aggiudicataria:

| | |
|---|-----------------------|
| Valore della proprietà per la quota di 1/1: arrotondati | €. + 100.000,00 |
| Per la conformità edilizia: opere di demolizione con trasporto in discarica dei materiali di demolizione (compreso la copertura in cemento amianto e la veranda) del corpo di fabbrica pertinenziale ed accessorio posto a ridosso del lato sud della casa e realizzato nei primi anni 60 senza titolo edilizio. Trattasi di cantina scantina, sovrastante terrazzo con veranda e bagno il cui volume risulta indicativamente di 50 mc. Analizzati i costi medi di mercato di demolizione per tale tipologia di opere ed il particolare contesto in cui si opera (di limitata accessibilità) si ritiene congruo preventivare la seguente spesa (oltre I.V.A.) per la demolizione / ripristino compresi i costi per la comunicazione edilizia di inizio attività. | €. - 9.000,00 |
| Per la conformazione catastale dovranno essere svolte le seguenti attività: rilievo strumentale per aggiornamento cartografico del fabbricato sul lotto finalizzato alla corretta definizione e reale conformazione del lotto comprensivo di istanza per correzione cartografica del map.le 2486 (che resterà comune ai map.li 408 e 409) e corretto inserimento in mappa del fabbricato; allineamento della intestazione della particella 1687 e frazionamento identificando la porzione di corte che ricade all'interno del lotto; fusione delle particelle in un unico lotto e nuove planimetrie catastali dei subalterni 1,2,3 al map.le 409 con relativa area pertinenziale: Per quanto sopra si ritiene congruo preventivare la seguente spesa (oltre IVA, diritti e oneri catastali). N.B. Nel frazionare il map.le 1687 a seguito del rilievo strumentale potranno essere identificate le aree di circa 28 mq. già da tempo identificate come aree pertinenziali ai vicini map.li 408 e 11 e quindi prevederle la cessione / acquisizione da parte dei vicini che le occupano. | €. - 6.000,00 |
| Totale parziale: | €. + 85.000,00 |
| Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediata vendita giudiziaria che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato: €. 85.000,00 – 15 % = | €. - 12.750,00 |
| Totale | €. + 72.250,00 |

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: €. **72.300,00**

(Diconsisettantaduemilatrecentoeuro).

Gli arredi ed i mobili di proprietà della signora [REDACTED] non rientrano nella valutazione. L'immobile si intende quindi venduto libero da arredi e mobili.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e successivi aggiornamenti ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

Il richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Creazzo VI 21.10.2024

Il tecnico valutatore incaricato

Geom. Sandri Francesco