

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N.341/2023 R.G.

Giudice delegato Dott.ssa SONIA PANTANO

Procedente

Esecutati



ELABORATO PERITALE – LOTTO N.1 di 4

Tecnico incaricato: Architetto Riccardo Pozza
iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.684
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

C.F. PZZRCR61S07E762L
con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti, 15
telefono: 0424 227262
email: pozzaar@libero.it
email (pec): riccardo.pozza@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 341/2023 R.G.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 06/06/2024

Esperto arch. Riccardo Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.4–5): proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene (cfr pag.6–19): abitazione su fabbricato residenziale/commerciale e terreno limitrofo, deposito e garage su volumi edilizi separati con area di manovra costituita da altro terreno

Ubicazione (cfr pag.5–6): Valli del Pasubio (VI), Via Gisbenti n.10

Dati Catastali attuali (cfr pag.20–22): Comune di Valli del Pasubio (VI)

Catasto Fabbricati Foglio 33:

- Particella n.1163 sub.9 (graffata alla Particella n.1360 sub.8) – Via Gisbenti – piano: T-1-2 – Categoria: A/2 – Classe: 3;
- Particella n.1901 – Via Gisbenti n. SNC – piano: T-1-2 – Categoria: C/2 – Classe: 1;
- Particella n.1905 – Via Gisbenti n. SNC – piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 1;

Catasto Terreni Foglio 33:

- Particella n.1296 – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 4;
- Particella n.1353 – Qualità: SEMINATIVO – Classe: 3;
- Particella n.1901 – Qualità: ENTE URBANO;
- Particella n.1905 – Qualità: ENTE URBANO;
- Particella n.1143 – Qualità: PRATO – Classe: 1.

Metri quadri (cfr pag.31): 403,15 (abitazione e due terreni), 95,12 (deposito), 18,50 (garage), 225 (terreno)

Stato (cfr pag.14, 18): buono o sufficiente

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.28–29): sono state riscontrate difformità per quanto concerne l'abitazione su tre livelli che richiedono la presentazione di una pratica di sanatoria

Valore di mercato, OMV (cfr pag.35): € 233.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.32): 06/09/2023 (€ 62.000,00), 07/07/2022 (€ 270.000,00), 11/11/2021 (€ 245.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.36–37): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Valli del Pasubio (VI) e nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 429,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.36): € 181.000,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.36): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag.42): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziative di vendita (cfr pag.36): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag.37): al momento del sopralluogo l'abitazione risultava occupato dagli esecutati, con le altre unità nella loro disponibilità

Titolo di occupazione (cfr pag.37): proprietà

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.42): nulla da segnalare

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

1. PREMESSA

Con ordinanza del 11/10/2023 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Sonia Pantano nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 684 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 26/10/2023 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

2. QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 30/10/2023, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 21/11/2023 ad inoltrare tramite Mail al Comune di Valli del Pasubio (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti".

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato effettuato il giorno martedì 09 gennaio 2024 alle ore 10.00 alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e dell'esecutato Sig.

un altro sopralluogo è stato effettuato il giorno mercoledì 27 marzo 2024 alle ore 15.00.

Le pratiche edilizie riguardanti gli immobili pignorati sono state visionate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valli del Pasubio (VI) in data martedì 27 febbraio 2024.

4. NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso dei sopralluoghi e fino alla data di deposito della presente relazione di stima:

1. 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;
2. 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 pignorati e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni e/o dell'intero complesso condominiale a cui non può essere esteso l'accertamento;

3. non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
4. le misure ricavate in loco sono state confrontate con le planimetrie reperite presso i pubblici uffici, ed in particolare quelle depositate presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e quelle relative ai titoli autorizzativi agli atti presso l'Ufficio tecnico Comunale;
5. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR N.380/2021, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
6. 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;
7. la vendita è forzata (art. 2919 e sgg. Codice Civile) 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 veduta, 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 tenuto conto nella valutazione dei beni;
8. 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;
9. risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
 - alla regolarizzazione delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazione e/o adeguamento impianti;
 - acquisizione di certificazioni in genere;
 - sistemazioni di danni e/o difetti occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
10. tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati solo ai fini della presente procedura esecutiva, non potendo essere impiegati per altri scopi.

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

Proprietà esclusiva per la quota di 1/2 del Sig.

per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con la moglie e congiuntamente per l'intero, delle unità immobiliari che vengono così descritte nell'Atto di pignoramento:

(...)

- (...) di proprietà esclusiva per la quota di 1/2 del Signor _____ e della quota di 1/2 del Signor _____ in comunione legale con la moglie _____ e.
congiuntamente per l'intero:

a) immobili in Valli del Pasubio (VI), censiti al NCEU del predetto Comune come segue:

- Fabbricato censito al foglio 33, p.lla 1926 (derivante dalla demolizione di preesistente fabbricato già censito p.lla 1110, sub. 2-3-4), cat. F/1, area urbana di 677 mq;
- Deposito censito al foglio 33, p.lla 1901 (ex NCT 1144);
- Autorimessa censita al foglio 33, p.lla 1905 (ex NCT 1227);
- Immobile censito al foglio 33, p.lla 1163, sub.9 (graffato al foglio 33, p.lla 1360 sub. 8), cat. A/2, consistenza 11 vani, Via Gisbenti, piano T-1-2;
- Immobile censito al foglio 33, p.lla 1163, sub.7, cat. C/2, consistenza 40 mq;
- Immobile censito al foglio 33, p.lla 1163, sub.4 (graffato al foglio 33, p.lla 1360 sub. 5), cat. C/1, consistenza 123 mq, Via Gisbenti, piano T.

b) Terreni in Valli del Pasubio (VI), censiti al NCT del predetto Comune come segue:

- foglio 30, p.lla 516, consistenza 6 are;
- foglio 33, p.lla 1143, consistenza 2 are 25 centiare;
- foglio 33, p.lla 1296, consistenza 13 are 43 centiare;
- foglio 33, p.lla 1353, consistenza 83 centiare;
- foglio 33, p.lla 1901 (ex 1144), ente urbano mq. 41;
- foglio 33, p.lla 1924 (ex 1467), consistenza 3 are 12 centiare;
- foglio 33, p.lla 1926 (ex p.lla 1110 sub. 2-3-4), area urbana mq. 677;
- foglio 33, p.lla 1905 (ex 1227), ente urbano mq. 35;
- foglio 36, p.lla 315, consistenza 1 ara 90 centiare;
- foglio 36, p.lla 321, consistenza 21 are 20 centiare;
- foglio 36, p.lla 1025, consistenza 31 are 97 centiare;
- foglio 36, p.lla 220, consistenza 4 are 82 centiare;
- foglio 36, p.lla 219, consistenza 2 are 7 centiare.

(...)

N.B.

- nell'elenco di cui sopra, sono indicati tutti i beni intestati agli esecutati, compresi quelli individuati al "Lotto N.2" e al "Lotto N.3" della presente procedura esecutiva;
- non sono invece riportati i beni intestati a terzi che sono invece individuati al "Lotto N.4";
- con provvedimento in data 28/03/2024 il G.E., preso atto della rinuncia parziale agli atti esecutivi del creditore pignorante e rilevato che non vi erano creditori intervenuti con titolo esecutivo, dichiarava l'estinzione parziale della procedura esecutiva limitatamente al seguente bene: Terreno in Valli del Pasubio (VI), censito al NCT al Foglio 30, Particella n.516 della consistenza di 6 are.

Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Valli del Pasubio
- Località Gisbenti
- Via Via Gisbenti
- Civico n. 10
- Zona periferica in frazione con inesistente dotazione di parcheggi pubblici



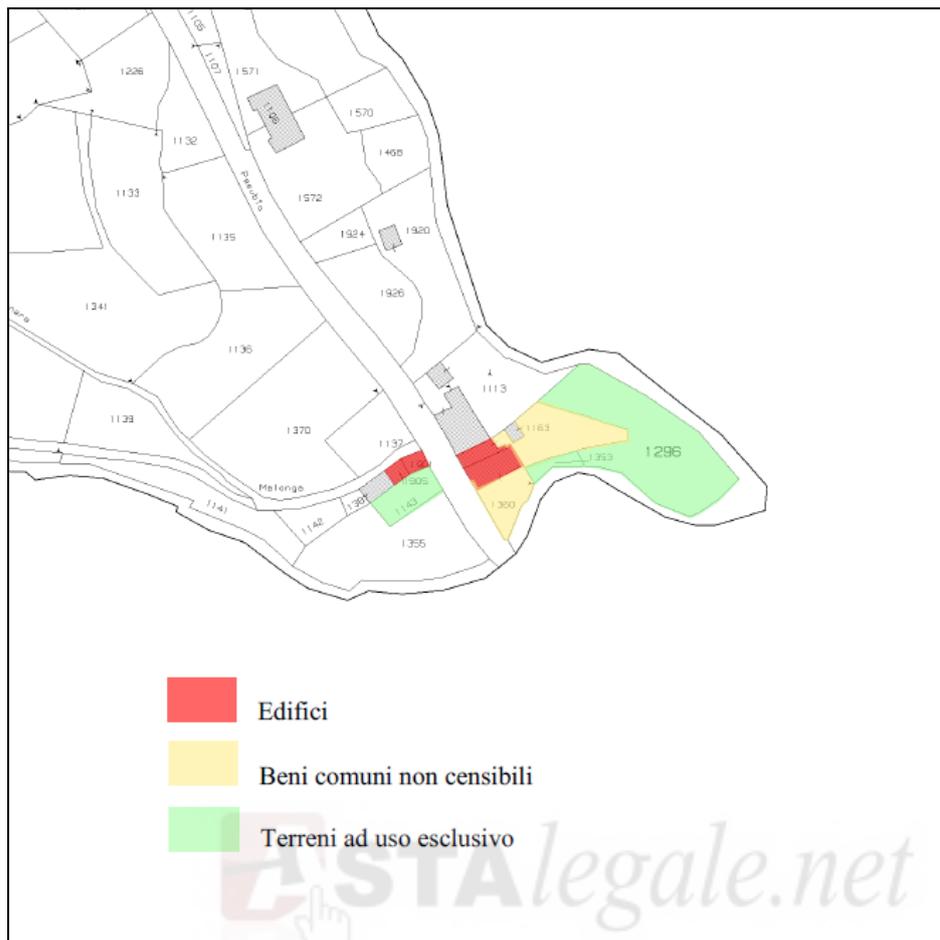
ORTOFOTO – SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA

Beni e ubicazione

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva individuate al “Lotto N.1” sono ubicate in Via Gisbenti (che coincide con la S.P.46 del Pasubio) nel Comune di Valli del Pasubio (VI) a circa 2 Km a nord/ovest della Sede Municipale in una zona a scarsa densità abitativa.

In particolare le unità sono le seguenti:

- A. abitazione su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo) individuata al Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1163 sub.9 graffata alla Particella n.1360 sub.8;
- B. terreni individuati al Catasto Terreni Foglio 33 Particelle n.1296 e n.1353, confinanti con la Particella n.1163 sub.8 (b.c.n.c. – corte comune alla Particella n.1163 sub.4, 7 e 9, e alla Particella n.1360 sub.5 e sub.8) e con la Particella n.1360 sub.4 (b.c.n.c. – corte, cantina, C.T. comuni alla Particella n.1360 sub.5 e sub.8);
- C. deposito su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo) individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1901, con area di sedime individuata al Catasto Terreni Foglio 33 Particella n.1901;
- D. garage ad un livello fuori terra individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1905, con area di sedime individuata al Catasto Terreni Foglio 33 Particella n.1905;
- E. unità individuata al Catasto Terreni Foglio 33 Particella n.1143, che funge da area di manovra prospiciente i fabbricati di cui alle Particelle n.1901 e n.1905 di cui sopra.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE (fuori scala)

A. Abitazione (Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1163 sub.9 graffata alla Particella n.1360 sub.8)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di procedura si sviluppa parte su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo), parte su un solo livello fuori terra, oltre ad un piano interrato che occupa parzialmente il sedime ai livelli superiori.

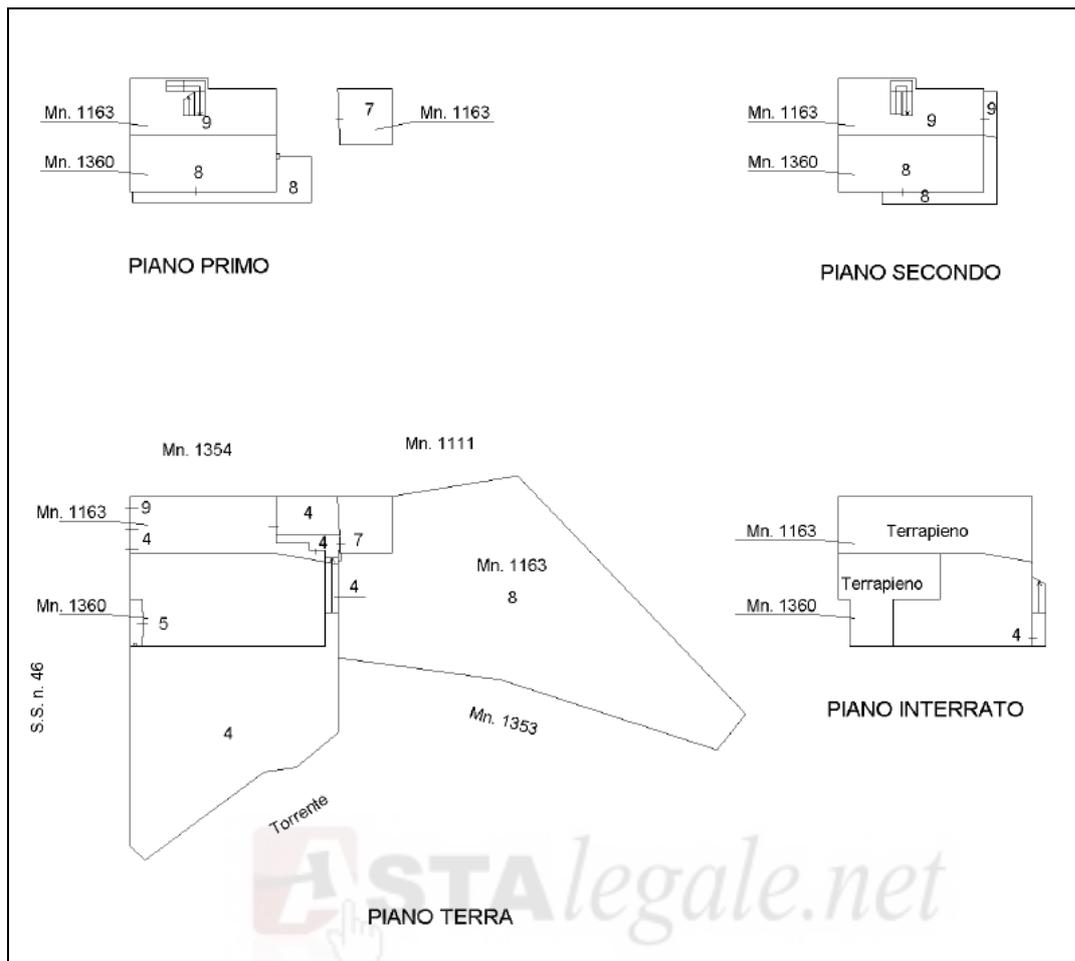
L'edificio, di vecchio impianto, è stato oggetto di interventi agli inizi del corrente secolo che hanno portato alla seguente configurazione:

- abitazione con ingresso al piano terra e vano scala ad uso esclusivo, con prevalente sviluppo ai due livelli superiori (piani primo e secondo);
- bar al piano terra con ingresso indipendente (individuato al "Lotto N.2").

Le unità condividono le aree scoperte individuate catastalmente come "Beni comuni non censibili" alla Particella n.1163 sub.8 e alla Particella n.1360 sub.4.

Sul fronte ovest, che si affaccia sulla pubblica via, sono collocati gli accessi sia all'unità abitativa che al bar; su fronte nord l'edificio è addossato ad altro volume edilizio intestato a terzi, mentre i fronti liberi sud ed est si affacciano prevalentemente su area scoperta pertinenziale.

Dai sopralluoghi effettuati si è accertato che il fabbricato presenta strutture verticali in muratura, solaio misto in latero-cemento (travetti e pignatte) tra i piani interrato/terra e terra/primo, solaio in legno con cappa collaborante tra i piani primo e secondo, copertura a padiglione con struttura in latero-cemento e manto in coppi, pluviali e scossaline in lamiera di rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate, davanzali in marmo, parapetti delle terrazze con struttura in metallo ed elementi verticali in perline di legno.



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | del: |
|-------------------|---------|--------|------------|--------------|------|
| VALLI DEL PASUBIO | | 33 | 1163 | | |

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani | Scala | Int | DESCRIZIONE |
|-----|-----------------------|-------|---------|-------|-----|--|
| 3 | | | | | | SOPPRESSO |
| 4 | via gisbenti | | T | | | BAR GRAFFATO AL MN. 1360 SUB 5 |
| 5 | | | | | | SOPPRESSO |
| 6 | | | | | | SOPPRESSO |
| 7 | via gisbenti | | T-1 | | | DEPOSITO |
| 8 | via gisbenti | | T | | | BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE COMUNE AL MN. 1163 SUB 4-7-9 E AL MN. 1360 SUB 5-8 |
| 9 | via gisbenti | | T-1 - 2 | | | ABITAZIONE GRAFFATO AL MN. 1360 SUB 8 |

| Comune | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | del: |
|-------------------|---------|--------|------------|--------------|------|
| VALLI DEL PASUBIO | | 33 | 1360 | | |

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani | Scala | Int | DESCRIZIONE |
|-----|-----------------------|-------|---------|-------|-----|---|
| 4 | via gisbenti | | T | | | BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE, CANTINA, CT COMUNI AL MN. 1360 SUB 5-8 |
| 5 | via gisbenti | | T | | | BAR GRAFFATO AL MN. 1163 SUB 4 |
| 8 | via gisbenti | | T-1 - 2 | | | ABITAZIONE GRAFFATO AL MN. 1163 SUB 9 |

ESTRATTI PLANIMETRIA ED ELENCO SUBALTERNI

Documentazione fotografica ([Allegato L.01.02](#))



Vista da sud



Vista da sud



Fronti ovest e sud da Via Gisbenti



Fronte ovest



Fronte ovest con evidenziata unità abitativa



Fronte est da corte interna



Scala esterna ad est tra piano terra e interrato



Zona porticata comune a sud piano interrato (da est)



Zona porticata comune a sud piano interrato (da est)



Corte pertinenziale da ovest verso est (piano interrato)

B. Terreni (Catasto Terreni, Foglio 33 Particelle n.1296 e n.1353)

I terreni, planimetricamente e altimetricamente di forma irregolare, si sviluppano in continuità tra di loro e con le aree di corte comuni pertinentziali il fabbricato di cui fa parte l'abitazione al punto precedente, e sono delimitati dalla confluenza tra due torrenti sui lati est e sud; sugli altri lati confinano: a nord con altra proprietà e con l'unità individuata al Catasto Fabbricati Foglio 33 Particella n.1163 sub.8 (bene comune non censibile – corte comune alla Particella n.1163 sub.4, 7 e 9, e alla Particella n.1360 sub.5 e sub.8), a ovest con l'unità individuata al Catasto Fabbricati Foglio 33 Particella n.1163 sub.8 per quanto riguarda la Particella n.1296, e con l'unità individuata al Catasto Fabbricati Foglio 33 Particella n.1360 sub.4 (bene comune non censibile – corte, cantina, CT comuni alla Particella n.1360 sub.5 e sub.8) per quanto concerne la Particella n.1353.

Documentazione fotografica (Allegato L.01.02)



Vista da nord/ovest



Vista da ovest

C. Deposito su tre livelli fuori terra (Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1901)

Il volume edilizio, che sorge ad ovest del fabbricato di cui al punto precedente ed è separato dallo stesso dalla pubblica via su cui si affaccia su lato est, si sviluppa su tre livelli fuori terra.

L'unità, di vecchio impianto, occupa l'intero sedime del terreno oggetto di pignoramento (Catasto Terreni Foglio 33 Particella n.1901), e sorge all'incrocio tra Via Gisbenti e la Strada Comunale Malunga su cui si affaccia rispettivamente sui fronti est e nord; su lato ovest è addossata alla tettoia/garage individuata alla Particella n.1905, mentre a sud si affaccia su area di manovra individuata al Catasto Terreni Foglio 33 Particella n.1143.

Dai sopralluoghi effettuati si è accertato che il fabbricato presenta strutture verticali in muratura di pietra, solai in legno, copertura a doppia falda con struttura in legno e manto in coppi, pluviali in lamiera, facciate esterne intonacate al rustico con porzioni in pietra a faccia vista (piano terra fronte est).

Documentazione fotografica ([Allegato L.01.02](#))



Vista da est



Vista da sud/est



Fronti sud e est da Via Gisbenti



Fronti est e nord da Via Gisbenti



Fronti est e nord da Via Gisbenti



Fronte sud da area manovra (Particella n.1143)

D. Garage (Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1905)

L'unità, planimetricamente di forma trapezoidale, è di fatto una tettoia a copertura di un'area oggetto di pignoramento (Particella n.1905 del Catasto Terreni), delimitata sui lati est ed ovest da pareti perimetrali di altri fabbricati, su lato nord da muratura in blocchi di cemento a ridosso della pubblica via (S.C. Malunga), mentre il lato sud, aperto e privo di delimitazione, si affaccia su area di manovra (Particella n.1143 del Catasto Terreni).

Documentazione fotografica ([Allegato L.01.02](#))



Vista da S.C. Malunga (da ovest verso est)



Fronte sud da area manovra (Particella n.1143)

E. Terreno (Catasto Terreni, Foglio 33 Particella n.1143)

Come riscontrato nel corso del sopralluogo in data 09/01/2024 il terreno, planimetricamente di forma regolare con asse longitudinale in direzione est/ovest, presenta fondo in asfalto e funge da area di manovra/parcheggio per i fabbricati di cui alle Particelle n.1901 e n.1905 di cui sopra.

Il terreno ha accesso su lato est dalla pubblica Via Gisbenti, e confina a sud ed ovest con proprietà di terzi, mentre su fronte nord si affacciano i fabbricati più volte citati (Particelle n.1901 e n.1905).

Descrizione

A. Abitazione su tre livelli (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.9 graffata alla Particella n.1360 sub.8)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione su tre livelli (piani terra, primo e secondo) che dalla scheda catastale ([Allegato L.01.03](#)) e dagli elaborati grafici di progetto autorizzato ([Allegato L.01.05](#)) risulta così composta:

- piano terra: ingresso ad uso esclusivo fronte ovest con scala di collegamento ai piani superiori;
- piano primo: corridoio, n. 2 stanze fronte ovest, ripostiglio su cui disimpegnano un bagno ed un'altra stanza, terrazzo su tutto il fronte sud e parte del fronte est;
- piano secondo: corridoio, una stanza e cucina fronte ovest, ripostiglio con bagno, n.3 stanze, terrazzo su parte del fronte sud e su tutto il fronte est.

Nel corso dei sopralluoghi in data 09/01/2024 e in data 27/03/2024, verificato che al piano primo i vani non risultano ultimati con alcune lavorazioni ancora in corso, sono state anche riscontrate, rispetto a quanto indicato nelle tavole progettuali e nella scheda catastale, le difformità planimetriche che vengono sinteticamente così riassunte:

Piano terra

- spostamento parete divisoria con altra unità (Bar) e ridimensionamento della zona ingresso.

Piano primo

- realizzazione di contropareti interne in cartongesso per quanto concerne i muri perimetrali esterni;
- minor ingombro trasversale delle stanze ubicate ad est del vano scala;
- spostamento delle finestre bagno a nord/est, e dell'ingombro delle canne fumarie sullo stesso lato del fabbricato;
- ridimensionamento del disimpegno con unione di parte dello stesso alla stanza a sud/ovest a formare un vano di più ampie dimensioni;
- prolungamento della parete perimetrale sud del bagno fino al muro di spina centrale, con creazione di un vano su cui disimpegna il bagno stesso;
- unione della rimanente porzione del ripostiglio alla stanza angolo sud/est a formare un unico vano.

Piano secondo

- maggior ingombro trasversale delle stanze ubicate ad est del vano scala (bagno e ripostiglio), come risulta da precedente progetto rispetto a quello di ultima autorizzazione, il tutto meglio specificato al “Capitolo 7. – REGOLARITA’ URBANISTICA” della presente relazione;
- realizzazione di una parete nella stanza a nord/ovest, ora adibita a cucina, per creazione di due ingressi separati tra la cucina stessa e il soggiorno a sud/ovest;
- lievi spostamenti delle tramezzature divisorie interne;
- bagno con porta-finestra e camera a est con finestra (nella scheda è il contrario).

Si è anche riscontrato che la caldaia autonoma alimentata a gasolio a servizio esclusivo dell’unità, è collocata al piano interrato in uno spazio non individuato in modo specifico nella scheda catastale e posto all’interno della Particella n.1360 sub. 4 (bene comune non censibile, corte, cantina e C.T. comuni alla Particella n.1360 sub.5 e sub.8).



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

L’unico accesso all’abitazione è collocato su fronte ovest, da Via Gisbenti (S.P. 46 del Pasubio) dove un portoncino blindato con specchiature in vetro immette su vano scala planimetricamente a “elle” fino al piano primo e a doppia rampa ai livelli superiori.

Le altezze interne sono di circa ml.2,75 al piano terra, circa ml.2,79 al piano primo (sotto impalcato) e circa ml.2,63 nelle zone con controsoffittatura, circa ml.2,30 e ml.2,70 (sotto controsoffitto) al piano secondo.

Piano interrato

Nella scheda catastale non è indicato il locale posto al piano interrato, in quello che catastalmente

viene individuato alla Particella n.1360 sub.4 (Bene comune non censibile – corte, cantina, CT comuni alle Particella n.1360 sub.5 e sub.8), all'interno del quale sono installati la caldaia alimentata a gasolio (ad uso esclusivo dell'abitazione) ed il serbatoio di quest'ultimo.

Piano terra

Finiture buone con portoncino d'ingresso con specchiature in vetro, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, vano scala con alzate e pedate rivestite in porfido e scorrimento/parapetto in ferro.

Piano primo

Premesso che, come precedentemente indicato, alcune stanze (quelle ad ovest) non sono state ultimate, le finiture, in sufficiente stato di manutenzione, risultano le seguenti: doppi serramenti esterni, in alluminio a filo esterno muratura e in legno all'interno entrambi con vetro a lastra singola, oscuri in legno alla vicentina posti tra i due serramenti, porte interne in legno, pavimenti in piastrelle ceramiche o in getto di calcestruzzo liscio nelle stanze ad ovest, pareti intonacate e tinteggiate, pareti perimetrali esterne delle stanze ad ovest rivestite in lastre di cartongesso prive delle opere di finitura (rasatura e tinteggiatura), soffitti intonacati e tinteggiati nel bagno e nella stanza adiacente, soffitto stanza a sud/ovest con travi e perline di legno a vista, controsoffitto nelle stanze ad ovest.

Il bagno ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, attacco lavatrice, vasca, lavabo, bidet e vaso sanitario.

Nel terrazzo, che presenta pavimento rivestito in piastrelle di gres, su lato nord manca una porzione del parapetto che comunque si trova riposto su altro fabbricato di proprietà nelle vicinanze.

Piano secondo

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione buono, con portoncino d'ingresso da vano scala a due ante in legno con specchiature e sopraluce in vetro, serramenti esterni in legno e vetrocamera, oscuri in legno alla vicentina, porte interne in legno (alcune con specchiatura in vetro), pavimenti in piastrelle ceramiche o in parquet di legno, pareti intonacate e tinteggiate, pareti della cucina parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche, soffitti (alcuni dei quali in andamento di falda) intonacati e tinteggiati.

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

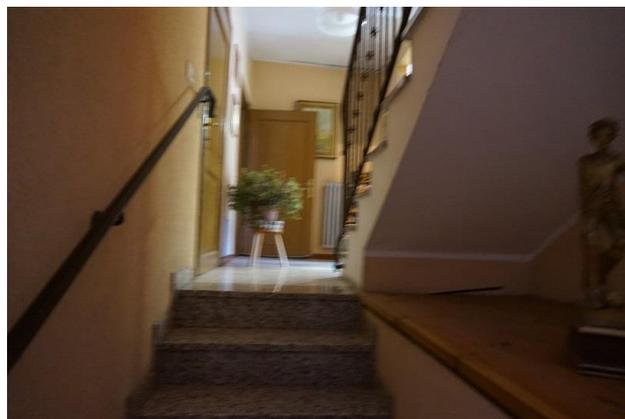
L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, citofonico, televisivo, idrico-sanitario, di riscaldamento con caldaia autonoma a gasolio ubicata al piano interrato, che alimenta radiatori del tipo a lamelle.

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

Documentazione fotografica ([Allegato L.01.02](#))



Piano terra – Scala con vista ingresso



Piano primo – Arrivo scala con corridoio



Piano primo – Stanza antistante il bagno



Piano primo – Bagno



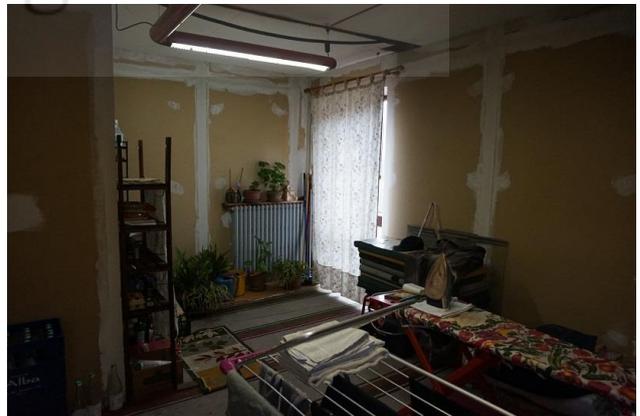
Piano primo – Bagno



Piano primo – Stanza a sud/est



Piano primo – Stanza a sud/ovest



Piano primo – Stanza a sud/ovest



Piano primo – Scala di collegamento con piano secondo



Piano secondo – Portoncino ingresso da scala



Piano secondo – Zona ingresso da ovest verso est



Piano secondo – Soggiorno a sud/ovest



Piano secondo – Parete nord cucina



Piano secondo – Angolo nord/ovest cucina



Piano secondo – Porta zona notte da ingresso



Piano secondo – Parete nord ripostiglio



Piano secondo – Bagno



Piano secondo – Bagno



Piano secondo – Terrazzo a sud da est verso ovest



Piano secondo – Camera a est



Piano secondo – Camera a sud/est



Piano secondo – Camera a sud



Piano interrato – Caldaia autonoma su C.T. comune



Piano interrato – Caldaia autonoma su C.T. comune

B. Terreni (Catasto Terreni, Foglio 33 – Particelle n.1296 e n.1353)

Come precedentemente indicato i terreni, planimetricamente e altimetricamente di forma irregolare, si sviluppano in continuità, e senza delimitazione alcuna, tra di loro e con le aree di corte individuate al Catasto Fabbricati Foglio 33 Particella n.1163 sub.8 (bene comune non censibile – corte comune alla Particella n.1163 sub.4, 7 e 9) e Particella n.1360 sub.4 (b.c.n.c. alle Particelle sub.5 e sub.8).

I terreni nel loro complesso, prevalentemente lasciati a prato con alcune alberature, sono delimitati da recinzione su parte del lato nord della Particella n.1296, da recinzione di separazione dai torrenti ad est e a sud; l'accesso avviene attraverso le Particelle n.1163 sub.8 e n.1360 sub.4 di cui sopra, quest'ultima collegata, mediante scala esterna in ferro collocata su angolo nord/ovest, alla pubblica Via Gisbenti posta ad un livello più elevato corrispondente al piano terra del fabbricato (Particella

n.1163 graffata alla Particella n.1360) mentre i terreni sono al livello interrato dello stesso edificio.

C. Deposito su tre livelli fuori terra (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1901)

L'edificio su tre livelli (piani terra, primo e secondo) fronteggia il fabbricato di cui alla Particella n.1163 (graffata alla Particella n.1360) su lato opposto della pubblica Via Gisbenti/S.P. 46 del Pasubio, ed è collocato all'intersezione della stessa con la Strada Comunale Malunga.

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione sufficiente, con accessi al piano terra fronti sud ed est delimitati rispettivamente da portone basculante in lamiera e porta in legno (al momento del sopralluogo non utilizzabile poiché internamente tamponata da mobilio), finestre al piano terra (fronti sud ed est) in legno con specchiatura in vetro protette esternamente da grata metallica e rete, finestre ai piani primo e secondo fronte sud protette esternamente da grata metallica, aperture al piano primo e secondo fronte est parzialmente protette da oscuri in legno, pavimento al piano terra in getto di calcestruzzo liscio.

I tre livelli non sono collegati da scala interna per cui l'accesso ai piani superiori può essere effettuato mediante scala da appoggiare alla facciata est attraverso le aperture poste sulla stessa.



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Documentazione fotografica ([Allegato L.01.02](#))



Piano terra – Angolo nord/est



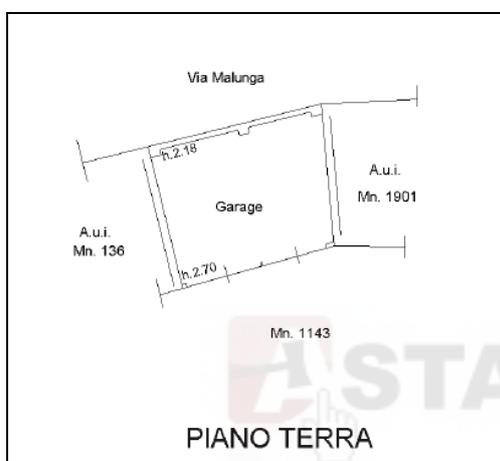
Piano terra – Parete nord da ingresso a sud

D. Garage (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1905)

La tettoia, aperta su fronte sud che si affaccia su area di manovra (Particella n.1143) da cui si accede, è costituita da struttura metallica ancorata sugli altri lati costituiti da pareti perimetrali di fabbricati confinanti, e muratura in blocchi di cemento a ridosso della Strada Comunale Malunga (a nord)

Il pavimento è in getto di calcestruzzo liscio, ed il manto di copertura è costituito da lastre ondulate di fibrocemento a vista, che coprono l'intera superficie.

In riferimento a quest'ultimo punto si ritiene molto probabile che le lastre in fibrocemento contengano amianto, in quanto la loro posa in opera dovrebbe essere stata effettuata in epoca precedente la Legge n.257/1992 che contiene norme specifiche relative alla cessazione dell'impiego di questo materiale e ne regola lo smaltimento; sarà pertanto necessario effettuare una verifica sul loro stato ed eventualmente procedere con la bonifica i cui costi non sono al momento quantificabili.

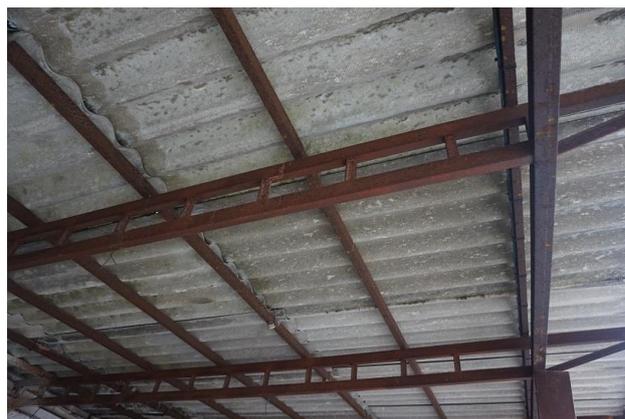


ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Documentazione fotografica (Allegato L.01.02)



Vista da sud



Particolare copertura

E. Terreno (Catasto Terreni, Foglio 33 – Particella n.1143)

Il terreno presenta fondo in asfalto e viene utilizzato come area di manovra/parcheggio per le unità individuate alle Particelle n.1901 e n.1905 che su di esso si affacciano su lato nord.

L'unità, con accesso diretto dalla pubblica Via Gisbenti/S.P. 46 del Pasubio, presenta il lato sud e parte del fronte ovest delimitati da staccionata in legno; su fronte sud un muro di sostegno in pietra separa il lotto dal terreno confinante posto ad una quota inferiore.

Documentazione fotografica ([Allegato L.01.02](#))



Vista da sud/est



Vista da est verso ovest

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

Certificazione energetica

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

È stato pertanto predisposto l'APE (codice identificativo n.51166/2024, validità fino al 16/04/2034) a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa ([Allegato L.01.08](#)).

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "F", con un valore di prestazione energetica globale pari a 182,49 kWh/m² anno.

Invece per il "Deposito su tre livelli" (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1901), che è privo dell'impianto termico, non è necessaria la predisposizione del Certificato poiché nell'Appendice A del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico in data 26/06/2015, sono indicati i casi di esclusione dell'obbligo di dotazione dell'APE e, al *punto G*), troviamo gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

6. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

1) A tutto il 30/10/2023 la Sig.ra

da verificare usufruttuaria parziale per il mappale n.1360, la Sig.ra da

verificare proprietaria per 1/4 dei mappali n.1163 e n.1360, ed il Sig.

da verificare proprietà per la

quota di 3/4 per i mappali n.1163 e n.1360, e congiuntamente per l'intero, risultano comproprietari della seguente unità immobiliare oggetto di pignoramento:

Comune di Valli del Pasubio (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 33

- **Particella n.1163 sub.9** graffata alla **Particella n.1360 sub.8** – Via Gisbenti – piano: T-1-2 – Categoria: A/2 – Classe: 3 – Consistenza: 11 vani – Superficie catastale: Totale 235 mq., Totale escluse aree scoperte 226 mq. – Rendita: € 795,34.

N.B.: si rileva che:

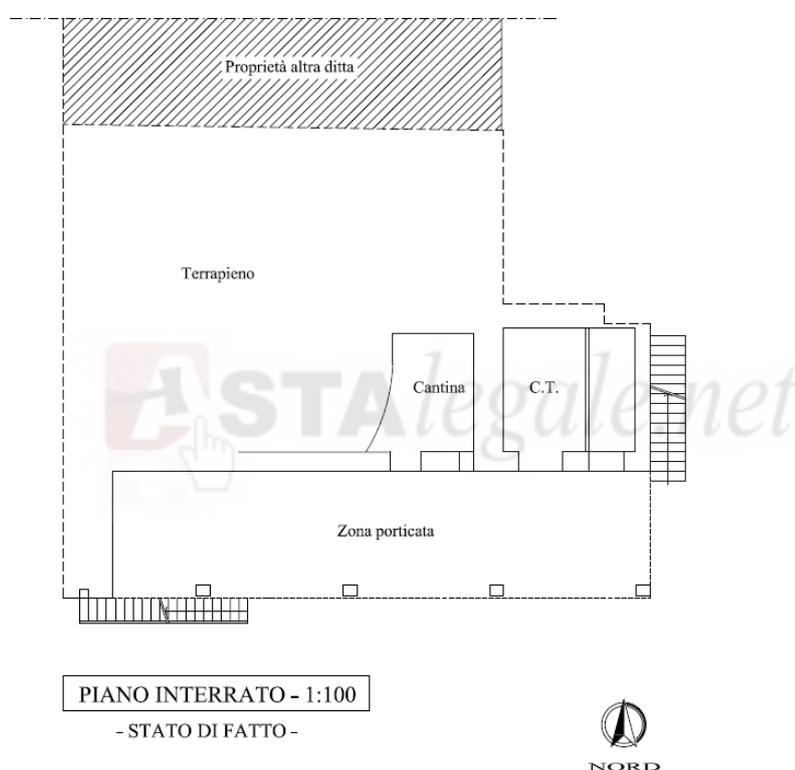
- la Sig.ra _____ con Accettazione tacita di eredità trascritta a Schio (VI) in data 20/09/2023 al n.ro 7.291 R.P. – Atto dispositivo rogito Notaio Dott. Armando Bonato di Schio (VI) N.68.258 di Rep., trascritto a Schio (VI) in data _____

02/04/1980 ai n.ri 2371 R.G. e 2043 R.P.; non è stata pertanto effettuata la voltura catastale;

- l'unità in oggetto fa parte di un fabbricato per il quale risultano i seguenti beni comuni non censibili:

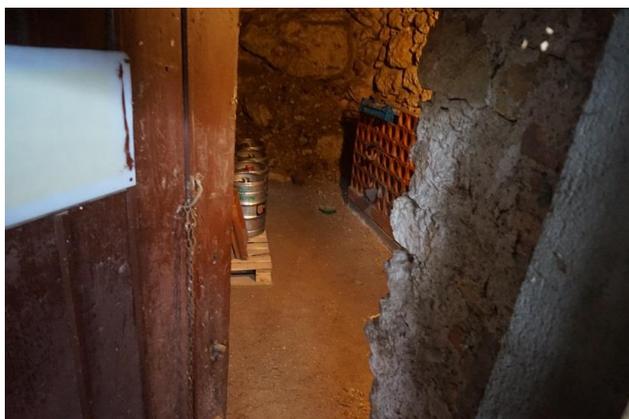
- Particella n.1163 sub.8: Bene comune non censibile – corte comune alla Particella n.1163 sub.4, sub.7 e sub.9, e alla Particella n.1360 sub.5 e sub.8;
- Particella n.1360 sub.4: Bene comune non censibile – corte, cantina, C.T. comuni alla Particella n.1360 sub.5 e sub.8.

In particolare per quest'ultima unità, si precisa che nell'Elaborato planimetrico – Dimostrazione grafica dei subalterni ([Allegato L.01.03](#)), viene solamente rappresentata la perimetrazione senza una indicazione precisa della consistenza e dell'ingombro sia della Cantina che del vano C.T. come invece si evince dalla sottostante planimetria di rilievo (anche nella documentazione edilizia riguardante le autorizzazioni, manca una qualsiasi rappresentazione del piano interrato).



SCHEMA INDICATIVO PLANIMETRIA PIANO INTERRATO – (fuori scala)

Documentazione fotografica cantina comune piano interrato ([Allegato L.01.02](#))



Ingresso da sud verso nord



Angolo nord/est



Vista ingresso da nord verso sud



Angolo sud/ovest

2) A tutto il 30/10/2023 i coniugi esegutati Sig.ri

, proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e congiuntamente per l'intero, risultano comproprietari delle seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Comune di Valli del Pasubio (VI) – Catasto Terreni – Foglio 33

– **Particella n.1296** – Qualità: BOSCO CEDUO – Classe: 4 – Superficie: ha.0.13.43 – R. D.: € 1,39 – R.A.: € 0,14.

Comune di Valli del Pasubio (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 33

– **Particella n.1901** – Via Gisbenti n. SNC – piano: T-1-2 – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza: 90 mq. – Superficie catastale: Totale 119 mq. – Rendita: € 83,67;

– **Particella n.1905** – Via Gisbenti n. SNC – piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 1 – Consistenza: 32 mq. – Superficie catastale: Totale 35 mq. – Rendita: € 39,66.

N.B.: si rileva che:

- nella visura catastale è erroneamente indicata la quota di proprietà degli esegutati poiché la Sig.ra sono comproprietari per la quota complessiva di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, mentre la restante quota di 1/2 è di esclusiva proprietà del Sig. come meglio evidenziato ai punti successivi della presente relazione, e come correttamente indicato nella Nota di trascrizione del Pignoramento in data 22/09/2023 (R.G.9476 – R.P.7341);
- potrà essere effettuata richiesta di correzione dei dati catastali.

3) A tutto il 30/10/2023 i coniugi esegutati Sig.ri

proprietà per la quota di 1/2, e proprietà per la quota di 1/2 e usufrutto per la quota di 1/2, risultano comproprietari delle seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Comune di Valli del Pasubio (VI) – Catasto Terreni – Foglio 33

– **Particella n.1353** – Qualità: SEMINATIVO – Classe: 3 – Superficie: ha.0.00.83 – R. D.: € 0,41 – R.A.: € 0,21;

– **Particella n.1143** – Qualità: PRATO – Classe: 1 – Superficie: ha.0.02.25 – R. D.: € 1,22 – R.A.: € 0,64.

N.B.: si rileva che:

- anche per questi immobili nelle visure catastali è erroneamente indicata la quota di proprietà degli esegutati poiché la Sig.ra sono comproprietari per la quota complessiva di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, mentre la restante quota di 1/2 è di esclusiva proprietà del Sig. come meglio evidenziato ai punti

successivi della presente relazione, e come correttamente indicato nella Nota di trascrizione del Pignoramento in data 22/09/2023 (R.G.9476 – R.P.7341);

- nelle visure catastali è inoltre indicato che la Sig.ra _____ è usufruttuaria per la quota di 1/2, e ciò non risulta essere corretto come si evince dagli atti di provenienza di cui ai punti successivi della presente relazione;
- potrà essere effettuata richiesta di correzione dei dati catastali.

4) A tutto il 30/10/2023 risultano censiti anche i seguenti immobili oggetto di pignoramento:

Comune di Valli del Pasubio (VI) – Catasto Terreni – Foglio 33

- **Particella n.1901 (ex Particella n.1144)** – Qualità: ENTE URBANO – Superficie: ha.0.00.41;
- **Particella n.1905 (ex Particella n.1227)** – Qualità: ENTE URBANO – Superficie: ha.0.00.35.

N.B.: Per queste unità risulta necessario fare alcune precisazioni:

- tali Particelle sono esattamente l'area di sedime dei fabbricati che su di esse sorgono, anch'essi oggetto di pignoramento come sopra indicato;
- essendo degli "Enti Urbani", entrambe le Particelle sono prive di intestazione catastale, per cui non doveva essere indicato, come invece risulta sia nell'Atto di Pignoramento che nella Nota di Trascrizione dello stesso, che la Sig.ra _____ o sono comproprietari per la quota complessiva di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e la restante quota di 1/2 è di esclusiva proprietà del Sig.

Variazioni storiche

Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1163 sub.9 graffata alla Particella n.1360 sub.8

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 31/10/2006 Pratica n. VI0238537 in atti dal 31/10/2006 CLASS. E REND. RETTIF. (D.M. 701/94) (n. 55127.1/2006);
- VARIAZIONE del 03/11/2005 Pratica n. VI0232126 in atti dal 03/11/2005 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 32769.1/2005).

Catasto Terreni, Foglio 33 Particelle n.1296, n.1353 e n.1143

- Impianto meccanografico del 30/06/1974.

Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1901

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/10/2018 Pratica n. VI0109181 in atti dal 12/10/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37880.1/2018);
- COSTITUZIONE del 12/10/2017 Pratica n. VI0110930 in atti dal 12/10/2017 COSTITUZIONE (n. 2845.1/2017);
- COSTITUZIONE del 29/09/2017 Pratica n. VI0105047 in atti dal 29/09/2017, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO VI0105044 DEL 29/09/2017 (n. 105044.1/2017).

Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1905

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2019 Pratica n. VI0010234 in atti dal 26/01/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4606.1/2018);
- COSTITUZIONE del 25/01/2018 Pratica n. VI0009233 in atti dal 26/01/2018 COSTITUZIONE (n. 359.1/2018);
- COSTITUZIONE del 23/01/2018 Pratica n. VI0008152 in atti dal 23/01/2018, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO VI0008151 DEL 23/01/2018 (n. 8151.1/2018).

Catasto Terreni, Foglio 33 Particella n.1901

- Tipo Mappale del 29/09/2017 Pratica n. VI0105044 in atti dal 29/09/2017 presentato il

29/09/2017 (n. 105044.1/2017);

- Impianto meccanografico del 30/06/1974.

Catasto Terreni, Foglio 33 Particella n.1905

- Tipo Mappale del 23/01/2018 Pratica n. VI0008151 in atti dal 23/01/2018 presentato il 23/01/2018 (n. 8151.1/2018);
- Impianto meccanografico del 30/06/1974.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

La nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento non riporta dati conformi a quelli catastali per quanto riguarda le quote di proprietà di alcuni beni, come precedentemente sottolineato.

Giudizio di regolarità/Docfa

Le planimetrie agli atti del "Deposito su tre livelli fuori terra" (C.F. – Foglio 33, Particella n.1901) e del "Garage" (C.F. – Foglio 33, Particella n.1905), depositate presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza rispettivamente in data 12/10/2017 e in data 26/01/2018 ([Allegato L.01.03](#)), risultano conformi allo stato dei luoghi rilevato.

Per quanto concerne invece la "Abitazione" (C.F. – Foglio 33, Particella n.1163 sub.9 graffata alla Particella n.1360 sub.8) lo stato dei luoghi rilevato non risulta conforme alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza in data 03/11/2005 ([Allegato L.01.03](#)), come sarà meglio indicato al "Capitolo 7 – REGOLARITA' URBANISTICA – Abusi" della presente relazione di stima.

Sarà pertanto necessario presentare una scheda aggiornata il cui costo ammonta a circa € 800,00 (Euro ottocento/00), comprensivo di diritti e visure catastali, spese generali, oneri fiscali e previdenziali professionista incaricato.

Confini

L'abitazione su tre livelli di cui alla Particella n.1163 sub.9 graffata alla Particella n.1360 sub.8 confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.1113 (N.), stacco del fabbricato (E.-S.-O.).

Il terreno di cui alla Particella n.1296 confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.1113 (N.), torrenti (E.-S.), Particelle n.1163 e n.1353 (O.).

Il terreno di cui alla Particella n.1353 confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.1163 sub.8 (N.), Particella n.1296 (E.), torrente (S.), Particella n.1360 sub.4 (O.).

Il deposito su tre livelli di cui alla Particella n.1901 confina in senso orario (N.E.S.O.): S.C. Malunga (N.), Via Gisbenti/S.P.46 (E.), Particella n.1143 (S.), Particella n.1905 (O.).

Il garage al piano terra di cui alla Particella n.1905 confina in senso orario (N.E.S.O.): S.C. Malunga (N.), Particella n.1901 (E.), Particella n.1143 (S.), Particella n.11361 (O.).

Il terreno di cui alla Particella n.1143 confina in senso orario (N.E.S.O.): Particelle n.1361, n.1905 e n.1901 (N.), Via Gisbenti/S.P.46 (E.), Particella n.1355 (S.-O.).

Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale, da cui non sono emerse difformità ([Allegato L.01.01](#)); le lievi imprecisioni visibili derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

7. REGOLARITA' URBANISTICA

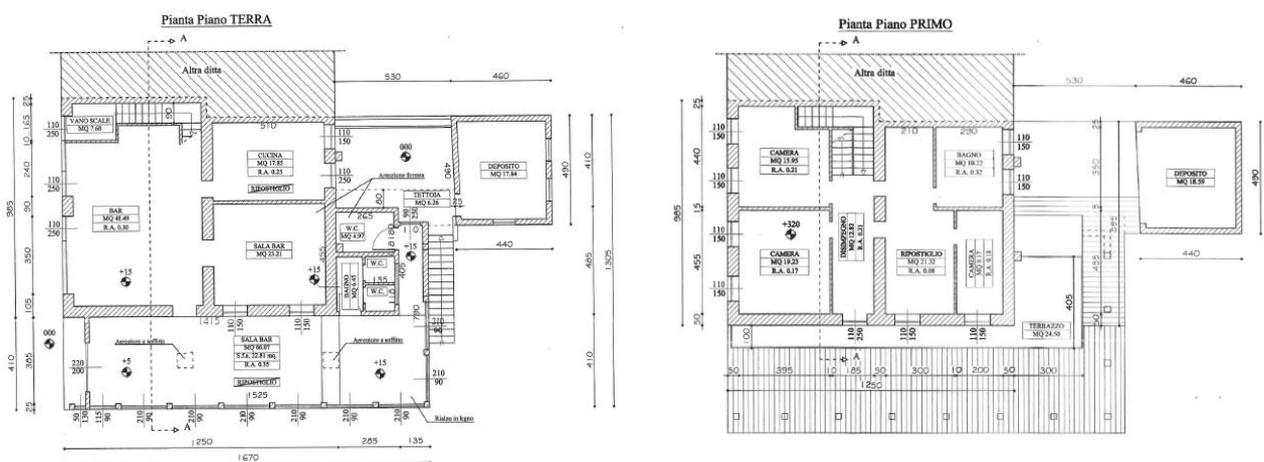
Titoli urbanistici ([Allegato L.01.05](#))

A. Abitazione su tre livelli (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.9 graffata alla Particella n.1360 sub.8)

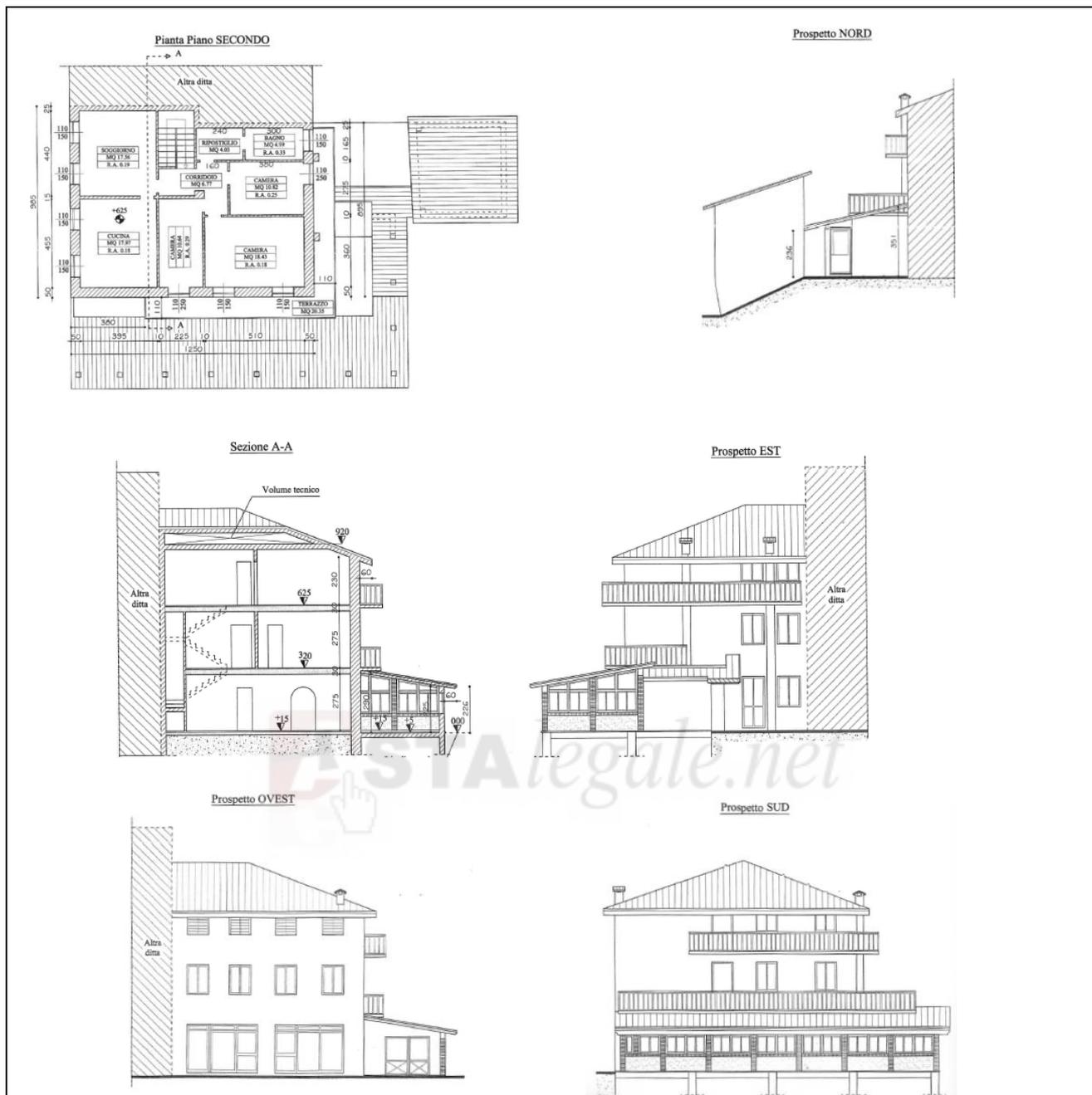
Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Valli del Pasubio

(VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, sono i seguenti:

- Costruzione fabbricato originario in data anteriore il 01/09/1967;
- LICENZA DI COSTRUZIONE EDILE Pratica N.102/66 in data 24/10/1966 per (...) *sistemazione della facciata del negozio (...)*;
- CONCESSIONE EDILIZIA Pratica N.803 in data 16/04/1981 per (...) *LA SISTEMAZIONE ad uso NEGOZIO in località QUARTIERE NUOVO Via GISBENTI Mappale N.1163-1360 Foglio D 8° (...)*;
- CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA Pratica N. 1210, Prot. N. 1731/449 U.T.C. in data 25/02/1987, per (...) *lavori di AMPLIAMENTO sull'area (o sull'immobile) censito al catasto al foglio 33° mappale n. 1163/1360 Via GISBENTI n.8 (...)*;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N° 71 di registro, Prot. N° 2197/ 5/tec/94 in data 30/05/1994 per (...) *POSA DI UNA TENDA DA SOLE DA INSTALLARSI NEL TERRENO ESISTENTE C/O IL FABBRICATO DI PROPRIETA' in VIA GISBENTI, Individuazione catastale: Com. VALLI, Fg.33, Mapp.n° 1360;*
- CONCESSIONE AD ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA N. Prot. 6881, Pratica n. C98/N007 in data 03/02/1998 per (...) *MODIFICHE INTERNE CON PARZIALE CAMBIO D'USO DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE distinto al catasto: Foglio 33 Mappale 1163-1360;*
- COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' PROT. N. 2273 in data 07/04/1998, per (...) *Modifiche interne con parziale cambio d'uso di un fabbricato ad uso commerciale in Via Gisbenti a Valli del Pasubio – VARIANTE IN CORSO D'OPERA si sensi della L.662/96;*
- AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA N. Prot. 6322, Pratica n. A98/N071 in data 06/05/1998 per (...) *REALIZZAZIONE POMPEIANA sull'area distinto al catasto: Foglio 33 Mappale 1163-1360;*
- CONCESSIONE AD ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA N. Prot. 1322, Pratica n. C99/N062 in data 31/05/1999 per (...) *AMPLIAMENTO PARTE RESIDENZIALE DI UN FABBRICATO distinto al catasto: Foglio 33 Mappale 1163-1360;*
- PERMESSO DI COSTRUIRE Prot. nr. 396 – N°. PC/128/2004 di Registro, in data 17/12/2004 per (...) *ULTIMAZIONE LAVORI E SANATORIA PER CAMBIO USO DA RESIDENZIALE A COMMERCIALE DI UNA PARTE DI FABBRICATO IN VIA GISBENTI, Individuazione catastale: fog. 33 map. 1163,1360.*



ESTRATTO TAVOLA DI PROGETTO – PERMESSO DI COSTRUIRE N.128 del 17/12/2004



ESTRATTO TAVOLA DI PROGETTO – PERMESSO DI COSTRUIRE N.128 del 17/12/2004

B. Terreni (Catasto Terreni, Foglio 33 – Particelle n.1296 e n.1353)

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Valli del Pasubio (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti tali immobili sono i seguenti:

- AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA N. Prot. 6173, Pratica n.A96/N011, in data 23/01/1996 per eseguire (...) i lavori di: *INNALZAMENTO MURATURA A CONTENIMENTO TRACIMAZIONE TORRENTE, sull'area distinta al Catasto: Foglio 33 Mappale 1114-1353.*

C. Deposito su tre livelli fuori terra (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1901)

D. Garage (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1905)

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Valli del Pasubio

(VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, non risultano titoli edilizi per questi immobili la cui costruzione è avvenuta in data anteriore il 01/09/1967.

E. Terreno (Catasto Terreni, Foglio 33 – Particella n.1143)

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Valli del Pasubio (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, per l'unità in oggetto risulta la seguente documentazione:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N° 164 di registro, Prot. N° 71/ 3/tec/91 in data 31/12/1991 per (...) *COSTRUZIONE DI UNA GABBIONATA DI SOSTEGNO in VIA GISBENTI, Individuazione catastale: Com. VALLI, Fg.33, Mapp.n° 1143.*

Situazione urbanistica

Come riportato nel CDU datato 01/02/2024 Prot. N° 1056, ricevuto a mezzo PEC dal Comune di Valli del Pasubio (VI) in data 04/03/2024 e allegato alla presente Relazione ([Allegato L.01.07](#)), le unità che fanno parte del "Lotto N.1" hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio 33, Particelle n.ri 1143, 1901, 1905, 1360

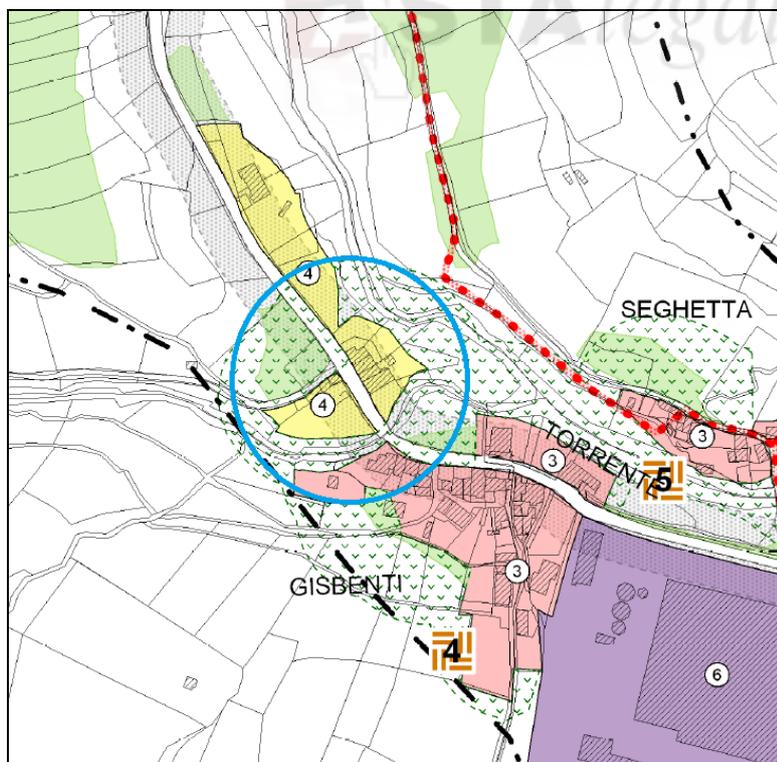
sono destinati a "Tessuto Urbanistico di Tipo 4";

- Foglio 33, Particelle n.ri 1353, 1163

sono destinati in parte a "Tessuto Urbanistico di Tipo 4" e in parte ad "Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola";

- Foglio 33, Particella n.ro 1296

è destinata ad "Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola".



ESTRATTO "3° Piano degli Interventi – TAV. 4 – Zonizzazione e Vincoli" – (fuori scala)

Abitabilità e agibilità

Sia per l'abitazione che per gli altri fabbricati, non risultano agli atti certificati.

Abusi

A. Abitazione su tre livelli (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.9 graffata alla Particella n.1360 sub.8)

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi in data 09/01/2024 e in data 27/03/2024, e quanto autorizzato con Permesso di Costruire Prot. nr. 396 – N°. PC/128/2004 di Registro, in data 17/12/2004, è emerso che l'unità immobiliare ad uso abitativo non risulta regolare dal punto di vista urbanistico – edilizio; in particolare sono state rilevate alcune difformità, come rappresentato nelle sottostanti planimetrie ([Allegato L.01.06](#)), che vengono così sintetizzate:

Piano terra

- diversa conformazione planimetrica della zona ingresso per quel che concerne la parete nord di separazione con altro fabbricato adiacente, e la parete sud di divisione con l'unità ad uso "Bar" di cui al "Lotto N.2" della presente procedura esecutiva.

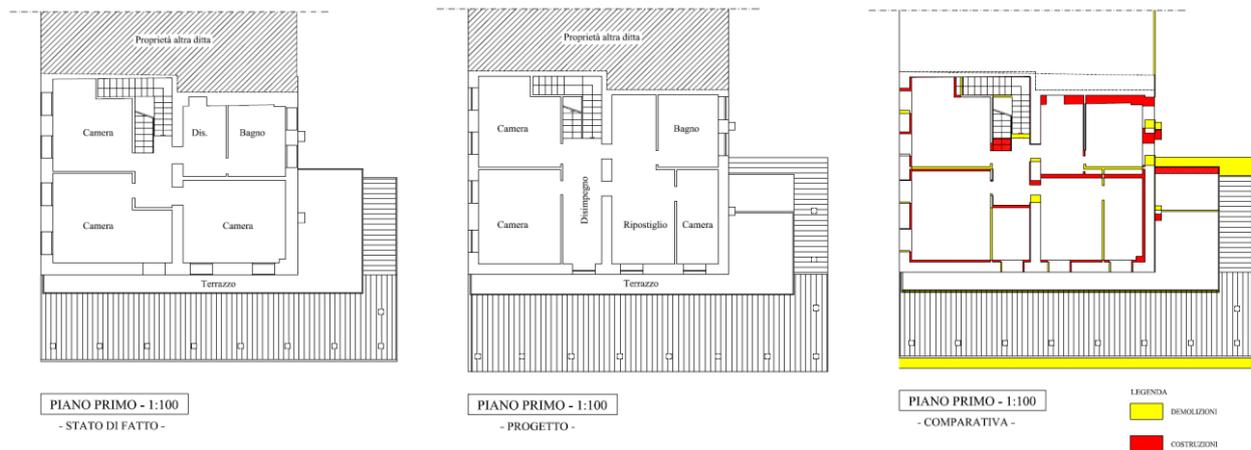


SCHEMA INDICATIVO PLANIMETRIE PIANO TERRA – (fuori scala)

Piano primo

Premesso che alcuni vani non risultano ultimati con alcune lavorazioni ancora in corso per quanto riguarda le stanze collocate ad ovest, le principali modifiche rilevate sono le seguenti:

- realizzazione di contropareti interne in cartongesso per quanto concerne i muri perimetrali esterni;
- ridimensionamento di alcune finestre soprattutto su lato ovest;
- minor ingombro trasversale in direzione nord/sud delle stanze ubicate ad est del vano scala, soprattutto per quel che riguarda la parete nord di divisione con altro fabbricato adiacente;
- spostamento/ridimensionamento delle finestre del bagno a nord/est, e delle canne fumarie sullo stesso lato del fabbricato;
- prolungamento della parete perimetrale sud del bagno (collocata più a sud rispetto a quanto indicato nelle tavole progettuali) fino al muro di spina centrale, con creazione di un vano su cui disimpegna il bagno stesso;
- ridimensionamento del disimpegno con unione di parte dello stesso alla stanza a sud/ovest a formare un vano di più ampie dimensioni e planimetricamente di forma irregolare;
- unione della rimanente porzione del ripostiglio alla stanza posta su angolo sud/est a formare un unico vano adibito a camera;
- ampliamento verso nord della porzione di terrazzo ad est.

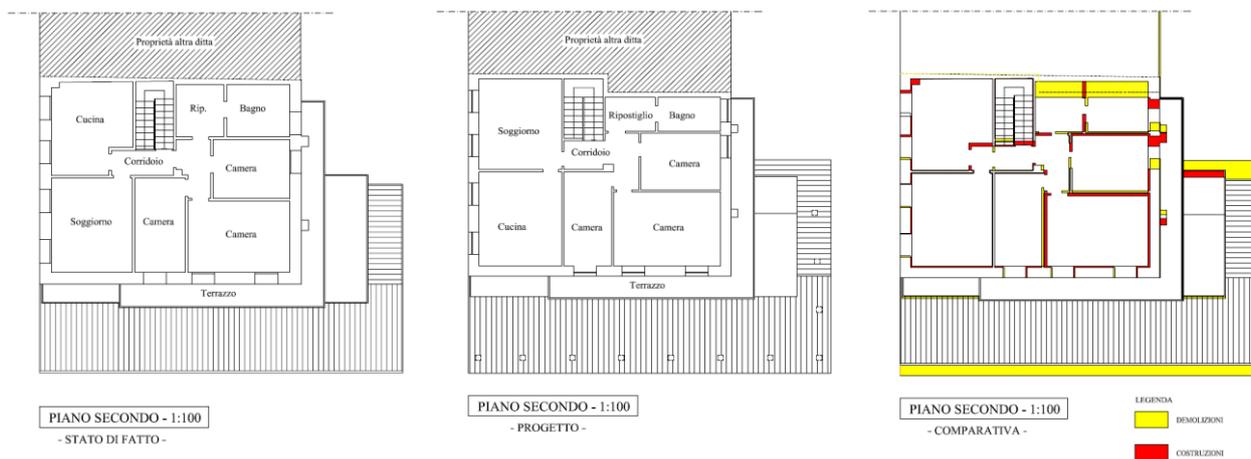


SCHEMA INDICATIVO PLANIMETRIE PIANO PRIMO – (fuori scala)

Piano secondo

Premesso che le tavole di cui al Permesso di Costruire Prot. nr. 396 – N°. PC/128/2004 di Registro, in data 17/12/2004, rappresentano planimetricamente in modo errato il piano secondo, come si è potuto riscontrare dal confronto sia con la planimetria di cui alla C.E. Prot. N. 1731/449 U.T.C. in data 25/02/1987 (Allegato L.01.05) sia con la scheda catastale dell'unità confinante verso nord intestata ad altra ditta, le principali modifiche rilevate sono le seguenti:

- maggior ingombro trasversale delle due stanze ubicate ad est del vano scala (bagno e ripostiglio);
- realizzazione di una parete nella stanza a nord/ovest, ora adibita a cucina, per creazione di due ingressi separati tra la cucina stessa e il soggiorno a sud/ovest;
- lievi spostamenti delle tramezzature divisorie interne;
- bagno con porta-finestra e camera a est con finestra (nel progetto è il contrario).



SCHEMA INDICATIVO PLANIMETRIE PIANO SECONDO – (fuori scala)

Sanabilità e costi

Si ritiene che le modifiche rilevate debbano essere regolarizzate mediante presentazione di una pratica edilizia con richiesta di sanatoria, che dovrà comprendere anche i vani comuni al piano interrato (C.T., cantina e zona porticata) che non compaiono nelle planimetrie di progetto autorizzate, il cui costo, comprensivo di oneri e sanzioni, competenze professionali tecnico incaricato (inclusi oneri fiscali e previdenziali), ammonta a circa € 6.000,00 (Euro seimila/00).

8. VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza

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

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

A. Abitazione su tre livelli (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.9 graffata alla Particella n.1360 sub.8)

B. Terreni (Catasto Terreni, Foglio 33 – Particelle n.1296 e n.1353)

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità, vengono adottati i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/4 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni dal 25% al 50% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/6 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni dal 50% al 100% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/10 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni superiori al 100% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/2 delle logge e balconi coperti;
- 1/2 di portici;
- 2/3 di verande;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
- 1/10 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al triplo della superficie dell'unità principale servita;
- 1/20 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al quintuplo della superficie dell'unità principale servita;
- 1/50 di giardini e cortili ad uso esclusivo eccedenti la superficie lorda pari al quintuplo della superficie dell'unità principale servita, con limitazione alla superficie accatastata o accatastabile al N.C.E.U.;
- 2/3 per le autorimesse;
- 1/2 per i posti auto coperti.

Determinazione superficie Commerciale

| Piano | Destinazione | Superficie (mq.) | Coeff. | Sup. Commerciale |
|---------------------|-------------------|------------------|--------|------------------|
| Terra/primo/secondo | Abitazione | 250,20 | 1,00 | 250,20 |
| Primo/secondo | Terrazze/poggioli | 50,30 | 0,33 | 16,60 |
| | Corte 1 | 250,20 | 0,16 | 40,03 |
| | Corte 2 | 750,60 | 0,10 | 75,06 |
| | Corte 3 | 425,20 | 0,05 | 21,26 |
| TOTALE | | | | 403,15 |

C. Deposito su tre livelli fuori terra (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1901)

Per la determinazione della superficie commerciale vengono adottati i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 2/3 per i vani ai piani primo e secondo accessibili dall'esterno.

| Piano | Destinazione | Superficie (mq.) | Coeff. | Sup. Commerciale |
|---------------|-----------------------------------|------------------|--------|------------------|
| Terra | Deposito | 41,00 | 1,00 | 41,00 |
| Primo/secondo | Depositi accessibili dall'esterno | 82,00 | 0,66 | 54,12 |
| TOTALE | | | | 95,12 |

D. Garage (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1905)

Per la determinazione della superficie commerciale vengono adottati i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/2 per i posti auto coperti.

| Piano | Destinazione | Superficie (mq.) | Coeff. | Sup. Commerciale |
|--------|--------------|------------------|--------|------------------|
| Terra | Garage | 37,00 | 0,50 | 18,50 |
| TOTALE | | | | 18,50 |

E. Terreno (Catasto Terreni, Foglio 33 – Particella n.1143)

La superficie è quelle risultante dalla documentazione catastale, cioè mq.225,00.

Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati,*

indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato".*

A. Abitazione su tre livelli (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.9 graffata alla Particella n.1360 sub.8)

B. Terreni (Catasto Terreni, Foglio 33 – Particelle n.1296 e n.1353)

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

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

| COMPARABILE A | |
|----------------------|--|
| Descrizione | Abitazione su quattro livelli (piani seminterrato, terra, primo e secondo) con corte esclusiva, oltre a limitrofi terreni agricoli di stretta pertinenza |
| Ubicazione | Comune di Valli del Pasubio (VI), Via Molin Locra |
| Dati Catastali | Catasto Fabbricati – Foglio 33– Particella n.760 sub.14 (A/2) e sub.18 (area urbana) – Catasto Terreni – Foglio 33 – Particelle 761-762-763-764-765-766 |
| Atto Provenienza | Atto di compravendita in data 06/09/2023, Rep.28.384 – Racc.16.670 Notaio Dott. Renato Facchin di Schio (VI) |
| Prezzo di vendita | 62.000,00 (Euro sessantaduemila/00) |

| COMPARABILE B | |
|----------------------|---|
| Descrizione | Abitazione unifamiliare su tre livelli (piani terra, primo e soffitta), garage e deposito al piano terra, oltre a piccolo terreno di stretta pertinenza |
| Ubicazione | Comune di Valli del Pasubio (VI), Via Grumale n.11 |
| Dati Catastali | Catasto Fabbricati – Foglio 14 – Particella n.1167 sub.8 (A/2), sub.2 (C/6) e sub.7 (C/2) |
| Atto Provenienza | Atto di compravendita in data 07/07/2022, Rep.5.619 – Racc.4.495 Notaio Dott. Lorenzo Magi di Schio (VI) |
| Prezzo di vendita | 270.000,00 (Euro duecentosettantamila/00) |

| COMPARABILE C | |
|----------------------|--|
| Descrizione | Abitazione su tre livelli (piani sottostrada, terra e primo) con corte esclusiva, garage con portico al piano sottostrada, e quota strada di accesso |
| Ubicazione | Comune di Valli del Pasubio (VI), Via Lungo Leogra |
| Dati Catastali | Catasto Fabbricati – Foglio 14 – Particella n.1787 sub.15 (A/2) e sub.11 (C/6) – Cat. Terreni, Fg.14 – Particelle 1674-1681-1685-1687 |
| Atto Provenienza | Atto di compravendita in data 11/11/2021, Rep.4.637 – Racc.3.698 Notaio Dott. Lorenzo Magi di Schio (VI) |
| Prezzo di vendita | 245.000,00 (Euro duecentoquarantacinquemila/00) |

Le tabelle utilizzate per determinare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto della procedura sono riportate nell' [Allegato L.01.11](#); è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili ad uso abitativo siti nel Comune di Valli del Pasubio ([Allegato L.01.12](#)).

C. Deposito su tre livelli fuori terra (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1901)

Per la stima di questa unità non è stato possibile applicare, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di affidarsi solamente a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Non essendo stati reperiti attendibili riferimenti relativi al segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare (Deposito) ovvero, come sopra indicato, una sufficiente presenza di comparabili simili in un mercato praticamente stagnante, si è dovuto ricorrere ad un procedimento di tipo sintetico comparativo mono parametrico, con utilizzo del “metro quadro” di superficie.

Sono stati quindi valutati sia gli aspetti intrinseci (destinazione d'uso, composizione e disposizione degli ambienti, vetustà dell'immobile e relativo grado di manutenzione, orientamento e luminosità, grado di finitura e caratteristiche dei materiali utilizzati, ecc.), che quelli estrinseci (prossimità di un centro di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi e della viabilità della zona, panoramicità, ecc.) del bene.

Ad oggi il prezzo di mercato attribuito da una rete di professionisti ed imprese specializzati nella compravendita e gestione degli immobili, pubblicati nel sito del “Borsino immobiliare della Provincia di Vicenza”, per Depositi/magazzini ubicati nel Comune di Valli del Pasubio (VI) va da 240,00 €/mq. a 430,00 €/mq., con un valore medio di 335,00 €/mq. .

| Quotazioni di Vendita | | Quotazioni di Affitto |
|--|-----------------|------------------------------|
|  Magazzini | | |
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 240 | Euro 335 | Euro 430 |

Non sono stati rilevati prezzi di compravendita né dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI – Agenzia delle Entrate, né proposte di agenzie immobiliari operanti in zona.

Viene assunto pertanto come riferimento il valore medio di € 335/mq. al quale, sulla base della collocazione dell'unità oggetto di stima, dello stato di conservazione e della sua età, viene applicata una riduzione del 15% ottenendo come valore unitario di riferimento l'importo di € 285/mq. da moltiplicare per la superficie commerciale come sopra determinata.

D. Garage (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1905)

Anche in questo caso per la stima dell'unità immobiliare non è stato possibile applicare, ai fini della valutazione immobiliare, il metodo del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di affidarsi solamente a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, e si è dovuto ricorrere ad un procedimento di tipo sintetico comparativo mono parametrico, con utilizzo del “metro quadro” di superficie.

Ad oggi il prezzo di mercato attribuito da una rete di professionisti ed imprese specializzati nella compravendita e gestione degli immobili, pubblicati nel sito del “Borsino immobiliare della Provincia di Vicenza”, per “Posti auto coperti” ubicati nel Comune di Valli del Pasubio (VI) va da 307,00 €/mq. a 436,00 €/mq., con un valore medio di 372,00 €/mq. .

| Quotazioni di Vendita | | Quotazioni di Affitto | |
|---|-----------------|------------------------------|--|
|  Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi | | | |
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | |
| Euro 430 | Euro 530 | Euro 630 | |
|  Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti | | | |
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | |
| Euro 307 | Euro 372 | Euro 436 | |

Non sono stati rilevati prezzi di compravendita né dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI – Agenzia delle Entrate, né proposte di agenzie immobiliari operanti in zona. Viene assunto pertanto come riferimento il valore minimo di € 307/mq. al quale, sulla base della collocazione dell'unità oggetto di stima, dello stato di conservazione e della sua età, viene applicata una riduzione del 20% ottenendo come valore unitario di riferimento l'importo arrotondato di € 245/mq. da moltiplicare per la superficie reale come sopra determinata.

E. Terreno (Catasto Terreni, Foglio 33 – Particella n.1143)
 Per quest'unità, di forma rettangolare con fondo in asfalto e utilizzata come area di manovra si attribuisce il valore di € 15,00/mq. da moltiplicare per la superficie catastale.

Valore di mercato attribuito

A. Abitazione su tre livelli (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.9 graffata alla Particella n.1360 sub.8)

B. Terreni (Catasto Terreni, Foglio 33 – Particelle n.1296 e n.1353)
 Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per gli immobili in oggetto si è ottenuto il valore di mercato pari a € **193.500,00** (arrotondato).

C. Deposito su tre livelli fuori terra (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1901)
 Superficie commerciale: 95,12
 Valore al mq.: € 285,00
 - Valore di mercato attribuito: € 285,00/mq. x 95,12 mq. = € 27.109,20 che si arrotondano ad € **27.000,00** (Euro ventisettemila/00).

D. Garage (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1905)
 Superficie reale: 37,00
 Valore al mq.: € 245,00
 - Valore di mercato attribuito: € 245,00/mq. x 37,00 mq. = € 9.065,00 che si arrotondano ad € **9.000,00** (Euro novemila/00).

E. Terreno (Catasto Terreni, Foglio 33 – Particella n.1143)
 Superficie catastale: 225,00
 Valore al mq.: € 15,00
 - Valore di mercato attribuito: € 15,00/mq. x 225,00 mq. = € 3.375,00 che si arrotondano ad € **3.500,00** (Euro tremilacinquecento/00).

I valori sopra determinati sono riassunti nella sottostante tabella:

| Rif. | Unità | Valore di mercato |
|-------|-------------------------------------|-------------------|
| A. B. | Abitazione su tre livelli e terreni | € 193.500,00 |
| C. | Deposito su tre livelli | € 27.000,00 |
| D. | Garage | € 9.000,00 |
| E. | Terreno (area di manovra) | € 3.500,00 |
| | TOTALE | € 233.000,00 |

Valore di mercato attribuito al Lotto N.1

Valore complessivo di mercato attribuito al "Lotto N.1": € **233.000,00** (Euro duecentotrentatre mila/00).

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o non, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

A. Abitazione su tre livelli (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.9 graffata alla Particella n.1360 sub.8)

B. Terreni (Catasto Terreni, Foglio 33 – Particelle n.1296 e n.1353)

Detrazione 15% su € 193.500,00 = € 29.025,00

Riepilogo voci in detrazione:

| | | |
|--|---|-------------|
| - Adeguamento e correzioni della stima | – | € 29.025,00 |
| - Oneri di completamento finiture piano primo | – | € 10.000,00 |
| - Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica | – | € 6.000,00 |
| - Oneri di regolarizzazione catastale | – | € 800,00 |
| | | <hr/> |
| Totale | – | € 45.825,00 |

C. Deposito su tre livelli fuori terra (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1901)

Detrazione 15% su € 27.000,00 = € 4.050,00

D. Garage (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1905)

Detrazione 15% su € 9.000,00 = € 1.350,00

F. Terreno (Catasto Terreni, Foglio 33 – Particella n.1143)

Detrazione 15% su € 3.500,00 = € 525,00

Valore base d'Asta degli immobili

A. Abitazione su tre livelli (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.9 graffata alla Particella n.1360 sub.8)

B. Terreni (Catasto Terreni, Foglio 33 – Particelle n.1296 e n.1353)

Valore a base d'asta = € 193.500,00 – € 45.825,00 = € 147.675,00 che si arrotondano ad € **147.500,00** (Euro centoquarantasettemilacinquecento/00).

C. Deposito su tre livelli fuori terra (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1901)

Valore a base d'asta = € 27.000,00 – € 4.050,00 = € 22.950,00 che si arrotondano ad € **23.000,00** (Euro ventitremila/00).

D. Garage (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1905)

Valore a base d'asta = € 9.000,00 – € 1.350,00 = € 7.650,00 che si arrotondano ad € **7.500,00** (Euro settemilacinquecento/00).

E. Terreno (Catasto Terreni, Foglio 33 – Particella n.1143)

Valore a base d'asta = € 3.500,00 – € 525,00 = € 2.975,00 che si arrotondano ad € **3.000,00** (Euro tremila/00).

Valore base d'asta Lotto N.1

Il valore a base d'asta complessivo del Lotto N:1 così risulta:

(€ 147.500,00 + € 23.000,00 + € 7.500,00 + € 3.000,00) = € **181.000,00** (Euro centoottantunomila/00).

Giudizio di vendibilità'

Sufficiente.

Forme di pubblicità

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sui siti internet specializzati quali “astalegale.net”, “asteonline.it” e su quello del Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);
- pubblicazione sulla rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (Allegato L.01.12)

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Inoltre, poiché mancano indicazioni specifiche circa lo stato e l'età degli immobili, cioè di quegli elementi necessari al fine di determinare valore unitari espressi in €/mq. comparabili per tipologia e caratteristiche a quelli delle unità oggetto di procedura, si ritiene che tali dati assumano un valore puramente indicativo.

Si procede di seguito con l'elaborazione dei dati ricavati con individuazione dei valori minimo e massimo e del valore ponderato (somma valori aggiudicati diviso somma superfici commerciali) applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati, con simulazioni valori di aggiudicazione e rapporto percentuale con valore a base d'asta indicato nelle perizie di stima.

Nella sottostante tabella sono riportati i valori relativi alle unità immobiliari ad uso abitativo.

| Descrizione valori di aggiudicazione | Valore €/mq. | | Simulazione | Percentuale |
|--|--------------|-----|--------------|-------------|
| Valore massimo aggiudicato recenti aste abitazioni | €/mq. | 517 | € 208.429,07 | 141% |
| Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni | €/mq. | 429 | € 172.951,78 | 117% |
| Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni | €/mq. | 384 | € 154.809,98 | 105% |

In riferimento alle unità destinate a magazzino/deposito e per i terreni agricoli non vi sono dati disponibili.

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativo all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale

e che si riferisce a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 47% per gli immobili individuati alla categoria catastale A/2 (Abitazione di tipo civile), del 32% per la categoria catastale C/2 (Magazzini e depositi), del 40% per la categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), e del 72% per i terreni agricoli.

In riferimento al Comune di Valli del Pasubio (VI) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 35,86%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 3,00.

9. STATO DI POSSESSO

Debitori

Come da Certificati storici di residenza rilasciati dal Comune di Valli del Pasubio (VI) in data 30/10/2023 ([Allegato L.01.10](#)) presso l'unità abitativa, catastalmente individuata alla Particella n.1163 sub.9 (graffata alla Particella n.1360 sub.8), risultano essere residenti i Sig.ri esecutati.

Locazione: no.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

10. VINCOLI E ONERI

Pertinenze

Nessuna.

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Nessuna.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Altri vincoli o oneri

Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I fabbricati di cui fanno parte le unità oggetto di procedura non risultano costituiti in condominio.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nulla da segnalare.

11. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titoli di acquisto dei debitori ([Allegato L.01.09](#))

Gli esecutati, per le rispettive quote, sono divenuti proprietari dei beni pignorati attraverso i seguenti atti:

- Successione in morte di
denuncia di successione n. 62 vol. 456, trascritta a Schio (VI) in data 17/01/1961 ai n.ri 189 R.G. e 172 R.P..
Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 20/09/2023 ai n.ri 9413 R.G. e 7290 R.P..
L'usufrutto rimase in capo al Sig.
- Successione in morte di
denuncia di successione n. 63 vol. 456, trascritta a Schio in data 23/01/1961 ai n.ri 270 R.G. e 251 R.P..
Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 20/09/2023 ai n.ri 9414 R.G. e 7291 R.P..
L'usufrutto rimase in capo alla moglie
ricongiungimento di usufrutto alla morte della stessa;
- Atto di "PERMUTA" in data 28/03/1980, N.68.258 di Rep. e N.10.486 di Racc. Notaio Dott. Armando Bonato di Schio (VI) – ivi trascritto il 02/04/1980 ai n.ri 2371 R.G. e 2043 R.P., attraverso il quale la Sig.ra

quanto veniva così definito:

(...) *la metà indivisa o meglio ogni e qualsiasi diritto alla cedente spettante sugli immobili seguenti:*

IN COMUNE DI VALLI DEL PASUBIO

Foglio 30 mappali

| | | | | | | |
|-----|-----|------|------|-------|------|-------|
| 516 | are | 6.00 | RDL. | 23.40 | RAL. | 11.40 |
| 844 | are | 6.60 | RDL. | 24.42 | RAL. | 11.22 |
| 888 | are | 1.37 | RDL. | 5.34 | RAL. | 2.60 |

Foglio 33 mappali

| | | | | | | |
|------|-----|-------|-------|-------|------|-------|
| 1109 | are | 5.16 | RDL. | 1.75 | RAL. | 0.57 |
| 1110 | are | 11.82 | RDL. | 20.69 | RAL. | 10.64 |
| 1112 | are | 4.75 | RDL. | 14.73 | RAL. | 7.60 |
| 1144 | are | 0.41 | | | | |
| 1163 | are | 0.85 | | | | |
| 1227 | are | 0.35 | | | | |
| 1296 | are | 13.43 | R.DL. | 5.64 | RAL. | 0.74 |
| 1467 | are | 3.12 | RDL. | 9.67 | RAL. | 4.99 |

Foglio 36 mappali

| | | | | | | |
|------|-----|-------|------|-------|------|-------|
| 315 | are | 1.90 | RDL. | 4.94 | RAL. | 2.47 |
| 321 | are | 21.20 | RDL. | 78.44 | RAL. | 36.04 |
| 1025 | are | 31.97 | RDL. | 22.38 | RAL. | 2.40 |

Foglio 33 mappale

| | | | | | | |
|------|-----|------|------|-------|------|------|
| 1360 | are | 0.83 | | | | |
| 1114 | are | 2.80 | RDL. | 8.68 | RAL. | 4.48 |
| 1143 | are | 2.25 | RDL. | 11.25 | RAL. | 4.39 |
| 1353 | are | 0.83 | RDL. | 2.57 | RAL. | 1.33 |

Foglio 36 mappali

| | | | | | | |
|-----|-----|------|------|------|------|------|
| 219 | are | 2.07 | RDL. | 0.56 | RAL. | 0.09 |
|-----|-----|------|------|------|------|------|

| | | | | | | |
|----------------|-----|---------|------------|------|------------|------|
| 220 | are | 4.82 | RDL. | 1.30 | RAL. | 0.22 |
| IN TOTALE ett. | | 1.22.53 | RDL.235.76 | | RAL.101.18 | |

(ettari uno, are ventidue e centiare cinquantatre)

I mappali 1163 e 1360 del foglio 33° sono pure censiti al N.C.E.U. come segue:

Sezione D foglio 8° (ottavo) mappali

| | | | | | | | | |
|--------|--------------|---|----------|-----|------|----------|------|-----|
| 1163/1 | Via Gisbenti | 2 | T | C/1 | cl.3 | mq.17 | RCL. | 224 |
| 1163/2 | Via Gisbenti | 2 | T | A/4 | cl.3 | vani 2,5 | RCL | 120 |
| 1360/1 | Via Gisbenti | 2 | T | C/1 | cl.3 | mq.24 | RCL | 316 |
| 1360/2 | Via Gisbenti | 2 | T-1 | A/4 | cl.3 | vani 2,5 | RCL | 120 |
| 1360/3 | Via Gisbenti | 2 | (st. 1-2 | A/4 | cl.3 | vani 3 | RCL | 144 |

(...)

N.B.: la permuta riguarda, oltre ad altri, anche gli immobili di cui al “Lotto N.1” della presente relazione, alcuni dei quali hanno successivamente subito delle variazioni catastali, come indicato ai punti precedenti, che hanno portato all’attuale individuazione.

Regime patrimoniale

I sig.ri esecutati

risultano coniugati con matrimonio celebrato a

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

I beni oggetto di procedura erano in ditta:

- fino al 28/03/1980:

proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di successione di

, la cui denuncia di successione è stata registrata al n.63 Vol.456 e trascritta a Schio (VI) in data 23/01/1961 al n.ro e 251R.P..

L’usufrutto era in capo alla moglie

ricongiungimento di usufrutto alla morte della stessa.

Si rileva Accettazione tacita di eredità trascritta a Schio (VI) in data 20/09/2023 al n.ro 7.291 R.P. Atto dispositivo rogito Notaio Dott. Armando Bonato di Schio (VI) N.68.258 di Rep., trascritto a Schio (VI) in data 02/04/1980 ai n.ri 2371 R.G. e 2043 R.P..

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Schio (VI) il 27/01/2023 ai n.ri 939 R.G. – 706 R.P., Atto Giudiziario UNEP Tribunale di Vicenza in data 06/12/2022 rep.n.6500, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

– proprietà per la quota di 1/2 relativamente agli immobili individuati all’Unità negoziale n.2 e proprietà per la quota di 3/4 relativamente agli immobili individuati all’Unità negoziale n.3

Unità negoziale n.2

Catasto Terreni– Foglio 33:

- Particella n. 1296 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 1901 – Nat T – TERRENO

identificativo dell’immobile nella formalità precedente:

Catasto Terreni, Foglio 33 Particella n.1144;

- Particella n. 1905 – T – TERRENO
identificativo dell'immobile nella formalità precedente:
Catasto Terreni, Foglio 33 Particella n.1227;

- Particella n. 1227 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 1143 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 1353 – Nat. T – TERRENO;

Unità negoziale n.3

Catasto Fabbricati– Foglio 33:

- Particella n.1163 sub.9 (graffata alla Particella n.1360 sub.8) – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

N.B.: *il pignoramento riguarda inoltre degli immobili, intestati anche a terzi, che non fanno parte del Lotto N.1 di cui alla presente relazione di stima.*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Schio (VI) il 22/09/2023 ai n.ri 9476 R.G. – 7641 R.P., Atto Giudiziario UNEP Tribunale di Vicenza in data 06/09/2023 rep.n.4268, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

– proprietà per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni relativamente all'Unità negoziale n.2, e

– proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, e congiuntamente per l'intero, relativamente agli immobili individuati all'Unità negoziale n.2

Unità negoziale n.2

Catasto Fabbricati– Foglio 33:

- Particella n.1901 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto Terreni, Foglio 33 Particella n.1144;

- Particella n.1905 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto Terreni, Foglio 33 Particella n.1227;

- Particella n.1163 sub.9 (graffata alla Particella n.1360 sub.8) – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

Catasto Terreni– Foglio 33:

- Particella n. 1143 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 1296 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 1353 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 1901 – Nat. EU – ENTE URBANO;
- Particella n. 1905 – Nat. EU – ENTE URBANO.

N.B.: *il pignoramento riguarda inoltre degli immobili, intestati anche a terzi, che non fanno parte del Lotto N.1 di cui alla presente relazione di stima.*

Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'Atto Giudiziario rep. n.4038/2014 in data 09/10/2014 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Schio (VI) il 24/11/2014 ai n.ri 9109 R.G. – 1193 R.P., a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'Unità negoziale n.8 e per il diritto di proprietà per la quota di 3/4 relativamente all'Unità negoziale n.9 – Capitale €

165.555,95, Iscriz. ipotec. per € 200.000,00

Unità negoziale n.8

Catasto Terreni– Foglio 33:

- Particella n.1296 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n.1144 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n.1227 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n.1143 – Nat. T – TERRENO.

Unità negoziale n.9

Catasto Fabbricati – Foglio 33:

- Particella n.1163 sub.9 (graffata alla Particella n.1360 sub.8) – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

N.B.: si segnala che:

- *all’Iscrizione è seguita Domanda di Annotazione presentata in data 20/12/2019 ai n.ri 13552 R.G. e 2175 R.P., che riguarda altri beni che non fanno parte del Lotto N.1 di cui alla presente relazione di stima;*
- *l’iscrizione riguarda degli immobili, intestati anche a terzi, che non fanno parte del Lotto N.1 di cui alla presente relazione di stima;*
- *la Particella n.1144 è l’attuale Particella n.1901 di cui al Lotto N.1;*
- *la Particella n.1227 è l’attuale Particella n.1905 di cui al Lotto N.1.*

Elenco delle formalità che saranno cancellate

Sulla base dell’elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla data 27/09/2023 a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico degli esecutati certificata dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia, a tutto il 16-17/04/2024 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato L.01.04](#)).

12. LOTTO N.1

Opportunità di divisione in lotti

Nell’interesse della procedura gli immobili sono stati raccolti nel Lotto N.1. per la loro ubicazione e possibilità di utilizzo.

Composizione e valore

Lotto N.1 costituito dai seguenti immobili ubicati nel Comune di Valli del Pasubio (VI):

- 1) abitazione su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo) individuata al Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1163 sub.9 graffata alla Particella n.1360 sub.8;
- 2) terreno individuato al Catasto Terreni Foglio 33 Particella n.1296, confinante con l’unità individuata al Catasto Fabbricati Foglio 33 Particella n.1163 sub.8 (bene comune non censibile – corte comune alla Particella n.1163 sub.4, 7 e 9, e alla Particella n.1360 sub.5 e sub.8);
- 3) deposito su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo) individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1901, con area di sedime individuata al Catasto Terreni Foglio 33 Particella n.1901;
- 4) garage ad un livello fuori terra individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1905, con area di sedime individuata al Catasto Terreni Foglio 33 Particella n.1905;
- 5) unità individuata al Catasto Terreni Foglio 33 Particella n.1143, che funge da area di manovra prospiciente i fabbricati di cui alle Particelle n.1901 e n.1905 di cui sopra.

Valore € 233.000,00

Prezzo base d'Asta € 181.000,00

Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

13. COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

No, per le motivazioni di cui sopra.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

14. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nulla da segnalare.

Bassano del Grappa, 30 aprile 2024



L'esperto estimatore
Dott. Arch. Riccardo Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)

ALLEGATI

- L.01.01 Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.
- L.01.02 Documentazione fotografica:
- Foto dal n.1 al n. 50.
- L.01.03 Documentazione Catastale:
- Estratto mappa Foglio 33, Comune di Valli del Pasubio (VI) – scala 1: 2.000;
 - Elaborato con Planimetria Dimostrazione grafica dei subalterni;
 - Elenco dei subalterni;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 33, Particella n.1163 sub.9 (graffata alla Particella n.1360 sub.8);
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 33, Particella n.1901;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 33, Particella n.1905;
 - Visure.
- L.01.04 Documentazione ipo-catastale:
- Relazione notarile;
 - Aggiornamento ispezioni.
- L.01.05 Documentazione Edilizia:
- Autorizzazioni;
 - Elaborati grafici.
- L.01.06 Planimetrie (Foglio 33 – Particella n.1163 sub.9 graffata alla Particella n.1360 sub.8):
- Progetto, Stato di fatto, Comparativa.
- L.01.07 Documentazione urbanistica:
- CDU in data 20/10/2023.
- L.01.08 Attestato di Prestazione Energetica.
- L.01.09 Atti di provenienza:
- Atto di permuta in data 28/03/1980.
- L.01.10 Atti e certificati debitori:
- Certificati di residenza storici;
 - Stati di famiglia;
 - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio.
- L.01.11 Tabelle per determinazione valore immobili:
- Tabella dei dati;
 - Rapporti mercantili;
 - Analisi dei prezzi marginali;
 - Tabella dei prezzi corretti;
 - Verifica attendibilità del Valore di stima;
 - Valori a base d'asta;
 - Confronto con precedenti aggiudicazioni all'asta;
 - Scheda dei beni comparabili (“A”, “B”, “C”) e dei beni stimati (“S”).
- L.01.12 Dati recenti aggiudicazioni all'asta immobili ad uso abitativo nel Comune di Valli del Pasubio (VI).