



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 157/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **BCC VENETA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA’
COOPERATIVA**

Esecutati:

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

Identificazione beni: Beni in Recoaro Terme (VI), Contrada Tezze Bruni, 13/B
Dati Catastali: NCEU, foglio 1, P.Illa 418 sub.2 (A/2), P.Illa 419 sub. 3
(C/2) e sub. 4 (C/6)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Riccardo Pozza** – V.lo Matteotti, 15 Bassano del Grappa (VI)
Mail: pozhaar@libero.it – tel: 0424/227262

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

1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **157/2024**, promossa da: **BCC VENETA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA** (già BCC DI VERONA E VICENZA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA) contro

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

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

Esperto stimatore: Arch. Riccardo Pozza

Diritto pignorato (pag. 13): proprietà per la quota di 1/2 ciascuno (n.2 eseguiti) e complessivamente per la quota di 1/1 (intero)

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 13): nessuno

Tipologia beni pignorati (pag. 7): appartamento al piano primo con accessori al piano seminterrato, oltre a depositi e garage su volume edilizio separato

Ubicazione (pag. 7): Recoaro Terme (VI), Contrada Tezze Bruni n.13/A

Dati catastali attuali dei beni (pag. 21): NCEU, Foglio 30, Particella n.418 sub.2 (A/2), Particella n.419 sub.3 (C/3) e sub.4 (C/6)

Metri quadri (pag. 19): locali di abitazione mq.113,35 circa, terrazzi e scala mq.24,55 circa, loggia mq.3,45 circa, accessori mq.61,50 circa, depositi mq.33,80 circa, rimessa mq.14,15 circa

Stato di manutenzione (pag. 14, 17): buono (abitazione), sufficiente (depositi e rimessa)

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 23): nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 31-32): sono state riscontrate difformità che richiedono la presentazione di una pratica edilizia il cui costo è di circa € 3.500,00; si ritiene anche necessario demolire le tettoie al piano seminterrato per un costo di circa € 1.500,00 comprensivo di trasporto e smaltimento alle pubbliche discariche del materiale di risulta

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 38): € 99.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 38): Comparabile A: 24/01/2022 (€ 80.000,00), Comparabile B: 19/05/2023 (€ 100.500,00), Comparabile C: 23/03/2022 (€ 20.000,00)

Valore di vendita forzata proposto (pag. 40): indicare il valore a base d'asta dei beni (€ 79.000,00)

Valore debito: € 67.494,95 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 20): occupata da terzi (abitazione), liberi e nella disponibilità degli eseguiti (depositi e rimessa)

Titolo di occupazione (pag. 20): contratto di locazione della durata dal 01/04/2023 al 31/03/2027, con canone di € 350,00/mese il cui ammontare risulta congruo in base ai dettami dell'ex art. 2923 co. III c.c.; il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura

Oneri (pag. 34): vedere Capitolo 8 della presente relazione; non ci sono spese condominiali

APE (pag. 20): l'abitazione è provvista di Attestato di Prestazione Energetica, Classe F

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 41): nessuna.

Lotti (pag. 40): lotto unico.

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	13
3.3	Confini N-E-S-O	13
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	13
3.5	Certificazione energetica	20
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	20
4.1	Possesso.....	20
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	20
5.	ASPETTI CATASTALI.....	21
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	21
5.2	Intestatari catastali storici	22
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	23
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	24
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	26
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	27
7.	ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI.....	28
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	28
7.2	Abusi/difformità riscontrati	30
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	31
7.4	Disciplina urbanistica	32
7.5	Perimetro del “mandato”	33
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI.....	34
8.1	Oneri e vincoli	34
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 16/09/2024).....	35

8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	36
9.	SUOLO DEMANIALE	36
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	37
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	37
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	37
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	37
12.1	Metodo di valutazione	37
12.2	Stima del valore di mercato	38
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	39
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	40
12.5	Giudizio di vendibilità'	40
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	40
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	40
14.1	Dati e residenza dei debitori esegutati	40
14.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori.....	40
15.	LOTTE.....	40
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	40
17.	ELENCO ALLEGATI.....	41

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

- 10/05/2024: nomina da parte dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Vicenza Dott.ssa Sonia Pantano dell'esperto stimatore, con comunicazione pervenuta a quest'ultimo a mezzo PEC in data 15/05/2024;
- 15/05/2024: accettazione incarico da parte del 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, che provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati;
- 16/05/2024: verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., hanno avuto inizio le operazioni peritali con l'acquisizione di adeguata documentazione catastale e ipotecaria tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio;
- 22/05/2024: invio mail all'Ufficio anagrafe del Comune di Recoaro Terme (VI) per richiesta certificati esecutati; la documentazione è stata recapitata via mail in data 28/05/2024;
- 22/05/2024: invio a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate – sede di Vicenza, di richiesta verifica esistenza contratti di locazione in essere sugli immobili pignorati; la comunicazione di risposta dell'ufficio è giunta a mezzo PEC in data 05/06/2024;
- 04/06/2024: invio via mail al Custode Giudiziario della bozza di Check List;
- 10/06/2024: invio a mezzo PEC al Comune Recoaro Terme (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti"; la richiesta è stata evasa in data 12/06/2024 con l'invio della documentazione;
- 10/07/2024: alle ore 10.00 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e della Sig.ra Fosca Bruni che occupa l'appartamento ai piani seminterrato e primo con contratto di locazione avente durata dal 01/04/2023 al 31/03/2027;
- 15/07/2024: incontro presso l'Ufficio tecnico del Comune di Recoaro Terme (VI) per verifica difformità nell'abitazione;
- 16/07/2024: invio mail all'Ufficio anagrafe del Comune di Recoaro Terme (VI) per richiesta certificati occupante immobile pignorato (abitazione), con documentazione recapitata via mail il giorno stesso;
- 18/07/2024: invio a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate – sede di Vicenza, di richiesta rilascio copia Dichiarazione di successione registrata a Valdagno (VI) il 21/09/2000; la richiesta non è stata evasa causa difficoltà a rinvenire il documento da parte dell'Ufficio dell'Agenzia – sede di Valdagno;
- 31/07/2024: deposito Check List.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono ubicate in Contrada Tezze Bruni n.13/A (abitazione), o nelle immediate vicinanze (depositi e rimessa), nel Comune di Recoaro Terme (VI) a circa 2 Km a est della Sede Municipale in una zona a scarsa densità abitativa.

I principali servizi (supermercati, negozi, farmacie, stazione autobus, ufficio postale, ecc.) sono collocati in zona centrale del paese, dove si segnala anche la presenza di scuole per l'infanzia, primaria, secondaria di primo grado, oltre a Istituto professionale per i servizi alberghiero e ristorazione.

La principale via di comunicazione per raggiungere il Comune di Recoaro Terme è la S.P. 246 di collegamento con il Comune di Valdagno posto a circa 10 Km. in direzione sud/est; seguendo la stessa strada a circa 30 Km. è posta l'uscita Alte- Montecchio dell'autostrada A4.

Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva è costituito dalle seguenti unità:

- A. abitazione al piano primo con locali accessori al piano seminterrato individuata al Catasto Fabbricati, Foglio 30 Particella n.418 sub.2;
- B. deposito al piano terra oltre a depositi al piano sottostrada, individuati al Catasto Fabbricati, Foglio 30 Particella n.419 sub.3;
- C. rimessa al piano terra individuata al Catasto Fabbricati, Foglio 30 Particella n.419 sub.4.



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



Figura 2. Estratto mappa catastale (Allegato N.4)

A. Abitazione (Catasto Fabbricati, Foglio 30 Particella n.418 sub.2)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di procedura, che si sviluppa su due livelli fuori terra (piani terra e primo) oltre ad un piano seminterrato, è stato realizzato negli anni 1972/1978, e allo stato attuale risulta così composto:

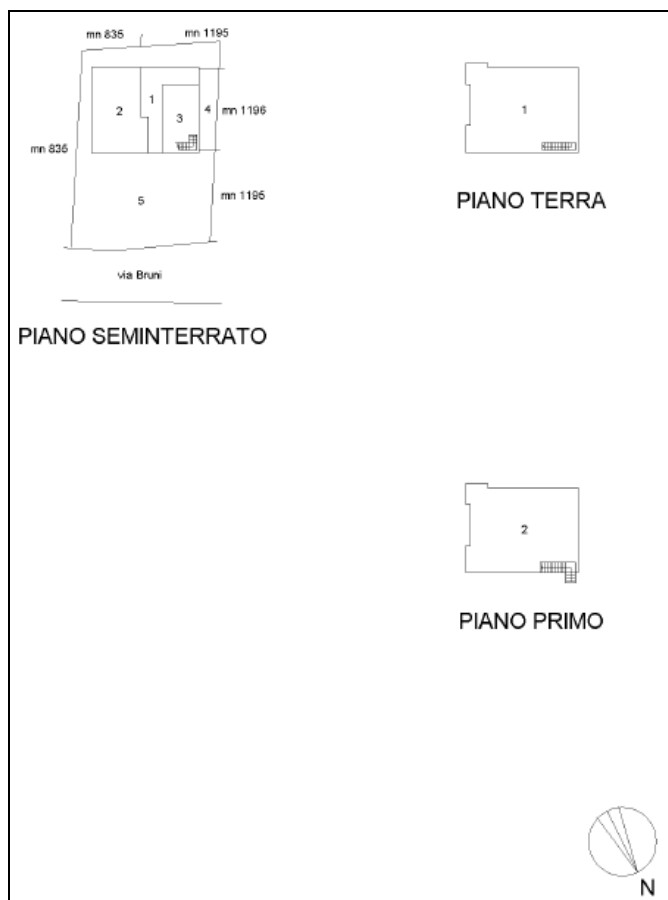
- abitazione oggetto di procedura esecutiva che si sviluppa al piano primo con locali accessori al piano seminterrato (Particella n.418 sub.2); l'accesso al piano primo avviene mediante scala esterna ad uso esclusivo che collega l'area di corte comune (Particella n.418 sub.5) con l'unità abitativa, mentre per raggiungere i vani accessori al piano seminterrato un cancello su recinzione lato est della corte comune immette su rampa con fondo in calcestruzzo che si sviluppa in parte su terreno (Catasto Terreni, Foglio 30 Particella n.835) di proprietà degli esecutati e non oggetto di procedura di cui alla presente relazione di stima;
- abitazione al piano terra con locali accessori al piano seminterrato (Particella n.418 sub.1) non oggetto di procedura esecutiva; l'unità ha accesso al piano terra da area di corte comune (Particella n.418 sub.5);
- autorimessa e tettoia aperta al piano seminterrato (Particella n.418 sub.3 e sub.4) non oggetto di procedura.

Il fabbricato sorge su un lotto planimetricamente a forma di quadrilatero irregolare che si sviluppa, partendo dalla pubblica via posta a nord, in declivio verso sud per cui quest'ultimo lato dell'edificio risulta completamente fuori terra.

Su fronte nord sono collocati i cancelli in metallo di accesso pedonale e carroia (quest'ultimo di tipo scorrevole ad azionamento automatico), che immettono sull'area di corte comune, utilizzata anche come parcheggio auto, prevalentemente pavimentata in lastre di porfido disposte ad opera incerta con alcune zone lasciate a verde.

La recinzione delimita l'area di corte comune sul lato nord prospiciente la pubblica via, e parte dei lati est e ovest in allineamento alle pareti perimetrali del fabbricato, ed è costituita da muretto con sovrastante ringhiera metallica; per il resto dei fronti ovest ed est, oltre che su fronte sud, il terreno

pertinenziale il fabbricato si sviluppa in continuità con terreni intestati ai Sig.ri esegutati ma non oggetto di procedura di cui alla presente relazione di stima.



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
RECOARO TERME		30	418	124019	17/05/2010

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via bruni	13	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
2	via bruni	13	S1-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3	via bruni	13	S1			AUTORIMESSA
4			S1			TETTOIA APERTA
5			T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE COMUNE A TUTTI I SUB

Figura 3. Estratto planimetria ed elenco subalterni (Allegato N.4)

Premesso che il fabbricato non è di recente costruzione, dal sopralluogo effettuato e dal Certificato di collaudo del 05/09/1978, risulta che lo stesso presenta fondazioni continue armate, struttura portante con muratura perimetrale e di spina in blocchi di cemento da cm.25, muratura del seminterrato in blocchi di cemento da cm.25, muratura fuori terra in blocchi di cemento da cm.25 e tavolato di forati da cm.8 all'interno, pareti divisorie in forati da cm.8, solai misti in latero-cemento (travi prefabbricate, blocchi di laterizio interposti e sovrastante cappa), copertura a padiglione con struttura in latero-cemento e manto in tegole inglesi, pluviali e scossaline in lamiera, facciate esterne intonacate, davanzali e riquadri dei fori in marmo, parapetti delle terrazze a nord/est e sud/est in muratura intonacata, parapetto e scorrimento in metallo (scala e pianerottolo ingresso fronte nord).

Figura 4. Foto esterni fabbricato abitazione (Allegato N.2)



Vista da nord/ovest



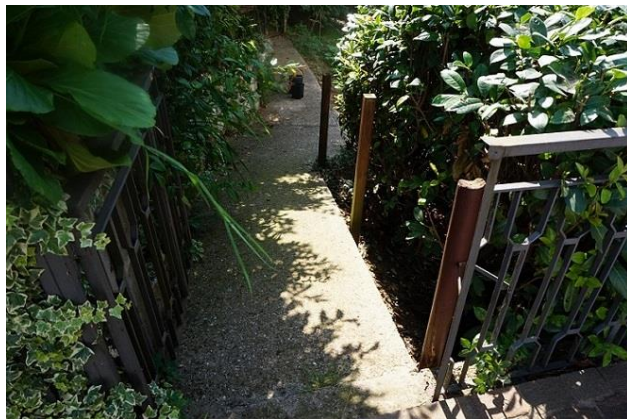
Vista da nord



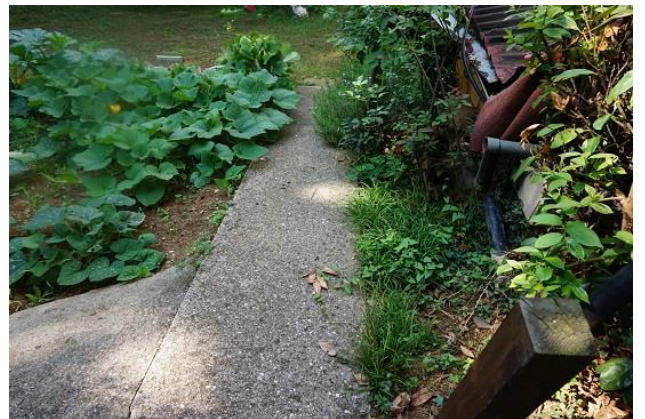
Vista da nord/est



Vista da nord/est



Percorso accesso locali seminterrato



Percorso accesso locali seminterrato



Tettoia angolo nord/est piano seminterrato



Vista da est



Vista da est con accesso locali seminterrato



Vista da sud/est

B. Depositi e rimessa (Catasto Fabbricati, Foglio 30 Particella n.419 sub.3 e sub.4)

I depositi e la rimessa sono parte di un volume edilizio separato, con propria area di pertinenza, posto a qualche decina di metri ad est dal fabbricato in cui è collocata l’unità abitativa di cui al punto precedente; non risulta possibile stabilire la data certa di edificazione del manufatto edilizio, ma solo che la Concessione in sanatoria ai sensi della Legge N.47/1985 è stata rilasciata in data 04/12/1989.

Il lotto su cui sorge l’edificio, che su lato nord confina con la pubblica via, è irregolare sia dal punto di vista planimetrico che altimetrico con declivio in direzione nord/sud; l’area di pertinenza è in parte recintata verso sud con ringhiera avente struttura in metallo a sostegno di rete plastificata a maglie romboidali.

Le unità al piano terra hanno accesso diretto dalla pubblica via su cui si affacciano a nord, mentre le porzioni al piano sottostrada hanno accessi a sud raggiungibili mediante percorso pedonale che dalla pubblica via, varcato un cancello in metallo, si sviluppa in declivio lungo il lato ovest del volume edilizio, o da parte del terreno pertinenziale che si sviluppa ad est del fabbricato.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che l’edificio presenta strutture verticali in muratura o in tavole di legno (parete perimetrale est del deposito), copertura con struttura in legno e manto in lamiera ondulata.

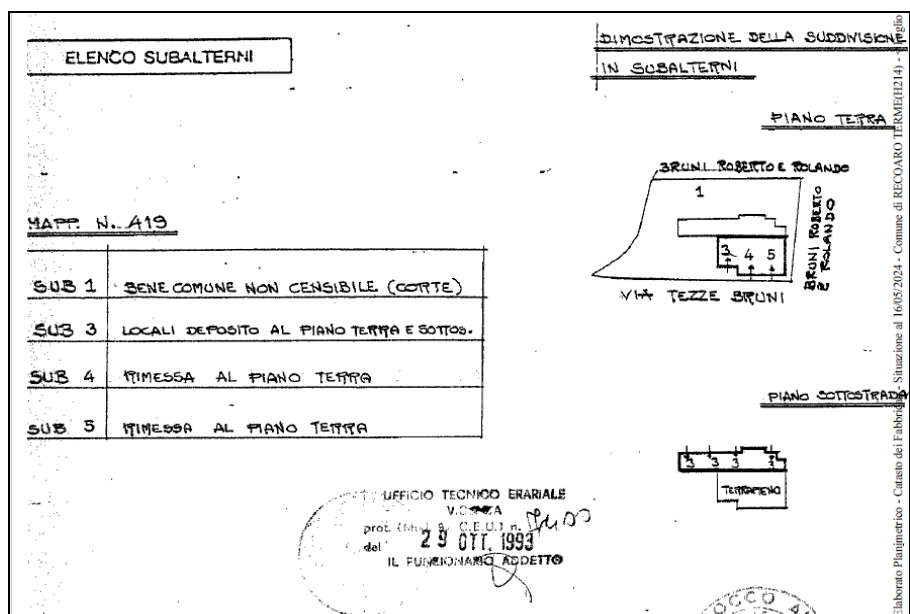


Figura 5. Estratto planimetria ed elenco subalterni (Allegato N.4)

Figura 6. Foto esterni deposito e rimessa (Allegato N.2)



Vista da nord/est



Vista da nord/est



Vista da nord



Fronte ovest



Vista da sud/ovest



Vista da sud/ovest



Vista da sud



Vista da sud

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato

Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, e complessivamente per l'intero, dei Sig.ri _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) e _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____).

I diritti indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dei Sig.ri eseguiti i quali sono divenuti proprietari dei beni pignorati, per la quota di 1/2 ciascuno, in seguito a **“Dichiarazione di Successione”** in morte di _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) e deceduto in data 09/05/2000, denuncia di successione registrata a Valdagno (VI) in data 21/09/2000 al N. 92 vol. 390, trascritta a Vicenza in data 31/03/2001 ai n.ri 7460 R.G. e 5404 R.P., devoluta per testamento pubblicato dal Notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI) ed ivi registrato in data 09/06/2000 al N.190 serie 1.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Vicenza in data 20/05/2024 ai n.ri 10758 R.G. e 7914 R.P..

Identificazione catastale dei beni

Le unità immobiliari oggetto di procedura risultano catastalmente così identificate:

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 30

- Particella n.418 sub.2 – Categoria: A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.419 sub.3 – Categoria: C/2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.419 sub.4 – Categoria: C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Effettuate le necessarie valutazioni in relazione alle caratteristiche dei beni e all'andamento del mercato locale, il sottoscritto esperto stimatore ritiene opportuno, nell'interesse della procedura e per una maggiore probabilità di vendita, procedere con la formazione di un **UNICO LOTTO**.

3.3 Confini N-E-S-O

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa (Particella n.418 sub.2) confina in senso orario (N.E.S.O.): pubblica via (N.), Particella n.835 (E.), Particelle n.835 e n.1195 (S.), Particella n.1195 (O.), salvi i più precisi.

L'unità abitativa, con tutti i fronti liberi al piano primo, al piano seminterrato confina in senso orario (N.E.S.O.): terrapieno (N.), Particella n.418 sub.5 – corte (E.-S.), Particella n.418 sub.1 (O.), salvi i più precisi.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte i depositi e la rimessa (Particella n.419 sub.3 e sub.4) confina in senso orario (N.E.S.O.): pubblica via (N.), sentiero su valle Bruni (E.), Particella n.836 (S.-O.), salvi i più precisi.

Il deposito al piano terra confina in senso orario (N.E.S.O.): pubblica via (N.), Particella n.419 sub.1 – corte (E.-S.), Particella n.419 sub.4 (O.), salvi i più precisi.

I depositi al piano seminterrato confinano in senso orario (N.E.S.O.): terrapieno (N.), Particella n.419 sub.1 – corte (E.-S.-O.), salvi i più precisi.

La rimessa al piano terra confina in senso orario (N.E.S.O.): pubblica via (N.), Particella n.419 sub.3 (E.), Particella n.419 sub.3 – depositi piano seminterrato (S.), Particella n.419 sub.5 (O.), salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

A. **Abitazione (Catasto Fabbricati, Foglio 30 Particella n.418 sub.2)**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione collocata su tre livelli (piani seminterrato, terra e primo), che dalla scheda catastale ([Allegato N.4](#)) e dagli elaborati grafici di progetto ([Allegato N.7](#)) risultano così composti:

- piano seminterrato: cantina, caldaia e ripostiglio;
- piano terra: partenza scala di accesso al piano primo;
- piano primo: scala esterna ad uso esclusivo e pianerottolo fronte nord, ingresso/corridoio, cucina/pranzo, soggiorno, disimpegno, n.3 camere, bagno, n.2 terrazze angoli nord/est e sud/est.

L'abitazione ha accesso indipendente mediante scala esterna, collocata su lato nord e prevalentemente coperta da cornicione, che collega l'area di corte comune a tutte le unità che compongono l'edificio (Particella n.418 sub.5) alla terrazza a nord su cui disimpegna il portoncino d'ingresso; i vani accessori posti al piano seminterrato sono invece raggiungibili partendo sempre dalla corte comune da cui, varcato un cancello in ferro posto su porzione ad est, ci si immette su una corsia in cemento, che si sviluppa in parte su terreno intestato agli esecutati ma non oggetto di procedura, che conduce ad una loggia su fronte est su cui si affaccia il portoncino d'ingresso

Le altezze interne rilevate al piano primo, circa ml.2,90, sono conformi a quanto indicato nella scheda catastale ma non a quanto riportato nelle tavole di progetto autorizzato (ml.2,80); le altezze interne rilevate al piano seminterrato, circa ml.2,62/2,70, differiscono da ml.2,80 indicati sia nella scheda catastale che negli elaborati di progetto.

Le finiture dei locali al piano primo sono di livello e stato di manutenzione buono, con portoncino d'ingresso in legno a due ante e specchiature in vetro (anta più piccola), serramenti esterni in legno con vetro a lastra singola, avvolgibili in pvc, porte interne in legno (alcune con specchiatura in vetro), pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; la scala esterna ha alzate e pedate rivestite in marmo, parapetto in ringhiera metallica con scorrimento dello stesso materiale.

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

Le finiture dei locali al piano seminterrato sono di livello e stato di manutenzione sufficiente, con portoncino d'ingresso in legno, serramenti esterni in alluminio o metallo con vetro a lastra singola, porte interne in legno, pavimenti prevalentemente rivestiti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; nella stanza adibita a caldaia sono presenti anche l'attacco lavatrice, un vaso sanitario, e doccia con scarico a pavimento racchiusa in una nicchia con pareti rivestite in piastrelle.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario.

Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento non è stato possibile accertare se la caldaia a gas metano collocata all'interno di uno dei locali al piano seminterrato, che alimenta radiatori a piastra, sia ad uso esclusivo o a servizio anche dell'unità abitativa al piano terra, sempre di proprietà dei sig.ri esecutati ma non interessata a procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima.

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

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

L'unità immobiliare sviluppa una superficie calpestabile di circa mq.90,30 (vani principali piano primo), circa mq.24,55 (terrazze e scala ingresso/pianerottolo piano primo), circa mq.51,85 (accessori piano seminterrato), circa mq.3,45 (loggia piano seminterrato).

Figura 7. Foto interni abitazione (Allegato N.2)



Scala esterna accesso piano primo da ovest verso est



Piano primo – Ingresso da sud verso nord



Piano primo – Ingresso da nord verso sud



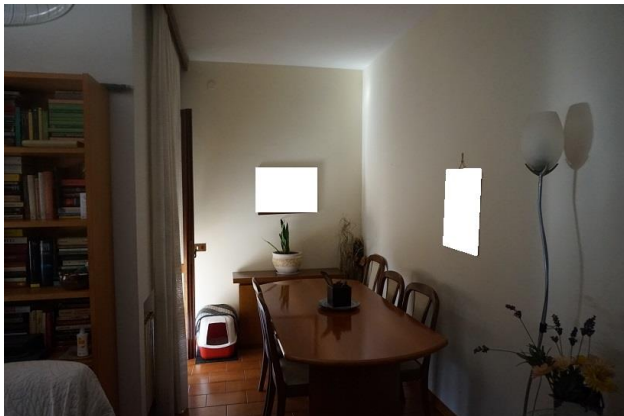
Piano primo – Cucina/pranzo da ovest verso est



Piano primo – Cucina/pranzo



Piano primo – Soggiorno



Piano primo – Soggiorno



Piano primo – Disimpegno



Piano primo – Camera a sud



Piano primo – Camera a sud/ovest



Piano primo – Camera a sud/ovest



Piano primo – Camera a nord



Piano primo – Bagno



Piano primo – Bagno



Piano seminterrato – Tettoia a nord/est



Piano seminterrato – Cantina da nord verso sud



Piano seminterrato – Cantina angolo sud/ovest



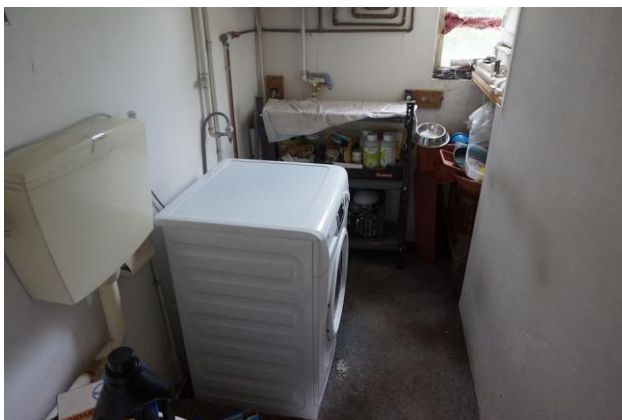
Piano seminterrato – Cantina da sud verso nord



Piano seminterrato – Ripostiglio da sud/est



Piano seminterrato – Ripostiglio da locale caldaia



Piano seminterrato – Locale caldaia da nord verso sud



Piano seminterrato – Caldaia

B. Depositi e rimessa (Catasto Fabbricati, Foglio 30 Particella n.419 sub.3 e sub.4)

Considerate le sufficienti condizioni manutentive delle unità immobiliari, oltre alla presenza di animali selvatici, prudenzialmente è stato possibile effettuare l'accesso al solo deposito posto al piano terra che si affaccia sulla pubblica via su fronte nord che presenta portone a due ante con struttura in legno e tamponamenti in lamiera, pavimento in getto di calcestruzzo su cui poggiano tavole di legno, pareti est e sud in legno, parete ovest intonacata al grezzo, soffitto inclinato con struttura in legno a vista; tale deposito, indicato come ripostiglio nelle tavole di progetto, sviluppa una superficie catastale di circa mq.7,50.

Per quanto riguarda i locali al piano sottostrada e la rimessa, non essendo stato possibile effettuare l'accesso interno anche per la difficoltà di aprire la saracinesca in ferro di quest'ultima, i dati metrici e la distribuzione dei locali sono stati ricavati dalla scheda catastale e dagli elaborati di progetto.

I locali al piano seminterrato, come indicato negli elaborati di progetto in cui sono individuati quattro ripostigli ed una tettoia, sviluppano una superficie calpestabile complessiva di circa mq.22; la superficie calpestabile della rimessa al piano terra è di circa mq.12.

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

Figura 8. Foto interni depositi e rimessa ([Allegato N.2](#))



Deposito al piano terra dalla pubblica via



Copertura rimessa

Superficie commerciale

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI emanate dall’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); pertanto si adottano i seguenti criteri:

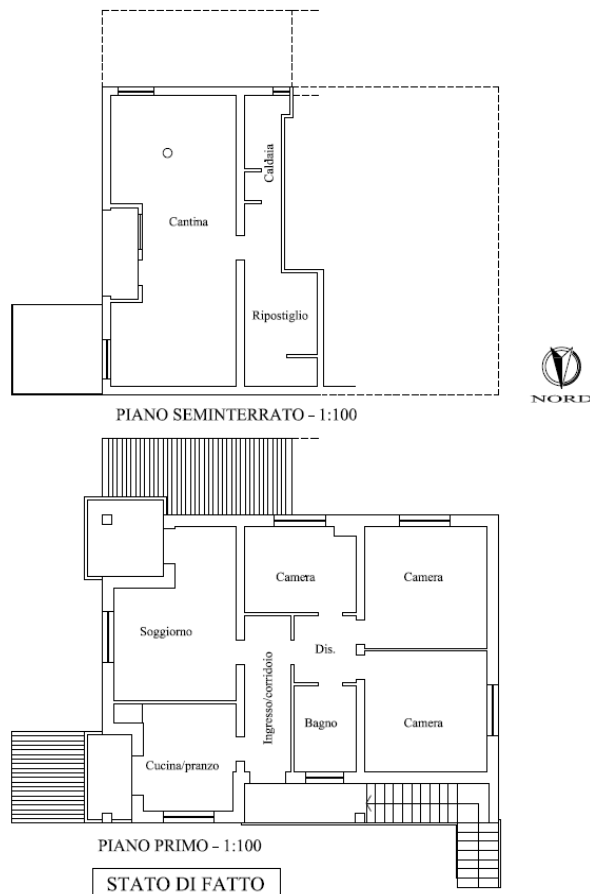
- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell’unità principale servita;
- 1/2 di portici;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l’unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l’unità principale servita;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell’unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse;
- 1/2 per i posti auto coperti.

Determinazione superficie CommercialeAbitazione (Catasto Fabbricati, Foglio 30 Particella n.418 sub.2)

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Seminterrato	Vani accessori	61,50	0,50	30,75
	Loggia	3,45	0,50	1,73
Terra/primo	Scala e pianerottolo	13,40	0,33	4,42
Primo	Abitazione	113,35	1,00	113,35
	Terrazza a nord/est	4,47	0,33	1,48
	Terrazza a sud/est	6,68	0,33	2,20
TOTALE				153,93

Depositi e rimessa (Catasto Fabbricati, Foglio 30 Particella n.419 sub.3 e sub.4)

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Seminterrato	Depositi	24,65	0,25	6,16
Terra	Deposito	9,15	0,25	2,29
	Rimessa	14,15	0,66	9,34
TOTALE				17,79

**Figura 9. Planimetrie rilievo abitazione ([Allegato N.3](#))**

3.5 Certificazione energetica

Per l'unità abitativa (Catasto Fabbricati, Foglio 30 – Particella n.418 sub.2), dal sito della Regione Veneto è stato reperito l'APE (codice identificativo n.61649/2023, validità fino al 07/06/2033) a firma del Geom. Giordan Fornasa di Cornedo Vicentino ([Allegato N.1](#)).

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "F", con un valore di prestazione energetica globale pari a 237,85 kWh/m² anno.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'unità abitativa al piano primo con locali accessori al piano seminterrato (Particella n.418 sub.2), risulta occupata da terzi con contratto di locazione della durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal 01/04/2023 e fino al 31/03/2027.

Dai Certificati di Stato di Famiglia e Residenza storico rilasciati dal Comune di Recoaro Terme (VI) in data 16/07/2024 ([Allegato N.10](#)), l'abitazione risulta essere pertanto occupata dalla sola conduttrice Sig.ra nata a () il (C.F.).

I depositi (Particella n.419 sub.3) e la rimessa (Particella n.419 sub.4) risultano invece nella disponibilità dei Sig.ri eseguiti.

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

Come da richiesta effettuata a mezzo PEC in data 22/05/2024 all'Ufficio Territoriale di Vicenza dell'Agenzia delle Entrate, lo stesso rispondeva in data 05/06/2024, sempre a mezzo PEC, inviando gli estremi di registrazione del Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 01/03/2023 e registrato in data 02/03/2023 presso l'Ufficio Territoriale di Valdagno (VI) al N.584 Serie 3T; la copia di tale Contratto è stata consegnata dalla conduttrice ([Allegato N.11](#)).

La locazione, che riguarda solo l'unità abitativa al piano primo con locali accessori al piano seminterrato (Particella n.418 sub.2), ha durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal 01/04/2023 e fino al 31/03/2027; alla scadenza il contratto si intende automaticamente prorogato per un uguale periodo, salvo comunicazione dal locatore con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della scadenza.

Il canone annuo di locazione è stato convenuto in Euro 4.200,00 (quattromiladuecento/00) da pagarsi a mezzo bonifico bancario in rate mensili anticipate di € 350,00 ciascuna, con scadenza il giorno 15 di ogni mese.

Verifica congruità Canone di Locazione

Relativamente all'importo del canone annuo di locazione si è proceduto ad una verifica se lo stesso fosse inferiore di un terzo al valore locativo di mercato attraverso un confronto tra le offerte locative per immobili ad uso abitativo nel Comune di Recoaro Terme (VI), ed i dati elaborati dal "Borsino Immobiliare della Provincia di Vicenza".

Relativamente a beni con caratteristiche dimensionalmente comparabili a quelli oggetto di procedura, l'unica proposta (che non si trattasse di affitto transitorio o legato al solo periodo invernale) rilevata da annunci di agenzie immobiliari operanti in zona, è la seguente:

- appartamento parzialmente arredato in zona tranquilla (non specificata), senza garage, con superficie calpestabile di circa mq.113,00, per il quale viene richiesto un canone mensile di € 440,00 che corrispondono a circa 3,89 €/mq.

Il Borsino Immobiliare della Provincia di Vicenza, che riporta i valori medi rilevati dalle agenzie immobiliari, per il Comune di Recoaro Terme (VI) indica, per la zona in cui sono ubicate le unità oggetto di procedura, un valore massimo di circa € 3,93/mq. per appartamenti in stabili di fascia media (di zona).

Elaborando i dati sopra indicati si assume quale valore unitario medio di riferimento l'importo di circa € 3,90/mq. mensili.

Il valore così determinato, sulla base della collocazione dell'immobile, vetustà e stato di conservazione, viene ridotto del 10% ottenendo come valore unitario di riferimento l'importo arrotondato di circa € 3,50/mq. da moltiplicare per la superficie calpestabile di circa mq.120,00 (superficie locali al piano seminterrato calcolata al 50%).

Valore locazione stimato: € 3,50/mq. x 120,00 mq. = € 420,00/mese > € 350,00/mese

Dal confronto tra tale importo e quello applicato dal Contratto di affitto (€ 350,00/mese), emerge pertanto che quest'ultimo è inferiore a quello stimato.

Il canone applicato, non essendo inferiore per 1/3 al giusto prezzo, risulta comunque congruo.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali

A tutto il 16/05/2024 i Sig.ri eseguiti nato a () il (C.F.) e nato a () il (C.F.), risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, e complessivamente per l'intero, delle seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 30

- **Particella n.418 sub.2** – Contrada Tezze Bruni n.13/A – piano: S1 – Categoria: A/2 – Classe: 2 – Consistenza: 7,5 vani – Superficie catastale: Totale mq.134, Totale escluse aree scoperte mq.129 – Rendita: € 600,38;
- **Particella n.419 sub.3** – Contrada Tezze Bruni n. SNC – piano: T – Categoria: C/2 – Classe: 2 – Consistenza: 30 mq. – Superficie catastale: Totale mq.35 – Rendita: € 27,89;
- **Particella n.419 sub.4** – Contrada Tezze Bruni n. SNC – piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: 13 mq. – Superficie catastale: Totale mq.13 – Rendita: € 15,44.

N.B.: Si segnala che:

- l'unità abitativa di cui alla Particella n.418 sub.2 si sviluppa ai piani "S1-T-1" e non al solo piano "S1" come invece indicato nella visura catastale;
- i depositi di cui alla Particella n.419 sub.3 si sviluppano ai piani "S1-T" e non al solo piano "T" come invece indicato nella visura catastale.

Variazioni storiche

Particella n.418 sub.2

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE del 17/04/2012 Pratica n. VI0077310 in atti dal 17/04/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ISTANZA 66146/2012 (n. 12246.1/2012);
- SCRITTURA PRIVATA del 24/11/1993 in atti dal 09/12/1996 DIVISIONE (n. 861.4/1994);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- COSTITUZIONE del 05/10/1978 in atti dal 09/12/1996 (n.205/1978).

Particella n.419 sub.3

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 17/04/2012 Pratica n. VI0077329 in atti dal 17/04/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ISTANZA 66146/2012 (n. 12265.1/2012);
- SCRITTURA PRIVATA del 24/11/1993 in atti dal 09/12/1996 DIVISIONE (n. 861.2/1994);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- COSTITUZIONE del 11/03/1988 in atti dal 09/12/1996 (n.4156/1988).

Particella n.419 sub.4

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 17/04/2012 Pratica n. VI0077331 in atti dal 17/04/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ISTANZA 66146/2012 (n. 12266.1/2012);
- SCRITTURA PRIVATA del 24/11/1993 in atti dal 09/12/1996 DIVISIONE (n. 861.2/1994);
- VARIAZIONE del 29/10/1993 in atti dal 09/12/1996 FRZ.CLS (n. 7400/1993);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- COSTITUZIONE del 11/03/1988 in atti dal 09/12/1996 (n.4156/1988).

Il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa è stato costruito su terreno allora individuato catastalmente al Foglio 3° Particella n.418, ora identificato al Catasto Terreni Foglio 30 Particella n.418, ENTE URBANO di are 03.70.

Il volume edilizio di cui fanno parte i depositi e la rimessa, è stato costruito su terreno identificato al Catasto Terreni Foglio 30 Particella n.419, ENTE URBANO di are 02.00.

5.2 Intestatari catastali storici

Allo stato attuale i beni oggetto di procedura risultano catastalmente intestati a:

- nato a () il (C.F.) – proprietà per la quota di 1/2;
- nato a () il (C.F.) – proprietà per la quota di 1/2.

Precedentemente i beni oggetto di procedura risultavano catastalmente intestati a:

A. Abitazione (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.418 sub.2)

- fino al 09/05/2000: nato a () il (C.F.) proprietà;
- fino al 24/11/1993: nato a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/2, nato a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/2.

B. Depositi (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.419 sub.3) e Rimessa (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.419 sub.4)

- fino al 09/05/2000: nato a () il (C.F.) – proprietà;

- fino al 11/02/1999: nato a () il (C.F.) proprietà, nata a () il usufrutto per 1/2;
- fino al 24/11/1993: nato a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/2, nato a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/2, nata a () il usufrutto per 1/2.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell'Atto di pignoramento le unità immobiliari oggetto di procedura vengono così descritte:

(...)

- Proprietà per 1/2 del Sig. : **abitazione di tipo civile in Comune di Recoaro Terme (VI), Contrada Tezze Bruni n.13/A, piano S1, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 30, part. 418, sub. 2, categoria A/2, vani 7,5;**
- Proprietà per 1/2 del Sig. : **magazzini e locali di deposito in Comune di Recoaro Terme (VI), Contrada Tezze Bruni snc, piano T, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 30, part. 419, sub. 3, categoria C/2, mq 30;**
- Proprietà per 1/2 del Sig. : **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Recoaro Terme (VI), Contrada Tezze Bruni snc, piano T, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 30, part. 419, sub. 4, categoria C/6, mq 13;**
- Proprietà per 1/2 del Sig. : **abitazione di tipo civile in Comune di Recoaro Terme (VI), Contrada Tezze Bruni n.13/A, piano S1, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 30, part. 418, sub. 2, categoria A/2, vani 7,5;**
- Proprietà per 1/2 del Sig. : **magazzini e locali di deposito in Comune di Recoaro Terme (VI), Contrada Tezze Bruni snc, piano T, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 30, part. 419, sub. 3, categoria C/2, mq 30;**
- Proprietà per 1/2 del Sig. : **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Recoaro Terme (VI), Contrada Tezze Bruni snc, piano T, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 30, part. 419, sub. 4, categoria C/6, mq 13;**

(...)

Nella Nota di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto di procedura vengono così descritte:

(...)

Immobile n.1

Comune H214 – RECOARO TERME (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 30 Particella 418 Subalterno 2 Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 7,5 vani Indirizzo CONTRADA TEZZE BRUNI N. civico 13/A Piano S1

Immobile n.2

Comune H214 – RECOARO TERME (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 30 Particella 419 Subalterno 3 Natura C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 30 metri quadri Indirizzo CONTRADA TEZZE BRUNI N. civico SNC Piano T

Immobile n.3

Comune H214 – RECOARO TERME (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 30 Particella 419 Subalterno 4 Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 13 metri quadri Indirizzo CONTRADA TEZZE BRUNI N. civico SNC Piano T (...)

Dalle indagini effettuate risulta che l'Atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione dello stesso riportano dati conformi a quelli catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

A. *Abitazione (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.418 sub.2)*

Nel corso del sopralluogo in data 10/07/2024 sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie di cui alla scheda depositata in data 05/10/1978 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza; si ritiene comunque non sia necessaria la presentazione di una nuova scheda.

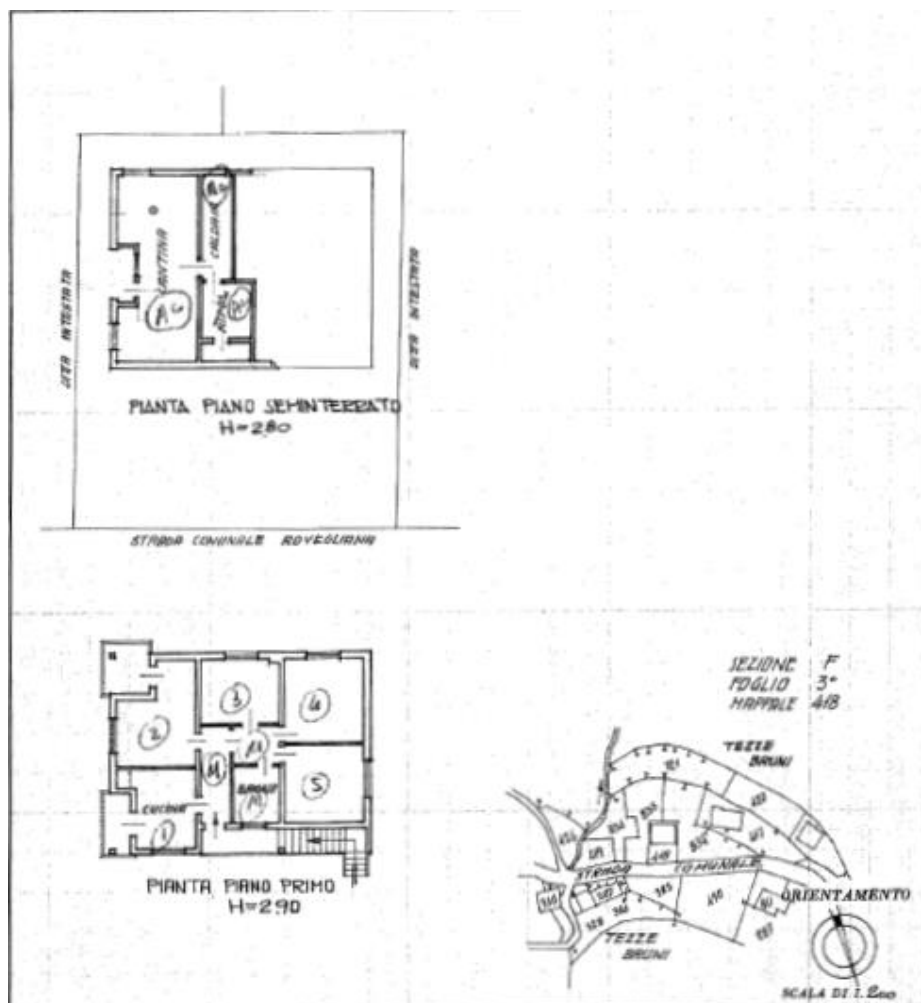


Figura 10. Estratto scheda catastale abitazione ([Allegato N.4](#))

Le variazioni rilevate risultano le seguenti:

Piano seminterrato

- lievi variazioni dimensionali che riguardano l'ingombro dell'edificio;
- realizzazione di due tettoie, una a sud e l'altra su angolo nord/est;
- eliminazione di alcune spalle murarie del vano ripostiglio;

- realizzazione di una nicchia con pareti rivestite in piastrelle nel vano caldaia che racchiude una doccia con scarico a pavimento.

Piano terra: nella scheda catastale non è riportata la partenza della scala che collega l'area di corte all'abitazione

Piano primo

- lievi variazioni dimensionali che riguardano gli ingombri dell'edificio, la scala esterna di accesso all'unità abitativa e le due terrazze fronte est;
- spostamento di circa cm. 40 verso nord della parete divisoria tra cucina e soggiorno, con conseguente ampliamento della superficie di quest'ultimo vano;
- spostamento di circa cm. 20 verso sud della parete divisoria tra disimpegno e camera a sud, con conseguente diminuzione della superficie di quest'ultimo vano.

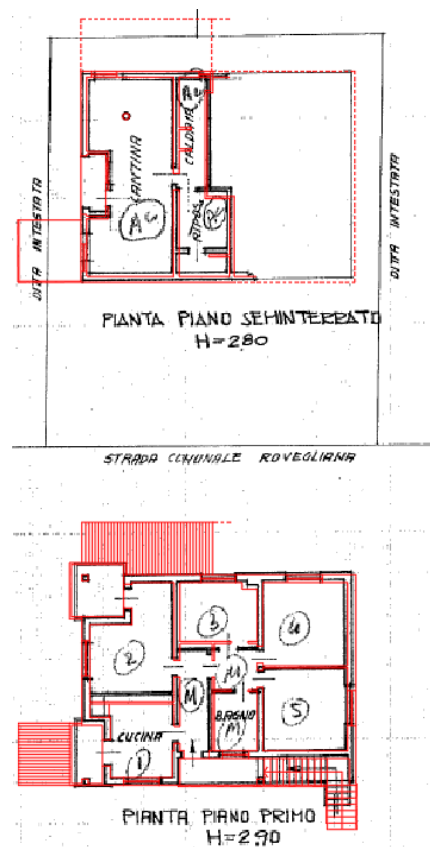


Figura 11. Sovrapposizione planimetria catastale con stato di fatto abitazione ([Allegato N.3](#))

B. Depositi (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.419 sub.3) e Rimessa (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.419 sub.4)

Come precedentemente indicato, per quanto riguarda i locali al piano sottostrada e la rimessa, non essendo stato possibile effettuare l'accesso interno anche per la difficoltà di aprire la saracinesca in ferro di quest'ultima, i dati metrici e la distribuzione dei locali sono stati ricavati dalla scheda catastale e dagli elaborati di progetto.

Da quanto è stato possibile riscontrare, non risultano difformità con le planimetrie agli atti di cui alle schede depositate in data 11/03/1988 (depositi) e in data 29/10/1993 (rimessa) presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza.

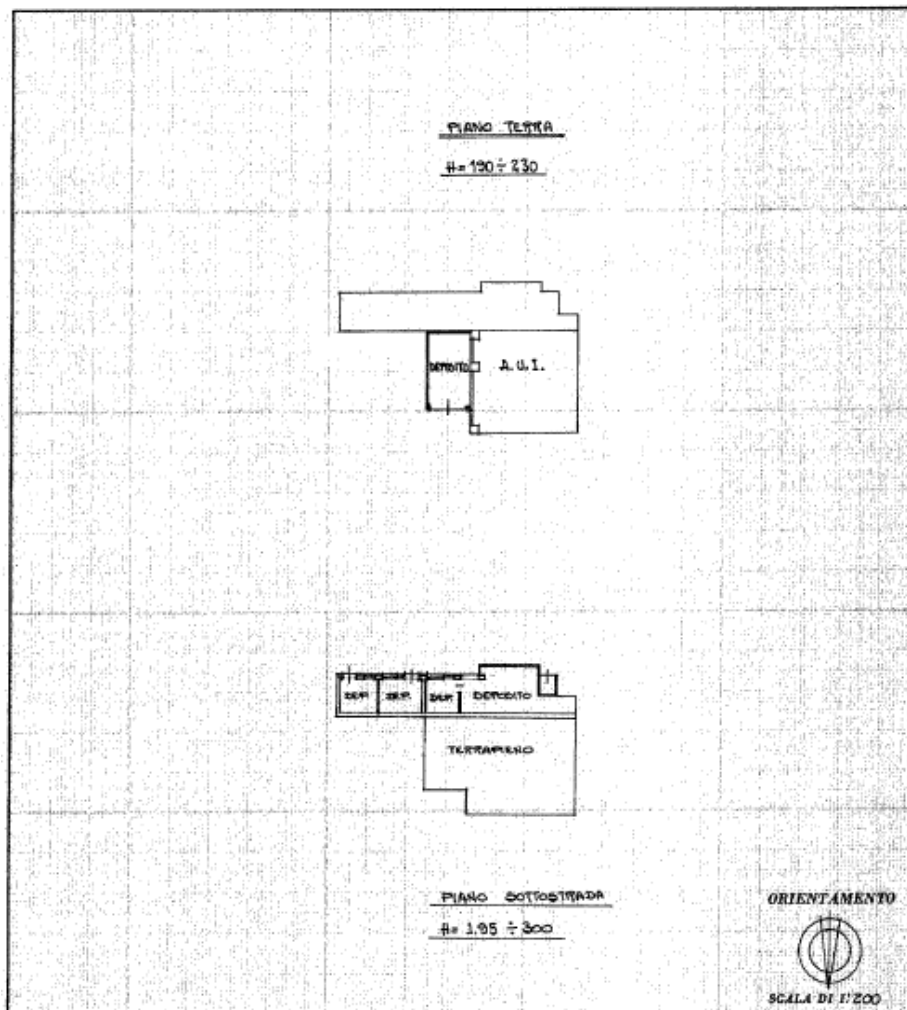


Figura 12. Estratto scheda catastale depositi (Foglio 30 Particella n.419 sub.3) ([Allegato N.4](#))

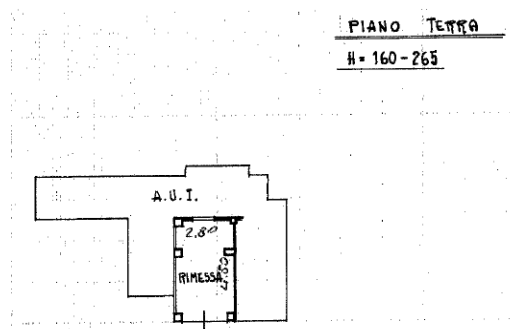


Figura 13. Estratto scheda catastale rimessa (Foglio 30 Particella n.419 sub.4) ([Allegato N.4](#))

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I Sig.ri eseguiti risultano titolari dei beni oggetto di procedura a seguito di **Dichiarazione di Successione** in morte di _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) e deceduto in data 09/05/2000, denuncia di successione registrata a Valdagno (VI) in data 21/09/2000 al N. 92 vol. 390, trascritta a Vicenza in data 31/03/2001 ai n.ri 7460 R.G. e 5404 R.P., devoluta per testamento pubblicato dal Notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI) ed ivi registrato in data 09/06/2000 al N.190 serie 1.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Vicenza in data 20/05/2024 ai n.ri 10758 R.G. e 7914 R.P..

I precedenti atti di provenienza sono i seguenti:

- **Atto di divisione** in data 24/11/1993, Rep. N.19.867 Notaio Dott. Carlo Sapienza di Valdagno (VI), trascritto a Vicenza in data 15/12/1993 ai n.ri 15303 R.G. e 10871 R.P.;

- **Successione** in morte di _____ nato a _____ () il _____ e deceduto in data 12/03/1973.

Denuncia di successione registrata al n. 41 vol. 295, trascritta a Vicenza in data 06/10/1973 ai n.ri 10315 R.G. e 8254 R.P., devoluta per testamento del 17/05/1973, Rep. N.309 Racc. N.72 Notaio Dott. Giulio Dallari di Recoaro Terme, trascritto in data 29/05/1973 ai n.ri 6296 R.G. e 5105 R.P..

Con lo stesso atto gli eredi hanno dichiarato di accettare l'eredità del Sig. _____.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

I beni oggetto di procedura erano in ditta:

A. Abitazione (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.418 sub.2)

- fino al 09/05/2000: _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) in forza di “Atto di divisione” in data 24/11/1993, Rep. N.19.867 Notaio Dott. Carlo Sapienza di Valdagno (VI), trascritto a Vicenza in data 15/12/1993 ai n.ri 15303 R.G. e 10871 R.P.;

- fino al 24/11/1993: _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà per la quota di 1/2, _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____), proprietà per la quota di 1/2, in forza di successione in morte di _____ nato a _____ () il _____ e deceduto in data 12/03/1973. Denuncia di successione registrata al n. 41 vol. 295, trascritta a Vicenza in data 06/10/1973 ai n.ri 10315 R.G. e 8254 R.P., devoluta per testamento del 17/05/1973, Rep. N.309 Racc. N.72 Notaio Dott. Giulio Dallari di Recoaro Terme, trascritto in data 29/05/1973 ai n.ri 6296 R.G. e 5105 R.P.. Con lo stesso atto gli eredi hanno dichiarato di accettare l'eredità del Sig. _____.

B. Depositi (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.419 sub.3) e Rimessa (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.419 sub.4)

- fino al 09/05/2000: _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) in forza di “Atto di divisione” in data 24/11/1993, Rep. N.19.867 Notaio Dott. Carlo Sapienza di Valdagno (VI), trascritto a Vicenza in data 15/12/1993 ai n.ri 15303 R.G. e 10871 R.P.;

- fino al 24/11/1993: _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà per la quota di 1/2, _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____), proprietà per la quota di 1/2, oltre ad usufrutto per la quota di 1/2 a favore di _____ nata il _____ (deceduta in data 11/02/1999), in forza di successione in morte di _____ nato a _____ () il _____ e deceduto in data 12/03/1973.

Denuncia di successione registrata al n. 41 vol. 295, trascritta a Vicenza in data 06/10/1973 ai n.ri 10315 R.G. e 8254 R.P., devoluta per testamento del 17/05/1973, Rep. N.309 Racc. N.72 Notaio Dott. Giulio Dallari di Recoaro Terme, trascritto in data 29/05/1973 ai n.ri 6296 R.G. e 5105 R.P.. Con lo stesso atto gli eredi hanno dichiarato di accettare l'eredità del Sig. _____.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità ([Allegato n.7](#))

A. Abitazione (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.418 sub.2)

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

- Autorizzazione per Costruzioni Edilizie N. 14 in data 24/02/1972 per (...) *costruire un fabbricato urbano per uso abitazione sul mapp. n. 418 Sez. F Foglio 3° in Via Tezze Bruni (...)*;
- Concessione Edilizia Prot. N. 1271 Pratica N. 95/78 in data 09/08/1978 per (...) *foglio 3° mapp. n. 418: Varianti al progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Via Tezze Bruni (...)*;
- Permesso di Abitabilità in data 02/10/1978;
- Concessione Edilizia nr. 98/2001 in data 29/10/2001, Pratica Edilizia nr. 2001/0165/ Prot. generale nr.12171/2001 N. 95/78, per (...) *COSTRUZIONE PORTICO IN AMPLIAMENTO DI EDIFICIO RESIDENZIALE in CONTRADA TEZZE BRUNI 13(...)*;
- Certificato di Agibilità in data 26/07/2010.

N.B. La Concessione Edilizia del 29/10/2001 e il Certificato di Agibilità del 26/07/2010, riguardano l'unità censita al Catasto Fabbricati, Foglio 30 Particella n.418 sub.4 che non è oggetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima.

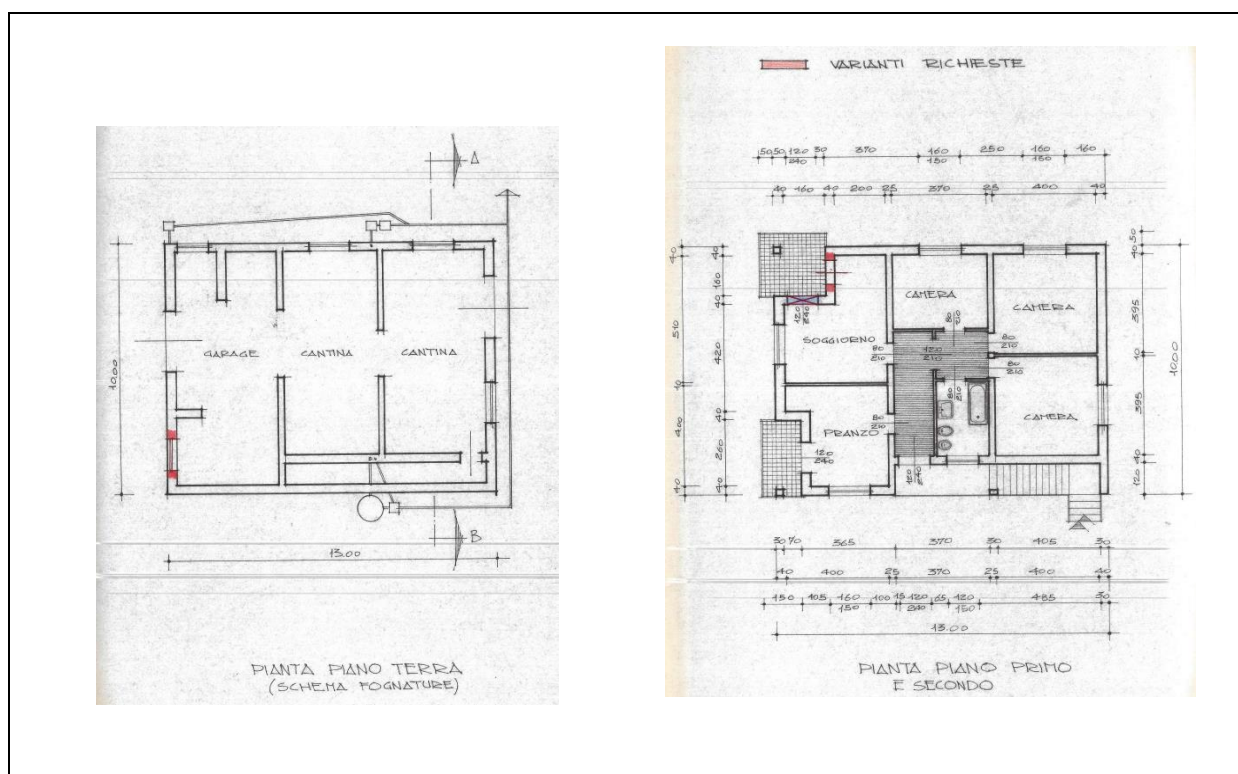


Figura 14. Planimetrie Concessione Edilizia Prot. N.1271 del 09/08/1978



Figura 15. Prospetti e Sezione Concessione Edilizia Prot. N.1271 del 09/08/1978

B. Depositi (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.419 sub.3) e Rimessa (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.419 sub.4)

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Recoaro Terme (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, in origine costruito senza alcuna licenza o concessione edilizia, sono i seguenti:

- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. N. 368 in data 04/12/1989 per (...) *opere abusive realizzate in Via Tezze Bruni Foglio nr. 30° mappale n. 419 e consistenti in: costruzione annessi residenziali (...)*;
- Certificato di Abitabilità nr. 368 – Pratica sanatoria edilizia nr. 368, in data 04/12/1989.

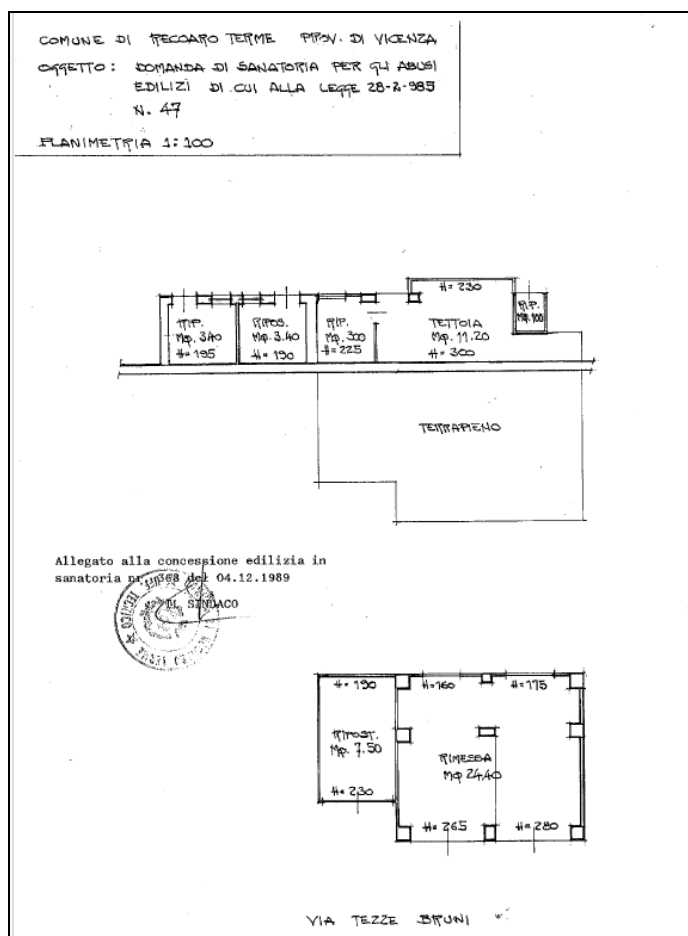


Figura 16. Tavola Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. N.368 del 04/12/1989

7.2 Abusi/difformità riscontrati

A. Abitazione (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.418 sub.2)

Nel corso del sopralluogo in data 10/07/2024 sono state rilevate alcune variazioni rispetto allo stato autorizzato con Concessione Edilizia Prot. N. 1271 Pratica N. 95/78 in data 09/08/1978, come graficamente evidenziato nella sottostante “Figura 17”, che vengono così sintetizzate:

Piano seminterrato

- lievi variazioni dimensionali che riguardano l’ingombro dell’edificio;

- realizzazione di due tettoie, una a sud e l'altra su angolo nord/est;
- eliminazione di alcune spalle murarie del vano ripostiglio;
- realizzazione di una nicchia con pareti rivestite in piastrelle nel vano caldaia che racchiude una doccia con scarico a pavimento.

Piano primo

- lievi variazioni dimensionali che riguardano gli ingombri dell'edificio, la scala esterna di accesso all'unità abitativa e le due terrazze fronte est;
- spostamento di circa cm. 40 verso nord della parete divisoria tra cucina e soggiorno, con conseguente ampliamento della superficie di quest'ultimo vano;
- spostamento di circa cm. 20 verso sud della parete divisoria tra disimpegno e camera a sud, con conseguente diminuzione della superficie di quest'ultimo vano.



Figura 17. Planimetrie stato di fatto – progetto – comparativa (Allegato N.3)

B. Depositi (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.419 sub.3) e Rimessa (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.419 sub.4)

A causa di difficoltà di accesso alle unità immobiliari, nel corso del sopralluogo in data 10/07/2024 non è stato possibile verificare eventuali difformità rispetto all'elaborato di progetto di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. N. 368 in data 04/12/1989.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

A. Abitazione (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.418 sub.2)

La sanabilità delle opere difformi accertate in sede di accesso agli immobili pignorati, va verificata ai sensi degli articoli specifici del D.P.R. N.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i.

In riferimento alle modifiche interne ed esterne sopra indicate dell'appartamento al piano primo con accessori al piano seminterrato, si ritiene che gli interventi effettuati siano sanabili, e per la regolarizzazione amministrativa sarà necessaria la presentazione di una richiesta autorizzativa il cui

costo, comprensivo della sanzione amministrativa, spese varie (bolli, diritti di segreteria, ecc.), spese tecniche professionista incaricato (compresi oneri fiscali e previdenziali), ammontano a circa € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00).

In tal senso si precisa che tale costo rappresenta una indicazione orientativa di massima.

Per quanto concerne invece le tettoie, che non sono riportate negli elaborati di progetto autorizzato, si ritiene sia necessaria la loro demolizione per un costo quantificato in circa € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00), comprensivo di trasporto e smaltimento alle pubbliche discariche del materiale di risulta; anche in questo caso il costo rappresenta una indicazione orientativa di massima.

B. Depositi (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.419 sub.3) e Rimessa (Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella n.419 sub.4)

Si veda “paragrafo 7.2” della presente relazione.

7.4 Disciplina urbanistica ([Allegato N.8](#))

Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Recoaro Terme (VI), Piano degli Interventi, individuano le aree in cui sorgono i due volumi edilizi di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura all'interno di TESSUTI RESIDENZIALI individuati con la lettera “R” ed in particolare come “RB – Tessuto Residenziale basso”, cioè parti del territorio già urbanizzate.

All'interno di tali tessuti sono consentiti tutti gli interventi nell'art.11 delle NTO, nel rispetto delle Regole Prestazionali contenute nello specifico art.12 delle NTO, e con le limitazioni di volume e di altezza riportate nelle specifiche tabelle allegate alle norme delle NTO.

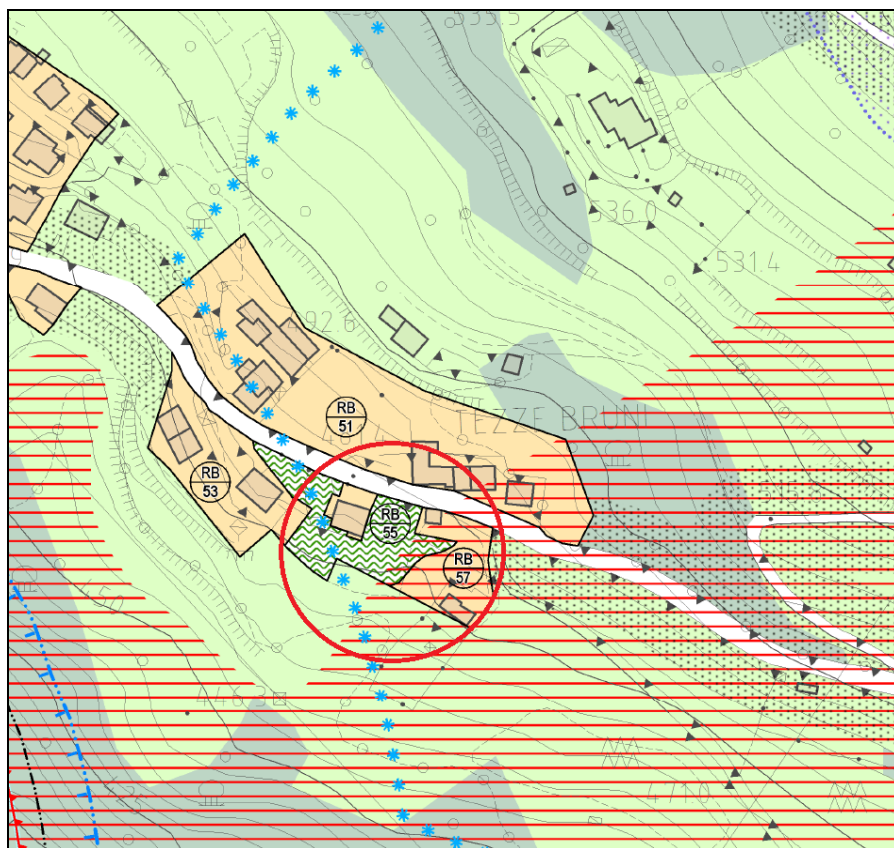


Figura 18. Estratto “Piano degli Interventi – PI – TAV. 3-3 – Usi e procedure: zone significative”

I Tessuti Residenziali Bassi (RB) sono considerati “zone B” ai sensi del DM 1444/68 come specificato nelle tabelle allegate alle NTO.

In particolare il fabbricato di cui alla Particella n.418 si trova all’interno di una zona “RB-55” mentre il fabbricato di cui alla Particella n.419 si trova all’interno di una zona “RB-57”, i cui indici sono i seguenti:

zona	H max	Edificabilità	Sme per nuovi edifici	DM 1444/1968	Prescrizioni particolari
RB 48	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB 49	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB 50	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB 51	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB 52	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB 53	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB 54	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB 55	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB 56	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB 57	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	
RB 58	7 m	1.5 mc/mq	400 mq	zona B	

Figura 19. Estratto “Piano degli Interventi – Elaborato 6 – Norme Tecniche Operative”

Per quanto concerne il fabbricato di cui alla Particella n.419, di cui fanno parte i depositi e la rimessa, l’area in cui è inserito risulta “non idonea” dal punto di vista della compatibilità geologica; in questo tipo di aree sono esclusi interventi di nuova edificazione che prevedano un incremento del carico insediativo (art.12 delle NTO).

7.5 Perimetro del “mandato”

L’incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell’impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell’incarico e competerà all’aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l’Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l’altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un

rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche “urbanistico-edilizie” non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all’accessibilità e all’abbattimento delle barriere architettoniche. L’acquisto all’asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell’immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell’immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all’immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l’aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l’eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l’eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI

8.1 Oneri e vincoli

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

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: **nessuno**;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: **nessuna**;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **nessuno**;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **nessuno**;
- e) l’esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **no**;
- f) atti impositivi di servitù sui beni pignorati: **nessuno**;
- g) provvedimenti di sequestro penale: **nessuno**;
- h) domande giudiziali: **nessuna**;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**;
- j) convenzioni urbanistiche: **nessuna**;
- k) convenzioni matrimoniali: **nessuna**;

- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nessuno**;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: **nessuno**;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: **nessuno**;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **no**;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **nessuno**;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **nessuno**;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: € **3.500,00**;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: € **1.500,00** per demolizione tettoie, comprensivo di trasporto e smaltimento alle pubbliche discariche del materiale di risulta;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **nessuno**;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: **nessuno**.

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 16/09/2024)

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 29/04/2024 ai n.ri 9030 R.G. – 6666 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario UNEP c/o Tribunale di Vicenza in data 15/03/2024 rep.n.1071/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di "BCC DI VERONA E VICENZA CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP." con sede a Fara Vicentino (VI) – C.F. 00232120246, contro i Sig.ri _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà per la quota di 1/2, e _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà per la quota di 1/2.

Immobili: Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 30:

- Particella n.418 sub.2 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.419 sub.3 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.419 sub.4 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 17/07/2019 ai n.ri 16363 R.G. – 2596 R.P., a favore di "BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP." con sede in Fara Vicentino (VI) – C.F. 00232120246, contro i Sig.ri i Sig.ri _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà per la quota di 1/2, e _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà per la quota di 1/2, a seguito di

Atto Notarile Pubblico in data 04/07/2019, N.171.821 di Rep. e N.42.258 di Racc. Notaio Dott. Michele Colasanto di Arzignano (VI)

Capitale € 75.000,00, Tasso interesse annuo 3,2%, Spese € 37.500,00, Iscriz. ipotec. per € 112.500,00, Durata anni 15

Immobili: Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 30:

- Particella n.418 sub.2 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.419 sub.3 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.419 sub.4 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

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

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, sono i seguenti:

a) iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 17/07/2019 ai n.ri 16363 R.G. – 2596 R.P., a favore di “BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP.” con sede in Fara Vicentino (VI) – C.F. 00232120246, contro i Sig.ri i Sig.ri nato a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/2, e nato a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/2, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 04/07/2019, N.171.821 di Rep. e N.42.258 di Racc. Notaio Dott. Michele Colasanto di Arzignano (VI)

Immobili: Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 30:

- Particella n.418 sub.2 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.419 sub.3 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.419 sub.4 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 29/04/2024 ai n.ri 9030 R.G. – 6666 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario UNEP c/o Tribunale di Vicenza in data 15/03/2024 rep.n.1071/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “BCC DI VERONA E VICENZA CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP.” con sede a Fara Vicentino (VI) – C.F. 00232120246, contro i Sig.ri nato a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/2, e nato a () il 20/05/1980 (C.F.) proprietà per la quota di 1/2.

Immobili: Comune di Recoaro Terme (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 30:

- Particella n.418 sub.2 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.419 sub.3 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.419 sub.4 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello e uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Gli immobili non sono costituiti in condominio.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato degli immobili verrà determinato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio verranno utilizzati i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

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

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Appartamento al piano primo, con soffitta, locale caldaia e terrazzo al piano secondo, oltre a terreni in quota indivisa di 1/4.
Ubicazione	Comune di Recoaro Terme (VI), Contrada Sberar n.10
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, 30 – Particella n.826 sub.2 (A/2)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 24/01/2022, Rep.47.779 – Racc.19.022 Notaio Dott. Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI)
Prezzo di vendita	80.000,00 (Euro ottantamila/00)

COMPARABILE B	
Descrizione	Appartamento al piano primo con pertinenziali soffitta al piano secondo, autorimessa al piano terra e lastrico solare al piano primo
Ubicazione	Comune di Recoaro Terme (VI), Via Fonte Giuliana
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 2 – Particelle n.930 sub.5 (A/2), sub.7 (C/6) e sub.8 (Lastrico solare)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 19/05/2023, Rep.28.170 – Racc.16.488 Notaio Dott. Renato Facchin di Schio (VI)
Prezzo di vendita	100.500,00 (Euro centomila cinquecento/00)

COMPARABILE C	
Descrizione	Casa di civile abitazione su quattro livelli (piani terra, primo, secondo e terzo/soffitta), oltre a locale deposito su volume edilizio separato
Ubicazione	Comune di Recoaro Terme (VI), Contrada Storti
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 43 – Particella n.390 (A/2) e Particellan.2142 (C/2)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 23/03/2022, Rep.12.004 – Racc.7.854 Notaio Dott.ssa Loretta Munzio di Vicenza
Prezzo di vendita	20.000,00 (Euro ventimila/00)

12.2 Stima del valore di mercato ([Allegato N.9](#))

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato*

al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%.”

Detto ciò, a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, e il più probabile valore di mercato alla data del 18/09/2024 risulti essere pari a:

€ 99.000,00 (€ novantanovemila/00 €), pari a 576,52 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

12.3 Determinazione del valore a base d’asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale:	€ 0.000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 3.500,00
- altri costi/oneri:	€ 1.500,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto propone al giudice dell’esecuzione un prezzo a base d’asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possono concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Quindi il **prezzo a base d’asta dei beni** è pari a: **€ 79.000,00 (€ settantanove mila /00).”**

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il valore attribuito all'unità abitativa (Particella n.418 sub.2) nell'Atto di divisione in data 24/11/1993 Rep. N.19.867 Notaio Dott. Carlo Sapienza di Valdagno (VI) di cui ai punti precedenti, era di Lire 104.400.000 (centoquattro milioni quattrocentomila).

Non risulta possibile indicare una valutazione per i depositi (Particella n.419 sub.3) e la rimessa (Particella n.419 sub.4), in quanto il valore attribuito nel medesimo atto di divisione era comprensivo di un'altra unità che non è oggetto di procedura esecutiva.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Sufficiente.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Gli immobili risultano pignorati per l'intera proprietà (1/1).

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati

Dai certificati di Stato di Famiglia e Residenza storico rilasciati dal Comune di Recoaro Terme in data 27/05/2024, risulta che dal 22/02/2023 i debitori esecutati risiedono in Contrada Tezze Bruni n.13/B nel Comune di Recoaro Terme (VI), cioè nell'appartamento posto al piano terra (non oggetto di procedura esecutiva), del fabbricato in cui è inserito l'appartamento che è invece interessato dal pignoramento di cui alla presente relazione di stima (Foglio 30, Particella n.418 sub.2).

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Dai certificati inviati dal Comune di Recoaro Terme in data 27/05/2024, i debitori esecutati non risultano coniugati.

15. LOTTI

Lotto unico costituito da appartamento di civile abitazione posto al piano primo con locali accessori al piano seminterrato, oltre a depositi (piani terra e sottostrada) e rimessa (piano terra) su volume edilizio separato, con propria individuazione catastale, posto nelle vicinanze.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Bassano del Grappa, li 18/09/2024

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

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Titoli edilizi ed elaborati grafici
8. Disciplina urbanistica
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
10. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
11. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
12. Ricevute invio perizia agli esegutati ed ai creditori