



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 413/2023 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:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **02/07/2024**

Identificazione beni: Beni in Roana (VI), Via Ca Balla, 11

Dati Catastali: NCEU, foglio 64°, p.lla 819, sub. 15 (A/2)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Bucco Simone** - Via Montello, 44 Marostica (VI)

Mail: simone@simonebuccogeometra.eu – tel: 0424/472076

Custode Giudiziario: **IVG** - Via Volto, 63 Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **413/2023**,

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 02/07/2024

Esperto stimatore: Geom. Bucco Simone

Diritto pignorato (pag. 8): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 8): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 8): monolocale costituito da camera con angolo cottura, bagno e terrazzo, inserito in un residence ad uso per lo più turistico ricettivo, nato quale albergo/hotel all'inizio degli anni '60, confinante con altro stabile della medesima tipologia ed al cui piano terra è presente un ristorante. L'unità è sita al piano primo, con accesso su area comune, al piano terra dello stabile sono presenti alcuni servizi comuni, con aree di relazione e servizi accessori. Sull'area esterna sono presenti anche dei posti auto.

Ubicazione (pag. 8): Comune di Roana, in località Cesuna, in via Ka Balla n. 11, camera n. 20)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 15): Comune di Roana N.C.E.U., foglio 64° **mappale 819 sub. 15**, categoria A/2, classe 6, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 24 mq, escluse aree scoperte 22 mq, rendita € 170,43, via Ka Balla n. 11, piano 1

Metri quadri (pag. 8): la superficie commerciale è pari a 23,50 mq .

Stato di manutenzione (pag. 8): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16): i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso non corrispondono in modo preciso ai dati identificativi catastali del bene. In particolare, nell'atto di pignoramento è indicato quale Comune "Cesuna di Roana", il comune corretto è



Roana, Cesuna è una località del Comune. Nella trascrizione del pignoramento è invece riportato correttamente il Comune di Roana. Non vi è dubbio sull'identificazione effettiva del bene dal punto di vista del Comune. Inoltre si sottolinea non essere stata pignorata in modo esplicito la quota di comproprietà sull'autorimessa comune sub. 8, come meglio specificato al paragrafo.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 19): nessuna, l'immobile risulta conforme sotto il profilo edilizio urbanistico

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 27): 27.000,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 26): comparabile A € 46.000,00 in data 13/05/2024, comparabile B in data 11/11/2023, comparabile C € 45.000,00 in data 27/01/2023

Valore di vendita forzata proposto (28): € 22.000,00

Valore debito: € 15.796,27 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 15): libero nelle disponibilità dell'esecutata

Titolo di occupazione (pag. 15): proprietà

Oneri (pag. 23): l'unità è inserita in un condominio. A promuovere la procedura è il residence per spese condominiali insolute. Non sono emersi particolari vincoli se non la specifica che l'unità è stata acquistata sia per uso personale ma anche per la locazione turistica. Vi è regolamento condominiale dettagliato. Le spese non pagate relative agli ultimi due anni antecedenti la presente sono pari ad € 2.436,58 per l'anno 2022 ed € 4.291,71 per l'anno 2023, con un totale pari ad € 6.728,29. Nella cifra sopra indicata sono compresi rispettivamente € 1.187,83 per ingiunzione di pagamento e € 3.178,76 per pignoramento in corso.

APE (pag. 15): l'Esperto ha fatto redigere l'Attestato di prestazione Energetica in quanto l'unità ne era sprovvista e risulta che l'unità oggetto di esecuzione è in classe energetica "E" con indice pari a 158,04 kWh/m³anno (vedasi attestato riportato all'allegato n. 1). L'APE redatto ha validità di 10 anni fino al 08/05/2034 salvo modifiche all'involucro dell'unità o agli impianti

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 29): vedasi cap. 16. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.2; inoltre quanto segue. Si ribadisce l'utilizzo turistico ricettivo dell'unità e del residence stesso, nonché la mancanza di pignoramento esplicito della quota di comproprietà sull'autorimessa comune di cui al sub. 8 medesimo mappale.

Lotti (pag. 29): la presente è composta da lotto unico con unico bene immobile.

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 pignorata, 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	7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	8
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	8
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.3 Confini N-E-S-O	9
3.4 Descrizione dettagliata dei beni	9
3.5 Certificazione energetica.....	15
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	15
4.1 Possesso.....	15
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	15
5. ASPETTI CATASTALI.....	15
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	15
5.2 Intestatari catastali storici.....	16
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	16
5.4 Giudizio di conformità catastale	16
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	19
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	19
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	19
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	19
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	20
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	22
7.4 Perimetro del “mandato”	22
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	23
8.1 Oneri e vincoli.....	23
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 23/04/2024)	23
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	24
9. SUOLO DEMANIALE.....	25
10. USO CIVICO O LIVELLO	25



11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	25
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	25
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	26
12.1 Metodo di valutazione.....	26
12.2 Stima del valore di mercato.....	27
12.3 Determinazione del valore a base d'asta	28
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi.....	28
12.5 Giudizio di vendibilità'	29
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	29
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	29
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato	29
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	29
15. LOTTI	29
16. OSSERVAZIONI FINALI.....	29
17. ELENCO ALLEGATI	31



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 30/01/2024 il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° REV-IT/CNGeGL/2023/5 TEGoVA, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 20087, con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, veniva nominato Esperto nella presente procedura, dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sonia Pantano.

In data 31/01/2024 ricevevo comunicazione via pec dell'incarico disponendo il giuramento telematico entro 7 giorni ed il medesimo giorno provvedevo a depositare l'accettazione dell'incarico con giuramento telematico

In data 05/02/2024 inoltravo richiesta di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, dei certificati anagrafici e di stato civile ai Comuni di Piazzola Sul Brenta e Roana. Nella medesima data inviavo check list preliminare al custode giudiziario per il visto.

A seguito delle risposte pervenute dal Comune di Roana e di Piazzola sul Brenta rispettivamente il 07 ed il 08/02/2024, in data 09/02/2024 inoltravo richiesta di ulteriori certificati civili al Comune di San Giorgio delle Pertiche.

In data 13/02/2024 mi perveniva risposta dall'Agenzia delle Entrate.

In data 14/02/2024 inoltravo comunicazione di primo sopralluogo alle parti.

In data 20/02/2024 inoltravo al custode giudiziario la documentazione relativa ai certificati anagrafici e di stato civile e dell'Agenzia delle Entrate per il completamento della check list preliminare.

In data 23/02/2024 mi perveniva check list con visto che depositavo poi in data 26/02/2024, inoltrando il documento depositato anche al Custode Giudiziario.

In data 05/03/2024 alle ore 14:00, insieme al custode giudiziario che aveva reperito le chiavi dell'immobile presso l'agenzia immobiliare che gestisce il condominio, accedevo e prendevo visione del bene oggetto di esecuzione, in particolare eseguivo documentazione fotografica, rilievo delle dimensioni per la verifica della conformità edilizio urbanistica e catastale, nonché reperivo informazioni necessarie alla redazione della presente.

In data 25/03/2024 inoltravo richiesta di documentazione e di informazioni all'amministratore di condominio che mi rispondeva il giorno seguente.

In data 08/04/2024 inoltravo richiesta di accesso agli atti al Comune di Roana per la verifica della conformità edilizio urbanistica, sulla base della documentazione inviata dall'amministratore di condominio.

In data 17/04/2024 e 20/04/2024 mi perveniva ulteriore documentazione da parte dell'amministratore di condominio.

In data 23/05/2024 mi recavo presso l'ufficio tecnico del Comune di Roana per visionare la documentazione reperita per l'accesso agli atti.

Nei giorni successivi eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Bassano del Grappa e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

La presente procedura esecutiva è relativa ad un monolocale inserito in un condominio nato quale albergo/hotel ed attualmente gestito quale residence. Più precisamente si tratta di una camera con angolo cottura, bagno e terrazzo, posta al piano primo di un edificio al cui piano terra sono presenti alcuni spazi comuni di relazione e di servizio. L'edificio in esame è una porzione di un più ampio complesso dove è presente anche un ristorante. Sorge in Comune di Roana, in località Cesuna, in zona centrale a ridosso del percorso turistico "strada della ferrovia", in via Ka Balla n. 11, stanza n. 20, piano primo.

Nell'area esterna sono presenti anche dei posti auto. L'unità in esame ha i diritti sui beni condominiali e comuni tra cui l'autorimessa.

La costruzione risale al 1961 e successivamente sono stati eseguiti interventi di manutenzione e ampliamento.

Si tratta di una zona completa di tutti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria dove gli immobili e le unità sono per lo più utilizzate quale seconda casa o per locazioni turistiche.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

L'esecutata, detiene la piena proprietà per la quota di 1/1 del bene oggetto di pignoramento e la situazione è confermata sia negli atti di provenienza che nelle visure catastali.

In riferimento al bene oggetto di esecuzione ed alla sua corrispondenza con i dati catastali, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati:

- Comune di Roana, N.C.E.U., **foglio 64° mappale 819 sub. 15**, categoria A/2. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso non corrispondono in modo preciso ai dati identificativi catastali del bene. In particolare, nell'atto di pignoramento è indicato quale Comune "Cesuna di Roana", il comune corretto è Roana, Cesuna è una località del Comune. Nella trascrizione del pignoramento è invece riportato correttamente il Comune di Roana. Non vi è dubbio sull'identificazione effettiva del bene dal punto di vista del Comune.

Preso cognizione dello stato dei luoghi, della conformazione degli immobili, della loro situazione catastale e valutata la commerciabilità degli stessi, il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che i beni debbano essere venduti in un unico lotto.

Lotto unico:

monolocale costituito da camera con angolo cottura, bagno e terrazzo, inserito in un residence ad uso per lo più turistico ricettivo, nato quale albergo/hotel all'inizio degli anni '60, confinante con altro stabile della medesima tipologia ed al cui piano terra è presente un ristorante.

L'unità è sita al piano primo, con accesso su area comune, al piano terra dello stabile sono presenti alcuni servizi comuni, con aree di relazione e servizi accessori. Sull'area esterna sono presenti anche dei posti auto. L'unità in esame ha i diritti sui beni condominiali e comuni tra cui l'autorimessa.

L'edificio sorge in Comune di Roana, in località Cesuna, in via Ka Balla n. 11, camera n. 20, direttamente confinante con il percorso turistico "strada della ferrovia".

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Roana, foglio 64° mappale 819 sub. 15.



L'unità confina a nord con l'esterno, ad est con altra unità di altro mappale (mappale 818), a sud in parte con altra unità ed in parte con corridoio comune e ad ovest con altra unità, salvo più precisi.

Il mappale 819 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 932, 818, 927, 930, 928 e 932 ancora, salvo più precisi.

Nel merito del pignoramento ed in particolari dei diritti pignorati rispetto alle identificazioni dei beni ed all'effettiva disponibilità/proprietà dei beni, si precisa che dalle ricerche effettuate, nell'atto di provenienza l'esecutata ha acquistato anche la quota di 37,770/1000 di proprietà sulle parti comuni, condominiali del fabbricato (come per legge stabilito) ma oltre alla hall, al vano scala, al disimpegno e altro è precisato essere stato acquisito anche il diritto su "...autorimessa adibita a lavanderia-stireria, quest'ultima così meglio descritta nella planimetria di cui alla scheda n. 1 reg. all'UTE di Vicenza in data 30/04/1980 al n. 282,.....". Eseguite le opportune ricerche, la scheda menzionata corrisponde all'attuale mappale 819 sub. 8 (di cui si riportano visura e planimetria a corredo dell'allegato n. 4, per pura completezza) cointestato a diversi soggetti con "quote da definire con atto legale".

Sentito anche l'amministratore condominiale, sembra che tale sub. Sia effettivamente comune a tutti, ma che la situazione delle intestazioni non sia mai stata effettivamente definita. Che dovrebbero essere eseguite delle correzioni e degli atti per dar corso ad una ridefinizione delle quote, ma che ad oggi non è previsto alcun intervento in tal senso. **La quota spettante all'esecutata su tale unità (sub. 8) non risulta essere stata pignorata.**

3.3 Confini N-E-S-O

L'unità confina a nord con l'esterno, ad est con altra unità di altro mappale (mappale 818), a sud in parte con altra unità ed in parte con corridoio comune e ad ovest con altra unità, salvo più precisi.

Il mappale 819 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 932, 818, 927, 930, 928 e 932 ancora, salvo più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Servizi.

L'edificio in cui è sita l'unità oggetto della presente relazione è ubicato in Comune di Roana in località Cesuna, a pochi passi della località.

La località dista circa 8 Km dal centro del Comune di Roana, in direzione sud e nel complesso il Comune è dotato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il Comune di Roana fa parte dell'Altopiano di Asiago.

Il comune di Roana offre alcuni dei servizi principali, sono presenti negozi al dettaglio, alimentari, farmacie, banche, poste, municipio, parchi giochi, scuole materne e scuole primarie, bar, ristoranti, pizzerie, ecc. Per le scuole medie, alcune scuole superiori ed altri servizi, ci si deve recare al vicino comune di Asiago a circa 8,5 Km o si deve scendere in pianura a Thiene o Bassano del Grappa rispettivamente a circa 26 e 41 Km.

L'ospedale più vicino è quello di Asiago.

Collegamenti.



Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici (con una fermata a pochi passi dallo stabile in esame) che conduce sia al Comune di Asiago che al Comune di Thiene. Da Thiene e da Asiago ci si può poi spostare nelle altre località.

Le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Thiene e di Bassano del Grappa.

Il casello autostradale più vicino è quello di Thiene.

Il vicino comune di Asiago è dotato di piccolo aeroporto turistico posto a circa 2 Km dal centro in direzione nord est.

Nel complesso la località è ben collegata al contesto.

Qualità e rating interno immobile.

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato, contiguo ad altro fabbricato della medesima tipologia e con le medesime caratteristiche tipologiche.

L'aspetto è quello tipico dell'edificio di montagna con tetti con elevata pendenza, rivestimenti in legno, forometrie inserite in modo armonioso tra i piani ed allineate tra esse. L'accesso avviene da sud, su un'area di relazione/servizio comune, da dove è poi presente una scala comune che conduce ai vari piani. L'unità è sita al piano primo con affaccio sul solo lato nord, con un'ampia porta finestra per la camera con angolo cottura ed una finestra per il bagno.

La panoramicità è tipica delle zone di montagna, lo stabile è sito al limite della zona densamente costruita, con affaccio su area verde.

A nord dello stabile, come anticipato è presente un percorso turistico e precisamente la vecchia stazione di Cesuna.

Gli impianti sono quelli minimi per l'uso residenziale, risalenti (almeno da quanto potuto vedere) all'epoca di costruzione dello stabile e, pertanto, non rispondenti alla normativa vigente in materia.

L'immobile nel complesso è in condizioni di manutenzione buone.

Strutture dell'immobile.

In riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, l'Esperto fa riferimento a quanto rilevabile nello stato di fatto ed a quanto rilevato durante il sopralluogo, limitatamente all'unità oggetto di pignoramento.

L'edificio è costituito da murature portanti e perimetrali in laterizio con rivestimento di tavolato in legno per i piani primo e secondo. Sono in laterizio forato anche le murature interne di divisione, tutte intonacate e tinteggiate a civile, con finitura a greggio tipica degli edifici di montagna.

I solai intermedi sono in laterocemento mentre quello di copertura è in legno con manto in lamiera.

I terrazzi hanno struttura in legno e parapetto in alluminio e legno.

La scala che collega internamente i vari piani è in calcestruzzo rivestita in marmo con parapetto in alluminio e legno.

Non è dato sapere la tipologia strutturale dell'altra unità.

Elementi di finitura.

Per quanto concerne le finiture dell'unità oggetto della presente, trattasi di finiture tipiche del periodo di costruzione e della destinazione d'uso dell'immobile.

La pavimentazione del vano principale è in moquette con battiscopa in legno, mentre il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche. Il terrazzo ha pavimentazione in piastrelle ceramiche.



Le porte interne sono in legno. In legno è anche il serramento a chiusura della porta finestra esterna, completo di doppio vetro; il serramento del bagno è invece in alluminio. Entrambi sono dotati di avvolgibili in PVC. Soglie e davanzali sono in marmo rosso.

Le pareti interne sono rivestite con carta da parati. Le finiture sono risalenti all'epoca di costruzione del bene.

Per quanto concerne le parti comuni, il disimpegno ha pavimentazione in legno con battiscopa abbinato e le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile. La pavimentazione della zona di ingresso è in piastrelle di cotto. I serramenti sono in legno.

Impianti.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia, realizzati all'epoca di costruzione dell'immobile e, per quanto riguarda l'unità in esame, oggetto di vecchi interventi di manutenzioni. Da quanto rilevato, nelle parti comuni gli impianti sembrano essere stati mantenuti in epoca recente.

L'edificio è allacciato alla rete elettrica, all'acquedotto comunale, al gas metano ed alla fognatura. L'unità è dotato dei soli impianti elettrici ed idrotermosanitario, con caldaia centralizzata. La caldaia funzionante a gas metano è collegata a termosifoni in ghisa. Le unità sono dotate anche di citofono.

Secondo quanto riferito e come si vedrà di seguito, viene versato un importo minimo per il riscaldamento centralizzato e successivamente ogni unità ha la propria quota in base all'effettivo utilizzo.

La caldaia è posizionata in apposito vano comune.

Descrizione dettagliata.

L'edificio in cui è sita l'unità oggetto della presente, come già detto è il tipico edificio di montagna, con tetto in andamento a falde di pendenza elevata, manto in lamiera, struttura in legno e rivestimento di parte dei prospetti in legno.

I prospetti, nel complesso sono semplici con forometrie inserite in modo armonico e allineate tra i piani, parapetti sia sul lato nord che sul lato sud, che costeggiano le varie unità e fungono da terrazzi. L'unità in esame si sviluppa sul lato nord.

L'unità ha diritto sulle parti comuni condominiali.

Non vi sono delimitazioni del lotto.

L'accesso all'unità avviene da prima attraverso la zona comune dove è presente una porta che conduce alla scala, fino al piano primo dove si apre un corridoio sul quale si affacciano le varie unità, tra cui quello in esame.

L'unità è costituita da un vano della superficie pari a circa 16 mq con altezza pari a 2,70 ml ed un bagno di circa 3 mq con altezza pari a 2,65 ml. La superficie complessiva commerciale è pari a 23,50 mq.

Il vano principale è arredato in modo tale da poter essere utilizzato sia come camera che come zona giorno, come meglio si vedrà dalla documentazione fotografica.

Lo stato di conservazione dell'unità è sufficiente, vista la vetustà della stessa, non risulta necessario alcun intervento di manutenzione urgente.

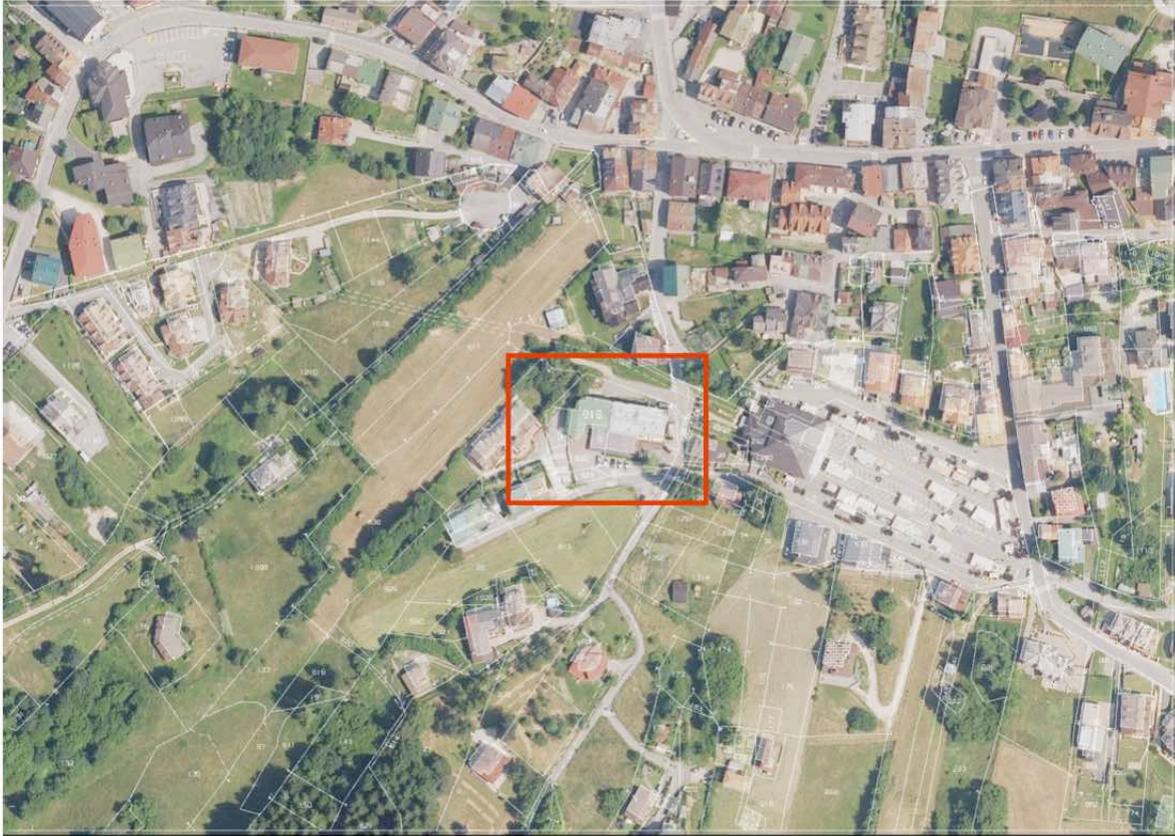
Si rimanda alla visione della documentazione fotografica di cui all'allegato n. 2 alla presente, nonché alle planimetrie di cui all'allegato n. 3 alla presente.

Come anticipato in premessa, con l'acquisto dell'unità l'esecutata ha acquisito anche il diritto sulle parti comuni dell'edificio tra cui l'autorimessa/lavanderia indicata quest'ultima con il sub. 8, subalterno però non oggetto di pignoramento.



Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le “due fonti” sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), dalla sovrapposizione si evince che la sagoma dell'intero fabbricato corrisponde con un buon grado di approssimazione all'ortofoto (vedasi allegato n. 4 alla presente).

Anno: 2015 - Ortofoto



Questo documento NON ha valore legale.

BCCSMN73C20E970N - 84b6d001-8702-4ae8-8722-3d0b97c18da

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.





Figura 2. Estratto mappa catastale.

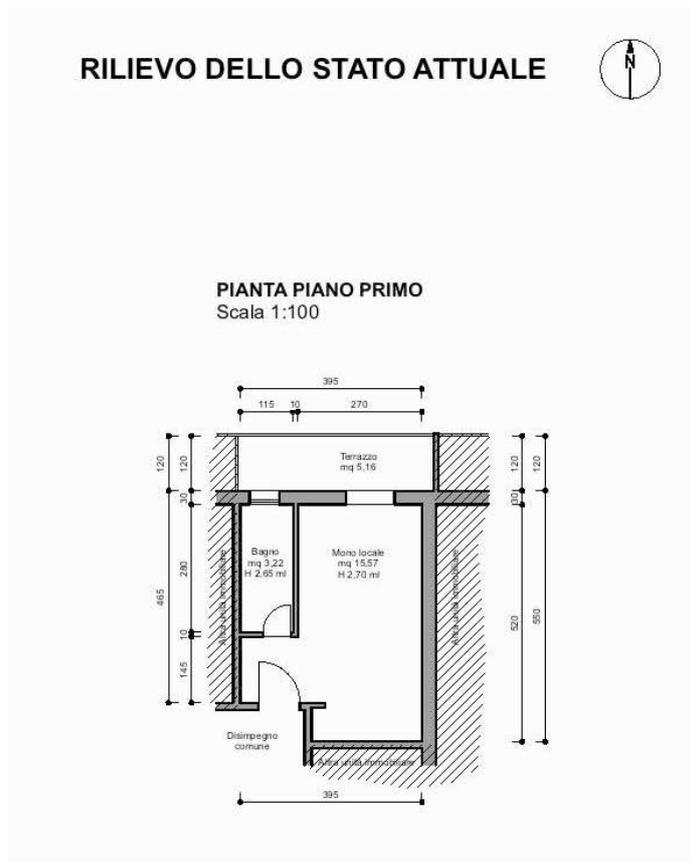


Figura 3. Planimetria immobili.





CONO VISUALE N° 1

IMMAGINE ESEGUITE CON FOTOCAMERA DIGITALE E RIPRODOTTE CON STAMPANTE LASER



CONO VISUALE N° 3

IMMAGINE ESEGUITE CON FOTOCAMERA DIGITALE E RIPRODOTTE CON STAMPANTE LASER



CONO VISUALE N° 2



CONO VISUALE N° 4



CONO VISUALE N° 5



CONO VISUALE N° 6

IMMAGINE ESEGUITE CON FOTOCAMERA DIGITALE E RIPRODOTTE CON STAMPANTE LASER



CONO VISUALE N° 9



CONO VISUALE N° 10

IMMAGINE ESEGUITE CON FOTOCAMERA DIGITALE E RIPRODOTTE CON STAMPANTE LASER



CONO VISUALE N° 7



CONO VISUALE N° 8



CONO VISUALE N° 11

Figura 4. Foto immobili.



3.5 Certificazione energetica

Per quanto concerne la certificazione energetica l'esecutata non ha fornito l'Attestato di Prestazione Energetica e conseguentemente l'Esperto ha provveduto a redigerlo dopo avere reperito dall'amministratore di condominio i codici dell'impianto centralizzato. Risulta che l'unità oggetto di esecuzione è in classe energetica "E" con indice pari a 158,04 kWh/m³anno (vedasi attestato riportato all'allegato n. 1). L'APE redatto ha validità di 10 anni fino al 08/05/2034 salvo modifiche all'involucro dell'unità o agli impianti.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 23/04/2024 l'unità di cui alla presente è in proprietà per la quota di 1/1 alla Sig.ra

e risulta in suo possesso. Durante il sopralluogo l'unità sembrava inutilizzata da tempo e, pertanto, da definirsi libera. Le chiavi sono detenute anche dall'agenzia immobiliare che amministra il condominio.

L'Esperto ha anche inoltrato richiesta di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati sull'unità, all'Agenzia delle Entrate, ed è pervenuta risposta negativa dall'ufficio di Vicenza.

La documentazione è riportata all'allegato n. 10 alla presente.

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

L'immobile è attualmente libero, ma nella disponibilità dell'esecutata che ne detiene il diritto di proprietà.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

In riferimento alla situazione catastale attuale degli immobili oggetto di pignoramento, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati (vedasi allegato n. 4 alla presente):

- Comune di Roana N.C.E.U., foglio 64° **mappale 819 sub. 15**, categoria A/2, classe 6, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 24 mq, escluse aree scoperte 22 mq, rendita € 170,43, via Ka Balla n. 11, piano 1.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano dalla costituzione del 30/04/1980 in atti dal 30/06/1987, le variazioni intervenute successivamente riguardano la toponomastica e/o i classamenti ma non hanno comportato modifiche ai dati identificativi catastali.

Il mappale 819 risulta essere ente urbano di 220 mq a seguito del frazionamento del 02/01/1980 in atti dal 20/11/1996, precedentemente il mappale 819 era ente urbano di superficie maggiore fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1973.



5.2 Intestatari catastali storici

L'unità oggetto della presente ha la medesima intestazione da oltre un ventennio, ovvero dal 1996, quando è stata acquistata dall'odierna esegutata

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Come precisato al precedente paragrafo 3.2 i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso non corrispondono in modo preciso ai dati identificativi catastali del bene. In particolare, nell'atto di pignoramento è indicato quale Comune "Cesuna di Roana", il comune corretto è Roana, Cesuna è una località del Comune. Nella trascrizione del pignoramento è invece riportato correttamente il Comune di Roana. Non vi è dubbio sull'identificazione effettiva del bene dal punto di vista del Comune.

Nell'atto di provenienza è riportato il numero della scheda relativa all'unità che corrisponde ai dati indicati nella planimetria rilasciata dalla banca dati, con i mappali originari (mappale 819). Senza dubbio l'immobile pignorato è quello compravenduto.

Inoltre, nel merito del pignoramento ed in particolari dei diritti pignorati rispetto alle identificazioni dei beni ed all'effettiva disponibilità/proprietà dei beni, si precisa che dalle ricerche effettuate, nell'atto di provenienza l'esecutata ha acquistato anche la quota di 37,770/1000 di proprietà sulle parti comuni, condominiali del fabbricato (come per legge stabilito) ma oltre alla hall, al vano scala, al disimpegno e altro è precisato essere stato acquisito anche il diritto su "*...autorimessa adibita a lavanderia-stireria, quest'ultima così meglio descritta nella planimetria di cui alla scheda n. 1 reg. all'UTE di Vicenza in data 30/04/1980 al n. 282,.....*". Eseguite le opportune ricerche, la scheda menzionata corrisponde all'attuale mappale 819 sub. 8 (di cui si riportano visura e planimetria a corredo dell'allegato n. 4, per pura completezza) cointestato a diversi soggetti con "*quote da definire con atto legale*".

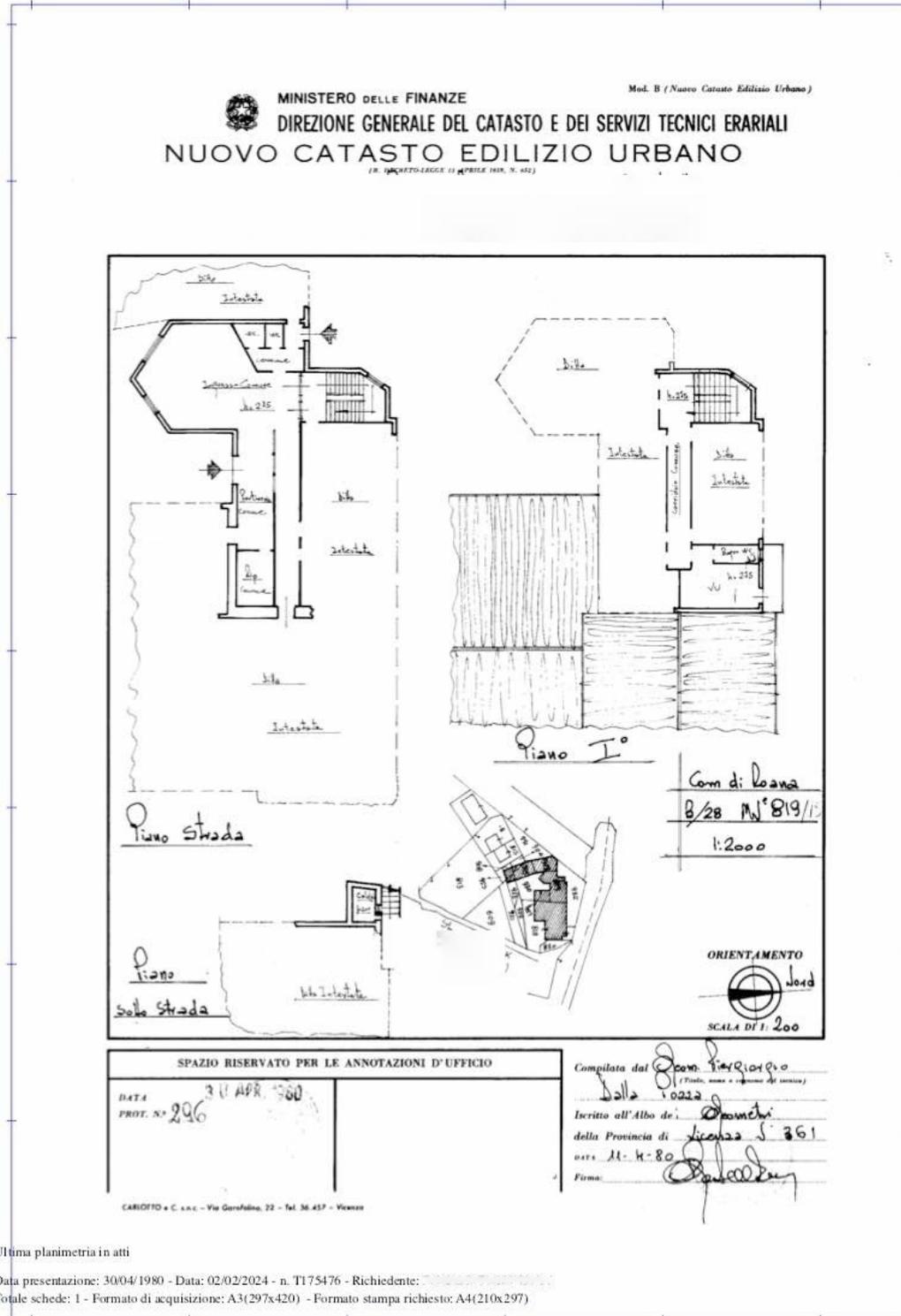
Sentito anche l'amministratore condominiale, sembra che tale sub. Sia effettivamente comune a tutti, ma che la situazione delle intestazioni non sia mai stata effettivamente definita. Che dovrebbero essere eseguite delle correzioni e degli atti per dar corso ad una ridefinizione delle quote, ma che ad oggi non è previsto alcun intervento in tal senso. La quota spettante all'esecutata su tale unità (sub. 8) non risulta essere stata pignorata.

5.4 Giudizio di conformità catastale

In riferimento alla situazione catastale l'Esperto ha eseguito rilievo dell'appartamento e lo ha sovrapposto alla planimetria catastale approvata e presente in banca dati (vedasi allegato n. 3 alla presente). Dalla sovrapposizione risultano delle lievi differenze interne/prospettiche e sulla sagoma, che non influiscono in modo sostanziale sulle consistenze catastali. Va precisato, per quanto concerne le differenze sulla sagoma, che potrebbe trattarsi anche di un errore grafico dovuto alla copia e/o alla scansione della planimetria in banca dati. Nel caso di vendita dei beni al di fuori della procedura esecutiva sarà necessario procedere alla regolarizzazione della planimetria che consta nella presentazione di pratica docfa di variazione catastale con corretta rappresentazione grafica dell'unità si prevede un costo complessivo di diritti, spese del tecnico incarico ed oneri accessori (IVA e Cassa Previdenziale) pari ad € 1.200,00.



Data presentazione: 30/04/1980 - Data: 02/02/2024 - n. T175476 - Richiedente: BCCSMN73C20E970N



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/04/1980 - Data: 02/02/2024 - n. T175476 - Richiedente:
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

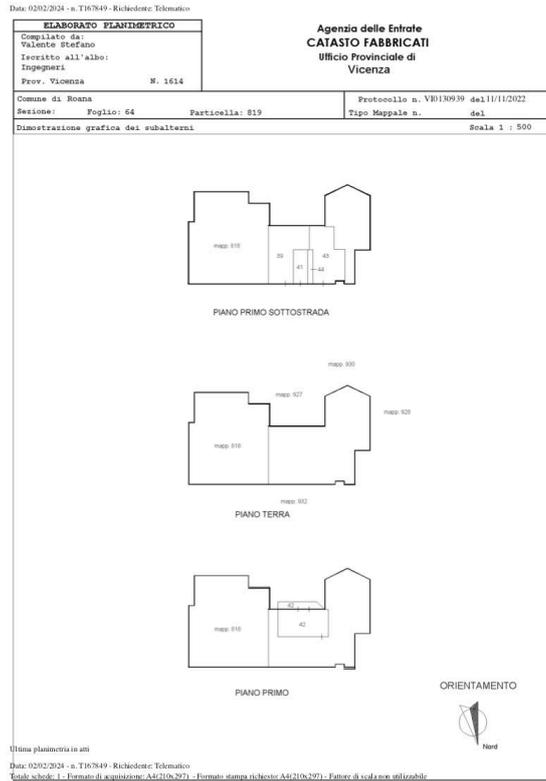


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.



Figura 7. Estratto mappa catastale



SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE E PLANIMETRIE CATASTALI



PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1:200

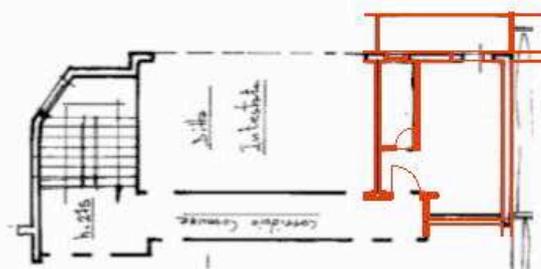


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

L'esecutata ha acquistato l'unità in esame oltre il ventennio antecedente il pignoramento immobiliare con atto di compravendita rep. 81.253 del 27/07/1996 del Notaio Dott. Muraro Giancarlo di Asiago, registrato a Thiene il 16/08/1996 al n. 961 serie 2v, trascritto a Schio il 21/08/1996 R.G. 5993 R.P. 4732. Con tale atto, acquistava il bene dalla

Dalla lettura dell'atto di compravendita si evidenzia che è ricompresa la quota di 37,770/1000 di parti comuni e che l'unità acquistata fa parte di un complesso turistico/ricettivo a funzione alberghiera e che l'unità sarà utilizzabile sia a scopo privato ma anche con locazione turistica. Sulle parti comuni si rimanda a quanto già precedentemente riportato ai paragrafi 3.2 e 5.3.

All'allegato n. 5 alla presente si riporta la copia dell'atto di provenienza.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Roana e per quanto concerne l'immobile oggetto della presente sono state fornite e reperite le seguenti pratiche (vedasi allegato n. 7 alla presente).



- Autorizzazione prot. 4.407 del 29/08/1961 rilasciata a _____ per la costruzione di una baita da adibirsi ad uso ristorante bar;
- Licenza Edilizia prot. 4.092/68 del 30/08/1968 rilasciata al _____ per la costruzione di fabbricato ad uso albergo in via Case Balla a Cesuna;
- Licenza Edilizia pratica n. 5.442/72 del 12/01/1973 rilasciata al _____ per ampliamento di esercizio pubblico/ricettivo in via Case Balla a Cesuna;
- Licenza Edilizia pratica n. 4.918/74 del 30/10/1974 rilasciata al _____ per costruzione di autorimesse in via Case Balla a Cesuna;
- Certificato di Abitabilità del 28/05/1975 rilasciato a _____ via Case Balla n. 11;
- Licenza Edilizia pratica n. 4.996/75 del 04/02/1976 rilasciata a _____ per costruzione di autorimesse in via Case Balla _____ a Cesuna;
- Concessione Edilizia n. 4967/80 del 19/04/1982 rilasciata a _____ per sopraelevazione di un fabbricato turistico residenziale _____ ;
- Concessione Edilizia n. 6118/82 del 10/03/1983 rilasciata a _____ per variante di sopraelevazione di un fabbricato turistico residenziale _____ ;
- Richiesta di voltura prot. 4967/80 del 26/01/1983, di intestazione delle concessioni a favore di _____
- Dichiarazione di Abitabilità prot. n. 535 del 16/03/1983 rilasciata a _____ per la sopraelevazione del fabbricato turistico/ricettivo.
- Concessione Edilizia in sanatoria prot. 2932/2919 del 20/03/2006 rilasciato a _____ per la sanatoria di una porzione di parti comuni.
- Concessione Edilizia in sanatoria prot. 4629 del 03/05/2011 rilasciato a _____ su richiesta originaria di _____ per la sanatoria limitatamente all'unità sub. 15.

7.2 Abusi/diformità riscontrati

L'accertamento di conformità viene eseguito limitatamente all'unità oggetto di esecuzione, escluse quindi le parti comuni condominiali. Il sottoscritto ha eseguito il rilievo dell'unità e lo ha successivamente sovrapposto al progetto approvato (vedasi allegato n. 3 alla presente). Innanzi tutto va precisato che l'ultimo elaborato relativo all'unità in questione corrisponde ad una pratica di condono edilizio, dove non sono riportate le singole quote dei vani.

Dalla sovrapposizione risulta che l'unità è conforme.



SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE E PROGETTO APPROVATO



PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1:100

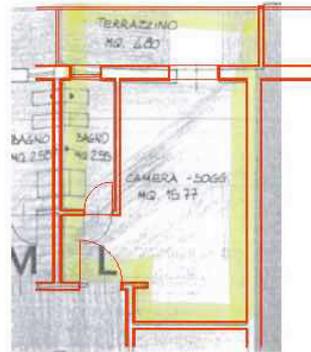


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

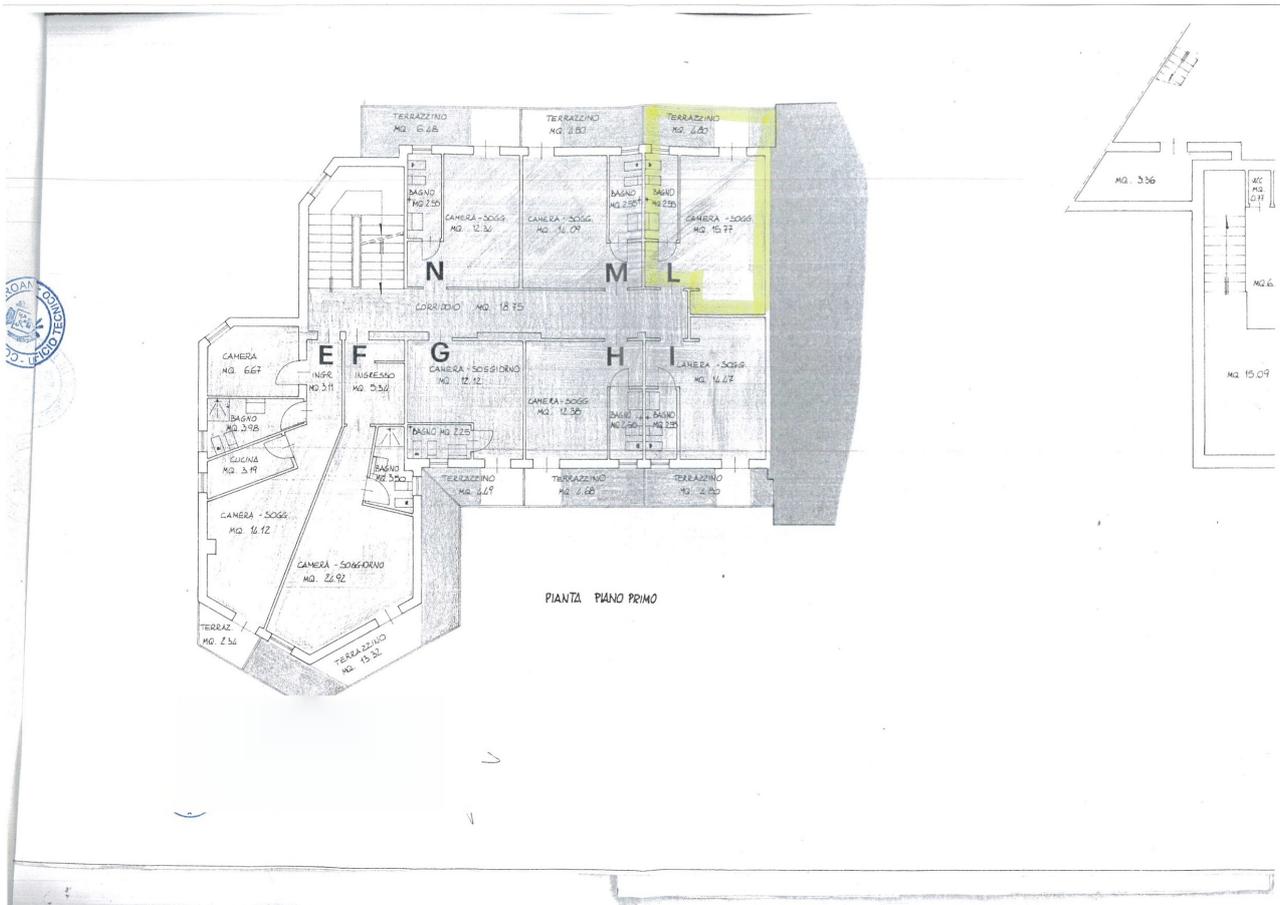


Figura 10. Stato approvato.



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Secondo quanto precisato al paragrafo precedente l'immobile risulta regolare e non vi è necessità di alcuna opera e/o pratica.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, trattandosi di fabbricato, l'Esperto non ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica; allo stato attuale, nel Comune di Roana, è presente un Piano degli Interventi vigente ed uno adottato. Secondo entrambi il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione è ricadente all'interno della zona "B3 – residenziale prevalentemente volta alla ricezione turistica". Comprende aree totalmente o parzialmente edificate prevalentemente indirizzate alla ricezione turistica ("seconde case"): in tali aree il PI conferma la consistenza edilizia esistente ad eccezione dei lotti liberi residue individuati con apposita grafica nelle tavole di Piano. Il PI si attua mediante intervento edilizio diretto.

Per gli edifici esistenti è prevista la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro il risanamento e la ristrutturazione.

Per quanto concerne i vincoli si precisa che in base al PI vigente non ci sono vincoli, mentre in base al P.I. Adottato l'immobile ricade all'interno della fascia di rispetto della ferrovia Campiello.

Si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 7 alla presente e alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Roana dove sono presenti tutte le specifiche dettagliate.

7.4 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 immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha eseguito una verifica sia per quanto concerne gli oneri derivati dal Piano Urbanistico del Comune di Roana, sia negli atti di provenienza degli immobili e sia per eventuali convenzioni e/o atti giudiziari.

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica si rimanda a quanto già descritto al precedente paragrafo 7.3.

Per quanto concerne vincoli riportati da atti di provenienza come sopra accennato, va sottolineato che l'obiettivo dell'acquisto è quello di consentire sia l'uso esclusivo del proprietario e sia il ricavo di un reddito da parte di altri soggetti, nell'ambito della destinazione turistico/ricettiva/alberghiera a cui appartiene l'unità. Non si evidenziano ulteriori vincoli.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 23/04/2024)

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare della certificazione ipotecaria aggiornata alla data del 14/12/2023, ha eseguito ulteriori verifiche in data 24/04/2024 aggiornate a tutto il 23/04/2024 (vedasi allegato n. 6 alla presente). Sulla base delle visure e delle verifiche redatte dal sottoscritto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati che verranno cancellate e/o ridotte, è il seguente:



Iscrizione in data 17/01/2006 R.G. 748 R.P. 131

Favore:

Contro:

Per: atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova, rep. 11947/2005 del 30/11/2005, per un importo capitale di € 217.224,26 ed un importo totale di € 220.000,00.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Roana, foglio 64°, mappale 819, sub. 15, categoria A2, consistenza 1,5 vani, piano 1.

Note: la presente iscrizione veniva eseguita in estensione all'iscrizione eseguita in Conservatoria di Padova in data 06/12/2005 R.G. 58516 R.P. 15854. Per la riduzione/cancellazione dell'iscrizione, trattandosi di ipoteca giudiziale, l'importo varierà in base all'importo di aggiudicazione del bene e potrà essere al massimo pari ad € 1.194,00 di imposta salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione.

Iscrizione in data 29/05/2023 R.G. 5605 R.P. 537

Favore:

Contro:

Per: atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza, rep. 3005 del 03/11/2022, per un importo capitale di € 13.796,67 ed un importo totale di € 25.000,00.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Roana, foglio 64°, mappale 819, sub. 15, categoria A2, consistenza 1,5 vani.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'iscrizione, trattandosi di ipoteca giudiziale, l'importo varierà in base all'importo di aggiudicazione del bene e potrà essere al massimo pari ad € 294,00 di imposta salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione.

Trascrizione in data 12/12/2023 R.G. 12557 R.P. 9780

Favore:

Contro:

Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Vicenza rep. 6.062 del 16/11/2023.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Roana, foglio 64°, mappale 819, sub. 15, categoria A2, consistenza 1,5 vani.

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

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

Come sopra anticipato, le note di cui al paragrafo precedente verranno cancellate e/o ridotte con l'aggiudicazione del bene. In particolare trattasi di:

- Iscrizione in data 17/01/2006 R.G. 748 R.P. 131
- Iscrizione in data 29/05/2023 R.G. 5605 R.P. 537
- Trascrizione in data 12/12/2023 R.G. 12557 R.P. 9780



9. SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto della presente procedura non ricade su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Il bene oggetto della presente procedura non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'unità in esame corrisponde ad un'unità turistico ricettiva inserita in un residence alberghiero denominato che il sottoscritto C.T.U. ha contattato per avere le informazioni necessari alla risposta del presente quesito. Va sottolineato che il residence è anche il soggetto procedente dell'Esecuzione in esame per il recupero degli oneri non versati dall'esecutata. Ne deriva che la vendita del bene dovrebbe andare a coprire gli oneri insoluti.

Dalla documentazione reperita, le spese medie annuali fisse ammontano a circa € 1.000,00 comprendendo spese di pulizia generali, assicurazioni, amministratore, manutenzione ordinaria, acquedotto, energia elettrica e quota fissa dell'impianto di riscaldamento, vi è poi invece una parte a consumo da pagare a parte.

Ad oggi non sono previste spese straordinarie deliberate, ma è in programma una riunione di condominio per il rifacimento del tetto e la sostituzione dei ripartitori del riscaldamento con probabilità che i lavori vengano approvati.

Le spese non pagate relative agli ultimi due anni antecedenti la presente sono pari ad € 2.436,58 per l'anno 2022 ed € 4.291,71 per l'anno 2023, con un totale pari ad € 6.728,29. Nella cifra sopra indicata sono compresi rispettivamente € 1.187,83 per ingiunzione di pagamento e € 3.178,76 per pignoramento in corso.

Il preventivo per le spese dell'anno 2024 ammonta ad € 1.179,18.

Come sopra precisato l'immobile oggetto della presente è stato pignorato direttamente dal Residence, non sono emersi ulteriori procedimenti in corso.

È presente il regolamento di condominio allegato all'atto di compravendita del 16/06/1980 rep. 37.639 del Notaio Dott. Giancarlo Muraro, registrato a Thiene il 25/06/1980 al n. 1926 vol. 2/A e trascritto a Schio il 02/07/1980 R.G. 4723 R.P. 3992 (riportato all'allegato n. 8 alla presente).

Il condominio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato ed ogni unità ha un misuratore di energia utilizzata su ogni radiatore. Il condominio non è dotato di impianti particolari, ma di un'area di hall comune e di servizi igienici comuni.

L'amministratore mi ha fornito la tabella dei millesimi di proprietà, riportata all'allegato n. 8 alla presente, mentre i millesimi di proprietà riportati nell'atto di compravendita sono pari a 37,770/1000.

Sono stati reperiti i certificati di conformità relativi alla sostituzione della caldaia con allacciamento alle tubazioni esistenti (anno 2016) nonché della manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico delle parti comuni (anno 2017).



Ulteriore nota sull'aspetto condominiale, va eseguita circa il mappale 819 sub. 8 che corrisponde ad un'unità censita quale C/6 adibita ad autorimessa/lavanderia di cui i vari intestatari delle unità del mappale 819 hanno diritto di comproprietà, della quale la stessa esecutata detiene una quota non pignorata, ma regolarmente acquisita con atto di provenienza.

Sentito l'amministratore di condominio, in alcuni atti di compravendita è stata effettivamente compravenduta la quota di sub. 8, in altri invece no, ritenendola una parte condominiale. Sarebbe necessaria un'importante verifica e ricerca per sistemare definitivamente la situazione, ma al momento non è prevista. L'eventuale correzione/sistemazione riguarderebbe tutti i comproprietari delle unità di cui al mappale 819.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

I beni oggetto di pignoramento, verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero 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.

Più precisamente il criterio utilizzato è il Market Comparison Approach (M.C.A.), ovvero un procedimento di stima che rientra nelle stime pluriparametriche e che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

Perché la stima eseguita con questo metodo sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il presente calcolo sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili, ovvero compravendite di immobili simili a quello in esame.

Sono doverose alcune premesse sulla base delle quali l'Esperto ha provveduto a definire il valore degli immobili e la ricerca dei comparabili:

- sono state trovate tre compravendite di unità facenti parte del medesimo condominio;



- le compravendite sono avvenute nei 18 mesi antecedenti la presente relazione;
- le unità sono del tutto simili sia a livello di conformazione che a livello di finiture, strutture e destinazione;
- le unità compravendute quindi hanno il medesimo stato di manutenzione, la medesima epoca di costruzione.
- Delle compravendite reperite si è poi preso in considerazione le due più recenti in quanto più simili a livello di superfici al subject.

In particolare per ottenere il valore finale l'Esperto ha individuato le superfici delle unità, lo stato di manutenzione, il numero di servizi sia delle unità prese come comparabili, sia del subject.

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.

Per la determinazione del valore finale di vendita della proprietà sottoposta ad esecuzione, vanno altresì tenuti in considerazione:

- che l'immobile in esame è utilizzato quale seconda casa per aspetti turistici;
- che le chiavi dell'immobile sono detenute dall'amministratore di condominio;
- l'andamento di mercato immobiliare di immobili simili;
- le condizioni di manutenzione dell'immobile.

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, 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, premesso che 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, il più probabile valore di mercato alla data del 02/06/2024 risulti essere pari a:

€ 27.000,00 (ventisettemila/00 €), pari a 1.148,94 €/m², tenuto in considerazione che la superficie commerciale è pari a 23,50 mq.



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 come si vedrà con maggiore dettaglio al paragrafo successivo”.

Si rimanda alla visione dell'allegato n. 8 alla presente per le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- *costi per la regolarizzazione catastale:* € 1.200,00
- *spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:* € 6.728,29

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 possano concretizzarsi:

- a) *nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- b) *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- c) *nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- d) *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;*
- e) *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: € 21.750,00 arrotondato ad € 22.000,00 (€ ventiduemila /00).”

Va specificato che non sono state detratte le spese di condominio insolute in quanto è lo stesso condominio ad essere la parte procedente.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'unità oggetto della presente è stata oggetto di trasferimento nel 1996 ed è stata acquistata per un prezzo pari a £ 30.000.000. Non sono stati reperiti i dati precedenti visto la distanza temporale dall'attualità al momento dell'acquisto da parte dell'esecutata.



12.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile ha una buona appetibilità, trattasi di immobile per investimento quale seconda casa e casa vacanze, da porre a reddito.

L'unità è inserita in un contesto di area turistica, in un residence complessivamente ben tenuto. L'unità necessita di manutenzione per essere ammodernata e accogliente, così da poter essere locata con più facilità.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento in questione è relativo all'intera proprietà in capo all'esecutata, riguarda un'unica unità e viene venduta in un unico lotto.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

Il bene oggetto della presente è l'unico pignorato e viene venduto in un unico lotto.

16. OSSERVAZIONI FINALI

L'esperto incaricato alla presente procedura, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- trattasi di monolocale costituito da camera con angolo cottura, bagno e terrazzo, inserito in un residence ad uso per lo più turistico ricettivo, nato quale albergo/hotel all'inizio degli anni '60, confinante con altro stabile della



medesima tipologia ed al cui piano terra è presente un ristorante. L'unità è sita al piano primo, con accesso su area comune, al piano terra dello stabile sono presenti alcuni servizi comuni, con aree di relazione e servizi accessori. Sull'area esterna sono presenti anche dei posti auto.

- L'edificio sorge in Comune di Roana, in località Cesuna, in via Ka Balla n. 11, camera n. 20, direttamente confinante con il percorso turistico "strada della ferrovia".
- Le condizioni dell'immobile sono sufficienti.
- L'immobile è attualmente libero nella disponibilità dell'esecutata.
- Risultano difformità catastali per le quali vi è necessità di procedere con la regolarizzazione ma che non pregiudicano la vendita in fase esecutiva.
- Si precisa che non è stata pignorata la quota individua sull'autorimessa sub. 8, il tutto come meglio specificato nei precedenti paragrafi.
- Il lotto ha una buona appetibilità.
- Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1.
- Il prezzo base di stima corretto tiene in considerazione l'attuale periodo economico.

Valore di mercato € 27.000,00.

Valore di stima corretto € 22.000,00.

Marostica, li 31/05/2024

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



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. CDU, documentazione urbanistica, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile ed estratto di matrimonio
10. Documentazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia alle parti

