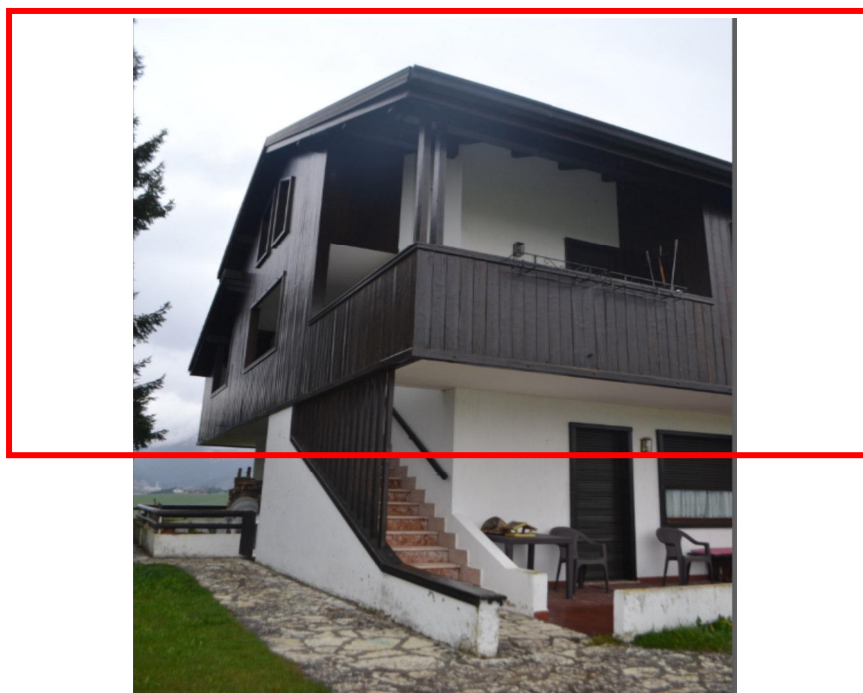




TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 176/2023 RGE
ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico (o Lotto n. 1 di 1)



Giudice: **Dott. ssa MARIALUISA NITTI**
Creditore procedente: **Banca del Veneto Centrale Credito Cooperativo Soc. Coop.**
Esecutato: *****
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/09/2024**
Identificazione beni: Beni in Gallio (VI), Contrada Stellar, Cond. Bellavista, n.1
Dati Catastali: NCEU, foglio 7, p.lla 6, sub. 6 (A/3), sub. 18 (C/6),
sub.29 (C/2) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore: **Arch. Michela Marchi** - Via Antonio Chinotto, 18, Vicenza
Mail: michela.architetto@libero.it – tel: 0444/543838-3356100320
Custode Giudiziario: **I.V.G. VICENZA srl** - Via Volto, 63, Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 176/2023, promossa da: **Banca del Veneto Centrale Credito Cooperativo Soc. Coop.**

Giudice: Dott. ssa MARIALUISA NITTI

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/09/2024

Esperto stimatore: Arch. Michela Marchi

Diritto pignorato (pag. 9): diritto pignorato piena proprietà complessiva quota di 1/1 in capo all'esecutato, relativamente ai beni descritti in perizia.

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 9): -

Tipologia bene pignorato (pag. **Errore. Il segnalibro non è definito.**): appartamento duplex distribuito al piano primo e secondo, di un condomino, con cantina e posto auto in autorimessa comune;

ubicazione (pag. 10): Gallio (VI), CONTRADA STELLAR, n.84, CONDOMINIO BELLAVISTA 1;

Dati catastali attuali dei beni (pag. 9-20-21): NCEU, foglio 7, p.lla 6, CORPO A) APPARTAMENTO DUPEX-sub. 6 (A/3), CORPO B) sub.29 (C/2); CORPO C) sub. 18 (C/6);

Metri quadri (pag. 14-20-23): superfici lorde dei: CORPO A) locali di abitazione 53,00 m² circa, terrazzi 11,44 m² circa, CORPO B) cantina/deposito 8,05 mq, CORPO C) posto auto in autorimessa comune 12,00 m² circa;

Stato di manutenzione (pag. 14-20-23): stato di manutenzione dei beni sufficiente;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 26): nessuna- non vi sono difformità tra i dati degli immobili o degli esegutati rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento e/o della sua nota;

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 26-38): vi sono difformità edilizie e catastali, l'esperto ha indicato i relativi costi necessari alla loro regolarizzazione;

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 46): valore di mercato dei beni, al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro **€ 84.878,62 (importo in OTTANTAQUATTROCENTOSETTANTOTTO/62 €), pari a 1.341,10 €/m².**

Date/valori comparabili reperiti (pag. 47): comparabile A: 16/03/2024, 185.000,00 €; comparabile B: 21/02/2024, 130.000,00 €; comparabile C: 16/04/2024, 145.000,00 €, comparabile D: 29/05/2021, 147.000,00 €)

Valore di vendita forzata proposto (pag.48): valore a base d'asta dei beni **€ 57.152,01**

Valore debito: valore del debito, rilevabile dall'atto di pignoramento: € 300.000,00 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento;

Occupazione (pag. 24): L'immobile al momento del sopralluogo con il custode risultava libero, trattandosi comunque di una casa utilizzata per villeggiatura.



Titolo di occupazione (pag. 24): -

Oneri (pag. 45): **Un totale dovuto al Condominio da parte dell'esecutato di Euro 3.250,89.**

Le spese ordinarie dichiarate dall'amministratore per i beni si attestano a **Euro 1.359,15 annui;**

APE (pag. 14): Attestato di Prestazione Energetica – classe E;

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

Lotti (pag. 46): LOTTO 1

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.

N.B. – La scheda sintetica funge anche da indice, per cui va messa subito dopo la copertina della perizia e prima della perizia stessa.

N.N.B. - In caso di suddivisione in lotti va fatta una scheda sintetica per ogni lotto.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	9
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	9
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	9
3.3	Confini N-E-S-O.....	10
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	10,23
3.5	Certificazione energetica	16
3.6	Possesso	27
3.7	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	27
4.	ASPETTI CATASTALI	27
4.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	27
4.2	Intestatari catastali storici	28
4.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	29
4.4	Giudizio di conformità catastale	29
5.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	34
5.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	34
6.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	35
6.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	35
6.2	Abusi/difformità riscontrati	41
6.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	42
6.4	Perimetro del “mandato”	43
7.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	45
7.1	Oneri e vincoli	45
7.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023)	46
7.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	46
8.	SUOLO DEMANIALE.....	46
9.	USO CIVICO O LIVELLO.....	46
10.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	46



10.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	46
11.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	47
11.1	Metodo di valutazione	47
11.2	Stima del valore di mercato	48
11.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	50
11.4	Confronto con trasferimenti pregressi	52
11.5	Giudizio di vendibilità'	52
12.	COMODA DIVISIBILITA'	52
13.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	52
13.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	52
13.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	52
14.	ELENCO ALLEGATI.....	53



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

PREMESSA

In data 20-02-2024, la sottoscritta CTU arch. Michela Marchi, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto, 18 di Vicenza, in qualità di esperto valutatore nella procedura in epigrafe, veniva nominata dal Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti, con l'incarico di redigere una perizia di stima; degli immobili siti in GALLIO (VI), nel condominio BELLAVISTA 1, e precisamente: appartamento ubicato in Contrada STELLAR n. 84, al piano primo, cantina e posto auto in autorimessa condominiale, ubicate al piano interrato, come meglio descritto nelle planimetrie e nelle schede catastali allegate.

Veniva nominato in qualità di custode l'I.V.G. del Foro di Vicenza.

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, contattava il custode per il controllo congiunto della documentazione presente nel fascicolo procedurale.

La scrivente contattava il custode al fine di concordare la data per effettuare l'accesso presso l'immobile pignorato e inviare la raccomandata di avviso all'esecutato;

Procedeva, quindi, esaminando gli atti del provvedimento ed eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

-in data 03.04.2024 è stata redatta la check-list congiuntamente con il custode nella veste dell'avv. Elisa Tagliaro;

- la stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli Internationale Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;

- tramite visure presso l'Agenzia del Territorio e ai Registri Immobiliari, richieste di copia di documenti a Notai, è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà con particolare rilievo di vincoli e gravami aggiornati;

- congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuarsi il giorno 03.04.2024 alle ore 10:00;

- in data 03.04.2024 è stato effettuato dall'esperto il sopralluogo congiunto con il custode, con rilievo metrico e fotografico;

-in data 15.04.2024 l'esperto richiedeva all'amministratore condominiale IMMOBILIARE ALTOPIANO nella persona dell'amministratore sig. Longhini, copia dei documenti riguardanti:

- 1) CODICE FISCALE CONDOMINIO BELLAVISTA 1
- 2) REGOLAMENTO CONDOMINIO BELLAVISTA 1
- 3) BILANCIO CONSUNTIVO CONDOMINIO BELLAVISTA 1 2021/2022
- 4) BILANCIO PREVENTIVO CONDOMINIO BELLAVISTA 1 2022/2023
- 5) BILANCIO CONSUNTIVO CONDOMINIO BELLAVISTA 1 2022/2023
- 6) BILANCIO PREVENTIVO CONDOMINIO BELLAVISTA 1 2023/2024

con risposta del 17.04.2024, successivamente integrata con l'invio del libretto impianti e del verbale dell'ultima assemblea con il dettaglio delle spese straordinarie;

- in data 14.03.2024 l'esperto stimatore inviava una mail, precisamente a: noreply@comune.gallio.vi.it, all'UTC di Gallio (VI) per "l'accesso atti e certificati", la pratica 'Richiedere l'accesso agli atti' è stata protocollata con N° 2660 del 14-03-2024; inviati alla scrivente in data 04/04/2024;



- in data 10.04.2024 l'esperto stimatore riceveva mail dall'indirizzo urbanistica@comune.gallio.vi.it, ovvero dall'UTC di Gallio (VI) per l'integrazione dei documenti mancanti per la verifica dell'accesso atti, inviati alla scrivente in data 11/04/2024;

-in data 14.03.2024 al prot.n.0002647 l'esperto scriveva all' Ufficio Urbanistica del Comune di Gallio (VI) per ottenere copia del Certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno su cui insistono i beni pignorati, a seguito della richiesta riceveva il documento in data 25.03.2024;

- è stata effettuata dall'esperto la verifica delle ispezioni ipotecarie aggiornate;

La sottoscritta è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.

Note inerenti gli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
5. La stima è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

L'esperto precisa che:

- il CDU allegato ha validità un anno dalla data del rilascio e dovrà essere richiesto nuovamente nel caso scadessero i termini.
- l'APE allegato ha validità dieci anni dalla data di emissione.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

Beni in Comune di GALLIO (VI): APPARTAMENTO DUPLEX- Contrada Stellar n. 84, Piano 1°-2°, CONDOMINIO BELLAVISTA 1; CANTINA E POSTO AUTO IN AUTORIMESSA COMUNE, Piano S.1°- Lotto 1 di 1°

Corpo A) APPARTAMENTO DUPLEX; consistente in un appartamento distribuito tra il piano primo e il piano secondo, all'interno di una palazzina affiancata ad un'altra, di un fabbricato denominato CONDOMINIO BELLAVISTA 1, sito nel Comune di GALLIO (VI), con accesso pedonale da Contrada STELLAR n. 84; in posizione tranquilla ed immersa nel verde, a confine con il Comune di Asiago (VI), località Sleghe. Il condominio è **privo di ascensore**; sono presenti 10 unità abitative adibite ad uso residenziale. Il fabbricato è costituito da 2 piani fuori terra, più piano interrato e sottotetto, con annesso scoperto comune anche agli altri subalterni, coltivato a giardino. L'autorizzazione a costruire in essere è stata rilasciata nel 1975; all'immobile si accede salendo la scala posta sul lato sud, attraversando le parti comuni adibite a percorsi pedonali. Arrivati sul pianerottolo al piano primo, corrispondente alla terrazza comune anche ad un'altra unità immobiliare, ci si trova di fronte alla porta d'ingresso del bene, che è un appartamento composto da 2,5 vani, oltre al bagno e ad un corridoio. L'immobile è distribuito al **piano primo** con: un ingresso, adiacente si trova la zona cucina, caratterizzata dalla presenza di un camino in muratura, ed un bagno; di fronte alla porta d'entrata si trova una scala che conduce alla camera da letto e al ripostiglio, distribuiti al **piano secondo**. Il contesto non è stato mai oggetto di ristrutturazione, si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti.

Il condominio risulta ubicato in un lotto di pertinenza esclusiva in prossimità della strada di lottizzazione. La zona su cui insiste l'immobile è caratterizzata da una buona presenza di aree esterne e di parcheggio. All'appartamento si arriva dalla pubblica via attraversando l'entrata pedonale, realizzata in muratura e priva di cancello, e accedendo alla corte esterna comune.

I vialetti pedonali, che conducono al fabbricato sono realizzati con la tecnica dell'opera incerta, utilizzando il marmo biancone di Asiago, il resto dell'area risulta a giardino fatta eccezione dell'area di parcheggio e della rampa che conduce al piano interrato.

3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto di proprietà: -per la quota di 1/1 per il diritto di Piena Proprietà di ABITAZIONE, CANTINA e POSTO AUTO in autorimessa condominiale, in capo a: *****

Identificato al Catasto fabbricati: ABITAZIONE TIPO ECONOMICO:

Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati, censiti al Foglio 7:

Catasto Fabbricati del Comune di GALLIO (VI), Contrada Stellar, censito al NCEU come segue:

-CORPO A) APPARTAMENTO- Foglio 7, part. 6, sub. 6, A3-abitazione di tipo economico, Classe 2, vani 2,5, totale 52 mq, esclusa aree scoperte di 49 mq, rendita Euro 129,11; Piano 1-2

N.B. Nella visura catastale e nell'atto di compravendita è riportato erroneamente come indirizzo contrada Stella.



3.2 Confini N-E-S-O

N.E.S.O. CONFINI: **appartamento duplex- piano 1°- 2°** – per due lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune e terrazza esterna, per un lato confina con altre 2 U.I. di proprietà di terzi e verso il vano scale esterno; Salvi i confini più precisi;

3.3 Descrizione dettagliata dei beni

- **BENE E UBICAZIONE**

Appartamento ubicato al piano quarto di un condominio con annessa cantina al piano terra e un posto auto coperto all'interno di un'autorimessa condominiale, anch'esso al piano terra, con annesse parti comuni.

Provincia: VICENZA

Comune: GALLIO

Fascia/zona:

Periferica/AREA RESIDENZIALE: Semicentrale/AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE

FASCIA CENTRALE (VI).

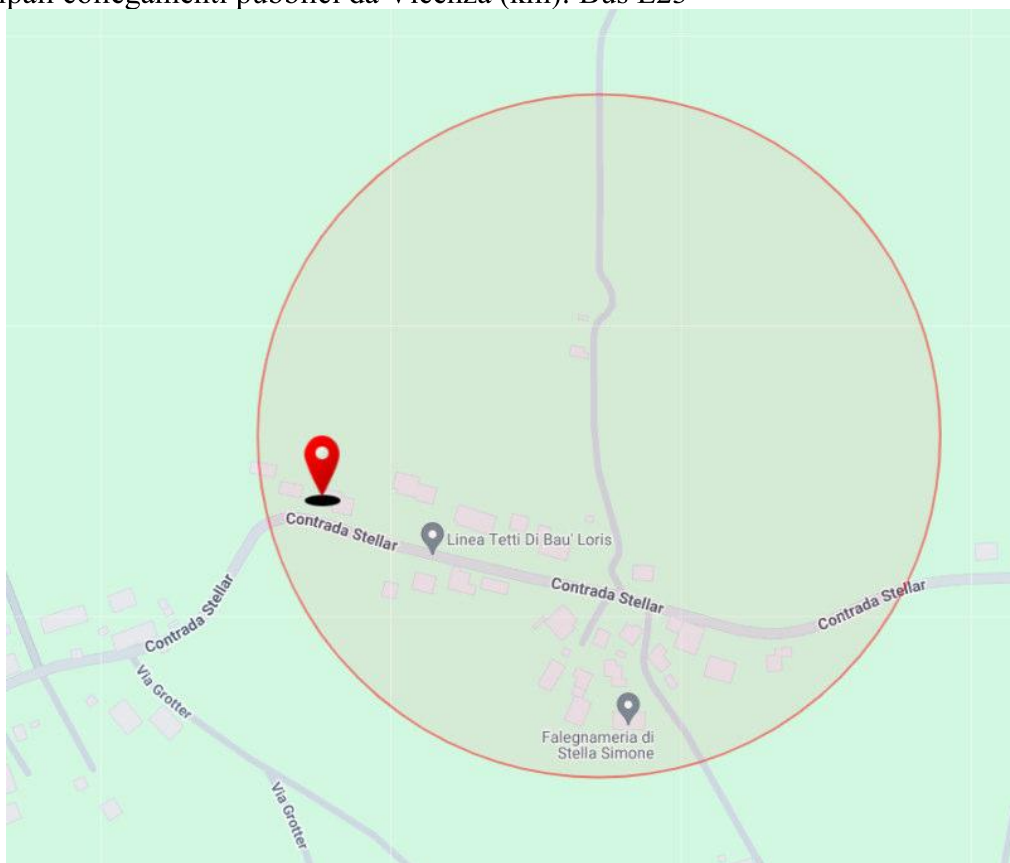
Zona Omogenea: C1

Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI

Destinazione: RESIDENZIALE

La zona nella quale si opera si mostra dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con una ordinaria viabilità cittadina che consente un immediato collegamento con il centro cittadino e con le principali arterie di scorrimento veicolare nazionale.

Principali collegamenti pubblici da Vicenza (km): Bus E23



Ricerca punti di interesse (POI) ?









I punti di interesse sono forniti tramite il servizio **Overpass API** basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza **Open Data Commons Open Database License (ODbL)** dalla **OpenStreetMap Foundation (OSMF)**.

- Scuole
- Luoghi di ristoro
- Banche
- Salute
- Svago e cultura
- Centri commerciali
- Trasporti
- All'aperto

Cerca nel raggio di 2000 m dal centro della mappa

Cerca

Risultati

<input checked="" type="checkbox"/>  Scuole	0
<input checked="" type="checkbox"/>  Luoghi di ristoro	9
<input checked="" type="checkbox"/>  Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/>  Salute	1
<input checked="" type="checkbox"/>  Svago e cultura	1
<input checked="" type="checkbox"/>  Centri commerciali	2
<input checked="" type="checkbox"/>  Trasporti	18
<input checked="" type="checkbox"/>  All'aperto	2

POI-punti d'interesse

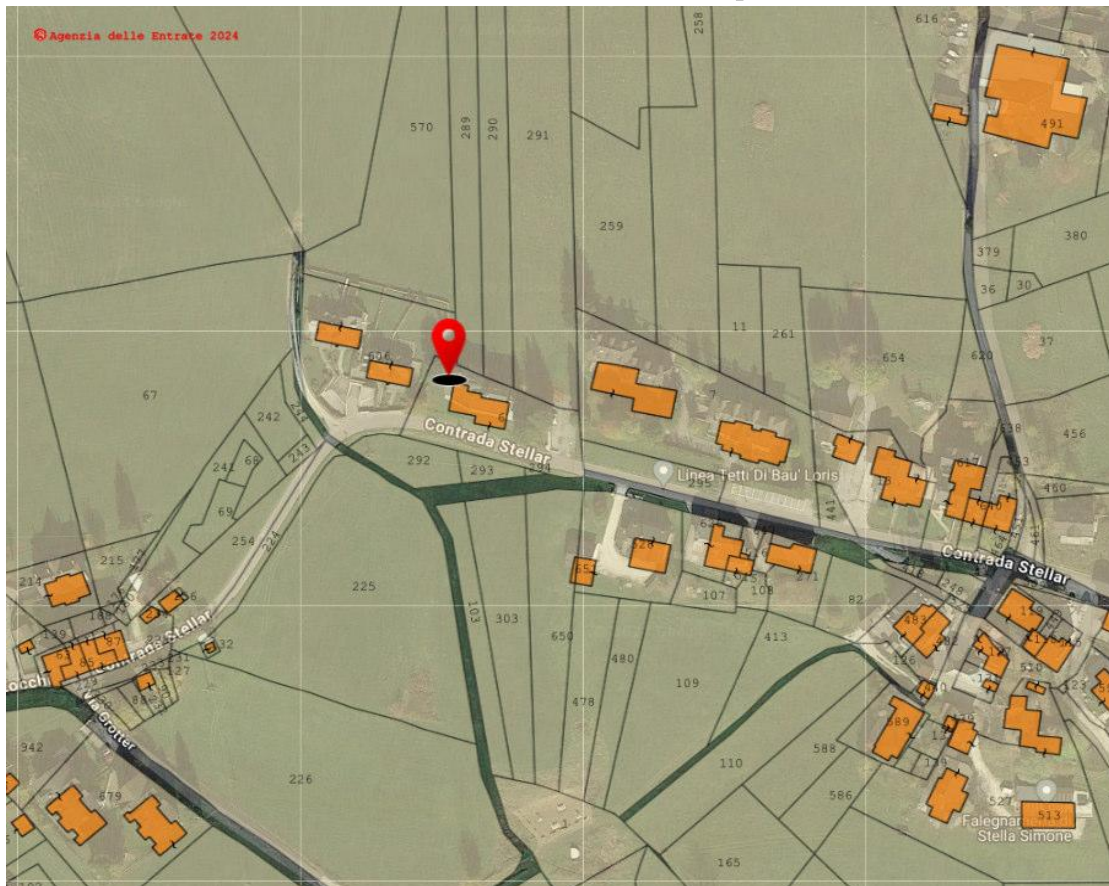


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.





Figura 2. Estratto di mappa

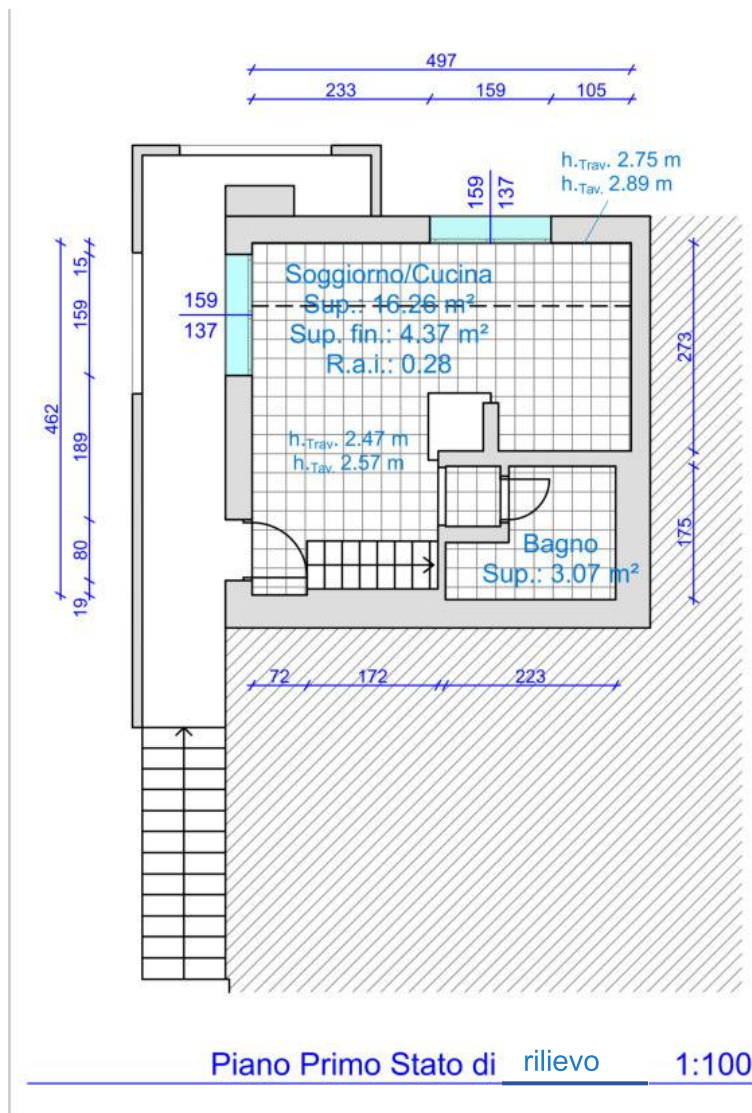


ORTOFOTO



Nel dettaglio il bene è rappresentato da un appartamento duplex che si sviluppa al piano primo e secondo di un fabbricato affiancato, all'interno di un complesso condominiale. Trattasi di un edificio prevalentemente residenziale, con dieci appartamenti di varie dimensioni distribuiti su due piani fuori terra, più un piano interrato e un sottotetto. La struttura è realizzata in blocco di calcestruzzo leggero, su fondazioni continue di cemento armato. La rampa del vano scale esterno e la muratura portante sono in c.a., con gradini rivestiti in marmo Rosa di Asiago. La soletta della terrazza è a sbalzo sempre in c.a., così come la struttura dell'interrato. Il solaio dei soppalchi e la copertura sono in legno. L'accesso carraio e pedonale ai beni oggetto di pignoramento avviene da Contrada Stellar. Il complesso è recintato con una staccionata in legno a pali, inserita direttamente nel terreno e in parte realizzata in muratura intonacata bianca in corrispondenza degli accessi dalla pubblica via.

L'appartamento, sito al piano primo e secondo, del detto fabbricato è **senza ascensore**, ma la scala esterna è idonea al montaggio di un eventuale servoscala; mentre all'interno del bene il collegamento tramite la scala in legno, dalla forte pendenza e dalla larghezza limitata, non consente l'adattabilità. Arrivati sul pianerottolo della terrazza comune si trova la porta d'ingresso al bene, che è un appartamento composto da 2,5 vani, oltre al bagno e ad un corridoio L'immobile è distribuito al **piano primo** con: un ingresso, adiacente si trova la zona cucina, caratterizzata dalla presenza di un camino in muratura, ed un bagno; di fronte alla porta d'entrata si trova una scala che conduce alla camera da letto e al ripostiglio, distribuiti al **piano secondo**. Il contesto non è stato mai oggetto di ristrutturazione, si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti.



PIANO PRIMO E PIANO SECONDO

Rivestimento pareti in listelli di legno primo piano a tutt'altezza



Bagno pavimento e rivestimento pareti in gres porcellanato 20*20 cm



Pavimentazione in gres porcellanato 20*20 cm



Pavimentazione in gres porcellanato 20*20 cm



Pavimentazione in listelli di legno 18*200 cm



Finestra in Legno con soglia in marmo

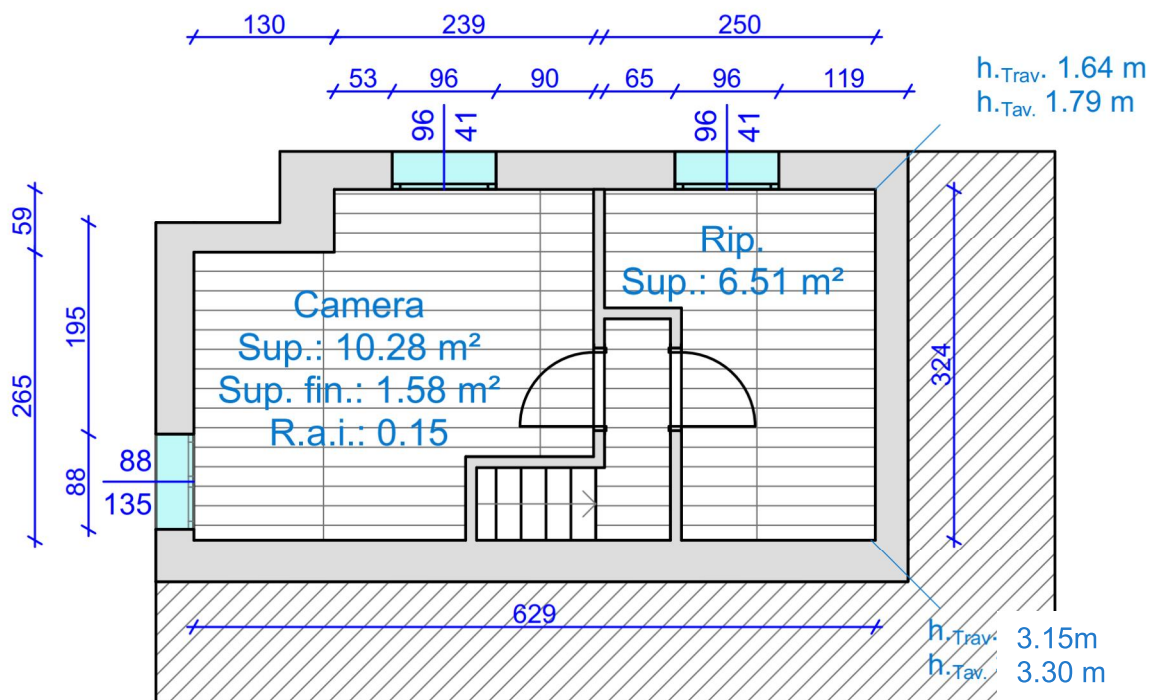


Porta in Legno



Finiture





Piano Secondo Stato di rilievo

1:100

Figura 3. Planimetria immobili.

Stato manutentivo: sufficiente.

Altezze interne: Piano PRIMO – TETTO IN ANDAMENTO IN LEGNO: H media 2,54 m;

- altezza massima sotto-trave **2,89**; altezza minima sotto-trave **2,75** m;
- altezza massima sotto-tavolato **2,57** m; altezza minima sotto-trave **2,47** m;

Piano SECONDO– TETTO IN ANDAMENTO IN LEGNO: H media 2,54 m;

- altezza massima sotto-trave **1,79** m; altezza minima sotto-trave **1,64** m;
- altezza massima sotto-tavolato **3,30** m; altezza minima sotto-trave **3,15** m;

L'immobile sviluppa una superficie lorda, comprensiva di terrazzi, di circa **64,48 mq**; CORPO A) locali di abitazione 53,04 m² circa, terrazzi 11,44 m² circa,

Per quanto concerne l'esterno, l'immobile risulta finito e tinteggiato. Da una sola indagine visiva condotta da parte dell'esperto, non risultano PRESENTI problemi strutturali.

Impianto idrico sanitario: realizzato con tubo multistrato, per acqua fredda e calda, quest'ultima isolata con guaina idonea nei dovuti diametri. Linea esterna interrata realizzata con tubo polietilene nei dovuti diametri fino ai contatori compresi allacciamenti.

Il bagno comprende chiavi di chiusura generali (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO) e cassetta cacciata interna (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO).



Impianto di riscaldamento: realizzato con tubo multistrato isolato con guaina idonea nei dovuti diametri. (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO)

Ogni stanza è compresa di radiatore tubolare.

Accessori bagno: in porcellana bianco completo di 1 WC+ sedile, bidet, lavabo con colonna a pavimento e doccia incassata a muro, con 2 ante apertura a battente su un lato.

Linea gas: con partenza dal contatore con tubo polietilene nei dovuti diametri, interrato fino a pozzetto ispezione, compreso allacciamento. (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO)

Per gli impianti tecnologici presenti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) non sono state rese disponibili le dichiarazioni di conformità; gli stessi necessitano di un adeguamento/rifacimento in base alla normativa vigente.

3.4 Certificazione energetica

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs. 19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., è stato redatto in data 29/04/2024 dall'ing. LUIGI ANTONIO VIALETTA, identificato con Codice Attestato n.° 57332/2024.

Dal suddetto attestato l'edificio risulta essere in classe E.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: fondazioni continue di cemento armato condizioni: DA VERIFICARE.
- Strutture verticali:* materiale: strutture portanti verticali costituite da murature in c.a., condizioni: DA VERIFICARE.
Le strutture portanti orizzontali sono costituite da travi e piattabande in c.a.,
- Strutture orizzontali:* La soletta della terrazza è a sbalzo sempre in c.a., così come la struttura dell'interrato. Il solaio dei soppalchi e la copertura sono in legno. condizioni: DA VERIFICARE.
- Travi:* materiale: C.A.-legno condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a capanna, a 2 falde con manto in tegole per copertura tipica, montana, colore grigie materiale: C.A. condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: sia anta singola che anta doppia a battente, materiale: in legno, protezione: tapparelle in legno, materiale protezione: legno, condizioni: buone.



- Infissi interni:* tipologia: porte a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: tegole, coibentazione: da verificare, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muratura in c.a., coibentazione: da verificare, rivestimento: intonaco a civile e/o doghe in legno verniciate, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: PIANO PRIMO: marmo, piastrelle in gres porcellanato di varie qualità e formati sia per la zona giorno; PIANO SECONDO: listelli di legno per la zona notte, condizioni: sufficienti.
- Portone di ingresso:* tipologia: portoncino in legno semplice ad un'anta a battente, materiale: con pannello legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
- Scala condominiale:* tipologia: rampa unica, materiale: c.a., gradini rivestiti in marmo, ubicazione: esterna all'unità immobiliare, servoscala: assente, ascensore: assente, condizioni: buone.

Impianti:

- Antenna collettiva:* tipologia: rettilinee condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE
- Antenna parabolica:* tipologia: -, conformità: -
- Antincendio:* NON presente nel condominio, DEVE ESSERE PRESENTATA LA DIA PER PRESENZA CALDAIA CENTRALIZZATA;
- Ascensore:* NON presente
- Condizionamento:* non presente
- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: DA VERIFICARE, conformità: DA VERIFICARE
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: DA VERIFICARE
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE
- Termico:* tipologia: caldaia centralizzata
alimentazione: gas, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: **SI VEDA IL LIBRETTO ALLEGATO**
- Allarme:* Non presente
- Fognatura:* Fognatura pubblica





- Visuale prospetti sud-est del caseggiato;



**SERVITU' DI
PASSAGGIO
AGRICOLA**

- -Ingresso pedonale e carraio;





- Ingresso -Vano scale esterno e pianerottolo terrazza esterna in comune con A.U.I.





- - PIANO PRIMO-INGRESSO.



- - PIANO PRIMO-INGRESSO-CAMINO-SCALA ACCESSO AL PIANO SECONDO- ANTIBAGNO.





- - PIANO PRIMO-INGRESSO.



- - PIANO PRIMO-ZONA CUCINA.





- - PIANO PRIMO-BAGNO DOTATO DI DOCCIA.



- - PIANO SECONDO-VANO ADIBITO A CAMERA SINGOLA.



Corpo B) CANTINA/DEPOSITO

**Diritto di proprietà: -per la quota di 1/1 per il diritto di Piena Proprietà di CANTINA in capo a:

Identificato al Catasto fabbricati: CANTINA/DEPOSITO:

Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati, censiti al Foglio 7:

Catasto Fabbricati del Comune di GALLIO (VI), Contrada Stellar, censito al NCEU come segue:

-CORPO B) CANTINA- Foglio 7, part. 6, sub. 29, C/2-abitazione di tipo economico, Classe 1, consistenza 5 mq, totale 9 mq, rendita Euro 3,10; Piano S1

N.B. Nella visura catastale e nell'atto di compravendita è riportato erroneamente come indirizzo contrada Stella.

Confini N-E-S-O

N.E.S.O. CONFINI: **cantina piano interrato** – un muro divisorio confina verso spazio di manovra comune, per un lato confina con A.U.I. di proprietà di terzi adibito a posto auto, per gli altri due muri perimetrali contro terra; Salvi i confini più precisi;

3.5 Descrizione dettagliata dei beni

Descrizione analitica:

Nel dettaglio il bene è rappresentato da un vano, ubicato all'interno di un'autorimessa condominiale; sito al piano interrato del fabbricato in un complesso residenziale plurifamiliare. Il vano è di forma rettangolare. L'ingresso è garantito attraverso una porta in ferro verniciata RAL marrone, priva di serratura. Le pareti e il soffitto sono intonacate e tinteggiate con pittura bianca lavabile. L'impianto d'illuminazione è realizzato con canalette esterne. È presente l'adduzione dell'acqua.

Stato manutentivo: sufficiente.

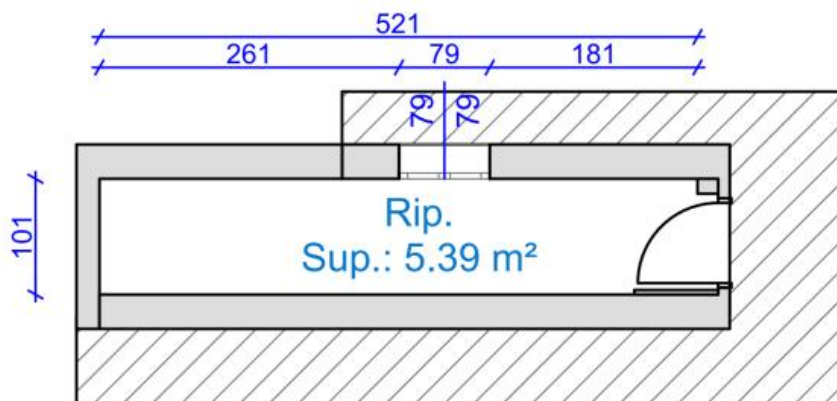
Altezze interne: Piano interrato-altezza 2,55 m;

Superfici lorde: CORPO B) cantina/deposito 8,05 mq;



- -PIANO INTERRATO-CANTINA.





Piano interrato stato di rilievo

Corpo C) POSTO AUTO IN AUTORIMESSA COMUNE

Diritto di proprietà: -per la quota di 1/1 per il diritto di Piena Proprietà di CANTINA in capo a:

-CORPO C) POSTO AUTO in autorimessa comune- Foglio 7, part. 6, sub. 18, C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, totale 12 mq, rendita Euro 7,44; Piano S1

N.B. Nella visura catastale e nell'atto di compravendita è riportato erroneamente come indirizzo contrada Stella.

Confini N-E-S-O

N.E.S.O. CONFINI: **posto auto in autorimessa piano interrato** – lato aperto verso posto auto A.U.I. di proprietà di terzi, pilastro portante, lato d'accesso verso spazio di manovra comune, per gli altri due lati confina con muri perimetrali contro terra; Salvi i confini più precisi;





Figura 4. Foto immobili.



Descrizione analitica:

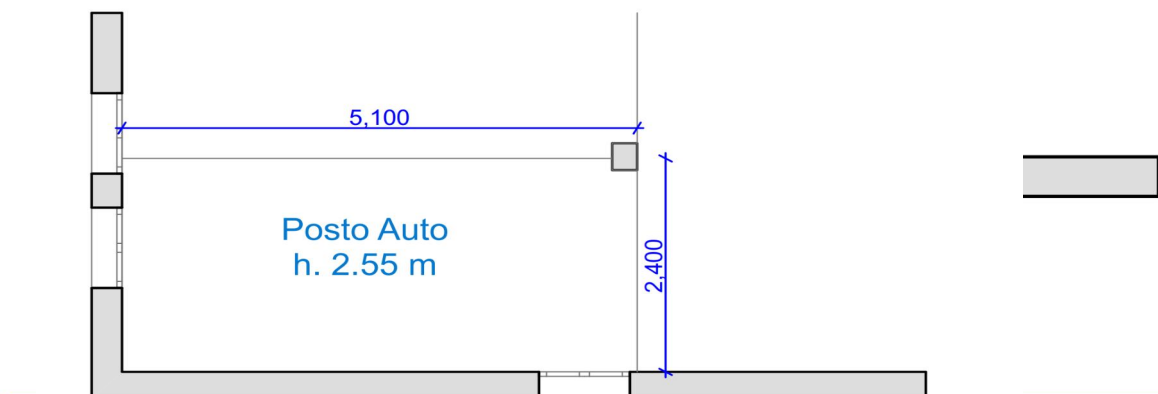
Nel dettaglio il bene è rappresentato da un posto auto coperto, ubicato all'interno di un'autorimessa condominiale al piano interrato del fabbricato in un complesso residenziale plurifamiliare. Al posto auto di forma rettangolare, la cui sagoma non è disegnata a terra, si arriva scendendo la rampa, realizzata in cemento, dotata di opportuna griglia per lo scolo dell'acqua piovana posta a fine della pendenza. L'accesso è protetto da un basculante in ferro verniciato Ral antracite e si presenta con apertura motorizzata dal basso verso l'alto. Il foro d'accesso ha una larghezza di 2,84 m circa, considerando l'altezza utile di passaggio con il basculante aperto è circa pari a 2,25 m. La pavimentazione è realizzata in ceramica simil-cotto posato a correre. Le pareti e il soffitto sono intonacate e tinteggiate con pittura bianca lavabile. L'impianto d'illuminazione è realizzato con canalette esterne.

Sono presenti le luci di emergenza e un vetusto ventilconvettore tipo industriale per il riscaldamento ad aria. I serramenti sono in ferro e vetro.

Stato manutentivo: sufficiente.

Altezze interne: Piano interrato-altezza 2,55 m;

Superfici lorde: CORPO C) posto auto 12,00 mq;



Piano interrato stato di rilievo



STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

3.6 Possesso

L'immobile al momento del sopralluogo con il custode risultava libero, trattandosi comunque di una casa utilizzata per villeggiatura.

Non si è potuto accedere al locale centrale termica condominiale, in quanto il custode non era in possesso di alcuna chiave che potesse aprire il vano. È stato inviato all'esperto dall'amministratore il libretto d'impianto della caldaia.

Le utenze (luce, acqua, gas) **risultano chiuse**.

L'immobile risultava al momento del sopralluogo, dal punto di vista edilizio, in sufficiente stato di conservazione.

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

Non sussistono contratti di locazione in essere. L'immobile è occupato dall'esecutato in virtù dell'atto di compravendita.

4. ASPETTI CATASTALI

4.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

-CORPO A) APPARTAMENTO- Foglio 7, part. 6, sub. 6

DATI DERIVANTI DA:

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2014

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2014 Pratica n. VI0268047 in atti dal 04/12/2014

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 157935.1/2014)

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/11/2011

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/11/2011 Pratica n. VI0395736 in atti dal 17/11/2011 (n. 160889.1/2011)

-CORPO B) CANTINA- Foglio 7, part. 6, sub. 29

DATI DERIVANTI DA:

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2014

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2014 Pratica n. VI0268047 in atti dal 04/12/2014

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 157958.1/2014)

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/11/2011

VARIAZIONE del 11/11/2014 Pratica n. VI0222837 in atti dal 11/11/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 120902.1/2014)

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/11/2011



VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/11/2011 Pratica n. VI0395736 in atti dal 17/11/2011 (n. 160914.1/2011)

-CORPO C) POSTO AUTO IN AUTORIMESSA COMUNE- Foglio 7, part. 6, sub. 18

DATI DERIVANTI DA:

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2014

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2014 Pratica n. VI0268060 in atti dal 04/12/2014
 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 157947.1/2014)

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/11/2011

VARIAZIONE del 11/11/2014 Pratica n. VI0222820 in atti dal 11/11/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 120884.1/2014)

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/11/2011

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/11/2011 Pratica n. VI0395736 in atti dal 17/11/2011 (n. 160900.1/2011)

-CORPO D) TERRENO SU CUI INSISTONO I BENI:

Foglio 7, part. 6, ENTE URBANO, superficie are 39 ca 27;

Confini N-E-S-O

N.E.S.O. CONFINI del terreno su cui insiste l'intero fabbricato m.n. 6: m.n. 292, m.n. 606, m.n. 289, m.n. 290, m.n. 291, m.n. 7, strada, m.n. 293 e m.n. 294. Salvo i più esatti e precisi;

Area di enti urbani e promiscui dal 11/06/2013

VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/06/2013 Pratica n. VI0135584 in atti dal 11/06/2013 PER COLLEGAMENTO URBANO SCHEDA 707/78 (n. 6285.1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/10/1978

Foglio 7, part. 6, classe 2, qualità PRATO, superficie are 39 ca 27, Reddito Dominicale 16,23 €, Reddito Agrario 10,14 €;

4.2 Intestatari catastali storici

-CORPO A) APPARTAMENTO- Foglio 7, part. 6, sub. 6;

-CORPO B) CANTINA- Foglio 7, part. 6, sub. 29;

-CORPO C) POSTO AUTO IN AUTORIMESSA COMUNE- Foglio 7, part. 6, sub. 18;

Situazione degli intestati dal 20/12/2018

Situazione degli intestati dal 17/11/2011

██████████ (C.F. ██████████), nata a ██████████ il ██████████;

-CORPO D) TERRENO SU CUI INSISTONO I BENI:

Situazione degli intestati dal 23/04/1977

██████████



DATI DERIVATI DA: SCRITTURA PRIVATA del 23/04/1977 Pubblico ufficiale O GIAROLO Sede PIOVENE ROCCHETTE (VI) Repertorio n. 17316 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 204 n. 5229 registrato in data 13/05/1977 - Voltura n. 905577 in atti dal 24/01/1991;

Situazione degli intestati dal 04/06/1976

██████████ nata a ██████████, C.F. ██████████;

DATI DERIVATI DA: SCRITTURA PRIVATA del 04/06/1976 Pubblico ufficiale G MURARO Sede THIENE (VI) Repertorio n. 26830 - UR Sede THIENE (VI) Registrazione Volume 108 n. 3855 registrato in data 11/06/1976 - Voltura n. 676776 in atti dal 21/01/1986;

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

██████████ nato a ██████████, C.F. ██████████;

██████████ nato a ██████████, C.F. ██████████;

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 30/09/1972

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, in base a:

DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

Nota di Trascrizione presentata all'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio, il 26/05/2023 ai nn. Reg. Gen. 5564 e Reg. Partic. 4230, per la complessiva quota di 1/1 in capo a ******, relativamente ai beni descritti in precedenza.

Titolo esecutivo:

Decreto Ingiuntivo n. 1891/2022 del 17/10/2022 del Tribunale di Vicenza, pronunciato nei confronti di ██████████, ******, munito di formula esecutiva in data 07.02.2023, dichiarato esecutivo ex art. 647 c.p.c. con decreto di esecutorietà n. 574/2023 del 19/01/2023 RG n. 5211/2022 Rep. n. 194/2023 del 19/01/202.

4.4 Giudizio di conformità catastale

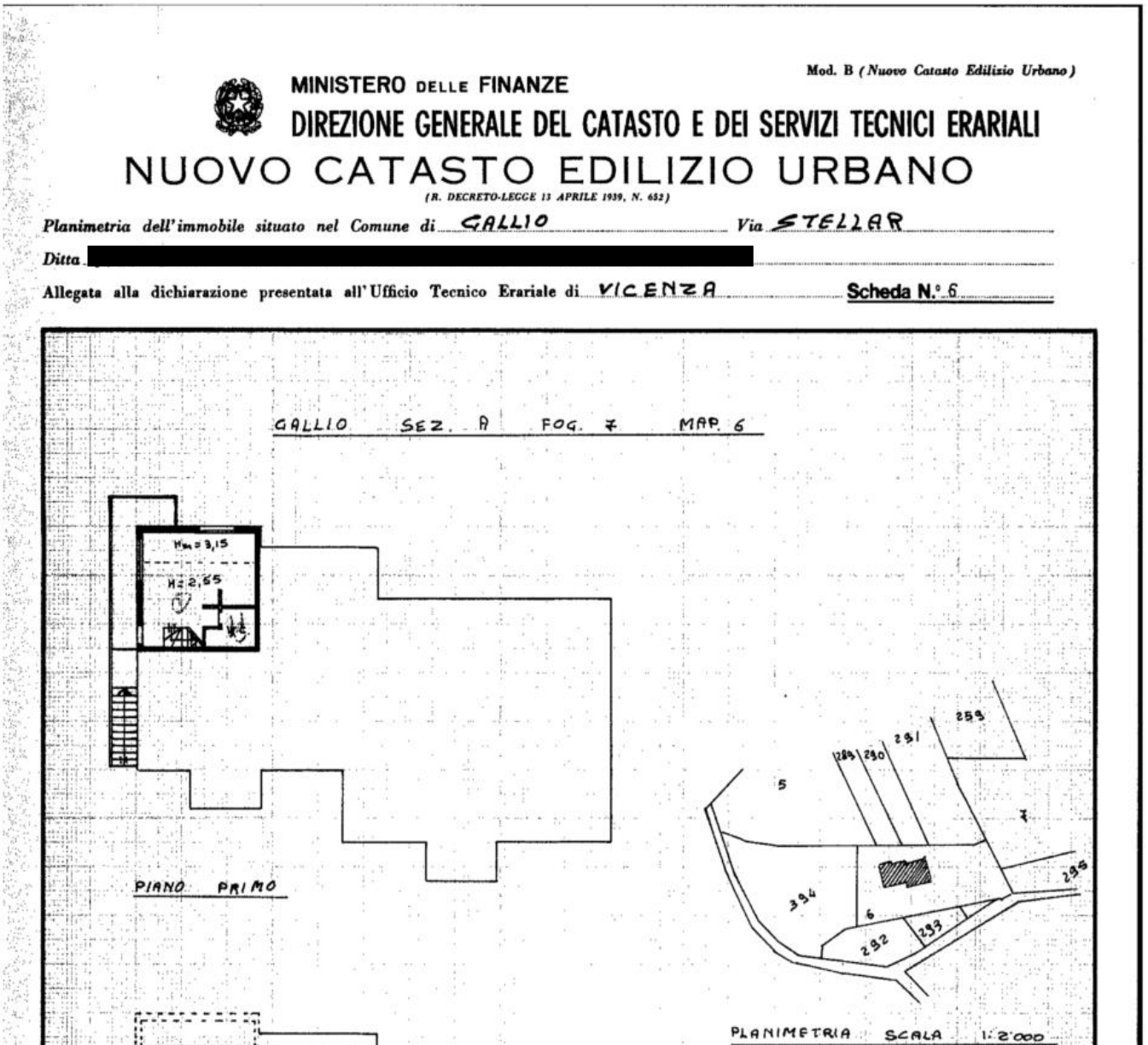
Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni- **APPARTAMENTO DUPLEX, CANTINA/DEPOSITO, POSTO AUTO IN AUTORIMESSA COMUNE**, è risultato: - Per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è **conforme** alle risultanze. L'esperto relativamente all'art.29 comma 1bis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. conferma che i dati catastali **non sono conformi allo stato di fatto per ciò che riguarda le piante** e le difformità presenti coincidono con le difformità urbanistiche rilevate. Queste sono le stesse rappresentate nel capitolo 6 dell'analisi urbanistica-edilizia.

COSTO VARIAZIONE CATASTALE

€ 1.500,00



PLANIMETRIE CATASTALI



CORPO A) APPARTAMENTO DUPLEX- PIANO PRIMO



PIANO

PIANO PRIMO

PIANO SOTTOTETTO

PLANIMETRIA SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 23
PROT. N° 712

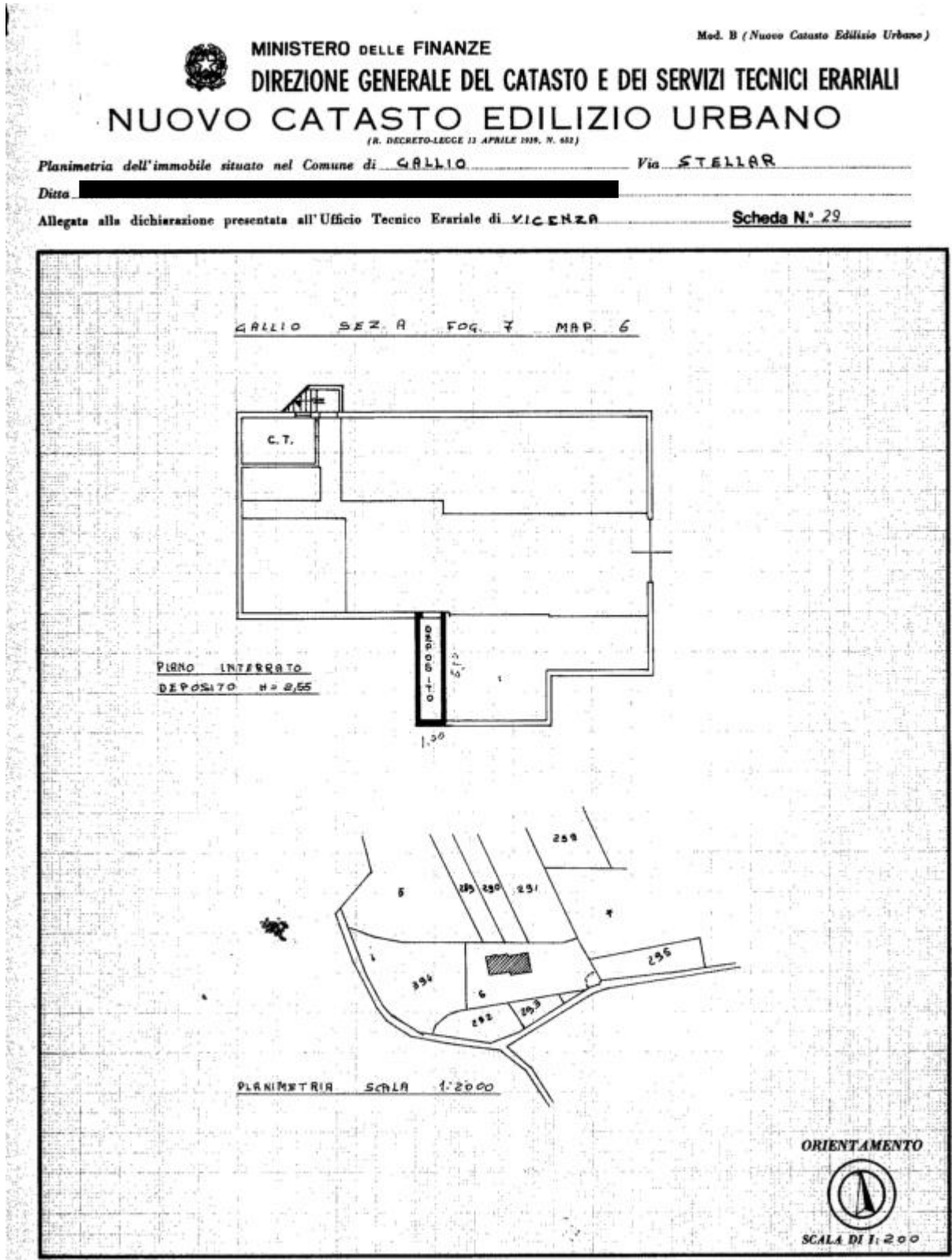
Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ERNESTO RIGONI
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **VICENZA**
DATA **7-11-2023**
Firma: *[Signature]*

CARLOTTO e C. s.r.l. - Via Garofolino, 22 - Tel. 36.457 - Vicenza

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2024 - Comune di GALLIODESSEZ - < Foglio 7 - Particella 6 - Subalterno 6 >
CONTRADA STELLA Piano 1 - 2

Data presentazione: 23/11/1978 - Data: 07/03/2024 - n. T172045 - Richiedente: MRCMHL74P43B157I
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X382) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria in atti

CORPO A) APPARTAMENTO DUPLEX- PIANO SECONDO



CORPO B) DEPOSITO/CANTINA IN AUTORIMESSA COMUNE- PIANO INTERRATO



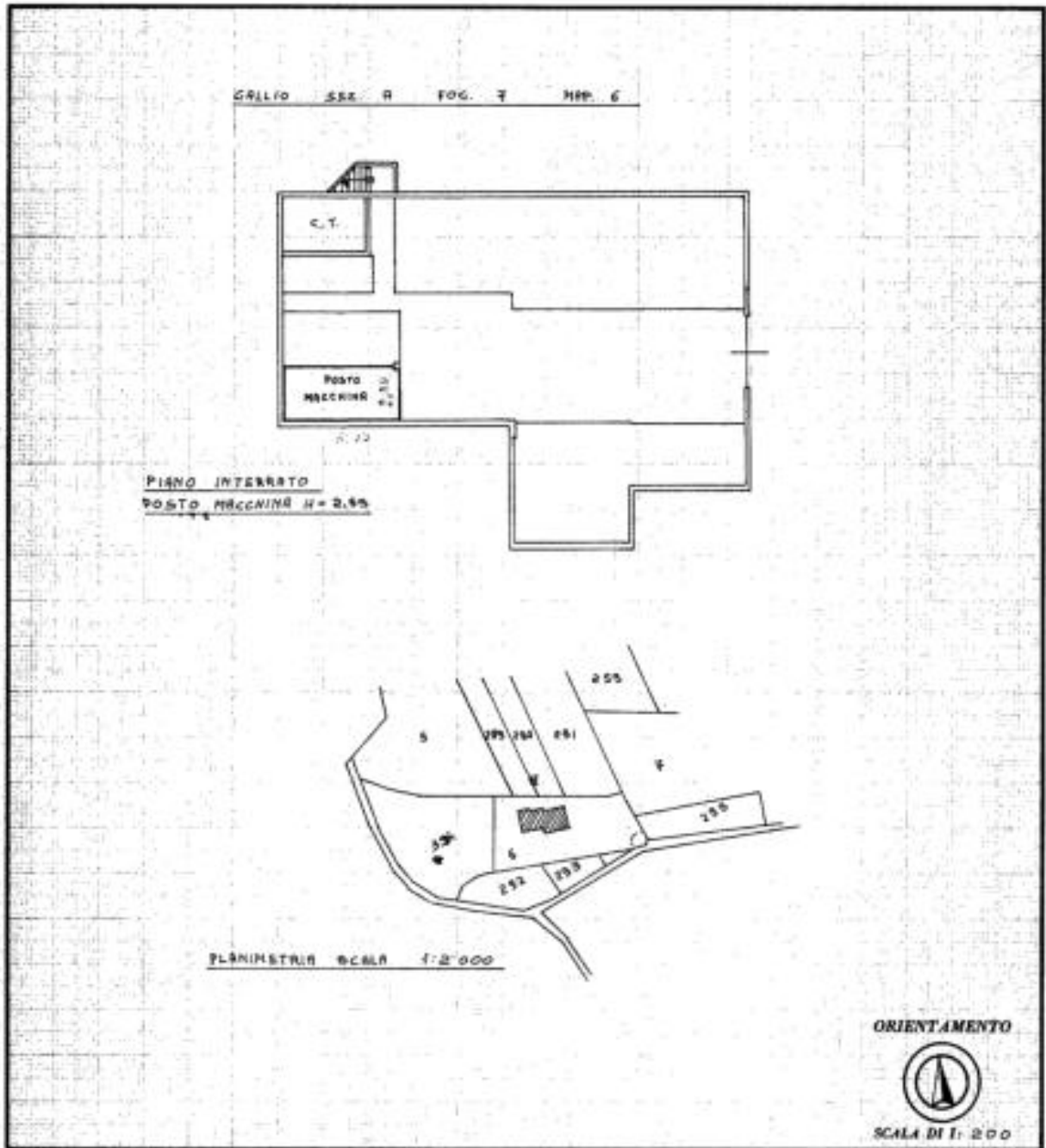
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1998, N. 112)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GALLIO Via STELLAR

Data _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N. 18



CORPO C) POSTO AUTO IN AUTORIMESSA COMUNE- PIANO INTERRATO

Figura 5. Planimetria catastali dei beni.



Ufficio provinciale di: VICENZA Territorio

nessun elaborato trovato.

Elaborato Planimetrico

Comune: Sezione:

Sezione urbana: Foglio: Particella:

Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

N.B. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale:

È stata rilasciata dal Comune una “Concessione in sanatoria per l’avvenuta esecuzione di opere edili (Legge 28/2/1985 n.47) n.1668/988 del 30/08/1991 del Condono n. 01668/988 in data 12/10/1988”, il tecnico ha allegato come tavole di elaborato la planimetria catastale dell’appartamento (quella attuale) pertanto le difformità urbanistiche rilevate sono le stesse rappresentate nel capitolo 6 dell’analisi urbanistica-edilizia.

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Relativamente ai beni pignorati identificati al NCEU, foglio 7, p.lla 6, CORPO A) APPARTAMENTO DUPEX-sub. 6 (A/3), CORPO B) sub.29 (C/2); CORPO C) sub. 18 (C/6), (e **comproprietà di 79,954/1000 sulle parti comuni**) provengono da:

- Con atto di compravendita del 29/12/1979 rep 23303 dr. GIAROLO OTTAVIANO, reg Schio 17/01/1980 al n.541 vol,221/I, trascritto 25/01/1980 nn 606/532, i beni passavano da [REDACTED], a [REDACTED];
- Con atto di compravendita del 20/12/2018 rep 19971 Dr.ssa Rossi Elisabetta, trascritto 07/01/2019 nn 165/123, i beni passavano da [REDACTED] a *****. COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 123.1/2019 Reparto PI di SCHIO in atti dal 07/01/2019;

5.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Vedasi i proprietari dei beni nel ventennio antecedente al pignoramento, come identificati dall’analisi di cui al paragrafo precedente.



Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

██████████ nata a ██████████ (c.f. ██████████)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

N.B. È PRESENTE UNA SERVITU'

Il fondo mapp.n.6 su cui insiste il fabbricato è gravato da una servitù di passaggio agricolo.

Situazione degli intestati dal 23/04/1977

██████████
DATI DERIVATI DA: SCRITTURA PRIVATA del 23/04/1977 Pubblico ufficiale O GIAROLO Sede PIOVENE ROCCHETTE (VI) Repertorio n. 17316 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 204 n. 5229 registrato in data 13/05/1977 - Voltura n. 905577 in atti dal 24/01/1991;

Situazione degli intestati dal 04/06/1976

NANTE Liliana nata a VENEZIA (VE) il 15/01/1937, C.F. NNTLLN37A55L736Y;

DATI DERIVATI DA: SCRITTURA PRIVATA del 04/06/1976 Pubblico ufficiale G MURARO Sede THIENE (VI) Repertorio n. 26830 - UR Sede THIENE (VI) Registrazione Volume 108 n. 3855 registrato in data 11/06/1976 - Voltura n. 676776 in atti dal 21/01/1986;

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

██████████ nato a ██████████, C.F. ██████████;

██████████ nato a ██████████, C.F. ██████████;

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 30/09/1972

6. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI**6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità**

L'esperto precisa che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Gallio (VI), ha verificato i titoli abilitativi dei beni staggiti con i nominativi degli intestatari al Catasto fabbricati e terreni, tramite ricerche nell'archivio informatico.

L'Ufficio tecnico del Comune controllando i registri storici informatici e cartacei all'interno delle pratiche relative ai rilasci dei titoli abilitativi, compresi i condoni, ha rinvenuto e inviato all'esperto a seguito della richiesta di accesso agli atti, le pratiche di seguito elencate.

In particolare risulta che il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato costruito in base alle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Gallio (VI):

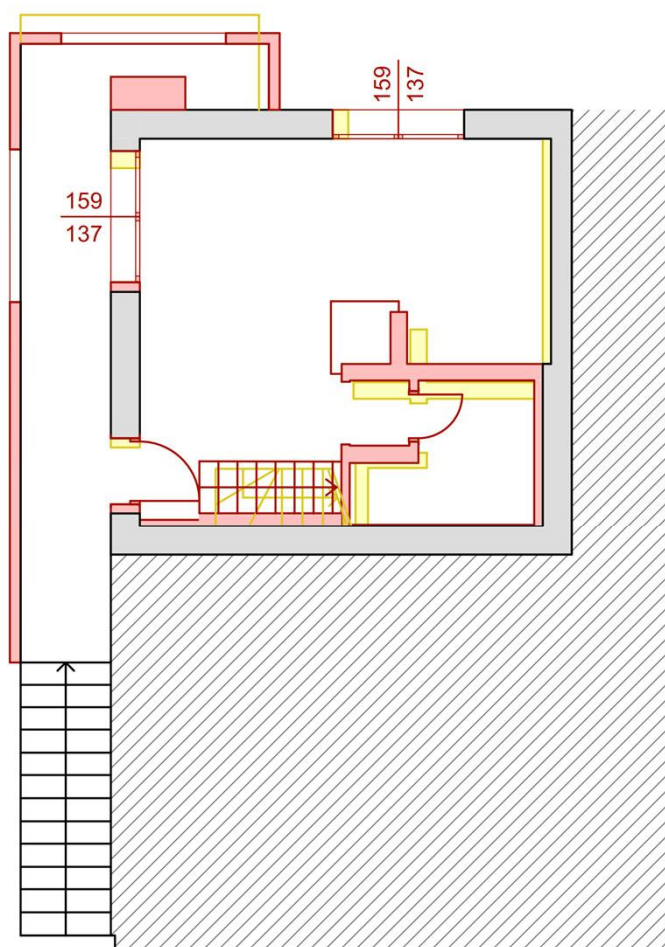
- Licenza edilizia n. 30/1975 del 29/04/1976 (variante a progetto approvato) con elaborato per la trasformazione di un pollaio sito in località Stellar, in casa di civile abitazione a due piani (EDIFICIO A) presentata da ██████████;
- Licenza edilizia n. 30/1975 del 20/12/1976 (variante 2° a progetto approvato) con elaborato, per la trasformazione di un pollaio sito in località Stellar, in casa di civile abitazione a due piani (EDIFICIO A) presentata da ██████████;



- Concessione/licenza edilizia n. 12/79 del 19/03/1979 per Rinnovo del documento per concessione edilizia in variante alla Lic. Ed.n.30/75, presentata da ██████████;
- Certificato di collaudo statico depositato al Genio Civile il 23/11/1978;
- prot. 1333 del 17/10/1977;
- provvedimento di abitabilità del 14/09/1979.
- Concessione in sanatoria per l'avvenuta esecuzione di opere edili (Legge 28/2/1985 n.47) n.1668/988 del 30/08/1991 del Condono n. 01668/988 in data 12/10/1988.

N.B. Non risultano pratiche successive a tali date nell'archivio. L'esperto non ha responsabilità relativamente a documenti che non siano stati mostrati dal Comune. L'esperto ha presentato regolare domanda di accesso agli atti fornendo i dati rilevati dalle ricerche mediante il Catasto e verifiche con i titoli abilitativi, citati nell'atto di provenienza. L'esperto ha fatto quanto in suo potere non essendo a conoscenza del sistema di archiviazione dell'Ente

Corpo A) APPARTAMENTO DUPLEX



Piano Primo confronto

1:100



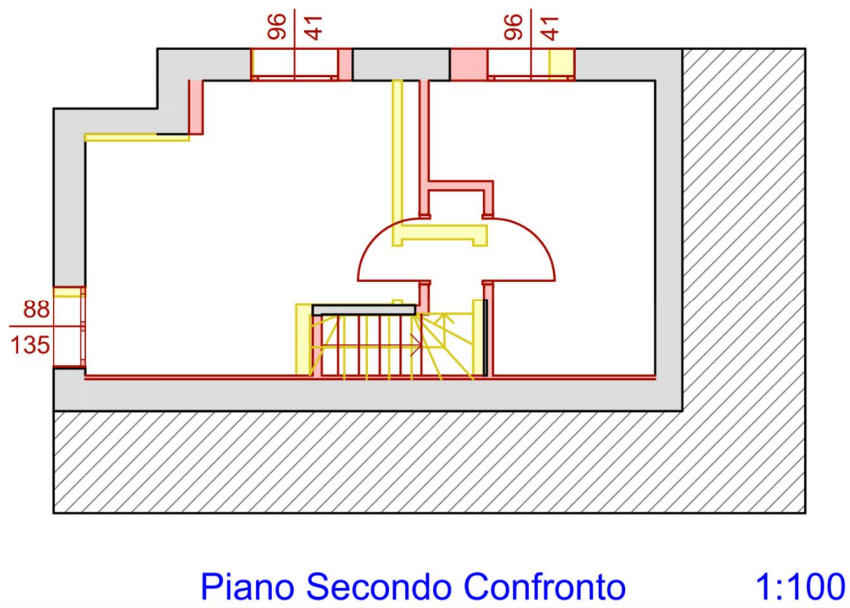


Figura 7. APPARTAMENTO DUPLEX-Comparazione stato attuale – stato rilevato.

Corpo B) CANTINA/DEPOSITO

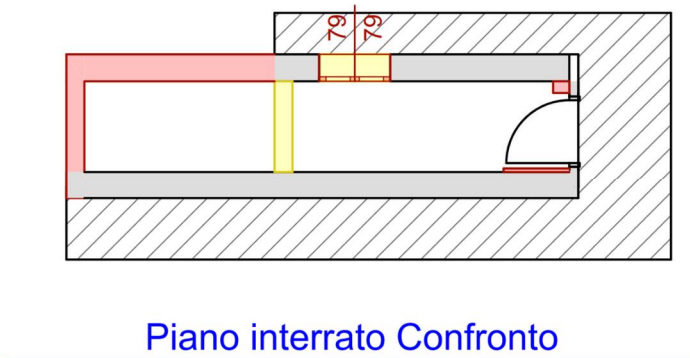
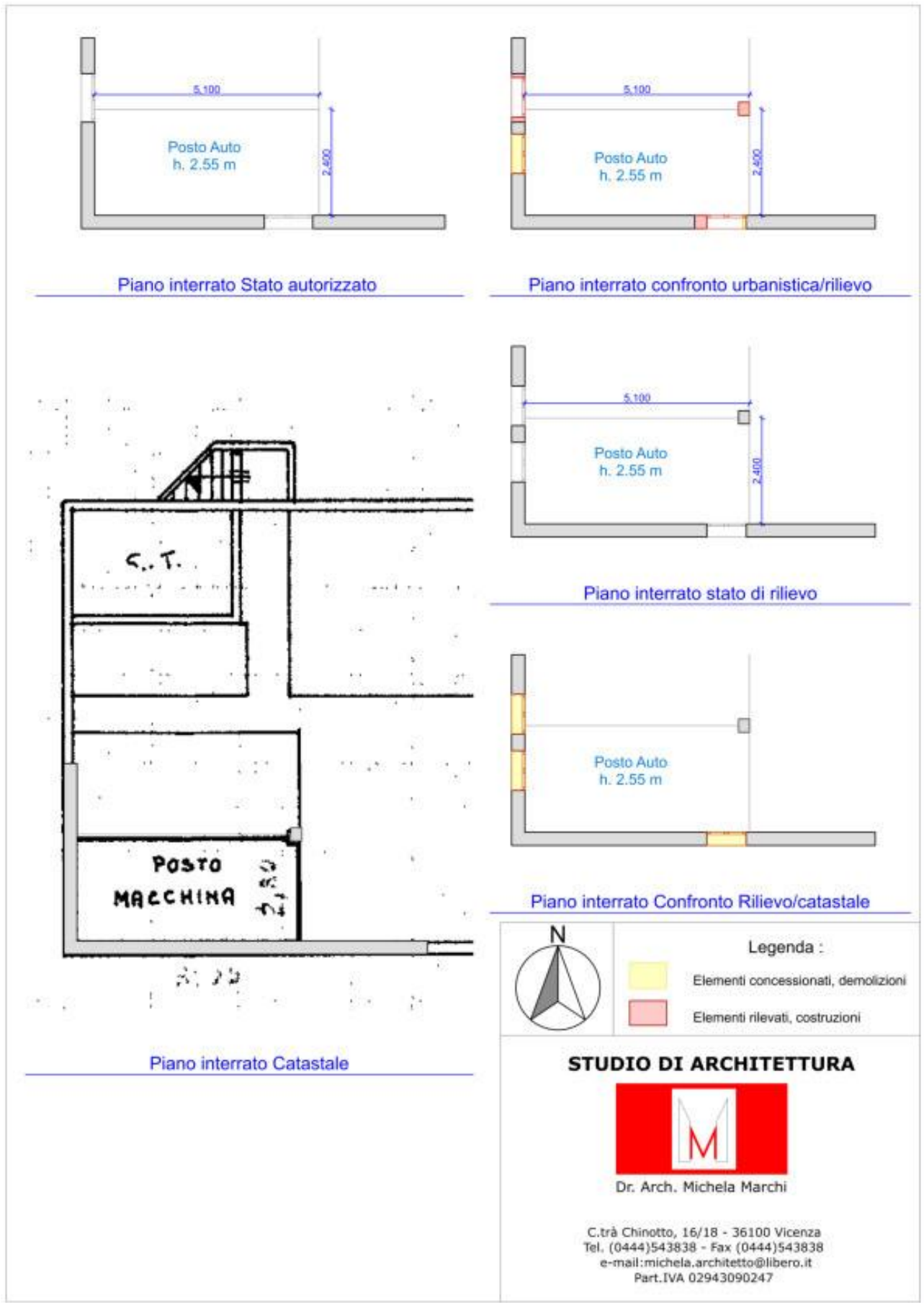
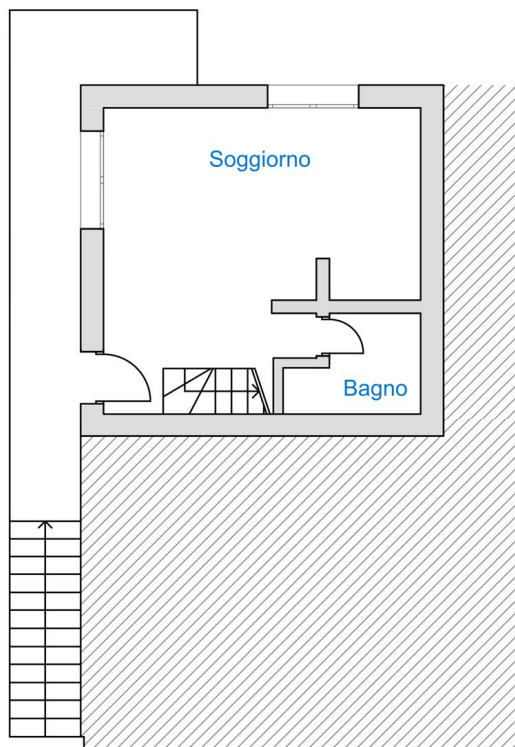


Figura 8-A. CANTINA-Comparazione stato attuale – stato rilevato.

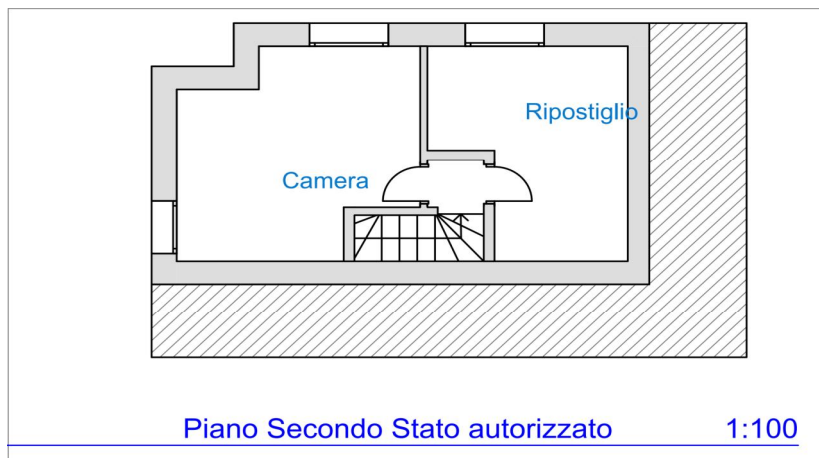


Corpo C) POSTO AUTO IN AUTORIMESSA COMUNE



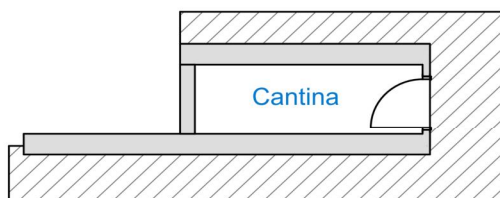


Piano Primo Stato autorizzato 1:100



Piano Secondo Stato autorizzato 1:100

Figura 10-A. APPARTAMENTO DUPLEX- stato AUTORIZZATO



Piano Interrato Stato autorizzato

Figura 10-B. CANTINA- stato AUTORIZZATO



Figura 9. Stato approvato.



Comune di Gallio

Provincia di Vicenza

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Via Roma, 2 - 36032 Gallio
n. tel. 0424.447915 - n. fax. 0424.447922

Prot. informatico

Esente marca da bollo
ai sensi dell'art. 18 D.P.R. 115/2002

Oggetto: **Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e ss.mm.ii..**

Vista la richiesta dell'Arch. **MARCHI MICHELA** acquisita agli atti del Comune di Gallio in data 14.03.2024 al prot. n. 0002647;

Visto il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con deliberazione del Commissario Straordinario nell'esercizio dei poteri della Giunta Provinciale n. 107 del 10/06/2014;

Visto il Primo Piano degli Interventi, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 30.03.2016;

Vista la variante 1^a al Primo Piano degli Interventi, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 06.03.2019;

Vista la variante 2^a al Piano degli Interventi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 18.12.2019;

Vista la variante 3^a al Primo Piano degli Interventi, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 30.10.2020;

Vista la variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) - di adeguamento alla L.R. 14/2017 in materia di contenimento del consumo del suolo - approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 23.06.2021;

Visto l'art. 30, commi 2 e 3 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.;

SI CERTIFICA

che l'area di cui alla richiesta, catastalmente censita in Comune di Gallio, è classificata dalla Variante 3^a al Piano degli Interventi approvata, come segue:

Foglio 7 - mapp. 6: ricadente per la maggior parte in z.l.o. B1 "Zone residenziali di completamento" (Art. 43 N.T.O.) ed in minima parte in "Viabilità esistente" (Art. 64 N.T.O.); sul mappale in esame insiste un fabbricato;

e che i vincoli urbanistici riguardanti detta z.l.o. sono riportati negli artt. 43-64 delle Norme Tecniche Operative della Variante Terza al P.I. vigente.

Si rilascia il presente in carta semplice, resa legale, per gli usi consentiti dalla legge.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, fatte salve modifiche agli strumenti urbanistici.

Gallio, li (data della firma digitale)



**Il Responsabile dello
Sportello Unico per l'Edilizia**
Arch. Fabiola Brazzale



Firmato digitalmente da:
BRAZZALE FABIOLA
Firmato il 25/03/2024 10:42
Seriale Certificato: 464855
Valido dal 25/05/2021 al 25/05/2024
InfoCamera Qualified Electronic Signature CA



6.2 Abusi/difformità riscontrati

Conformità urbanistico edilizia

Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati grafici, i beni **non sono** formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L.47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i., quindi risultano sussistere delle difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato, sia all'interno dell'appartamento che nelle parti condominiali.

NELLO SPECIFICO:

L'esperto unitamente al custode ha verificato che allo stato attuale:

A) Con particolare riferimento all'abitazione, alla cantina, all'autorimessa:

A seguito di rilievo indicativo e non esaustivo confrontato con l'ultimo titolo abilitativo si sono riscontrate delle modifiche all'interno dell'appartamento nella distribuzione degli spazi (mantenendo invariate le destinazioni degli ambienti) e modifiche delle forometrie sui muri perimetrali, così rispetto alla posizione di un poggiolo;

Si ipotizza di procedere con Permesso di Costruire o in Sanatoria o Scia in Sanatoria, che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune; il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori **€. 3.500,00 oltre Iva e accessori, oneri comunali**, sanzioni ed eventuali fiscalizzazioni.

In seguito ad un rilievo eseguito in loco nell'immobile si sono rilevate le seguenti difformità:

CORPO A) Per quanto riguarda il rilievo dell'**appartamento duplex** rispetto allo stato autorizzato:

PIANO PRIMO

-Forometrie porte/finestre di dimensioni differenti e in posizione spostate rispetto allo stato autorizzato sia in pianta che in prospetto;

-Difformità relative a spallette di muri portanti e divisori;

-Differenti spessori e posizioni di elementi murari verticali, quindi diversa distribuzione delle tramezzature e delle porte interne;

-la terrazza comune esterna ha dimensioni diverse rispetto a quella presente nel progetto autorizzato;

PIANO SECONDO

-Forometrie porte/finestre di dimensioni differenti e in posizione spostate rispetto allo stato autorizzato sia in pianta che in prospetto;

-Difformità relative a spallette di muri portanti e divisori;

-Differenti spessori e posizioni di elementi murari verticali, quindi diversa distribuzione delle tramezzature e delle porte interne;

- **L'ESPERTO RITIENE CHE SARA' NECESSARIO PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE AL COMUNE**, perché si tratta di difformità che superano il limite delle Tolleranze costruttive introdotte dal **Decreto Semplificazioni nel Testo Unico sull'Edilizia**. (previo parere di Ente terzo)

CORPO B) Per quanto riguarda il rilievo della **cantina** rispetto allo stato autorizzato:

- le dimensioni della superficie del bene sono inferiori rispetto allo stato autorizzato, ma essendo sotto terra non si considera tale aumento di volume;

-è presente una finestra non rappresentata nello stato autorizzato;

- **L'ESPERTO RITIENE CHE SARA' NECESSARIO PRESENTARE**, previo parere



degli ENTI TERZI, quale il COMUNE di GALLIO, per poter sanare l'immobile o una pratica Scia art. 22 o PDC. (L'esperto considera comunque i costi della pratica più onerosa);

CORPO C) Per quanto riguarda il rilievo del **posto auto** rispetto allo stato autorizzato:

Il posto auto è inserito nell'autorimessa condominiale al PIANO INTERRATO. L'autorimessa e le cantine hanno subito delle modifiche distributive rispetto al progetto autorizzato.

- *In particolare le finestre che illuminano il piano interrato sul prospetto ovest sono state realizzate sia per numero che per posizione in modo differente rispetto al progetto autorizzato.*
- *Manca la rappresentazione del pilastro nella tavola rispetto allo stato reale;*
- *La rampa non coincide per tipologia, quella realizzata è a pianta rettangolare, quella disegnata in tavola è curva;*

L'esperto ha, quindi, accertato (**non rilevato, come da perimetro dell'incarico dell'esperto**) delle modifiche prospettiche ed interne degli spazi comuni, che conferma necessitano di essere sanate con un Permesso di costruire in Sanatoria o Scia in Sanatoria.

6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

PREVENTIVO sanatoria IMMOBILE

Valutazione preliminare stato dell'immobile e fattibilità intervento;

- Valutazione preliminare pratica amministrativa necessaria ed iter autorizzativi;

€ 500/00

1. PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (PER LE SOLE DIFFORMITA' INTERNE ALL'APPARTAMENTO)

consistente in:

- 1 – Rilievo esecutivo;
- 2- compilazione e presentazione modello;
- 3 - presentazione progetto edilizio corredato di elaborati comparativi tra lo stato di fatto e la nuova realizzazione;
- 5- dimostrazione del soddisfacimento del rapporto aero-illuminante minimo di legge relativamente a tutti i locali per i quali la normativa prevede tale requisito, tenendo in debita considerazione l'art. del Regolamento Edilizio vigente;
- 7- Allegato "E" alla D.G.R.V. n. 1400/2017 (nuova modulistica), ivi compreso il modello "Dati Personali" rif. d.g.r.v. n. 1400/2017 (nuova modulistica);
- 8- documentazione fotografica atta a comprendere quanto deve essere oggetto delle demolizioni menzionate nella relazione tecnica;
- 9- adempimento alla vigente normativa in materia di Barriere Architettoniche secondo quanto previsto dalla L. 13/1989 e s.m.i., D.M. 236/1989 e s.m.i. e DGRV n. 1428/2011 (elaborato grafico, specifica relativa relazione tecnica e dichiarazione di conformità alla normativa precitata su apposito modello prestampato allegato alla D.g.r.v. 1428/2011);
- 10- dichiarazione in materia sismica su apposito modello prestampato u.t.c. scaricabile dal sito internet di questo Comune;
- 11- dimostrazione/relazione in merito alla rilevanza strutturale o meno degli interventi realizzati abusivamente, a firma di tecnico competente laureato. In caso di dimostrata rilevanza strutturale delle opere abusive si dovrà procedere con la denuncia delle opere strutturali in sanatoria, e il



successivo collaudo statico, in riferimento alle norme tecniche e alla sismicità in vigore al momento della presentazione della domanda del permesso in sanatoria, di cui all'articolo 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

12- adempimento alla vigente normativa in materia di impianti rif. D.M. n. 37/2008 e s.m.i., ivi compresa la compilazione del modello prestampato u.t.c. in tal senso scaricabile dal sito internet di questo Comune;

13- computo metrico delle superfici fiscali dell'edificio (situazione stato approvato e situazione stato di sanatoria) per il calcolo del contributo di costruzione, redatto dal tecnico progettista secondo modello scaricabile dal sito internet del Comune, il tutto al fine della quantificazione di tale contributo ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che verrà comunicata con apposita nota a parte di questo u.t.c. unitamente alla sanzione di cui al punto successivo;

14- versamento della dovuta sanzione prevista dal DPR 380/2001 e s.m.i. e/o DGC 214/2004 riguardo l'aspetto urbanistico-edilizio, da presentarsi a seguito ricevimento di apposita comunicazione a parte di questo u.t.c.;

15- relazione di asseverazione;

16- ottemperanza, prima dell'inizio dei lavori come dichiarato nell'MDA, agli adempimenti in materia di sicurezza di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., ivi compresa la nomina dell'impresa esecutrice dei lavori e relativi dati per acquisizione d'ufficio del D.U.R.C.;

17- aggiornamento, con riferimento alla soluzione progettuale di sanatoria, degli adempimenti ex L. 10/91 e s.m.i., D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i. e 311/2007 e s.m.i. oppure, in alternativa se del caso, dichiarazione di non assoggettamento a tale normativa;

Importo:

€ 3.000/00

TOTALE € 3.500/00 (tremilacinquecentoeuro/00) + cassa previdenza + IVA

Sono escluse tutti gli oneri a carico della committenza (diritti di segreteria, oneri di costruzione, costi di costruzione, sanzioni amministrative, bolli e diritti vari).

PREVENTIVABILI, MA NON COMPROVANTI FINO A

€ 2.500,00

L'esperto visionato al suo interno il locale comune dell'autorimessa, non avendo proceduto ad un computo dettagliato delle opere non è in grado di determinare il quantum esatto delle spese e more ulteriori per la sanatoria delle parti ABUSIVE comuni, (ove possibile, senza determinare il costo della messa in pristino), in quanto si renderebbe necessario un rilievo che investirebbe diritti di terzi. N.B. La porta della centrale termica caldaia nell'interrato non è a norma di legge, perché non è tagliafuoco e non compartimenta l'ambiente in caso di incendio; così anche quella di accesso all'autorimessa dalla scala esterna.

L'esperto procederà in via cautelativa ad un ulteriore abbattimento del 5 % RISPETTO AL VALORE DI MERCATO.

6.4 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 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.



7 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

7.3 Oneri e vincoli

L'esperto procede alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: **NESSUNO**;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità; **NESSUNO**;
- 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; **ESISTE IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE DI CUI SI ALLEGA COPIA (non trascritto)**;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale; **NESSUNO**;
- h) domande giudiziali; **NESSUNO**;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; **NESSUNO**;
- j) convenzioni urbanistiche; **NESSUNO**;
- k) convenzioni matrimoniali; **NESSUNO**;
- 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; **NESSUNO**;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; **N.B. È PRESENTE UNA SERVITU'**

Il fondo mapp.n.6 su cui insiste il fabbricato è gravato da una servitù di passaggio agricolo della larghezza di ml.5 corrente lungo la linea di confine Est del mapp. n.6 ben noto, ai contraenti che ne assumono ogni conseguenza utile e onerosa.

- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo; **NESSUNO**;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni; **NESSUNO**;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati; **NESSUNO RILEVATO A VISTA**;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti; **NESSUNO RILEVATO A VISTA**;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.

Un totale dovuto al Condominio da parte dell'esecutato di Euro 3.250,89.

Le spese ordinarie dichiarate dall'amministratore per i beni si attestano a **Euro 1.359,15 annui**;

- 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.



7.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 17/04/2024)

ISCRIZIONE nn.169/17 07/01/2019 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/12/2018 nn.19972/13672, Notaio dr.ssa Rossi Elisabetta, a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige Spa – cod. fisc. 00129730214 (Domicilio ipotecario eletto BOLZANO, VIA DEL MACELLO n.55), contro ***** , capitale € 68.800,00 totale 110,080,00, Durata 15 anni, gravante Gallio fg 7 mn 6 subb 6, 18, 29;

ISCRIZIONE nn. 12511/1764 del 07/11/2022 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 27/10/2022 Numero di repertorio n.6459 emesso dal Tribunale di Padova, a favore di Volksbank-Banca Popolare dell'Alto Adige SpA cf 00129730214 (Domicilio ipotecario eletto C/O Avv. Solinas Via N. Tommaseo 78/A Padova) contro ***** , capitale € 998.059,34 totale 500.000,00, gravante Gallio fg 7 mn 6 subb 6, 18, 29;

ISCRIZIONE nn. 712/57 del 23/01/2023 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 14/10/2022 Numero di repertorio n.1891 emesso dal Tribunale di Vicenza Sede Vicenza, a favore di BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. SEDE LONGARE (VI) SpA cf 01405390244 (Domicilio ipotecario eletto C/O Avv. C. DIANIN , C.trà S. Caterina 10, Vicenza) contro ***** , capitale € 253.181,15 totale 320.000,00, gravante Gallio fg 7 mn 6 subb 6, 18, 29;

ISCRIZIONE nn. 934/82 del 27/01/2023 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 14/10/2022 Numero di repertorio n.1891 emesso dal Tribunale di Vicenza Sede Vicenza, a favore di BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. SEDE LONGARE (VI) SpA cf 01405390244 (Domicilio ipotecario eletto C/O Avv. C. DIANIN , C.trà S. Caterina 10, Vicenza) contro ***** , capitale € 49.464,50 totale 80.000,00, gravante Gallio fg 7 mn 6 subb 6, 18, 29;

TRASCRIZIONE nn.5564/4230 del 26/05/2023 nascente da Verbale di pignoramento immobili n. di repertorio 2278 del 09/05/2023, emesso da Tribunale di Vicenza (ufficiali giudiziari), a favore di Banca del Veneto Centrale Credito Cooperativo soc. Coop. SEDE LONGARE (VI) Cf 01405390244, (Richiedente: BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. cf 01405390244 C/O Avv. C. DIANIN , C.trà S. Caterina 10, Vicenza) contro ***** n. 02/12/1977, gravante: Gallio fg 7 mn 6 subb 6, 18, 29..

8 SUOLO DEMANIALE

L'esperto ha verificato che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

9 USO CIVICO O LIVELLO

L'esperto ha verificato che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

10 SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

10.3 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'esperto, in data 15.04.2024 l'esperto richiedeva all'amministratore condominiale IMMOBILIARE ALTOPIANO nella persona dell'amministratore sig. [REDACTED], copia dei documenti riguardanti:

- 1) CODICE FISCALE CONDOMINIO BELLAVISTA 1
- 2) REGOLAMENTO CONDOMINIO BELLAVISTA 1
- 3) BILANCIO CONSUNTIVO CONDOMINIO BELLAVISTA 1 2021/2022
- 4) BILANCIO PREVENTIVO CONDOMINIO BELLAVISTA 1 2022/2023
- 5) BILANCIO CONSUNTIVO CONDOMINIO BELLAVISTA 1 2022/2023
- 6) BILANCIO PREVENTIVO CONDOMINIO BELLAVISTA 1 2023/2024

con risposta del 17.04.2024, successivamente integrata con l'invio del libretto impianti e del verbale dell'ultima assemblea con il dettaglio delle spese straordinarie;



DA CUI SI EVINCE:

- a) Il bilancio preventivo approvato dall'assemblea è di complessivi Euro 21.950,00: di cui Euro 17.000,00 per le spese ordinarie; di cui Euro 3.000,00 per le spese straordinarie per le piante del giardino condominiale; di cui Euro 1.950,00 per le spese straordinarie per la motorizzazione del basculante (di cui si allega fattura).
- b) Le spese straordinarie a carico del sig. ***** sono dunque pari ad Euro 4.950,00 x 79.95 (millesimi sig. *****) = Euro 395,75, mentre le spese ordinarie sono pari ad Euro 17.000 x 79.95 (millesimi sig. *****) = Euro 1.359,15. A ciò si aggiunga il saldo consuntivo negativo dell'esercizio precedente 2022/2023 pari ad Euro -1.495,90. **Per un totale dovuto al Condominio da parte del sig. ***** di Euro 3.250,89.**
- c) L'amministratore dichiara che il Condominio non necessita del certificato antincendio perché l'autorimessa condominiale è inferiore a 300 mq.
- d) **L'esperto ritiene necessario che il condominio debba presentare la pratica SCIA Antincendio.** La presentazione di una SCIA, è necessario per l'attività di una centrale termica. Questa documentazione è tuttavia valida solamente cinque anni, al termine dei quali sarà necessario effettuare il rinnovo periodico di conformità antincendio per l'adeguata attestazione.

11 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

11.3 Metodo di valutazione

L'esperto indica il valore di mercato dell'immobile 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, l'esperto utilizza 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 giustifica 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.”

11.4 Stima del valore di mercato

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: *“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%.*

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento DUPLEX ad uso residenziale e per villeggiatura, ubicato al piano primo e secondo di un condominio), sia la migliore economicamente.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con **“prezzo marginale”** viene indicato il **“prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata”**;

con **“superficie esterna lorda (SEL)”** viene indicata **“l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”**;

Inoltre, la **“SEL”** viene calcolata comprendendo:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- non comprendendo:
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;



con “**segmento di mercato**” viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la “localizzazione”;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con “**rapporto mercantile**” viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da immobili a destinazione residenziale. Nel comparto gli immobili presentano una buona uniformità edilizia, con tipologia prevalente ad abitazioni civili e destinazione Residenziale. Nel segmento di mercato sono stati rilevati immobili simili per tipologia:

COMPARABILE A): Atto di compravendita in data 16.03.2024 rep. n. 23.339 racc. n. 16.587 del notaio dott. ELISABETTA ROSSI in Bassano del Grappa (VI), € 185.000,00;

COMPARABILE B): Atto di compravendita in data 21.02.2024 rep. n. 23.303 racc. n. 16.553 del notaio dott. ELISABETTA ROSSI in Bassano del Grappa (VI), € 130.000,00;

COMPARABILE C): Atto di compravendita in data 16.04.2024 rep. n. 23.378 racc. n. 16.622 del notaio dott. ELISABETTA ROSSI in Bassano del Grappa (VI), € 145.000,00;

COMPARABILE D): Atto di compravendita in data 29.05.2021 rep. n. 21.593 racc. n. 15.080 del notaio dott. ELISABETTA ROSSI in Bassano del Grappa (VI), € 147.000,00;

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 10/05/2024 risulti essere pari a:

€ 84.878,62 (importo in OTTANTAQUATTRO/62 €), pari a 1.341,10 €/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”.

Si veda in allegato 8 per le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.



LOTTO 1

CORPO A)B)C) VALORE DI MERCATO BENI NEL COMUNE DI GALLIO (VI): APPARTAMENTO DUPLEX- Contrada Stellar n. 84, Piano 1°-2°, CONDOMINIO BELLAVISTA 1; CANTINA E POSTO AUTO IN AUTORIMESSA COMUNE, Piano S.1°; ALLA DATA DI MAGGIO 2024

Valore di mercato attribuito:

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura degli immobili, dell'epoca di costruzione, dello stato degli tecnologici, delle potenzialità commerciali degli immobili, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dalle planimetrie catastali allegate, si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di:

€ 84.878,62 arrotondato a 84.900,00 (per 63,29 mq commerciali x 1.341,10 €/mq)

Valutazione della Quota:

Tenendo conto che gli immobili sono in quota **1/1 di piena proprietà** in capo agli esecutati.

€ 84.878,62 arrotondato a 84.900,00 (per 63,29 mq commerciali x 1.341,10 €/mq)

Le variabili che condizioneranno il mercato nel suo andamento ODIERNO sono molteplici:

- dall'occupazione al peso dell'intervento pubblico;
- la propensione di investimento di famiglie e imprese;

Lo scenario delle compravendite immobiliari, secondo studi condotti a livello europeo, per il mercato residenziale, dove incidono maggiormente le preoccupazioni delle famiglie, registra e registrerà un periodo di sofferenza alternato a picchi di aumento delle vendite, legato a fattori speculativi.

11.5 Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4,2.2) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

"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 "assunzioni" inestimabili dei beni pignorati, ed anche dei costi/spese di seguito elencati:

- | | |
|---|------------|
| - costi per la regolarizzazione catastale: | € 1.500,00 |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 6.000,00 |
| - spese tecniche di regolarizzazione urb./cat.parti comuni 5% Val. Merc | € 4.243,93 |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: | € 3.250,89 |
| - altri costi/oneri: | € - |



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, come previsto dalla norma cogente a cui fare riferimento art.568 c.p.c., 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; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- a) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- b) 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;
- c) 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.

Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Gallio (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e dati OMI.

Valutazioni delle superfici

Destinazione	Superficie lorda	Superficie Commerciale	Valore intero	Valore diritto 1/1
A. Appartamento duplex	64,48	56,47		
B. Deposito-cantina	8,05	3,22		
C. Posto in autorimessa comune	12,00	3,60		
TOTALE		63,29		
D. Terreno esterno corte e giardino CONDOMINIALE (calc.millesimi 79,95)	299,77			
TOTALE			€ 84.878,62	€ 84.878,62

Adeguamenti e correzioni alla stima dal valore della quota di 1/1 della proprietà:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	
Riduzione del 15% sul valore dell'intero:	-€ 12.731,79
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:	nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	-€ 7.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urb./cat.parti comuni 5% Val. Merc.	-€ 4.243,93
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-€ 3.250,89



13.2 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
Valore della quota di 1/1 dell'intera proprietà:	€ 57.152,01

11.6 Confronto con trasferimenti pregressi

L'esperto indica il prezzo e la data della precedente compravendita:

“Il prezzo effettivo è fissato in Euro 86.000 (ottanta- seimila) che la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver ricevuto, secondo le modalità infra indicate”, estratto dall'atto di compravendita del 20/12/2018 rep 19971 Dr.ssa Rossi Elisabetta;

11.7 Giudizio di vendibilità'

Buona la possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche tipologiche dell'immobile anche come casa di villeggiatura, la buona ubicazione.

12 COMODA DIVISIBILITA'

La divisibilità non viene considerata in quanto non attuabile logisticamente e strutturalmente all'immobile oggetto di stima.

13 RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**13.3 Dati e residenza del debitore esecutato**

L'esperto stimatore ha verificato la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, tramite visura anagrafica storica della famiglia, come certificato dall'Anagrafe del Comune di [REDACTED]: [REDACTED];

13.4 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Il debitore dalla visura anagrafica storica della famiglia alla data del 07/05/2024 risulta celibe.
Arch. Michela Marchi

Vicenza, 12/06/ 2024

Il Tecnico incaricato

Ordine degli Architetti
Planificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

Michela Marchi

MICHELA MARCHI
n° 146



14 **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 eseguiti e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti eseguiti e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli eseguiti ed ai creditori

