



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 80/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore precedente: **BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO
COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA**

Esecutato: *****DATO OSCURATO*****

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20/12/2024**

Identificazione beni: Beni in Trissino (VI), Via Paninsacco, 3
Dati Catastali: NCEU, Fg. 4, p.lla 195, sub. 5 (A/3), sub. 2 (C/6)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Michele Multineddu** - Via Friuli, 8 Bassano del Grappa
mail: studio.multineddu@alice.it – tel: 3392851389 / 0424502212

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto, 63 Longare
mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 80/2024, promossa da: **BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA** contro *****DATO OSCURATO*****

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/12/2024

Esperto stimatore: Geom. Michele Multineddu

Diritto pignorato (pag. 9): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 9): nessuno

Tipologia beni pignorati (pag. 11): abitazione in fabbricato con più unità ed autorimessa in altro fabbricato con più unità

Ubicazione (pag. 8): Trissino (VI), Via Paninsacco, 3

Dati catastali attuali dei beni (pag. 37):

- NCEU, Foglio 4, p.lla 195, sub. 5, cat. A/7, cl. 2, vani 6,5, sup. cat. mq. 159, rendita €. 637,82
- NCEU, Foglio 4, p.lla 195, sub. 2, cat. C/6, cl. 1, mq. 35, sup. cat. mq. 35, rendita €. 48,81

Metri quadri (pag. 11): locali di abitazione circa mq. 157,50, terrazza circa mq. 17,20
locale autorimessa circa mq. 39,00

Stato di manutenzione (pag. 12): in stato appena sufficiente ed in scarse condizioni di manutenzione

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 10): nessuna

Situazione catastale - irregolarità (pag. 44): nessuna difformità rilevata

Situazione urbanistica/edilizia - irregolarità/abusi (pag. 44): vi sono difformità edilizie, costi necessari presunti per la loro regolarizzazione = €. 6.000,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 54): €. 138.000,00

Date/valori comparabili reperiti (allegato 8): comparabile A: 06/06/2024, €. 377.000,00; comparabile B: 10/07/2024, €. 240.000,00; comparabile C: 10/07/2024, €. 240.000,00)

Valore di vendita forzata proposto (56): €. 117.000,00

Valore debito: €. 50.780,05 per capitale residuo, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 37): occupato dall'esecutato

Titolo di occupazione (pag. 37): nessuno

Oneri (pag. 52): nessuno noto



APE (pag. 37): è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica – immobile in Classe G

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 12-13-57): grondaie e murature di sostegno della corte in stato di degrado, presenza di alberi inclinati verso valle.

Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.1.

Lotti (pag. 57): unico

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.



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

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

* * *



SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	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	9
3.3 Confini N-E-S-O	11
3.4 Descrizione dettagliata dei beni	11
3.5 Certificazione energetica.....	37
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	37
4.1 Possesso	37
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	37
5. ASPETTI CATASTALI.....	37
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	37
5.2 Intestatari catastali storici.....	38
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	38
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	38
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	44
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	44
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	44
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	44
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	46
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	50
7.4 Perimetro del mandato	50
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	52
8.1 Oneri e vincoli.....	52
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	52
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	53
9. SUOLO DEMANIALE.....	53
10. USO CIVICO O LIVELLO	53



11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	53
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	53
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	54
12.1 Metodo di valutazione.....	54
12.2 Stima del valore di mercato.....	54
12.3 Determinazione del valore a base d'asta	55
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi.....	56
12.5 Giudizio di vendibilità'	56
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	56
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	57
14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato.....	57
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	57
15. LOTTI.....	57
16. OSSERVAZIONI FINALI.....	57
17. ELENCO ALLEGATI	58

* * *



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con firma digitale in data 10.04.2024, a seguito di nomina dell'Ill. Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato, il sottoscritto esperto, Geometra Michele Multineddu, ha accettato l'incarico, prestato giuramento di rito e preso cognizione del quesito posto.

Per la redazione della presente perizia sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti peritali:

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- richiesta telematica presso l'Archivio Notarile di Vicenza, per ottenere l'Atto di provenienza dei beni;
- accesso telematico presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Trissino, con richiesta di accesso agli atti per verifica della documentazione conservata all'interno dei loro archivi e per richiesta delle informazioni Urbanistiche necessarie;
- accesso telematico presso l'Ufficio Servizi Demografici e Stato Civile dei Comuni di Trissino e Vully-les-Lacs (Svizzera), per ottenere il Certificato di Residenza storico dell'esecutato e l'estratto dell'Atto di matrimonio;
- richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, per verificare la presenza di Contratti di locazione dei beni.

Mediante comunicazione alle parti tramite lettera raccomandata e posta certificata, il sottoscritto ha fissato per il giorno 14.05.2024 il sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito ha trovato nei luoghi il Custode Giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), con cui precedentemente si era concordata la visita, ed inoltre era presente l'esecutato, che però non ha permesso l'accesso ai beni.

Nell'udienza in data 17.07.2024 V.S. prorogava i termini di deposito, per permettere un altro tentativo di accesso, ed in data 30.07.2024 l'Avv. (***) DATO OSCURATO (***), in qualità di referente dell'esecutato, consentiva l'accesso agli immobili.

E' stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito i rilievi dei beni ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna perizia finale.

* * *



3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in zona semicentrale del Comune di Trissino, a circa km. 1 a Nord/Ovest dal centro del paese.

Più precisamente sono suddivisi in due fabbricati distinti, dove sono inserite anche altre unità, e posizionati lungo la strada denominata Via Paninsacco al civico 3.

La zona è collinare e presenta ampi spazi a vocazione agricola/boschiva, con presenza inoltre di alcuni edifici di rilevante importanza storico/artistica (Villa Trissino da Porto-Marzotto, Villa Trissino Paninsacco, chiesa di Sant'Andrea Apostolo).

In particolare i beni oggetto di pignoramento sono così composti:

- **un'abitazione (mappale 195 sub. 5)** inserita al piano Terra, in un edificio costruito negli anni 1968/1970 e sviluppato su due piani (piano Terra ed Interrato). Il fabbricato in cui è inserita l'unità è composto complessivamente da una residenza (oggetto di pignoramento) e da un laboratorio ed un deposito (mappale 195 sub. 8-9, situati nel piano Interrato, non oggetto di pignoramento).

Si precisa che nelle planimetrie catastali l'abitazione è indicata al piano Primo Sottostrada (S1), in quanto è posizionata a quota inferiore della strada Via Paninsacco, ma di fatto ha tutti i lati che si affacciano su cielo aperto e si ritiene quindi corretto indicarla al piano Terra.

- **un'autorimessa (mappale 195 sub. 2)** inserita al piano Terra, in un edificio posizionato in prossimità ad Ovest del fabbricato descritto in precedenza, autorizzato nell'anno 1979 e regolarizzato nel 1997 e sviluppato su due piani (piano Terra ed Interrato). Il fabbricato in cui è inserita l'unità è composto complessivamente da un'autorimessa (oggetto di pignoramento) e da un deposito (mappale 195 sub. 6, situato nel piano Interrato, non oggetto di pignoramento).

Inoltre sono beni comuni alle unità dei due fabbricati:

- tutte le unità (mappale 195 sub. 2-5-6-8-9) hanno come bene comune non censibile la porzione della strada di accesso attigua ai beni (Via Paninsacco) - (**mappale 195 sub. 1** – bene comune non censibile ai sub. 2-5-6-8-9);
- le unità identificate con il mappale 195 sub. 5-6-8-9 (quindi con esclusione dell'autorimessa sub. 2), hanno come bene comune non censibile l'ampia corte di circa mq. 1.160,00 (**mappale 195 sub. 7** – bene comune non censibile ai sub. 5-6-8-9), disposta attorno ai fabbricati ed estesa principalmente nei lati Est e Sud.

In particolare:

- l'accesso carraio dell'autorimessa mappale 195 sub. 2 è posizionato alla stessa quota della strada Via Paninsacco;
- invece l'abitazione è posizionata a quota inferiore dalla strada (circa ml. 2,30), e vi si accede tramite cancello pedonale ed una caratteristica doppia scala circolare simmetrica;
- la corte comune ha conformazione irregolare e giacitura in pendenza, ed è adibita in parte ai percorsi e collegamenti degli edifici ed in buona parte a verde/giardino, ed è suddivisa in terrazzamenti a gradoni su più livelli, con strutture di sostegno in parte degradate e che



abbisognano di manutenzione (*foto da 45 a 50*). Nella porzione Est della corte insistono inoltre vari alberi, di diverse tipologie.

Si evidenzia che tra la strada Via Paninsacco (mapp. 195 sub. 1) e la corte (mapp. 195 sub. 7) è posizionata una recinzione in metallo, e più ad Est è presente un altro accesso alla corte tramite cancello pedonale. La corte non ha però alcun accesso carraio dalla strada.

L'edificio principale, dove è inserita l'abitazione mappale 195 sub. 5, ha muratura portante di tipo misto (blocchi di cemento/laterizio/c.a.), solaio intermedio e di copertura in laterocemento, manto di copertura in tegole, lattonerie in lamiera, muri esterni intonacati, parapetti della terrazza con ringhiere in metallo.

L'edificio secondario, dove è inserita l'autorimessa mappale 195 sub. 2, ha muratura portante in blocchi di cemento, solaio intermedio si presume in laterocemento e copertura piana in calcestruzzo, muri esterni non intonacati.

* * *

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto:

- A.** piena Proprietà per la quota di 1/1 (***) DATO OSCURATO (***) di **ABITAZIONE** ubicata in Comune di Trissino (VI) in Via Paninsacco n. 3, situata al piano Terra di un edificio su due livelli.

Identificazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 4.a*):

- Comune di Trissino **Foglio 4 mappale 195 sub. 5** (Catasto Fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, sup. catastale mq. 159, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Paninsacco n. /, piano: S1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***), con diritti ed oneri reali quali “*Proprietà per 1/1*”.

- B.** piena Proprietà per la quota di 1/1 (***) DATO OSCURATO (***) di **AUTORIMESSA** ubicata in Comune di Trissino (VI) in Via Paninsacco, situata al piano Terra di un edificio su due livelli.

Identificazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 4.a*):

- Comune di Trissino **Foglio 4 mappale 195 sub. 2** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 35, sup. catastale mq. 35, rendita 48,81 Euro, indirizzo catastale: Via Paninsacco n. /, piano: T, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***), con diritti ed oneri reali quali “*Proprietà per 1/1*”.



N.B.: - le unità mappale 195 sub. 5 e sub. 2 hanno diritto al bene comune non censibile identificato con **il mappale 195 sub. 1** (strada di accesso Via Paninsacco, comune ai sub. 2-5-6-8-9);

- l'unità mappale 195 sub. 5 ha diritto al bene comune non censibile identificato con **il mappale 195 sub. 7** (corte, camminamenti, verde, comune ai sub. 5-6-8-9).

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

Verifica tra dati dell'atto di pignoramento e dell'atto di acquisto:

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 12.02.2024 rep. 537 a firma U.N.E.P. del Tribunale di Vicenza, trascritto il 01.03.2024 a Vicenza ai nn. R.G. 4475 R.P. 3283, a favore di BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Vedelago (TV) C.F. 00275710242, contro (***) DATO OSCURATO (***) *, riguardante i beni in piena proprietà per la quota di 1/1*, così descritti nella trascrizione:

COMUNE DI TRISSINO - CATASTO FABBRICATI

- Foglio 4 – Particella 195 - Subalterno 5 - Natura A/7 abitazione in villini - Consistenza 6,5 vani – Indirizzo Via Paninsacco - N. civico / – Piano S1.
- Foglio 4 – Particella 195 - Subalterno 2 - Natura C/6 autorimessa - Consistenza mq. 35 – Indirizzo Via Paninsacco - N. civico / – Piano T.

- Ultimi Atti di Acquisto:

- denuncia di Successione di (***) DATO OSCURATO (***) *, apertasi il 07.01.2010, registrata all'Ufficio del Registro di Valdagno in data 03.01.2011 n. 2 vol. 9990/11 e trascritta il 08.08.2011 a Vicenza ai nn. R.G. 16701 R.P. 10895, dove venivano trasferiti alla coniuge (***) DATO OSCURATO (***) ed al figlio (***) DATO OSCURATO (***)*, per la quota di 1/2 ciascuno, (tra gli altri) l'intera proprietà dei beni in Comune di Trissino, Catasto Fabbricati, Foglio 4, mappale 195 sub. 2 e sub. 5.
- denuncia di Successione di (***) DATO OSCURATO (***) *, apertasi il 03.11.2012, registrata all'Ufficio del Registro di Valdagno in data 14.02.2013 n. 52 vol. 9990/13 e trascritta il 29.10.2013 a Vicenza ai nn. R.G. 18338 R.P. 13103, dove veniva trasferita al figlio (***) DATO OSCURATO (***)* l'altra quota di 1/2 della proprietà dei beni in Comune di Trissino, Catasto Fabbricati, Foglio 4, mappale 195 sub. 2 e sub. 5.

* * *



3.3 Confini N-E-S-O

Dell'intera particella identificata in Comune di Trissino Fg. 4 mappale 195 sono: lato Nord con mappali 249, 194 e 213, lato Est con mappali 444, 476 e 1151, lato Sud con mappali 476 e 1148, lato Ovest con mappali 216 e 249.

* * *

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

In particolare gli immobili hanno le seguenti caratteristiche:

A. abitazione mapp. 195 sub. 5: è disposta interamente nel piano Terra, con orientamento principale verso i lati Sud, Est ed Ovest, ed è composta da ingresso, ampio soggiorno con caminetto, cucina, tre camere, due bagni (uno con vasca ed uno con soli lavandino e water) ed il relativo corridoio di collegamento.

Inoltre nel lato Sud è presente una terrazza, accessibile dal locale soggiorno.

L'unità abitativa nel piano Terra ha:

- altezza utile interna di circa ml. 2,90;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 128,80;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 157,50;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.

La terrazza nel piano Terra ha:

- superficie complessiva di circa mq. 17,20;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,25.

La corte nei piani Terra/Interrato, considerato che è comune anche alle unità sub. 6-8-9, ha:

- superficie complessiva di circa mq. 1.160,00;
- la quota attribuita all'unità mappale 195 sub. 5 è pari a circa il 45%;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,05.

La superficie commerciale dell'unità abitativa, complessiva, è quindi pari a mq. 187,90 (mq. 157,50 x 1,00 + mq. 17,20 x 0,25 + mq. 1.160 x 0,05 x 0,45).

L'unità ha ingresso, corridoi e cucina con pavimenti in marmo, il soggiorno è pavimentato in legno, le camere hanno pavimenti rivestiti con moquette ed i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle. La porta d'ingresso non è blindata, i serramenti (porte) sono in legno di tipo tamburato, ed i serramenti esterni sono in legno ad uno/due vetri con tapparelle di chiusura in plastica.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori lamellari presenti in ogni stanza, alimentati da caldaia autonoma a gas metano, posizionata però nel piano Interrato di altra proprietà (si veda quanto descritto successivamente).

Riguardo lo stato di manutenzione degli impianti e delle finiture, si segnala che:

- un tempo tutte le unità del fabbricato (mappale 195 sub. 1-2-5-6-7-8-9) erano in unica proprietà ((*** DATO OSCURATO ***) – *si veda ricostruzione notarile nel cap. 6*): risulta che tutte le tubazioni degli impianti dell'abitazione (acqua, fognatura, riscaldamento) dal



piano Terra discendono lungo le murature del piano Interrato, ed attualmente anche la caldaia dell'unità è posizionata nei locali del piano Interrato. Inoltre i piani Terra ed Interrato sono collegati da scala interna.

Con procedura esecutiva RGE 402/2022 i beni nel piano Interrato mappale 195 sub. 6-8-9 sono stati aggiudicati all'Asta da altra ditta (Decreto di Trasferimento rep. 376 del 23.03.2024): **risulta quindi che tutte le tubazioni degli impianti e la caldaia dell'abitazione del piano Terra (oggetto dell'attuale pignoramento) insistono in altra proprietà.**

Ed inoltre la scala che collega i due piani, che risulta attualmente chiusa con porta nel piano Interrato, dovrà essere definitivamente tamponata con parete, con spesa a carico dell'aggiudicatario del piano Interrato, come correttamente disposto dall'Esperto stimatore nella relazione peritale relativa alla RGE 402/2022;

- **si riscontra che le grondaie della copertura sono in stato di assoluto degrado** (con lamiere ormai fatiscenti – *si veda foto 28-29*), ed infatti in quasi tutti i soffitti dell'unità si notano varie macchie dovute ad infiltrazioni d'acqua, causate sicuramente dalla mancanza di adeguate grondaie e forse provenienti anche dal soprastante tetto (*si veda foto da 20 a 27*);
- **si riscontra inoltre che le murature di sostegno dei terrazzamenti della corte comune a Sud (mappale 195 sub. 7) risultano in stato di degrado ed abbisognano di una totale ristrutturazione e consolidamento** (*si veda foto da 45 a 50*);
- **infine anche alcuni alberi presenti nella corte comune (porzione Est) risultano inclinati verso valle**, ed abbisognano di una verifica della loro stabilità.

Da quanto sopra descritto l'abitazione complessivamente risulta in stato appena sufficiente di manutenzione, rilevando però la mancanza di caldaia nell'unità e la necessità di sostituire tutti gli impianti, oltre al necessario rifacimento delle grondaie e probabilmente anche del manto di copertura.

B. autorimessa mapp. 195 sub. 2: è disposta interamente nel piano Terra, con accesso carraio disposto nel lato Nord fronteggiante la strada Via Paninsacco, ed è composta da un unico locale con spazio appena sufficiente per il ricovero di due veicoli di medie dimensioni.

L'unità ad uso autorimessa nel piano Terra ha:

- altezza utile interna di circa ml. 2,45;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 34,80;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 39,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.

La superficie commerciale dell'unità ad uso autorimessa, complessiva, è quindi pari a mq. 19,50 (mq. 39,00 x 0,50).

L'unità ha pavimento in piastrelle, l'apertura carraia risulta priva di basculante di chiusura ed anche i due fori finestra sono privi di serramenti.

Il bene inoltre è privo di impianti.



Da quanto sopra descritto l'autorimessa complessivamente risulta in stato sufficiente di manutenzione, anche se si ritiene necessaria una verifica della stabilità e della portata del solaio tra il piano Terra ed Interrato, considerata la struttura complessiva dell'edificio e l'epoca di realizzazione del fabbricato.

* * *

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Per quanto riguarda la rispondenza degli impianti alla vigente normativa, non sono state trovate, né presso il Comune né durante il sopralluogo, le Dichiarazioni di Conformità alla regola d'Arte. Inoltre, visto quanto descritto nei paragrafi precedenti e vista l'epoca di costruzione dell'immobile (anno 1970), il sottoscritto esperto ritiene che gli stessi (impianti) dovranno essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Vista la situazione dei beni pignorati ed in particolare quanto relazionato nei paragrafi precedenti, si segnala:

- **le grondaie della copertura sono in stato di assoluto degrado**, con i soffitti dell'unità che presentano varie macchie dovute ad infiltrazioni d'acqua, causate sicuramente dalla mancanza di adeguate grondaie e forse provenienti anche dal soprastante tetto (*si vedano foto da 20 a 29*);
- **le murature di sostegno dei terrazzamenti della corte comune a Sud (mappale 195 sub. 7) risultano in stato di degrado** ed abbisognano di una totale ristrutturazione e consolidamento (*si vedano foto da 45 a 50*);
- **alcuni alberi presenti nella corte comune risultano inclinati verso valle**, ed abbisognano di una verifica della loro stabilità.

* * *



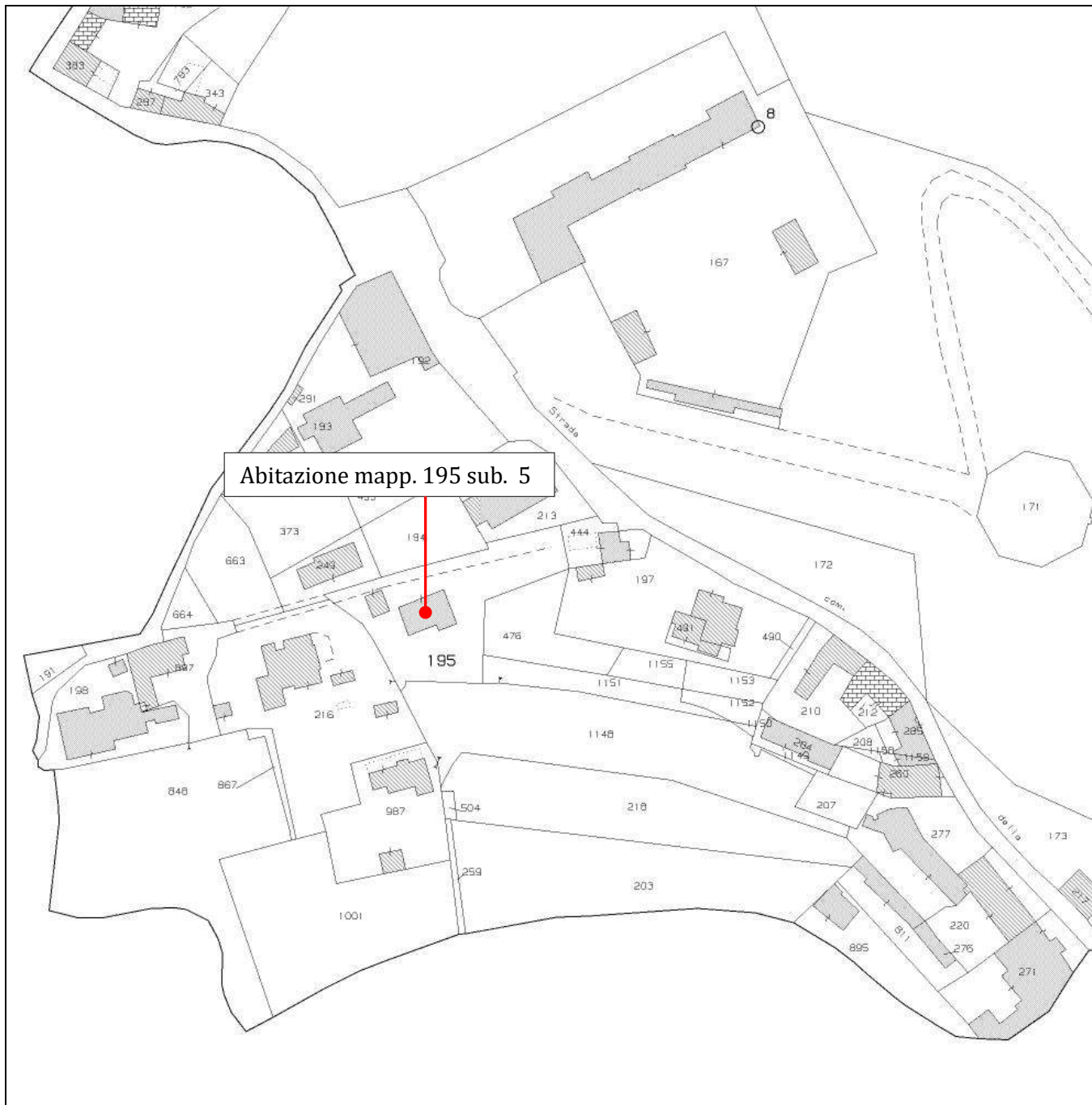


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

Comune di Trissino Foglio 4

* * *





**Figura 2. Estratto mappa catastale.
Comune di Trissino Foglio 4 mappale 195**

* * *



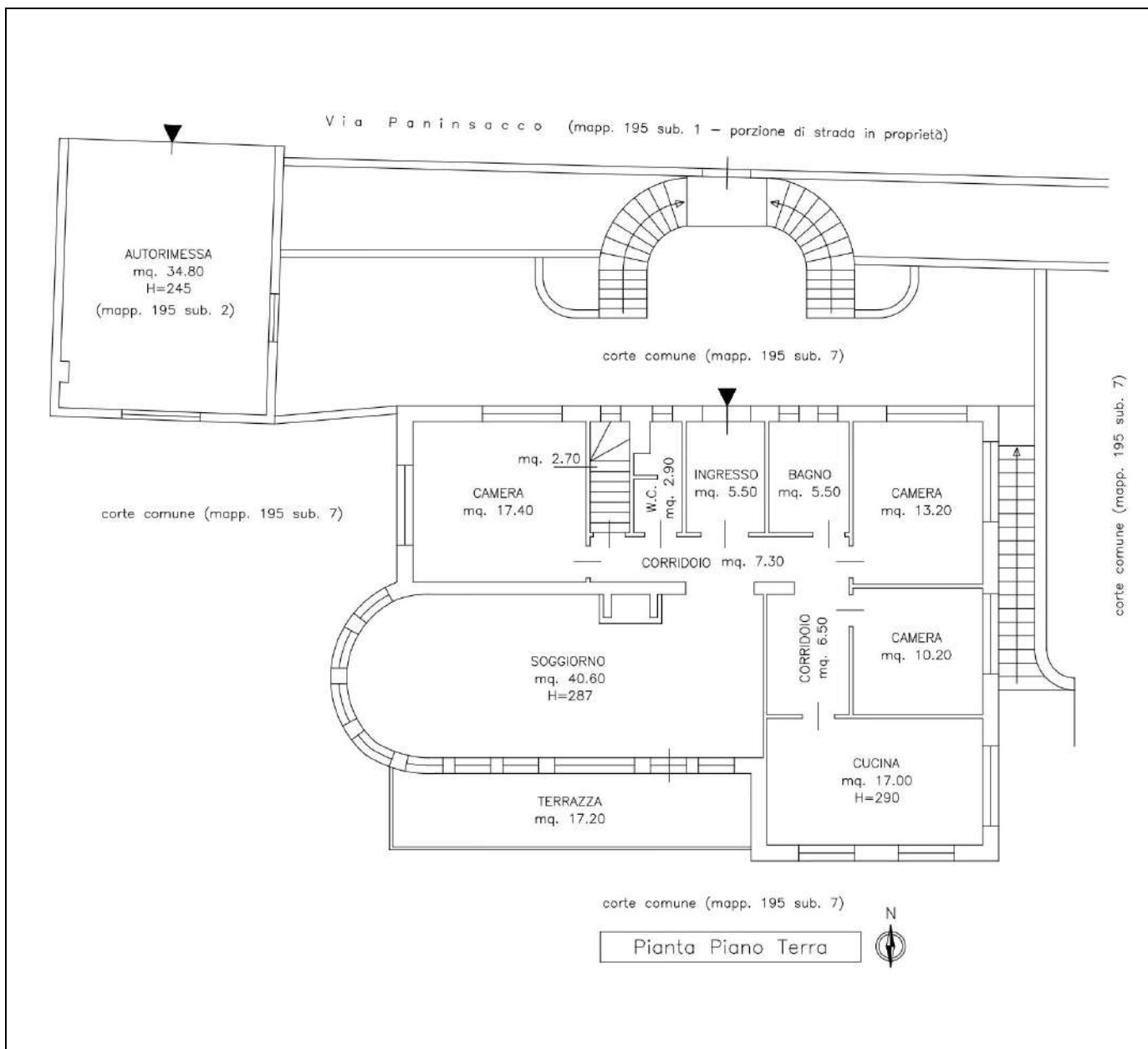


Figura 3. Planimetrie immobili – Piano Terra.

* * *





1. – accesso strada Via Paninsacco dalla strada comunale Via 4 Novembre



Abitazione mapp. 195 sub. 5

2. - Fabbricato Fg. 4 mappale 195 sub. 5 – lato Nord/Est fronte Via Paninsacco



Autorimessa mapp. 195 sub. 2

3. - Fabbricato Fg. 4 mappale 195 sub. 2 – lato Nord/Est fronte Via Paninsacco





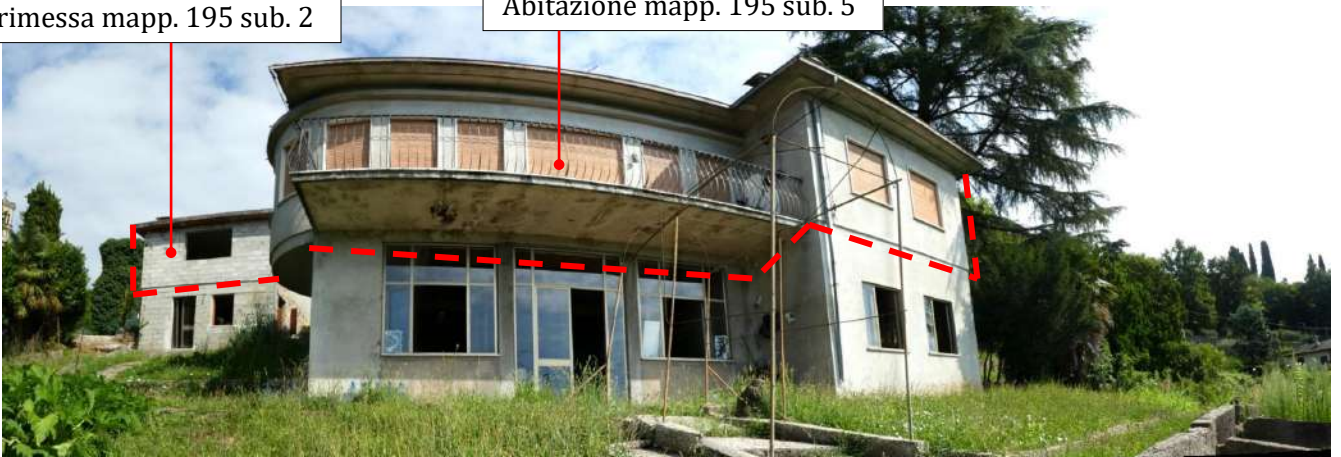
4. – Cancellone pedonale di accesso al Fabbricato Fg. 4 mappale 195 – lato Nord fronte Via Paninsacco



5. - Abitazione mappale 195 sub. 5 – lato Nord fronte Via Paninsacco

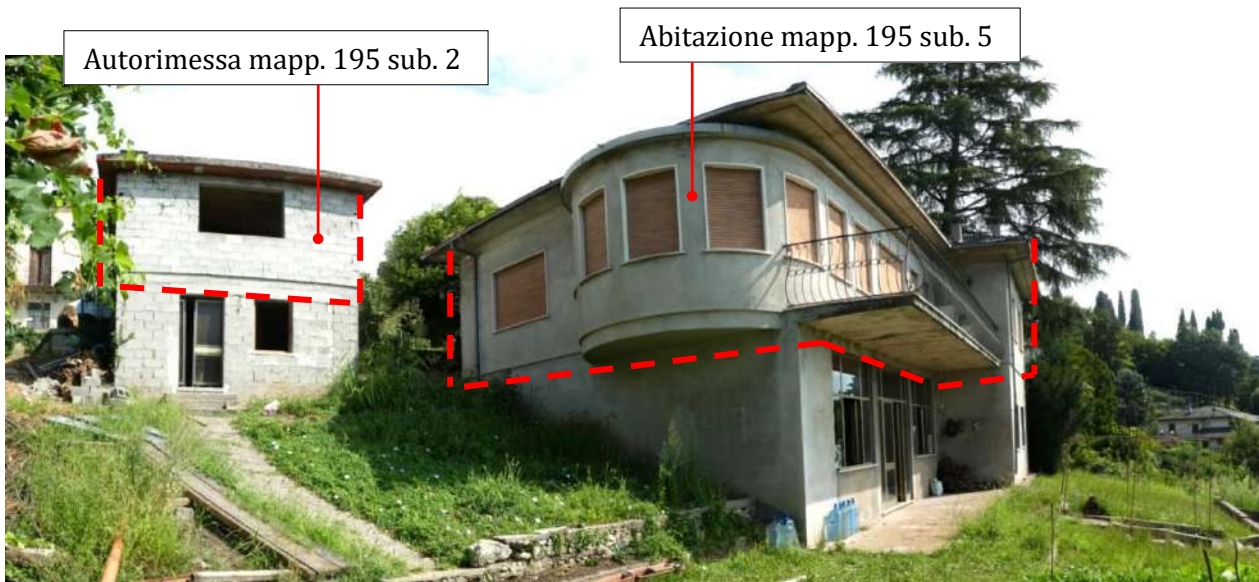
Autorimessa mapp. 195 sub. 2

Abitazione mapp. 195 sub. 5



6. – Fabbricati sul mappale 195 – lato Sud fronte corte comune sub. 7





7. – Fabbricati sul mappale 195 – lato Sud/Ovest fronte corte comune sub. 7



8. – scale di accesso dalla strada Via Paninsacco all'abitazione mappale 195 sub. 5



9. – scale di accesso dalla strada Via Paninsacco all'abitazione mappale 195 sub. 5





10. – Abitazione mappale 195 sub. 5: Ingresso piano Terra



11. – Abitazione mappale 195 sub. 5: Corridoi di collegamento





12. – Abitazione mappale 195 sub. 5: Soggiorno



13. – Abitazione mappale 195 sub. 5: Caminetto Soggiorno





14. – Abitazione mappale 195 sub. 5: Cucina



15. – Abitazione mappale 195 sub. 5: Camera





16. – Abitazione mappale 195 sub. 5: Camere



17. – Abitazione mappale 195 sub. 5: Bagni





18. – Scala di collegamento tra piano Terra ed Interrato (non più utilizzabile)



19. – Abitazione mapp. 195 sub. 5: Terrazza lato Sud



20. – Abitazione mappale 195 sub. 5: infiltrazioni presenti nei soffitti dei locali



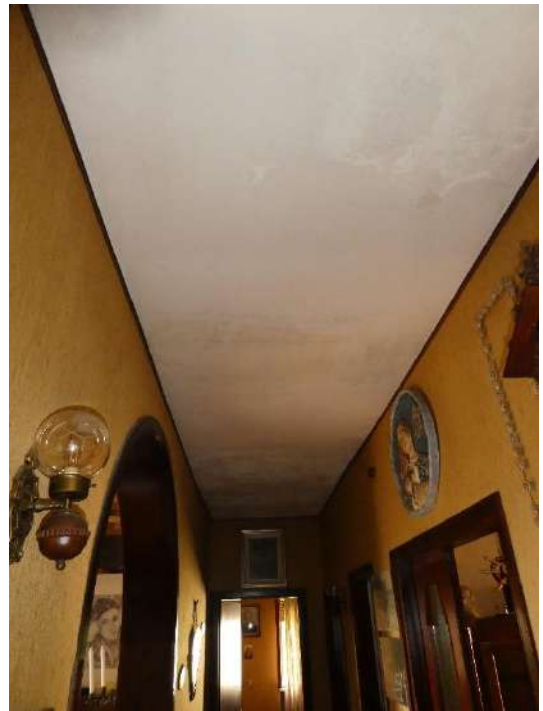


21. – Abitazione mappale 195 sub. 5: infiltrazioni presenti nei soffitti dei locali



22. – Abitazione mappale 195 sub. 5: infiltrazioni presenti nei soffitti dei locali





23. – Abitazione mappale 195 sub. 5: infiltrazioni presenti nei soffitti dei locali



24. – Abitazione mappale 195 sub. 5: infiltrazioni presenti nei soffitti dei locali





25. – Abitazione mappale 195 sub. 5: infiltrazioni presenti nei soffitti dei locali



26. – Abitazione mappale 195 sub. 5: infiltrazioni presenti nei soffitti dei locali



27. – Abitazione mappale 195 sub. 5: infiltrazioni presenti nei soffitti dei locali





28. – Abitazione mappale 195 sub. 5: stato delle grondaie del fabbricato



29. – Abitazione mappale 195 sub. 5: particolare grondaie del fabbricato





30. – Unità mappale 195 sub. 8-9 nel piano Interrato (non oggetto di pignoramento):
presenza delle tubazioni degli impianti dell’Abitazione mappale 195 sub. 5



31. – Unità mappale 195 sub. 8-9 nel piano Interrato (non oggetto di pignoramento):
presenza delle tubazioni degli impianti dell’Abitazione mappale 195 sub. 5





32. – Unità mappale 195 sub. 8-9 nel piano Interrato (non oggetto di pignoramento):
presenza delle tubazioni degli impianti dell’Abitazione mappale 195 sub. 5



33. – Unità mappale 195 sub. 8-9 nel piano Interrato (non oggetto di pignoramento):
presenza delle tubazioni degli impianti dell’Abitazione mappale 195 sub. 5





34. – Unità mappale 195 sub. 8-9 nel piano Interrato (non oggetto di pignoramento):
presenza della caldaia dell’Abitazione mappale 195 sub. 5
e scala di collegamento tra i piani (chiusa con porta e non più utilizzabile)



35. - Unità mappale 195 sub. 8-9 nel piano Interrato (non oggetto di pignoramento):
presenza della caldaia dell’Abitazione mappale 195 sub. 5
e scala di collegamento tra i piani (chiusa con porta e non più utilizzabile)





36. - Fabbricato Fg. 4 mappale 195 sub. 2 – lato Nord/Ovest fronte Via Paninsacco

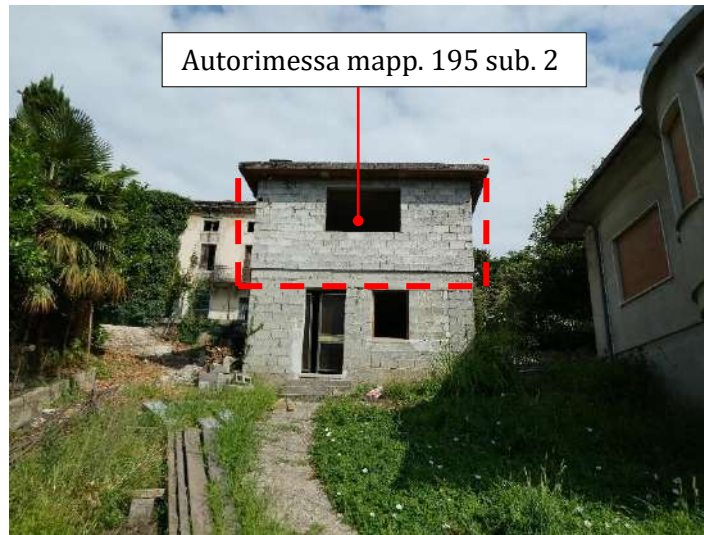


37. - Fabbricato Fg. 4 mappale 195 sub. 2 – lato Nord/Est fronte Via Paninsacco

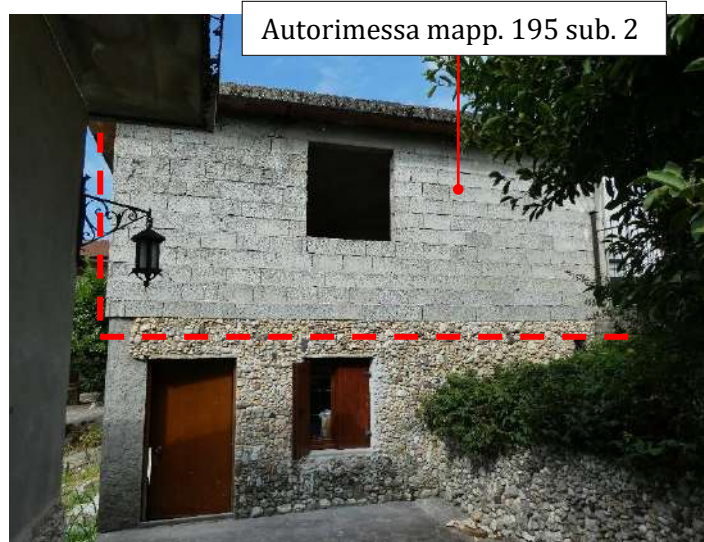


38. - Fabbricato Fg. 4 mappale 195 sub. 2 – lato Ovest fronte Via Paninsacco





39. - Fabbricato Fg. 4 mappale 195 sub. 2 – lato Sud fronte corte comune sub. 7



40. - Fabbricato Fg. 4 mappale 195 sub. 2 – lato Est fronte corte comune sub. 7



41. - Autorimessa Fg. 4 mappale 195 sub. 2 – Interno





42. - Fabbricato Fig. 4 mappale 195 sub. 2 – Interno



43. – Corte comune mappale 195 sub. 7: porzione lato Est con scale esterne di collegamento tra piano Terra ed Interrato



44. – Corte comune mappale 195 sub. 7: porzione lato Est





45. – Corte comune mappale 195 sub. 7: porzione lato Sud con terrazzamenti



46. – Corte comune mappale 195 sub. 7: porzione lato Sud con terrazzamenti



47. – Corte comune mappale 195 sub. 7: particolari murature di sostegno dei terrazzamenti





48. – Corte comune mappale 195 sub. 7: particolari murature di sostegno dei terrazzamenti



49. – Corte comune mappale 195 sub. 7: particolari murature di sostegno dei terrazzamenti



50. – Corte comune mappale 195 sub. 7: particolari murature di sostegno dei terrazzamenti

Figura 4. Foto immobili.

* * *



3.5 Certificazione energetica

È stata verificata l'assenza dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) pertanto, attraverso la collaborazione con un ausiliario, si è proceduto alla sua redazione.

L'immobile è stato definito di **Classe Energetica G** (*si veda allegato 1*).

* * *

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo i beni pignorati sono risultati occupati dall'esecutato, con presenza di vari arredi.

* * *

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

Presenza Contratto di Locazione:

E' stato chiesto all'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Territoriale di Valdagno, di verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione, e la stessa ha risposto che “*da interrogazione in anagrafe tributaria, in testa al soggetto non risulta essere intestato alcun contratto di locazione e/o comodato, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Valdagno*” (*allegato 11*).

* * *

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

I beni hanno subito le seguenti variazioni catastali negli ultimi venti anni dalla data della trascrizione del pignoramento:

- all'impianto meccanografico del 31.12.1973, il terreno mappale 195 era già inserito come ENTE URBANO di are 16.61;
- con denuncia di costituzione n. B02161 in data 03.08.1996 venivano accatastati gli immobili, con il mappale 195 sub. 1 (bene comune non censibile - strada), mappale 195 sub. 2 (autorimessa al piano T, cat. C/6, classe 1, mq. 35) e mappale 195 sub. 3 (abitazione ai piani 1St-2St, cat. A/7, classe 2, vani 8);
- con variazione per divisione n. 7473 in data 28.06.2002 veniva soppresso il sub. 3, e costituito il sub. 4 (cat. C/2 - piano S2), il sub. 5 (cat. A/7, classe 2, vani 6,5, piano S1), il sub. 6 (cat. C/2 - piano S1) ed il sub. 7 (corte - bene comune non censibile ai sub. 4-5-6);
- con variazione per divisione n. 29825 in data 06.10.2005 veniva soppresso il sub. 4, e costituito il sub. 8 (cat. C/2 - piano S2) ed il sub. 9 (cat. C/3 - piano S2), con gli attuali identificativi catastali.

* * *



5.2 Intestatari catastali storici

Alla data della denuncia di costituzione (1996) le unità mappale 195 sub. 5 e sub. 2 erano intestate a:

- (***) DATO OSCURATO (***) - prop. 1/1.

In data 07.01.2010 le unità venivano trasferite a:

- (***) DATO OSCURATO (***) - prop. 1/2
- (***) DATO OSCURATO (***) - prop. 1/2.

In data 03.11.2012 le unità venivano trasferite a:

- (***) DATO OSCURATO (***) - prop. 1/1

* * *

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

- i dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti;
- non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso.

* * *

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali dell'abitazione mappale 195 sub. 5 e dell'autorimessa mappale 195 sub. 2, sono state riscontrate alcune difformità, e precisamente:

- mappale 195 sub. 5: diversa disposizione dei gradini nel pianerottolo della scala che dal piano Terra conduceva al piano Interrato;
- mappale 195 sub. 2: è indicato un foro finestra nella muratura perimetrale ad Ovest, mentre attualmente è stato tamponato.

Riguardo però alle difformità riscontrate, come chiaramente precisato dall'Agenzia del Territorio con Circolare n. 2/2010 in data 09.07.2010, in attuazione al D.L. n.78 del 31.05.2010, riguardo i casi in cui vi è l'obbligo di dichiarazione di variazione in Catasto delle planimetrie, “si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in Catasto”.



Perciò, poiché le schede catastali delle unità pignorate presentano difformità tali da non influire sul calcolo della rendita catastale, **non vi è l'obbligo di effettuare nuove planimetrie ai sensi dell'art. 29 comma 1-bis della Legge 52/1985.**

* * *

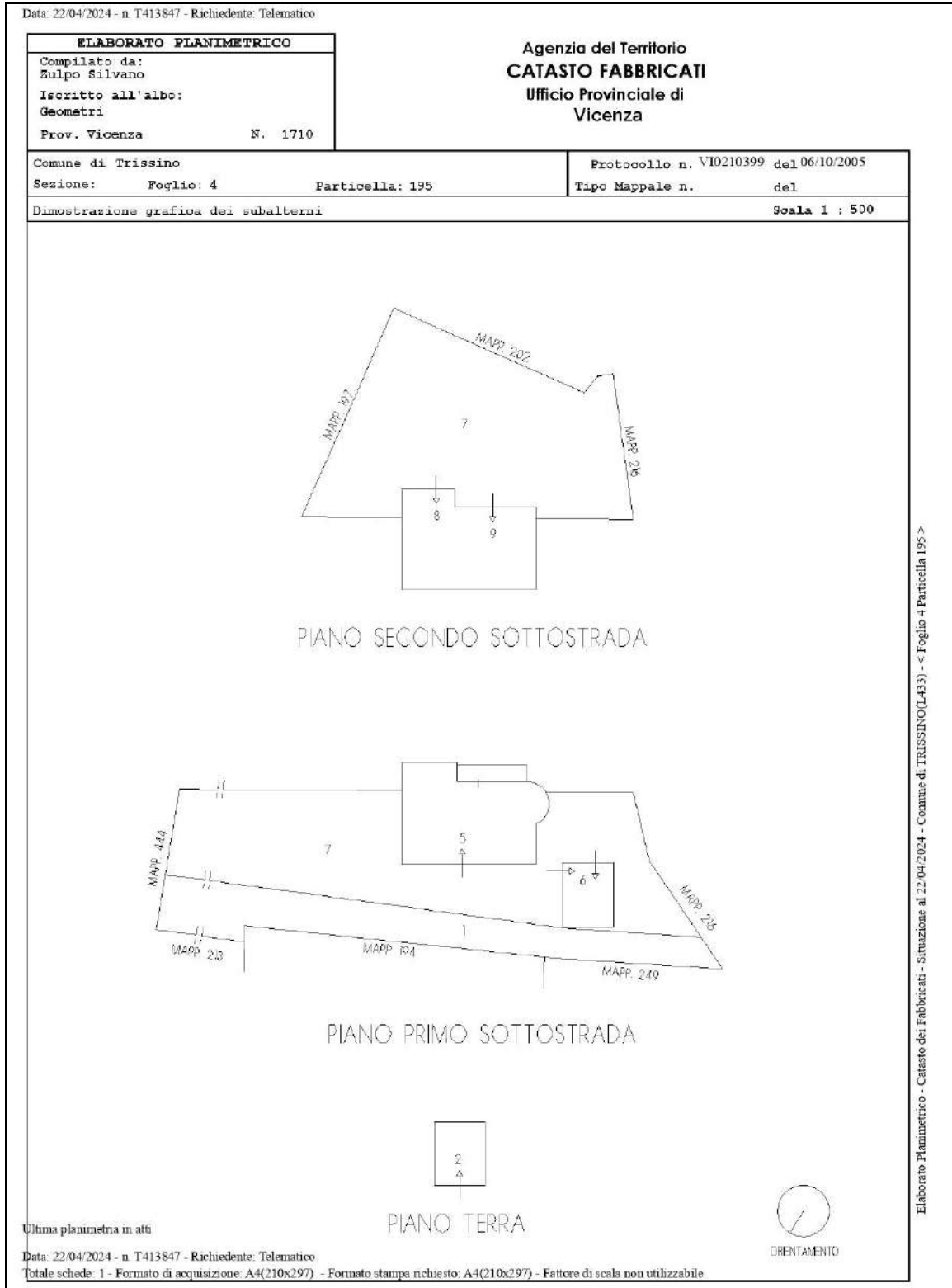


Figura 5.a. Elaborato Planimetrico - Foglio 4 mappale 195.





Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/04/2024
Ora: 22:02:01
Numero Pratica: T413848
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
TRISSINO		4	195		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via paninsacco		T			BCNC (STRADA DI ACCESSO) COMUNE AI SUB 2-5-6-8-9
2	via paninsacco		T			GARAGE
3	via paninsacco					SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	via paninsacco		S1			ABITAZIONE
6	via paninsacco		S1			LOCALE DI DEPOSITO
7	via paninsacco		S1 - S2			BCNC (CORTE, CAMMINAMENTI, VERDE) COMUNE AI SUB 5-6-8-9
8	via paninsacco		S2			LOCALE DI DEPOSITO
9	via paninsacco		S2			LABORATORIO

Visura telematica

Figura 5.b. Elenco Subalterni - Foglio 4 mappale 195.



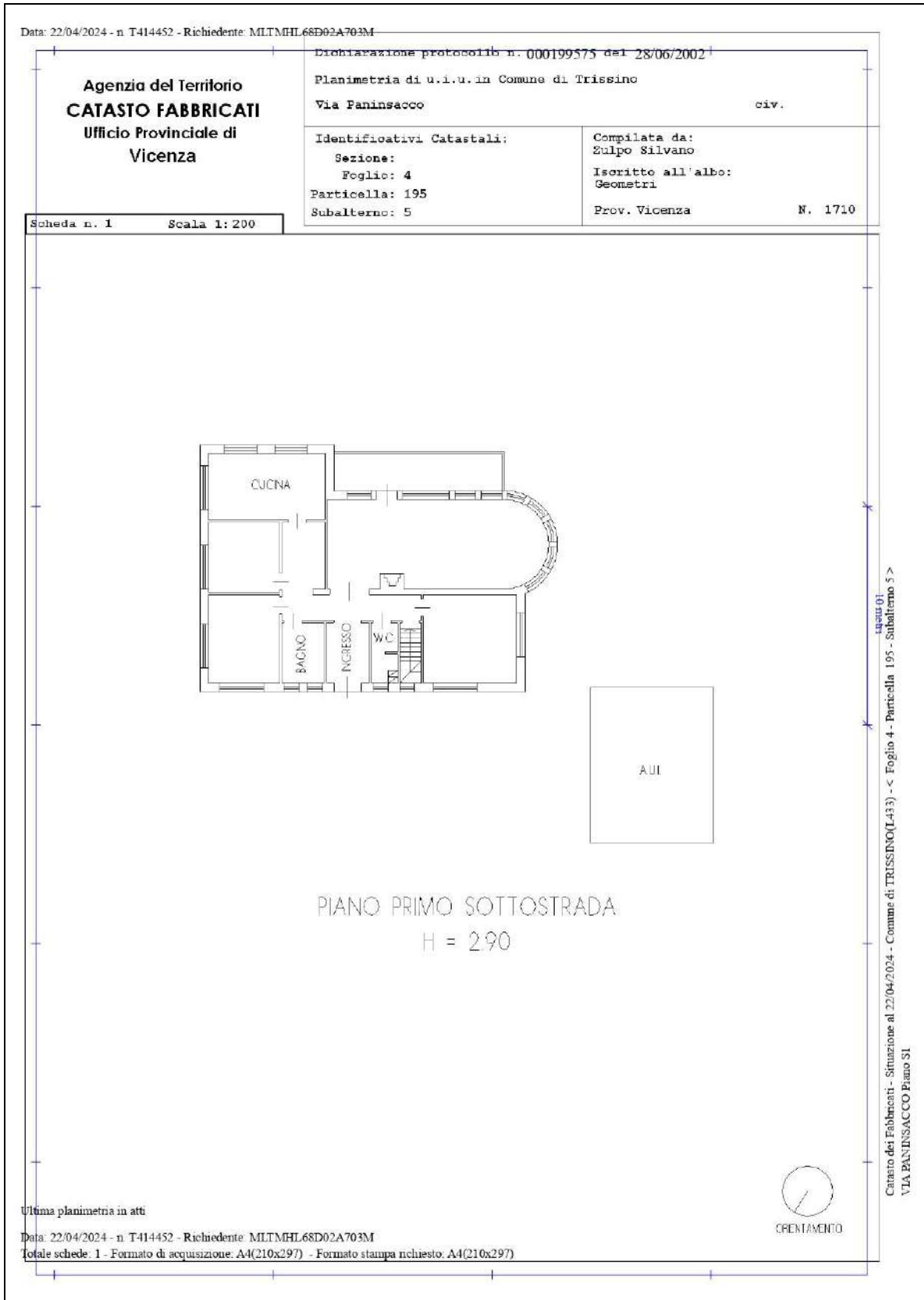


Figura 5.c. Planimetria catastale del bene – Foglio 4 mappale 195 sub. 5.



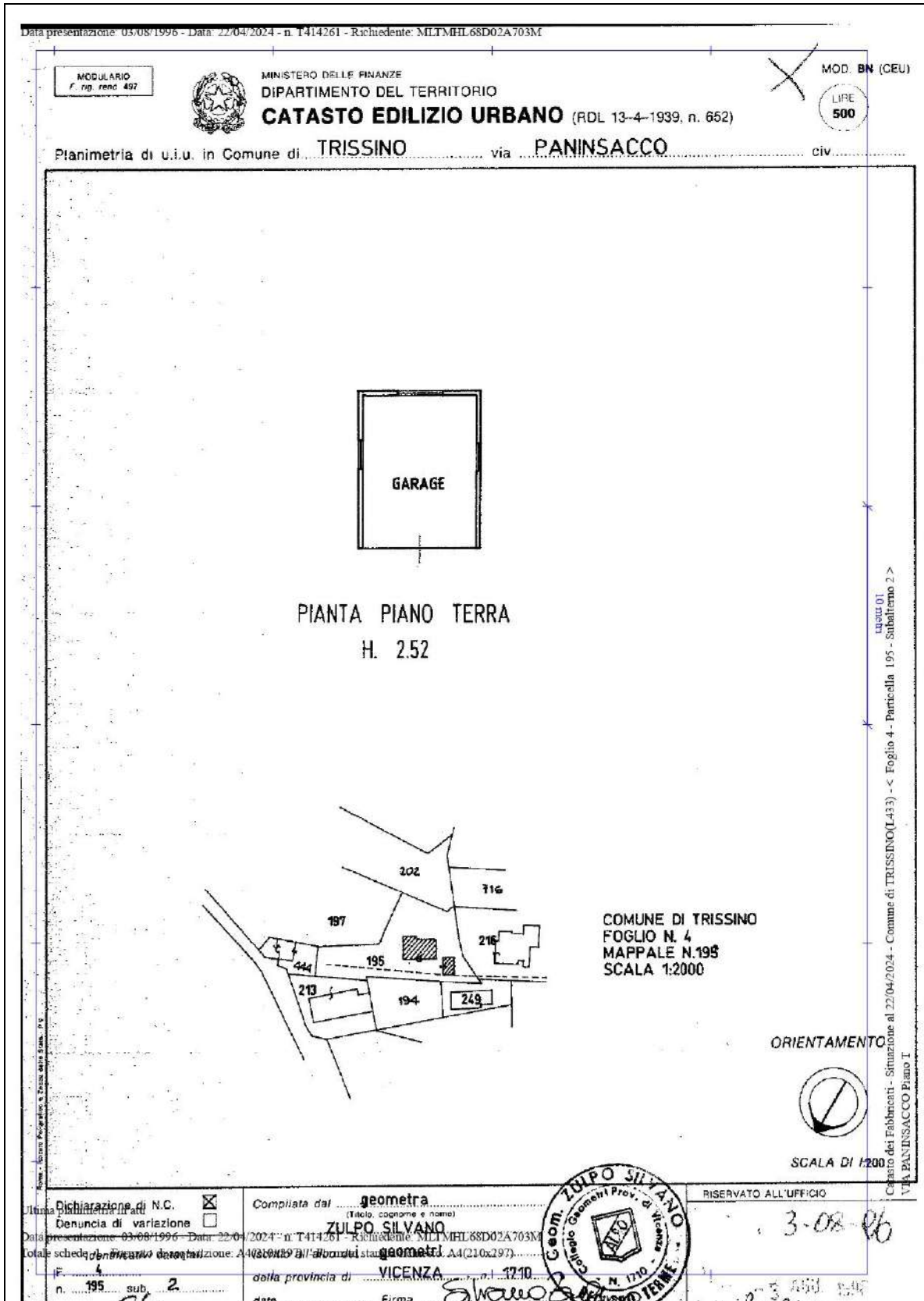


Figura 5.d. Planimetria catastale del bene – Foglio 4 mappale 195 sub. 2.

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9



Figura 6. Estratto mappa catastale.
Comune di Trissino Foglio 4 mappale 195
* * *



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Titoli di acquisto del debitore:

- denuncia di Successione di (***) DATO OSCURATO (***) , **apertasi il 03.11.2012** (*trascrizione in allegato 6*), registrata all'Ufficio del Registro di Valdagno in data 14.02.2013 n. 52 vol. 9990/13 e trascritta il 29.10.2013 a Vicenza ai nn. R.G. 18338 R.P. 13103, dove veniva trasferita al figlio (***) DATO OSCURATO (***) l'altra quota di ½ della proprietà dei beni in Comune di Trissino, Catasto Fabbricati, Foglio 4, mappale 195 sub. 2 e sub. 5.
- denuncia di Successione di (***) DATO OSCURATO (***) , **apertasi il 07.01.2010** (*trascrizione in allegato 6*), registrata all'Ufficio del Registro di Valdagno in data 03.01.2011 n. 2 vol. 9990/11 e trascritta il 08.08.2011 a Vicenza ai nn. R.G. 16701 R.P. 10895, dove venivano trasferiti alla coniuge (***) DATO OSCURATO (***) ed al figlio (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di ½ ciascuno, (tra gli altri) l'intera proprietà dei beni in Comune di Trissino, Catasto Fabbricati, Foglio 4, mappale 195 sub. 2 e sub. 5.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

- atto di compravendita **stipulato il 08.01.1960** rep. 5024 a firma notaio Armando Bonato di Valdagno (*allegato 5*), trascritto il 03.02.1960 a Vicenza ai nn. R.G. 866 R.P. 747, con il quale CALABRIA TERESA nata a Trissino il 15.05.1879, vendeva a PERLOTTO ESPEDITO l'intera proprietà dei terreni in Comune di Vicenza, Catasto Terreni, Foglio 4, mappali 195 e 197/A.

* * *

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Trissino, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili in cui sono comprese le unità oggetto di esecuzione:

- con Licenza Edilizia prot. 482 in data 21.08.1968, il Comune di Trissino autorizzava il precedente proprietario (***) DATO OSCURATO (***) alla costruzione del fabbricato residenziale nei mappali 195 – 197/a del Foglio 4 (*allegato 7.b*);
- i lavori iniziavano in data 21.08.1968 e terminavano in data 10.05.1970, cui seguiva il relativo Permesso di Abitabilità n. 428 in data 28.11.1970 (*allegato 7.c*);
- con Autorizzazione Edilizia n. 403 in data 08.02.1974, il Comune di Trissino autorizzava il precedente proprietario (***) DATO OSCURATO (***) alla costruzione del fabbricato ad uso deposito/autorimessa nei mappali 195 – 364 del Foglio 4, con esclusione dell'autorimessa al piano Terra (*allegato 7.d*);



- con nuova Concessione Edilizia n. 1290 in data 03.09.1979, il Comune di Trissino autorizzava il precedente proprietario (***) DATO OSCURATO (***) alla costruzione del fabbricato ad uso autorimessa. I lavori iniziavano in data 12.09.1979 (*allegato 7.e*);
- con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1056 prot. 4712 in data 20.03.1997, il Comune di Trissino autorizzava il precedente proprietario (***) DATO OSCURATO (***) alla sanatoria del fabbricato ad uso autorimessa e cantina mappale 195 sub. 2-3. In data 21.04.1997 con prot. 4850 veniva rilasciato il relativo Certificato di Agibilità (*allegato 7.f*);
- con Permesso di Costruire in Sanatoria n. S04/0096 prot. 7152 in data 17.04.2007 rilasciato a (***) DATO OSCURATO (***), veniva regolarizzato il fabbricato residenziale ed alcune modifiche esterne (*allegato 7.g*);
- con Permesso di Costruire in Sanatoria n. S04/0095 prot. 8580 in data 10.05.2007 rilasciato all'esecutato (***) DATO OSCURATO (***), venivano regolarizzate altre modifiche nel fabbricato residenziale (*allegato 7.h*);
- con Permesso di Costruire n. PC07/0063 prot. 3171 in data 25.10.2007 rilasciato a (***) DATO OSCURATO (***) ed all'esecutato (***) DATO OSCURATO (***), venivano autorizzate la ristrutturazione del fabbricato residenziale e varie modifiche nella sistemazione esterna (creazione nuovo accesso carraio e parcheggio esterno nella corte, modifica corte esterna, ecc). L'inizio dei lavori veniva comunicata in data 24.10.2008 (*allegato 7.i*);
- con Permesso di Costruire n. PC12/0070 prot. 9729 in data 12.03.2013 rilasciato all'esecutato (***) DATO OSCURATO (***), veniva autorizzato il rinnovo del precedente PC07/0063 per la ristrutturazione del fabbricato residenziale con sanatoria parziale e varie modifiche nella sistemazione esterna (creazione nuovo accesso carraio e parcheggio esterno nella corte, modifica corte esterna, ecc.) (*allegato 7.l*). Attualmente i lavori non sono stati realizzati ed il Permesso di Costruire risulta decaduto.

* * *

Situazione urbanistica:

Gli immobili sono classificati, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Trissino, in ZONA A1/6 – CENTRO STORICO (*si vedano le norme attuative in allegato 7.a*).

Inoltre gli immobili risultano essere soggetti ai seguenti vincoli urbanistici:

- vincolo paesaggistico (ricadente entro la fascia di rispetto da corsi d'acqua o entro zone boscate come definito dalla L.R. 52/78);
- vincolo idrogeologico.



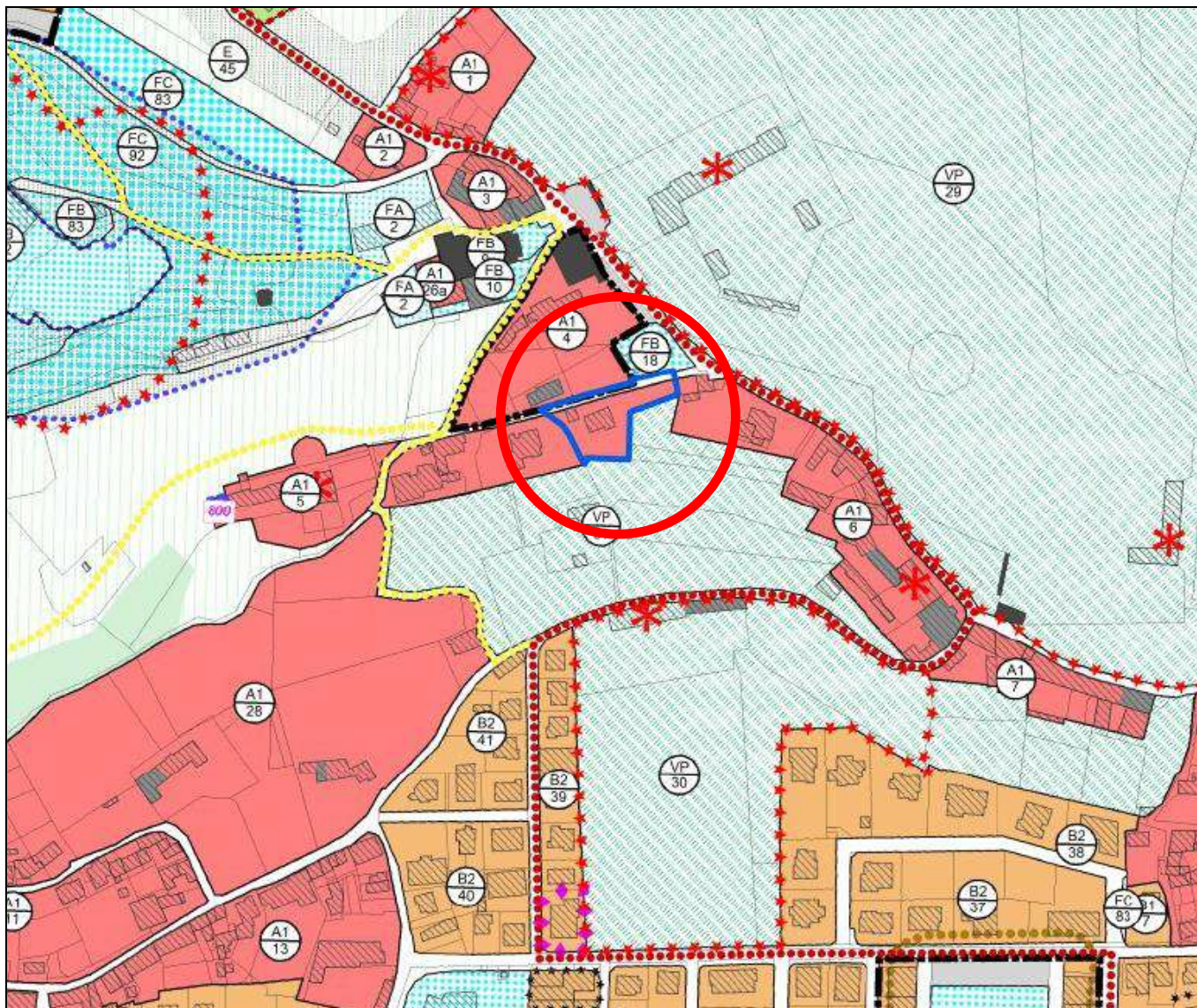


Figura 8. Estratto Piano Interventi – Comune di Trissino

* * *

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti (minime) difformità e/o modifiche:

Abitazione mappale 195 sub. 5:

- Allargamento della muratura del w.c., per probabile passaggio delle tubazioni della caldaia;
- diversa disposizione dei gradini nel pianerottolo della scala che dal piano Terra conduceva al piano Interrato;
- diminuzione dell'altezza utile del locale soggiorno, da ml. 2,90 a ml. 2,87.

Autorimessa mappale 195 sub. 2:

- tamponamento del foro finestra indicato nella muratura perimetrale ad Ovest;
- allargamento della muratura perimetrale ad Ovest, per probabile passaggio di canna fumaria dall'unità sottostante;
- diminuzione dell'altezza utile del locale autorimessa, da ml. 2,52 a ml. 2,45.

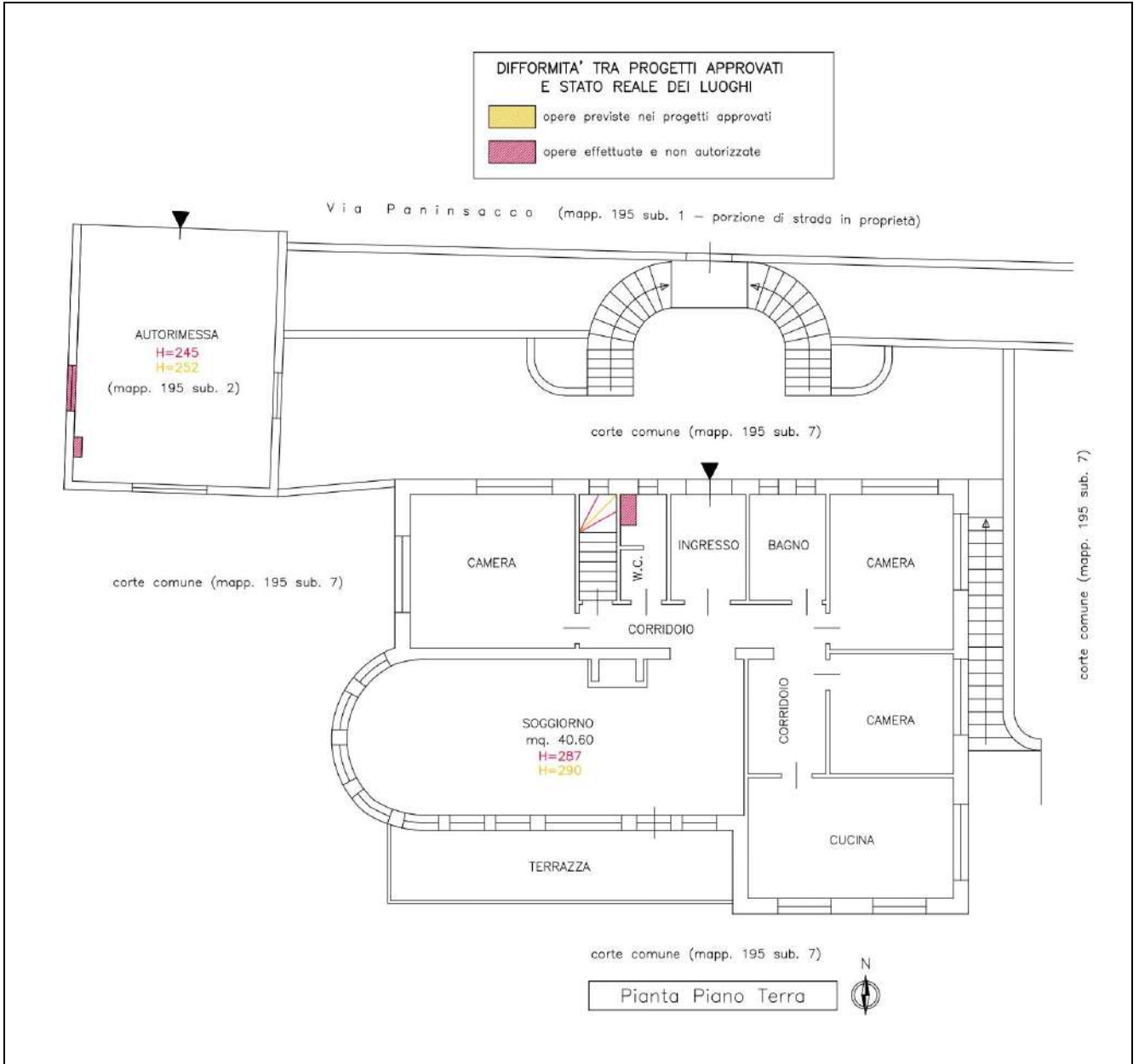


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



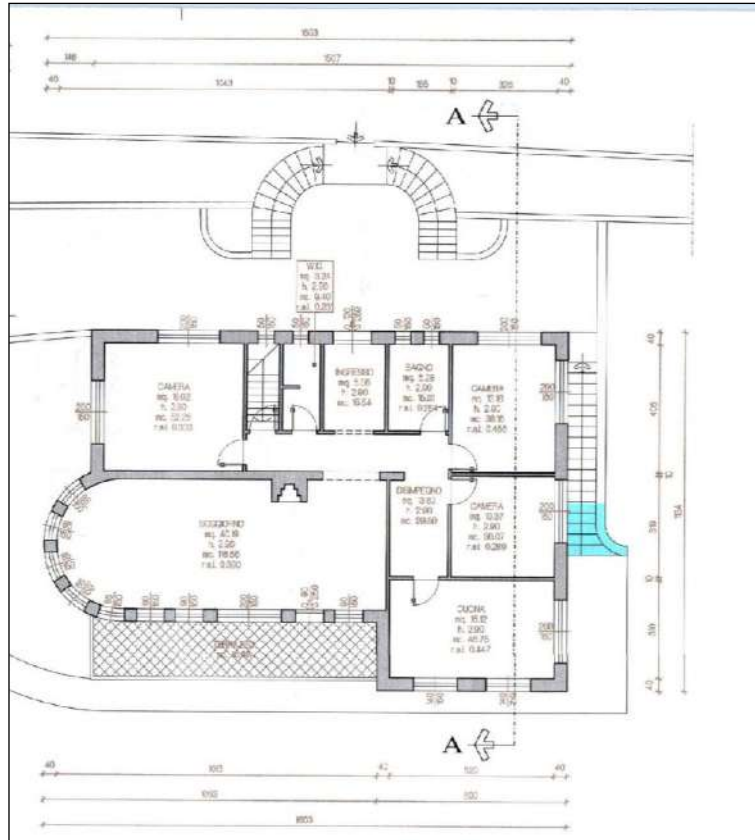


Figura 10.a. Stato approvato abitazione mappale 195 sub. 5: Pianta Piano Terra.

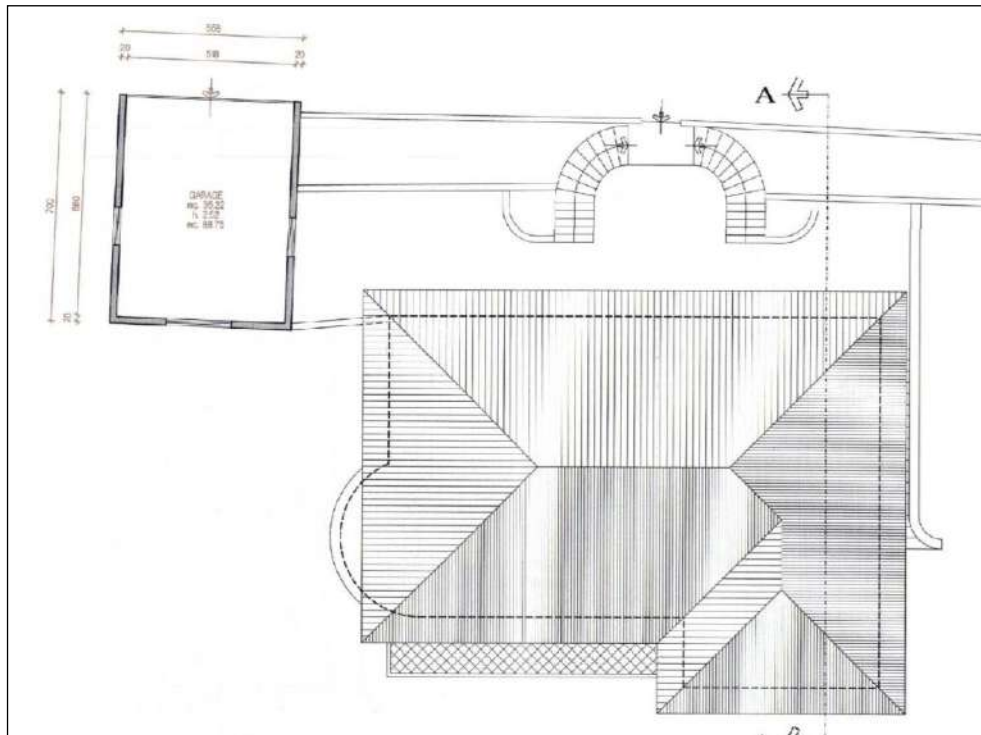


Figura 10.b. Stato approvato autorimessa mappale 195 sub. 2: Pianta Piano Terra.





Figura 10.c. Stato approvato: Sezione Permesso di Costruire S04/0095 del 10.05.2007.

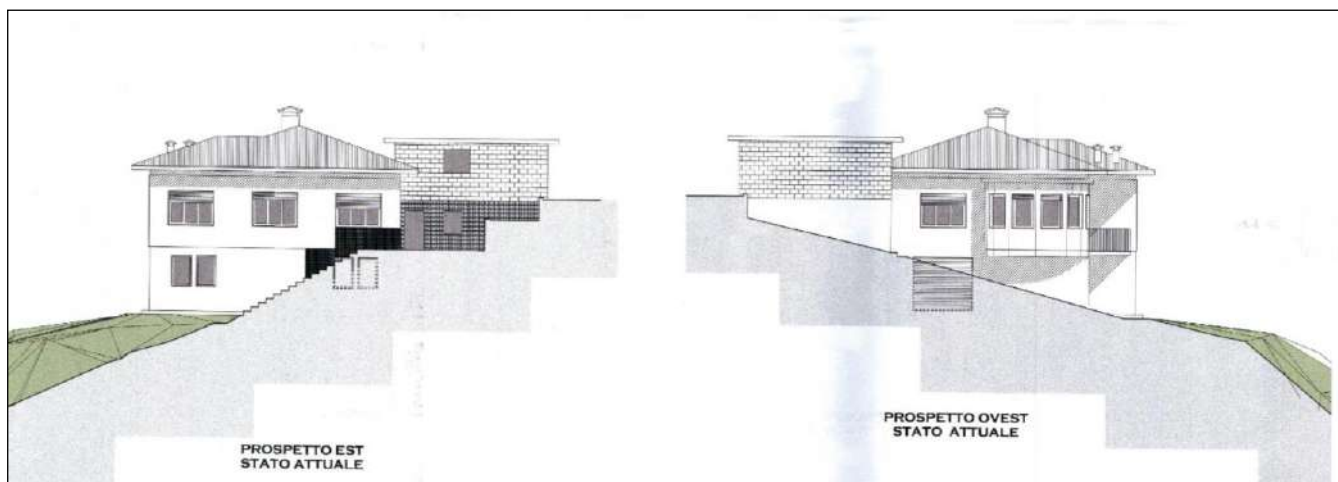


Figura 10.d. Stato approvato: Prospetti Est-Ovest Permesso di Costruire PC07/0063 del 25.10.2007.



Figura 10.e. Stato approvato: Prospetti Permesso di Costruire PC07/0063 del 25.10.2007.



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Dopo colloquio con i tecnici comunali, si è verificato che:

▪ Abitazione mappale 195 sub. 5:

le minime difformità presenti (allargamento muratura del w.c., diversa disposizione dei gradini nel pianerottolo della scala e diminuzione altezza del soggiorno), possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano. Le disposizioni della nuova Legge 105/2024 (che ha convertito il Decreto “Salva Casa” del 29.04.2024), per quanto ancora in corso di modifiche, stabiliscono una sanzione minima di €. 1.032.00, che si presume possa venire utilizzata per le minime difformità rilevate nell’unità.

A questo costo andranno aggiunte le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali ed i diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra presumibile di circa **Euro 3.000,00**.

▪ Autorimessa mappale 195 sub. 2:

le minime difformità presenti (tamponamento del foro finestra, allargamento muratura Ovest e diminuzione altezza dell’autorimessa), possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano. Le disposizioni della nuova Legge 105/2024 (che ha convertito il Decreto “Salva Casa” del 29.04.2024), per quanto ancora in corso di modifiche, stabiliscono una sanzione minima di €. 1.032.00, che si presume possa venire utilizzata per le minime difformità rilevate nell’unità.

A questo costo andranno aggiunte le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali ed i diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra presumibile di circa **Euro 3.000,00**.

* * *

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 soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

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



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

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

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

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

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

* * *



8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Nessuno noto, eccetto:

- gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione edilizia dei beni, come determinati nei precedenti capitoli. Si evidenzia che la regolarizzazione 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;
- i vizi di carattere "edilizio" per lo stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali e delle finiture ed impianti dei beni oggetto di pignoramento (come già descritti nei precedenti capitoli).

* * *

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25.11.2024)

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 31.03.2003 a firma Notaio Ottaviano Giarolo di Vicenza n. 195868 di Rep., iscritta in data 11.04.2003 a Vicenza ai n.ri R.G. 9346 R.P. 1808, a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANALE DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVA SCARL con sede a Brendola (VI) e contro l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di 1/1 di piena proprietà, a seguito di Concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante sui beni in Comune di Trissino, Catasto Fabbricati, Fg. 4 **mappale 195 sub. 4 (poi diventato sub. 8-9) e mappale 195 sub. 6**. Importo ipoteca: Euro 600.000,00, Importo capitale: Euro 300.000,00, Interessi: /, Spese: Euro 300.000,00. Durata ipoteca: 10 anni.
- **Proroga di Ipoteca volontaria**, stipulata il 27.09.2016 a firma Notaio Renato Facchin di Schio n. 22144/11248 di Rep., iscritta in data 10.10.2016 a Vicenza ai n.ri R.G. 18504 R.P. 2084, a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANALE DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVA SCARL con sede a Brendola (VI) e contro l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di 1/1 di piena proprietà, a seguito di Annotazione ad iscrizione per proroga di mutuo fondiario stipulata il 31.03.2003 a firma Notaio Ottaviano Giarolo di Vicenza n. 195868 di Rep.

Pignoramenti:

- **Atto di Pignoramento** del 12.02.2024 rep. 537 a firma U.N.E.P. del Tribunale di Vicenza, trascritto il 01.03.2024 a Vicenza ai nn. R.G. 4475 R.P. 3283, a favore di BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Vedelago (TV) C.F. 00275710242, contro (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di 1/1 di piena proprietà, derivante da Verbale di pignoramento immobili, colpite i beni in Comune di Trissino, Catasto Fabbricati, Fg. 4 mappale 195 sub. 5 e mappale 195 sub. 2.

* * *



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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellati l'iscrizione ipotecaria (iscritta in data 11.04.2003 a Vicenza ai n.ri R.G. 9346 R.P. 1808), la sua proroga (iscritta in data 10.10.2016 a Vicenza ai n.ri R.G. 18504 R.P. 2084) e il pignoramento (trascritto il 01.03.2024 a Vicenza ai nn. R.G. 4475 R.P. 3283).

* * *

9. SUOLO DEMANIALE

Dalle verifiche effettuate, il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

* * *

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle verifiche effettuate, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

* * *

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il fabbricato, anche se composto da più unità e provvisto di parti comuni (corte e strada di accesso, tetto degli edifici, ecc.), non risulta gestito da amministratore.

* * *



12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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 dei beni 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.

* * *

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 $5\div 10\%$ ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).



Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale (abitazione ed autorimessa) sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 25.11.2024 risulti essere pari a:

€ 144.000,00 (diconsiEurocentoquarantaquattromila/00)
pari a circa 694,00 €/m². (€ 144.000,00 / mq. 207,40)

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

(Si veda la valutazione estimativa adottata nelle tabelle esplicative in allegato 8).

* * *

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di cui sopra deve essere ridotto 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	Euro	0,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	Euro	6.000,00
- costi per la rimozione di opere non sanabili	Euro	0,00

Totale detrazioni = **Euro 6.000,00**

Quindi ricapitolando:

- il valore di mercato del bene pignorato secondo il metodo M.C.A. è pari ad € 144.000,00;
- gli oneri, da dedurre, per le caratteristiche inestimabili sono pari ad € 6.000,00.

Il valore di mercato stimato dell'intera quota di proprietà del bene pignorato (metodo MCA, dedotto costi caratteristiche inestimabili) corrisponde a: € 144.000,00 - € 6.000,00 =

€ 138.000,00 (diconsiEurocentotrentottomila/00).

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al Sig. 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 Sig. Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Quindi ricapitolando:

- valore di mercato stimato del bene pignorato (metodo MCA dedotto costi caratteristiche inestimabili) pari a € 138.000,00
- riduzione, proposta, 15% di € 138.000,00 = € 20.700,00

Il **prezzo a base d'asta** del bene pignorato corrisponde a:

€ 138.000,00 - € 20.700,00 = € **117.300,00**

arrotondato ad € 117.000,00 (diconsiEurocentodiciassettemila/00).

* * *

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Gli ultimi atti di provenienza riguardano denunce di successione. L'atto di provenienza di acquisto dei beni risale all'anno 1960 (atto di compravendita stipulato il 08.01.1960 rep. 5024 a firma notaio Armando Bonato di Valdagno), dove i beni oggetto di pignoramento sono stati acquistati con il prezzo di Lire 165.000.

* * *

12.5 Giudizio di vendibilità'

Pur avendo impiantistica da sostituire completamente ed alcune finiture in condizioni di scarsa manutenzione, vista la posizione dell'immobile, si ritiene sufficiente la sua possibilità di vendita.

* * *

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Nell'esecuzione in oggetto risulta pignorata l'intera proprietà del bene.

* * *



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dal Certificato Storico di Residenza richiesto presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Trissino, risulta che l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***) è immigrato dall'AIRE (Stato Svizzera) con pratica n. 55/2023 in data 01.04.2023, ed attualmente è residente nell'immobile oggetto di pignoramento (Comune di Trissino in Via Paninsacco n. 3) - (*allegato 9*).

* * *

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Trissino, risulta che l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***) ha contratto matrimonio nel Comune di Crans-Pres-Celigny (Svizzera) in data 11.06.1998 con (***) DATO OSCURATO (***), con nessuna annotazione al riguardo (*allegato 10*).

Inoltre da informazioni richieste presso il Comune di Vully-les-Lacs (Svizzera), risulta che (***) DATO OSCURATO (***) è deceduta in data 10.03.2021 (*allegato 10*).

* * *

15. LOTTI

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere considerati come **LOTTO UNICO**. In particolare, il sottoscritto ritiene non sia opportuno procedere alla formazione di più lotti, in quanto il bene consiste in una abitazione disposta su unico piano e con unico accesso, e la sua suddivisione comporterebbe costi onerosi per la divisione degli impianti e per la realizzazione della diversa distribuzione interna, tali da rendere la loro separazione non conveniente. Inoltre anche l'autorimessa si ritiene necessaria e di pertinenza dell'abitazione e non conveniente la loro separazione.

* * *

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna osservazione, eccetto quanto già evidenziato riguardo le problematiche sugli impianti, la presenza di infiltrazioni nel soffitto dei locali e le criticità presenti nella corte comune (*pag. 12-13*).

* * *

Bassano del Grappa, li 25.11.2024

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato
 - 3.a - Planimetrie dello stato attuale dei luoghi
 - 3.b - Planimetria comparazione stato attuale – stato approvato
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
 - 4.a - Visure
 - 4.b - Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
 - 4.c - Estratto mappa catastale
 - 4.d - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
5. Titolo di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Estratto norme Piano Interventi comunale, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
 - 7.a - Estratto norme Piano Interventi comunale
 - 7.b - Licenza Edilizia n. 482 del 21.08.1968
 - 7.c – Permesso di Abitabilità n. 428 del 28.11.1970
 - 7.d - Autorizzazione Edilizia n. 403 del 08.02.1974
 - 7.e - Concessione Edilizia n.1290 del 03.09.1979
 - 7.f - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1056 del 20.03.1997 e Agibilità n. 4850 del 21.04.97
 - 7.g – Permesso di Costruire in Sanatoria n. S04/0096 del 17.04.2007
 - 7.h – Permesso di Costruire in Sanatoria n. S04/0095 del 10.05.2007
 - 7.i – Permesso di Costruire n. PC07/0063 del 25.10.2007
 - 7.l – Permesso di Costruire n. PC12/0070 del 12.03.2013
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificato di residenza storico del soggetto esecutato
10. Estratto Atto di matrimonio del soggetto esecutato
11. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
12. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed ai creditori

