



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 116/2024 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 procedente: **DOVALUE S.P.A. Mandataria di BCC NPLS 2021 S.R.L.**

Esecutati: ***** e *****

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **18/11/2024**

Identificazione beni: Beni in Valdastico (VI) Via Valpegara n. 76
Dati Catastali: NCEU, foglio 20, p.lla 1345 (cat. A/3);
Catasto Terreni, foglio 20, p.lle 630, 655, 671, 672.
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Domenico Gasparotto** - Via Panica, 79 - Marostica (VI)
Mail PEC: domenico.gasparotto@archiworldpec.it
Tel: 0424 470313

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - srl - Via Volto 63 - 36023 Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444953553

1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 116/2024, promossa da: DOVALUE S.P.A. Mandataria di BCC NPLS 2021 S.R.L. contro ***** e *****

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/11/2024.

Esperto stimatore: Arch. Domenico Gasparotto.

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1.

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): nessuno.

Tipologia bene pignorato (pag. 5): edificio residenziale aggregato, con annessi (ex agricoli) e terreni in parte agricoli di pertinenza.

Ubicazione (pag. 5): Valdastico (VI) Via Valpegara n. 76.

Dati catastali attuali dei beni (pag. 13): NCEU, foglio 20, p.lla 1345 (cat. A/3); Catasto Terreni, foglio 20, p.lle: 630 (Prato), 655 (Seminativo), 671 (Seminativo), 672 (Seminativo).

Metri quadri (pag. 5): sup. lorda principale (SU) mq. 94,32 , sup. accessoria non abitabile mq. 24,02, sup. cantine e ripostigli mq. 24,40, sup. accessori ex agricoli non abitabili mq.81,66, sup. area scoperta di pertinenza mq. 274,00.

Stato di manutenzione (pag. 5): lo stato di manutenzione dei beni è sufficiente per la parte residenziale e scadente per la parte ex agricola.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 14): nessuno.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 15): vi sono modeste difformità edilizie e catastali, e i costi necessari alla loro regolarizzazione ammontano a € 2.300,00 complessivi.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 18): il valore di mercato dei beni, al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro, ammonta a € 42.275,00.

Date/valori comparabili reperiti (pag. 18): comparabile A: 22/11/2022, € 27.000,00; comparabile B: 15/11/2018, € 87.000,00; comparabile C: 07/10/2020, € 28.000,00.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 20): € 33.500,00.

Valore debito: € 150.999,20, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 13): si tratta di seconda casa per vacanze, detenuta dagli eseguiti ma non occupata.

Titolo di occupazione (pag. 13): proprietà.

Oneri (pag. 17): nessuno.

APE (pag. 13): classe energetica "G"

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 21): nessuno.

Lotti (pag. 21): 1 (unico)

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	7
3.3 Confini N-E-S-O.....	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5 Certificazione energetica.....	9
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	9
4.1 Possesso.....	9
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	9
5. ASPETTI CATASTALE.....	9
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	9
5.2 Intestatari catastali storici.....	9
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	10
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	10
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	10
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	11
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	11
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	11
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	12
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	12
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	12
8.1 Oneri e vincoli.....	13
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28/02/2024).....	13
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	14
9. SUOLO DEMANIALE.....	14
10. USO CIVICO O LIVELLO.....	14
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	14

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	14
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	15
12.1	Metodo di valutazione.....	15
12.2	Stima del valore di mercato.....	15
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	16
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	17
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	17
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	17
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	18
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	18
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	18
15.	LOTTI.....	18
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	18
17.	ELENCO ALLEGATI.....	19

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

15/05/2024: nomina Esperto nella presente Procedura.

23/05/2024: giuramento in forma telematica.

22/06/2024: deposito tramite PTC della Check List.

25/06/2024: accesso ai beni pignorati.

- Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici e le conseguenti operazioni peritali:
- l'atto di provenienza è stato fornito dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Conservatoria - tramite accesso informatico agli archivi cartacei, in data 09/07/2024;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Valdastico – Edilizia Privata con istanza di accesso agli atti inoltrata con email in data 09/07/2024;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Catasto con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile 09/07/2024;
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei ed informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza 09/07/2024.
- ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S..
- invio della relazione di stima alle parti.
- deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte se richieste.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1. Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un edificio residenziale (ex rurale), aggregato ad altri fabbricati nella contrada Valpegara, nel comune di Valdastico. L'immobile è situata in una zona collinare in un'area semi-rurale della vallata del fiume Astico. Il fabbricato è di vecchia costruzione e di incerta datazione, ma comunque risalente a prima degli anni '60 del secolo scorso, ha una forma regolare e si sviluppa su quattro livelli, seguendo l'andamento scosceso del terreno. Nel compendio sono inclusi anche dei locali, originariamente destinati a fienile e legnaia, non interessati dai lavori di ristrutturazione eseguiti dagli esecutari nel 1997. Il fabbricato non usufruisce né di garage né di posto auto, in quanto non raggiungibile dai normali veicoli a causa della limitata ampiezza dei percorsi pubblici di accesso, all'interno della contrada Valpegara. Il compendio è infatti ubicato in via Valpegara, al civico n. 76, nel bordo superiore dell'agglomerato di abitazioni della contrada. L'accesso all'abitazione avviene attraverso gli stretti "carrugi" tra gli edifici della contrada e i veicoli privati trovano posto in pochi spazi pubblici a qualche decina di metri dal fabbricato esecutato.

La zona in cui si trova l'immobile è, come detto, semi-rurale e collinare, essa si trova a circa 150 m. dal corso del fiume Astico, mentre il centro principale di Valdastico dista 2,5 km. I servizi sono quindi pressoché inesistenti e si dovrà fare riferimento a quelli più vicini del centro principale di Valdastico.

Le principali vie di comunicazione nelle vicinanze sono: il casello dell'autostrada A31 di Piovene Rocchette, che è raggiungibile, a circa 19,3 km, percorrendo la strada provinciale SP350.

3.2. Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Catasto Fabbricati del Comune di Valdastico (VI) in via Valpegara 76, Foglio 20,

- mapp. 1345, cat. A/3, cl. 4, vani 6, mq. 128, rendita € 309,87 (abitazione economica);

Catasto Terreni del Comune di Valdastico (VI), Foglio 20:

- mapp. 630, (prato), mq. 177, Redd. Agr. € 0,64, Redd. Dom. € 0,37;
- mapp. 655, (seminativo), mq. 30, Redd. Agr. € 0,12, Redd. Dom. € 0,09;
- mapp. 671, (seminativo), mq. 24, Redd. Agr. € 0,09, Redd. Dom. € 0,07;
- mapp. 672, (seminativo), mq. 43, Redd. Agr. € 0,17, Redd. Dom. € 0,12.

Diritti: i beni sono in proprietà esclusiva dei DEBITORI:

- ***** nato a ***** (CR) il 17/06/1963 (C.F. *****), ivi residente in via GL. Bernini n. 1/B, diritti di proprietà per 1/2;
- ***** nato a ***** (CR) il 13/12/1964 (C.F. *****), ivi residente in Via Dante Alighieri n. 12, diritti di proprietà per 1/2.

Gli esecutati sono tra loro parenti (fratelli), entrambi coniugati e in regime di separazione dei beni (vedi Allegato 9).

3.3. Confini N-E-S-O

La particella 1345 confina: a ovest con la pubblica via, a nord con il mapp. 1361, a est con il mapp. 677 e 687 e a sud con un altro percorso pubblico; la particella 630 confina: a nord con il mapp. 628, a nord-est con un percorso pubblico, a sud con il mapp. 632 e a ovest con il mapp. 629; la particella 655 confina: a nord-ovest con il mapp. 654, a nord-est con un percorso pubblico, a sud-est con il mapp. 665 e a ovest con un altro percorso pubblico; la particella 671 confina: a nord con un percorso pubblico, a est con il mapp. 672 (degli esecutati), a sud con il mapp. 670 e a ovest con il mapp. 669; la particella 672 confina: a nord e ad est con un percorso pubblico, a sud con il mapp. 670 e a ovest con il mapp. 671 (degli esecutati).

3.4. Descrizione dettagliata dei beni

Come già menzionato, l'immobile esecutato è un edificio residenziale (ex rurale), aggregato ad altri fabbricati nella contrada Valpegara, situato in zona collinare. Il fabbricato principale, di forma regolare, è suddiviso su quattro livelli, di cui tre dedicati alla residenza. Il livello convenzionalmente indicato come piano terra comprende la parte abitativa, costituita da un unico locale cucina-soggiorno e poi un locale separato (raggiungibile dall'esterno) adibito a legnaia/ripostiglio. Il livello indicato come piano seminterrato è destinato a un uso non propriamente abitativo, ma nel quale trovano posto diversi locali accessori, tra cui un bagno, una lavanderia e una cantina. Il livello indicato come piano primo è formato da due locali abitativi, adibiti a camera da letto; poi, nello stesso piano, c'è un locale separato adibito a fienile (anche questo raggiungibile dall'esterno). Esiste anche un altro piano, con una destinazione sempre "fienile", che non era stato rilevato catastalmente nelle ultime variazioni intervenute; eppure il piano e il locale esiste, come si vede dalle foto allegate ed è coevo alle altre parti dell'immobile. I due locali "fienile" sovrapposti non sono stati interessati da lavori di ristrutturazione recenti e conservano la originaria destinazione d'uso rurale; essi non sono nemmeno facilmente accessibili, in quanto manca la scala di collegamento e sono raggiungibili solo con scale a pioli amovibili.

Davanti al fabbricato, si trovano due piccole porzioni di terreno (mapp. 671 e 672) incolto, che dovrebbero essere al servizio della residenza. Più spostati, a monte del pendio, esistono altri due piccoli pezzi di terra (mapp. 630 e 655), anche questi incolti e con caratteristiche prettamente agricole.

Per l'analisi estimativa della superficie del fabbricato è stata considerata la SEL (Superficie Esterna Lorda), che comprende lo spessore dei muri esterni liberi, la metà di quelli condivisi con altri fabbricati e tutta la superficie

interna. La "superficie commerciale" degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali e i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d'uso e caratteristiche intrinseche. La superficie dei piccoli lotti di terreno è stata considerata come area esterna di pertinenza della residenza e quindi rapportata e parametrata per ricavare superficie commerciale aggiuntiva.

Segue una tabella con il calcolo della superficie commerciale degli immobili, con l'indicazione delle superfici lorde e dei rapporti mercantili assunti per il caso in esame, come rilevate dalle planimetrie catastali.

Destinazione	Sup. lorda mq.	Coeff. di destinazione	Superficie convenzionale mq.
Sup. lorda principale (SU)	94,32	100,00%	94,32
Sup. accessoria non abitabile/usabile	24,02	60,00%	14,41
Sup. cantine/accessori/soffitte H > 200cm	24,40	25,00%	6,10
Sup. cantine/accessori/soffitte H < 200cm	81,66	15,00%	12,25
Giardini e aree pertinenza miste	274,00	10,00-2,00%	7,48
Totale superficie commerciale convenzionale			134,56

Riguardo alla regolarità edilizia, va specificato che l'immobile è ante '67 e non esistono planimetrie edilizie. L'intervento edilizio effettuato tra il 1996 e il 1997, come evidenziato dal documento recuperato dall'Ufficio tecnico comunale, consiste in una semplice Denuncia Inizio Attività per manutenzione straordinaria, senza deposito di progetto edilizio; per cui, l'unica planimetria esistente del fabbricato, è quella catastale, che contiene anche l'errore già citato. Allo stato, si ritiene quindi che debba essere sanata l'omessa rilevazione del cosiddetto secondo piano adibito a fienile, insieme alle altre modeste difformità.

Per quanto riguarda le condizioni del fabbricato oggetto della procedura esecutiva, è da tenere conto che esso è di vecchia costruzione e ristrutturato solo parzialmente nel 1997. In generale, si può affermare che lo stato di manutenzione sia sufficiente per la parte residenziale ristrutturata; mentre risulta insufficiente per la parte di ex annessi rustici che non sono stati interessati dalla ristrutturazione. Questi ultimi sono locali strutturalmente fatiscenti e anche carenti dal punto di vista della sicurezza. Oltre a questo, anche la copertura, per come si presenta, si ritiene che avrebbe bisogno di un importante intervento di manutenzione straordinaria. Gli impianti sono quelli realizzati nel 1997 e rispettano le normative dell'epoca.

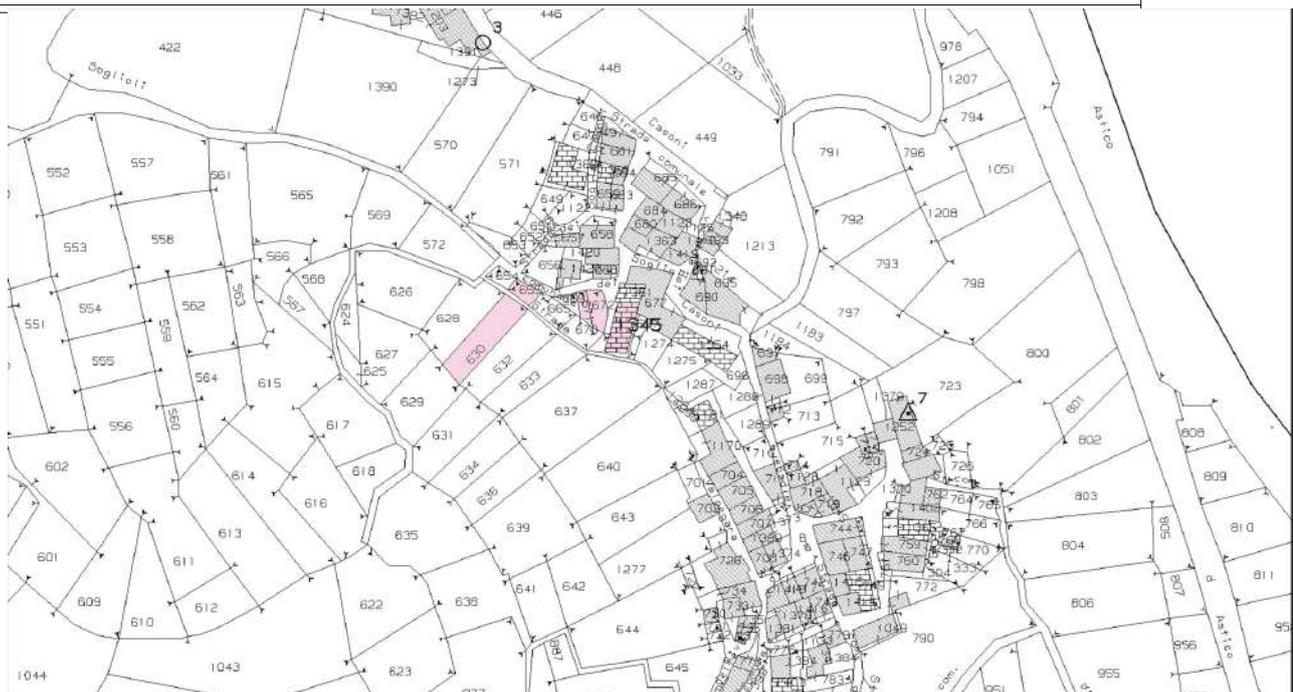
Le componenti edilizie presentano le seguenti caratteristiche:

<i>fondazioni:</i>	continue, presumibilmente in pietrame e malta;
<i>strutture verticali:</i>	murature portanti in pietra e malta, rivestite, nella faccia interna ed esterna, da intonaco al civile;;
<i>strutture orizzontali:</i>	miste, con struttura in legno e solaio collaborante in calcestruzzo armato ;
<i>scale interne:</i>	in legno;
<i>architravi e piattabande:</i>	in calcestruzzo armato;
<i>strutture di copertura:</i>	tetto a falde con struttura in legno e manto in coppi di laterizio;
<i>infissi esterni:</i>	in legno con vetrocamera (parzialmente), con balconi in legno;
<i>infissi interni:</i>	porte ad anta singola, a battente, in legno tamburato;
<i>portoncino d'ingresso:</i>	in legno;
<i>pavimentazione interna:</i>	in piastrelle di ceramica e gres;
<i>rivestimento esterno:</i>	in intonaco civile, davanzali e soglie in pietra;

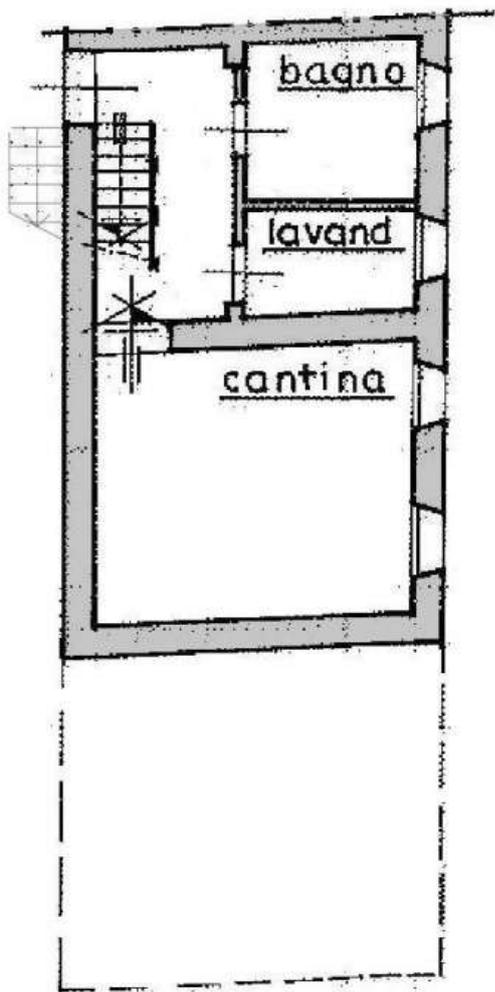
<i>rivestimento interno:</i>	idropittura murale a base di calce, integrata nei bagni e nella cucina da un rivestimento in ceramica;
<i>impianto elettrico:</i>	cassette di derivazione, punti luce, punti presa e comandi in scatola sotto traccia;
<i>impianto elettrico:</i>	presente;
<i>impianto del gas:</i>	con alimentazione a gas GPL;
<i>impianto idrosanitario:</i>	impianto sottotraccia, rubinetterie in acciaio inox e apparecchi sanitari in ceramica;
<i>impianto termico e ACS:</i>	con due bruciatori a gas (tipo "Robur") e caminetto a legna; ACS tramite boiler elettrico;



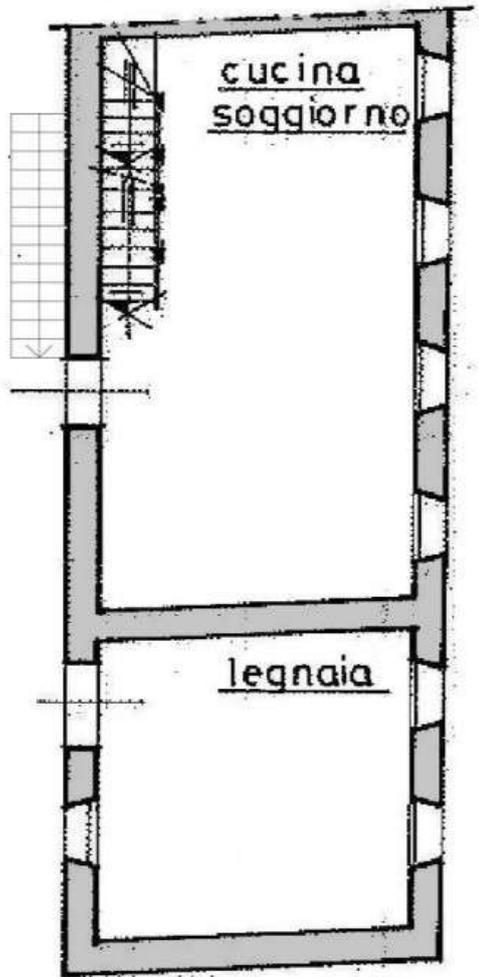
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



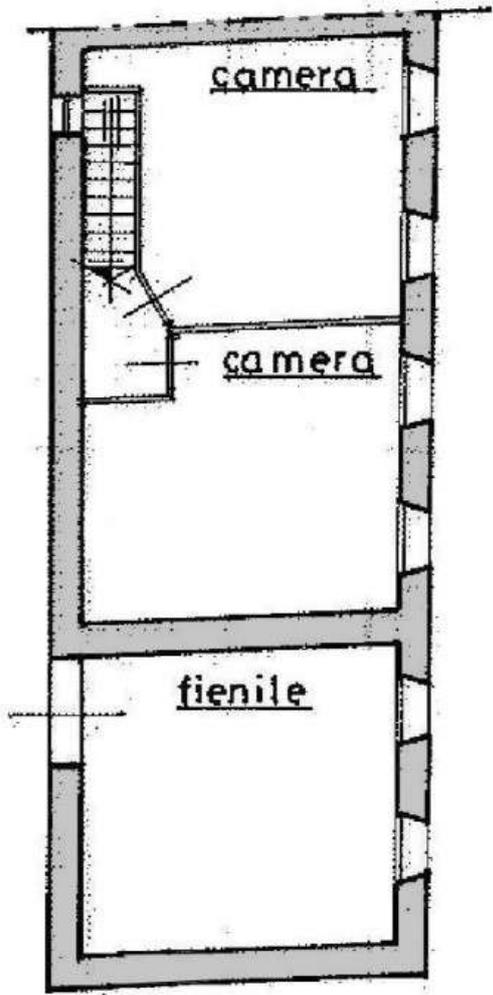
Estratto mappa catastale



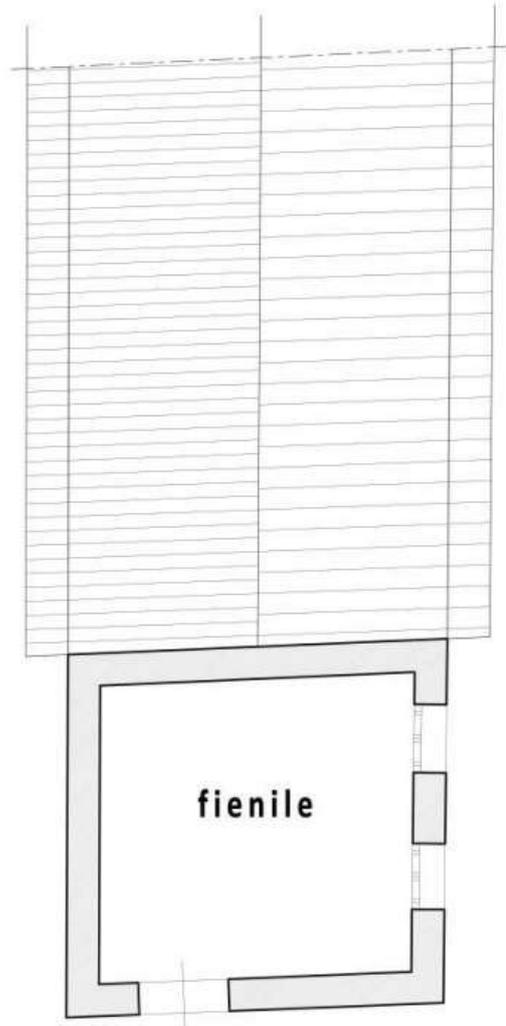
PIANO SEMINTERRATO
H = 2.25



PIANO TERRA
H = 2.25



PIANO PRIMO
H=2.25



PIANO SECONDO

Di seguito: documentazione fotografica dell'immobile



Fronte principale - ovest



Vista sud-ovest



Vista sud



Vista sud-est



Zona giorno – vista soggiorno- ingresso



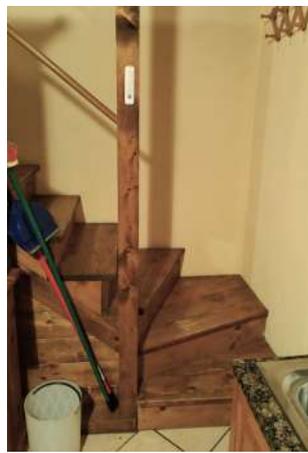
Zona giorno - vista parete cucina



Vista ingresso



Scala al piano interrato



Imbocco scale piano 1°



Scale verso il piano 1°



Bagno vista 1



Bagno vista 2



Lavanderia



Boiler per ACS



Cantina interrata



Vista legnaia piano terra



Vista fienile 1° piano



Accesso dalla strada carreggiabile



Vista terreno mapp. 671 e mapp. 672



Vista terreno mapp. 630 e mapp. 655

3.5. Certificazione energetica

Classe energetica: G (vedasi A.P.E. - Allegato 1). L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo, con bruciatori tipo "Robur" a gas GPL e ACS con boiler elettrico.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1. Possesso

Dal sopralluogo effettuato l'appartamento si presentava non occupato, in quanto seconda casa. Il possesso dell'immobile è in capo agli esecutati che lo detengono in forza del diritto di proprietà per 1/1, derivato da compravendita del 24/05/1996, rep. 100.000, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 19/06/1996 al n. 3450 di formalità.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1. Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati – Foglio 20 – Particella n. 674 (ex fabbricato rurale - SOPPRESSO)

- Impianto meccanografico del 30/09/1974.
- TIPO MAPPALE del 25/02/1998 Pratica n. VI0130381 in atti dal 24/05/2004 3/SPC (n. 6862.1/1998) di immobile: soppresso e sostituito dalla particella 1345.

Catasto Fabbricati – Foglio 20 – Particella n. 1345 (ex 674) cat.(A/3)

- COSTITUZIONE del 11/06/1998 in atti dal 11/06/1998 (n. E01376.1/1998) classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 - Pratica n. 536715 in atti dal 27/11/2001 variazione di classamento (n. 11173.1/2001). Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/11/2003, Pratica n. 443352 in atti dal 26/11/2003 - variazione di toponomastica (n. 115224.1/2003).
- VARIAZIONE del 14/06/2024 Pratica n. VI0119829 in atti dal 14/06/2024 Protocollo NSD n. aggiornamento planimetrico (n. 119829.1/2024) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11/06/1998, prot. n. E01376. Annotazioni: acquisizione planimetria.

Catasto Terreni – Foglio 20 – Particelle: n. 630, 655 e 671

- Impianto meccanografico del 30/09/1974.

Catasto Terreni – Foglio 20 – Particella: n. 672

- Impianto meccanografico del 30/09/1974.

5.2. Intestatari catastali storici

Situazione degli intestati - Catasto Fabbricati e Terreni– Foglio 20 – Particelle: n. 1345 (ex 674), 630, 655 e 671 - dal 24/05/1996 al 10/10/2024:

- ***** nato a ***** (CR) il 17/06/1963 - Proprietà ½.
- ***** nato a ***** (CR) il 13/12/1964 - Proprietà ½.

Situazione degli intestati - Catasto Fabbricati e Terreni– Foglio 20 – Particelle: n. 1345 (ex 674), 630, 655 e 671 – prima del 24/05/1996:

- ***** nata in Svizzera il 09/08/1911 per 1/1 di piena proprietà.

Situazione degli intestati - Catasto Terreni- Foglio 20 – Particella: n. 672 - dal 24/05/1996 al 10/10/2024:

- ***** nato a ***** (CR) il 17/06/1963 - Proprietà ½.
- ***** nato a ***** (CR) il 13/12/1964 - Proprietà ½.

Situazione degli intestati - Catasto Terreni- Foglio 20 – Particella: n. 672 – prima del 24/05/1996:

- ***** nata a Tonezza Del Cimone (VI) il 09/11/1911 per 1/1 di piena proprietà.

5.3. Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Sono state riscontrate delle difformità tra le planimetrie catastali della particella n. 1345 (ex 674) e lo stato effettivo degli immobili (come già evidenziato).

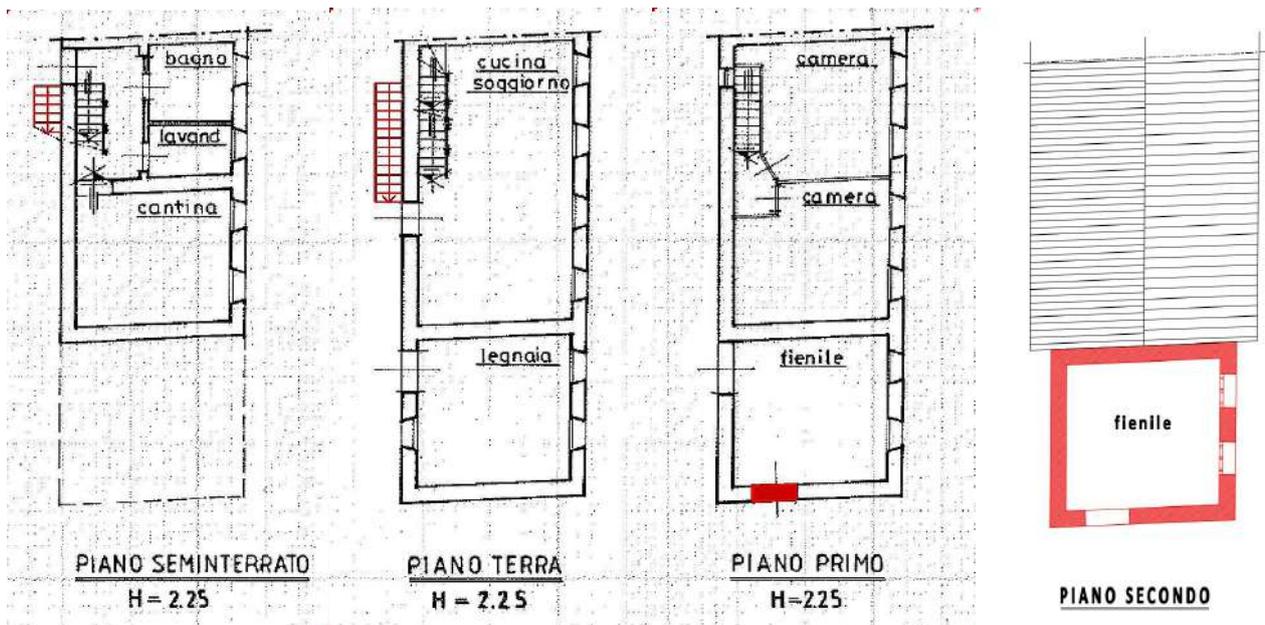
In particolare, all'atto della Costituzione della nuova particella n. 1345 (ex 674) il 11/06/1998, è stato erroneamente omesso di rilevare il secondo piano dello stabile, adibito a fienile. Sono presenti altre lievi inesattezze, evidenziate nella planimetria corretta. Questo si sostanzia in un aumento della superficie e del volume e di conseguenza è necessario un intervento per correggere gli errori (vedi Allegato 3).

Per correggere queste difformità si dovrà eseguire una variazione catastale mediante una pratica DOCFA. L'importo complessivo per questa operazione si quantifica in € 800,00.

I tempi richiesti per la redazione e presentazione delle variazioni catastali vengono stimati all'incirca in 30 giorni.

N.B.: i costi e i tempi stimati sono sempre intesi in via preventiva di massima.

Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali della particella n. 1345.



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1. Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- A ***** nato a ***** (CR) il 17/06/1963 e ***** nato a ***** (CR) il 13/12/1964, per 1/2 ciascuno di piena proprietà, gli immobili pervennero per Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Carraro Giulio, Notaio in Schio, del 24/05/1996, rep. 100.000, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 19/06/1996 al n. 3450 di formalità; da ***** , nata in Svizzera il 09/08/1911, per 1/1 di piena proprietà (Catasto Fabbricati – Foglio 20 – Particella n. 1345 (ex 674) - Catasto Terreni – Foglio 20 – Particelle: n. 630, 655 e 671); e da ***** nata a Tonezza Del Cimone (VI) il 09/11/1911, per 1/1 di piena proprietà (Catasto Terreni – Foglio 20 – Particella n. 672).

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1. Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno, è risultato che l'unità residenziale del compendio preso in esame è stata oggetto del rilascio di un unico titolo autorizzativo:

- Denuncia di Inizio Attività - DIA Prot. 1533 del 10/05/1996 – Pratica Edilizia n. 20/96; per lavori di Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

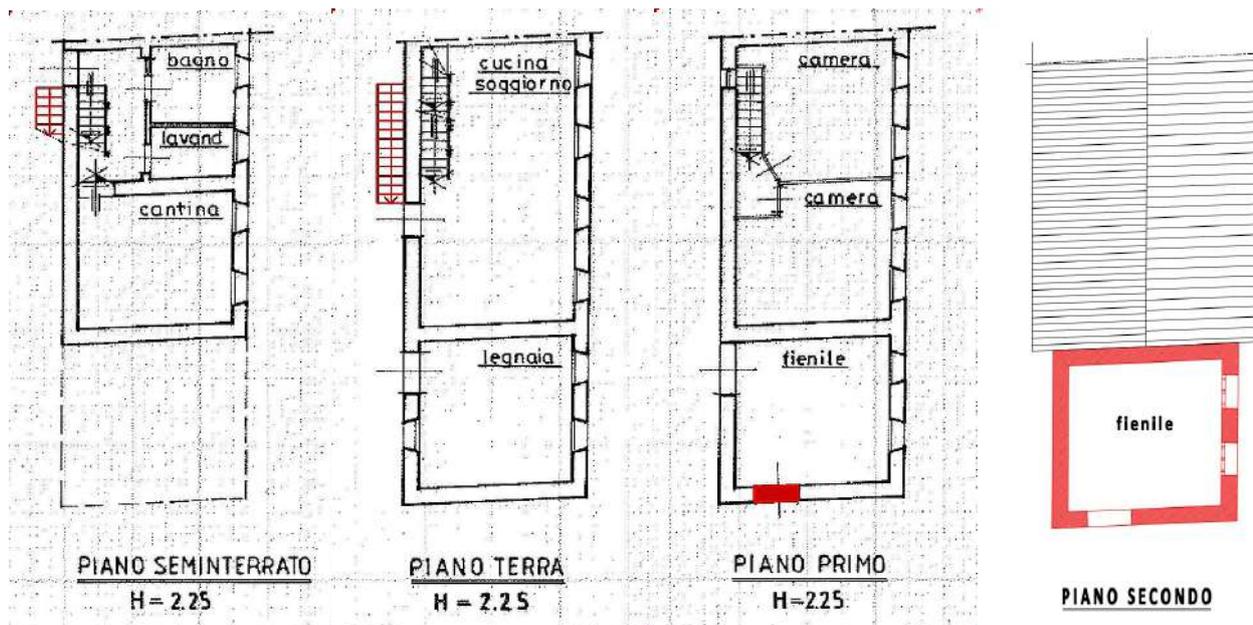
Alla pratica edilizia non sono stati allegati elaborati grafici ed essendo un edificio di vecchia costruzione (prima del 1967) non risultano agli atti nessuna planimetria dell'immobile. Successivamente a questo titolo, inoltre, non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (vedi Allegato 6).

7.2. Abusi/difformità riscontrati

Considerato che non sono stati trovati elaborati grafici di progetto, l'unica planimetria dell'immobile risulta essere quella catastale, redatta, tra l'altro, solo nel 1998 (a conclusione dei lavori), poiché prima il fabbricato era considerato "rurale" e quindi non esisteva una scheda planimetrica.

Come si è detto precedentemente, la planimetria catastale presenta delle irregolarità, infatti, dal confronto tra la suddetta planimetria catastale e lo stato rilevato durante il sopralluogo all'immobile, risulta essere stato omesso il secondo piano dello stabile adibito a fienile, oltre ad altre lievi difformità. Questo fa rilevare un presunto aumento della superficie e del volume urbanistico e di conseguenza rende necessario un intervento per correggere gli errori. In realtà il secondo piano non riportato in planimetria è sicuramente coevo al resto del fabbricato e si suppone che debba trattarsi di un mero errore del tecnico, che a suo tempo non lo ha rilevato. In ogni caso si ritiene necessario procedere a regolarizzare il tutto mediante una sanatoria edilizia (vedi anche Allegato 2).

Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali (in mancanza del progetto)



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si premette che risulta anomalo che il Comune di Valdastico non abbia richiesto un rilievo del fabbricato e una documentazione dei lavori da eseguire, quando venne presentata la DIA per lavori di manutenzione straordinaria (nel 1996); questo, tenuto anche conto che non esisteva nessun altro riscontro precedente della configurazione edilizia dell'immobile. Riguardo alle difformità riscontrate, si ritiene che il piano in più, sebbene non documentato da elaborati grafici pregressi, sia sanabile, in quanto già esistente e non rilevato dalle planimetrie catastali per una svista del tecnico che aveva depositato l'atto di Costituzione della nuova particella (n. 1345 ex 674) il 11/06/1998. La sanatoria edilizia prevista regolarizzerà anche le altre difformità rilevate (mancata rappresentazione delle scale di accesso, diversa posizione di un'apertura nel fienile). La spesa complessiva, tra costi tecnici e sanzione, è quantificabile in € 1.500,00.

I tempi richiesti per la redazione e presentazione della sanatoria edilizia vengono stimati all'incirca in 60 giorni.

N.B.: i costi stimati sono intesi in via preventiva di massima e possono essere esattamente determinati solamente alla presentazione dell'istanza.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area comprensiva del complesso edilizio al quale appartiene il compendio immobiliare pignorato è classificata nello strumento urbanistico vigente (P.R.G. approvato con delibera di C.C. n. 9 del 31-03-2010) come ZTO "ZONE A - Centri Storici", normata dall'art. 8 delle Norme Tecniche Operative vigenti.

L'area occupata dagli immobili si ritiene, in generale, inedificabile (tranne che per casistiche particolari), mentre gli interventi sull'edilizia esistente è normata dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) che, in particolare, stabiliscono che: *“Le zone A comprendono le aree ed i manufatti edilizi che per impianto urbanistico, tipologia o morfologia edilizia rispecchiano gli insediamenti storicamente più antichi e che, in quanto tali, sono interessati ad una politica di salvaguardia. Sono ammessi interventi edilizi diretti nel caso di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Qualora porzioni delle zone A non siano normate tramite scheda, gli interventi di modifica di destinazione d'uso, di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo il cui ambito sarà determinato o variato dal Consiglio*

Comunale.”

Per ulteriori informazioni, vedasi la documentazione urbanistica allegata (vedi Allegato 7).

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1. Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- procedimenti giudiziari, di sequestro o altre trascrizioni pregiudizievoli: NO;
- procedure espropriative per pubblica utilità: NO;
- provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: NO;
- oneri condominiali e regolamento condominiale: NO, non c'è condominio;
- Servitù risultanti dai registri immobiliari: NO (quelle esistenti nell'atto di compravendita si sono estinte);
- atti di asservimento convenzioni urbanistiche e cessioni di cubatura: NO;
- convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO;
- provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: NO;
- oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: SI, già evidenziati e il cui costo stimato viene detratto dal valore a base d'asta del bene;
- vizi di carattere edilizio per stato di manutenzione e vetustà di strutture, finiture ed impianti: SI, la parte degli ex annessi rustici non è stata oggetto di restauro e si trova in stato strutturalmente precario;
- Altri vincoli, oneri o limitazioni d'uso: NO.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 08/05/2024)

- **Ipoteca volontaria** n.1540 del 10/08/2009 a favore: Credito Cooperativo Dell'Adda e Del Cremasco - Cassa Rurale S.C. sede ***** (CR) (domicilio ipotecario eletto Piazza Vittorio Emanuele II, n. 6), contro: ***** nato a ***** il 17/06/1963 e ***** nato a ***** il 13/12/1964; per Euro 225.000,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Rotta- Gentile Elisabetta Notaio in ***** del 05/08/2009, rep. 25854/5323.
- **Ipoteca legale** n.1788 del 05/12/2019 a favore: Agenzia Delle Entrate-riscossione sede Roma (domicilio ipotecario eletto Via Fabio Filzi 40/f,Cremona), contro: ***** nato a ***** il 17/06/1963; per Euro 60.453,30 di cui Euro 30.226,65 per capitale, derivante da Decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate- Riscossione sede Roma del 03/12/2019, rep. 1402/3519.
- **Pignoramento Immobiliare** n. 3150 del favore: Bcc Npls 2021 S.r.l. sede Conegliano e contro: ***** nato a ***** (CR) il 17/06/1963 e ***** nato a ***** (CR) il 13/12/1964; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza del 25/03/2024, rep. 1607.

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

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notarile pubblico a rogito Rotta- Gentile Elisabetta Notaio in ***** (CR) del 05/08/2009, rep. 25854/5323 (di cui sopra).
- **Ipoteca legale** n.1788 del 05/12/2019 a favore: Agenzia Delle Entrate-riscossione sede Roma (di cui sopra).
- **Verbale di Pignoramento Immobili** n. 3150 del favore: Bcc Npls 2021 S.r.l. (di cui sopra).

9. SUOLO DEMANIALE

Non ricadente.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non ricadente.

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

11.1. Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Non c'è un condominio – non ricadente.

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 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.

Nel caso in esame, tenuto conto che il subject ha una consistenza e posizione poco appetibile e considerato che ci troviamo in zona periferica non densamente abitata, le vendite utili per l'acquisizione di comparabili associabili con l'immobile da periziare non sono numerose e perciò è stato necessario ricorrere ad atti stipulati qualche anno addietro e con uno dei comparabili sito in un altro comune. E' vero comunque che il valore degli immobili non ha subito grosse oscillazioni nell'ultimo periodo e nella zona presa in considerazione; i valori dei comparabili considerati (debitamente attualizzati) risultano quindi utili e compatibili per il metodo del confronto di mercato (MCA) e per definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento.

12.2. Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole

caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 11/10/2024 risulta essere pari a:

€ 42.275,00 (Euro Quarantantaduemil duecentosettantacinque/00), pari a 314,17 €/mq.

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

Tabella di valutazione dei prezzi corretti				
caratteristica	u.m.	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
Prezzo di mercato	€	27.000,00	87.000,00	28.000,00
Mesi	€	0,00	0,00	0,00
Sup. lorda principale (SU)	€	6.766,57	-8.873,14	-1.904,43
Sup. accessoria non abitabile/usabile	€	3.833,32	3.833,32	3.833,32
Sup. logge/verande coperte	€	0,00	0,00	0,00
Sup. balconi/terrazze scoperte	€	-255,34	-887,31	-722,14
Sup. area pavimentata esterna (esclusiva)	€	0,00	0,00	0,00
Sup. cantine/accessori/soffitte H > 200cm	€	-660,30	-2.159,77	1.622,49
Sup. cantine/accessori/soffitte H < 200cm	€	1.108,34	3.258,01	3.258,01
Corti e cortili	€	0,00	0,00	0,00
Giardini e aree pert. d'appartamento	€	-9.256,15	-9.256,15	-286,06
Giardini e aree pertinenza miste	€	7.287,89	7.287,89	7.287,89
Sup. box (in autorimessa collettiva)	€	0,00	0,00	0,00
Sup. posto auto scoperto	€	0,00	0,00	0,00
Sup. box (collegato ai vani princip.)	€	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	€	135,00	435,00	140,00
Servizi igienici	€	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione	€	0,00	-24.000,00	0,00
Vetustà	€	7.000,00	-14.000,00	0,00
Classe di prestazione energetica	€	0,00	0,00	0,00
Prezzi aggiustati	€	42.959,33	42.637,84	41.229,08
Tabella di Verifica				
Divergenza	-	4,20%	verificato: < 5%	
Valore <u>reconciliation</u>	€	42.275,42		
valore stimato (arrotondato)	€	42.275,00		

12.3. Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale:	€ 800,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 1.500,00
- spese per la demolizione degli abusi edilizi e il ripristino dello stato autorizzato	€ 0,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 0.00
- altri consti/oneri:	€ 0.00

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

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

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: € 33.633,75, che si arrotonda a

€ 33.500,00 (€ Trentatremilacinquecento/00).

12.4. Confronto con trasferimenti pregressi

Le unità comparabili, come indicato nell'allegato 8 (calcolo MCA), sono le seguenti:

- unità A – prezzo di vendita € 27.000,00, in data 22/11/2022;
- unità B – prezzo di vendita € 87.000,00, in data 15/11/2018;
- unità C – prezzo di vendita € 28.000,00, in data 07/10/2020;

I dati di vendita sono stati portati all'attualità moltiplicando gli importo per il saggio di svalutazione opportunamente determinato per l'area presa in esame. Si segnala che l'andamento dei prezzi di vendita non ha avuto significative oscillazioni.

12.5. Giudizio di vendibilità

- La possibilità di vendita dei beni pignorati risulta essere insufficiente: per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, le condizioni del mercato locale e la vetustà dei beni.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

Il bene oggetto di pignoramento è in proprietà per intero dei due esecutati, i quali ne detengono la proprietà per la quota di ½ ciascuno; non esistono comproprietari non esecutati.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, per le sue caratteristiche, non è divisibile.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**14.1. Dati e residenza dei debitori esecutati**

La residenza anagrafica di ***** è a ***** (CR), in via G.L. Bernini n. 1/B; i diritti di proprietà sui beni esecutati consistono nella quota di ½ sull'intera proprietà.

La residenza anagrafica di ***** è a ***** (CR), in via Dante Alighieri n. 12; i diritti di proprietà sui beni esecutati consistono nella quota di ½ sull'intera proprietà.

I dati sono stati reperiti presso i competenti uffici comunali (vedi Allegato 9).

14.2. Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Lo stato civile dell'esecutato ***** risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni; risulta inoltre iscritto all'indirizzo di ***** (CR), in via G.L. Bernini n. 1/B.

Lo stato civile dell'esecutato ***** risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni; risulta inoltre iscritto all'indirizzo di ***** (CR), in via Dante Alighieri n. 12.

I dati sono stati reperiti presso i competenti uffici comunali (vedi Allegato 9).

15. LOTTI

Il lotto oggetto di esecuzione è unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna osservazione.

Marostica, lì 11/10/2024

Il Tecnico Incaricato
Arch. Gasparotto Domenico



17. ELENCO ALLEGATI

- 1) Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- 2) Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
- 3) Planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
- 4) Titolo a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
- 5) Visure ipotecarie e catastali
- 6) CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
- 7) Zonizzazione urbanistica P.I. e normativa
- 8) Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e schede dei comparabili selezionati
- 9) Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati
- 10) Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori