



Simone  
Bucco  
10.04.2024  
17:10:47  
GMT+01:00

1

## PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO

R.P.S. N. 194/2022

### GIOVANNINI MAURIZIO

Gestore della crisi: Dott. Alberto Rossi  
Esperto: Simone Bucco Geometra

### RELAZIONE DI STIMA – LOTTO N. 1

#### **Quesito:**

Il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° REV-IT/CNGeGL/2023/5 TEGoVA, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 87 - categoria "industriale", con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, è stato incaricato a redigere la presente relazione di stima relativamente alla richiesta del Sig. [REDACTED].

#### **Svolgimento delle operazioni:**

Dopo l'affidamento dell'incarico il sottoscritto iniziava a reperire la documentazione necessaria alla redazione della presente.

In data 29/12/2023 esperivo sopralluogo presso i beni oggetto della presente accompagnato dal Sig. [REDACTED], visionando gli stessi e accedendo all'abitazione, non è stato possibile accedere ad una vecchia abitazione in quanto privo delle chiavi per l'apertura delle porte.

Durante il sopralluogo, visionavo i beni, alcuni terreni solo da lontano per l'impossibilità di accedere direttamente se non attraverso sentieri di diversa tipologia, eseguivo documentazione fotografica e dell'abitazione anche rilievo delle dimensioni per la verifica della conformità edilizio urbanistica.

Inoltravo poi la richiesta di certificato di destinazione urbanistica, di accesso agli atti di accertamento sulla presenza di contratto di locazione e/o comodato, nonché di certificati anagrafici e di stato civile.

---

#### **SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

In data 21/03/2014 mi recavo presso l'ufficio tecnico del Comune di Valli del Pasubio per prendere visione delle pratiche reperate per l'accertamento di conformità edilizio urbanistico; ottenevo alcune pratiche ma altre dovevano essere ancora reperate e mi sarebbero state inviate nei giorni seguenti.

Nei giorni successivi e precisamente in data 02/04/2024 mi perveniva la scansione delle pratiche mancanti che era state trovate in archivio.

Nei giorni successivi provvedevo a reperire l'ulteriore documentazione necessaria alla redazione della presente, eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Schio e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico redige la seguente relazione peritale, la quale sarà suddivisa nei seguenti paragrafi:

- 1) Identificazione catastale dei beni e dei diritti reali, suddivisione in lotti**
- 2) Descrizione materiale dei beni**
- 3) Valutazione dei beni**
- 4) Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni**
- 5) Individuazione dello stato di possesso dei beni**
- 6) Ricostruzione dei passaggi di proprietà**
- 7) Individuazione di vincoli e oneri gravanti sui beni**
- 8) Conclusioni**



- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 41° mappale 1030, intestato a [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/27**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/27**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/27**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 6/27**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 18/27**.

Le quote di proprietà sono confermate sia negli atti di provenienza che nelle visure catastali.

Esperiti i sopralluoghi presso le unità in esame, presa cognizione delle stesse, valutata la conformazione, la situazione catastale, le quote di comproprietà e valutata la commerciabilità, l'Esperto ritiene che i beni possano essere venduti in tre lotti distinti.

**Lotto n. 1:**

abitazione singola distribuita su due piani fuori terra oltre a sottotetto, costituita da due unità abitative, autorimessa e deposito, completa di area pertinenziale.

L'area pertinenziale è costituita sia dal lotto su cui è presente l'abitazione sia da due terreni sviluppati sul lato sud e staccati dall'abitazione da una vecchia strada, di proprietà demaniale, non utilizzata e inserita attualmente nell'area pertinenziale dell'abitazione stessa. I due terreni hanno una superficie catastale pari a 598 mq.

L'edificio è stato costruito negli anni '70, è sito in via Musi n. 18 in Comune di Valli del Pasubio (VI), in località Staro, a circa 6 Km ad ovest, in zona collinare a circa 630 m sul livello del mare.

L'accesso al lotto avviene attraverso una strada privata

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Valli del Pasubio (VI), foglio 40° mappale 454 subb. 1, 2, 3 e 4, N.C.T., foglio 40° mappali 459 e 879.

Il mappale 454 confina a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 453, 1231, 1241, 1238, 457, pubblica via e mappale 1376, salvo più precisi.

I mappali 459 e 879 in un unico lotto confinano a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con la pubblica via, con i mappali 1237, 1236, con strada vicinale, con Valle Musi (corso d'acqua) e con il mappale 450, salvo più precisi.

**Lotto n. 2:**

vecchia abitazione, porzione di edificio in linea di contrada sita in area confinante con la chiesa della località di Staro di Valli del Pasubio (VI). L'abitazione è sviluppata su tre piani fuori terra oltre a sottotetto, con accesso da un'area di corte. L'affaccio è sui lati est ed ovest mentre è in aderenza ad altri fabbricati sui lati nord e sud. A tale fabbricato vengono abbinati due appezzamenti di terreno della superficie catastale pari a 1.340 mq, posti in vicinanza all'abitazione stessa. Il terreno è raggiungibile attraverso un sentiero e non confina con strada pubblica.

L'edificio è di vecchia epoca costruttiva, presumibilmente inizi del 1900 o fine del 1800 ed è sito in via Patucchi n. 16, in località Staro, a circa 6 Km ad ovest, in zona collinare a circa 630 m sul livello del mare, a Valli del Pasubio (VI).

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Valli del Pasubio (VI), foglio 40° mappale 109, N.C.T., foglio 40° mappali 337 e 1141.

Il mappale 109 confina a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 1324, 114, 110 e 104, salvo più precisi.

I mappali 337 e 1141, in un unico lotto confinano, a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 996, 1091, 339, 1153, 340, 341, 1355 e 336, salvo più precisi.

**Lotto n. 3:**

Appezamenti di terreno di dimensioni differenti, posizionati in zone diverse nella frazione di Staro di Valli del Pasubio (VI), un appezzamento ha all'interno anche un vecchio rudere di fabbricato quasi totalmente crollato (mappale 1030).

Gli appezzamenti di terreno hanno dimensioni diverse e sono costituiti da un numero di mappali diversi. Nessuno degli appezzamenti ha accesso diretto dalla pubblica via e sono raggiungibili solo a piedi attraverso sentieri. Altresì nessuno è delimitato nei propri confini.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Valli del Pasubio (VI), foglio 38° mappali 1143 e 963, foglio 40° mappale 1139, foglio 41° mappali 390, 393, 391, 955 e 940, N.C.E.U. foglio 41° mappale 1030.

I mappali 963 e 1143, in un unico lotto confinano, a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 1001, 962, 208, 964, 275 e 207, salvo più precisi. La superficie catastale dei beni è pari a 2.129 mq.

Il mappale 1139, confina a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 1138, 49, 896, 1140 e 48, salvo più precisi. La superficie catastale del bene è pari a 882 mq.

I mappali 390, 391, 393 e 955, in un unico lotto confinano, a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 392, 954, 394, 396, 1067, 1061, 1062, 1059, 388 e 389, salvo più precisi. I beni hanno superficie catastale pari a 2.633 mq

Il mappale 1030 confina su tutti i lati con il mappale 954, salvo più precisi.

Il mappale 940 confina a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 939, 962, 369, 742, 396, 394 e 906, salvo più precisi. Il bene ha una superficie catastale pari a 1.771 mq.

Allo stato attuale gli immobili sono così catastalmente identificati (vedasi allegato n. 2 alla presente):

- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 40° mappale 454 sub. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 11,36, Via Musi, piano T.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 40° mappale 454 sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie catastale totale 35 mq, rendita € 46,27, Via Musi, piano T
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 40° mappale 454 sub. 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 128 mq, totale escluse aree esterne 123 mq, rendita € 511,29, Via Musi, piano T.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 40° mappale 454 sub. 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 210 mq, totale escluse aree esterne 210 mq, rendita € 639,12, Via Musi, piano T-1.

- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 40° mappale 109, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 115 mq, totale escluse aree esterne 115 mq, rendita € 192,12, Via Patucchi, piano T-1-2-3.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 41° mappale 1030, categoria C/2, classe 1, consistenza 52 mq, superficie catastale totale 65 mq, rendita € 48,34, Via Busellati, piano T-1.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 38° mappale 963, qualità pascolo, classe 3, superficie 277 mq, reddito dominicale € 0,29, reddito agrario € 0,21.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 38° mappale 1143, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 1.852 mq, reddito dominicale € 1,91, reddito agrario € 0,19.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 40° mappale 1141, qualità seminativo, classe 2, superficie 658 mq, reddito dominicale € 3,74, reddito agrario € 2,21.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 40° mappale 337, qualità seminativo, classe 2, superficie 682 mq, reddito dominicale € 3,87, reddito agrario € 2,29.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 40° mappale 1139, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 882 mq, reddito dominicale € 1,14, reddito agrario € 0,14.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 41° mappale 390, qualità pascolo, classe 2, superficie 707 mq, reddito dominicale € 0,91, reddito agrario € 0,73.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 41° mappale 391, qualità bosco ceduo, classe 5, superficie 120 mq, reddito dominicale € 0,12, reddito agrario € 0,01.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 41° mappale 393, qualità pascolo, classe 1, superficie 1.426 mq, reddito dominicale € 2,21, reddito agrario € 1,84.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 41° mappale 940, qualità castagno da frutto, classe 3, superficie 1.771 mq, reddito dominicale € 1,01, reddito agrario € 0,46.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 41° mappale 955, qualità castagno da frutto, classe 3, superficie 380 mq, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,10.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 40° mappale 459, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 250 mq, reddito dominicale € 1,42, reddito agrario € 0,84.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 40° mappale 879, qualità pascolo, classe 1, superficie 348 mq, reddito dominicale € 0,54, reddito agrario € 0,45.

Il sottoscritto ha anche eseguito il rilievo degli immobili (vedasi allegato n. 6 alla presente) e lo ha poi sovrapposto alle planimetrie catastali presenti in banca dati (vedasi allegato n. 7 alla presente).

Risultano delle lievi differenze che rientrano nelle tolleranze previste ma che si ritiene debbano essere corrette mediante presentazione di variazione catastale con corretta rappresentazione grafica delle unità.

Nel complesso, per l'ottenimento della conformità catastale degli immobili, sarà necessario eseguire pratiche con un costo complessivo pari ad € 1.200,00 IVA, oneri accessori, diritti e spese tecniche, compresi.

Ho inoltre eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le “due fonti” sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), la stessa avviene con un buon grado di approssimazione. Si ribadisce che dalla sovrapposizione è ben visibile come tra il mappale 454 (abitazione) ed i terreni (mappali 459 e 879) sia presente una strada demaniale inesistente allo stato di fatto. Nell'ortofoto è inoltre visibile il manufatto sull'angolo sud ovest non rappresentato in mappa e non rappresentabile in quanto privo di autorizzazioni.

## **2) DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI**

### Descrizione della zona.

Il lotto in esame è sito in località Staro nel Comune di Valli del Pasubio (VI), in via Musi n. 18 in zona residenziale, circa 500 m a sud rispetto al centro della frazione e circa 6 Km ad ovest del centro del Comune di Valli del Pasubio (VI).

Si tratta di un versante collinare, la frazione è posta circa 630 m sul livello del mare.

L'edificio è interno rispetto alla strada principale pubblica, e vi si accede attraverso una strada asfaltata privata di servizio ad altre unità residenziali.

La zona è completa di tutti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Molti servizi si trovano nel centro del Comune di Valli del Pasubio.

### Servizi.

Il comune di Valli del Pasubio offre tutti i servizi, principali e alcuni non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, banche, poste, municipio, parchi giochi, asili nido, scuola dell'infanzia e scuola primaria (per la scuola secondaria di primo grado è invece necessario spostarsi a Torrelvicino), bar, ristoranti, pizzerie, palestra, campo di calcio, ecc.

Alcuni servizi sono vicini all'immobile, per gli altri bisogna spostarsi nel centro del comune a circa 6 Km.

### Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con fermata a pochi passi dall'abitazione di cui al presente lotto; trattasi di linea che collega la località di Staro al centro del Comune e successivamente ai comuni limitrofi. Per una maggiore facilità di spostamento ed un migliore collegamento ai Comuni della Provincia ed alla Provincia stessa, è necessario spostarsi nel Comune di Schio (VI) a circa 16 Km, dove sono presenti sia una stazione degli autobus che quella dei treni.

Per quanto concerne la rete autostradale il lotto si trova a circa 25 Km dal casello di Malo della nuova SPV e circa 27 Km dal casello di Thiene dell'Autostrada A31.

### Qualità e rating interno immobile.

L'abitazione di cui al presente lotto è affacciata su tutti e quattro i lati essendo un edificio singolo; è suddivisa in due unità immobiliari di cui un appartamento sviluppato al piano terra ed uno al piano primo con vani accessori al piano terra e soffitta nel piano sottotetto; autorimessa e deposito al piano terra.

I vani sono dotati di forometrie con corretto apporto di aerazione e illuminazione naturali.

Gli impianti sono quelli minimi per l'uso residenziale e risalgono al momento della costruzione del fabbricato, attualmente non a norma.

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

### Strutture dell'immobile.

In riferimento alla tipologia strutturale, l'Esperto fa riferimento a quanto rilevabile nello stato di fatto dagli atti reperiti e dalle indicazioni fornite dal richiedente.

Le murature perimetrali per lo più sono in doppio blocco di laterizio con intercapedine d'aria centrale. Le murature interne sono in laterizio per lo più dello spessore di cm 15.

I solai sono realizzati in laterocemento, compreso quello di copertura che si presenta in andamento nella soffitta e nelle cornici di gronda. La copertura è del tipo a doppia falda con linea di colmo in direzione nord/sud. Le scale di collegamento tra i piani sono in cemento armato con rivestimento in marmo e parapetto in ferro battuto e corrimano in legno.

#### Elementi di finitura.

Per quanto concerne le finiture delle unità in esame, trattasi di finiture semplici, tipiche dell'epoca di costruzione dell'immobile.

La pavimentazione è variabile da zona a zona, al piano terra per lo più sono presenti piastrelle ceramiche complete di battiscopa in legno per alcune stanze e prive di battiscopa nella zona cantina e disimpegno ad essa collegata, l'ingresso e le scale hanno pavimentazione in marmo con battiscopa abbinato ed al piano primo la pavimentazione in marmo con relativo battiscopa è presente nel soggiorno, le altre stanze sono dotate di piastrelle ceramiche con battiscopa in legno. La soffitta/sottotetto non ha pavimentazione alcuna e si presenta con massetto in calcestruzzo a vista.

Le porte interne sono in legno e sono in legno, completi di vetrocamera anche i serramenti a chiusura dei fori finestra esterni, con avvolgibili in PVC. In alluminio con vetro mono strato sono i serramenti della loggia del piano primo e della centrale termica/lavanderia.

Soglie e davanzali sono in marmo.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a civile, ad esclusione di quelle della soffitta/sottotetto che sono lasciate al grezzo.

Le pareti esterne sono intonacate a civile ma non sono tinteggiate.

#### Impianti.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia. L'edificio è dotato di impianto elettrico, idrotermosanitario e citofonico, vi sono gli allacciamenti all'energia elettrica e all'acquedotto. Non è presente l'allacciamento al gas metano e nemmeno alla fognatura pubblica.

Per quanto concerne il riscaldamento, attualmente avviene con stufe a legna di vecchia tipologia per l'appartamento al piano primo (cucina) ed in pompa di calore per le altre zone. Il piano terra non è riscaldato, anche in questo piano sono presenti un camino a legna e delle stufe di vecchia tipologia. Non essendo utilizzato il piano terra, lo stesso non viene scaldato.

Da quanto riferito il riscaldamento avveniva attraverso una vecchia caldaia a legna non più in funzione, collegata a termosifoni posti in nicchie sotto le finestre. La caldaia è ancora presente nella centrale termica al piano terra.

Pur essendo presenti, dal punto di vista catastale, due appartamenti, gli impianti sono unici e non sono suddivisi.

#### Descrizione dettagliata.

Il lotto è costituito da un'abitazione su lotto singolo, composta da due appartamenti, un'autorimessa ed un deposito, completa di area esterna pertinenziale.

L'abitazione è stata costruita negli anni '70 è sviluppata su due piani fuori terra oltre al sottotetto, il lotto è pianeggiante.

I prospetti sono semplici tipici dell'epoca costruttiva e della destinazione d'uso dell'immobile, le forometrie sono inserite in modo armonioso e sono allineate tra i piani. A caratterizzare l'edificio è la forma dello stesso, non perfettamente rettangolare con delle rientranze sulla sagoma e la differenza di altezza tra i due blocchi abitativi, con una differenza quindi sull'altezza del colmo e delle facciate.

Il lotto è delimitato nei confini in parte con recinzione costituita da muretti in calcestruzzo ed in parte con muretti in blocchi di cemento, il tutto con sovrastanti ringhiera in ferro o con paline in ferro e rete metallica plastificata.

L'ingresso avviene al piano terra in un ingresso comune, sul quale si aprono tre differenti porte di cui una conduce ad un vano soggiorno cucina, collegato direttamente ad una camera con un piccolo bagno, una conduce ad un disimpegno al termine del quale si trova una taverna ed una che si apre su un disimpegno sul quale si affacciano un soggiorno/cucina, una camera ed un bagno. La taverna ed il soggiorno/cucina a sud si affacciano su un portico. La scala conduce al piano primo dove è presente un disimpegno sul quale si affacciano la cucina ed il soggiorno, nonché una porta che conduce ad un ampio disimpegno su cui si affacciano tre camere ed un bagno. La scala conduce poi al piano sottotetto dove sono presenti due ampi vani allo stato grezzo.

Si rimanda alla visione delle planimetrie di cui all'allegato n. 5 alla presente ed alla documentazione fotografica di cui all'allegato n. 1 alla presente.

**Va segnalato che tra il mappale 454 (corrispondente a quello dell'abitazione) ed il mappale 459 posto a sud è catastalmente presente una strada, di fatto non esistente. Trattandosi di area demaniale però vi sarà la necessità eventualmente di capire con il Comune di Valli del Pasubio se vi sia la possibilità di procedere ad una sdemanzializzazione della stessa, diversamente si ritiene che tale area debba essere lasciata libera.**

Per quanto concerne l'area esterna pertinenziale di cui ai mappali 459 e 879 sono lasciati a verde coperti da arbusti.

Per quanto concerne la certificazione energetica l'attuale proprietario non ha fornito l'Attestato di Prestazione Energetica e nemmeno il libretto d'impianto con i codici di censimento; essendo l'immobile privo di caldaia funzionante ma dotato solo di stufe a legno di vecchia tipologia non è stato possibile censire l'impianto. Le unità sono quindi state considerate prive di impianto

Il sottoscritto quindi, ha fatto redigere gli Attestati di Prestazione Energetica sia per l'unità al piano terra che per l'unità al piano primo dai quali risulta che l'appartamento al piano terra sub. 3 è in classe energetica "G" con indice pari a 277,02 kWh/m<sup>3</sup>anno e l'appartamento al piano primo sub. 4 è in classe energetica "G" con indice pari a 228,57 kWh/m<sup>3</sup>anno (vedasi attestati riportati all'allegato n. 12). Gli APE redatti hanno validità di 10 anni fino al 05/04/2034 salvo modifiche all'involucro dell'unità o agli impianti.

### **3) VALUTAZIONE DEI BENI**

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

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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

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

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

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

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

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

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

L'Esperto, per la ricerca dei comparabili ritiene doveroso eseguire le seguenti specifiche:

- le compravendite prese quale riferimento riguardano immobili posti nelle vicinanze rispetto al lotto in esame;
- sono state prese in considerazione compravendite di edifici residenziali dotati di area pertinenziale esterna;
- le compravendite sono avvenute nell'arco degli ultimi 24 mesi. A tal proposito si precisa che l'epoca di stipula degli atti presi a comparazione tiene già in considerazione la crisi economica legata al periodo attuale.

Altresì in merito al mercato immobiliare del Comune di Valli del Pasubio ma soprattutto della zona interessata dalla presenza dei beni oggetto di stima, negli ultimi due anni sono stati riscontrati pochi atti di compravendita non solo di immobili simili a quello in esame ma anche di altri beni. Motivo per cui si desume facilmente non essere un mercato particolarmente attivo.

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, si rimanda ai calcoli analitici di cui all'allegato n. 11 alla presente. Si ritiene importante precisare che nei calcoli è stata presa in considerazione la superficie commerciale lorda.

Nel calcolo del valore finale di vendita, vanno altresì tenuti in considerazione:

- che l'immobile è attualmente occupato, direttamente dalla comproprietaria;
- le dimensioni dell'unità, l'esposizione e la posizione;
- l'attuale situazione economica relativamente al mercato immobiliare;
- la necessità di regolarizzazione catastale ed edilizio urbanistica;
- la presenza di area demaniale (strada) di fatto utilizzata quale area pertinenziale in modo improprio.

Il valore di vendita della quota di 1/1 di piena proprietà risulterebbe quindi pari a:

€ 107.000,00 - € 1.200,00 (catastale) - € 4.000,00 (edilizio-urbanistica) = € 101.800,00 arrotondato ad € 102.000,00

La quota di vendita in capo al soggetto richiedente la liquidazione è pari a 2/9, ovvero pari a:

€ 102.000,00 X 2/9 = € 22.666,67, arrotondato ad € 23.000,00.

Il lotto ha una discreta appetibilità nel caso di vendita della quota di 1/1, ed allo stesso possono essere interessate persone del luogo e dei dintorni. Nel caso di vendita della sola quota l'appetibilità è scarsa e l'interesse può essere maggiormente legato ai comproprietari dei beni stessi.

#### **4) VERIFICA SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI**

Il sottoscritto per verificare la regolarità edilizio urbanistica ha richiesto accesso agli atti al Comune di Valli del Pasubio il quale ha fornito le seguenti pratiche edilizio urbanistiche. La documentazione è riportata all'allegato n. 5 alla presente e corrisponde a quanto segue:

- Licenza Edilizia n. 326 del 31/07/1972 rilasciata a [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione.
- Licenza di Abitabilità pratica n. 326 del 04/06/1979 rilasciata a [REDACTED].
- Concessione Edilizia pratica n. 896, prot. 1575 del 09/11/1982 rilasciata a [REDACTED] per lavori di lavori di ampliamento del fabbricato residenziale.
- Condonò Edilizio n. 174 del 21/09/1993. Prot. 4848/tec/86/01 rilasciato a [REDACTED] per lavori di ricavo di una veranda e di un w.c.
- Condonò Edilizio n. C99/N142 del 29/12/1999. Prot. 4848/tec/86/02 rilasciato a [REDACTED] per lavori di cambio d'uso di alcuni locali da accessori a principali per il ricavo di un appartamento al piano terra.

L'Esperto, eseguiti gli opportuni accertamenti ritiene che l'unità, così come rilevata durante il sopralluogo (vedasi allegato n. 6 alla presente), sovrapposta all'ultimo progetto approvato (vedasi allegato n. 8 alla presente) non sia del tutto regolare dal punto di vista urbanistico edilizio.

Più precisamente si sono riscontrate alcune lievi differenze sulla sagoma che rientrano però nelle tolleranze previste dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p) della Legge n. 120/2020, vi sono poi alcune differenze sulle partizioni interne e sulle forometrie.

Manca inoltre il certificato di Abitabilità a seguito dei condoni edilizi.

Va precisato che vi è una discrepanza sull'autorimessa costruita in ampliamento, la stessa, nel progetto riporta una quota minima pari a 320 cm, rispetto a quanto rilevato pari a circa 370 cm e una quota massima pari a 710 cm rispetto a 685 rilevato. Si ritiene che vi possa essere un errore sull'indicazione della quota minima in quanto se fosse effettivamente corrispondente a quella indicata, la linea obliqua avrebbe un'inclinazione notevolmente maggiore. Dalla sovrapposizione grafica, come si evince, le differenze sono minime, proprio a comprova che la quota di 320 indicata nel progetto approvato possa essere un errore grossolano.

Vi è differenza sulle altezze interne dei piani sottolineando che quelle rilevate risultano leggermente inferiori rispetto al progetto approvato, quindi comunque non vi è maggior volume.

Infine sul lotto sono presenti un manufatto in alluminio ed una tettoia di tipo precario che dovranno essere rimossi.

Sarà quindi necessario predisporre una S.C.I.A. a sanatoria per la regolarizzazione delle unità, con rimozione dei manufatti precari presenti nel lotto, ed il costo per la regolarizzazione del fabbricato ammonta a circa 3.500,00 € comprensivo di diritti, spese tecniche, oneri accessori (IVA e Cassa Previdenziale) e costi di rimozione e smaltimento.

Sotto l'aspetto urbanistico, il sottoscritto ha richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Valli del Pasubio, rilasciato con il n. 19, prot. 2.118 del 14/03/2024. Nel certificato sono stati omessi i vincoli.

Il lotto in questione ed in particolare i mappali 454 e 459 sono ricompresi nel tessuto urbanistico "Tipo 4", ovvero area residenziale destinata al completamento del tessuto edilizio esistente. Trattasi di aree residenziali in gran parte già utilizzate e caratterizzate dalla presenza di tipi edilizi di recente impianto. Per gli interventi di nuova edificazione e di incremento di volumi esistenti valgono le norme comuni alle zone residenziali. Gli indici corrispondono a 1,80 mc/mq di indice fondiario massimo, con indice minimo pari a 1,12, rapporto di copertura massimo pari a 60 %, altezza massima pari a 10,50 ml con un numero massimo di 3 piani fuori terra.

Il mappale 879 ricade invece in aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola, ovvero zone dove sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali che non comportino modifiche sostanziali dello stato dei luoghi escludendo in ogni caso la realizzazione di nuove edificazioni.

I mappali 459 e 879, dalla tavola dei vincoli del Piano degli Interventi sono sottoposti a vincolo paesaggistico per aree boscate e vincolo idrogeologico/forestale. Tutto il territorio comunale rientra in vincolo sismico "zona 3".

Per ogni maggiore dettaglio e chiarimento si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 4 alla presente e al piano urbanistico del Comune di Valli del Pasubio.

**5) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 05/02/2024 gli immobili di cui alla presente sono in proprietà a [REDACTED] per la quota di **proprietà di 2/9**, G [REDACTED] [REDACTED] per la quota di **proprietà di 2/9**, [REDACTED], [REDACTED], per la quota di **proprietà di 2/9**, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di **proprietà di 3/9**.

L'immobile attualmente è utilizzato dalla Sig.ra [REDACTED] quale abitazione per sé, il garage è in parte utilizzato dai figli.

Da quanto riferito dal richiedente non esistono contratti di locazione e/o comodato.

**6) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ**

Il sottoscritto eseguite le opportune ricerche specifica che l'unità commerciale in esame ha subito i seguenti passaggi:

- Con atto di compravendita e costituzione di servitù rep. 36.317 del 28/11/1971, del notaio Dott. Giovanni Carraro di Schio, registrato a Schio, il 15/12/1971 al n. 7132 vol. 177/II e trascritto a Schio il 23/12/1971 R.G. 6469 R.P. 5639 il Sig. [REDACTED] [REDACTED] i beni di cui agli attuali mappali 454, 879 e 459.
- Con denuncia di Successione registrata a Schio rep. 441 vol. 9990 del 10/08/2011 e trascritta a Schio il 18/08/2011 R.G. 8348 R.P. 5903 in morte del [REDACTED] [REDACTED] 41, i beni oggetto della presente passavano a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

**Si sottolinea che non è stata individuata trascrizione di accettazione di eredità.**

All'allegato n. 9 alla presente si riporta la copia degli atti reperiti.

**7) INDIVIDUAZIONE DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI**

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

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica si rimanda a quanto già descritto al precedente paragrafo 4.

Dalla lettura degli atti di provenienza risulta servitù di passaggio a favore dei beni di cui al presente lotto ed a carico della strada di accesso.

Alla data del 05/02/2024 sono state **individuate le seguenti formalità pregiudizievoli relative agli immobili oggetto della presente.**

**Iscrizione in data 24/04/2015 R.G. 3334 R.P. 395**

Favore: Equitalia Nord S.p.a. con sede in Milano, C.F. 07244730961.

Contro: [REDACTED].

Per: ipoteca legale, ruolo di Equitalia Nord S.p.a. con sede in Milano rep. 686/2015 del 20/04/2015 per un importo capitale di € 21.117,65 ed un importo totale di € 42.235,30.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Valli del Pasubio, foglio 40°, mappale 454 sub. 3, categoria A/2, consistenza 6 vani, sub. 4 categoria A/2, consistenza 7,5 vani, sub. 1, categoria C/2, consistenza 10 mq, sub. 2, categoria C/6, consistenza 32 mq.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'iscrizione l'importo è pari ad € 305,00 di imposta massima che potrà variare al variare dell'importo di aggiudicazione (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

## 8) CONCLUSIONI

Il Tecnico incaricato alla redazione della presente, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- abitazione singola distribuita su due piani fuori terra oltre a sottotetto, costituita da due unità abitative, autorimessa e deposito, completa di area pertinenziale.
- L'area pertinenziale è costituita sia dal lotto su cui è presente l'abitazione sia da due terreni sviluppati sul lato sud e staccati dall'abitazione da una vecchia strada, di proprietà demaniale, non utilizzata e inserita attualmente nell'area pertinenziale dell'abitazione stessa. I due terreni hanno una superficie catastale pari a 598 mq.
- L'edificio è stato costruito negli anni '70.
- È sito in via Musi n. 18 in Comune di Valli del Pasubio (VI), in località Staro, a circa 6 Km ad ovest, in zona collinare a circa 630 m sul livello del mare.
- L'accesso al lotto avviene da strada privata.
- Risultano delle incongruenze catastali ed edilizie urbanistiche per le quali andranno eseguite le pratiche di regolarizzazione.
- Le condizioni dello stabile sono complessivamente discrete.
- Manca la trascrizione di accettazione di eredità, essendo l'immobile pervenuto per denuncia di successione.
- Il bene è utilizzato da uno dei comproprietari.
- Il lotto ha una scarsa appetibilità per la vendita della sola quota di comproprietà.
- Viene venduta la piena proprietà per la quota di 2/9.
- Il prezzo base di stima tiene in considerazione l'attuale periodo.

**Valore di mercato dell'intero 1/1 € 102.000,00.**

**Valore di mercato della quota di 2/9 € 23.000,00**

Marostica, li 09 aprile 2024

L'Esperto, Simone Bucco Geometra

Albo Geometri Provincia Vicenza N. 2249  
Albo R.E.V. N. REV-IT/CNGeGL/2023/5

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto
4. Documentazione urbanistica
5. Copia provvedimenti edilizi
6. Rilievo dello stato attuale del fabbricato
7. Sovrapposizione tra stato di fatto e schede catastali
8. Sovrapposizione tra stato di fatto e progetto approvato
9. Copia atti di provenienza
10. Visure ipotecarie aggiornate
11. Documentazione per il calcolo del valore di mercato (I.V.S.)
12. Attestato di Prestazione Energetica

---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Isritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5



## PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO

R.P.S. N. 194/2022

### GIOVANNINI MAURIZIO

Gestore della crisi: Dott. Alberto Rossi  
Esperto: Simone Bucco Geometra

### RELAZIONE DI STIMA – LOTTO N. 2

#### **Quesito:**

Il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° REV-IT/CNGeGL/2023/5 TEGoVA, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 87 - categoria "industriale", con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, è stato incaricato a redigere la presente relazione di stima relativamente alla richiesta del [REDACTED]

#### **Svolgimento delle operazioni:**

Dopo l'affidamento dell'incarico il sottoscritto iniziava a reperire la documentazione necessaria alla redazione della presente.

In data 29/12/2023 esperivo sopralluogo presso i beni oggetto della presente accompagnato dal [REDACTED] visionando gli stessi e accedendo all'abitazione, non è stato possibile accedere ad una vecchia abitazione in quanto privo delle chiavi per l'apertura delle porte.

Durante il sopralluogo, visionavo i beni, alcuni terreni solo da lontano per l'impossibilità di accedere direttamente se non attraverso sentieri di diversa tipologia, eseguivo documentazione fotografica e dell'abitazione anche rilievo delle dimensioni per la verifica della conformità edilizio urbanistica.

Inoltravo poi la richiesta di certificato di destinazione urbanistica, di accesso agli atti di accertamento sulla presenza di contratto di locazione e/o comodato, nonché di certificati anagrafici e di stato civile.

In data 21/03/2014 mi recavo presso l'ufficio tecnico del Comune di Valli del Pasubio per prendere visione delle pratiche reperate per l'accertamento di conformità edilizio urbanistico; ottenevo alcune pratiche ma altre dovevano essere ancora reperate e mi sarebbero state inviate nei giorni seguenti.

Nei giorni successivi e precisamente in data 02/04/2024 mi perveniva la scansione delle pratiche mancanti che era state trovate in archivio.

Nei giorni successivi provvedevo a reperire l'ulteriore documentazione necessaria alla redazione della presente, eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Schio e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico redige la seguente relazione peritale, la quale sarà suddivisa nei seguenti paragrafi:

- 1) Identificazione catastale dei beni e dei diritti reali, suddivisione in lotti**
- 2) Descrizione materiale dei beni**
- 3) Valutazione dei beni**
- 4) Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni**
- 5) Individuazione dello stato di possesso dei beni**
- 6) Ricostruzione dei passaggi di proprietà**
- 7) Individuazione di vincoli e oneri gravanti sui beni**
- 8) Conclusioni**

**1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI E DEI DIRITTI REALI, SUDDIVISIONE IN LOTTI**

La presente riguarda diversi immobili in particolare un fabbricato residenziale abitativo completo di area pertinenziale esterna, un vecchio fabbricato abitativo porzione di edificio in linea di centro storico di contrada, un rudere rurale quasi totalmente crollato ed una serie di terreni in posizione diversa del territorio. I beni si trovano in Comune di Valli del Pasubio (VI), in posizione diversa che verrà meglio specificata per ciascun lotto.

La proprietà dei beni è in capo al richiedente in quote differenti, in comproprietà con soggetti terzi, parte con i fratelli e la madre e parte con fratelli, madre e altri parenti. Più precisamente la proprietà può essere riassunta come segue:

- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 40° **mappale 454, subb. 1, 2, 3, 4**, N.C.T., foglio 40° **mappali 459 e 879**, intestati a [REDACTED] per la quota di **proprietà di 2/9**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 2/9**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 2/9**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 3/9**;
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 40° **mappali 337, 1139**, foglio 41°, **mappali 390, 391, 393, 940 e 955** intestati a [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/9**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/9**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/9**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 6/9**;
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 40° **mappale 109**, N.C.T. foglio 38° **mappali 963 e 1143**, N.C.T., foglio 40° **mappale 1141**, intestati a [REDACTED] per la quota di **proprietà di 2/54**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 2/54**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 2/54**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 3/54**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/6**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/6**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/6**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/6**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/24**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/48**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/24**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/24**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/48**.

- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 41° mappale 1030, intestato a [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/27**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/27**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/27**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 6/27**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 18/27**.

Le quote di proprietà sono confermate sia negli atti di provenienza che nelle visure catastali.

Esperiti i sopralluoghi presso le unità in esame, presa cognizione delle stesse, valutata la conformazione, la situazione catastale, le quote di comproprietà e valutata la commerciabilità, l'Esperto ritiene che i beni possano essere venduti in tre lotti distinti.

#### **Lotto n. 1:**

abitazione singola distribuita su due piani fuori terra oltre a sottotetto, costituita da due unità abitative, autorimessa e deposito, completa di area pertinenziale.

L'area pertinenziale è costituita sia dal lotto su cui è presente l'abitazione sia da due terreni sviluppati sul lato sud e staccati dall'abitazione da una vecchia strada, di proprietà demaniale, non utilizzata e inserita attualmente nell'area pertinenziale dell'abitazione stessa. I due terreni hanno una superficie catastale pari a 598 mq.

L'edificio è stato costruito negli anni '70, è sito in via Musi n. 18 in Comune di Valli del Pasubio (VI), in località Staro, a circa 6 Km ad ovest, in zona collinare a circa 630 m sul livello del mare.

L'accesso al lotto avviene attraverso una strada privata

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Valli del Pasubio (VI), foglio 40° mappale 454 subb. 1, 2, 3 e 4, N.C.T., foglio 40° mappali 459 e 879.

Il mappale 454 confina a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 453, 1231, 1241, 1238, 457, pubblica via e mappale 1376, salvo più precisi.

I mappali 459 e 879 in un unico lotto confinano a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con la pubblica via, con i mappali 1237, 1236, con strada vicinale, con Valle Musi (corso d'acqua) e con il mappale 450, salvo più precisi.

#### **Lotto n. 2:**

vecchia abitazione, porzione di edificio in linea di contrada sita in area confinante con la chiesa della località di Staro di Valli del Pasubio (VI). L'abitazione è sviluppata su tre piani fuori terra oltre a sottotetto, con accesso da un'area di corte. L'affaccio è sui lati est ed ovest mentre è in aderenza ad altri fabbricati sui lati nord e sud. A tale fabbricato vengono abbinati due appezzamenti di terreno della superficie catastale pari a 1.340 mq, posti in vicinanza all'abitazione stessa. Il terreno è raggiungibile attraverso un sentiero e non confina con strada pubblica.

L'edificio è di vecchia epoca costruttiva, presumibilmente inizi del 1900 o fine del 1800 ed è sito in via Patucchi n. 16, in località Staro, a circa 6 Km ad ovest, in zona collinare a circa 630 m sul livello del mare, a Valli del Pasubio (VI).

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Valli del Pasubio (VI), foglio 40° mappale 109, N.C.T., foglio 40° mappali 337 e 1141.

Il mappale 109 confina a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 1324, 114, 110 e 104, salvo più precisi.

I mappali 337 e 1141, in un unico lotto confinano, a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 996, 1091, 339, 1153, 340, 341, 1355 e 336, salvo più precisi.

**Lotto n. 3:**

Appezziamenti di terreno di dimensioni differenti, posizionati in zone diverse nella frazione di Staro di Valli del Pasubio (VI), un appezzamento ha all'interno anche un vecchio rudere di fabbricato quasi totalmente crollato (mappale 1030).

Gli appezzamenti di terreno hanno dimensioni diverse e sono costituiti da un numero di mappali diversi. Nessuno degli appezzamenti ha accesso diretto dalla pubblica via e sono raggiungibili solo a piedi attraverso sentieri. Altresì nessuno è delimitato nei propri confini.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Valli del Pasubio (VI), foglio 38° mappali 1143 e 963, foglio 40° mappale 1139, foglio 41° mappali 390, 393, 391, 955 e 940, N.C.E.U. foglio 41° mappale 1030.

I mappali 963 e 1143, in un unico lotto confinano, a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 1001, 962, 208, 964, 275 e 207, salvo più precisi. La superficie catastale dei beni è pari a 2.129 mq.

Il mappale 1139, confina a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 1138, 49, 896, 1140 e 48, salvo più precisi. La superficie catastale del bene è pari a 882 mq.

I mappali 390, 391, 393 e 955, in un unico lotto confinano, a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 392, 954, 394, 396, 1067, 1061, 1062, 1059, 388 e 389, salvo più precisi. I beni hanno superficie catastale pari a 2.633 mq

Il mappale 1030 confina su tutti i lati con il mappale 954, salvo più precisi.

Il mappale 940 confina a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 939, 962, 369, 742, 396, 394 e 906, salvo più precisi. Il bene ha una superficie catastale pari a 1.771 mq.

Allo stato attuale gli immobili sono così catastalmente identificati (vedasi allegato n. 2 alla presente):

- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 40° mappale 454 sub. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 11,36, Via Musi, piano T.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 40° mappale 454 sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie catastale totale 35 mq, rendita € 46,27, Via Musi, piano T
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 40° mappale 454 sub. 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 128 mq, totale escluse aree esterne 123 mq, rendita € 511,29, Via Musi, piano T.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 40° mappale 454 sub. 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 210 mq, totale escluse aree esterne 210 mq, rendita € 639,12, Via Musi, piano T-1.

- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 40° mappale 109, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 115 mq, totale escluse aree esterne 115 mq, rendita € 192,12, Via Patucchi, piano T-1-2-3.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 41° mappale 1030, categoria C/2, classe 1, consistenza 52 mq, superficie catastale totale 65 mq, rendita € 48,34, Via Busellati, piano T-1.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 38° mappale 963, qualità pascolo, classe 3, superficie 277 mq, reddito dominicale € 0,29, reddito agrario € 0,21.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 38° mappale 1143, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 1.852 mq, reddito dominicale € 1,91, reddito agrario € 0,19.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 40° mappale 1141, qualità seminativo, classe 2, superficie 658 mq, reddito dominicale € 3,74, reddito agrario € 2,21.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 40° mappale 337, qualità seminativo, classe 2, superficie 682 mq, reddito dominicale € 3,87, reddito agrario € 2,29.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 40° mappale 1139, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 882 mq, reddito dominicale € 1,14, reddito agrario € 0,14.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 41° mappale 390, qualità pascolo, classe 2, superficie 707 mq, reddito dominicale € 0,91, reddito agrario € 0,73.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 41° mappale 391, qualità bosco ceduo, classe 5, superficie 120 mq, reddito dominicale € 0,12, reddito agrario € 0,01.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 41° mappale 393, qualità pascolo, classe 1, superficie 1.426 mq, reddito dominicale € 2,21, reddito agrario € 1,84.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 41° mappale 940, qualità castagno da frutto, classe 3, superficie 1.771 mq, reddito dominicale € 1,01, reddito agrario € 0,46.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 41° mappale 955, qualità castagno da frutto, classe 3, superficie 380 mq, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,10.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 40° mappale 459, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 250 mq, reddito dominicale € 1,42, reddito agrario € 0,84.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 40° mappale 879, qualità pascolo, classe 1, superficie 348 mq, reddito dominicale € 0,54, reddito agrario € 0,45.

Il presente lotto è costituito da una vecchia abitazione e da due terreni, per quanto concerne il fabbricato non è stato possibile eseguire un rilievo dettagliato dello stesso per eseguire la sovrapposizione con le planimetrie catastali in atti.

Nel complesso la sagoma esterna e la posizione delle forometrie nei prospetti sembra corrispondere a quanto rappresentato nelle planimetrie.

Ho inoltre eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le "due fonti" sono diverse (la mappa catastale deriva da

una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), la stessa avviene con un buon grado di approssimazione.

Si ritiene che nel complesso gli immobili, dal punto di vista catastale, siano conformi.

## **2) DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI**

### Descrizione della zona.

Il lotto in esame è sito in località Staro nel Comune di Valli del Pasubio (VI), nei pressi della chiesa, in zona residenziale, al centro della frazione e circa 6 Km ad ovest del centro del Comune di Valli del Pasubio (VI).

Si tratta di un versante collinare, la frazione è posta circa 630 m sul livello del mare.

L'edificio è sito all'interno di una corte, fa parte di un vecchio fabbricato in linea, e vi si accede attraverso una strada asfaltata. I terreni sono invece posizionati a qualche centinaio di metri, senza accesso diretto da strada ma attraverso un sentiero.

La zona è completa di tutti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Molti servizi si trovano nel centro del Comune di Valli del Pasubio.

### Servizi.

Il comune di Valli del Pasubio offre tutti i servizi, principali e alcuni non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, banche, poste, municipio, parchi giochi, asili nido, scuola dell'infanzia e scuola primaria (per la scuola secondaria di primo grado è invece necessario spostarsi a Torrelvicino), bar, ristoranti, pizzerie, palestra, campo di calcio, ecc.

Alcuni servizi sono vicini all'immobile, per gli altri bisogna spostarsi nel centro del comune a circa 6 Km.

### Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con fermata a pochi passi dall'abitazione di cui al presente lotto; trattasi di linea che collega la località di Staro al centro del Comune e successivamente ai comuni limitrofi. Per una maggiore facilità di spostamento ed un migliore collegamento ai Comuni della Provincia ed alla Provincia stessa, è necessario spostarsi nel Comune di Schio (VI) a circa 16 Km, dove sono presenti sia una stazione degli autobus che quella dei treni.

Per quanto concerne la rete autostradale il lotto si trova a circa 25 Km dal casello di Malo della nuova SPV e circa 27 Km dal casello di Thiene dell'Autostrada A31.

### Qualità e rating interno immobile.

L'abitazione di cui al presente lotto è affacciata su una corte comune e su un'area di proprietà terza con i prospetti est ed ovest, mentre i prospetti nord e sud sono in aderenza ad altri fabbricati.

Da quanto potuto vedere esternamente (non è stato eseguito accesso interno) e dalle planimetrie catastali, l'unità è sviluppata su tre piani fuori terra oltre sottotetto.

I vani sono dotati di forometrie con apporto di aerazione e illuminazione naturali.

L'immobile nel complesso è in condizioni di manutenzione non sufficienti, almeno apparentemente dall'esterno.

### Strutture dell'immobile.

In riferimento alla tipologia strutturale, l'Esperto fa riferimento solo a quanto rilevabile nello stato di fatto senza accedere al bene.

Le murature perimetrali sono in pietra. Non è possibile sapere con certezza come siano i solai interni, la copertura mostra cornice in calcestruzzo con sovrastanti travi in legno.

Sul prospetto est sono presenti dei terrazzi costituiti da una soletta in calcestruzzo.

Si riferisce che il bene ha necessità di una manutenzione straordinaria per come si presenta esternamente.

#### Elementi di finitura.

Non avendo eseguito accesso interno è possibile riferire solo delle finiture solo esterne.

Il prospetto est verso la corte è intonacato mentre quello ovest è stato lasciato in pietra a vista. I serramenti sono in legno con vetro singolo (sul prospetto ovest) e sul prospetto est sono dotati di avvolgibili in PVC.

La porta di ingresso è in legno.

I parapetti sono in ferro.

#### Impianti.

Non è stato possibile verificare che impianti siano presenti nel fabbricato.

#### Descrizione dettagliata.

Il lotto è costituito da un'abitazione, porzione di edificio in linea, oltre a due terreni posizionati a qualche centinaio di metri dal fabbricato.

Come anticipato, il sottoscritto non ha avuto accesso al fabbricato.

Si tratta di una porzione centrale di un fabbricato in linea con soli due prospetti a vista di tipologia semplice con forometrie inserite in modo armonioso e allineate tra i piani.

Il fabbricato è sviluppato su tre piani fuori terra oltre al sottotetto, collegati da una scala centrale posizionata lungo il prospetto nord.

Dalle planimetrie catastali presenti in atti al piano terra sul prospetto est è presente la cucina mentre sul lato ovest una cantina. Va precisato che il piano d'imposta del prospetto est è inferiore rispetto a quello del lato ovest.

Il piano primo è invece composto da una camera sul lato est e due bagni sul lato ovest, il piano secondo è invece costituito da due camere mentre il sottotetto è un unico vano con altezze minime di 0,00 e 0,65 ml e altezza massima pari a 2,15 ml.

Si rimanda alla visione delle planimetrie riportate all'allegato n. 2 ed alla documentazione fotografica.

Per quanto concerne i terreni, tra loro sono confinanti, hanno una pendenza media, in parte sono lasciati a prato ed in parte a bosco. Essendo di facile accesso è possibile anche la pulizia e la coltivazione degli stessi. La superficie catastale complessiva è pari a 1.340 mq.

Per quanto concerne la certificazione energetica del fabbricato, non è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica, e nemmeno il censimento dell'impianto. Da quanto riferito non vi è caldaia. Quindi è stato redatto un APE con impianto simulato.

Il sottoscritto quindi, ha fatto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica da cui risulta che l'unità in esame è in classe energetica "G" con indice pari a 187,59 kWh/m<sup>3</sup>anno (vedasi attestato riportato all'allegato n. 8). L'APE redatto ha validità di 10 anni fino al 05/04/2034 salvo modifiche all'involucro dell'unità o agli impianti.

### **3) VALUTAZIONE DEI BENI**

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

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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

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

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

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

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

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

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

Il presente lotto è composto da un fabbricato e da una porzione di terreno, non pertinenziale; il sottoscritto ha individuato atti di compravendita di fabbricati e anche di terreni agricoli, ma se mentre per i fabbricati la comparazione ha dato risultati attendibili per i terreni la divergenza tra i risultati è al di sopra di quanto stabilito dalla buona norma del sistema di stima impiegato.

Si procederà quindi con il calcolo del valore del fabbricato mediante M.C.A. mentre per quanto concerne i terreni, individuando un valore medio tra i dati delle compravendite reperite.

L'Esperto, per la ricerca dei comparabili dei fabbricati ritiene doveroso eseguire le seguenti specifiche:

- le compravendite prese quale riferimento riguardano immobili posti nelle vicinanze rispetto al lotto in esame, posizionati all'interno di contrade, o comunque porzioni di fabbricati in linea.
- sono state prese in considerazione compravendite di unità residenziali sviluppate su più piani fuori terra con aree esterne pertinentziali minime;

- le compravendite sono avvenute nell'arco degli ultimi 24 mesi. A tal proposito si precisa che l'epoca di stipula degli atti presi a comparazione tiene già in considerazione la crisi economica legata al periodo attuale.

Altresì in merito al mercato immobiliare del Comune di Valli del Pasubio ma soprattutto della zona interessata dalla presenza dei beni oggetto di stima, negli ultimi due anni sono stati riscontrati pochi atti di compravendita non solo di immobili simili a quello in esame ma anche di altri beni. Motivo per cui si desume facilmente non essere un mercato particolarmente attivo.

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, si rimanda ai calcoli analitici di cui all'allegato n. 7 alla presente. Si ritiene importante precisare che nei calcoli è stata presa in considerazione la superficie commerciale lorda.

Nel calcolo del valore finale di vendita, vanno altresì tenuti in considerazione:

- che l'immobile è attualmente libero;
- le dimensioni dell'unità, l'esposizione e la posizione;
- l'attuale situazione economica relativamente al mercato immobiliare.

Il valore di vendita della quota di 1/1 di piena proprietà del fabbricato risulta quindi pari a € 20.000,00 a cui non vengono eseguite detrazioni per regolarizzazioni essendo un immobile ante '67 per il quale non sono state reperite pratiche edilizio urbanistiche.

Per quanto concerne i terreni gli atti di compravendita individuati hanno permesso di appurare dei valori tra i 0,98 €/mq ai 2,98 €/mq per terreni agricoli di dimensioni variabili non pertinenti ai fabbricati.

La superficie di terreno di cui al presente lotto è pari a 1.340 mq (foglio 40° mappali 337 e 1141). Vista la tipologia di terreno, la pendenza moderata, l'accessibilità attraverso sentieri, la vicinanza al centro storico ed all'unità, il sottoscritto ritiene consono un valore pari a 1,50 €/mq corrispondente quindi a 2.010,00 €.

Il valore complessivo della quota di 1/1 del lotto è quindi pari a

€ 20.000,00 + € 2.010,00 = € 22.010,00 arrotondato ad € 22.000,00.

La quota di vendita in capo al soggetto richiedente la liquidazione pari a 2/54 del fabbricato mappale 109 e del terreno mappale 1141 e 1/9 del terreno mappale 337 è pari a € 890,01 arrotondato ad € 1.000,00

Il lotto ha una discreta appetibilità nel caso di vendita della quota di 1/1, ed allo stesso possono essere interessate persone del luogo e dei dintorni. Nel caso di vendita della sola quota l'appetibilità è scarsa e l'interesse può essere maggiormente legato ai comproprietari dei beni stessi.

#### **4) VERIFICA SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI**

Il sottoscritto per verificare la regolarità edilizio urbanistica ha richiesto accesso agli atti al Comune di Valli del Pasubio il quale non ha fornito pratiche edilizio urbanistiche relative al bene di cui al presente lotto. Visto lo stato dello stesso con certezza si può affermare che trattasi di bene costruito in data antecedente il 01/09/1967 e, almeno per quanto concerne lo stato esterno, si può affermare non essere stati eseguiti interventi in data successiva.

Il fabbricato quindi, dal punto di vista edilizio urbanistico, si ritiene regolare.

Sotto l'aspetto urbanistico, il sottoscritto ha richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Valli del Pasubio, rilasciato con il n. 19, prot. 2.118 del 14/03/2024. Nel certificato sono stati omessi i vincoli.

Il lotto in questione ed in particolare il mappale 109 è ricompreso nel tessuto urbanistico "Tipo 1", ovvero centri storici. Trattasi di parti di territorio aventi caratteri storico ambientali di particolare pregio, in cui per le particolari condizioni di degrado, si rende necessario il recupero mediante interventi volti alla conservazione, al risanamento ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio urbanistico.

I terreni di cui ai mappali 337 e 1141 ricadono in parte in area agricola ed in parte in aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola.

Le aree agricole corrispondono a zone a prevalente destinazione agricola all'interno delle quali sono consentiti interventi edilizi esclusivamente in funzione dell'attività agricola. Invece le aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola, sono zone dove sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali che non comportino modifiche sostanziali dello stato dei luoghi escludendo in ogni caso la realizzazione di nuove edificazioni.

Il mappale 109 potrebbe essere sottoposto a vincolo paesaggistico per la presenza di corsi d'acqua (essendo la planimetria in scala 1:10000 e non essendo specificato nel C.D.U., il sottoscritto non è del tutto certo, in quanto il vincolo è al limite degli immobili). I terreni dalla medesima carta, risultano in parte sottoposti a vincolo paesaggistico per aree boscate ed idrogeologico-forestale. Tutto il territorio comunale rientra in vincolo sismico "zona 3".

Per ogni maggiore dettaglio e chiarimento si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 4 alla presente e al piano urbanistico del Comune di Valli del Pasubio.

**5) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 05/02/2024 gli immobili di cui alla presente sono in proprietà come segue:

- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 40° **mappali 337** è intestato a [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/9**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 6/9**;
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 40° **mappale 109**, N.C.T. foglio 40° **mappale 1141**, sono intestati a [REDACTED] per la quota di **proprietà di 2/54**, G [REDACTED] per la quota di **proprietà di 2/54**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 2/54**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 3/54**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/6**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/24**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/48**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/24**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/24**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/48**.

Il fabbricato non viene utilizzato, stesso dicasi per i terreni.

Da quanto riferito dal richiedente non esistono contratti di locazione e/o comodato.

**6) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ**

Il sottoscritto eseguite le opportune ricerche specifica che l'unità commerciale in esame ha subito i seguenti passaggi:

- Con denuncia di Successione registrata al n. 44 vol. 518 e trascritta a Schio il 23/05/1972 R.G. 2796 R.P. 2442 in morte della Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] i beni oggetto della presente ed in particolare il fabbricato foglio 40° mappale 109 ed il terreno foglio 40° mappale 1141 passavano ai [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], con quote devolute per legge.
- Con atto di compravendita rep. 74.455 del 26/08/1981 del Notaio Dott. Lupi Eugenio di Valdagno e registrato a Valdagno il 04/08/1981 al n. 1225 vol. 135 atti privati e trascritto a Schio il 11/09/1981 R.G. 5982 R.P. 5073, I [REDACTED]  
[REDACTED] il terreno di cui al foglio 40° mappale 337 di cui al presente lotto.
- Con denuncia di Successione registrata a Schio rep. 441 vol. 9990 del 10/08/2011 e trascritta a Schio il 18/08/2011 R.G. 8348 R.P. 5903 in morte del [REDACTED]  
[REDACTED], i beni oggetto della presente passavano a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Si sottolinea che non è stata individuata trascrizione di accettazione di eredità.**

All'allegato n. 5 alla presente si riporta la copia degli atti reperiti.

**7) INDIVIDUAZIONE DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI**

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

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica si rimanda a quanto già descritto al precedente paragrafo 4.

Dalla lettura degli atti di provenienza non risultano servitù.

Alla data del 05/02/2024 non sono state **individuate formalità pregiudizievoli relative agli immobili oggetto del presente lotto.**

## 8) CONCLUSIONI

Il Tecnico incaricato alla redazione della presente, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- vecchia abitazione, porzione di edificio in linea di contrada sita in area confinante con la chiesa della località di Staro di Valli del Pasubio (VI). L'abitazione è sviluppata su tre piani fuori terra oltre a sottotetto, con accesso da un'area di corte. L'affaccio è sui lati est ed ovest mentre è in aderenza ad altri fabbricati sui lati nord e sud. A tale fabbricato vengono abbinati due appezzamenti di terreno della superficie catastale pari a 1.340 mq, posti in vicinanza all'abitazione stessa. Il terreno è raggiungibile attraverso un sentiero e non confina con strada pubblica.
- L'edificio è di vecchia epoca costruttiva, presumibilmente inizi del 1900 o fine del 1800 ed è sito in via Patucchi n. 16, in località Staro, a circa 6 Km ad ovest, in zona collinare a circa 630 m sul livello del mare, a Valli del Pasubio (VI)
- Per quanto concerne i terreni, tra loro sono confinanti, hanno una pendenza media, in parte sono lasciati a prato ed in parte a bosco. Essendo di facile accesso è possibile anche la pulizia e la coltivazione degli stessi. La superficie catastale complessiva è pari a 1.340 mq.
- L'immobile nel complesso è in condizioni di manutenzione non sufficienti, almeno apparentemente dall'esterno.
- Manca la trascrizione di accettazione di eredità, essendo l'immobile pervenuto per denuncia di successione.
- I beni non sono utilizzati.
- Il lotto ha una scarsa appetibilità per la vendita della sola quota di comproprietà.
- Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/9 del mappale 337 e di 2/54 dei mappali 109 e 1141.
- Il prezzo base di stima tiene in considerazione l'attuale periodo.

**Valore di mercato dell'intero 1/1 € 22.000,00.**

**Valore di mercato della quota di spettanza € 1.000,00**

Marostica, li 09 aprile 2024

L'Esperto, Simone Bucco Geometra

Albo Geometri Provincia Vicenza N. 2249

Albo R.E.V. N. REV-IT/CNGeGL/2023/5

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto
4. Documentazione urbanistica
5. Copia atti di provenienza
6. Visure ipotecarie aggiornate
7. Documentazione per il calcolo del valore di mercato (I.V.S.)
8. Attestato di Prestazione Energetica



## PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO

R.P.S. N. 194/2022

### GIOVANNINI MAURIZIO

Gestore della crisi: Dott. Alberto Rossi  
Esperto: Simone Bucco Geometra

### RELAZIONE DI STIMA – LOTTO N. 3

#### **Quesito:**

Il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° REV-IT/CNGeGL/2023/5 TEGoVA, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 87 - categoria "industriale", con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, è stato incaricato a redigere la presente relazione di stima relativamente alla richiesta del S [REDACTED]

#### **Svolgimento delle operazioni:**

Dopo l'affidamento dell'incarico il sottoscritto iniziava a reperire la documentazione necessaria alla redazione della presente.

In data 29/12/2023 esperivo sopralluogo presso i beni oggetto della presente accompagnato dal [REDACTED] visionando gli stessi e accedendo all'abitazione, non è stato possibile accedere ad una vecchia abitazione in quanto privo delle chiavi per l'apertura delle porte.

Durante il sopralluogo, visionavo i beni, alcuni terreni solo da lontano per l'impossibilità di accedere direttamente se non attraverso sentieri di diversa tipologia, eseguivo documentazione fotografica e dell'abitazione anche rilievo delle dimensioni per la verifica della conformità edilizio urbanistica.

Inoltravo poi la richiesta di certificato di destinazione urbanistica, di accesso agli atti di accertamento sulla presenza di contratto di locazione e/o comodato, nonché di certificati anagrafici e di stato civile.

In data 21/03/2014 mi recavo presso l'ufficio tecnico del Comune di Valli del Pasubio per prendere visione delle pratiche reperate per l'accertamento di conformità edilizio urbanistico; ottenevo alcune pratiche ma altre dovevano essere ancora reperate e mi sarebbero state inviate nei giorni seguenti.

Nei giorni successivi e precisamente in data 02/04/2024 mi perveniva la scansione delle pratiche mancanti che era state trovate in archivio.

Nei giorni successivi provvedevo a reperire l'ulteriore documentazione necessaria alla redazione della presente, eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Schio e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico redige la seguente relazione peritale, la quale sarà suddivisa nei seguenti paragrafi:

- 1) Identificazione catastale dei beni e dei diritti reali, suddivisione in lotti**
- 2) Descrizione materiale dei beni**
- 3) Valutazione dei beni**
- 4) Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni**
- 5) Individuazione dello stato di possesso dei beni**
- 6) Ricostruzione dei passaggi di proprietà**
- 7) Individuazione di vincoli e oneri gravanti sui beni**
- 8) Conclusioni**

**1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI E DEI DIRITTI REALI, SUDDIVISIONE IN LOTTI**

La presente riguarda diversi immobili in particolare un fabbricato residenziale abitativo completo di area pertinenziale esterna, un vecchio fabbricato abitativo porzione di edificio in linea di centro storico di contrada, un rudere rurale quasi totalmente crollato ed una serie di terreni in posizione diversa del territorio. I beni si trovano in Comune di Valli del Pasubio (VI), in posizione diversa che verrà meglio specificata per ciascun lotto.

La proprietà dei beni è in capo al richiedente in quote differenti, in comproprietà con soggetti terzi, parte con i fratelli e la madre e parte con fratelli, madre e altri parenti. Più precisamente la proprietà può essere riassunta come segue:

- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 40° **mappale 454, subb. 1, 2, 3, 4**, N.C.T., foglio 40° **mappali 459 e 879**, intestati a [REDACTED] per la quota di **proprietà di 2/9**, G [REDACTED] per la quota di **proprietà di 2/9**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 2/9**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 3/9**;
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 40° **mappali 337, 1139**, foglio 41°, **mappali 390, 391, 393, 940 e 955** intestati a [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/9**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/9**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/9**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 6/9**;
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 40° **mappale 109**, N.C.T. foglio 38° **mappali 963 e 1143**, N.C.T., foglio 40° **mappale 1141**, intestati a [REDACTED] per la quota di **proprietà di 2/54**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 2/54**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 2/54**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 3/54**, [REDACTED] | [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/6**, G [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/6**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/6**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/6**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/24**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/48**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/24**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/24**, S [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/48**.

- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 41° mappale 1030, intestato a G [REDACTED] [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/27**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/27**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/27**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 6/27**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 18/27**.

Le quote di proprietà sono confermate sia negli atti di provenienza che nelle visure catastali.

Esperiti i sopralluoghi presso le unità in esame, presa cognizione delle stesse, valutata la conformazione, la situazione catastale, le quote di comproprietà e valutata la commerciabilità, l'Esperto ritiene che i beni possano essere venduti in tre lotti distinti.

#### **Lotto n. 1:**

abitazione singola distribuita su due piani fuori terra oltre a sottotetto, costituita da due unità abitative, autorimessa e deposito, completa di area pertinenziale.

L'area pertinenziale è costituita sia dal lotto su cui è presente l'abitazione sia da due terreni sviluppati sul lato sud e staccati dall'abitazione da una vecchia strada, di proprietà demaniale, non utilizzata e inserita attualmente nell'area pertinenziale dell'abitazione stessa. I due terreni hanno una superficie catastale pari a 598 mq.

L'edificio è stato costruito negli anni '70, è sito in via Musi n. 18 in Comune di Valli del Pasubio (VI), in località Staro, a circa 6 Km ad ovest, in zona collinare a circa 630 m sul livello del mare.

L'accesso al lotto avviene attraverso una strada privata

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Valli del Pasubio (VI), foglio 40° mappale 454 subb. 1, 2, 3 e 4, N.C.T., foglio 40° mappali 459 e 879.

Il mappale 454 confina a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 453, 1231, 1241, 1238, 457, pubblica via e mappale 1376, salvo più precisi.

I mappali 459 e 879 in un unico lotto confinano a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con la pubblica via, con i mappali 1237, 1236, con strada vicinale, con Valle Musi (corso d'acqua) e con il mappale 450, salvo più precisi.

#### **Lotto n. 2:**

vecchia abitazione, porzione di edificio in linea di contrada sita in area confinante con la chiesa della località di Staro di Valli del Pasubio (VI). L'abitazione è sviluppata su tre piani fuori terra oltre a sottotetto, con accesso da un'area di corte. L'affaccio è sui lati est ed ovest mentre è in aderenza ad altri fabbricati sui lati nord e sud. A tale fabbricato vengono abbinati due appezzamenti di terreno della superficie catastale pari a 1.340 mq, posti in vicinanza all'abitazione stessa. Il terreno è raggiungibile attraverso un sentiero e non confina con strada pubblica.

L'edificio è di vecchia epoca costruttiva, presumibilmente inizi del 1900 o fine del 1800 ed è sito in via Patucchi n. 16, in località Staro, a circa 6 Km ad ovest, in zona collinare a circa 630 m sul livello del mare, a Valli del Pasubio (VI).

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Valli del Pasubio (VI), foglio 40° mappale 109, N.C.T., foglio 40° mappali 337 e 1141.

Il mappale 109 confina a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 1324, 114, 110 e 104, salvo più precisi.

I mappali 337 e 1141, in un unico lotto confinano, a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 996, 1091, 339, 1153, 340, 341, 1355 e 336, salvo più precisi.

**Lotto n. 3:**

Appezziamenti di terreno di dimensioni differenti, posizionati in zone diverse nella frazione di Staro di Valli del Pasubio (VI), un appezzamento ha all'interno anche un vecchio rudere di fabbricato quasi totalmente crollato (mappale 1030).

Gli appezzamenti di terreno hanno dimensioni diverse e sono costituiti da un numero di mappali diversi. Nessuno degli appezzamenti ha accesso diretto dalla pubblica via e sono raggiungibili solo a piedi attraverso sentieri. Altresì nessuno è delimitato nei propri confini.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Valli del Pasubio (VI), foglio 38° mappali 1143 e 963, foglio 40° mappale 1139, foglio 41° mappali 390, 393, 391, 955 e 940, N.C.E.U. foglio 41° mappale 1030.

I mappali 963 e 1143, in un unico lotto confinano, a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 1001, 962, 208, 964, 275 e 207, salvo più precisi. La superficie catastale dei beni è pari a 2.129 mq.

Il mappale 1139, confina a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 1138, 49, 896, 1140 e 48, salvo più precisi. La superficie catastale del bene è pari a 882 mq.

I mappali 390, 391, 393 e 955, in un unico lotto confinano, a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 392, 954, 394, 396, 1067, 1061, 1062, 1059, 388 e 389, salvo più precisi. I beni hanno superficie catastale pari a 2.633 mq

Il mappale 1030 confina su tutti i lati con il mappale 954, salvo più precisi.

Il mappale 940 confina a partire da nord in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 939, 962, 369, 742, 396, 394 e 906, salvo più precisi. Il bene ha una superficie catastale pari a 1.771 mq.

Allo stato attuale gli immobili sono così catastalmente identificati (vedasi allegato n. 2 alla presente):

- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 40° mappale 454 sub. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 11,36, Via Musi, piano T.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 40° mappale 454 sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie catastale totale 35 mq, rendita € 46,27, Via Musi, piano T
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 40° mappale 454 sub. 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 128 mq, totale escluse aree esterne 123 mq, rendita € 511,29, Via Musi, piano T.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 40° mappale 454 sub. 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 210 mq, totale escluse aree esterne 210 mq, rendita € 639,12, Via Musi, piano T-1.

- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 40° mappale 109, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 115 mq, totale escluse aree esterne 115 mq, rendita € 192,12, Via Patucchi, piano T-1-2-3.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 41° mappale 1030, categoria C/2, classe 1, consistenza 52 mq, superficie catastale totale 65 mq, rendita € 48,34, Via Busellati, piano T-1.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 38° mappale 963, qualità pascolo, classe 3, superficie 277 mq, reddito dominicale € 0,29, reddito agrario € 0,21.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 38° mappale 1143, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 1.852 mq, reddito dominicale € 1,91, reddito agrario € 0,19.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 40° mappale 1141, qualità seminativo, classe 2, superficie 658 mq, reddito dominicale € 3,74, reddito agrario € 2,21.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 40° mappale 337, qualità seminativo, classe 2, superficie 682 mq, reddito dominicale € 3,87, reddito agrario € 2,29.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 40° mappale 1139, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 882 mq, reddito dominicale € 1,14, reddito agrario € 0,14.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 41° mappale 390, qualità pascolo, classe 2, superficie 707 mq, reddito dominicale € 0,91, reddito agrario € 0,73.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 41° mappale 391, qualità bosco ceduo, classe 5, superficie 120 mq, reddito dominicale € 0,12, reddito agrario € 0,01.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 41° mappale 393, qualità pascolo, classe 1, superficie 1.426 mq, reddito dominicale € 2,21, reddito agrario € 1,84.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 41° mappale 940, qualità castagno da frutto, classe 3, superficie 1.771 mq, reddito dominicale € 1,01, reddito agrario € 0,46.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 41° mappale 955, qualità castagno da frutto, classe 3, superficie 380 mq, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,10.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 40° mappale 459, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 250 mq, reddito dominicale € 1,42, reddito agrario € 0,84.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 40° mappale 879, qualità pascolo, classe 1, superficie 348 mq, reddito dominicale € 0,54, reddito agrario € 0,45.

Il presente lotto è costituito da un rudere di fabbricato quasi totalmente crollato, da alcuni terreni limitrofi a questo edificio e da altri appezzamenti di terreno boschivi, posti in zone differenti del Comune di Valli del Pasubio.

Per quanto concerne la conformità catastale, si riferisce che l'edificio è accatastato quale deposito, sviluppato su due piani fuori terra, allo stato attuale è crollato e, conseguentemente dovrebbe essere accatastato quale fabbricato diruto.

Ho inoltre eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le “due fonti” sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), la stessa avviene con un buon grado di approssimazione e si può affermare esservi conformità circa i terreni di cui al presente lotto.

Si ritiene che nel complesso gli immobili, dal punto di vista catastale, siano conformi.

## **2) DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI**

### Descrizione della zona.

Il lotto è composto da differenti beni posizionati in zone diverse della località Staro nel Comune di Valli del Pasubio (VI), più precisamente su versanti collinari più e meno pendenti, lontano da abitazioni o centri abitati.

La località Staro è posta circa 630 m sul livello del mare mentre i terreni sono posti a quote altimetriche diverse e tendenzialmente superiori alla stessa.

L'edificio facente parte del lotto è un rudere in pietra quasi totalmente crollato, posizionato all'interno di un bosco.

La zona di Staro è completa di tutti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Molti servizi si trovano nel centro del Comune di Valli del Pasubio.

### Servizi.

Il comune di Valli del Pasubio offre tutti i servizi, principali e alcuni non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, banche, poste, municipio, parchi giochi, asili nido, scuola dell'infanzia e scuola primaria (per la scuola secondaria di primo grado è invece necessario spostarsi a Torrelvicino), bar, ristoranti, pizzerie, palestra, campo di calcio, ecc.

Alcuni servizi sono vicini all'immobile, per gli altri bisogna spostarsi nel centro del comune a circa 6 Km.

### Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con fermate presso la località Staro ma lontane dagli appezzamenti di terreno e dal fabbricato di cui al presente lotto; trattasi di linea che collega la località di Staro al centro del Comune e successivamente ai comuni limitrofi. Per una maggiore facilità di spostamento ed un migliore collegamento ai Comuni della Provincia ed alla Provincia stessa, è necessario spostarsi nel Comune di Schio (VI) a circa 16 Km, dove sono presenti sia una stazione degli autobus che quella dei treni.

Per quanto concerne la rete autostradale il lotto si trova a circa 25 Km dal casello di Malo della nuova SPV e circa 27 Km dal casello di Thiene dell'Autostrada A31.

### Qualità e rating interno immobile.

Come si vede dalla documentazione fotografica di cui all'allegato n. 1 alla presente, l'edificio è un rudere crollato per il quale non è quindi possibile parlare di qualità e rating interno.

Per il resto il lotto riguarda dei terreni.

L'immobile nel complesso è in condizioni di manutenzione non sufficienti.

### Strutture dell'immobile.

Dalle rovine presenti, risulta che il fabbricato era costruito con muratura in pietra e solai in legno. Privo di fondazioni.

### Descrizione dettagliata.

Il lotto è costituito sostanzialmente in tre differenti aree, più precisamente una composta da più mappali di terreno e da un rudere, una composta un unico terreno ed una da due terreni confinanti tra loro.

Il rudere di fabbricato con i terreni limitrofi è costituito da terreni per una superficie catastale pari a 2.633 mq confinanti tra essi, posti su un versante collinare verso la Valle del Vignali, completamente coperta di alberi ad

alto fusto, per lo più castagni, da un rudere di piccole dimensioni originariamente sviluppato su due piani ed un'unica stanza per piano, ed un terreno di superficie catastale pari a 1.771 mq posto sul versante opposto e anch'esso ricoperto di alberi ad alto fusto per lo più castagni.

Per entrambi la pendenza è medio alta.

La zona è raggiungibile da una stretta strada asfaltata e poi prendendo un sentiero da percorrere a piedi; la strada da percorrere è via Busellati.

Il secondo appezzamento è costituito da un mappale della superficie catastale pari a 882 mq su versante collinare, visibile dalla località di Staro, ma non raggiungibile con i mezzi, il terreno può essere raggiunto solo attraverso sentieri ed è lasciato a bosco. La pendenza è elevata.

L'ultimo appezzamento costituito da terreni della superficie catastale pari a 2.129 mq, non raggiungibile con i mezzi ma solo attraverso sentieri da percorrere a piedi. A questo è possibile avvicinarsi percorrendo una stretta strada collinare in parte asfaltata ed in parte sterrata, nei pressi del campo di calcio di Staro (via gecchelini), in località Staro Mille. L'area è boschiva e di pendenza elevata.

Tutti i terreni non sono delimitati nei confini e sono di difficile individuazione materiale e fisica.

### **3) VALUTAZIONE DEI BENI**

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

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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

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

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

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

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

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

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

Dalle ricerche eseguite per la zona in esame, negli ultimi due anni, sono stati compravenduti terreni o edifici residenziali, ma non ci sono state compravendite di depositi simili a quello di cui al presente lotto. I dati delle compravendite relative ai terreni sono dati molto eterogenei che inseriti nelle apposite tabelle per il calcolo dei valori di mercato tramite IVS hanno dato risultati di divergenza superiore a quelli previsti per la tolleranza.

L'Esperto, per la ricerca dei comparabili ritiene doveroso eseguire le seguenti specifiche:

- sono state reperite compravendite di terreni per lo più compravenduti insieme a fabbricati;
- le compravendite reperite riguardano immobili posti nelle vicinanze rispetto al lotto in esame;
- non sono state reperite compravendite di depositi;

- le compravendite sono avvenute nell'arco degli ultimi 24 mesi. A tal proposito si precisa che l'epoca di stipula degli atti presi a comparazione tiene già in considerazione la crisi economica legata al periodo attuale.

Per quanto concerne i terreni gli atti di compravendita individuati hanno permesso di appurare dei valori tra i 0,98 €/mq ai 2,98 €/mq per terreni agricoli di dimensioni variabili non pertinenti ai fabbricati.

La superficie di terreno di cui al presente lotto è pari a 7.415 mq (foglio 38° mappali 1143 e 963, foglio 40° mappale 1139, foglio 41° mappali 390, 393, 391, 955 e 940). Vista la tipologia di terreno, la difficoltà nell'accessibilità allo stesso se non attraverso sentieri, il sottoscritto ritiene consono un valore pari a 1,00 €/mq corrispondente quindi a 7.415,00 €.

Il deposito invece corrisponde ad un fabbricato parzialmente crollato di cui non è stato possibile ottenere comparabili. Si tratta di un'unità di superficie pari a circa 33 mq per ciascun piano, ovvero per una superficie esterna lorda complessiva pari a 66 mq.

L'Esperto preso atto dei valori individuati dai comparabili di edifici residenziali da ristrutturare all'interno di nuclei storici che sono inferiori ai 150,00 €/mq, valutato che trattasi di un deposito da ricostruire, ritiene di poter considerare pertinente un valore di circa 40 €/mq, ovvero un valore complessivo pari a 2.640,00 €

Il valore complessivo della quota di 1/1 del lotto è quindi pari a  
 $€ 7.415,00 + € 2.640,00 = € 10.055,00$  arrotondato ad € 10.000,00.

La quota di vendita in capo al soggetto richiedente la liquidazione pari a 2/54 dei terreni mappali 963 e 1143 del foglio 38°, 1/9 dei terreni mappali 940, 393, 955, 390 e 391 del foglio 41° e del mappale 1139 del foglio 40°, e 1/27 del fabbricato mappale 1030 è pari a 464,73 € arrotondato ad € 500,00

Il lotto ha una discreta appetibilità nel caso di vendita della quota di 1/1, ed allo stesso possono essere interessate persone del luogo e dei dintorni. Nel caso di vendita della sola quota l'appetibilità è scarsa e l'interesse può essere maggiormente legato ai comproprietari dei beni stessi.

#### **4) VERIFICA SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI**

Il sottoscritto per verificare la regolarità edilizia urbanistica ha richiesto accesso agli atti al Comune di Valli del Pasubio il quale non ha fornito pratiche edilizie urbanistiche relative al fabbricato di cui al presente lotto. Visto lo stato e le finiture dello stesso con certezza si può affermare che trattasi di bene costruito in data ben antecedente il 01/09/1967.

Il fabbricato quindi, dal punto di vista edilizio urbanistico, si ritiene regolare.

Sotto l'aspetto urbanistico, il sottoscritto ha richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Valli del Pasubio, rilasciato con il n. 19, prot. 2.118 del 14/03/2024. Nel certificato sono stati omessi i vincoli.

I mappali 963 e 1143 del foglio 38°, il mappale 1139 del foglio 40° ed i mappali 390, 391, 393, 940, 955 e 1030 del foglio 41° ricadono in aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola.

Le aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola, sono zone dove sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali che non comportino modifiche sostanziali dello stato dei luoghi escludendo in ogni caso la realizzazione di nuove edificazioni.

Va precisato che il mappale 1139 è attraversato da sentieri naturalistici e relativa fascia di rispetto.

Secondo la carta dei vincoli i beni sono sottoposti tutti a vincolo paesaggistico per aree boscate ed idrogeologico-forestale.

Il lotto in questione ed in particolare il mappale 109 è ricompreso nel tessuto urbanistico "Tipo 1", ovvero centri storici. Trattasi di parti di territorio aventi caratteri storico ambientali di particolare pregio, in cui per le particolari condizioni di degrado, si rende necessario il recupero mediante interventi volti alla conservazione, al risanamento ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio urbanistico.

I terreni di cui ai mappali 337 e 1141 ricadono in parte in area agricola ed in parte in aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola.

Le aree agricole corrispondono a zone a prevalente destinazione agricola all'interno delle quali sono consentiti interventi edilizi esclusivamente in funzione dell'attività agricola. Invece

Secondo la carta dei vincoli

Il mappale 109 potrebbe essere sottoposto a vincolo paesaggistico per la presenza di corsi d'acqua (essendo la planimetria in scala 1:10000 e non essendo specificato nel C.D.U., il sottoscritto non è del tutto certo, in quanto il vincolo è al limite degli immobili). I terreni dalla medesima carta, risultano in parte sottoposti a vincolo paesaggistico per aree boscate ed idrogeologico-forestale. Tutto il territorio comunale rientra in vincolo sismico "zona 3". Tutto il territorio comunale rientra in vincolo sismico "zona 3".

Per ogni maggiore dettaglio e chiarimento si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 4 alla presente e al piano urbanistico del Comune di Valli del Pasubio.

**5) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 05/02/2024 gli immobili di cui alla presente sono in proprietà come segue:

- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T., foglio 40° **mappale 1139**, foglio 41°, **mappali 390, 391, 393, 940 e 955** intestati a [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/9**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/9**, G [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/9**, B [REDACTED], per la quota di **proprietà di 6/9**;
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.T. foglio 38° **mappali 963 e 1143**, intestati a [REDACTED] per la quota di **proprietà di 2/54**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 2/54**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 2/54**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 3/54**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/6**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/6**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/6**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/6**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/24**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/48**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/24**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/24**, S [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/48**.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., foglio 41° **mappale 1030**, intestato a [REDACTED] per la quota di **proprietà di 1/27**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/27**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 1/27**, [REDACTED], per la quota di **proprietà di 6/27**, [REDACTED] per la quota di **proprietà di 18/27**.

Il fabbricato non viene utilizzato, stesso dicasi per i terreni.

Da quanto riferito dal richiedente non esistono contratti di locazione e/o comodato.

**6) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ**

Il sottoscritto eseguite le opportune ricerche specifica che l'unità commerciale in esame ha subito i seguenti passaggi:

- Con denuncia di Successione registrata al n. 44 vol. 518 e trascritta a Schio il 23/05/1972 R.G. 2796 R.P. 2442 in morte della [REDACTED] [REDACTED] i beni oggetto della presente ed in particolare i beni fg. 38° mappali 1143 e 963 passavano ai [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con quote devolute per legge.
- Con atto di compravendita rep. 74.455 del 26/08/1981 del Notaio Dott. Lupi Eugenio di Valdagno e registrato a Valdagno il 04/08/1981 al n. 1225 vol. 135 atti privati e trascritto a Schio il 11/09/1981 R.G. 5982 R.P. 5073, I [REDACTED] [REDACTED] il terreno di cui al foglio 40° mappale 1139 di cui al presente lotto, nonché i mappali 390, 393, 391, 940 e 955, oltre alla quota di 1/3 del mappale 953 (attuale mappale 1030).
- Con denuncia di Successione registrata a Schio rep. 441 vol. 9990 del 10/08/2011 e trascritta a Schio il 18/08/2011 R.G. 8348 R.P. 5903 in morte del [REDACTED] [REDACTED], i beni oggetto della presente passavano a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

**Si sottolinea che non è stata individuata trascrizione di accettazione di eredità.**

All'allegato n. 5 alla presente si riporta la copia degli atti reperiti.

**7) INDIVIDUAZIONE DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI**

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

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica si rimanda a quanto già descritto al precedente paragrafo 4.

Dalla lettura degli atti di provenienza non risultano servitù.

Alla data del 05/02/2024 non sono state **individuate formalità pregiudizievoli relative agli immobili oggetto del presente lotto.**

### 8) CONCLUSIONI

Il Tecnico incaricato alla redazione della presente, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- appezzamenti di terreno di dimensioni differenti, posizionati in zone diverse nella frazione di Staro di Valli del Pasubio (VI), un appezzamento ha all'interno anche un vecchio rudere di fabbricato quasi totalmente crollato (mappale 1030).
- Gli appezzamenti di terreno hanno dimensioni diverse e sono costituiti da un numero di mappali diversi. Nessuno degli appezzamenti ha accesso diretto dalla pubblica via e sono raggiungibili solo a piedi attraverso sentieri. Altresì nessuno è delimitato nei propri confini.
- Gli appezzamenti di terreno hanno pendenze medio elevate ed elevate e sono lasciati a bosco. La superficie complessiva dei terreni è pari a 7.415 mq.
- Manca la trascrizione di accettazione di eredità, essendo l'immobile pervenuto per denuncia di successione.
- I beni non sono utilizzati.
- Il lotto ha una scarsa appetibilità per la vendita della sola quota di comproprietà.
- Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/9 dei beni foglio 40° mappale 1139, foglio 41°, mappali 390, 391, 393, 940 e 955, per la quota di 2/54 dei beni foglio 38° mappali 963 e 1143, e per la quota di proprietà di 1/27 foglio 41° mappale 1030.
- Il prezzo base di stima tiene in considerazione l'attuale periodo.

**Valore di mercato dell'intero 1/1 € 10.000,00.**

**Valore di mercato della quota di spettanza € 500,00**

Marostica, li 09 aprile 2024

L'Esperto, Simone Bucco Geometra

Albo Geometri Provincia Vicenza N. 2249  
Albo R.E.V. N. REV-IT/CNGeGL/2023/5

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto
4. Documentazione urbanistica
5. Copia atti di provenienza
6. Visure ipotecarie aggiornate