

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N.341/2023 R.G.

Giudice delegato Dott.ssa SONIA PANTANO

Procedente

Esecutati



ELABORATO PERITALE – LOTTO N.2 di 4

Tecnico incaricato: Architetto Riccardo Pozza
iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.684
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

C.F. PZZRCR61S07E762L
con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti, 15
telefono: 0424 227262
email: pozzaar@libero.it
email (pec): riccardo.pozza@archiworldpec.it



SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 341/2023 R.G.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 06/06/2024

Esperto arch. Riccardo Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.4–5): proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene (cfr pag.6–19): bar al piano terra su fabbricato residenziale/commerciale, deposito su due livelli (piani terra e primo), area urbana e terreno limitrofo

Ubicazione (cfr pag.5–6): Valli del Pasubio (VI), Via Gisbenti

Dati Catastali attuali (cfr pag.17–20): Comune di Valli del Pasubio (VI)

Catasto Fabbricati Foglio 33:

– Particella n.1163 sub.4 graffata alla Particella n.1360 sub.5 – Via Gisbenti – piano: T – Categoria: C/1 – Classe: 4;

– Particella n.1163 sub.7 – Via Gisbenti – piano: T – Categoria: C/2 – Classe: 1;

– Particella n.1926 – Via Gisbenti n. SNC – piano: T – Categoria: F/1;

Catasto Terreni Foglio 33:

– Particella n.1924 – Qualità: SEMINATIVO – Classe: 3;

– Particella n.1926 – Qualità: ENTE URBANO.

Metri quadri (cfr pag.24–25): 206,82 (bar e deposito), 920,00 (terreni)

Stato (cfr pag.12, 15): buono (bar), sufficiente (deposito e terreni)

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.23–24): sono state riscontrate difformità per quanto concerne il bar che richiedono la presentazione di una pratica di sanatoria

Valore di mercato, OMV (cfr pag.27): € 162.500,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.25–26): dati rilevati da offerte di vendita di operatori del settore, o banche dati

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.28): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Valli del Pasubio (VI) è stato rilevato un unico dato relativo ad un negozio aggiudicato ad €/mq. 43,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.28): € 130.000,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.28): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag.34): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziativa di vendita (cfr pag.28): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag.28–29): al momento dell’ultimo sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nella disponibilità degli esecutati

Titolo di occupazione (cfr pag.28): proprietà

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.34): nulla da segnalare



PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

1. PREMESSA

Con ordinanza del 11/10/2023 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Sonia Pantano nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 684 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 26/10/2023 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

2. QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 30/10/2023, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 21/11/2023 ad inoltrare tramite Mail al Comune di Valli del Pasubio (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti".

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato effettuato il giorno martedì 09 gennaio 2024 alle ore 10.00 alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e dell'esecutato Sig.

un altro sopralluogo è stato effettuato il giorno mercoledì 27 marzo 2024 alle ore 15.00.

Le pratiche edilizie riguardanti gli immobili pignorati sono state visionate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valli del Pasubio (VI) in data martedì 27 febbraio 2024.

4. NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso dei sopralluoghi e fino alla data di deposito della presente relazione di stima:

1. non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interrimento di sostanze tossiche e/o nocive;
2. non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili pignorati e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni e/o dell'intero complesso condominiale a cui non può essere esteso l'accertamento;



3. non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
4. le misure ricavate in loco sono state confrontate con le planimetrie reperite presso i pubblici uffici, ed in particolare quelle depositate presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e quelle relative ai titoli autorizzativi agli atti presso l'Ufficio tecnico Comunale;
5. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR N.380/2021, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
6. la vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
7. la vendita è forzata (art. 2919 e sgg. Codice Civile) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa veduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
8. ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
9. risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
 - alla regolarizzazione delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazione e/o adeguamento impianti;
 - acquisizione di certificazioni in genere;
 - sistemazioni di danni e/o difetti occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
10. tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati solo ai fini della presente procedura esecutiva, non potendo essere impiegati per altri scopi.

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

Proprietà esclusiva per la quota di 1/2 del Sig.

per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con la moglie Sig.ra _____, e congiuntamente per l'intero, delle unità immobiliari che vengono così descritte nell'Atto di pignoramento:

(...)

- (...) di proprietà esclusiva per la quota di 1/2 del Signor _____ di 1/2 del Signor _____ in comunione legale con la moglie Signora _____ e.
- congiuntamente per l'intero:
- immobili in Valli del Pasubio (VI), censiti al NCEU del predetto Comune come segue:



- Fabbricato censito al foglio 33, p.lla 1926 (derivante dalla demolizione di preesistente fabbricato già censito p.lla 1110, sub. 2-3-4), cat. F/1, area urbana di 677 mq;
- Deposito censito al foglio 33, p.lla 1901 (ex NCT 1144);
- Autorimessa censita al foglio 33, p.lla 1905 (ex NCT 1227);
- Immobile censito al foglio 33, p.lla 1163, sub.9 (graffato al foglio 33, p.lla 1360 sub. 8), cat. A/2, consistenza 11 vani, Via Gisbenti, piano T-1-2;
- Immobile censito al foglio 33, p.lla 1163, sub.7, cat. C/2, consistenza 40 mq;
- Immobile censito al foglio 33, p.lla 1163, sub.4 (graffato al foglio 33, p.lla 1360 sub. 5), cat. C/1, consistenza 123 mq, Via Gisbenti, piano T.

– Terreni in Valli del Pasubio (VI), censiti al NCT del predetto Comune come segue:

- foglio 30, p.lla 516, consistenza 6 are;
- foglio 33, p.lla 1143, consistenza 2 are 25 centiare;
- foglio 33, p.lla 1296, consistenza 13 are 43 centiare;
- foglio 33, p.lla 1353, consistenza 83 centiare;
- foglio 33, p.lla 1901 (ex 1144), ente urbano mq. 41;
- foglio 33, p.lla 1924 (ex 1467), consistenza 3 are 12 centiare;
- foglio 33, p.lla 1926 (ex p.lla 1110 sub. 2-3-4), area urbana mq. 677;
- foglio 33, p.lla 1905 (ex 1227), ente urbano mq. 35;
- foglio 36, p.lla 315, consistenza 1 ara 90 centiare;
- foglio 36, p.lla 321, consistenza 21 are 20 centiare;
- foglio 36, p.lla 1025, consistenza 31 are 97 centiare;
- foglio 36, p.lla 220, consistenza 4 are 82 centiare;
- foglio 36, p.lla 219, consistenza 2 are 7 centiare.

(...)

N.B.

- nell’elenco di cui sopra, sono indicati tutti i beni intestati agli esecutati, compresi quelli individuati al “Lotto N.1” e al “Lotto N.3” della presente procedura esecutiva;
- non sono invece riportati i beni intestati a terzi che sono invece individuati al “Lotto N.4”;
- con provvedimento in data 28/03/2024 il G.E., preso atto della rinuncia parziale agli atti esecutivi del creditore pignorante e rilevato che non vi erano creditori intervenuti con titolo esecutivo, dichiarava l’estinzione parziale della procedura esecutiva limitatamente al seguente bene: Terreno in Valli del Pasubio (VI), censito al NCT al Foglio 30, Particella n.516 della consistenza di 6 are.

Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Valli del Pasubio
- Località Gisbenti
- Via Via Gisbenti
- Civico n. 10
- Zona periferica in frazione con inesistente dotazione di parcheggi pubblici





ORTOFOTO – SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA

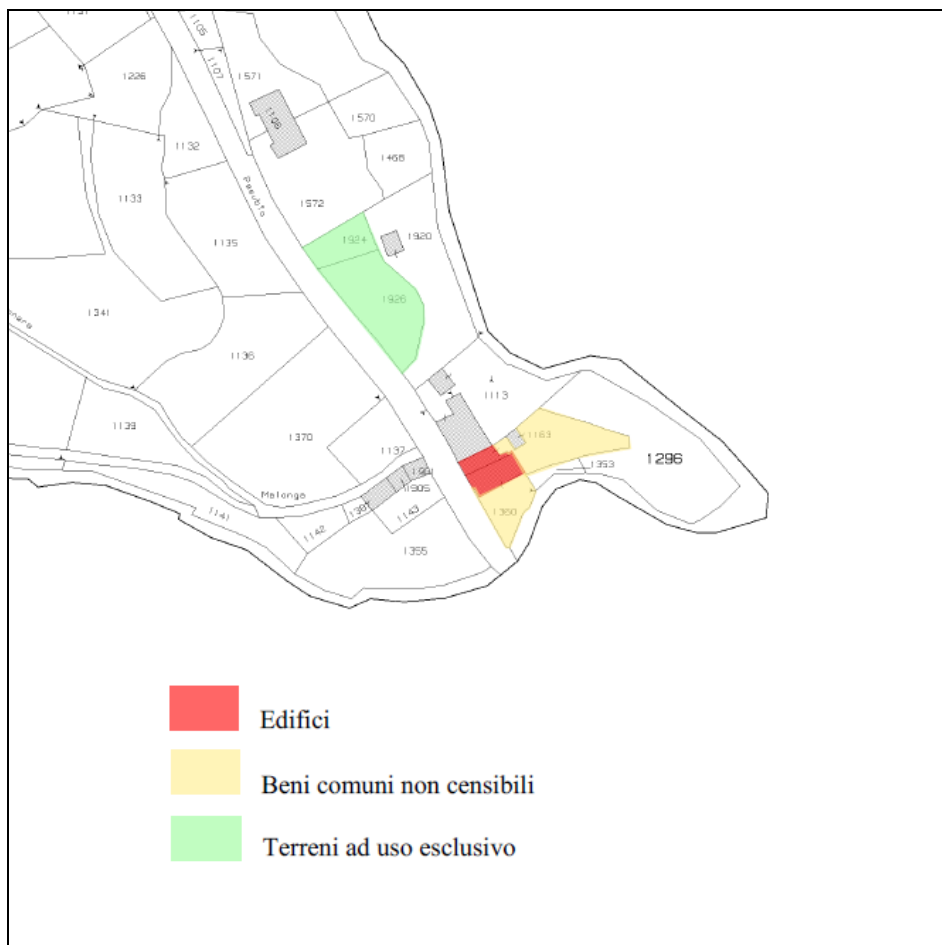
Beni e ubicazione

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva individuate al “Lotto N.2” sono ubicate in Via Gisbenti (che coincide con la S.P.46 del Pasubio) nel Comune di Valli del Pasubio (VI) a circa 2 Km a nord/ovest della Sede Municipale in una zona a scarsa densità abitativa.

In particolare le unità sono le seguenti:

- bar al piano terra individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1163 sub.4 graffata alla Particella n.1360 sub.5;
- deposito su due livelli fuori terra (piani terra e primo) individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1163 sub.7;
- area urbana individuata al Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1926, derivante dalla demolizione di preesistente fabbricato già censito alla Particella n.1110 sub. 2-3-4, stesso Foglio; tale unità è censita anche al Catasto Terreni, Foglio 33 Particella n.1926;
- terreno individuato al Catasto Terreni Foglio 33 Particella n.1924 (ex Particella n.1467), che si sviluppa in continuità con la Particella n.1926 di cui al punto precedente a formare un parcheggio con fondo in terra.





ESTRATTO MAPPA CATASTALE (fuori scala)

A. Bar al piano terra (Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1163 sub.4 graffata alla Particella n.1360 sub.5)

Il fabbricato di cui fa parte il bar oggetto di procedura, si sviluppa parte su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo), parte su un solo livello fuori terra, oltre ad un piano interrato che occupa parzialmente il sedime ai livelli superiori.

L'edificio, di vecchio impianto, è stato oggetto di interventi agli inizi del corrente secolo che hanno portato alla seguente configurazione:

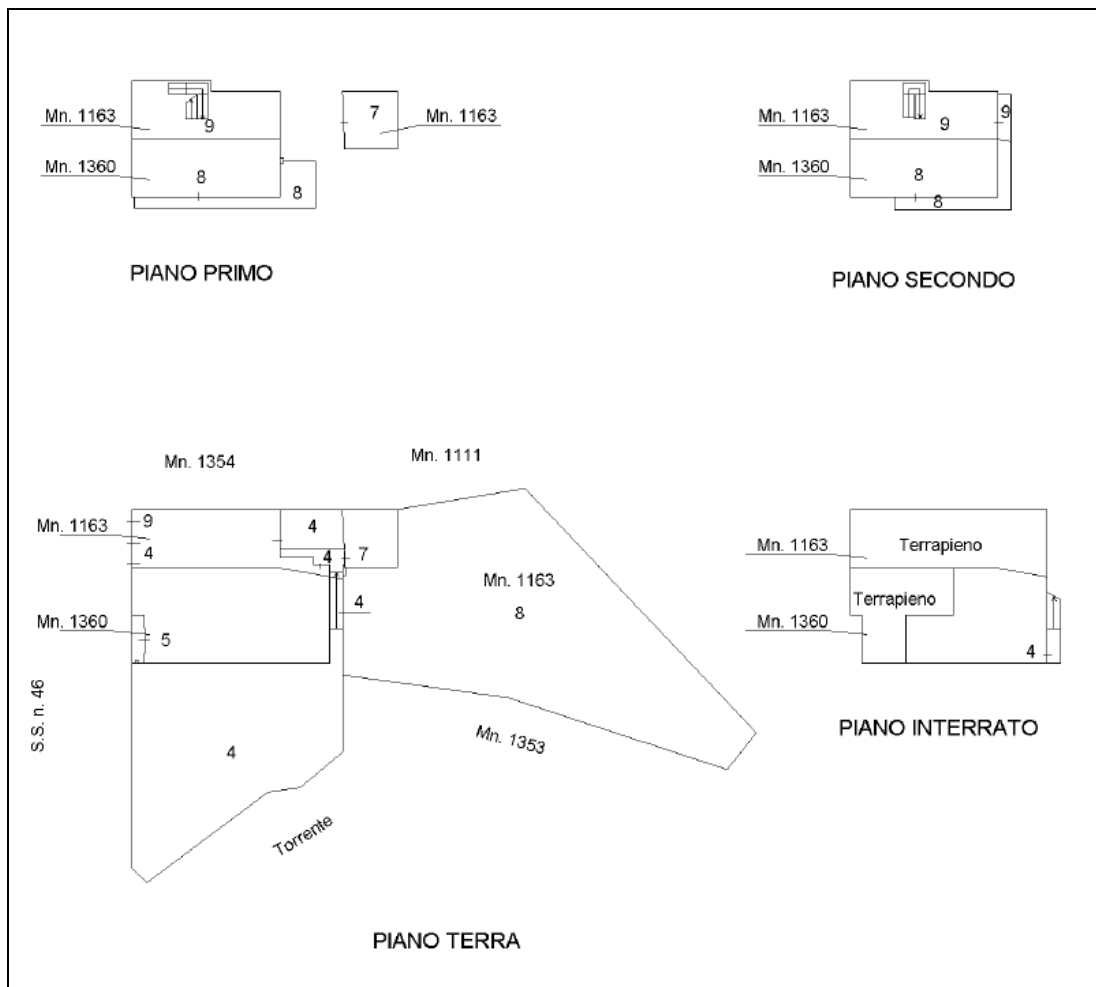
- bar al piano terra con ingresso indipendente;
- abitazione con ingresso al piano terra e vano scala ad uso esclusivo, con prevalente sviluppo ai due livelli superiori (piani primo e secondo), individuata al “Lotto N.1”.

Le unità condividono le aree scoperte individuate catastalmente come “Beni comuni non censibili” alla Particella n.1163 sub.8 e alla Particella n.1360 sub.4.

Sul fronte ovest, che si affaccia sulla pubblica via, sono collocati gli accessi sia al bar che all'unità abitativa; su fronte nord l'edificio è addossato ad altro volume edilizio intestato a terzi, mentre i fronti liberi sud ed est si affacciano prevalentemente su area scoperta pertinenziale.

Dai sopralluoghi effettuati si è accertato che il fabbricato presenta strutture verticali in muratura, solaio misto in latero-cemento (travetti e pignatte) tra i piani interrato/terra e terra/primo, solaio in legno con cappa collaborante tra i piani primo/secondo, copertura a padiglione con struttura in latero-cemento e manto in coppi, pluviali e scossaline in lamiera di rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate, davanzali in marmo, parapetti delle terrazze con struttura in metallo ed elementi verticali in perline di legno.





ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune VALLI DEL PASUBIO	Sezione	Foglio 33	Particella 1163	Tipo mappale	del:
-----------------------------	---------	--------------	--------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
3						SOPPRESSO
4	via gisbenti		T			BAR GRAFFATO AL MN. 1360 SUB 5
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7	via gisbenti		T-1			DEPOSITO
8	via gisbenti		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE COMUNE AL MN. 1163 SUB 4-7-9 E AL MN. 1360 SUB 5-8
9	via gisbenti		T-1 - 2			ABITAZIONE GRAFFATO AL MN. 1360 SUB 8

Comune VALLI DEL PASUBIO	Sezione	Foglio 33	Particella 1360	Tipo mappale	del:
-----------------------------	---------	--------------	--------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
4	via gisbenti		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE, CANTINA, CT COMUNI AL MN. 1360 SUB 5-8
5	via gisbenti		T			BAR GRAFFATO AL MN. 1163 SUB 4
8	via gisbenti		T-1 - 2			ABITAZIONE GRAFFATO AL MN. 1163 SUB 9

ESTRATTI PLANIMETRIA ED ELENCO SUBALTERNI



Documentazione fotografica ([Allegato L.02.02](#))



Vista da sud



Vista da sud



Vista da sud



Fronti ovest e sud da Via Gisbenti



Fronte ovest con evidenziato bar



Fronte nord da area esterna ad est



Fronte est



Scala esterna ad est da nord





Scala esterna ad est da sud



Zona interrata comune a sud (da est verso ovest)

B. Deposito su due livelli fuori terra (Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1163 sub.7)

Il volume edilizio, che sorge ad est del fabbricato di cui al punto precedente si sviluppa su due livelli fuori terra (piani terra e primo).

Dai sopralluoghi effettuati si è accertato che il fabbricato presenta strutture verticali in muratura, solai in legno, copertura unica falda con struttura in legno e manto in coppi, pluviali in lamiera, facciate esterne fronti nord, ovest e sud intonacate al rustico, fronte est non intonacata.

Documentazione fotografica (Allegato L.02.02)



Vista da ovest



Fronti est e sud



Fronte ovest



Vista da nord/ovest





Vista da sud/est



Fronte est

C. Area urbana (Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1926 – Catasto Terreni, Foglio 33 Particella n.1926)

D. Terreno (Catasto Terreni, Foglio 33 Particella n.1924)

Come riscontrato nel corso del sopralluogo in data 09/01/2024 le due unità confinanti, che di fatto formano un unico appezzamento planimetricamente di forma irregolare con asse longitudinale e lieve pendenza in direzione sud/nord, presentano fondo prevalentemente in terra battuta e fungono da area di parcheggio per il bar di cui sopra.

Il confine ovest è delimitato da muretto a confine con la pubblica via, mentre su quello ad est è presente una recinzione costituita da pali di cemento che sostengono una rete metallica; l'accesso dalla pubblica via è collocato sul fronte sud/ovest della Particella n.1926.

Documentazione fotografica ([Allegato L.02.02](#))



Vista da sud/ovest



Vista da sud/est





Vista da nord/ovest



Vista da Via Gisbenti ad ovest

Descrizione

A. Bar al piano terra (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.4 graffata alla Particella n.1360 sub.5)

Unità immobiliare ad uso bar che dalla scheda catastale ([Allegato L.02.03](#)) e dagli elaborati grafici di progetto autorizzato ([Allegato L.02.05](#)) risulta così composta: ingresso/bar, cucina, sala bar, altra sala bar a sud, anti e n.2 w.c., corridoio e w.c. per disabili a nord, corte esclusiva angolo nord/est.

Le altezze interne sono state rilevate in circa ml.2,75 nella cucina, circa ml. 2,78/2,83 negli altri vani, ml.2,86 (parte più alta) e ml.2,24 nella sala bar a sud con tetto in andamento di falda.

Nel corso dei sopralluoghi in data 09/01/2024 e in data 27/03/2024, sono state riscontrate, rispetto a quanto indicato nelle tavole progettuali e nella scheda catastale, le difformità planimetriche che vengono sinteticamente così riassunte:

- minor ingombro trasversale della cucina angolo nord/est, causa una diversa collocazione del muro di separazione con l'unità immobiliare posta a nord intestata ad altra ditta;
- maggiore spessore del muro trasversale di divisione tra cucina e prima sala bar a sud della stessa;
- realizzazione di una porta che collega la prima sala bar con l'anti w.c. posto ad est della stessa;
- diverso spessore di alcuni muri divisorii interni;
- diversa conformazione della parete divisoria con l'unità abitativa di cui "Lotto N.1";
- minore dimensione in direzione nord/sud della sala bar a sud;
- diversa collocazione della scala esterna che collega il piano terra con il piano interrato (addossata alla parete est del fabbricato).

Gli accessi all'unità sono collocati su fronte ovest, da Via Gisbenti (S.P. 46 del Pasubio), con portoncini in alluminio aventi specchiature e sopra luce in vetro inseriti sulle vetrate con le medesime caratteristiche.

La sala bar fronte sud presenta un'uscita su lato ovest con portoncino in pvc e vetrocamera, dotato di maniglione antipánico per apertura verso l'esterno, arretrato rispetto a filo esterno muro perimetrale del fabbricato così da formare, verso l'esterno, uno spazio coperto ottenuto dal prolungamento della copertura, ad unica falda con struttura in legno e manto in tegole su strato isolante, del medesimo vano; un altro portoncino in pvc con vetrocamera collega il corridoio a est con la corte esclusiva posta su angolo nord/est.

La caldaia autonoma del tipo murale alimentata a gas metano, è collocata su parete nord dell'area esterna coperta e racchiusa all'interno di un copricaldaia.

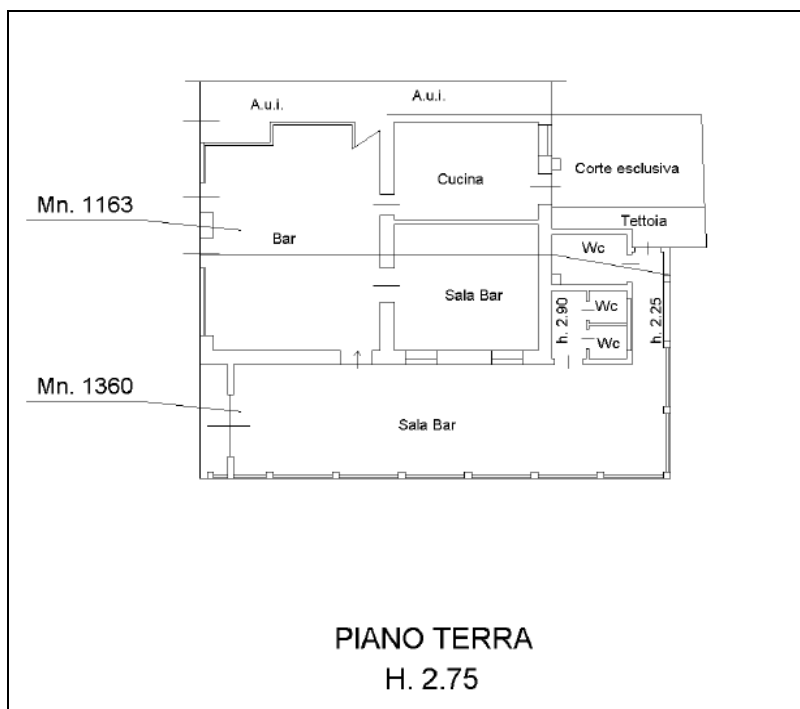
Le finiture, in buono stato di manutenzione, sono le seguenti: vetrate in alluminio con specchiature e sopra luce in vetro su fronte ovest, serramenti esterni in pvc e vetro a doppia camera su pareti sud ed est della sala bar a sud, nella cucina finestra con doppi serramenti esterni (in alluminio con vetro a lastra singola a filo esterno muratura e in legno con vetrocamera all'interno), porta finestra cucina in legno con specchiature in vetro, porte interne in legno, pavimenti in piastrelle in cotto con corsie in sasso, pavimento rialzato tramite pedane con finitura in legno su angoli sud/ovest del bar e



sud/est della sala bar a sud, pavimento della cucina in piastrelle ceramiche, pareti prevalentemente intonacate e tinteggiate, pareti della cucina rivestite in piastrelle ceramiche, soffitto della cucina intonacato e tinteggiato, soffitti degli altri vani con struttura e perline di legno a vista, soffitto della sala bar a sud in andamento di falda con struttura e perline di legno a vista.

L'anti e i due w.c. hanno pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, lavabo nell'anti, vasi alla turca nei due w.c..

Il w.c. a nord, sempre con pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, è attrezzato con lavabo, vaso sanitario e maniglioni.



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano che alimenta ventilconvettori, del tipo con canalizzazioni a soffitto nella zona bar.

Il sottoscritto ritiene che per controllare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.

Documentazione fotografica ([Allegato L.02.02](#))



Ingresso e bar da est verso ovest



Angolo nord/ovest bar





Angolo nord/est bar



Cucina da ovest verso est



Angolo sud/est sala bar



Angolo sud/est sala bar



Ingresso sala bar a sud da bar



Sala bar a sud da ovest verso est



Sala bar a sud da est verso ovest



Anti w.c. da sud verso nord





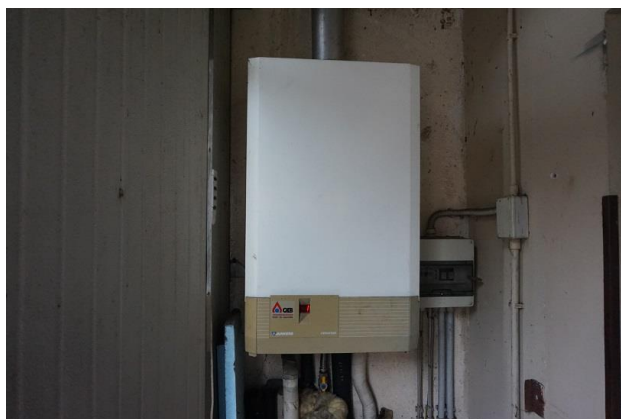
Anti w.c.



W.c.



W.c. attrezzato a nord



Caldaia su parete nord area esterna coperta ad ovest

B. Deposito su due livelli (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.7)

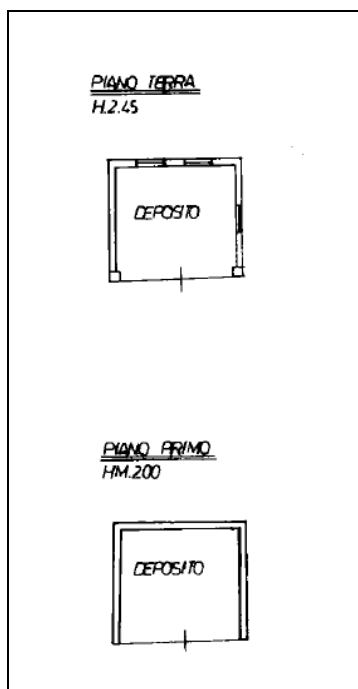
L'edificio su due livelli (piani terra e primo) si sviluppa ad est dell'area di corte pertinenziale il bar di cui al punto precedente, con accesso dalla stessa che presenta pavimentazione in getto di calcestruzzo liscio.

L'altezza interna rilevata al piano terra, circa ml.2,35, risulta difforme a quanto indicato nella scheda catastale (ml.2,45).

I due piani non sono collegati internamente, e l'accesso al piano primo può essere effettuato attraverso l'apertura posta sulla facciata ovest mediante scala da appoggiare alla stessa.

Le finiture, in sufficiente stato di manutenzione, sono le seguenti: porta ingresso fronte ovest in pvc con specchiature in vetro, vetrate con perimetro e profili in metallo che creano riquadri, pavimenti in getto di calcestruzzo liscio, controsoffitto in pannelli di laminato al piano terra, soffitto in andamento di falda al piano primo con travi e tavole di legno su cui poggiano i coppi, pareti intonacate e tinteggiate solo al piano terra.





ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico; si ritiene che per controllare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale dello stesso, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.

Documentazione fotografica (Allegato L.02.02)



Piano terra – Angolo nord/est



Piano terra – Angolo nord/ovest

C. Area Urbana (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1926; Catasto Terreni, Foglio 33 – Particella n.1926)

D. Terreno (Catasto Terreni, Foglio 33 – Particella n.1924)

Le due unità confinanti, planimetricamente di forma irregolare e con lieve pendenza in direzione sud/nord, sono unite e formano di fatto un parcheggio, con fondo prevalentemente in terra battuta, per il bar di cui sopra; lo stato di manutenzione è sufficiente.

L'accesso dalla pubblica via è collocato sul fronte sud della Particella n.1926, e in prossimità dello stesso vicino al confine est, è stata riscontrata la presenza di un manufatto in lamiera che non risulta essere stato autorizzato, per cui sarà necessaria la sua regolarizzazione o demolizione.



Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

Certificazione energetica

Per il “Bar al piano terra” (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.4 graffata alla Particella n.1360 sub.5), dal sito della Regione Veneto è stato reperito l’APE (codice identificativo n.85052/2017, validità fino al 12/09/2027) a firma del P.I. Fabio Zanotto di Montecchio Maggiore ([Allegato L.02.08](#)).

La classe energetica a cui appartiene l’immobile risulta la “D”, con un valore di prestazione energetica globale pari a 427,01 kWh/m² anno.

Invece per il “Deposito su due livelli” (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.7), che è privo dell’impianto termico, non è necessaria la predisposizione del Certificato poiché nell’Appendice A del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico in data 26/06/2015, sono indicati i casi di esclusione dell’obbligo di dotazione dell’APE e, al *punto G*), troviamo gli immobili venduti “al rustico”, cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

6. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

1) A tutto il 30/10/2023 la

usufruttuario parziale per il mappale 1360, ed i coniugi esegutati Sig.ri

proprietà per la quota di 3/4 per i mappali n.1163 e n.1360,

proprietà per la quota di 1/4 per i

mappali n.1163 e n.1360, e congiuntamente per l’intero, risultano comproprietari delle seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Comune di Valli del Pasubio (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 33

– **Particella n.1163 sub.4** graffata alla **Particella n.1360 sub.5** – Via Gisbenti – piano: T – Categoria: C/1 – Classe: 4 – Consistenza: 123 mq. – Superficie catastale: Totale 182 mq. – Rendita: € 1.461,06;

– **Particella n.1163 sub.7** – Via Gisbenti – piano: T – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza: 40 mq. – Superficie catastale: Totale 43 mq. – Rendita: € 37,18.

N.B.: si rileva che:

- la Sig.ra _____ con Accettazione tacita di eredità trascritta a Schio (VI) in data 20/09/2023 al n.ro 7.291 R.P. – Atto dispositivo rogito Notaio Dott. Armando Bonato di Schio (VI) N.68.258 di Rep., trascritto a Schio (VI) in data 02/04/1980 ai n.ri 2371 R.G. e 2043 R.P.;

- per le unità in oggetto non è stata effettuata la voltura catastale;

- le unità condividono, assieme ad un’altra di cui al “Lotto N.1” il seguente bene comune:

- Particella n.1163 sub.8: Bene comune non censibile – corte comune alla Particella n.1163 sub.4, sub.7 e sub.9, e alla Particella n.1360 sub.5 e sub.8;

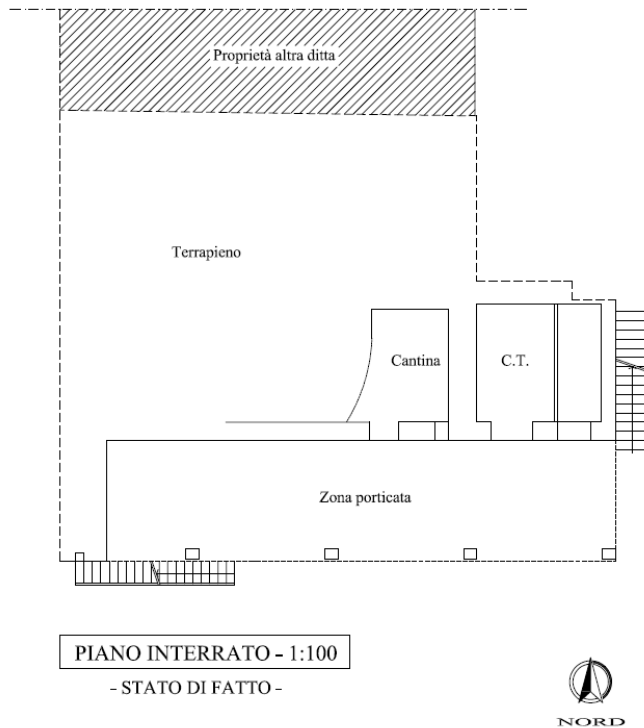
- l’unità di cui alla Particella n.1163 sub.4 (graffata alla Particella n.1360 sub.5) fa parte di un fabbricato per il quale risulta il seguente bene comune non censibile:

- Particella n.1360 sub.4: Bene comune non censibile – corte, cantina, C.T. comuni alla Particella n.1360 sub.5 e sub.8;

In particolare per quest’ultima unità, si precisa che nell’Elaborato planimetrico – Dimostrazione grafica dei subalterni ([Allegato L.02.03](#)), viene solamente rappresentata la perimetrazione senza una indicazione precisa della consistenza e dell’ingombro sia della Cantina che del vano C.T. come invece si evince dalla sottostante planimetria di rilievo

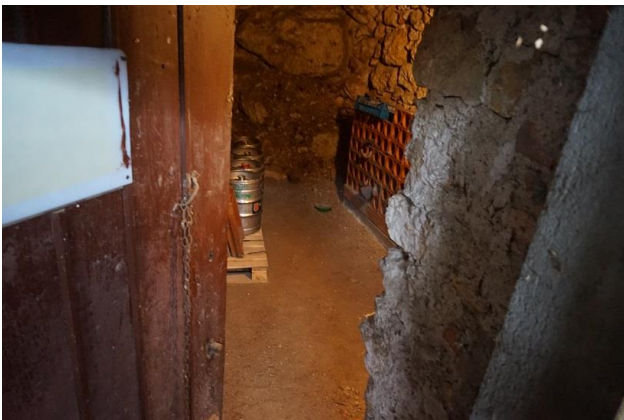


(anche nella documentazione edilizia riguardante le autorizzazioni, manca una qualsiasi rappresentazione del piano interrato).



SCHEMA INDICATIVO PLANIMETRIA PIANO INTERRATO – (fuori scala)

Documentazione fotografica cantina comune piano interrato ([Allegato L.02.02](#))



Ingresso da sud verso nord



Angolo nord/est



Vista ingresso da nord verso sud



Angolo sud/ovest



2) A tutto il 30/10/2023 i coniugi esegutati Sig.ri

proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e congiuntamente per l'intero, risultano comproprietari delle seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Comune di Valli del Pasubio (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 33

– **Particella n.1926** – Via Gisbenti n. SNC – piano: T – Categoria: F/1 – Consistenza: 677 mq.

Comune di Valli del Pasubio (VI) – Catasto Terreni – Foglio 33

– **Particella n.1924** – Qualità: SEMINATIVO – Classe: 3 – Superficie: ha.0.02.43 – R. D.: € 1,19 – R.A.: € 0,63.

N.B.: si rileva che:

- nelle visure catastali è erroneamente indicata la quota di proprietà degli esegutati poiché la Sig.ra sono comproprietari per la quota complessiva di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, mentre la restante quota di 1/2 è di esclusiva proprietà del Sig. come meglio evidenziato ai punti successivi della presente relazione, e come correttamente indicato nella Nota di trascrizione del Pignoramento in data 22/09/2023 (R.G.9476 – R.P.7341);

- potrà essere effettuata richiesta di correzione dei dati catastali.

3) A tutto il 30/10/2023 risultano censiti anche i seguenti immobili oggetto di pignoramento:

Comune di Valli del Pasubio (VI) – Catasto Terreni – Foglio 33

– **Particella n.1926** – Qualità: ENTE URBANO – Superficie: ha.0.06.77.

N.B.: Per questa unità risulta necessario fare alcune precisazioni:

- la Particella è censita anche al Catasto Fabbricati ed intestata agli esegutati come sopra indicato;

- essendo un “Ente Urbano” la Particella censita al Catasto Terreni è priva di intestazione catastale, per cui non doveva essere indicato, come invece risulta sia nell’Atto di Pignoramento che nella Nota di Trascrizione dello stesso, che la Sig.ra sono comproprietari per la quota complessiva di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, mentre la restante quota di 1/2 è di esclusiva proprietà del Sig.

Variazioni storiche

Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1163 sub.4 graffata alla Particella n.1360 sub.5

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 31/10/2006 Pratica n. VI0238544 in atti dal 31/10/2006 CLASS. E REND. RETTIF. (D.M. 701/94) (n. 55129.1/2006);
- VARIAZIONE del 03/11/2005 Pratica n. VI0232126 in atti dal 03/11/2005 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 32769.1/2005);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n.536308 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10767.1/2001);
- (ALTRE) del 29/03/2000 Pratica n. 35206 in atti dal 29/03/2000 AMPLIAMENTO (n. 1350.1/2000).

Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1163 sub.7

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n.536308 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10767.1/2001);



- (ALTRE) del 29/03/2000 Pratica n. 35206 in atti dal 29/03/2000 AMPLIAMENTO (n. 1350.1/2000).

Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1926

- (ALTRE) del 03/05/2021 Pratica n. VI0041727 in atti dal 03/05/2021 COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 966.1/2021).

Catasto Terreni, Foglio 33 Particella n.1924

- FRAZIONAMENTO del 15/04/2021 Pratica n. VI0036588 in atti dal 15/04/2021 presentato il 15/04/2021 (N. 36588.1/2021);
- Impianto meccanografico del 30/06/1974.

Catasto Terreni, Foglio 33 Particella n.1926

- TIPO MAPPALE del 15/04/2021 Pratica n. VI0036588 in atti dal 15/04/2021 presentato il 15/04/2021 (N. 36588.1/2021).

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

La nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento non riporta dati conformi a quelli catastali per quanto riguarda le quote di proprietà di alcuni beni, come precedentemente sottolineato.

Giudizio di regolarità/Docfa

Le planimetrie agli atti del "Deposito su due livelli fuori terra" (C.F. – Foglio 33, Particella n.1163 sub.7) di cui alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza in data 29/03/200 ([Allegato L.02.03](#)), risultano conformi allo stato dei luoghi rilevato.

Per quanto concerne invece il "bar al piano terra" (C.F. – Foglio 33, Particella n.1163 sub.4 graffata alla Particella n.1360 sub.5) lo stato dei luoghi rilevato non risulta conforme alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza in data 03/11/2005 ([Allegato L.02.03](#)), come sarà meglio indicato al "Capitolo 7 – REGOLARITA' URBANISTICA – Abusi" della presente relazione di stima.

Sarà pertanto necessario presentare una scheda aggiornata il cui costo ammonta a circa € 500,00 (Euro cinquecento/00), comprensivo di diritti e visure catastali, spese generali, oneri fiscali e previdenziali professionista incaricato.

Confini

Il bar al piano terra di cui alla Particella n.1163 sub.4 graffata alla Particella n.1360 sub.5 confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.1163 sub.9 e Particella n.1113 (N.), Particella n.1163 sub.7 e stacco del fabbricato (E.), stacco del fabbricato (S.-O.).

Il deposito su due livelli di cui alla Particella n.1163 sub.7 confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.1113 (N.), stacco del fabbricato (E.-S.), Particella n.1163 sub.4 (O.).

L'area urbana-terreno di cui alla Particella n.1926 confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.1924 (N.), Particella n.1920 (E.-S.), Via Gisbenti/S.P.46 (O.).

Il terreno di cui alla Particella n.1924 confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.1572 (N.), Particella n.1920 (E.), Particella n.1926 (S.), Via Gisbenti/S.P.46 (O.).

Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale, da cui non sono emerse difformità ([Allegato L.02.01](#)); le lievi imprecisioni visibili derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

7. REGOLARITA' URBANISTICA



Titoli urbanistici ([Allegato L.02.05](#))

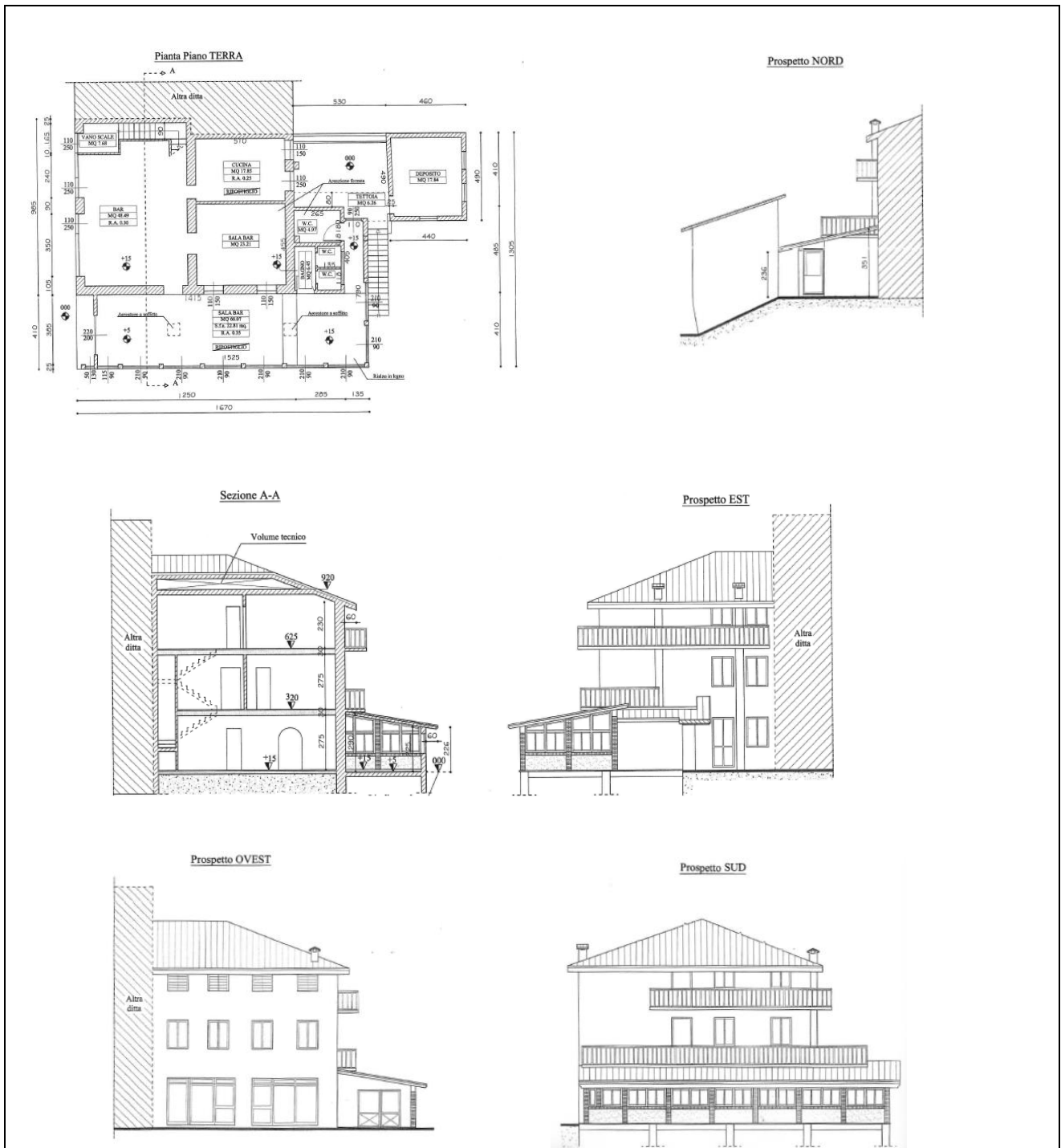
A. Bar al piano terra (*Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.4 graffata alla Particella n.1360 sub.5*)

B. Deposito su due livelli (*Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.7*)

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Valli del Pasubio (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, sono i seguenti:

- Costruzione fabbricato originario in data anteriore il 01/09/1967;
- LICENZA DI COSTRUZIONE EDILE Pratica N.102/66 in data 24/10/1966 per (...) sistemazione della facciata del negozio (...);
- CONCESSIONE EDILIZIA Pratica N.803 in data 16/04/1981 per (...) LA SISTEMAZIONE ad uso NEGOZIO in località QUARTIERE NUOVO Via GISBENTI Mappale N.1163-1360 Foglio D 8° (...);
- CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA Pratica N. 1210, Prot. N. 1731/449 U.T.C. in data 25/02/1987, per (...) lavori di AMPLIAMENTO sull'area (o sull'immobile) censito al catasto al foglio 33° mappale n. 1163/1360 Via GISBENTI n.8 (...);
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N° 71 di registro, Prot. N° 2197/ 5/tec/94 in data 30/05/1994 per (...) POSA DI UNA TENDA DA SOLE DA INSTALLARSI NEL TERRENO ESISTENTE C/O IL FABBRICATO DI PROPRIETA' in VIA GISBENTI, Individuazione catastale: Com. VALLI, Fg.33, Mapp.n° 1360;
- AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA N. Prot. 6173, Pratica n.A96/N011, in data 23/01/1996 per eseguire (...) *i lavori di: INNALZAMENTO MURATURA A CONTENIMENTO TRACIMAZIONE TORRENTE, sull'area distinta al Catasto: Foglio 33 Mappale 1114-1353;*
- CONCESSIONE AD ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA N. Prot. 6881, Pratica n. C98/N007 in data 03/02/1998 per (...) MODIFICHE INTERNE CON PARZIALE CAMBIO D'USO DI UN FABBRICATO AD USO COMMERCIALE distinto al catasto: Foglio 33 Mappale 1163-1360;
- COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' PROT. N. 2273 in data 07/04/1998, per (...) Modifiche interne con parziale cambio d'uso di un fabbricato ad uso commerciale in Via Gisbenti a Valli del Pasubio – VARIANTE IN CORSO D'OPERA si sensi della L.662/96;
- AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA N. Prot. 6322, Pratica n. A98/N071 in data 06/05/1998 per (...) REALIZZAZIONE POMPEIANA sull'area distinto al catasto: Foglio 33 Mappale 1163-1360;
- CONCESSIONE AD ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA N. Prot. 1322, Pratica n. C99/N062 in data 31/05/1999 per (...) AMPLIAMENTO PARTE RESIDENZIALE DI UN FABBRICATO distinto al catasto: Foglio 33 Mappale 1163-1360;
- PERMESSO DI COSTRUIRE Prot. nr. 396 – N°. PC/128/2004 di Registro, in data 17/12/2004 per (...) ULTIMAZIONE LAVORI E SANATORIA PER CAMBIO USO DA RESIDENZIALE A COMMERCIALE DI UNA PARTE DI FABBRICATO IN VIA GISBENTI, Individuazione catastale: fog. 33 map. 1163,1360.





ESTRATTO TAVOLA DI PROGETTO – PERMESSO DI COSTRUIRE N.128 del 17/12/2004

Situazione urbanistica

Come riportato nel CDU datato 01/02/2024 Prot. N° 1056, ricevuto a mezzo PEC dal Comune di Valli del Pasubio (VI) in data 04/03/2024 e allegato alla presente Relazione ([Allegato L.02.07](#)), le unità che fanno parte del “Lotto N.2” hanno la seguente destinazione urbanistica:

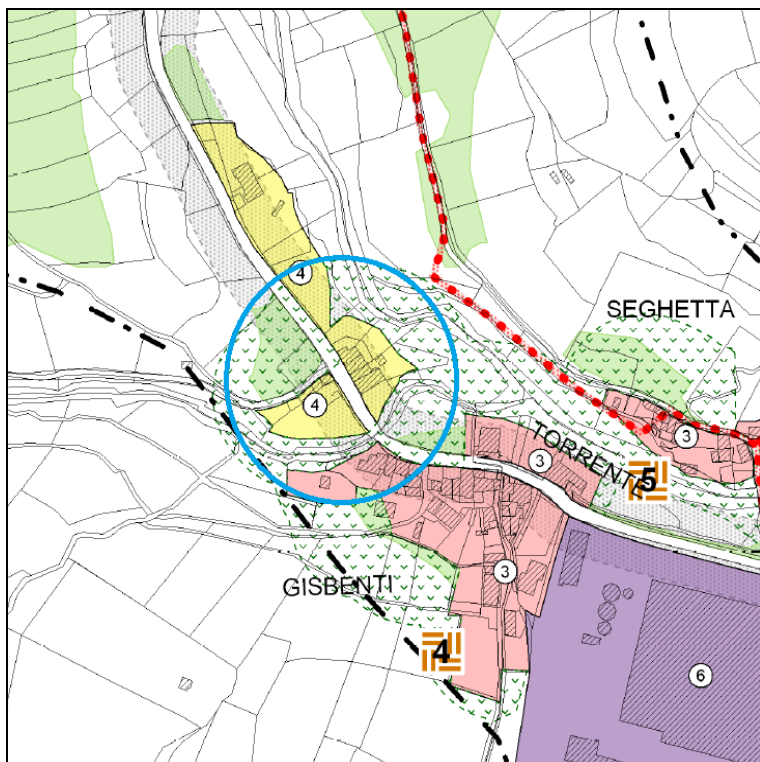
C. Foglio 33, Particelle n.ri 1360, 1926

sono destinati a “**Tessuto urbanistico di Tipo 4**”;

D. Foglio 33, Particelle n.ri 1924, 1163

sono destinati in parte a “**Tessuto urbanistico di Tipo 4**” e in parte ad “**Area idonea per interventi diretti al riordino in zona agricola**”.





ESTRATTO “3° Piano degli Interventi – TAV. 4 – Zonizzazione e Vincoli” – (fuori scala)

Abitabilità e agibilità ([Allegato L.02.05](#))

Agli atti risulta Certificato di Agibilità Prot. n° (rif.to 8039) – Partica AG – 8039 – 2007 – AG N° 23/07, in data 09/10/2007.

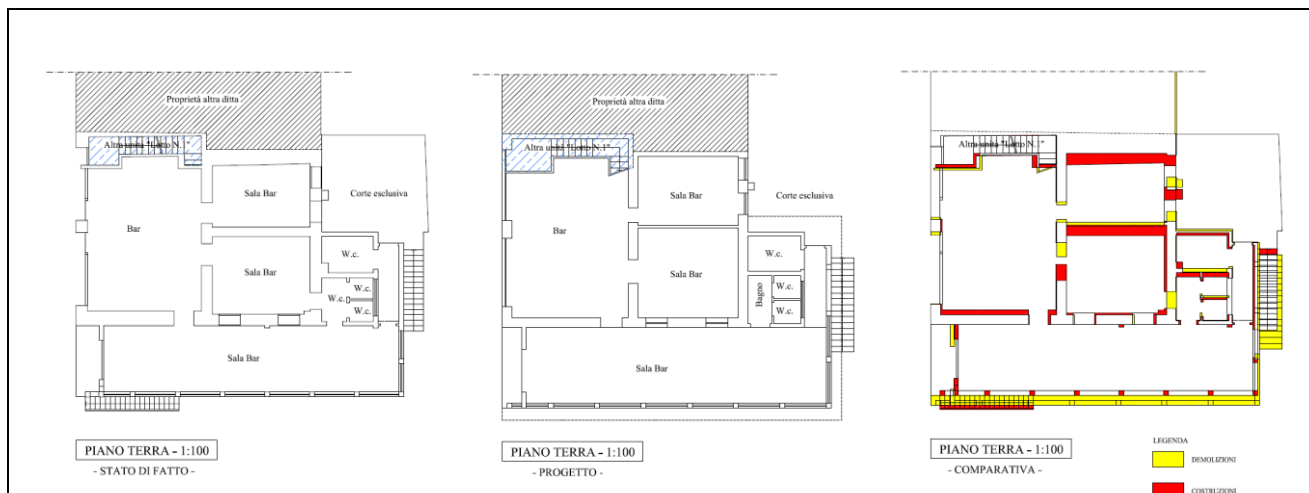
Abusi

A. Bar al piano terra (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.4 graffata alla Particella n.1360 sub.5)

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi in data 09/01/2024 e in data 27/03/2024, e quanto autorizzato con Permesso di Costruire Prot. nr. 396 – N°. PC/128/2004 di Registro, in data 17/12/2004, è emerso che l’unità immobiliare ad uso BAR non risulta regolare dal punto di vista urbanistico – edilizio; in particolare sono state rilevate alcune difformità, come rappresentato nelle sottostanti planimetrie ([Allegato L.02.06](#)), che vengono così sintetizzate:

- minor ingombro trasversale della cucina angolo nord/est, causa una diversa collocazione del muro di separazione con l’unità immobiliare posta a nord intestata ad altra ditta;
- maggiore spessore del muro trasversale di divisione tra cucina e prima sala bar a sud della stessa;
- realizzazione di una porta che collega la prima sala bar con l’anti w.c. posto ad est della stessa;
- diverso spessore di alcuni muri divisorii interni;
- diversa conformazione della parete divisoria con l’unità abitativa di cui “Lotto N.1”;
- minore dimensione in direzione nord/sud della sala bar a sud;
- diversa collocazione della scala esterna che collega il piano terra con il piano interrato (addossata alla parete est del fabbricato).





SCHEMA INDICATIVO PLANIMETRIE BAR PIANO TERRA – (fuori scala)

Sanabilità e costi

Si ritiene che le modifiche rilevate debbano essere regolarizzate mediante presentazione di una pratica edilizia con richiesta di sanatoria il cui costo, comprensivo di oneri e sanzioni, competenze professionali tecnico incaricato (inclusi oneri fiscali e previdenziali), ammonta a circa € 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento/00).

8. VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le **ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI** emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

A. Bar al piano terra (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.4 graffata alla Particella n.1360 sub.5)

B. Deposito su due livelli (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.7)

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità, vengono adottati i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/2 per il volume edilizio ad uso deposito;
- 1/6 per l'area di corte esclusiva

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra	Bar	184,10	1,00	184,10
Terra	Corte esclusiva	27,85	0,16	4,46



Terra	Deposito	22,00	0,50	11,00
Primo	Deposito	22,00	0,33	7,26
TOTALE				206,82

C. Area Urbana (Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1926 – Catasto Terreni, Foglio 33 – Particella n.1926)

D. Terreno (Catasto Terreni, Foglio 33 – Particella n.1924)

Le superfici sono quelle risultanti dalla documentazione catastale:

Particella n.1926 = mq.677,00

Particella n.1924 = mq.243,00

Superficie Totale mq. 920,00.

Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è 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”*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato”*.

A. Bar al piano terra (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.4 graffata alla Particella n.1360 sub.5)

B. Deposito su due livelli (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.7)

Per la stima di cui alla presente relazione non è stato possibile applicare, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di affidarsi solamente a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

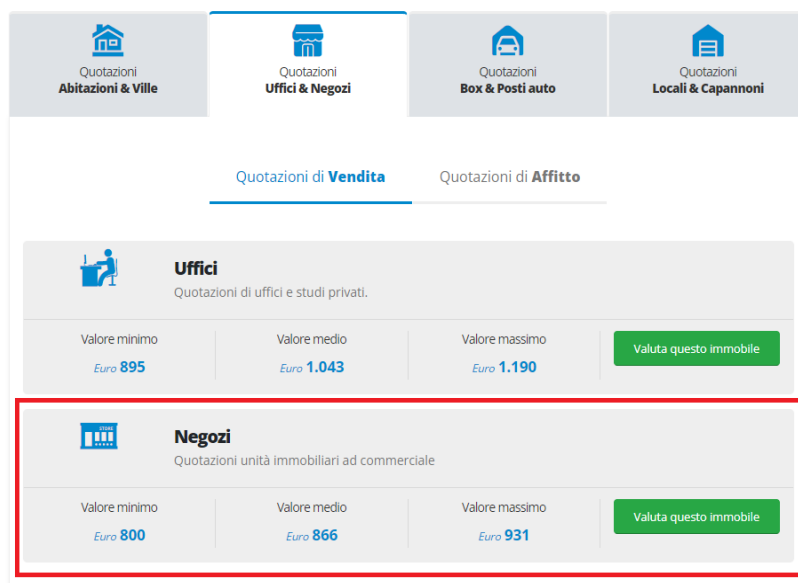
Non essendo stati reperiti attendibili riferimenti relativi al segmento di mercato cui appartengono gli immobili da stimare (unità commerciale ad uso bar e volume edilizio ad uso deposito su due livelli) ovvero, come sopra indicato, una sufficiente presenza di comparabili simili in un mercato praticamente stagnante, si è dovuto ricorrere ad un procedimento di tipo sintetico comparativo mono parametrico, con utilizzo del “metro quadro” di superficie, basato sulla ricerca di valori noti nel mercato locale per immobili analoghi in qualità e posizione.

Pertanto sono stati valutati sia gli aspetti intrinseci (destinazione d’uso, composizione e disposizione degli ambienti, vetustà degli immobili e relativo grado di manutenzione, orientamento e luminosità, grado di finitura e caratteristiche dei materiali utilizzati, ecc.), che quelli estrinseci (prossimità di un centro di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi e della viabilità della zona, panoramicità, ecc.) dei beni.

Ad oggi il prezzo di mercato attribuito da una rete di professionisti ed imprese specializzati nella compravendita e gestione degli immobili, pubblicati nel sito del “Borsino immobiliare della Provincia di Vicenza”, per i fabbricati ad uso commerciale (negozi) ubicati nel Comune di Valli del Pasubio (VI) va da 800 €/mq. a 931 €/mq., con un valore medio di 866 €/mq. (immobili in buono stato).



Quotazioni Immobiliari di Zona



Non sono stati rilevati prezzi di compravendita né dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI – Agenzia delle Entrate (in questo caso i dati disponibili si riferiscono ad immobili ubicati nel centro abitato del paese), né proposte di agenzie immobiliari operanti in zona.

Viene assunto pertanto come riferimento il valore medio di € 866/mq. al quale, sulla base della collocazione delle unità oggetto di stima, dello stato di conservazione e della loro età, viene applicata una riduzione del 25% ottenendo come valore unitario di riferimento l'importo arrotondato di € 650/mq. da moltiplicare per la superficie commerciale come sopra determinata.

C. Area Urbana (Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1926 – Catasto Terreni, Foglio 33 – Particella n.1926)

D. Terreno (Catasto Terreni, Foglio 33 – Particella n.1924)

Per queste due unità, utilizzate a parcheggio con fondo in terra battuta e della superficie complessiva di mq.920,00, si attribuisce il valore di € 30,00/mq. da moltiplicare per la superficie catastale.

Valore di mercato attribuito

A. Bar al piano terra (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.4 graffata alla Particella n.1360 sub.5)

B. Deposito su due livelli (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.7)

Superficie commerciale: mq. 206,82

Valore al mq.: € 650,00

- Valore di mercato attribuito: € 650,00/mq. x 206,82 mq. = € 134.433,00 che si arrotondano ad € **134.500,00** (Euro centotrentaquattromilacinquecento/00).

C. Area Urbana (Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1926 – Catasto Terreni, Foglio 33 – Particella n.1926)

D. Terreno (Catasto Terreni, Foglio 33 – Particella n.1924)

Superficie catastale: mq. 920,00

Valore al mq.: € 30,00

- Valore di mercato attribuito: € 30,00/mq. x 920,00 mq. = € 27.600,00 che si arrotondano ad € **28.000,00** (Euro ventottomila/00).



I valori sopra determinati sono riassunti nella sottostante tabella:

Rif.	Unità	Valore di mercato
A. e B.	Bar al piano terra e deposito su due livelli	€ 134.500,00
C. e D.	Area urbana e terreno	€ 28.000,00
	TOTALE	€ 162.500,00

Valore di mercato attribuito al Lotto N.2

Valore complessivo di mercato attribuito al “Lotto N.2”: € **162.500,00** (Euro centosessantadue milacinquecento/00).

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell’immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o non, e per l’immediatezza della vendita giudiziaria.

A. Bar al piano terra (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.4 graffata alla Particella n.1360 sub.5)

B. Deposito su due livelli (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.7)

Detrazione 15% su € 134.500,00 = € 20.175,00

Riepilogo voci in detrazione:

- Adeguamento e correzioni della stima	–	€ 20.175,00
- Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	–	€ 4.500,00
- Oneri di regolarizzazione catastale	–	€ 500,00
		€ 25.175,00
	Totale	– € 25.175,00

C. Area Urbana (Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1926 – Catasto Terreni, Foglio 33 – Particella n.1926)

E. Terreno (Catasto Terreni, Foglio 33 – Particella n.1924)

Detrazione 15% su € 28.000,00 = € 4.200,00

Riepilogo voci in detrazione:

- Adeguamento e correzioni della stima	–	€ 4.200,00
- Demolizione manufatto n lamiera su Particella n.	–	€ 2.500,00
		€ 6.700,00
	Totale	– € 6.700,00

Valore base d’Asta degli immobili

A. Bar al piano terra (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.4 graffata alla Particella n.1360 sub.5)

B. Deposito su due livelli (Catasto Fabbricati, Foglio 33 – Particella n.1163 sub.7)

Valore a base d’asta = € 134.500,00 – € 25.175,00 = € 109.325,00 che si arrotondano ad € **109.000,00** (Euro centonovemila/00).

C. Area Urbana (Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1926 – Catasto Terreni, Foglio 33 –



Particella n.1926)

D. Terreno (Catasto Terreni, Foglio 33 – Particella n.1924)

Valore a base d'asta = € 28.000,00 – € 6.700,00 = € 21.300,00 che si arrotondano ad € **21.000,00** (Euro ventunomila/00).

Valore base d'asta Lotto N.2

Il valore a base d'asta complessivo del Lotto N:1 così risulta:
(€ 109.000,00 + € 21.000,00) = € **130.000,00** (Euro centotrentamila/00).

Giudizio di vendibilità'

Sufficiente.

Forme di pubblicità

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sui siti internet specializzati quali “astalegale.net”, “asteonline.it” e su quello del Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);
- pubblicazione sulla rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

Valori medi aggiudicazioni precedenti ([Allegato L.02.12](#))

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Inoltre, poiché mancano indicazioni specifiche circa lo stato e l'età degli immobili, cioè di quegli elementi necessari al fine di determinare valore unitari espressi in €/mq. comparabili per tipologia e caratteristiche a quelli delle unità oggetto di procedura, si ritiene che tali dati assumano un valore puramente indicativo.

Per quanto concerne l'analisi dei dati ricevuti, si è rilevato un solo Negozio della superficie commerciale di mq.61,50 che è stato aggiudicato al 5° esperimento al prezzo di € 43,00/mq., con un rapporto tra valore di stima e prezzo di aggiudicazione pari all'8%.

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativo all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferisce a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 42% per gli immobili individuati alla categoria catastale C/1 (Negozii e botteghe) e del 72% per i terreni agricoli.

In riferimento al Comune di Valli del Pasubio (VI) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 35,86%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 3,00.

9. STATO DI POSSESSO

Debitori

Gli immobili risultano attualmente liberi e nella disponibilità dei Sig.ri esecutati.

Locazione: no.

Comodato

Come da richiesta effettuata a mezzo PEC in data 30/10/2023 all'Ufficio Territoriale di Vicenza dell'Agenzia delle Entrate, lo stesso rispondeva sempre a mezzo PEC in data 07/11/2023 ([Allegato L.02.11](#)), indicando la registrazione presso l'Ufficio territoriale di Valdagno (VI) dei seguenti due



contratti di comodato:

- Interrogazione Atto Numero 1130 – Atto privato Serie 3, stipulato in data 16/05/2016 e registrato in data 21/06/2016;
- Interrogazione Atto Numero 174 – Atto privato Serie 3, stipulato in data 01/02/2018 e registrato in data 02/02/2018.

Assegnazione al coniuge: no

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

10. VINCOLI E ONERI

Pertinenze

Nessuna.

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù

Servitù di condotta costituita con Atto amministrativo, come meglio specificato ai punti successivi della presente relazione (cfr. Trascrizioni), sui seguenti immobili:

Catasto Fabbricati – Foglio 33:

– Particella n.1926 – Nat. F1 – AREA URBANA;

Catasto Terreni– Foglio 33:

– Particella n. 1924 – Nat. T – TERRENO.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Altri vincoli o oneri

Nessuno.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il fabbricato di cui fa parte l'unità ad uso bar oggetto di procedura non risulta costituito in condominio.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nulla da segnalare.

11. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titoli di acquisto dei debitori ([Allegato L.02.09](#))

Gli esecutati, per le rispettive quote, sono divenuti proprietari dei beni pignorati attraverso i seguenti atti:

- Successione in morte di

denuncia di successione n. 62 vol. 456, trascritta a Schio (VI) in data 17/01/1961 ai n.ri 189 R.G. e 172 R.P..



Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 20/09/2023 ai n.ri 9413 R.G. e 7290 R.P..
L'usufrutto rimase in capo al Sig.

– Successione in morte di

denuncia di successione n. 63 vol. 456, trascritta a Schio in data 23/01/1961 ai n.ri 270 R.G. e 251 R.P..

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 20/09/2023 ai n.ri 9414 R.G. e 7291 R.P..

L'usufrutto rimase in capo alla moglie Sig.ra

ricongiungimento di usufrutto alla morte della stessa;

– Atto di “PERMUTA” in data 28/03/1980, N.68.258 di Rep. e N.10.486 di Racc. Notaio Dott. Armando Bonato di Schio (VI) – ivi trascritto il 02/04/1980 ai n.ri 2371 R.G. e 2043 R.P., attraverso il quale la Sig.ra

cedette a titolo di permuta al fratello Sig.

quanto veniva così definito:

(...) *la metà indivisa o meglio ogni e qualsiasi diritto alla cedente spettante sugli immobili seguenti:*

IN COMUNE DI VALLI DEL PASUBIO

Foglio 30 mappali

516	are	6.00	RDL.	23.40	RAL.	11.40
844	are	6.60	RDL.	24.42	RAL.	11.22
888	are	1.37	RDL.	5.34	RAL.	2.60

Foglio 33 mappali

1109	are	5.16	RDL.	1.75	RAL.	0.57
1110	are	11.82	RDL.	20.69	RAL.	10.64
1112	are	4.75	RDL.	14.73	RAL.	7.60
1144	are	0.41				
1163	are	0.85				
1227	are	0.35				
1296	are	13.43	R.DL.	5.64	RAL.	0.74
1467	are	3.12	RDL.	9.67	RAL.	4.99

Foglio 36 mappali

315	are	1.90	RDL.	4.94	RAL.	2.47
321	are	21.20	RDL.	78.44	RAL.	36.04
1025	are	31.97	RDL.	22.38	RAL.	2.40

Foglio 33 mappale

1360	are	0.83				
1114	are	2.80	RDL.	8.68	RAL.	4.48
1143	are	2.25	RDL.	11.25	RAL.	4.39
1353	are	0.83	RDL.	2.57	RAL.	1.33

Foglio 36 mappali

219	are	2.07	RDL.	0.56	RAL.	0.09
220	are	4.82	RDL.	1.30	RAL.	0.22

IN TOTALE ett. 1.22.53 RDL.235.76 RAL.101.18

(*ettari uno, are ventidue e centiare cinquantatre*)

I mappali 1163 e 1360 del foglio 33° sono pure censiti al N.C.E.U. come segue:

Sezione D foglio 8° (ottavo) mappali

1163/1	Via Gisbenti	2	T	C/1	cl.3	mq.17	RCL.	224
1163/2	Via Gisbenti	2	T	A/4	cl.3	vani 2,5	RCL	120



1360/1	Via Gisbenti	2	T	C/1	cl.3	mq.24	RCL	316
1360/2	Via Gisbenti	2	T-1	A/4	cl.3	vani 2,5	RCL	120
1360/3	Via Gisbenti	2	(st. 1-2	A/4	cl.3	vani 3	RCL	144

(...)

N.B.: la permuta riguarda, oltre ad altri, anche gli immobili di cui al “LOTTO N.2” della presente relazione, alcuni dei quali hanno successivamente subito delle variazioni catastali, come indicato ai punti precedenti, assumendo l’attuale individuazione.

Regime patrimoniale

I sig.ri esecutati risultano coniugati con matrimonio celebrato a

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

I beni oggetto di procedura erano in ditta:

- fino al 28/03/1980:

proprietà per la
 quota di 1/2 ciascuno, in forza di successione di

la cui denuncia di successione è stata registrata al n.63

Vol.456 e trascritta a Schio (VI) in data 23/01/1961 al n.ro e 251R.P..

L’usufrutto era in capo alla moglie

ricongiungimento di usufrutto alla morte della stessa.

Si rileva Accettazione tacita di eredità trascritta a Schio (VI) in data 20/09/2023 al n.ro 7.291

R.P. Atto dispositivo rogito Notaio Dott. Armando Bonato di Schio (VI) N.68.258 di Rep.,
 trascritto a Schio (VI) in data 02/04/1980 ai n.ri 2371 R.G. e 2043 R.P..

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro:

- Atto di costituzione servitù coattiva trascritto a Schio (VI) il 10/05/2021 ai n.ri 5101 R.G. – 3798 R.P., Atto Provincia di Vicenza in data 06/05/2021 rep.n.36941/2021, ATTO AMMINISTRATIVO – COSTITUZIONE DI SERVITU’ COATTIVA a favore di

per il diritto di servitù di condotta, e

– per il diritto di servitù di condotta, sui

seguenti immobili

Catasto Fabbricati – Foglio 33:

– Particella n.1926 – Nat. F1 – AREA URBANA;

Catasto Terreni– Foglio 33:

– Particella n. 1924 – Nat. T – TERRENO.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Schio (VI) il 27/01/2023 ai n.ri 939 R.G. – 706 R.P., Atto Giudiziario UNEP Tribunale di Vicenza in data 06/12/2022 rep.n.6500, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

proprietà per la quota di 1/2 relativamente
 agli immobili individuati all’Unità negoziale n.2 e proprietà per la quota di 3/4 relativamente agli
 immobili individuati all’Unità negoziale n.3

Unità negoziale n.2



Catasto Fabbricati– Foglio 33:

- Particella n.1110 sub.2 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.1110 sub.3 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.1110 sub.4 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Catasto Terreni– Foglio 33:

- Particella n. 1467 – Nat. T – TERRENO;

Unità negoziale n.3

Catasto Fabbricati– Foglio 33:

- Particella n.1163 sub.7 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.1163 sub.4 (graffata alla Particella n.1360 sub.5) – Nat. C1 – NEGOZI E BOTTEGHE.

N.B.: *si segnala che:*

- *la demolizione del fabbricato di cui alle Particelle n.1110 sub 2, sub.3 e sub.4, ha generato l'attuale Particella n.1926, sempre del Catasto Fabbricati;*
- *la soppressione della Particella n.1467 ha generato l'attuale la Particella n.1924, sempre del Catasto Terreni;*
- *il pignoramento riguarda inoltre degli immobili, intestati anche a terzi, che non fanno parte del Lotto N.1 di cui alla presente relazione di stima.*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Schio (VI) il 22/09/2023 ai n.ri 9476 R.G. – 7641 R.P., Atto Giudiziario UNEP Tribunale di Vicenza in data 06/09/2023 rep.n.4268, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

– proprietà per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni relativamente all'Unità negoziale n.2, e la Sig.ra

– proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, e congiuntamente per l'intero, relativamente agli immobili individuati all'Unità negoziale n.2

Unità negoziale n.2

Catasto Fabbricati – Foglio 33:

- Particella n.1926 – Nat. F1 – AREA URBANA

identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1110 subb.2 – 3 – 4;

- Particella n.1163 sub.7 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.1163 sub.4 (graffata alla Particella n.1360 sub.5) – Nat. C1 – NEGOZI E BOTTEGHE.

Catasto Terreni– Foglio 33:

- Particella n. 1924 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 1926 – Nat. EU – ENTE URBANO.

N.B.: *il pignoramento riguarda inoltre degli immobili, intestati anche a terzi, che non fanno parte del Lotto N.2 di cui alla presente relazione di stima.*

Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'Atto Giudiziario rep. n.4038/2014 in data 09/10/2014 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Schio (VI) il 24/11/2014 ai n.ri 9109 R.G. – 1193 R.P., a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'Unità negoziale n.8 e per il diritto di proprietà per la quota di 3/4 relativamente all'Unità negoziale n.9 – Capitale €



165.555,95, Iscriz. ipotec. per € 200.000,00

Unità negoziale n.8

Catasto Fabbricati – Foglio 33:

- Particella n.1110 sub.2 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.1110 sub.3 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.1110 sub.4 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Catasto Terreni– Foglio 33:

- Particella n.1467 – Nat. T – TERRENO.

Unità negoziale n.9

Catasto Fabbricati – Foglio 33:

- Particella n.1163 sub.7 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.1163 sub.4 (graffata alla Particella n.1360 sub.5) – Nat. C1 – NEGOZI E BOTTEGHE.

N.B.: si segnala che:

- *all’Iscrizione è seguita Domanda di Annotazione presentata in data 20/12/2019 ai n.ri 13552 R.G. e 2175 R.P., che riguarda altri beni che non fanno parte del Lotto N.2 di cui alla presente relazione di stima;*
- *l’iscrizione riguarda degli immobili, intestati anche a terzi, che non fanno parte del Lotto N.2 di cui alla presente relazione di stima;*
- *il fabbricato individuato alla Particella n.1110 subb.2, 3 e 4, è stato demolito generando la Particella n.1926 che fa parte del Lotto N.2;*
- *la Particella n.1467 è l’attuale Particella n.1924 di cui al Lotto N.2.*

Elenco delle formalità che saranno cancellate

Sulla base dell’elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla data 27/09/2023 a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico degli esecutati certificata dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia, a tutto il 16-17/04/2024 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato L.02.04](#)).

12. LOTTO N.2

Opportunità di divisione in lotti

Nell’interesse della procedura gli immobili sono stati raccolti nel Lotto N.2. per la loro ubicazione e possibilità di utilizzo.

Composizione e valore

Lotto N.2 costituito dai seguenti immobili ubicati nel Comune di Valli del Pasubio (VI):

- 1) bar al piano terra terra individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1163 sub.4 graffata alla Particella n.1360 sub.5;
- 2) deposito su due livelli fuori terra (piani terra e primo) individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1163 sub.7;
- 3) terreno individuato al Catasto Terreni Foglio 33 Particella n.1353, confinante con l’unità individuata al Catasto Fabbricati Foglio 33 Particella n.1163 sub.8 (bene comune non censibile – corte comune alla Particella n.1163 sub.4, 7 e 9, e alla Particella n.1360 sub.5 e sub.8);
- 4) area urbana individuata al Catasto Fabbricati, Foglio 33 Particella n.1926, derivante dalla demolizione di preesistente fabbricato già censito alla Particella n.1110 sub. 2-3-4, stesso Foglio; tale unità è censita anche al Catasto Terreni, Foglio 33 Particella n.1926;



5) terreno individuato al Catasto Terreni Foglio 33 Particella n.1924 (ex Particella n.1467), che si sviluppa in continuità con la Particella n.1926 di cui al punto precedente a formare un parcheggio con fondo in terra.

Valore € 162.500,00

Prezzo base d'Asta € **130.000,00**

Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

13. COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

No, per le motivazioni di cui sopra.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

14. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nulla da segnalare.

Bassano del Grappa, 30 aprile 2024

L'esperto estimatore
Dott. Arch. Riccardo Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)



ALLEGATI

- L.02.01 Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.
- L.02.02 Documentazione fotografica:
- Foto dal n.1 al n. 40.
- L.02.03 Documentazione Catastale:
- Estratto mappa Foglio 33, Comune di Valli del Pasubio (VI) – scala 1: 2.000;
- Elaborato con Planimetria Dimostrazione grafica dei subalterni;
- Elenco dei subalterni;
- Planimetria u.i.u. – Foglio 33, Particella n.1163 sub.4 (graffata alla Particella n.1360 sub.5);
- Planimetria u.i.u. – Foglio 33, Particella n.1163 sub.7;
- Visure.
- L.02.04 Documentazione ipo-catastale:
- Relazione notarile;
- Aggiornamento ispezioni;
- Nota Trascrizione *ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'*;
- Nota Trascrizione *COSTITUZIONE SERVITU' DI CONDOTTA.*
- L.02.05 Documentazione Edilizia:
- Autorizzazioni;
- Elaborati grafici.
- L.02.06 Planimetrie (Foglio 33 – Particella n.1163 sub.4 graffata alla Particella n.1360 sub.5):
- Progetto, Stato di fatto, Comparativa.
- L.02.07 Documentazione urbanistica:
- CDU in data 01/02/2024.
- L.02.08 Attestato di Prestazione Energetica.
- L.02.09 Atti di provenienza:
- Atto di permuta in data 28/03/1980.
- L.02.10 Atti e certificati debitori:
- Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio.
- L.02.11 Verifica esistenza contratti di locazione o comodato:
- Risposta Agenzia delle Entrate in data 07/11/2023.
- L.02.12 Dati recenti aggiudicazioni all'asta immobili ad uso commerciale nel Comune di Valli del Pasubio (VI).

