



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 254/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente: **BVR BANCA – Banche Venete Riunite Credito**
Cooperativo di Schio, Pedemonte, Roana e Vestenanova

Esecutato: *****

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/01/2025**

Identificazione beni: Beni in Valli del Pasubio (VI), Via Penzi, 8A



Dati Catastali: NCEU, foglio 21°, p.lla 277, sub. 8 (A/3) e sub. 5 (C/6)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Bucco Simone** - Via Montello, 44 Marostica (VI)

Mail: simone@simonebuccogeometra.eu – tel: 0424/472076

Custode Giudiziario: **IVG** - Via Volto, 63 Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **254/2024**, promossa da: **BVR Banca – Banche Venete Riunite credito Cooperativo di Schio, Pedemonte, Roana e Vestenanova – Società Coopertaiva** contro *****.

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/01/2025

Esperto stimatore: Geom. Bucco Simone

Diritto pignorato (pag. 8): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 8): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 8): ad una porzione di abitazione di contrada inserita in un edificio in linea, trattasi di porzione centrale con esposizione sui lati nord e sud e confinante con altri fabbricati ad est ed ovest.

L'edificio è sviluppato su un piano interrato e due piani fuori terra. Al piano interrato è presente un'autorimessa mentre al piano terra la zona giorno ed al piano primo una camera singola, un guardaroba/ripostiglio ed un bagno. Sul lato nord è presente anche una piccola porzione di area esterna pertinenziale delimitata che funge da ingresso all'abitazione stessa. Al piano terra è presente un terrazzo, con affaccio sulla vallata. La costruzione del fabbricato risale presumibilmente ai primi anni del 1900 e successivamente è stata oggetto di profonda ristrutturazione nella prima metà degli anni'90. Il complesso sorge a circa 6 Km dal centro del Comune di Valli del Pasubio, in una contrada immersa nel verde ed in zona collinare. La superficie esterna lorda (su più piani compreso il piano sottotetto non regolare) è pari a 91 mq. Si tratta di una zona completa dei servizi principali di urbanizzazione primaria.

Ubicazione (pag. 8): Comune di Valli del Pasubio (VI), via Penzi n. 8A

Dati catastali attuali dei beni (pag. 16): Comune di Valli del Pasubio N.C.E.U., foglio 21° **mappale 277 sub. 8**, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 72 mq, escluse aree scoperte 69 mq, rendita € 154,94, via Penzi, piano T-1. Comune di Valli del Pasubio N.C.E.U., foglio 21° **mappale 277 sub. 5**, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita € 31,81, via Penzi, piano S1.

Metri quadri (pag. 8): la superficie esterna lorda è pari a 91 mq.

Stato di manutenzione (pag. 8): discreto



Differenze rispetto al pignoramento (pag. 17): I dati indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli indicati nella trascrizione, nonché a quelli riportati in visura catastale; vi è quindi corrispondenza tra gli stessi.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 20): lo stato attuale è difforme al progetto approvato in quanto nelle planimetrie di progetto approvato vi è collegamento con l'unità confinante che non è presente nello stato attuale. Vi sono inoltre alcune lievi differenze anche rispetto all'accatastamento. Si tratta di differenze che possono essere regolarizzate mediante presentazione di idonee pratiche.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 28): il valore di mercato del bene è pari ad € 70.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 27): comparabile A compravendita del 07/11/2023 € 16.000,00, comparabile B compravendita del 12/10/2023 € 15.000,00, comparabile C compravendita del 15/12/2023 € 80.000,00.

Valore di vendita forzata proposto (29): € 52.000,00

Valore debito: € 57.055,99 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento.

Occupazione (pag. 15): occupato dalla proprietaria dal figlio minore e dal compagno.

Titolo di occupazione (pag. 15): proprietà

Oneri (pag. 25): L'immobile non è inserito in condominio. Si ribadisce che nel muro antistante l'ingresso all'autorimessa è presente un vano contattori che contiene due contattori, quello dell'immobile in esame e quello dell'immobile confinante.

APE (pag. 15): l'Esperto ha fatto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, l'immobile è risultato classificato in classe "A1" con indice pari a 42,25 kWh/m²anno. Si precisa che il risultato è derivante dalla presenza di stufa a pellet.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 31): vedasi cap. 16. Vi è necessità di regolarizzazione dell'immobile al di fuori della procedura esecutiva. Si informa che sentita l'esecutata le porte di collegamento tra i vani al piano interrato ed i vani al piano terra presenti sia sulle planimetrie catastali che sugli ultimi progetti approvati, di fatto non sono presenti (murate) da prima dell'acquisto dell'immobile da parte dell'esecutata (28/04/2004). In relazione all'accessibilità carraia, dalle indagini eseguite l'Esperto deduce che questa avvenga ai beni comuni non censibili attraverso le proprietà demaniali (strada) o comunque, attraverso una situazione di fatto stabile da oltre un ventennio.

Lotti (pag. 30): la presente è composta da lotto unico con unico bene immobile.

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del



Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

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

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



SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	8
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	8
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.3 Confini N-E-S-O.....	9
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	9
3.5 Certificazione energetica.....	15
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	15
4.1 Possesso.....	15
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	16
5. ASPETTI CATASTALI.....	16
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	16
5.2 Intestatari catastali storici.....	16
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	17
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	17
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	20
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	20
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	20
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	20
7.2 Abusi/difformità riscontrati	20
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	24
7.4 Perimetro del “mandato”.....	24
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	25
8.1 Oneri e vincoli.....	25
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 23/12/2024).....	26
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	26
9. SUOLO DEMANIALE.....	26
10. USO CIVICO O LIVELLO.....	26



11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	27
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	27
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	27
12.1 Metodo di valutazione.....	27
12.2 Stima del valore di mercato.....	28
12.3 Determinazione del valore a base d'asta.....	29
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi.....	30
12.5 Giudizio di vendibilità'.....	30
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	30
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI.....	30
14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati.....	30
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	30
15. LOTTI.....	30
16. OSSERVAZIONI FINALI.....	31
17. ELENCO ALLEGATI.....	32



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 17/09/2024 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° 20087, con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, veniva nominato Esperto nella presente procedura, dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Luca Prendini.

In data 18/09/2024 ricevevo comunicazione via pec dell'incarico disponendo il giuramento telematico entro 7 giorni ed il medesimo giorno provvedevo a depositare l'accettazione dell'incarico con giuramento telematico ed in data 19/09/2024 depositavo accettazione di incarico.

In data 19/09/2024 inoltravo richiesta di certificati anagrafici e di stato civile al Comune di Valli del Pasubio, nonché di accertamento per la presenza di contratti di locazione e/ o comodato all'Agenzia delle Entrate.

In data 27/09/2024 inviavo check list preliminare al custode giudiziario per il visto.

In data 08/10/2024 inviavo comunicazione di sopralluogo alle parti con richiesta di documentazione all'esecutata.

In data 14/10/2024 l'esecutata inviava la documentazione in suo possesso. Nella medesima data inviavo documentazione integrativa all'Agenzia delle Entrate come da richiesta della stessa.

In data 18/10/2024 perveniva comunicazione da parte del Legale dell'esecutata richiedendo un rinvio del sopralluogo per problemi lavorativi dell'esecutata stessa.

In data 21/10/2024 inoltravo richiesta di accesso agli atti al Comune di Valli del Pasubio.

In data 22/10/2024 mi perveniva check list con visto da parte di IVG.

In data 23/10/2024 veniva stabilita nuova data di sopralluogo.

In data 24/10/2024 depositavo check list tramite PCT.

In data 15/11/2024 all'orario stabilito insieme al custode giudiziario, accedevo e prendevo visione del bene oggetto di esecuzione, in particolare eseguivo documentazione fotografica, rilievo delle dimensioni per la verifica della conformità edilizio urbanistica e catastale, nonché reperivo informazioni necessarie alla redazione della presente. Mi veniva fornita copia dell'atto di provenienza nonché del libretto della caldaia.

In pari data mi recavo presso l'ufficio tecnico del Comune di Valli del Pasubio al fine di reperire la documentazione edilizio urbanistica relativa all'accesso agli atti.

In data 19/09/2024 inviavo richiesta all'Amministratore di condominio circa eventuali spese condominiali insolute, con ulteriore sollecito in data 21/10/2024.

Nei giorni successivi 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.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

La presente procedura esecutiva è relativa ad una porzione di abitazione di contrada inserita in un edificio in linea, trattasi di porzione centrale con esposizione sui lati nord e sud e confinante con altri fabbricati ad est ed ovest.

L'edificio è sviluppato su un piano interrato e due piani fuori terra. Al piano interrato è presente un'autorimessa mentre al piano terra la zona giorno ed al piano primo una camera singola, un guardaroba/ripostiglio ed un bagno. Sul lato nord è presente anche una piccola porzione di area esterna pertinenziale delimitata che funge da ingresso all'abitazione stessa. Al piano terra è presente un terrazzo, con affaccio sulla vallata.

L'immobile è sito in via Penzi n. 8A nel Comune di Valli del Pasubio (VI).

La costruzione del fabbricato risale presumibilmente ai primi anni del 1900 e successivamente è stata oggetto di profonda ristrutturazione nella prima metà degli anni '90.

Il complesso sorge a circa 6 Km dal centro del Comune di Valli del Pasubio, in una contrada immersa nel verde ed in zona collinare.

La superficie esterna lorda (su più piani compreso il piano sottotetto non regolare) è pari a 91 mq.

Si tratta di una zona completa dei servizi principali di urbanizzazione primaria.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

L'esecutata, detiene la piena proprietà per la quota di 1/1, delle unità oggetto di pignoramento e la situazione è confermata sia negli atti di provenienza che nelle visure catastali.

In riferimento ai beni oggetto di esecuzione ed alla sua corrispondenza con i dati catastali, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati:

- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., **foglio 21° mappale 277 sub. 8**, categoria A/3. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Valli del Pasubio, N.C.E.U., **foglio 21° mappale 277 sub. 5**, categoria C/6. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.

Presa cognizione dello stato dei luoghi, della conformazione degli immobili, della loro situazione catastale e valutata la commerciabilità degli stessi, il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che i beni debbano essere venduti in un unico lotto.

Lotto unico:

porzione di abitazione di contrada inserita in un edificio in linea, trattasi di porzione centrale con esposizione sui lati nord e sud e confinante con altri fabbricati ad est ed ovest.

L'edificio è sviluppato su un piano interrato e due piani fuori terra. Al piano interrato è presente un'autorimessa mentre al piano terra la zona giorno ed al piano primo una camera singola, un guardaroba/ripostiglio ed un bagno. Sul lato nord è presente anche una piccola porzione di area esterna pertinenziale delimitata che funge da ingresso all'abitazione stessa. Al piano terra è presente un terrazzo, con affaccio sulla vallata.

L'immobile è sito in via Penzi n. 8A nel Comune di Valli del Pasubio (VI).

La costruzione del fabbricato risale presumibilmente ai primi anni del 1900 e successivamente è stata oggetto di profonda ristrutturazione nella prima metà degli anni '90.



Il complesso sorge a circa 6 Km dal centro del Comune di Valli del Pasubio, in una contrada immersa nel verde ed in zona collinare.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Valli del Pasubio, foglio 21° mappale 277 subb. 5 e 8 e sono comprese le quote di comproprietà sui beni comuni non censibili subb. 1 e 2.

L'autorimessa di cui al sub. 5 confina a nord con l'esterno, ad est con altra unità sub. 9, a sud con l'esterno bene comune non censibile sub. 2 e ad ovest con il mappale 293 (altro fabbricato), salvo più precisi.

L'appartamento sub. 8, con l'area di pertinenza esterna confina a nord con l'esterno bene comune non censibile sub. 1, ad est con altra unità immobiliare sub. 9 a sud con l'esterno e ad ovest con altro fabbricato mappale 293, salvo più precisi.

Il mappale 277 confina a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con la pubblica via, con i mappali 286 e 285, con la pubblica via, e con i mappali 293, 278 e 276, salvo più precisi.

3.3 Confini N-E-S-O

L'autorimessa di cui al sub. 5 confina a nord con l'esterno, ad est con altra unità sub. 9, a sud con l'esterno bene comune non censibile sub. 2 e ad ovest con il mappale 293 (altro fabbricato), salvo più precisi.

L'appartamento sub. 8, con l'area di pertinenza esterna confina a nord con l'esterno bene comune non censibile sub. 1, ad est con altra unità immobiliare sub. 9 a sud con l'esterno e ad ovest con altro fabbricato mappale 293, salvo più precisi.

Il mappale 277 confina a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con la pubblica via, con i mappali 286 e 285, con la pubblica via, e con i mappali 293, 278 e 276, salvo più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Servizi.

L'edificio oggetto della presente relazione è ubicato in Comune di Valli del Pasubio nella contrada Penzi a circa 6 Km a nord ovest dal centro del Comune. Nel complesso il Comune è dotato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si tratta di un Comune di piccole dimensioni sviluppato per lo più in zona collinare/montana e su diverse contrade, collegato attraverso una strada principale al Comune di Schio di dimensioni maggiori.

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 circa 3 Km dall'abitazione di cui al presente lotto; trattasi di linea che collega la località 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.

Le unità oggetto della presente si inseriscono in una contrada collinare, raggiungibile attraverso una strada stretta ed asfaltata che si incontra con la strada principale da prima scendendo e poi salendo. La contrada ha un'ottima panoramicità con un torrente che scorre vicino agli edifici esistenti. Anche l'esposizione è buona.

L'immobile ha affaccio sui lati nord e sud mentre i lati est ed ovest sono in aderenza ad altri fabbricati. L'ingresso avviene sul lato nord, mentre all'autorimessa si accede da sud.

I vani sono dotati di forometrie per il corretto apporto di aerazione ed illuminazione naturale.

L'edificio è complessivamente sviluppato su due piani fuori terra ed un piano interrato.

Esternamente l'edificio si presenta in condizioni di manutenzione buone, mentre all'interno si presenta in condizioni di manutenzione discrete.

Nel complesso quindi, l'esposizione e la panoramicità sono buone, la luminosità è buona, gli impianti risalgono al momento della ristrutturazione e rispondono alle normative vigenti all'epoca di realizzazione, i servizi sono discreti.

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

Strutture dell'immobile.

In riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, l'Esperto fa riferimento a quanto rilevabile nello stato di fatto ed a quanto rilevato durante il sopralluogo, limitatamente alle unità oggetto di pignoramento.

L'edificio è costituito da murature portanti e perimetrali per lo più realizzate in pietra e laterizio, i solai interpiano sono in laterocemento mentre quello di copertura è in legno completo di uno strato di 5 cm di isolamento. Il manto è in coppi. Il terrazzo ha solaio in legno con parapetto anch'esso in legno.

Le scale di collegamento tra piano terra e primo hanno struttura in calcestruzzo armato e rivestimento di pedata e alzata in grès mentre la parte esterna ha rivestimento in legno, come il parapetto.

Elementi di finitura.

Per quanto concerne le finiture dell'unità oggetto della presente, trattasi di finiture tipiche del periodo di ristrutturazione e della destinazione d'uso dell'immobile.

La pavimentazione dell'autorimessa è in grès e le pareti interne sono intonacate a civile ma non sono tinteggiate.

La pavimentazione dell'appartamento è completamente in grès, in grès ma di diversa tipologia sono anche pavimento e rivestimento del bagno e pavimento del terrazzo.

Le porte interne sono in legno.

I serramenti a chiusura dei fori porta e finestra sono in legno completi di vetrocamera con scuri anch'essi in legno.

Soglie e davanzali sono in marmo.

La pavimentazione dell'area pertinenziale esterna è in piastrelle di ghiaino lavato ed è delimitata da recinzione in ferro.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate a civile, la parete a sud è dotata di alcune parti di rivestimento in legno.



Impianti.

Gli impianti sono del tipo sotto traccia eseguiti al momento della ristrutturazione dell'immobile ed oggetto della normale manutenzione ordinaria negli anni successivi. Sono presenti l'impianto elettrico ed idrotermosanitario.

L'edificio è allacciato all'energia elettrica e all'acquedotto comunale. La fognatura è a perdere.

Il riscaldamento avviene attraverso una stufa a pellet posta nella zona giorno ed uno scaldasalviette elettrico in bagno. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler elettrico posto nell'autorimessa.

Gli impianti rispondono alla normativa vigente al momento della costruzione dell'edificio.

Descrizione dettagliata.

L'immobile oggetto della presente è una porzione centrale di edificio in linea sviluppato su un piano interrato e due piani fuori terra, più precisamente trattandosi di edificio che sorge in zona collinare, sul lato nord il piano di campagna è a quota superiore rispetto al lato sud.

Si tratta di un edificio tipico di frazione con caratteristiche di montagna e della destinazione d'uso residenziale/agricola.

I prospetti sono semplici, le forometrie sono inserite in modo armonioso ed allineate tra i piani. Il prospetto sud è quello che ricorda maggiormente la tipicità rurale dei fienili con il rivestimento in legno.

L'area antistante l'autorimessa è comune ed è pavimentata in betonella; vi si accede attraverso una strada sterrata comunale che dà accesso anche alle unità confinanti.

L'area pertinenziale a nord, antistante l'ingresso pedonale al piano terra è delimitata da una recinzione con cancello pedonale.

Al piano interrato con accesso solo dall'esterno e da sud, è presente l'autorimessa costituita da un unico vano. Dalle planimetrie vi è una porta di collegamento con l'unità confinante ma non è stato possibile accertare se la stessa sia aperta o tamponata a causa del diverso materiale accatastato sul posto. In merito l'esecutata riferisce che dalla data di acquisto dell'immobile (28/06/2024) sia il collegamento tra autorimesse che il collegamento tra le zone giorno tra le due unità adiacenti (presenti sugli atti edilizi e catastali), sono stati tamponati definitivamente ma non regolarizzati né catastalmente né dal punto di vista edilizio.

All'appartamento si accede da nord, ovvero dall'area pertinenziale passando su aree di altra proprietà, con un solo accesso pedonale. L'ingresso si apre sulla zona giorno di circa 22 mq con altezza di circa 2,45 ml, da questa una scala conduce al piano primo dove è presente un disimpegno di circa 2 mq su cui si aprono una camera di circa 12 mq, un guardaroba/ripostiglio di circa 8 mq ed un bagno di circa 4 mq. Il piano primo ha solaio in andamento con travi e tavolato a vista e misura un'altezza minima di circa 2,00 ml ed un'altezza massima di circa 3,15 ml.

I vani hanno forma regolare, rispettano le dimensioni minime necessarie e sono dotati di forometrie che consentono il giusto rapporto di superficie finestrata apribile e illuminazione diretta naturale.

Si rimanda alla visione della documentazione fotografica di cui all'allegato n. 2 alla presente, nonché alle planimetrie di cui all'allegato n. 3 alla presente.

Il sottoscritto ha 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), dalla sovrapposizione si evince che la sagoma dell'intero fabbricato e del lotto catastale corrispondono con un buon grado di approssimazione all'ortofoto (vedasi allegato n. 4 alla presente).



Anno: 2015 - Ortofoto



Questo documento NON ha valore legale.

ECCSMN73C20E070N - 4842477b-dfbd-4493-a894-7c8d7603081c

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

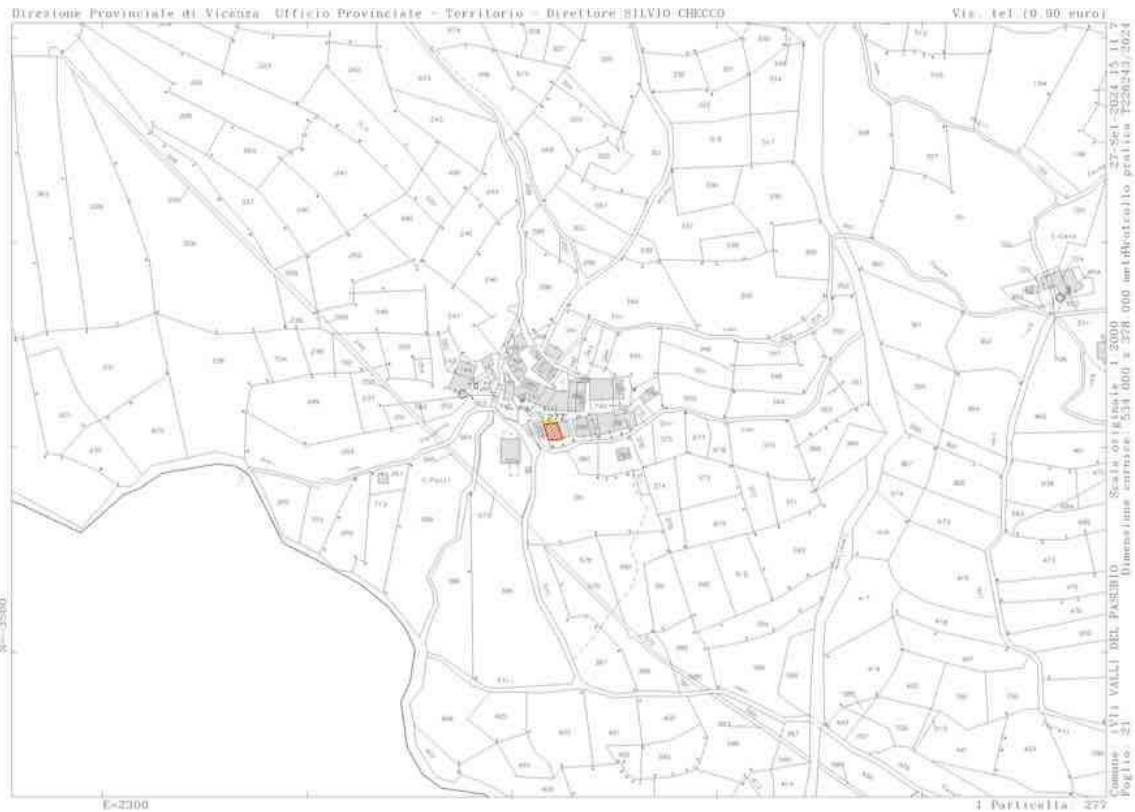


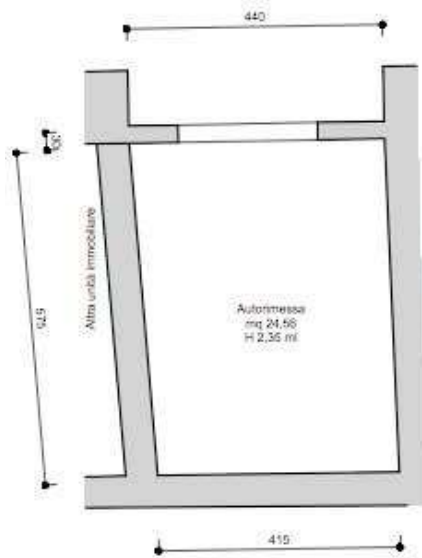
Figura 2. Estratto mappa catastale.



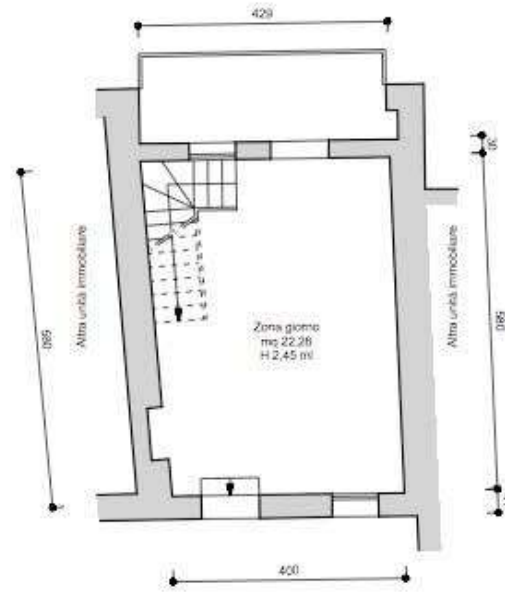
RILIEVO DELLO STATO ATTUALE



PIANTA PIANO INTERRATO
Scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1:100

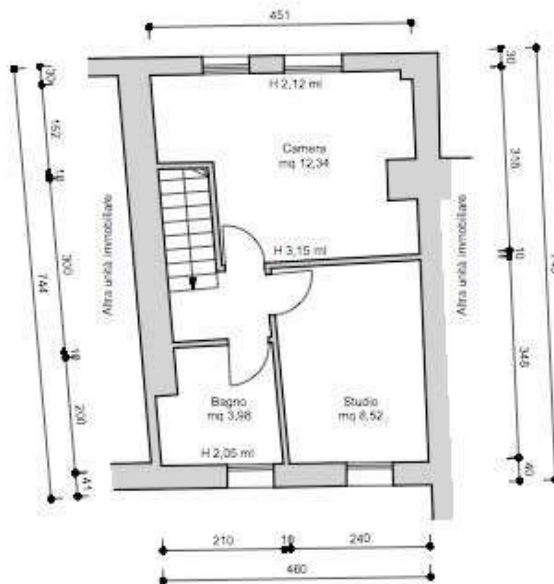


Figura 3. Planimetria immobili.





CONO VISUALE N° 1

IMMAGINE FREGIATE CON FOTOCAMERA DIGITALE E APPENDIOTE CON STAMPANTE LASER



CONO VISUALE N° 3



CONO VISUALE N° 4

IMMAGINE FREGIATE CON FOTOCAMERA DIGITALE E APPENDIOTE CON STAMPANTE LASER



CONO VISUALE N° 2



CONO VISUALE N° 5



CONO VISUALE N° 6



CONO VISUALE N° 7



CONO VISUALE N° 8

IMMAGINE FREGIATE CON FOTOCAMERA DIGITALE E APPENDIOTE CON STAMPANTE LASER



CONO VISUALE N° 11



CONO VISUALE N° 12

IMMAGINE FREGIATE CON FOTOCAMERA DIGITALE E APPENDIOTE CON STAMPANTE LASER



CONO VISUALE N° 9



CONO VISUALE N° 10



CONO VISUALE N° 13



CONO VISUALE N° 14





CONO VISUALE N° 15

IMMAGINE FOTOGRAFATA CON FOTOGRAFIA DIGITALE E RIPRODOTTA CON STAMPANTE LASER

Figura 4. Foto immobile.

3.5 Certificazione energetica

Per quanto concerne la certificazione energetica l'esecutata non ha fornito l'Attestato di Prestazione Energetica e conseguentemente l'Esperto ha provveduto a redigerlo. L'esecutata ha invece fornito il libretto dell'impianto aggiornato con i codici catasto e la chiave. Va sottolineato che la classe energetica è influenzata dalla presenza della stufa a pellet, in quanto trattandosi di biocombustibile fa aumentare la classe energetica.

Risulta che l'unità oggetto di esecuzione è in classe energetica "A1" con indice pari a 42,25 kWh/m²anno (vedasi attestato riportato all'allegato n. 1). L'APE redatto ha validità di 10 anni fino al 23/12/2034 salvo modifiche all'involucro dell'unità o agli impianti.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 23/12/2024 l'unità di cui alla presente è in proprietà per la quota di 1/1 alla Sig.ra ***** nata a ***** (**), il *****, C.F. ***** e risulta nel possesso della stessa.

L'Esperto ha anche inoltrato richiesta di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati sull'unità, all'Agenzia delle Entrate, ed è pervenuta risposta negativa dall'ufficio di Vicenza.

La documentazione è riportata all'allegato n. 9 alla presente.



Si fa inoltre presente che l'accesso al fabbricato avviene in parte attraverso strada pubblica ed in parte attraverso mappali di proprietà terze. Tale situazione è rimasta invariata negli anni e non vi è menzione alcuna negli atti di provenienza. Si ritiene sia da considerarsi un diritto acquisito nel tempo.

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

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutata dal figlio minore e dal compagno.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

In riferimento alla situazione catastale attuale degli immobili oggetto di pignoramento, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati (vedasi allegato n. 4 alla presente):

- Comune di Valli del Pasubio N.C.E.U., foglio 21° **mappale 277 sub. 8**, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 72 mq, escluse aree scoperte 69 mq, rendita € 154,94, via Penzi, piano T-1.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano dalla variazione per frazionamento del 19/10/1999 n. F04545.1/1999, precedentemente era individuato quale sub. 4. A sua volta il sub. 4 deriva dal mappale 277 graffato al mappale 278 sub. 1 con variazione per ampliamento e ristrutturazione del 08/02/1994. I mappali 277 e 288 erano presenti fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il mappale 277 risulta essere ente urbano di 330 mq a seguito di variazione d'ufficio del 06/10/1993 ricomprendendo il mappale 284, precedentemente il mappale 277 risulta essere ente urbano fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1974.

- Comune di Valli del Pasubio N.C.E.U., foglio 21° **mappale 277 sub. 5**, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita € 31,81, via Penzi, piano S1.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da variazione del 08/02/1994 per ampliamento e ristrutturazione; successivamente non sono intervenute modifiche ai dati identificativi catastali.

Il mappale 277 risulta essere ente urbano di 330 mq a seguito di variazione d'ufficio del 06/10/1993 ricomprendendo il mappale 284, precedentemente il mappale 277 risulta essere ente urbano fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1974.

5.2 Intestatari catastali storici

Le unità oggetto della presente, catastalmente hanno avuto le seguenti intestazioni:

- ***** nato a ***** (**), il *****, C.F. ***** e ***** nata a ***** (**), il *****, C.F. ***** da impianto meccanografico del 30/06/1987 al 05/11/1999. Nota: il codice fiscale di ***** non corrisponde nella visura catastale con quello di cui alla trascrizione dell'atto di compravendita.
- ***** nata a ***** il *****, C.F. ***** dal 05/11/1999 al 28/06/2004;
- ***** nata a ***** (**), il *****, C.F. *****.



5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli indicati nella trascrizione, nonché a quelli riportati in visura catastale; vi è quindi corrispondenza tra gli stessi.

Per quanto concerne l'atto di provenienza, sono state acquistate le unità come da pignoramento e trascrizione dello stesso.

5.4 Giudizio di conformità catastale

In riferimento alla situazione catastale l'Esperto ha eseguito un rilievo dello stato attuale, ed è stata eseguita successivamente la sovrapposizione con le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza.

Le differenze che sono state riscontrate sono lievi relative per lo più a differenze interne.

Nel caso di vendita dell'immobile le planimetrie dovranno essere aggiornate con la corretta rappresentazione grafica dello stato attuale. Il costo per eseguire la variazione catastale completa di spese tecniche, oneri, diritti di segreteria, IVA e Cassa previdenziale, è pari a 1.200,00 €.

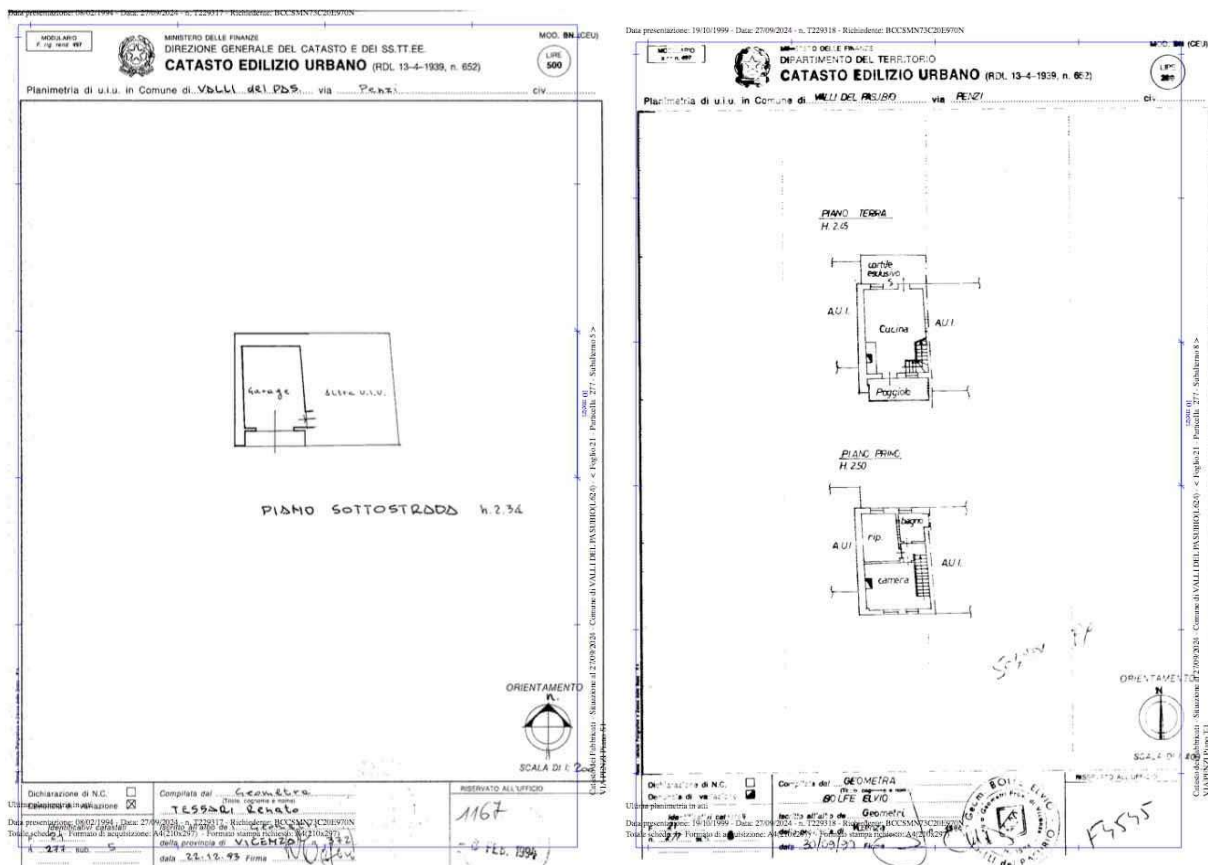


Figura 5. Planimetrie catastali dei beni.

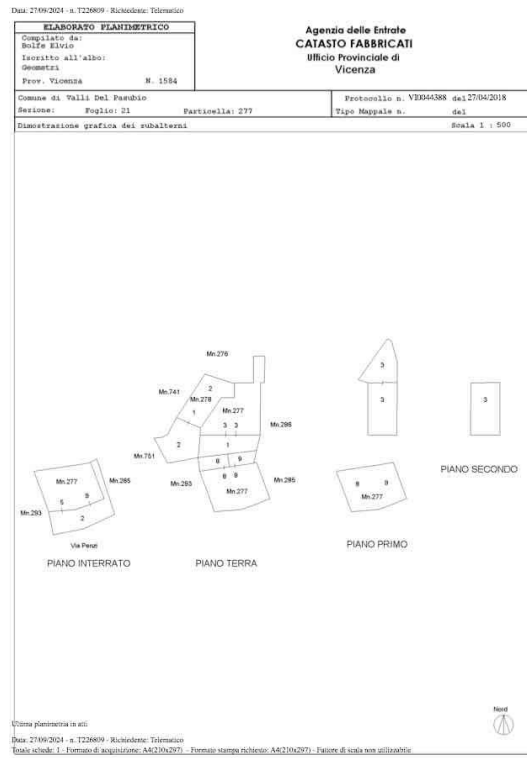


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

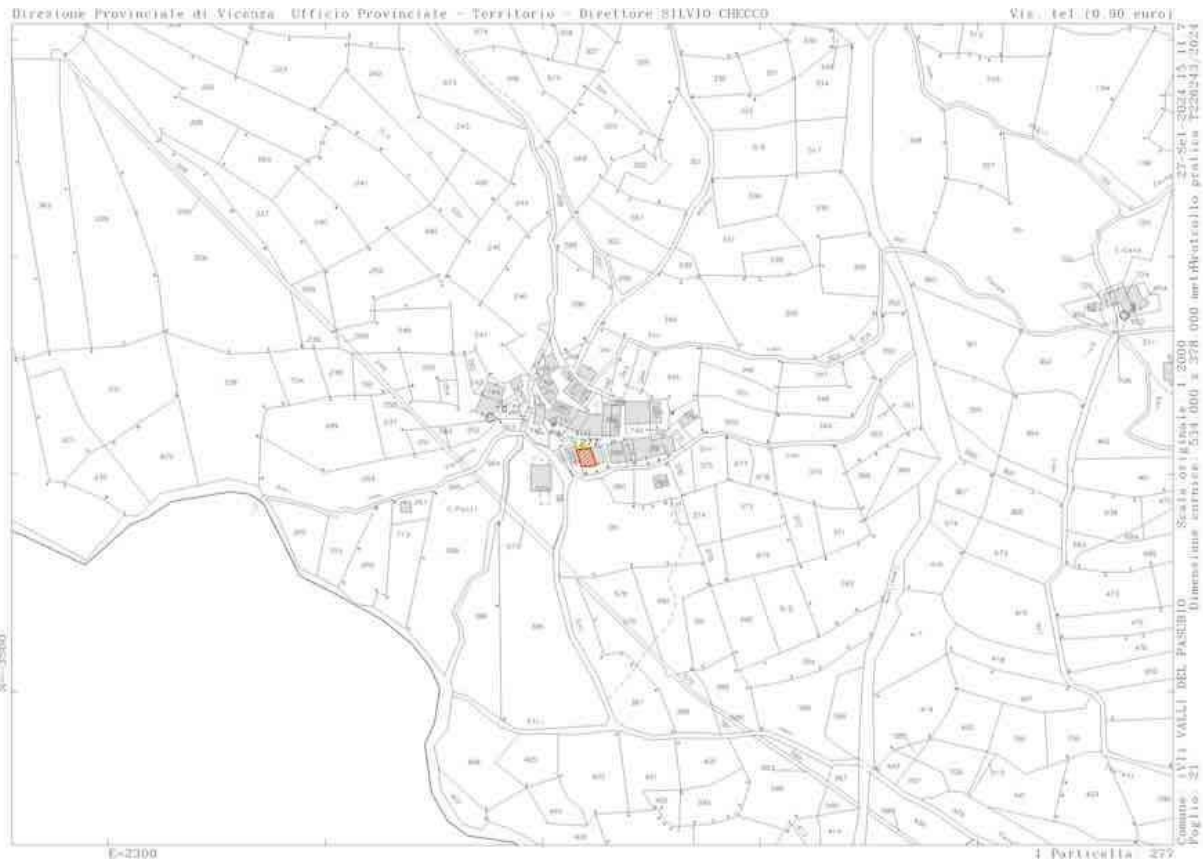


Figura 7. Estratto mappa catastale



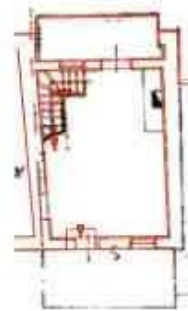
SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE E PLANIMETRIE CATASTALI



**PIANTA PIANO INTERRATO
AUTORIMESSA - Scala 1:200**



**PIANTA PIANO TERRA
APPARTAMENTO - Scala 1:200**



**PIANTA PIANO PRIMO
APPARTAMENTO - Scala 1:200**



Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Le unità oggetto della presente nel ventennio si sono trasmesse come segue.

- Con atto di compravendita rep. 124.667, del 05/11/1999 del Notaio Dott. Giulio Carraro di Schio, registrato a Schio il 23/11/1999 al n. 1848 serie 2V, trascritto a Schio il 02/12/1999 R.G. 13144 R.P. 9653, i Sig.ri ***** nato a ***** (**), il ***** (**) il *****, C.F. ***** e ***** nata a ***** (**), il *****, C.F. ***** vendevano alla Sig.ra ***** nata a ***** il *****, C.F. ***** le unità in esame comprese le quote sui beni comuni non censibili.
- Con atto di compravendita rep. 10.629, racc. 3.874, del 28/06/2004 del Notaio Dott. Alberto Bonato di Schio, registrato a Schio il 06/07/2004 al n. 2220 serie 1T, trascritto a Schio il 07/07/2004 R.G. 7866 R.P. 5772, la Sig.ra ***** nata a ***** il *****, C.F. ***** vendeva le unità in esame comprese le quote sui beni comuni non censibili alla Sig.ra ***** nata a ***** (**), il *****, C.F. *****.

Si fa inoltre presente che l'accesso al fabbricato avviene in parte attraverso strada pubblica ed in parte attraverso mappali di proprietà terze. Tale situazione è rimasta invariata negli anni e non vi è menzione alcuna negli atti di provenienza. Si ritiene sia da considerarsi un diritto acquisito nel tempo.

All'allegato n. 5 alla presente si riporta la copia dell'atto di provenienza.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Valli del Pasubio e per quanto concerne l'immobile e l'unità oggetto della presente sono state fornite e reperite le seguenti pratiche (vedasi allegato n. 7 alla presente).

- Concessione Edilizia n. 958 del 29/07/1983 rilasciata a ***** e ***** per ristrutturazione di civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 958 variante a sanatoria del 24/09/1987 rilasciata a ***** e ***** per variante a sanatoria di civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 166 del 21/09/1992, prot. 4591/11/tec/92 rilasciata a ***** e ***** per ristrutturazione con cambio di destinazione 2° variante alla C.E. n. 958/83 con rinnovo;
- Certificato di Abitabilità n. 0006 del 14/04/1994 rilasciato a ***** e *****.

7.2 Abusi/difficoltà riscontrati

L'accertamento di conformità viene eseguito limitatamente alle unità oggetto di esecuzione, escluse quindi le altre parti di immobile.



Il sottoscritto ha eseguito rilievo delle unità e le ha poi sovrapposte con gli elaborati di progetto approvato di cui all'ultima Concessione Edilizia rilasciata ovvero quelli della variante del 1992.

Come già anticipato dagli elaborati allegati a tale concessione le unità in esame erano strettamente collegate a quelle limitrofe con delle porte che risultano tamponate da prima dell'acquisto dell'immobile da parte dell'esecutata. In particolare una porta al piano interrato di collegamento tra l'autorimessa in esame ed il confinante ripostiglio ed una al piano terra di divisione tra la zona giorno attuale ed un salotto confinante. Altresì l'ingresso al piano terra avveniva dall'unità limitrofa e nella zona giorno erano presenti solo due finestre, dove attualmente è invece stata ricavata una finestra ed una porta di ingresso.

Sono state rilevate inoltre alcune leggere differenze interne che rientrano nelle tolleranze previste dalla normativa vigente.

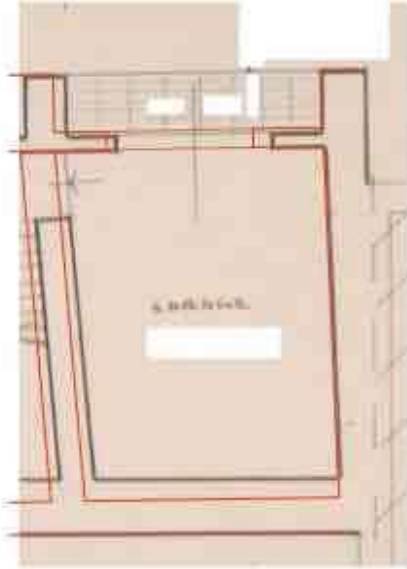
Le unità risultano quindi, allo stato attuale, non conformi al progetto approvato ma materialmente suddivise dalle unità immobiliari adiacenti.



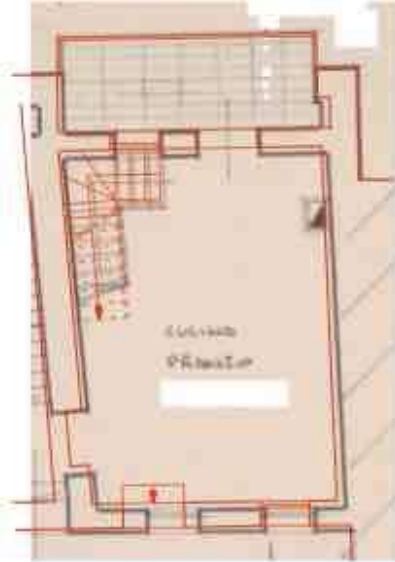
SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE E PROGETTO APPROVATO



PIANTA PIANO INTERRATO
Scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1:100

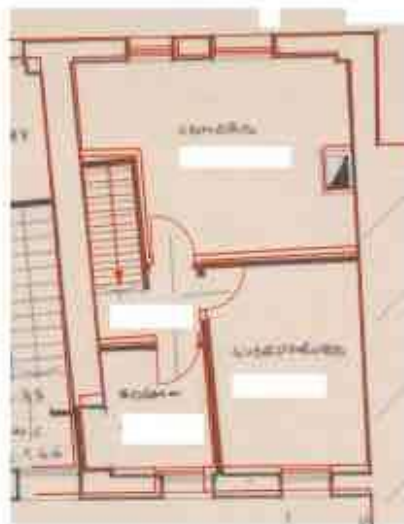


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



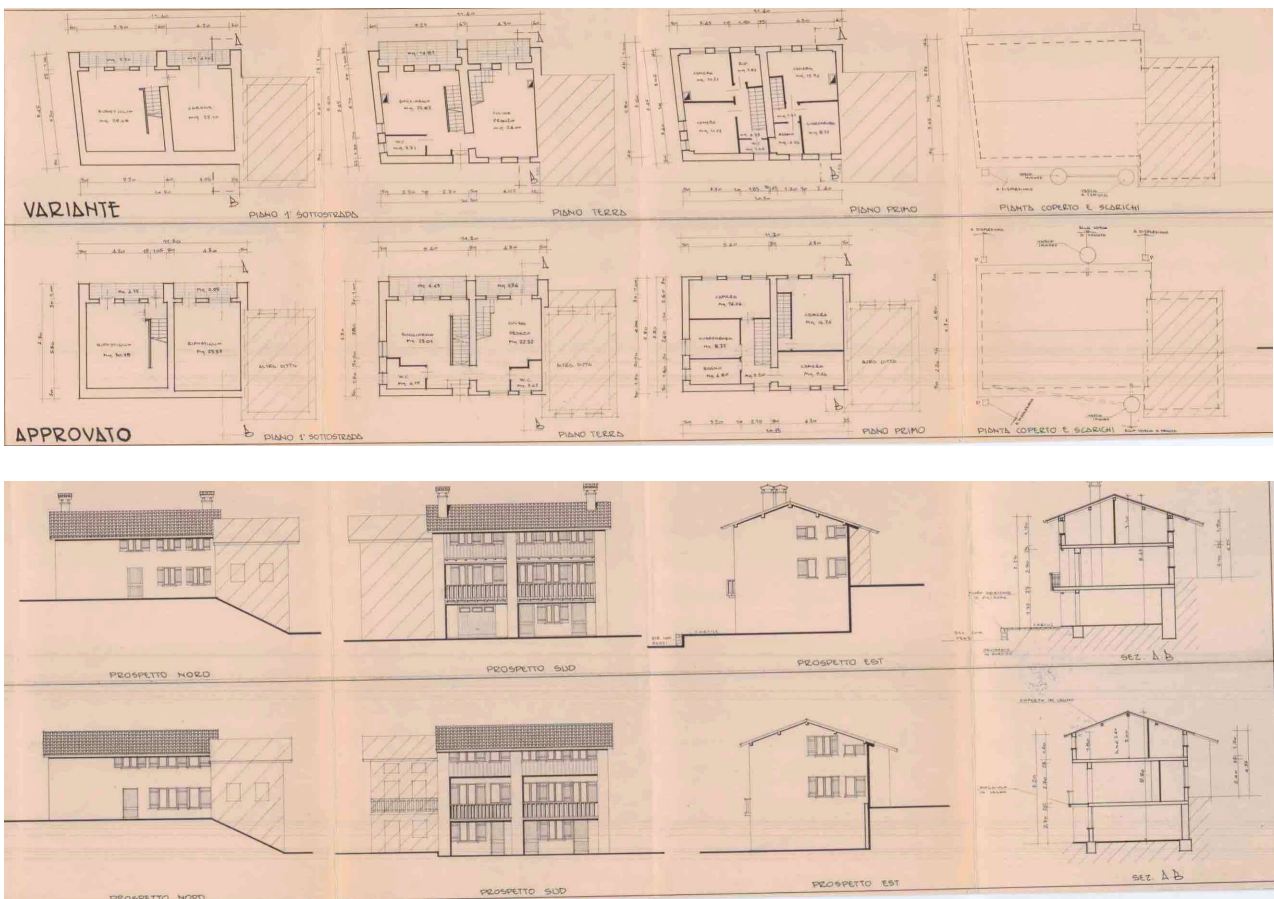
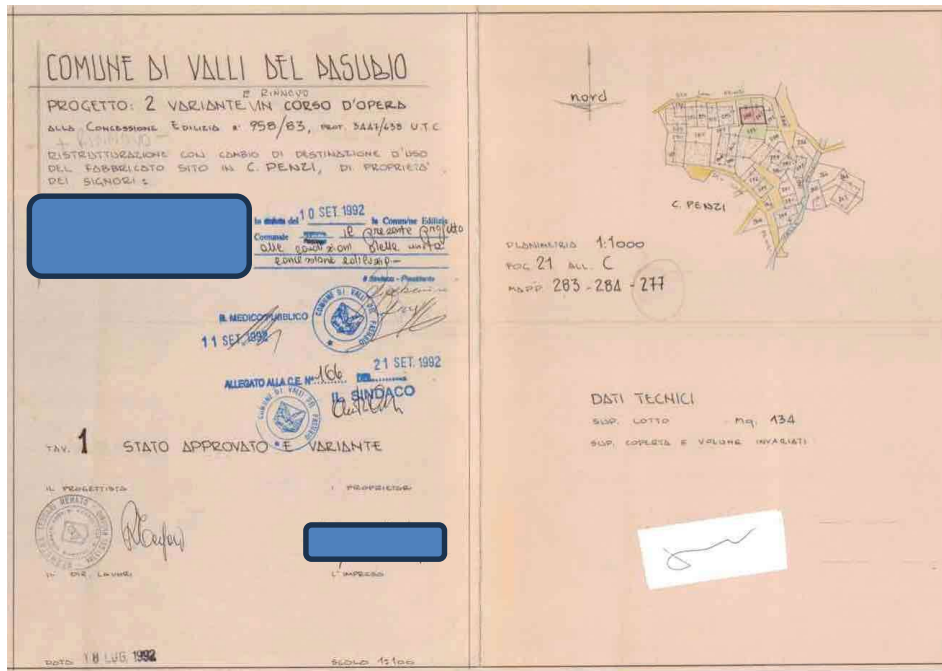


Figura 10. Stato approvato.



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Secondo quanto precisato al paragrafo precedente l'unità necessita di regolarizzazione per alcune differenze interne e prospettiche, in particolare essendo l'edificio ricadente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico sarà necessario provvedere alla presentazione di pratica a sanatoria con reperimento di autorizzazione paesaggistica da richiedere mediante accertamento di compatibilità paesaggistica.

Il costo sarà quindi complessivo del rilievo dello stato di fatto, presentazione di idonee pratiche, pagamento dei diritti di segreteria e delle sanzioni previste Iva e Cassa previdenziale per un totale di € 6.000,00, ogni onere incluso.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, trattandosi di fabbricato, l'Esperto non ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica; allo stato attuale, nel Comune di Valli del Pasubio, è presente il Piano degli Interventi vigente secondo cui l'immobile in questione ricade all'interno della zona di tessuto urbanistico Tipo 2 come da art. 53 delle N.T.O., ricade all'interno dell'ambito di centri storici minori, è sottoposto a vincolo paesaggistico e rientra nelle fasce di rispetto di pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo.

Il tessuto urbanistico tipo due, corrisponde a centri storici individuati nell'Atlante Regionale di cui alla L.R. 80/80 come modesta entità, all'interno dei quali gli interventi sui manufatti di riconosciuto valore storico monumentale dovranno avere particolare riguardo. Comprende agglomerati insediativi di contrada e singoli edifici che conservano nell'impianto urbanistico e nella struttura una formazione antica legata a funzioni economiche di tipo primario. Si rende opportuno il recupero del patrimonio esistente con interventi di risanamento, ristrutturazione e manutenzione. Gli interventi si attuano in modo diretto. È assentibile l'integrazione della residenza con funzioni commerciali turistiche purché non venga compromesso il tessuto edilizio storico e le capacità infrastrutturali di mobilità della zona.

Si rimanda alla visione delle Norme del Piano degli interventi e della documentazione riportata all'allegato n. 7 alla presente.

7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, 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 7.3, precisando che il fabbricato è sottoposto a vincoli di natura urbanistica.

Per quanto concerne vincoli riportati da atti di provenienza non ne sono stati evidenziati e non sono stati riscontrati altri vincoli.



8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 23/12/2024)

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare alle visure ipotecarie aggiornate alla data del 07/07/2024, ha eseguito ulteriori verifiche in data 23/12/2024 aggiornate a tutto il 23/12/2024 (vedasi allegato n. 6 alla presente). Sulla base delle visure e delle verifiche redatte dal sottoscritto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati che verranno cancellate e/o ridotte, è il seguente:

Iscrizione in data 31/12/2007 R.G. 15484 R.P. 3309

Favore: Banca Alto Vicentino con sede in Schio (VI), C.F. 00210200242.

Contro: ***** nata a ***** (** il ***** , C.F. *****.

Per: ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Dott. Bonato Alberto di Schio rep. 16738/7524 del 20/12/2007, per un importo capitale di € 75.000,00 ed un importo totale di € 112.500,00.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Valli del Pasubio, foglio 21°, mappale 277, sub. 8, categoria A/3, consistenza 3 vani, via Penzi, piano T, sub. 5, categoria C/6, consistenza 22 mq, via Penzi, piano ST.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'iscrizione, l'importo sarà pari ad € 35,00 di imposta salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione.

Trascrizione in data 12/07/2024 R.G. 7062 R.P. 5550

Favore: BVR Banca – Banche Venete riunite credito cooperativo di Schio, Pedemonte, Roana e Vestenanova – Società Cooperativa con sede in Schio (VI), C.F. 00210200242.

Contro: ***** nata a ***** (** il ***** , C.F. *****.

Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza rep. 3.649 del 14/06/2024.

Immobili: N.N.C.E.U. Comune di Valli del Pasubio, foglio 21°, mappale 277, sub. 8, categoria A/3, consistenza 3 vani, via Penzi, piano T, sub. 5, categoria C/6, consistenza 22 mq, via Penzi, piano ST.

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

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

Come sopra anticipato, le note di cui al paragrafo precedente verranno cancellate e/o ridotte con l'aggiudicazione del bene. In particolare trattasi di:

- Iscrizione in data 31/12/2007 R.G. 15484 R.P. 3309
- Trascrizione in data 12/07/2024 R.G. 7062 R.P. 5550

9. SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto della presente procedura non ricade su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Il bene oggetto della presente procedura non è gravato da censo, livello o uso civico.



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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Le unità in esame non sono inserite in condominio. Va precisato che al piano interrato, nel muro antistante l'autorimessa è presente una nicchia contenente due contattori dell'energia elettrica di cui uno relativo alle unità in esame e l'altro dell'unità confinante.

Altresì catastalmente è presente una porta al piano interrato che collega l'autorimessa oggetto della presente al ripostiglio limitrofo (ricadente su altra unità), non è stato possibile verificare con certezza se tale porta sia tamponata o se sia esistente.

Non vi sono spese condominiali.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

I beni oggetto di pignoramento, 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 e 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 eventuale 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.

Sono doverose alcune premesse sulla base delle quali l'Esperto ha provveduto a definire il valore degli immobili e la ricerca dei comparabili:

- sono state trovate tre compravendite di immobili posti in contrade del Comune di Valli del Pasubio ma non esattamente nella medesima contrada ritenendoli comunque validi visto il mercato immobiliare del Comune;
- le compravendite sono avvenute negli ultimi 14 mesi antecedenti la presente relazione e quindi nel medesimo periodo economico;
- si è prestata attenzione al grado di manutenzione delle unità prese a confronto ed a quella in esame, tenendo in considerazione che le unità in esame hanno uno stato di manutenzione superiore rispetto a quelle degli immobili compravenduti e presi quali comparabili;
- le unità individuate hanno superfici differenti ma sono molto simili a quelle oggetto della presente.

In particolare per ottenere il valore finale l'Esperto ha individuato le superfici delle unità, lo stato di manutenzione, il numero di servizi sia delle unità prese come comparabili, sia del subject.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

Per la determinazione del valore finale di vendita della proprietà sottoposta ad esecuzione, vanno altresì tenuti in considerazione:

- che l'immobile in esame è utilizzato direttamente dalla proprietà;
- che vi è necessità di regolarizzazione dei beni;
- la presenza di autorimessa pertinenziale che nelle contrade risulta importante;
- l'andamento di mercato immobiliare di immobili simili.

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante



una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per il bene pignorato la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 29/12/2024 risulti essere pari a:

€ 70.000,00 (settantamila/00 €), pari a 773,05 €/m² tenuto in considerazione che la superficie commerciale è pari a 90,55 mq.

Al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia come si vedrà con maggiore dettaglio al paragrafo successivo”.

Si rimanda alla visione dell'allegato n. 8 alla presente per le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.200,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 6.000,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € X.000
- altri costi/oneri: € X.000

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni. Si precisa che la detrazione tiene in considerazione anche le problematiche



relative all'accessibilità tramite servitù non trascritta e la necessità di concedere la servitù di passaggio ai proprietari dei beni ad ovest del fabbricato in questione, nonché alla mancanza di servitù per i sottoservizi mancanti (gas e fognatura).

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 52.300,00 arrotondato ad € 52.000,00 (€ cinquantaduemila /00)."

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'unico trasferimento è quello relativo all'acquisto avvenuto nel 2004, con il quale le unità in esame sono state acquistate per un importo pari ad € 60.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile ha una discreta appetibilità, trattasi di abitazione con una sola camera di superficie inferiore a quella prevista per le camere doppie in una contrada fuori dal centro, dotata di autorimessa pertinenziale e piccola porzione di area pertinenziale esterna, alla quale possono essere interessate persone che vengono da fuori quale seconda abitazione o persone del luogo.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento in questione è relativo all'intera proprietà in capo all'esecutata, per la quota di 1/1, e riguarda un'unica abitazione con relativa autorimessa. Non si ritiene quindi di provvedere alla divisione dei beni e della quota.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati

Essendo la proprietaria dell'immobile di cui alla presente soggetto privato si è provveduto a reperire i certificati anagrafici e di stato civile, presso gli uffici anagrafe e stato civile del Comune di Valli del Pasubio.

La Sig.ra ***** nata a ***** (** il *****, C.F. ***** è residente all'interno delle unità oggetto di pignoramento ovvero in Comune di Valli del Pasubio (VI), in via Penzi 8A dal 20/07/2004 ad oggi.

All'allegato n. 9 alla presente sono riportati i certificati reperiti.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

La Sig.ra ***** risulta essere di stato civile libero.

All'allegato n. 9 alla presente sono riportati i vari certificati reperiti.

15. LOTTI

I beni oggetto della presente sono gli unii beni pignorati e vengono venduti in un unico lotto.



16. OSSERVAZIONI FINALI

L'esperto incaricato alla presente procedura, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- Trattasi di una porzione di abitazione di contrada inserita in un edificio in linea; trattasi di porzione centrale con esposizione sui lati nord e sud e confinante con altri fabbricati ad est ed ovest.

L'edificio è sviluppato su un piano interrato e due piani fuori terra. Al piano interrato è presente un'autorimessa mentre al piano terra troviamo la zona giorno ed al piano primo una camera singola, un guardaroba/ripostiglio ed un bagno. Sul lato nord è presente anche una piccola porzione di area esterna pertinenziale delimitata che funge da ingresso all'abitazione stessa. Al piano terra è presente un terrazzo, con affaccio sulla vallata. La superficie esterna lorda (su più piani compreso il piano sottotetto non regolare) è pari a 91 mq.

- Le unità sono site in via Penzi n. 8A, nel Comune di Valli del Pasubio (VI).
- La costruzione del fabbricato risale presumibilmente ai primi anni del 1900 e successivamente è stata oggetto di profonda ristrutturazione nella prima metà degli anni '90.
- Il complesso sorge circa 6 Km dal centro del Comune di Valli del Pasubio, in una contrada immersa nel verde ed in zona collinare. Si tratta di una zona completa dei servizi principali di urbanizzazione primaria.
- Le condizioni dell'immobile sono discrete.
- L'immobile è attualmente occupato dalla proprietaria.
- Vi è necessità di regolarizzazione edilizio urbanistica e catastale mediante presentazione delle idonee pratiche.
- Va verificata la presenza di collegamento tra l'autorimessa ed il ripostiglio confinante.
- Il lotto ha una buona appetibilità.
- Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1.
- Il prezzo base di stima corretto tiene in considerazione l'attuale periodo economico.

Valore di mercato € 70.000,00.

Valore di stima corretto € 52.000,00.

Marostica, li 27/12/2024

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Documentazione urbanistica, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto di matrimonio
10. Documentazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile
11. Ricevuta invio perizia alle parti

