



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 274/2021 RGE (con riunita la N. 440/2023 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:

Esecutati:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26/09/2024**

Identificazione beni: Beni in Gallio (VI), Via Roma, 3

Dati Catastali: NCEU, Foglio 32,

p.lle 548 sub. 3 (D/2) – 1430 (D/2) – 1431 (D/2)

per il diritto di piena proprietà **per la quota di 6/10**

Esperto stimatore: **Geom. Michele Multineddu** - Via Friuli, 8 Bassano del Grappa

mail: studio.multineddu@alice.it – tel: 3392851389 / 0424502212

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto, 63 Longare

mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **274/2021**, promossa da:

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/09/2024

Esperto stimatore: Geom. Michele Multineddu

Diritto pignorato (pag. 10): piena proprietà **per la quota di 6/10**

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 10-15-78):

Tipologia bene pignorato (pag. 10): albergo con ristorante e bar e con corte esclusiva

Ubicazione (pag. 8): Gallio (VI), Via Roma, 3

Dati catastali attuali dei beni (pag. 46): NCEU, Foglio 32, p.lla **548, sub. 3**, cat. D/2, rendita €. 10.101,30 – p.lla **1430**, cat. D/2, rendita €. 549,00 – p.lla **1431**, cat. D/2, rendita €. 440,02

Metri quadri (pag. 17): sup. lorda fuori terra mq. 1.052,00 circa, entro terra mq. 241,00 circa, poggioli/terrazza mq. 144,10 circa, manufatto esterno mq. 13,00 circa, corte mq. 420,00 circa.

Stato di manutenzione (pag. 18): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 15-50): alcune differenze sulle quote e sugli originari identificativi catastali pignorati

Situazione catastale - irregolarità (pag. 56): nessuna difformità

Situazione urbanistica/edilizia - irregolarità/abusi (pag. 56): vi sono difformità edilizie, costi necessari presunti per la loro regolarizzazione / rimozione = €. 18.000,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 75): €. 1.676.000,00 (quota 6/10 = €. 1.005.600,00)

Date/valori comparabili reperiti (allegato 8.a): stima con metodo del costo (Cost Approach)

Valore di vendita forzata proposto (76): €. 1.409.000,00 (quota 6/10 = €. 845.400,00)

Valore debito: €. 161.517,97, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 45): occupato da Società, con socio amministratore il procedente

Titolo di occupazione (pag. 45): contratto di locazione ultranovennale, stipulato il 16.12.1993

Oneri (pag. 72): nessuno noto

APE (pag. 44): è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica – immobile in Classe E

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 72): nessuno noto.

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

Lotti (pag. 80): unico

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

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

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

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

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

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

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

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

* * *

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	8
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	8
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale dei beni	10
3.3	Confini N-E-S-O	16
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	16
3.5	Certificazione energetica	44
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	45
4.1	Possesso	45
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	45
5.	ASPETTI CATASTALI.....	46
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	46
5.2	Intestatari catastali storici	46
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	50
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	51
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	56
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	56
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	61
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	61
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	63
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	70
7.4	Perimetro del “mandato”	70
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	72
8.1	Oneri e vincoli.....	72
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 12.08.2024)	72
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	73
9.	SUOLO DEMANIALE.....	74
10.	USO CIVICO O LIVELLO	74

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	74
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	74
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	75
12.1 Metodo di valutazione	75
12.2 Stima del valore di mercato.....	75
12.3 Determinazione del valore a base d'asta	76
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi	77
12.5 Giudizio di vendibilità'	77
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	78
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI	80
14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati	80
14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori.....	80
15. LOTTI	80
16. OSSERVAZIONI FINALI.....	80
ELENCO ALLEGATI.....	81

* * *

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con firma digitale in data 09.09.2021, a seguito di nomina dell'Ill. Giudice Dott. Luca Prendini, il sottoscritto esperto, Geometra Michele Multineddu, ha accettato l'incarico, prestato giuramento di rito e preso cognizione del quesito posto.

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

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca e richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), per ottenere vari titoli di provenienza del bene;
- richiesta telematica presso l'Archivio Notarile di Vicenza, per ottenere vari titoli di provenienza del bene;
- accesso diretto presso l'Archivio di Stato di Bassano del Grappa, per verificare la documentazione relativa all'impianto catastale del bene;
- accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Gallio, con richiesta di accesso agli atti per verifica della documentazione conservata all'interno dei loro archivi e per richiesta delle informazioni Urbanistiche necessarie;
- accesso telematico presso l'Ufficio Servizi Demografici e Stato Civile dei Comuni di Asiago e Dueville, per ottenere i Certificati di Residenza storici e di stato civile degli esecutati;
- richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, per verificare la presenza di Contratti di locazione del bene.

Mediante comunicazione alle parti tramite lettera raccomandata e posta certificata, il sottoscritto ha fissato per il giorno 25.10.2021 il sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito ha trovato nei luoghi il Custode Giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), con cui precedentemente si era concordata la visita, ed il procedente Sig. _____ che ha consentito l'accesso all'immobile.

E' stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito il rilievo del bene ed il necessario rilievo fotografico.

Nel sopralluogo era presente anche l'arch. Dario D'Oria, redattore dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Si segnala che, successivamente al primo sopralluogo, sono conseguite le seguenti operazioni:

- con richiesta di istruzioni in data 13.01.2022 e con relazione in data 09.05.2022, il sottoscritto segnalava al Sig. Giudice che una porzione del fabbricato oggetto di esecuzione insisteva anche su terreni non colpiti dal pignoramento (mappali 546 e 584), e che il mappale 546 e parte del mappale 548 (ex 592) risultavano intestati ad altra ditta;
- nell'udienza del 23.09.2022 il legale del procedente chiedeva un rinvio per potere radicare giudizio

- di usucapione nei confronti dei mappali 546 e 592;
- nell'udienza del 15.12.2022, V.S. sospendeva le operazioni peritali in attesa della definizione del giudizio di usucapione delle aree interessate;
 - in data 01.08.2023 il legale del precedente comunicava che con Sentenza rep. 2119/2023 del 11.07.2023, il Tribunale di Vicenza aveva dichiarato la maturata usucapione dei mappali 546 e 592 a favore delle parti procedente ed esegutate (in parte);
 - in data 14.11.2023 il sottoscritto comunicava che il terreno mappale 546 ed anche il terreno mappale 584, sui quali insiste una porzione dell'immobile interessato dalla procedura, non risultavano ancora pignorati. Segnalava inoltre che il fabbricato ad uso albergo risultava accatastato solamente nella porzione del mappale 548 pignorato, mentre la porzione dell'immobile insistente sui mappali 546 e 584 non era accatastata e nemmeno inserita in mappa catastale;
 - in data 30.11.2023, confermata la disponibilità di parte procedente ad eseguire le necessarie pratiche catastali, il Sig. Giudice incaricava il sottoscritto di procedere in tal senso;
 - nell'udienza del 25.01.2024 il legale del precedente comunicava di avere avviato la nuova procedura di pignoramento dei mappali 546, 584 e 592 (RGE 440/2023);
 - in data 26.02.2024 il Sig. Giudice riuniva il procedimento RGE 440/2023 al procedimento RGE 274/2021, disponendo detta riunione;
 - che nel frattempo sono stati eseguiti ulteriori sopralluoghi con i necessari rilievi dell'immobile tramite strumentazione topografica, per inserire in mappa le porzioni del fabbricato insistenti sui mappali 546 e 584.

* * *

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in zona centrale del Comune di Gallio, a circa ml 200 ad Est della piazza cittadina, ed è posizionato lungo la strada Via Roma, al civico 3.

Il quartiere è prevalentemente residenziale, con prevalenza di alloggi destinati al turismo e con buona presenza anche di attività commerciali.

Fronteggiante il bene sono posizionati il Municipio del paese, l'Istituto scolastico ed il Palazzetto dello sport. Vista la posizione centrale, risulta inoltre ben collegato da servizi pubblici.

Il bene consiste in un edificio destinato ad albergo, ristorante e bar, denominato "Hotel" e classificato con 2 Stelle. La sua costruzione risale ad epoca remota (dalle relazioni tecniche dei progetti approvati e dalle risultanze catastali sembra che il primo corpo di fabbricato sia stato realizzato negli anni 1920-1921) e successivamente oggetto di alcuni ampliamenti e ristrutturazioni negli anni 1965 e 1989, e sviluppato complessivamente su quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

In particolare si precisa che:

- la presente procedura RGE 274/2021, alla quale è stata riunita la RGE 440/2023, comprende l'edificio identificato al Foglio 32 con i mappali 548 sub. 3, 1430 e 1431, sviluppato nei piani Terra, Primo, Secondo ed Interrato, ed anche l'intera corte esclusiva situata nel lato Nord.

Non comprende invece l'unità identificata al Foglio 32 mappale 548 sub. 2, consistente nell'intero piano Terzo del fabbricato (Sottotetto) e con destinazione catastale di deposito (C/2). All'Agenzia del Territorio di Vicenza la suddetta unità mappale 548 sub. 2 risulta intestata a _____ per la quota di 1/2 e _____ per la quota di 1/2, ma si riscontra con atto di compravendita in data 09.03.1996 rep. 512 notaio Alberto Bonato di Recoaro Terme, _____ vendeva a _____ la sua quota di 6/10 dell'unità (*si veda quanto descritto nel cap. 6.1 e l'atto in allegato 5.m*): l'unità ad uso deposito situata nell'intero piano Terzo del fabbricato, e non oggetto di pignoramento, risulta quindi di proprietà per la quota di 1/1 di _____ (parte procedente);

- pur essendo il bene pignorato composto da un'unica unità ad uso albergo, ristorante e bar, come già descritto nel precedente capitolo è stato necessario eseguire alcune operazioni catastali e di usucapione, che hanno comportato la suddivisione del fabbricato in tre mappali ed in tre planimetrie catastali "unite di fatto", le quali assieme costituiscono l'unità pignorata ma con proprietà in parte differenti. Più precisamente (*si veda la planimetria generale Figura 3.a a pag. 21*):
 - la porzione identificata al Catasto Fabbricati con il **mappale 548 sub. 3**, è intestata a _____ per la quota di 6/10 (deceduto ma non è stata ancora effettuata la Denuncia di Successione, e gli eredi risultano gli attuali esecutari _____ per la quota di 2/10 ciascuno) ed a _____ per la quota di 4/10 (attuale procedente).

La porzione mappale 548 sub. 3 comprende la maggior parte dell'unità, ed in particolare:

piano Terra: sala bar, ingresso/hall dell'albergo, sala pranzo con servizi igienici, porzione Sud della sala cucina;

piano Primo: comprende l'intero piano, composto da n. 10 camere, ciascuna con bagno interno, con esclusione della porzione Nord della terrazza;

piano Secondo: comprende l'intero piano, composto da n. 10 camere, ciascuna con bagno interno;

piano Interrato: comprende l'intero piano, composto da vari depositi, cantina, lavanderia e sala macchine ascensore, con esclusione del locale Centrale Termica a Nord.

- la porzione identificata al Catasto Fabbricati con il **mappale 1430**, è intestata a _____ per la quota di 3/10 ciascuno (attuali due esegutati, con esclusione della terza esegutata _____ ed a _____ per la quota di 4/10 (attuale procedente).

Consiste nella porzione ex mappale 546, usucapito con Sentenza rep. 2119/2023 del 11.07.2023 (*allegato 5.p*), alla quale non ha partecipato l'esegutata _____ e comprende la parte Nord/Ovest dell'unità, ed in particolare:

piano Terra: stanza amministrazione e dispensa nel lato Nord, porzione Nord/Ovest della sala cucina, porzione di corte esclusiva;

piano Primo: porzione Nord/Ovest della terrazza;

piano Interrato: locale Centrale Termica a Nord, con scala di accesso dal piano Terra.

- la porzione identificata al Catasto Fabbricati con il **mappale 1431** è, come per il mappale 548 sub. 3, intestata a _____ per la quota di 6/10 (deceduto ma non è stata ancora effettuata la Denuncia di Successione, e gli eredi risultano gli attuali esegutati _____ per la quota di 2/10 ciascuno) ed a _____ per la quota di 4/10 (attuale procedente).

Comprende la parte Nord/Est dell'unità, ed in particolare:

piano Terra: porzione Nord/Est della sala cucina, porzione di corte esclusiva, manufatto insistente nella corte esclusiva adibito a ripostiglio/deposito;

piano Primo: porzione Nord/Est della terrazza..

Tutto ciò precisato, l'unità oggetto di pignoramento è composta da tre piani fuori terra ed uno interrato, con esclusione quindi del piano Terzo di proprietà della parte procedente (mappale 548 sub. 2).

I piani Terra, Primo e Secondo sono collegati da ampio vano scala centrale, mentre il piano Interrato è accessibile da rampa scala esterna posizionata nel lato Nord dell'edificio.

Inoltre tutti i piani sono serviti da un ascensore posizionato a lato del vano scala, che conduce anche nel piano Terzo non oggetto di pignoramento.

Da quanto descritto, **l'unità al piano Terzo mappale 548 sub. 2, non oggetto di pignoramento, ha quindi in comune con il bene oggetto di esecuzione (mappale 548 sub. 3 – 1430 – 1431): l'ingresso/hall dell'albergo al piano Terra, il vano scala che dal piano Terra collega tutti i piani**

superiori, ed il vano ascensore presente a lato della scala. Oltre naturalmente alle parti comuni previste dall'art. 1117 del Codice Civile.

L'edificio è provvisto di una corte esclusiva posizionata nel lato Nord e posta su giacitura in leggera pendenza, utilizzata parte a prato e parte come deposito legname e attrezzi.

Inoltre anche il marciapiede posizionato a Sud, tra la strada Via Roma ed il fabbricato, risulta in proprietà esclusiva dell'immobile.

All'interno della corte, lungo il confine Est, è posizionato un manufatto ad un piano, destinato a ripostiglio/deposito ed attualmente utilizzato come ricovero animali (cani). Inoltre nella corte sono presenti anche delle tettoie utilizzate per il deposito di legna da ardere, che però dovranno essere rimosse in quanto non regolari (*si veda quanto descritto nel cap. 7.3 a pag. 70*).

La consistenza della corte esclusiva, comprensiva del marciapiede Sud ed al netto del fabbricati sopra insistenti, risulta di circa mq. 420.

Il fabbricato è privo di posti auto esclusivi, anche se a breve distanza nel lato opposto della strada Via Roma (a circa ml. 100) è presente un ampio parcheggio pubblico.

L'edificio ad uso albergo/ristorante/bar ha muratura portante del piano Interrato in calcestruzzo e dei piani fuori terra parte in sasso/mattoni e parte di tipo misto (laterizio/c.a.), solai intermedi in laterocemento, solaio di copertura in travatura lignea, manto di copertura in coppi, lattonerie in lamiera, muri esterni intonacati e tinteggiati, parapetti dei poggioli con ringhiere in metallo e tamponature in legno.

Il manufatto ad uso ripostiglio/deposito, situato nella corte mappale 1431, ha muratura in mattoni di cemento, con copertura in travetti di legno e soprastante manto in lamiera.

* * *

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale dei beni

Diritto:

A. piena Proprietà **per la quota di 2/10** piena Proprietà **per la quota di 2/10**
e piena Proprietà **per la quota di 2/10** e
complessivamente **per la quota di 6/10**, di PORZIONE DI EDIFICIO AD USO ALBERGO –
RISTORANTE - BAR situato ai piani Terra, Primo, Secondo ed Interrato, ubicato in Comune di
Gallio in Via Roma n. 3, consistente precisamente in:

- piano Terra: sala bar, ingresso/hall dell'albergo, sala pranzo con servizi igienici, porzione Sud della sala cucina;
- piano Primo: comprende l'intero piano, composto da n. 10 camere, ciascuna con bagno interno, con esclusione della porzione Nord della terrazza;
- piano Secondo: comprende l'intero piano, composto da n. 10 camere, ciascuna con bagno interno;
- piano Interrato: comprende l'intero piano, composto da vari depositi, cantina, lavanderia e sala macchine ascensore, con esclusione del locale Centrale Termica a Nord.

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

- Comune di Gallio **Foglio 32 mappale 548 sub. 3** (Catasto Fabbricati), categoria D/2, rendita 10.101,30 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 3, piano: S1-T-1-2, il tutto intestato a
con diritti ed oneri reali quali “Proprietà per 6/10” e
con diritti ed oneri reali quali “Proprietà per 4/10”.

- B.** piena Proprietà **per la quota di 3/10** e piena Proprietà **per la quota di 3/10** e complessivamente **per la quota di 6/10**, di PORZIONE DI EDIFICIO AD USO ALBERGO – RISTORANTE - BAR situato ai piani Terra, Primo ed Interrato, ubicato in Comune di Gallio in Via Roma n. 3, consistente precisamente in:
- piano Terra: stanza amministrazione e dispensa nel lato Nord, porzione Nord/Ovest della sala cucina, porzione di corte esclusiva;
 - piano Primo: porzione Nord/Ovest della terrazza;
 - piano Interrato: locale Centrale Termica a Nord, con scala di accesso dal piano Terra.

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

- Comune di Gallio **Foglio 32 mappale 1430** (Catasto Fabbricati), categoria D/2, rendita 549,00 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 3, piano: S1-T, il tutto intestato a
con diritti ed oneri reali quali “Proprietà per 3/10”,
con diritti ed oneri reali quali “Proprietà per 3/10” e
con diritti ed oneri reali quali “Proprietà per 4/10”.

- C.** Piena Proprietà **per la quota di 2/10** piena Proprietà **per la quota di 2/10** e piena Proprietà **per la quota di 2/10** e complessivamente **per la quota di 6/10**, di PORZIONE DI EDIFICIO AD USO ALBERGO – RISTORANTE – BAR situato ai piani Terra e Primo, ubicato in Comune di Gallio in Via Roma n. 3, consistente precisamente in:
- piano Terra: porzione Nord/Est della sala cucina, porzione di corte esclusiva, manufatto insistente nella corte esclusiva adibito a ripostiglio/deposito;
 - piano Primo: porzione Nord/Est della terrazza.

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

- Comune di Gallio **Foglio 32 mappale 1431** (Catasto Fabbricati), categoria D/2, rendita 440,02 Euro, indirizzo catastale: Via Roma n. 3, piano: T,

il tutto intestato a

con diritti ed oneri reali quali “Proprietà per 6/10” e

con diritti ed oneri reali quali “Proprietà per

4/10”.

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

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

Si premette, come già relazionato nel cap. 2, che assieme alla procedura RGE 274/2021 è stata riunita la successiva procedura RGE 440/2023, in quanto dopo le verifiche si era riscontrato che il bene oggetto di pignoramento insisteva anche su terreni non pignorati.

I diritti reali indicati negli atti di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati (eccetto alcune precisioni riportate a fine paragrafo), e questo in forza agli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Per la procedura RGE 274/2021

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 21.05.2021 rep. 2180/2021 a firma Ufficiale Giudiziario di Vicenza, trascritto il 16.06.2021 a Schio ai nn. R.G. 6821 R.P. 5098, a favore di

per la quota di 3/5 di proprietà, contro

per la quota di 1/5 ciascuno di

proprietà,

riguardante i beni, così descritti nella trascrizione:

COMUNE DI GALLIO - CATASTO FABBRICATI

- Foglio 32 – Particella 548 - Subalterno 1 - Natura D/2 alberghi e pensioni - Consistenza /- Indirizzo / - N. civico / – Piano /.

Per la procedura RGE 440/2023

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 02.01.2024 rep. 6100/2023 a firma Ufficiale Giudiziario di Vicenza, trascritto il 08.02.2024 a Schio ai nn. R.G. 1333 R.P. 1071, a favore di

per la quota di 6/10 di proprietà

relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 6/9 di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, contro

per la

quota di 3/10 ciascuno di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1,e conto

per la quota di 2/9 ciascuno di

proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2,

riguardante i beni, così descritti nella trascrizione:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

COMUNE DI GALLIO - CATASTO FABBRICATI

- Foglio 32 – Particella 546 - Natura T Terreno - Consistenza /–

- Foglio 32 – Particella 592 - Natura T Terreno - Consistenza /–

UNITA' NEGOZIALE N. 2

COMUNE DI GALLIO - CATASTO FABBRICATI

- Foglio 32 – Particella 584 - Natura T Terreno - Consistenza /– .

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 02.01.2024 rep. 6100/2023 a firma Ufficiale Giudiziario di Vicenza, trascritto il 10.04.2024 a Schio ai nn. R.G. 3464 R.P. 2755, a favore di

, per la quota di 6/10 di proprietà
relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 6/9 di proprietà relativamente all'unità
negoziale n. 2, contro

per la
quota di 3/10 ciascuno di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, e conto

per la quota di 2/9 ciascuno di
proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2,

riguardante i beni, così descritti nella trascrizione:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

COMUNE DI GALLIO - CATASTO TERRENI

- Foglio 32 – Particella 546 - Natura T Terreno - Consistenza /–

- Foglio 32 – Particella 592 - Natura T Terreno - Consistenza /–

UNITA' NEGOZIALE N. 2

COMUNE DI GALLIO - CATASTO TERRENI

- Foglio 32 – Particella 584 - Natura T Terreno - Consistenza /– .

- Atti di Acquisto relativi:

si rimanda alla complessa ricostruzione storica, notarile e catastale relazionata nei cap. 5.1 e 6.1, riportando solamente gli ultimi passaggi:

- con atto di ricognizione di diritti in data 16.12.1993 rep. 40231 notaio Umberto Caprara di Vicenza ([allegato 5.1](#)), trascritto a Schio in data 24.12.1993 ai n.ri RG 8317 e RP 6436,

convenivano di interpretare le disposizioni testamentarie di ed a seguito delle successioni di

dichiaravano che i beni relativi appartenevano a:

- **per la quota di 6/10;**
- **per la quota di 4/10;**
- **usufruttuaria di ½ della quota di**

Più precisamente i beni venivano così individuati: *fabbricato ad uso albergo, ristorante e bar, ai piani Interrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo (Sottotetto), insistente per intero sui mappali 457,*

548 e 592 di complessivi mq. 433, e su parte dei terreni mappali **546 e 584** di complessivi mq. 415.

- con atto di compravendita in data 09.03.1996 rep. 512 notaio Alberto Bonato di Recoaro Terme ([allegato 5.m](#)), trascritto a Schio in data 27.03.1996 ai n.ri RG 2392 e RP 1884,
vendeva a la propria quota di 6/10 della soffitta al piano Terzo del fabbricato ad uso albergo insistente sui mappali 457, 548 e 592 (ora identificata con il mappale 548 sub. 2).
- in data con conseguente riunione di usufrutto presentata all'Agenzia del Territorio in data 05.12.2011 n. 18835.
- con denuncia di successione di apertasi il 03.07.1996 ([allegato 5.n](#)), registrata all'Ufficio del registro di Thiene in data 08.10.1998 n. 62 vol. 402 e trascritta a Schio in data 05.02.1999 ai n.ri RG 1387 e RP 1102, a seguito di testamento olografo pubblicato con verbale notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa in data 13.11.1996 rep. 51535, al figlio veniva trasferita la quota indivisa di 6/10 dei seguenti beni:
 - Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, prot. 79/1 anno 1969, Via Roma p. T-2-3 (diventato **mapp. 548 sub. 1**);
 - Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, prot. 79/2 anno 1969, Via Roma p. 1-3 (diventato mapp. 548 sub. 2);
 - Comune di Gallio, Catasto Terreni, mappali **457, 548, 592, 584 e 546**.
- in data è deceduto senza lasciare testamento e non risulta presentata la relativa denuncia di successione. I successori risultano gli esegutari
- con atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 27.03.2014 numero RG 934/2014 e numero Cron. 1703/2014 del Tribunale di Vicenza – Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione ([allegato 5.o](#)), trascritta presso la Conservatoria di Vicenza in data 02.04.2014 ai n.ri R.G. 5207 R.P. 4004,
accettavano con beneficio d'inventario l'eredità relitta di
- con Tipo Mappale n. 2585 anno 1997, in atti catastali dal 13.05.2004, **i mappali 457, 548 e 592** venivano fusi **nell'unico mappale 548** di are 4.33.
- con Sentenza emessa dal Tribunale di Vicenza in data 11.07.2023 rep. 2119/2023 ([allegato 5.p](#)), trascritta a Schio in data 20.07.2023 ai n.ri RG 7612 RP 5875, sono stati riconosciuti comproprietari dei mappali 546 e 592 per avvenuta usucapione per la quota di 3/10, per la quota di 3/10 e per la quota di 4/10.

Dalla ricostruzione dei passaggi di proprietà, risulta quindi:

- per il bene al Catasto Fabbricati, **mappale 548 sub. 1**, risultano proprietari:
 - per 2/10 ciascuno, per un totale quota di **6/10**)
 - per 4/10.
- per il bene al Catasto Terreni, **mappale 546**, risultano proprietari:
 - per 3/10 ciascuno, per un totale quota di **6/10**)
 - per 4/10.
- per il bene al Catasto Terreni, **mappale 584**, risultano proprietari:
 - per 2/10 ciascuno, per un totale quota di **6/10**)
 - per 4/10.

Dal confronto tra quanto riportato, vi sono le seguenti difformità e variazioni catastali tra i diritti reali indicati negli atti di pignoramento e gli atti di acquisto trascritti, e precisamente:

relativamente alla procedura RGE 274/2021:

- con successive variazioni catastali eseguite dal sottoscritto, il mappale 548 sub. 1 è stato soppresso e diventato mappale 548 sub. 3;

relativamente alla procedura riunita RGE 440/2023:

- l'Atto di Pignoramento trascritto il 08.02.2024 a Schio ai nn. R.G. 1333 R.P. 1071 riportava erroneamente i beni al Catasto Fabbricati anziché al Catasto Terreni. E' stato quindi nuovamente trascritto in data 10.04.2024 a Schio ai nn. R.G. 3464 R.P. 2755, riportando correttamente i beni al Catasto Terreni;
- l'unità negoziale n. 2 (Foglio 32 mappale 584) risulta colpita per la quota complessiva di 6/9, mentre dagli atti di provenienza la quota complessiva degli esecutati risulta di 6/10;
- l'originario mappale 592 (successivamente fuso nell'attuale mappale 548), è stato colpito per 3/10 in capo a _____ e per 3/10 in capo a _____ in forza di Sentenza per usucapione che non ha interessato la terza esecutata _____ la quale tuttavia risulta essere titolare di una quota dell'unità mappale 548 sub 1 (ora mappale 548 sub. 3);
- con successive variazioni catastali eseguite dal sottoscritto, il mappale 546 al Catasto Terreni è stato soppresso e passato al Catasto Fabbricati come **mappale 1430**, ed il mappale 584 al Catasto Terreni è stato soppresso e passato al Catasto Fabbricati come **mappale 1431**.

* * *

3.3 Confini N-E-S-O

- dell'intera particella identificata in Comune di Gallio Fg. 32 mappale 548 sono: lato Nord con mappali 1430, 1431 e 1428, lato Est con mappali 1425, 1427, 1428 e 615, lato Sud con strada Via Roma, lato Ovest con strada pubblica (mappale 1332).
- della porzione di Unità Immobiliare identificata in Comune di Gallio Fg. 32 mapp. 548 sub. 3 (**Albergo – Ristorante ai piani T-1-2-S1**) sono: lato Nord con porzioni “unite di fatto” mappali 1430 e 1431 e con terreno mappale 1428, lato Est con mappali 1425, 1427, 1428 e 615, lato Sud con strada Via Roma, lato Ovest con strada pubblica (mappale 1332);
- della porzione di Unità Immobiliare identificata in Comune di Gallio Fg. 32 mapp. 1430 (**Albergo ai piani T-1-S1**) sono: lato Nord e lato Est con porzione “unita di fatto” mappale 1431, lato Sud con porzione “unita di fatto” mappale 548 sub. 3, lato Ovest con strada pubblica (mappale 1332) e con mappale 477;
- della porzione di Unità Immobiliare identificata in Comune di Gallio Fg. 32 mapp. 1431 (**Albergo ai piani T-1-S1**) sono: lato Nord con mappale 477, lato Est con mappale 1425, lato Sud con porzione “unita di fatto” mappale 548 sub. 3, lato Ovest con porzione “unita di fatto” mappale 1430 e con mappale 477.

* * *

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

In particolare l'immobile destinato ad albergo, ristorante e bar, comprendente quindi le “porzioni unite di fatto” **mappali 548 sub. 3, 1430 e 1431**, ha le seguenti caratteristiche:

piano Terra: ha orientamento verso i lati Nord, Sud ed Ovest, mentre il lato Est è contiguo con altro edificio.

La porzione Sud/Ovest è destinata al Bar, composta da un ampio locale con proprio accesso da Via Roma e da un'altra sala retrostante, con inoltre collegate altre due stanze utilizzate come ufficio amministrazione e ripostiglio.

La porzione centrale è destinata alla Hall dell'albergo, con proprio ingresso da Via Roma tramite portico, e comprende la reception/sala d'attesa, l'ampia scala di collegamento con i piani superiori ed il vano ascensore, che serve tutti i piani, compreso l'Interrato.

Dalla Hall si accede, oltre al locale Bar, alla porzione Sud/Est adibita a Ristorante, composta da un'ampia sala pranzo e dai servizi igienici del piano. Inoltre alla sala pranzo, tramite apposito corridoio, è collegata la cucina posizionata nel lato Nord, provvista di porta di uscita verso la corte adiacente.

Come già descritto, nel lato Nord adiacente alla cucina è presente una corte esclusiva con consistenza di circa mq. 420, posta su giacitura in leggera pendenza, utilizzata parte a prato e parte come deposito legname e attrezzi.

All'interno della corte, lungo il confine Est, è posizionato un manufatto ad un piano, destinato a ripostiglio/deposito ed attualmente utilizzato come ricovero animali (cani). Inoltre nella corte sono presenti anche delle tettoie utilizzate per il deposito di legna da ardere, che però dovranno essere rimosse in quanto non regolari (*si veda quanto descritto nel cap. 7.3 a pag. 70*).

piano Primo: è composto da dieci camere, tutte provviste di bagno interno con doccia e disposte

attorno al vano scala centrale, collegate dai relativi corridoi.

Le cinque camere che si affacciano su Via Roma sono dotate di appositi poggioli, ed inoltre nel lato Nord è presente una terrazza, accessibile dal corridoio centrale. Si precisa che la terrazza non risulta accessibile, in quanto mancante di parapetto protettivo e di pavimentazione.

piano Secondo: è composto anch'esso da dieci camere, con la stessa composizione e tipologia di quelle del piano Primo, mancante però della terrazza sul lato Nord.

Dal vano scala si accede inoltre al piano Terzo (Sottotetto), non oggetto di pignoramento e con ingresso chiuso con porta.

piano Interrato: ha accesso tramite rampa scala esterna, posizionata nel lato Nord adiacente alla cucina, ed inoltre è collegato ai piani superiori dall'ascensore.

E' composto da un locale ad uso centrale termica e da altri locali utilizzati come lavanderia, cantina e depositi, oltre ad un vano per la sala macchine dell'ascensore.

Riassumendo:

Il piano Terra con destinazione Albergo / Ristorante / Bar ha:

- altezza utile interna di circa ml. 2,78;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 414,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.

Il manufatto al piano Terra con destinazione Ripostiglio / Deposito ha:

- altezza utile interna media di circa ml. 2,60;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 13,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.

Il piano Primo destinato alle camere dell'Albergo ha:

- altezza utile interna di circa ml. 2,45;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 319,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.

I poggioli nel piano Primo hanno:

- superficie complessiva di circa mq. 29,80;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,25.

La terrazza a Nord del piano Primo ha:

- superficie complessiva di circa mq. 84,50;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,20.

Il piano Secondo destinato alle camere dell'Albergo ha:

- altezza utile interna di circa ml. 2,49;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 319,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.

I poggioli nel piano Secondo hanno:

- superficie complessiva di circa mq. 29,80;

- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,25.

Il piano Interrato destinato a Depositi / Lavanderia / Centrale Termica ha:

- altezza utile interna variabile da circa ml. 2,00 a circa ml. 2,57;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 241,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.

La superficie commerciale, complessiva, è quindi pari a mq. 1.210,80.

(mq. 414,00 x 1,00 + mq. 13,00 x 0,50 + mq. 319,00 x 1,00 + mq. 29,80 x 0,25 + mq. 84,50 x 0,20 + mq. 319,00 x 1,00 + mq. 29,80 x 0,25 + mq. 241,00 x 0,50).

Il piano Terra ha il locale Bar ed il retro con pavimento in piastrelle, la Hall è pavimentata in marmo rosso Asiago, la sala pranzo sempre in marmo, il locale cucina ed i servizi igienici hanno pavimento in piastrelle. I serramenti (porte) sono in legno di tipo tamburato, i serramenti esterni lungo la strada Via Roma sono costituiti da ampie vetrate in alluminio a due vetri, le finestre della cucina sono in alluminio ad un vetro mentre nel lato Ovest sono presenti finestre in legno, ad uno o due vetri con tapparelle di chiusura in plastica.

Il Bar ha soffitto con travi in c.a. rivestite in legno, mentre nel soffitto del locale amministrazione si riscontrano evidenti tracce di infiltrazioni provenienti dalla soprastante terrazza, che sembrano però essere state risolte con la sua nuova impermeabilizzazione (*si veda foto 18 a pag. 32*).

I piani Primo e Secondo hanno le camere pavimentate in linoleum, moquette o legno, i bagni hanno pavimento e rivestimento in piastrelle ed i corridoi di collegamento in moquette.

I serramenti (porte) sono in legno di tipo tamburato, i serramenti esterni sono in legno a due vetri, con tapparelle di chiusura in plastica o legno.

Il piano Interrato ha tutti i locali pavimentati in massetto di cemento, eccetto la Centrale Termica in piastrelle. Inoltre alcuni locali (depositi) presentano pareti in sacco prive di intonaci, necessitanti di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a piastra o lamellari presenti in ogni stanza, alimentati da due caldaie a gas metano, posizionate nell'apposito locale Centrale Termica nel piano Interrato.

Il fabbricato ad uso Albergo / Ristorante / Bar complessivamente risulta in sufficiente stato di manutenzione.

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Per quanto riguarda la rispondenza degli impianti alla vigente normativa, non avendo trovato, né presso il Comune né durante i sopralluoghi, le Dichiarazioni di Conformità alla regola d'Arte, il sottoscritto esperto ritiene che gli stessi (impianti) debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Vista la situazione del bene pignorato non è prevista alcuna manutenzione “urgente”.

* * *



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

Comune di Gallio Foglio 32

* * *

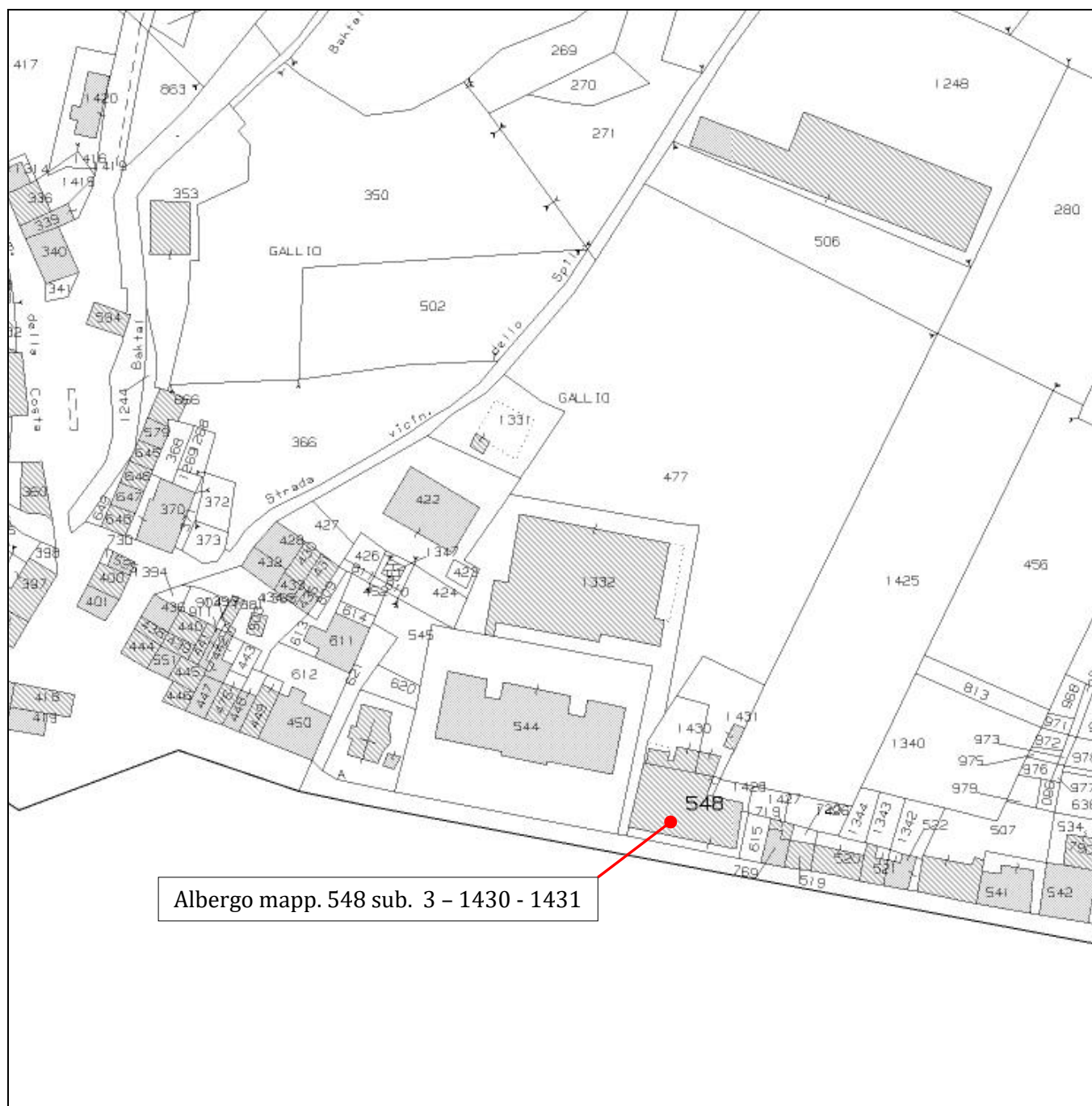


Figura 2. Estratto mappa catastale.
Comune di Gallio Foglio 32 mappali 548 – 1430 - 1431

* * *

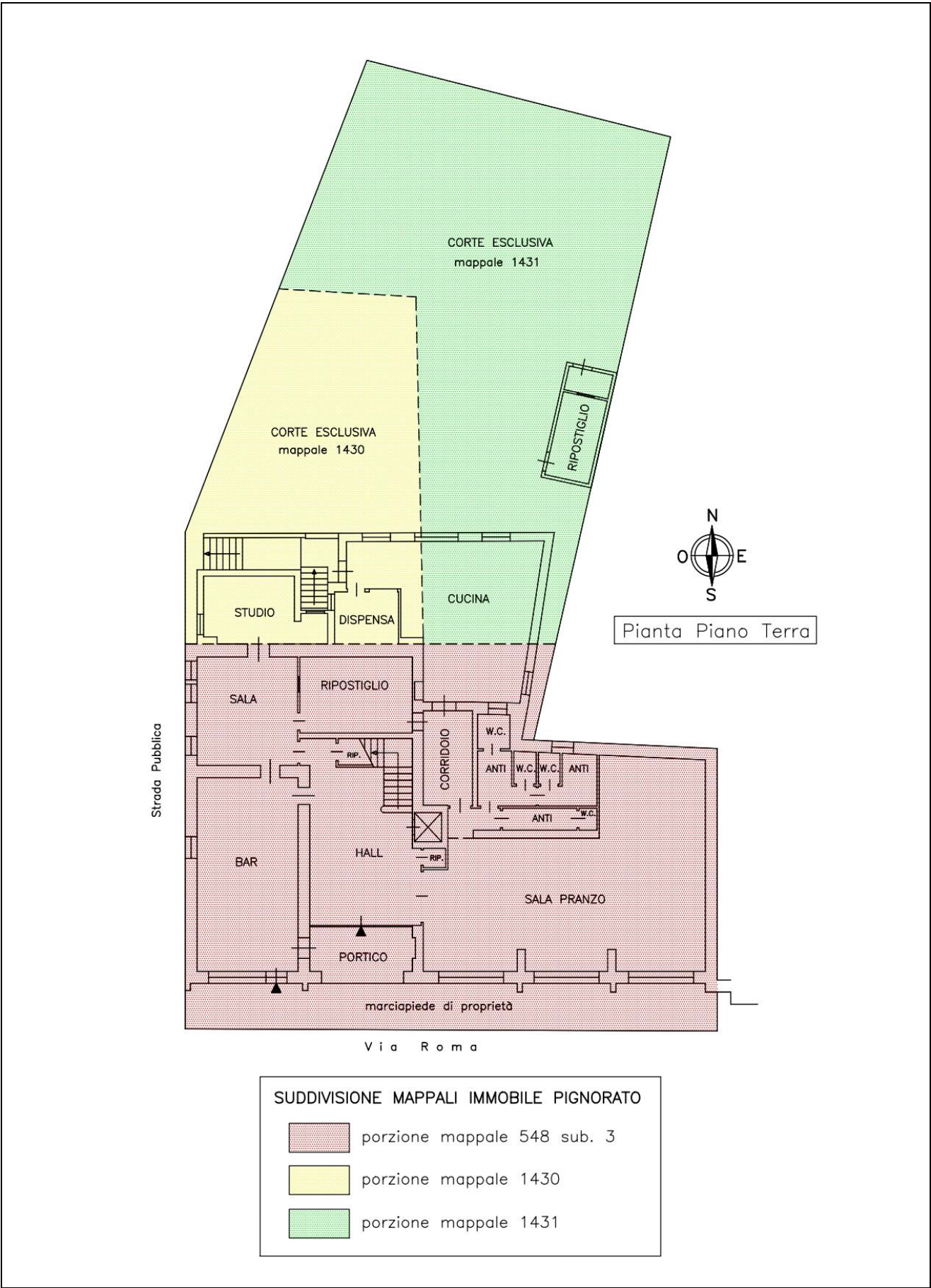


Figura 3.a. Planimetria Generale – suddivisione dell’immobile in mappali

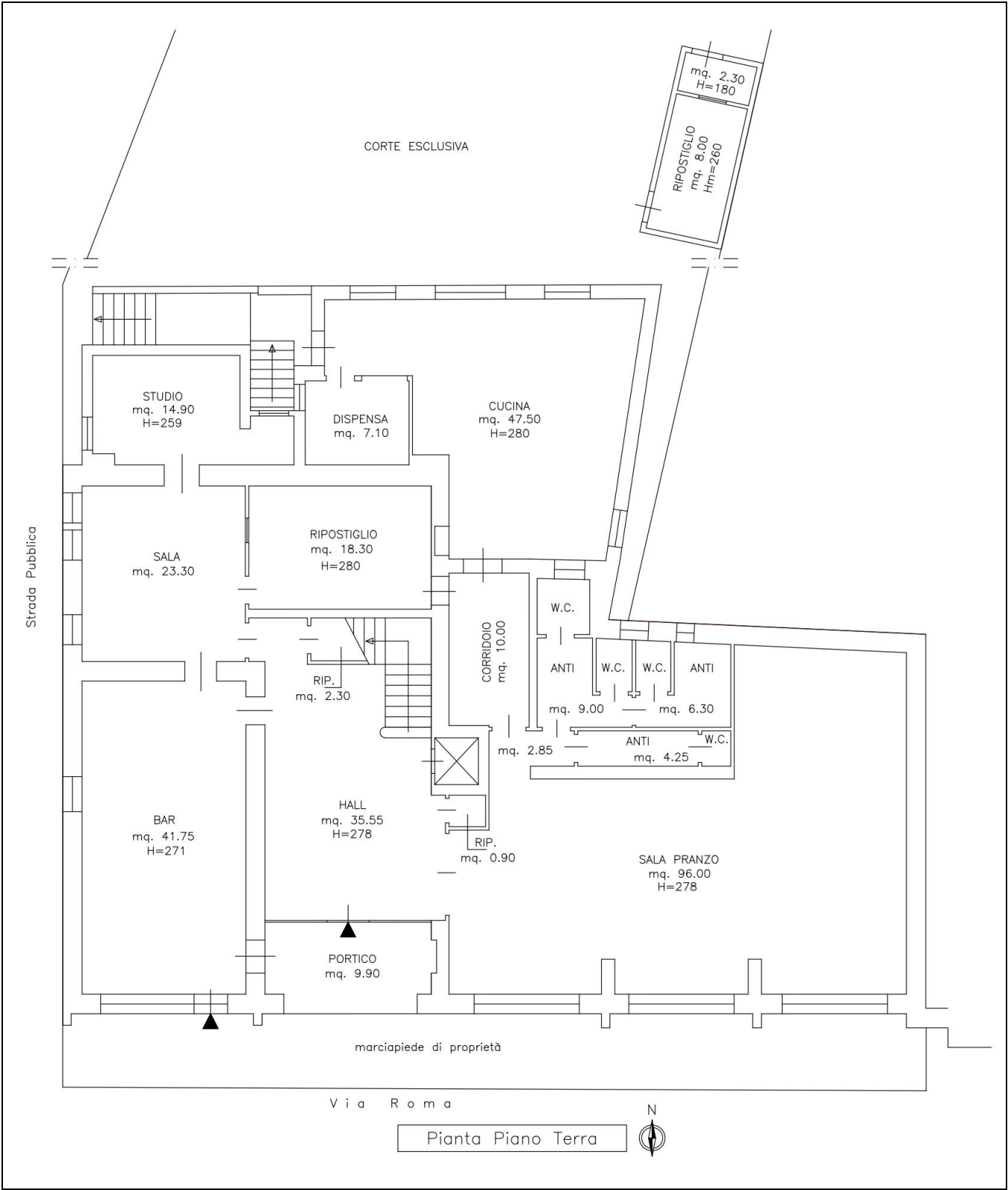


Figura 3.b. Planimetrie immobile – Piano Terra

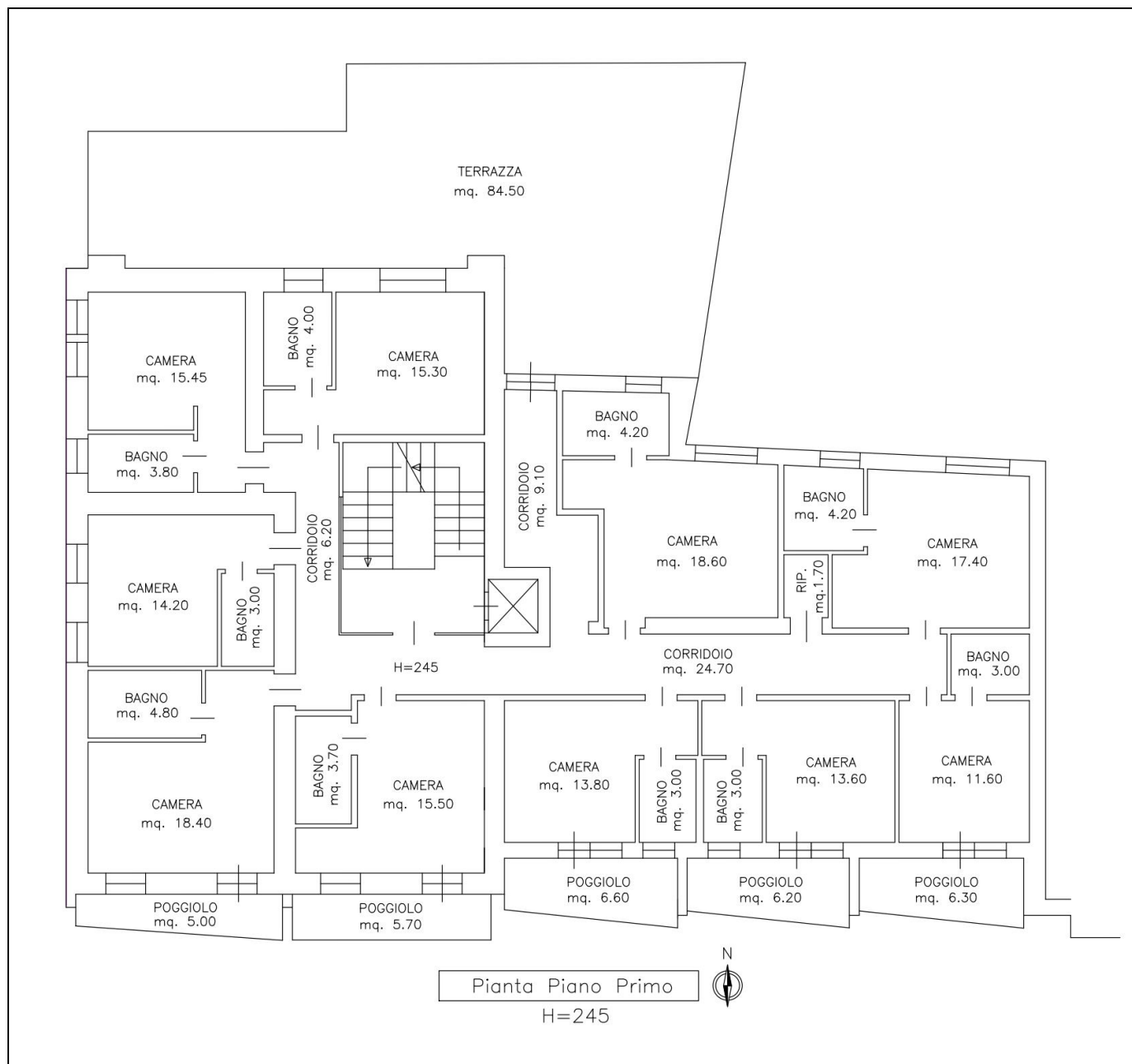


Figura 3.c. Planimetrie immobile – Piano Primo

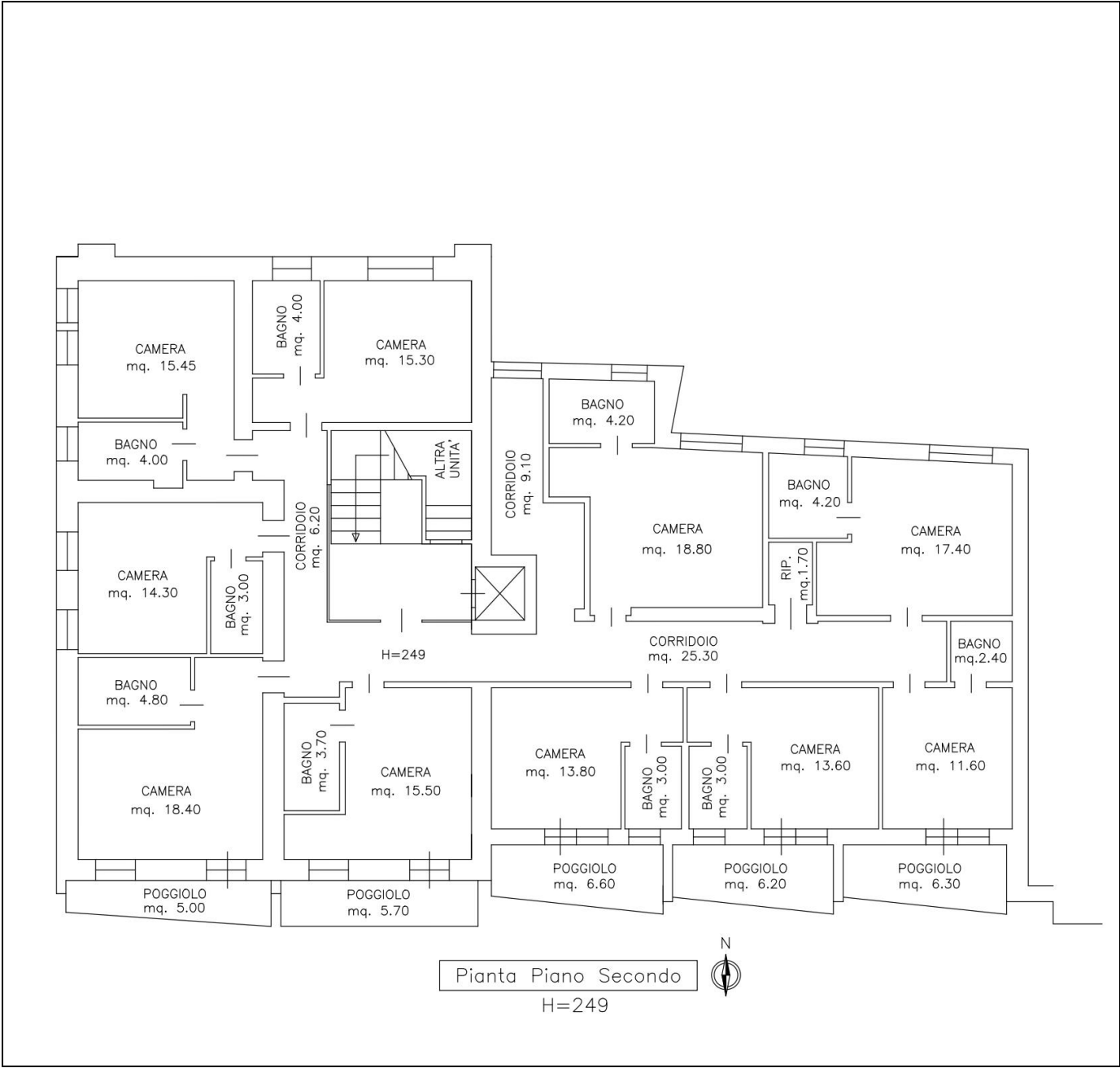


Figura 3.d. Planimetrie immobile – Piano Secondo

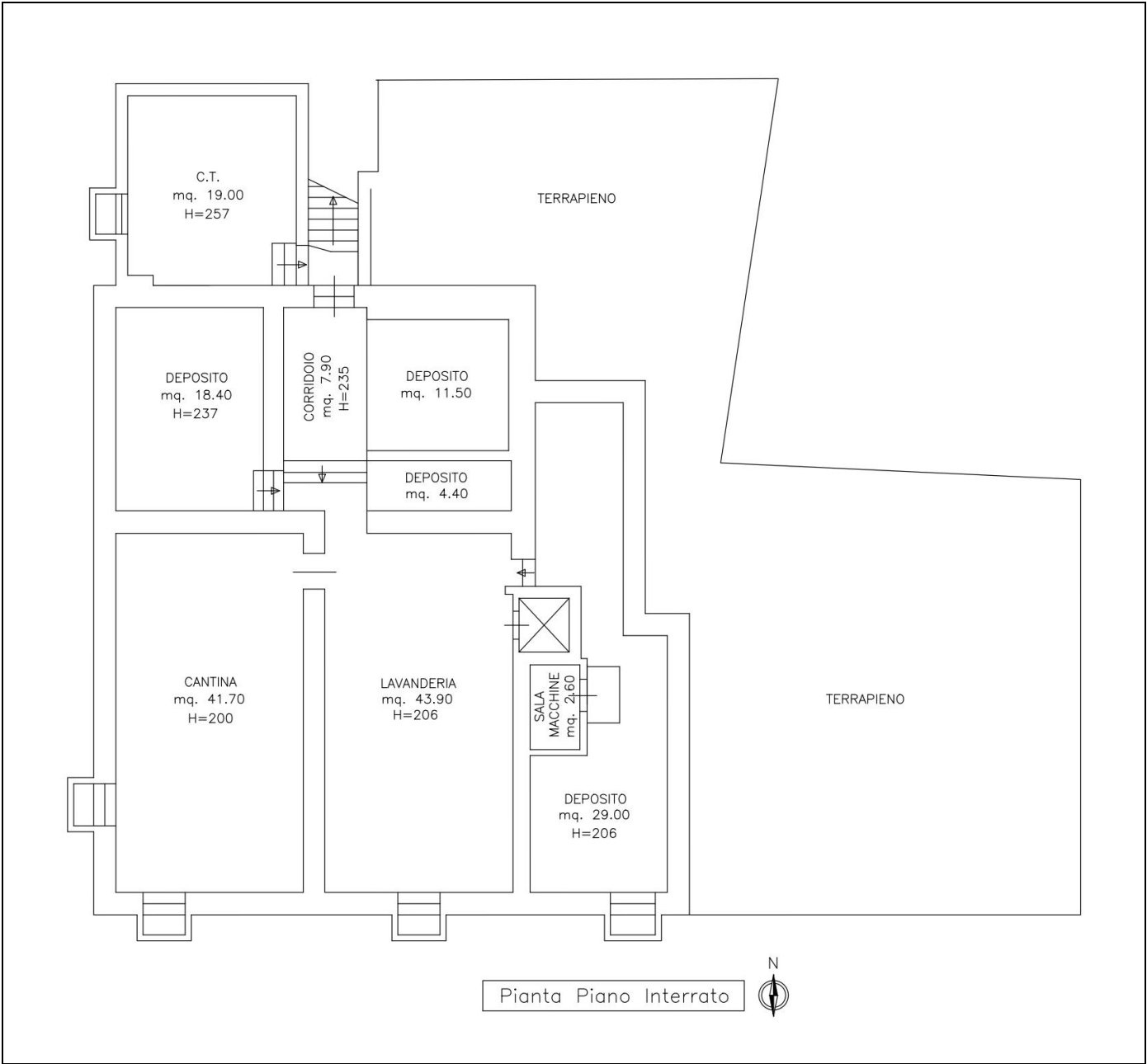


Figura 3.e. Planimetrie immobile – Piano Interrato

* * *



1. – Albergo / Ristorante – lato Sud/Ovest fronte Via Roma



2. - Albergo / Ristorante – lato Sud fronte Via Roma



3. – Albergo / Ristorante – lato Sud/Est fronte Via Roma



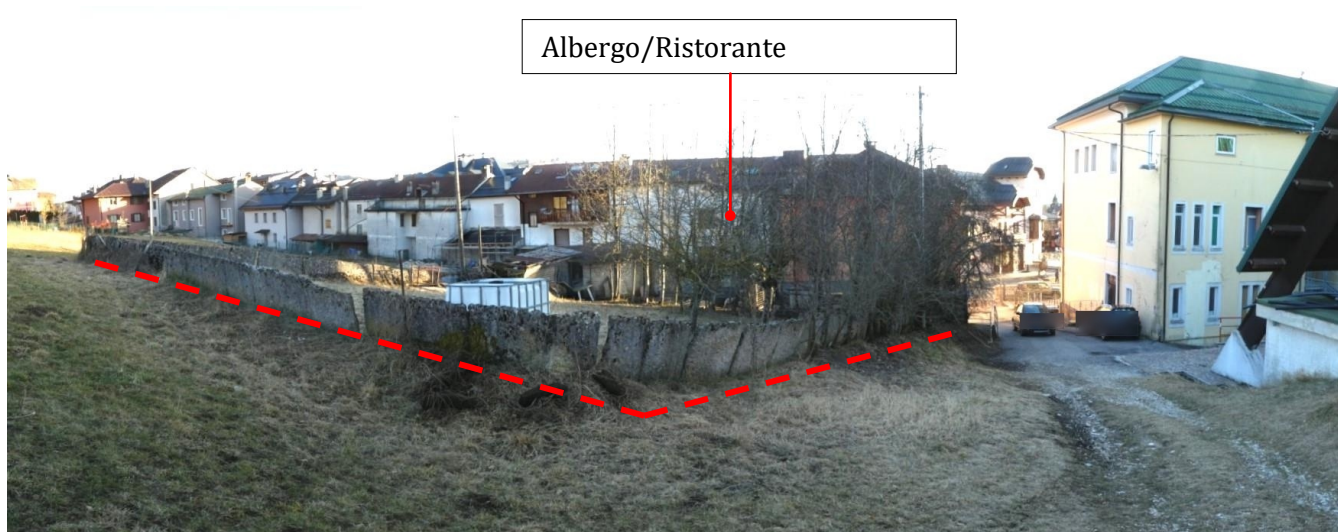
4. – Albergo / Ristorante

– lato Nord/Ovest fronte Strada Pubblica



5. – Albergo / Ristorant

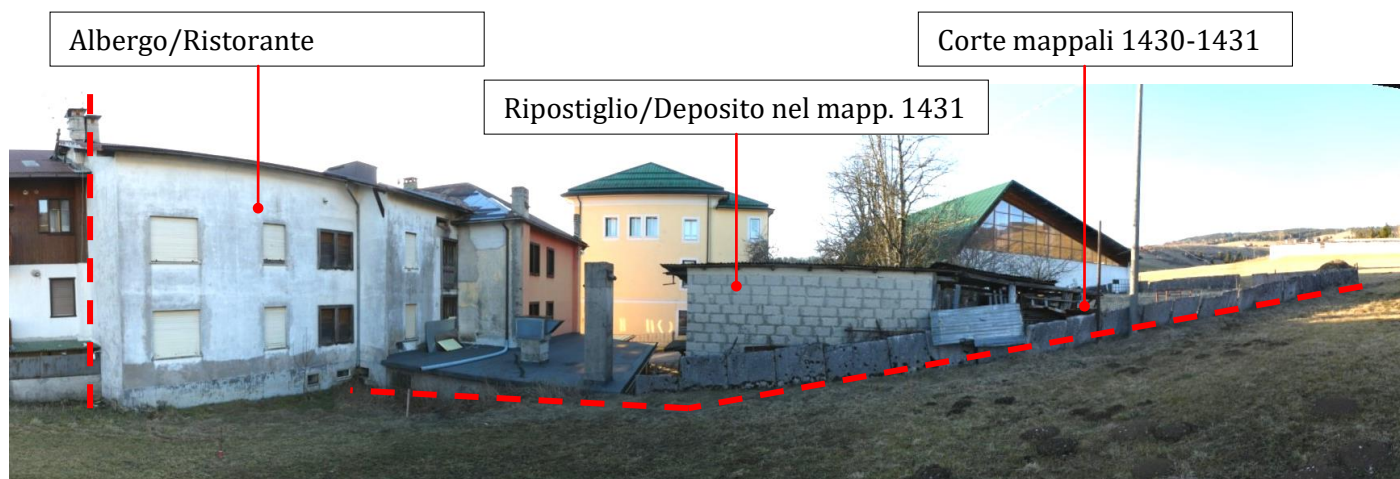
– lato Nord/Ovest e corte mappale 1430



Albergo/Ristorante

6. - Albergo / Ristorante

– lato Nord con corte mappali 1430 - 1431



7. - Albergo / Ristorante – lato Nord/Est con corte mappali 1430 – 1431



8. – Manufatto ad uso Ripostiglio/Deposito sul mapp. 1430 – lato Sud/Ovest



9. – Manufatto sul mapp. 1430 – lato Nord/Est con tettoia in lamiera da rimuovere



10. – Tettoie insistenti nel mappale 1430 da rimuovere – lato Sud/Ovest



11. – Accesso all'Interrato ad alla cucina dal lato Nord/Ovest



12. – Accessi al Bar ed all’Albergo / Ristorante – lato Sud fronte Via Roma



13. – Sala Bar - piano Terra



14. – Sala Bar - piano Terra



15. – Sala retro Bar - piano Terra



16. – Ripostiglio collegato alla Sala Bar - piano Terra



17. – Locale Studio/Amministrazione - piano Terra



18. – Segni di infiltrazioni nel Locale Studio/Amministrazione



19. – Accesso alla Hall / Ricezione dell'albergo - piano Terra



20. – Hall / Ricezione dell'albergo - piano Terra



21. – Hall / Ricezione dell'albergo con accesso alla Sala ristorante - piano Terra



22. – Sala ristorante - piano Terra



23. – Sala ristorante - piano Terra



24. – Servizi Igienici - piano Terra



25. – Servizi Igienici e accesso alla Sala Cucina - piano Terra



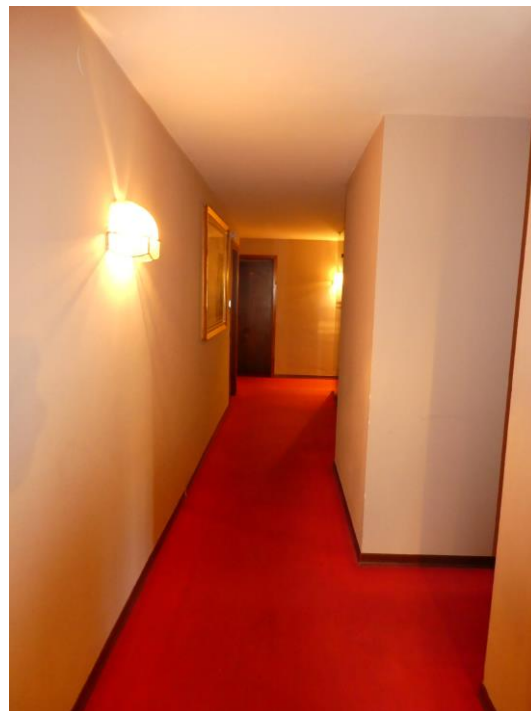
26. – Sala Cucina - piano Terra



27. – Sala Cucina - piano Terra



28. – Vana scala di accesso alle camere e ascensore piano Primo



29. – Corridoi di accesso alle camere - piano Primo



30. – alcune tipologie di Camere - piano Primo



31. – alcune tipologie di Camere - piano Primo



32. – alcune tipologie di Camere - piano Primo



33. – alcune tipologie di Camere - piano Primo



34. – poggioli Camere - piano Primo



35. – corridoio di accesso alla Terrazza esterna e Terrazza – lato Nord piano Primo



36. –Terrazza esterna – lato Nord piano Primo



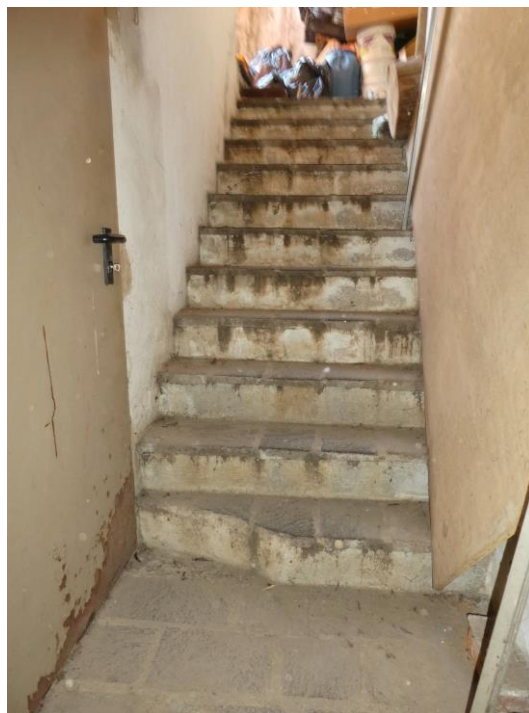
37. – vano scala con ascensore al piano Secondo e porta di accesso al piano Terzo (non pignorato)



38. – Corridoi di accesso alle camere - piano Secondo



39. – alcune tipologie di Camere - piano Secondo



40. – rampa scala di accesso al piano Interrato – lato Nord



41. – locale Centrale Termica – piano Interrato



42. – locale Cantina – piano Interrato



43. – locale Lavanderia – piano Interrato



44. – Ascensore e locale Sala Macchine – piano Interrato



45. – locale Deposito – piano Interrato



46. – locali Deposito con pareti da ripristinare – piano Interrato

Figura 4. Foto immobili.

* * *

3.5 Certificazione energetica

È stata verificata l'assenza dell'attestato di prestazione energetica (**A.P.E.**) pertanto, attraverso la collaborazione con un ausiliario, si è proceduto alla sua redazione, previa compilazione e registrazione al C.I.R.C.E. del Libretto di Impianto per la climatizzazione estiva e invernale.

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

* * *

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo il bene pignorato è risultato gestito dalla Società _____
e che ha come oggetto sociale _____

I soci della Società risultano: lo stesso procedente e comproprietario _____ (socio
amministratore),

(*si veda visura storica camerale in
allegato 10.c).*

* * *

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

Presenza Contratto di Locazione:

E' stato chiesto all'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Territoriale di Vicenza, di verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione, e la stessa ha risposto che *“da interrogazione nella banca dati degli atti del Registro non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati negli ultimi 10 anni presso l'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa, per gli immobili di Vs. interesse, nei quali partecipano:*

(allegato 10.a).

Anteriormente ai 10 anni, risulta stipulato un Contratto di Locazione in data 16.12.1993 rep. 40232/10621 notaio Umberto Caprara di Vicenza, (*allegato 10.b*), trascritto a Schio in data 24.12.1993 ai n.ri RG 8316 e RP 6435, dove

_____ concedevano in locazione alla Società _____ l'immobile ad uso albergo, ristorante e bar in oggetto. La locazione iniziava in data 01.01.1994 ed aveva la durata di anni 9, con rinnovo di altri anni 9, fatto salvo il diniego di rinnovazione. Il canone annuo veniva determinato in Lire 12.000.000, e la parte conduttrice veniva autorizzata a corrispondere il canone, anziché in denaro, in opere di miglioramento ed addizioni nel fabbricato, purché preventivamente approvate per iscritto dalla parte locatrice.

* * *

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

5.2 Intestatari catastali storici

Il bene ha subito le seguenti variazioni catastali:

Mappale 548:

- a seguito del Decreto Intendentizio del 26.12.1925 n. 17138, con nota di variazione dell'Agenzia del Territorio n. 41 del 10.05.1926, il mappale 477/d veniva variato in are 1.00 e sostituito **con il mappale 548**, rimanendo in ditta a
- a seguito del Decreto Intendentizio del 01.07.1927 n. 11382, con nota di variazione dell'Agenzia del Territorio n. 52 del 27.09.1927, veniva modificata la superficie del **mappale 548** in are 1.45 e passava al Catasto Fabbricati.
- con nota di variazione n. 164 del 08.06.1942, il mappale 546 veniva frazionato nelle particelle 546 e 592, e **il mappale 592** passava al Catasto Fabbricati (ad uso albergo e abitazione) in ditta:
- con atto di compravendita stipulato il 24.03.1954 rep. 7153 a firma notaio Amato Pelegatti di Asiago ([allegato 5.c](#)), trascritto il 03.04.1954 a Schio ai nn. R.G. 1052 R.P. 1006,

vendevano a

in parti uguali e pro indiviso, il terreno in

Comune di Gallio, Foglio B/23 (ora Fg. 32), mappale 457/A (poi diventato **mappale 457**) di are 1.16.
- con denuncia di successione di

apertasi il 10.12.1955 ([allegato 5.d](#)),

registrata all'Ufficio del Registro di Asiago in data 30.01.1962 n. 64 vol. 178 e trascritta a Schio in data 01.02.1962 ai n.ri RG 382 e RP 364, a seguito di testamento olografo pubblicato il 06.11.1961 rep. 17173 notaio Amato Pelegatti ([allegato 5.e](#)), a favore dei figli

per la nuda proprietà (senza indicazione delle quote di

attribuzione a ciascuno) ed a

per l'usufrutto, veniva trasferita la proprietà di

 $\frac{1}{2}$ del fabbricato in Comune di Gallio, Fg. B/23, **mappale 548**.
- con denuncia di successione di

apertasi il 07.08.1961 ([allegato 5.f](#)),

registrata all'Ufficio del Registro di Asiago in data 30.01.1962 n. 63 vol. 178 e trascritta a Schio in data 01.02.1962 ai n.ri RG 381 e RP 363, a seguito di testamento olografo pubblicato il 06.11.1961 rep. 17174 notaio Amato Pelegatti ([allegato 5.g](#)), a favore dei figli

(senza indicazione delle quote di attribuzione a ciascuno) veniva

trasferita la proprietà di $\frac{1}{2}$ del fabbricato in Comune di Gallio, Fg. B/23, **mappale 548**.
- con denuncia di successione di

apertasi il 16.11.1965 ([allegato 5.i](#)),

registrata all'Ufficio del Registro di Asiago in marzo 1969 n. 57 vol. 191 e trascritta a Schio in

data 02.04.1969 ai n.ri RG 1499 e RP 1283, hanno ereditato il figlio
per la nuda proprietà e per $\frac{1}{2}$ dell'usufrutto e la coniuge
per $\frac{1}{2}$ dell'usufrutto, per la quota di $\frac{1}{4}$, Catasto
Terreni, Comune di Gallio, Foglio B/23, **mappale 457** di are 1.16.

- con denuncia di variazione in data 28.07.1969 (in atti dal 30.05.1990) al Catasto Fabbricati, veniva frazionato il fabbricato ad uso albergo e così suddiviso:
 - Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, prot. 79/1 anno 1969, Via Roma p. T-2-3;
 - Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, prot. 79/2 anno 1969, Via Roma p. 1-3.
- con atto di ricognizione di diritti in data 16.12.1993 rep. 40231 notaio Umberto Caprara di Vicenza ([allegato 5.l](#)), trascritto a Schio in data 24.12.1993 ai n.ri RG 8317 e RP 6436,
convenivano di interpretare le
disposizioni testamentarie di
successioni di
dichiaravano che i beni così individuati: fabbricato ad uso albergo, ristorante e bar, ai piani Interrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo (Sottotetto), insistente per intero sui mappali **457, 548 e 592** di complessivi mq. 433, e su parte dei terreni mappali **546 e 584** di complessivi mq. 415, appartenevano a:
 - **per la quota di 6/10;**
 - **per la quota di 4/10;**
 - **usufruttuaria di $\frac{1}{2}$ della quota di**
- in data è deceduta con conseguente riunione di usufrutto presentata all'Agenzia del Territorio in data 05.12.2011 n. 18835.
- con denuncia di successione di apertasi il 03.07.1996 ([allegato 5.n](#)), registrata all'Ufficio del Registro di Thiene in data 08.10.1998 n. 62 vol. 402 e trascritta a Schio in data 05.02.1999 ai n.ri RG 1387 e RP 1102, a seguito di testamento olografo pubblicato con verbale notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa in data 13.11.1996 rep. 51535, al figlio veniva trasferita la quota indivisa di 6/10 dei seguenti beni:
 - Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, prot. 79/1 anno 1969, Via Roma p. T-2-3 (ora mapp. 548 sub. 1);
 - Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, prot. 79/2 anno 1969, Via Roma p. 1-3 (ora mapp. 548 sub. 2);
 - Comune di Gallio, Catasto Terreni, mappali **457, 548, 592, 584 e 546.**
- con Tipo Mappale n. 2585 anno 1997, in atti catastali dal 13.05.2004, **i mappali 457, 548 e 592** venivano fusi **nell'unico mappale 548** di are 4.33.
- con denuncia di variazione in data 21.02.1997 n. F00419 al Catasto Fabbricati, veniva censito il fabbricato ad uso albergo e così suddiviso:
 - Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, **mappale 548 sub. 1**, cat. D/2;
 - Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, mappale 548 sub. 2, cat. C/2.

L'unità **mappale 548 sub. 1**, al Catasto Fabbricati risultava intestata erroneamente a
per la proprietà di 1/2 ed a per la proprietà di 1/2.

- in data è deceduto , senza lasciare testamento e non è stata presentata la relativa denuncia di successione. I successori risultano gli esegutari
- con Sentenza emessa dal Tribunale di Vicenza in data 11.07.2023 rep. 2119/2023 ([allegato 5.p](#)), trascritta a Schio in data 20.07.2023 ai n.ri RG 7612 RP 5875, sono stati riconosciuti comproprietari dei **mappali 546 e 592** per avvenuta usucapione, **per la quota di 4/10,** **per la quota di 3/10 e** **per la quota di 3/10.**
- a seguito della disponibilità di parte procedente ad eseguire le necessarie pratiche catastali di aggiornamento e su incarico del Sig. Giudice in data 30.11.2023, il sottoscritto Esperto provvedeva a presentare istanza presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza per aggiornare la ditta intestataria dell'unità **mappale 548 sub. 1**, ed in data 19.04.2024 veniva corretta l'intestazione, con **per la proprietà di 6/10 e** **per la proprietà di 4/10.**
- con Tipo Mappale presentato dal sottoscritto in data 06.05.2004 n. 97104, veniva aggiornata la mappa catastale e la superficie del **mappale 548** al Catasto Terreni, in are 04.33.
- con denuncia di variazione al Catasto Fabbricati in data 28.05.2024 n. 110416, veniva dal sottoscritto presentata la denuncia di variazione dell'unità mappale 548 sub. 1, con la sua soppressione e la costituzione dell'unità **mappale 548 sub. 3**, "unità di fatto" alle porzioni **mappali 1430 e 1431**, con gli attuali identificativi catastali.

Mappale 1430:

- a seguito del Decreto Intendentizio del 26.12.1925 n. 17138, con nota di variazione dell'Agenzia del Territorio n. 41 del 10.05.1926, il mappale 477/g (mapp. 447/d-d1) veniva variato in are 3.00 e sostituito **con il mappale 546**, passando in ditta a
- a seguito del Decreto Intendentizio del 01.07.1927 n. 11382, con nota di variazione dell'Agenzia del Territorio n. 89 del 27.09.1927, veniva modificata la superficie del terreno **mappale 546** in are 2.20.
- con nota di variazione n. 164 del 08.06.1942, il mappale 546 veniva frazionato nelle particelle 546 e 592, ed il **mappale 546** rimaneva al Catasto Terreni con superficie di are 1.50, in ditta di (per 1/2) ed eredi di per 1/2.
- con Sentenza emessa dal Tribunale di Vicenza in data 11.07.2023 rep. 2119/2023 ([allegato 5.p](#)), trascritta a Schio in data 20.07.2023 ai n.ri RG 7612 RP 5875, sono stati riconosciuti comproprietari dei **mappali 546 e 592** per avvenuta usucapione **per la quota di 4/10,** **per la quota di 3/10 e** **per la quota di 3/10, e**

l'intestazione del **mappale 546** veniva così aggiornata nella banca dati catastale, con l'identificativo: mappale 546, Incolto Ster, sup. are 01.50.

- con Tipo Mappale presentato dal sottoscritto in data 06.05.2004 n. 97104, veniva inserita in mappa catastale la porzione del fabbricato insistente sulla particella, sopprimendo il mappale 546 e costituendo **il mappale 1430**, che veniva trasferito al Catasto Fabbricati come ENTE URBANO di are 01.50.
- con denuncia di costituzione di porzione di unità in data 28.05.2024 n. 110415, veniva dal sottoscritto accatastata la porzione del fabbricato insistente sul **mappale 1430**, "unità di fatto" alle porzioni **mappali 548 sub. 3 e 1431**, con gli attuali identificativi catastali.

Mappale 1431:

- con denuncia di successione integrativa di _____ apertasi il 07.08.1961 ([allegato 5.h](#)), registrata all'Ufficio del registro di Asiago in data 08.03.1965 n. 30 vol. 183 e trascritta a Schio in data 30.03.1965 ai n.ri RG 1098 e RP 994, a seguito di testamento olografo pubblicato il 06.11.1961 rep. 17174 notaio Amato Pelegatti, veniva incluso il terreno in Comune di Gallio, Foglio B/23, **mappale 584** di are 3.55, a favore per la disponibile a _____ per la legittima allo stesso e al figlio
- con atto di ricognizione di diritti **in data 16.12.1993** rep. 40231 notaio Umberto Caprara di Vicenza ([allegato 5.l](#)), trascritto a Schio in data 24.12.1993 ai n.ri RG 8317 e RP 6436, _____ convenivano di interpretare le disposizioni testamentarie di _____ ed a seguito di delle successioni di _____ dichiaravano che i beni così individuati: fabbricato ad uso albergo, ristorante e bar, ai piani Interrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo (Sottotetto), insistente per intero sui mappali **457, 548 e 592** di complessivi mq. 433, e su parte dei terreni mappali **546 e 584** di complessivi mq. 415, appartenevano a:
 - _____ **per la quota di 6/10;**
 - _____ **per la quota di 4/10;**
 - _____ **usufruttuaria di ½ della quota di**
- in data _____ è deceduta _____, con conseguente riunione di usufrutto presentata all'Agenzia del Territorio in data 05.12.2011 n. 18835.
- con denuncia di successione di _____ apertasi il 03.07.1996 ([allegato 5.n](#)), registrata all'Ufficio del registro di Thiene in data 08.10.1998 n. 62 vol. 402 e trascritta a Schio in data 05.02.1999 ai n.ri RG 1387 e RP 1102, a seguito di testamento olografo pubblicato con verbale notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa in data 13.11.1996 rep. 51535, al figlio _____ veniva trasferita la quota indivisa di 6/10 dei seguenti beni:
 - Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, prot. 79/1 anno 1969, Via Roma p. T-2-3 (ora mapp. 548 sub. 1);

- Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, prot. 79/2 anno 1969, Via Roma p. 1-3 (ora mapp. 548 sub. 2);
- Comune di Gallio, Catasto Terreni, mappali **457, 548, 592, 584 e 546**.
- il terreno **mappale 584**, al Catasto Terreni risultava intestato erroneamente a
per la proprietà di 1/3 e per la proprietà di 2/3.
- a seguito della disponibilità di parte procedente ad eseguire le necessarie pratiche catastali di aggiornamento e su incarico del Sig. Giudice in data 30.11.2023, il sottoscritto Esperto provvedeva a presentare istanza presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza per aggiornare la ditta intestataria del terreno **mappale 584**, ed in data 19.04.2024 veniva corretta l'intestazione, con
per la proprietà di 6/10 e per la proprietà di 4/10.
- con Tipo Mappale presentato dal sottoscritto in data 06.05.2004 n. 97104, veniva inserita in mappa catastale la porzione del fabbricato insistente sulla particella, sopprimendo il mappale 584 e costituendo **il mappale 1431**, che veniva trasferito al Catasto Fabbricati come ENTE URBANO di are 02.65.
- con denuncia di costituzione di porzione di unità in data 28.05.2024 n. 110420, veniva dal sottoscritto accatastata la porzione del fabbricato insistente sul **mappale 1431**, "unità di fatto" alle porzioni **mappali 548 sub. 3 e 1430**, con gli attuali identificativi catastali.

* * *

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Come già riportato nel cap. 3.2, vi sono le seguenti difformità e variazioni catastali tra i diritti reali indicati negli atti di pignoramento e gli atti di acquisto trascritti, e precisamente:

relativamente alla procedura RGE 274/2021:

- con successive variazioni catastali eseguite dal sottoscritto, il mappale 548 sub. 1 è stato soppresso e diventato mappale 548 sub. 3;

relativamente alla procedura riunita RGE 440/2023:

- l'Atto di Pignoramento trascritto il 08.02.2024 a Schio ai nn. R.G. 1333 R.P. 1071 riportava erroneamente i beni al Catasto Fabbricati anziché al Catasto Terreni. E' stato quindi nuovamente trascritto in data 10.04.2024 a Schio ai nn. R.G. 3464 R.P. 2755, riportando correttamente i beni al Catasto Terreni;
- l'unità negoziale n. 2 (Foglio 32 mappale 584) risulta colpita per la quota complessiva di 6/9, mentre dagli atti di provenienza la quota complessiva degli esecutati risulta di 6/10;
- l'originario mappale 592 (successivamente fuso nell'attuale mappale 548), è stato colpito per 3/10 in capo a e per 3/10 in capo a in forza di Sentenza per usucapione che non ha interessato la terza esecutata, la quale tuttavia risulta essere titolare di una quota dell'unità mappale 548 sub 1 (ora mappale 548 sub. 3);

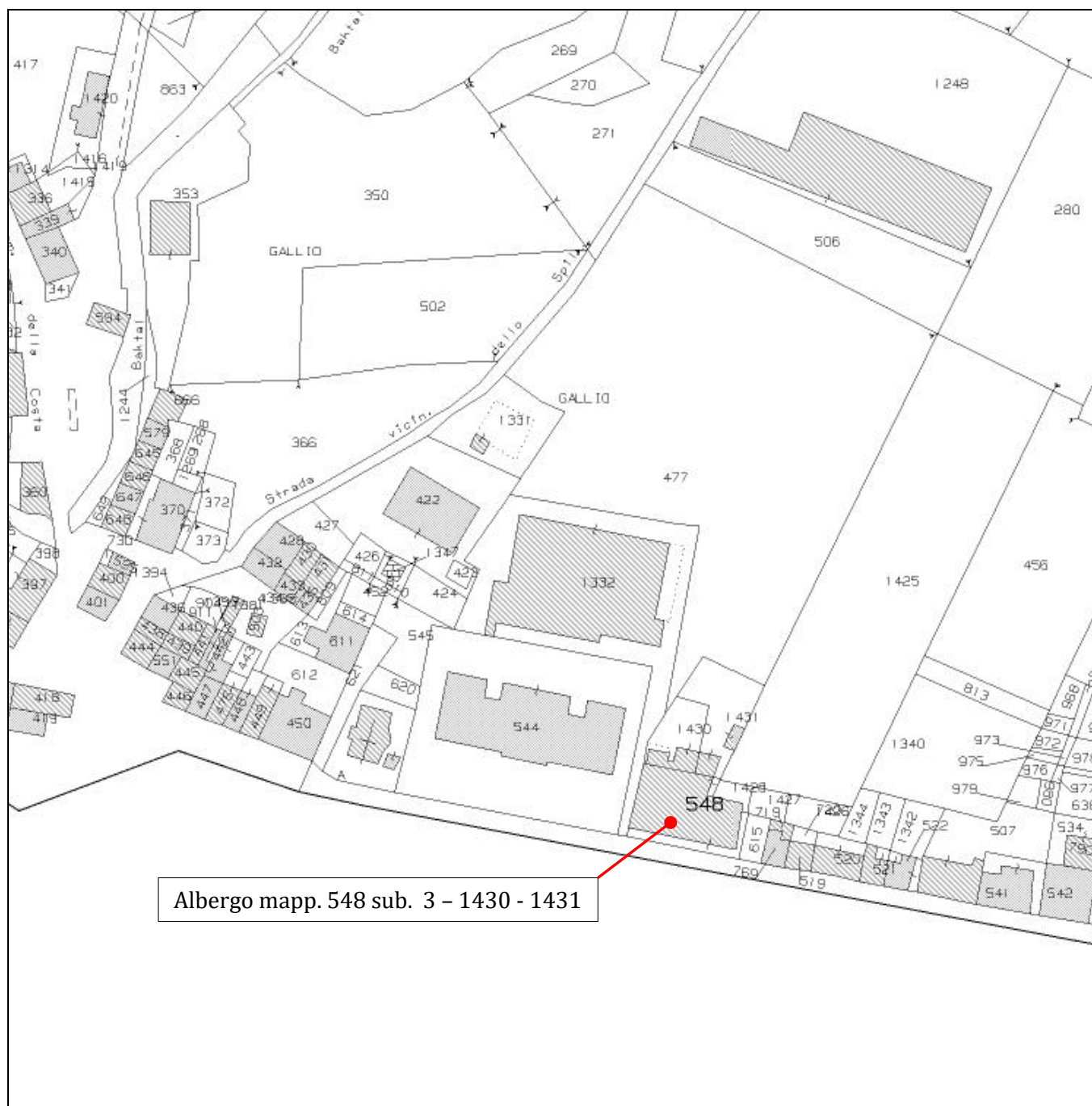
- con successive variazioni catastali eseguite dal sottoscritto, il mappale 546 al Catasto Terreni è stato soppresso e passato al Catasto Fabbricati come **mappale 1430**, ed il mappale 584 al Catasto Terreni è stato soppresso e passato al Catasto Fabbricati come **mappale 1431**.

* * *

5.4 Giudizio di conformità catastale

Poiché come descritto nei precedenti paragrafi, le planimetrie catastali sono state aggiornate dal sottoscritto Esperto in data 28.05.2024, dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali delle porzioni identificate con le unità **mappale 548 sub. 3, mappale 1430 e mappale 1431, non risultano difformità.**

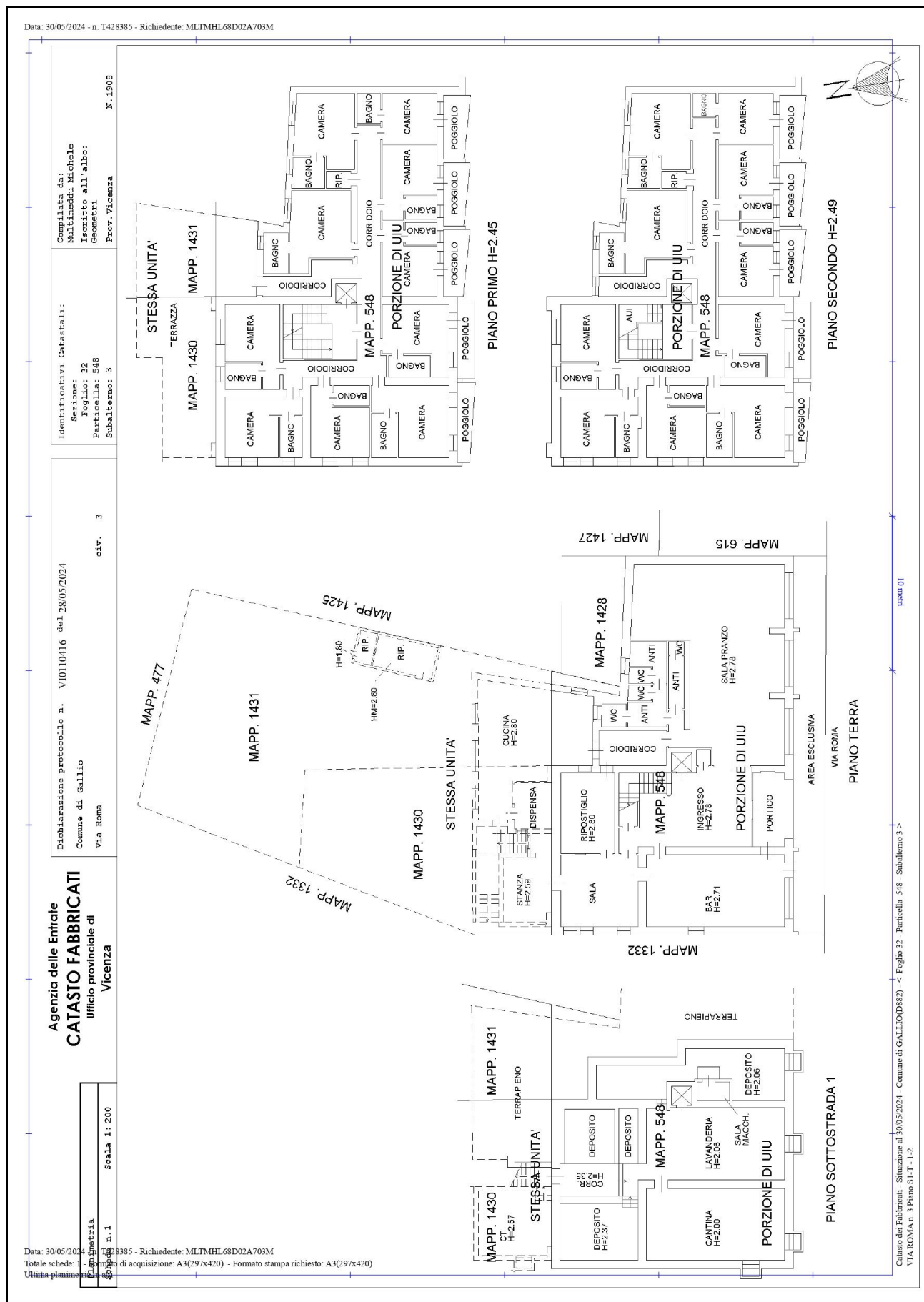
* * *



Albergo mapp. 548 sub. 3 - 1430 - 1431

Figura 5. Estratto mappa catastale.
Comune di Gallio Foglio 32 mappali 548 – 1431

* * *



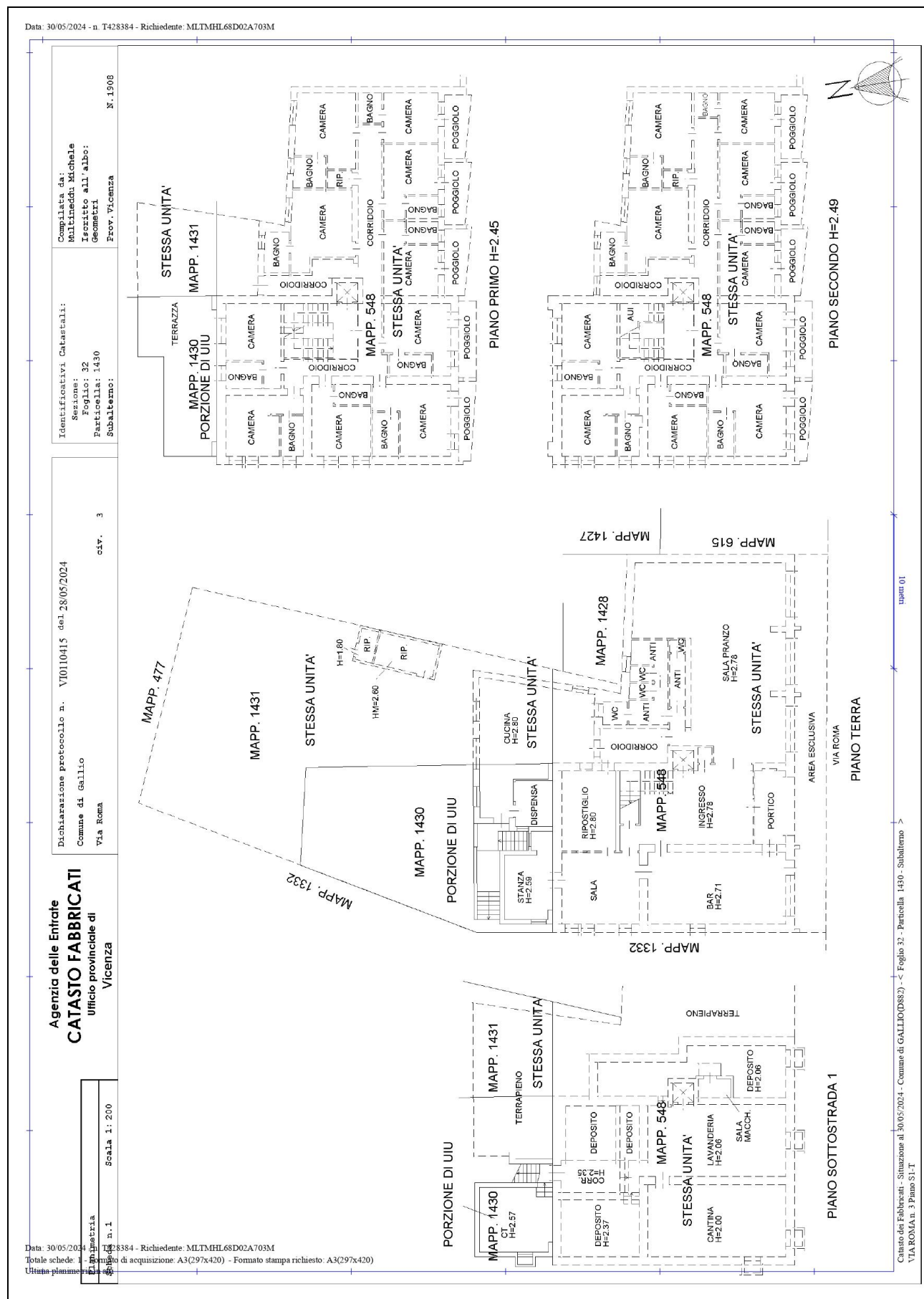


Figura 6.b Planimetria catastale del bene – porzione mappale 1430.

* * *

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Per la comprensione e verifica dell'attuale proprietà del bene, si riporta l'intera ricostruzione storica notarile e catastale avvenuta:

- con atto di compravendita **stipulato il 26.04.1924** rep. 1551 a firma notaio Giulio Frigo di Bassano del Grappa ([allegato 5.a](#)),
vendeva a
il terreno di are 4.00 in Comune di Gallio, Foglio B/23 (ora Fg. 32), mappale 477/d di are 4.00.
- successivamente con frazionamento del geom. Fera di Gallio (negli atti non è precisata la data), il mappale 477/d veniva frazionato nel mappale 477/d di are 3.00 e nel mappale 477/g (mapp. 447/d-d1) di are 1.00.
- con atto di compravendita **stipulato il 17.01.1925** rep. 1671 a firma notaio Michelangelo Serembe di Asiago ([allegato 5.b](#)), trascritto il 14.02.1925 a Schio ai nn. R.G. 691 R.P. 651,
vendevano a
, il
mappale 477/g (mapp. 447/d-d1) di are 1.00.
- con atto di compravendita **stipulato il 30.10.1925** rep. 2077 a firma notaio Michelangelo Serembe di Asiago,
vendevano a
il mappale 477/g (mapp. 447/d-d1) di are 1.00.
- successivamente a seguito del Decreto Intendentizio del 26.12.1925 n. 17138, con nota di variazione dell'Agenzia del Territorio n. 41 del 10.05.1926 si modificavano i mappali come segue:
 - il mappale 477/g (mapp. 447/d-d1) veniva variato in are 3.00 e sostituito **con il mappale 546**, passando in ditta a
 - il mappale 477/d veniva variato in are 1.00 e sostituito **con il mappale 548**, rimanendo in ditta a
- a seguito del Decreto Intendentizio del 01.07.1927 n. 11382, con nota di variazione dell'Agenzia del Territorio n. 52 del 27.09.1927, veniva modificata la superficie del **mappale 548** in are 1.45 e passava al Catasto Fabbricati.
- a seguito del Decreto Intendentizio del 01.07.1927 n. 11382, con nota di variazione dell'Agenzia del Territorio n. 89 del 27.09.1927, veniva modificata la superficie del terreno **mappale 546** in are 2.20.
- con nota di variazione n. 164 del 08.06.1942, il mappale 546 veniva frazionato nelle particelle 546 e 592, e precisamente:

- **il mappale 546** rimaneva al Catasto Terreni con superficie di are 1.50, in ditta di (per ½) ed eredi di

per ½;

- **il mappale 592** passava al Catasto Fabbricati (ad uso albergo e abitazione) in ditta:

- con atto di compravendita **stipulato il 24.03.1954** rep. 7153 a firma notaio Amato Pelegatti di Asiago ([allegato 5.c](#)), trascritto il 03.04.1954 a Schio ai nn. R.G. 1052 R.P. 1006,

vendevano a

in parti uguali e pro indiviso, il terreno in Comune di Gallio, Foglio B/23 (ora Fg. 32), mappale 457/A (poi diventato **mappale 457**) di are 1.16.

- con denuncia di successione di apertasi il 10.12.1955 ([allegato 5.d](#)), registrata all'Ufficio del Registro di Asiago in data 30.01.1962 n. 64 vol. 178 e trascritta a Schio in data 01.02.1962 ai n.ri RG 382 e RP 364, a seguito di testamento olografo pubblicato il 06.11.1961 rep. 17173 notaio Amato Pelegatti ([allegato 5.e](#)), a favore dei figli

per la nuda proprietà (senza indicazione delle quote di attribuzione a ciascuno) ed a per l'usufrutto, veniva trasferita la proprietà di ½ del fabbricato in Comune di Gallio, Fg. B/23, mappale 548 (fabbricato urbano di piani 3), con le seguenti disposizioni: *“per la quota a me spettante lascio a mio figlio che comprende cantina e piano adibito ad esercizio. Il primo piano di camere a il secondo a . L'orto a Nord dell'albergo diviso fra i due figli. Alla l'orto a e alle , a mia figlia lascio una stanza della parte di e una stanza della parte di che usufruirà in caso di sua vedovanza; dai due fratelli le verrà liquidata la sua parte restante in denaro, a mio marito lascio l'usufrutto generale”*.

- con denuncia di successione di apertasi il 07.08.1961 ([allegato 5.f](#)), registrata all'Ufficio del Registro di Asiago in data 30.01.1962 n. 63 vol. 178 e trascritta a Schio in data 01.02.1962 ai n.ri RG 381 e RP 363, a seguito di testamento olografo pubblicato il 06.11.1961 rep. 17174 notaio Amato Pelegatti ([allegato 5.g](#)), a favore dei figli

(senza indicazione delle quote di attribuzione a ciascuno) veniva trasferita la proprietà di ½ del fabbricato in Comune di Gallio, Fg. B/23, mappale 548 (fabbricato urbano di piani 3), con le seguenti disposizioni: *“lascio l'esercizio dell'osteria con la relativa licenza a mio figlio Per la quota a me spettante, lascio allo stesso figlio che comprende cantina e piano adibito ad esercizio. Il primo piano di camere a il secondo a . L'orto a Nord dell'albergo diviso fra i due figli. Alla e alla a mia figlia una stanza della parte di e una della parte di che usufruirà in caso di sua vedovanza; dai due fratelli le verrà liquidata la legittima a lei spettante. Legittima che*

sarà comprensiva delle stanze. A mia moglie lascio l'usufrutto generale".

- con verbale in data 07.12.1961 n. 244, registrato ad Asiago il 16.12.1961 n. 23 vol. 21, nubile e senza discendenti, rinunciava all'eredità dei genitori
- con denuncia di successione integrativa di _____ apertasi il 07.08.1961 ([allegato 5.h](#)), registrata all'Ufficio del registro di Asiago in data 08.03.1965 n. 30 vol. 183 e trascritta a Schio in data 30.03.1965 ai n.ri RG 1098 e RP 994, a seguito di testamento olografo pubblicato il 06.11.1961 rep. 17174 notaio Amato Pelegatti, veniva incluso il terreno in Comune di Gallio, Foglio B/23, **mappale 584** di are 3.55, a favore per la disponibile a _____ e per la legittima allo stesso e al figlio
- con denuncia di successione di _____ apertasi il 16.11.1965 ([allegato 5.i](#)), registrata all'Ufficio del registro di Asiago in marzo 1969 n. 57 vol. 191 e trascritta a Schio in data 02.04.1969 ai n.ri RG 1499 e RP 1283, hanno ereditato il figlio _____ per la nuda proprietà e per ½ dell'usufrutto e la coniuge _____ per ½ dell'usufrutto, i seguenti beni:
 - per la quota di 1/4, Catasto Terreni, Comune di Gallio, Foglio B/23, **mappale 457** di are 1.16;
 - per l'intera quota, Catasto Fabbricati, Comune di Gallio, Foglio B/23, mappale 548 sub. 2 – porzione di fabbricato urbano (albergo) costituito da piano primo con uso comune di vano scala e soffitta – categ. D/2.
- con atto di ricognizione di diritti **in data 16.12.1993** rep. 40231 notaio Umberto Caprara di Vicenza ([allegato 5.l](#)), trascritto a Schio in data 24.12.1993 ai n.ri RG 8317 e RP 6436, _____ convenivano di interpretare le disposizioni testamentarie di _____ ed a seguito di delle successioni di _____ dichiaravano che i beni relativi appartenevano a:
 - _____ **per la quota di 6/10;**
 - _____ **per la quota di 4/10;**
 - _____ **usufruttuaria di ½ della quota di**Più precisamente i beni venivano così individuati: fabbricato ad uso albergo, ristorante e bar, ai piani Interrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo (Sottotetto), insistente per intero sui mappali **457, 548 e 592** di complessivi mq. 433, e su parte dei terreni mappali **546 e 584** di complessivi mq. 415.
- con atto di compravendita in data 09.03.1996 rep. 512 notaio Alberto Bonato di Recoaro Terme ([allegato 5.m](#)), trascritto a Schio in data 27.03.1996 ai n.ri RG 2392 e RP 1884, _____ vendeva a _____ la quota di 6/10 della soffitta al piano Terzo del fabbricato ad uso albergo insistente sui mappali 457, 548 e 592 (ora identificata con il mappale 548 sub. 2).
- in data _____ è deceduta _____ con conseguente riunione di usufrutto presentata all'Agenzia del Territorio in data 05.12.2011 n. 18835.
- con denuncia di successione di _____ apertasi il 03.07.1996 ([allegato 5.n](#)),

registrata all'Ufficio del registro di Thiene in data 08.10.1998 n. 62 vol. 402 e trascritta a Schio in data 05.02.1999 ai n.ri RG 1387 e RP 1102, a seguito di testamento olografo pubblicato con verbale notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa in data 13.11.1996 rep. 51535, al figlio
veniva trasferita la quota indivisa di 6/10 dei

seguenti beni:

- Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, prot. 79/1 anno 1969, Via Roma p. T-2-3 (ora mapp. 548 sub. 1);
 - Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, prot. 79/2 anno 1969, Via Roma p. 1-3 (ora mapp. 548 sub. 2);
 - Comune di Gallio, Catasto Terreni, mappali **457, 548, 592, 584 e 546**.
- con Tipo Mappale n. 2585 anno 1997, in atti catastali dal 13.05.2004, **i mappali 457, 548 e 592** venivano fusi **nell'unico mappale 548** di are 4.33.
- con denuncia di variazione in data 21.02.1997 n. F00419 al Catasto Fabbricati, veniva censito il fabbricato ad uso albergo e così suddiviso:
- Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, **mappale 548 sub. 1**, cat. D/2;
 - Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, mappale 548 sub. 2, cat. C/2.
- in data 24.08.2013 è deceduto _____ senza lasciare testamento e non risulta presentata la relativa denuncia di successione. I successori risultano gli eseguiti
- con atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 27.03.2014 numero RG 934/2014 e numero Cron. 1703/2014 del Tribunale di Vicenza – Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione ([allegato 5.o](#)), trascritta presso la Conservatoria di Vicenza in data 02.04.2014 ai n.ri R.G. 5207 R.P. 4004,
accettavano con beneficio d'inventario l'eredità relitta di _____
- con Sentenza emessa dal Tribunale di Vicenza in data 11.07.2023 rep. 2119/2023 ([allegato 5.p](#)), trascritta a Schio in data 20.07.2023 ai n.ri RG 7612 RP 5875, sono stati riconosciuti comproprietari dei mappali 546 e 592 per avvenuta usucapione _____ **per la quota di 4/10,** _____ **per la quota di 3/10 e** _____ **per la quota di 3/10.**
- con denuncia di variazione al Catasto Fabbricati in data 28.05.2024 n. 110416, veniva eseguito l'accatastamento dell'intero bene insistente sui mappali 548 sub. 1, 546 e 584, con la loro soppressione e nuova costituzione al Catasto Fabbricati delle unità, "unite di fatto", **mappale 548 sub. 3, mappale 1430 e mappale 1431.**

Dalla ricostruzione dei passaggi di proprietà sopra esposta, risulta:

- per la porzione del bene al Catasto Fabbricati, **mappale 548 sub. 3**, risultano proprietari:
 - per 2/10 ciascuno (**per un totale di 6/10**)
 - per 4/10
- per la porzione del bene al Catasto Fabbricati, **mappale 1430**, risultano proprietari:
 - per 3/10 ciascuno (**per un totale di 6/10**)
 - per 4/10
- per la porzione del bene al Catasto Fabbricati, **mappale 1431**, risultano proprietari:
 - per 2/10 ciascuno (**per un totale di 6/10**)
 - per 4/10.

* * *

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Gallio, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di esecuzione:

- la pratica di costruzione del fabbricato non è stata rintracciata nell'archivio comunale, probabilmente perché costruito in epoca dove non vi era l'obbligo di presentazione del progetto (dalle relazioni tecniche dei progetti successivi e dalle risultanze catastali sembra che il primo corpo di fabbricato sia stato realizzato negli anni 1920-1921);
 - con Autorizzazione Edilizia prot. 933 in data 15.04.1964 ([allegato 7.b](#)), il Comune di Gallio autorizzava il precedente proprietario all'ampliamento del fabbricato;
 - in data 25.06.1965 veniva rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 933/64 per l'ampliamento del fabbricato ad uso albergo - ristorante ([allegato 7.c](#));
 - con Concessione Edilizia U.T. n. 181/83 del 25.03.1988 (prot. 4447 del 30.11.1983, prot. 3011 del 03.08.1984 e prot. 1373 del 03.08.1988), i precedenti proprietari venivano autorizzati alla ristrutturazione ed ampliamento dell'albergo come da delibera C.C. del 23.03.1985 n. 44 ([allegato 7.d](#));
 - i lavori iniziavano in data 01.04.1988;
 - i lavori terminavano parzialmente in data 15.07.1989;
 - in data 01.12.1989 veniva redatto il Certificato di Collaudo relativo ai lavori effettuati ([allegato 7.e](#));
 - in data 26.10.1990 con Pratica n. 15614/9462, il Comando Provinciale dei Vigili del fuoco di Vicenza rilasciava il Nulla Osta provvisorio di prevenzione incendi ([allegato 7.f](#));
 - in data 23.11.1990 veniva rilasciato il Certificato di Agibilità PARZIALE, con la precisazione che *"la parzialità della presente autorizzazione è causata dalla mancata realizzazione dell'ampliamento per sopraelevazione di un piano dell'edificio che dovrà comunque essere realizzato entro i termini di validità della Concessione edilizia rilasciata"* ([allegato 7.g](#)).
- In particolare il progetto presentato prevedeva, oltre alla ristrutturazione del fabbricato, anche la sua sopraelevazione di un piano. Come dichiarato nel Certificato di Collaudo Statico, la sopraelevazione non è stata effettuata, e le opere parziali realizzate sono consistite in: spostamento del vano scala di collegamento dei piani, installazione di vano ascensore, rifacimento di alcune camere dei piani Primo e Secondo, costruzione di nuovo locale centrale termica nel piano Interrato;
- in data 24.05.1993 il Comune di Gallio autorizzava l'impianto dell'ascensore installato ([allegato 7.h](#)).

* * *

Situazione urbanistica:

L'immobile è così classificato, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Gallio:

- il mappale 548 e la porzione Sud dei mappali 1430 e 1431 (dove insiste il fabbricato oggetto di pignoramento), in ZONA A – CENTRO STORICO;
- la porzione Nord dei mappali 1430 e 1431 in ZONA E AGRICOLA. Inoltre la porzione è indicata come “elemento generatore di vincolo e fascia di rispetto”.

(Si vedano le norme attuative in allegato 7.a).

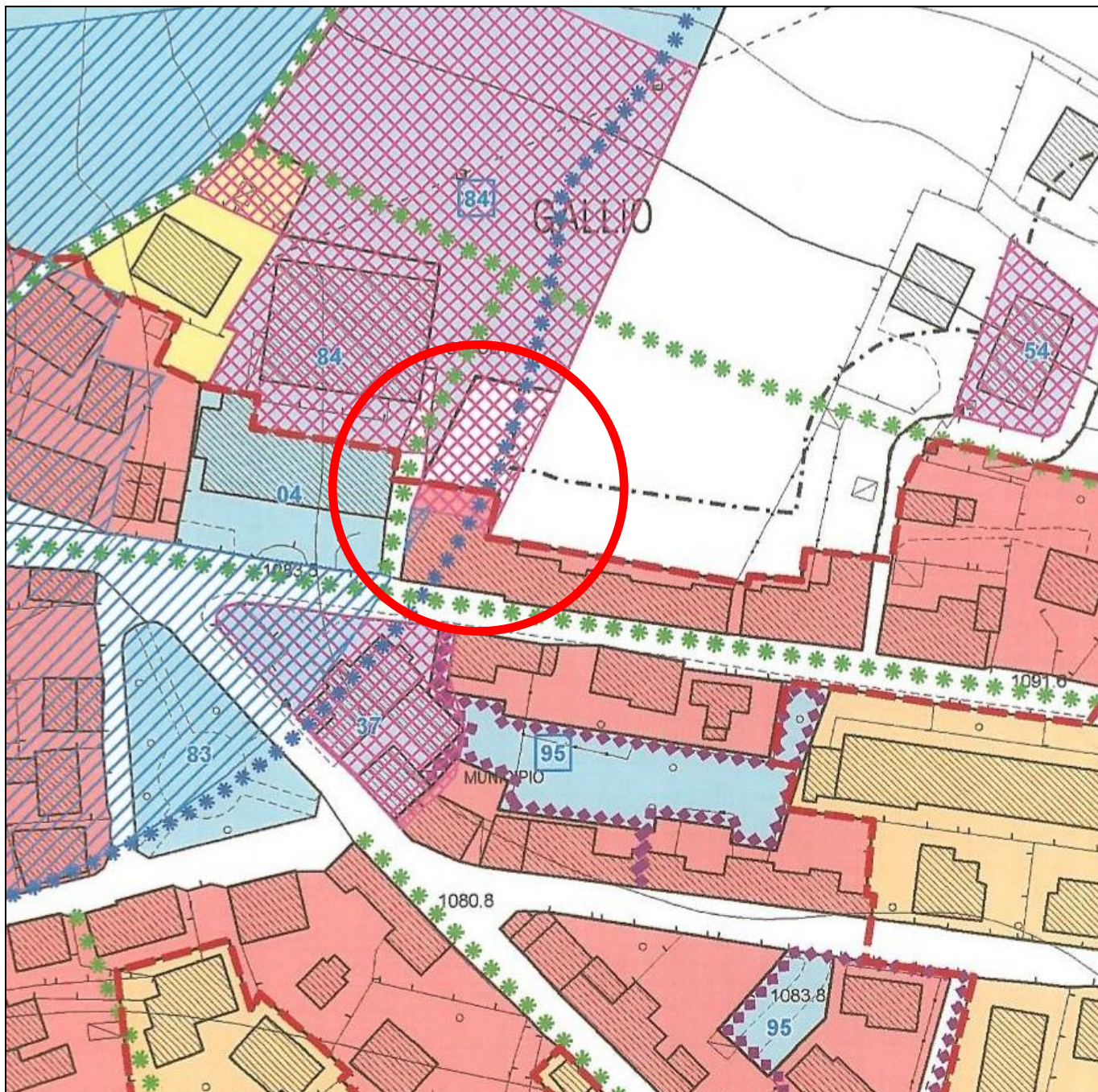


Figura 7. Estratto Piano Interventi – Comune di Gallio

* * *

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Per quanto riguarda il bene pignorato, come già relazionato nel par. 7.1 sui Titoli urbanistici, risulta che l'ultimo Certificato di Agibilità è stato rilasciato "parziale", in quanto alcune opere previste nel progetto autorizzato non sono state realizzate.

Quindi dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi, anche queste opere non realizzate verranno indicate nelle tavole comparative come difformi, sebbene distinte nella successiva descrizione:

Piano Terra:

- opere realizzate in difformità del titolo:
 - costruzione di manufatto ad uso ripostiglio/deposito insistente sulla corte mappale 1431;
 - installazione di tettoie ad uso deposito legname posizionate in vicinanza del lato Nord del fabbricato;
 - piccolo ampliamento del locale studio/amministrazione nel lato Nord dell'edificio, soprastante la scala di accesso all'interrato;
 - arretramento di circa cm. 50 della parete Ovest del locale cucina;
 - alcune modifiche nella distribuzione delle pareti interne;
- opere previste nel progetto edilizio ma non realizzate:
 - nel progetto era prevista la redistribuzione delle pareti dei locali servizi igienici, con spostamento dei due fori finestra nel lato Nord, mentre allo stato attuale è rimasta la situazione originaria.

Piano Primo:

- opere realizzate in difformità del titolo:
 - alcune modifiche nella distribuzione delle pareti interne;
- opere previste nel progetto edilizio ma non realizzate:
 - nel progetto era previsto l'ampliamento delle due camere a Sud/Est, ed il rifacimento dei poggiali con diversa sagoma, mentre allo stato attuale è rimasta la situazione originaria;
 - nel progetto era previsto la realizzazione di una nuova scala da installarsi nella terrazza a Nord, per l'uscita di sicurezza, mentre allo stato attuale la scala non è stata realizzata.

Piano Secondo:

- opere realizzate in difformità del titolo:
 - alcune modifiche nella distribuzione delle pareti interne;
- opere previste nel progetto edilizio ma non realizzate:
 - nel progetto era previsto l'ampliamento delle due camere a Sud/Est, ed il rifacimento dei poggiali con diversa sagoma (oltre alla realizzazione di un nuovo poggiale nel lato Ovest), mentre allo stato attuale è rimasta la situazione originaria;
 - nel progetto era previsto la realizzazione di una nuova scala da installarsi nella terrazza a Nord, per l'uscita di sicurezza, mentre allo stato attuale la scala non è stata realizzata.

Piano Interrato:

- opere realizzate in difformità del titolo:
 - ampliamento del locale Centrale Termica verso il lato Nord;
 - ampliamento del locale deposito posizionato nell'angolo Sud/Est;

- ricavo di un nuovo deposito nell'angolo Nord/Est, mentre nel progetto indica un vano chiuso;
- varie modifiche nella distribuzione delle pareti interne;
- realizzazione di alcune finestre a "bocca di lupo", non previste in progetto.

(Oltre alla prevista sopraelevazione, per la realizzazione di un piano Terzo e di un Sottotetto, allo stato attuale non realizzata, e comunque interessante l'unità mappale 548 sub. 2 non oggetto di pignoramento).

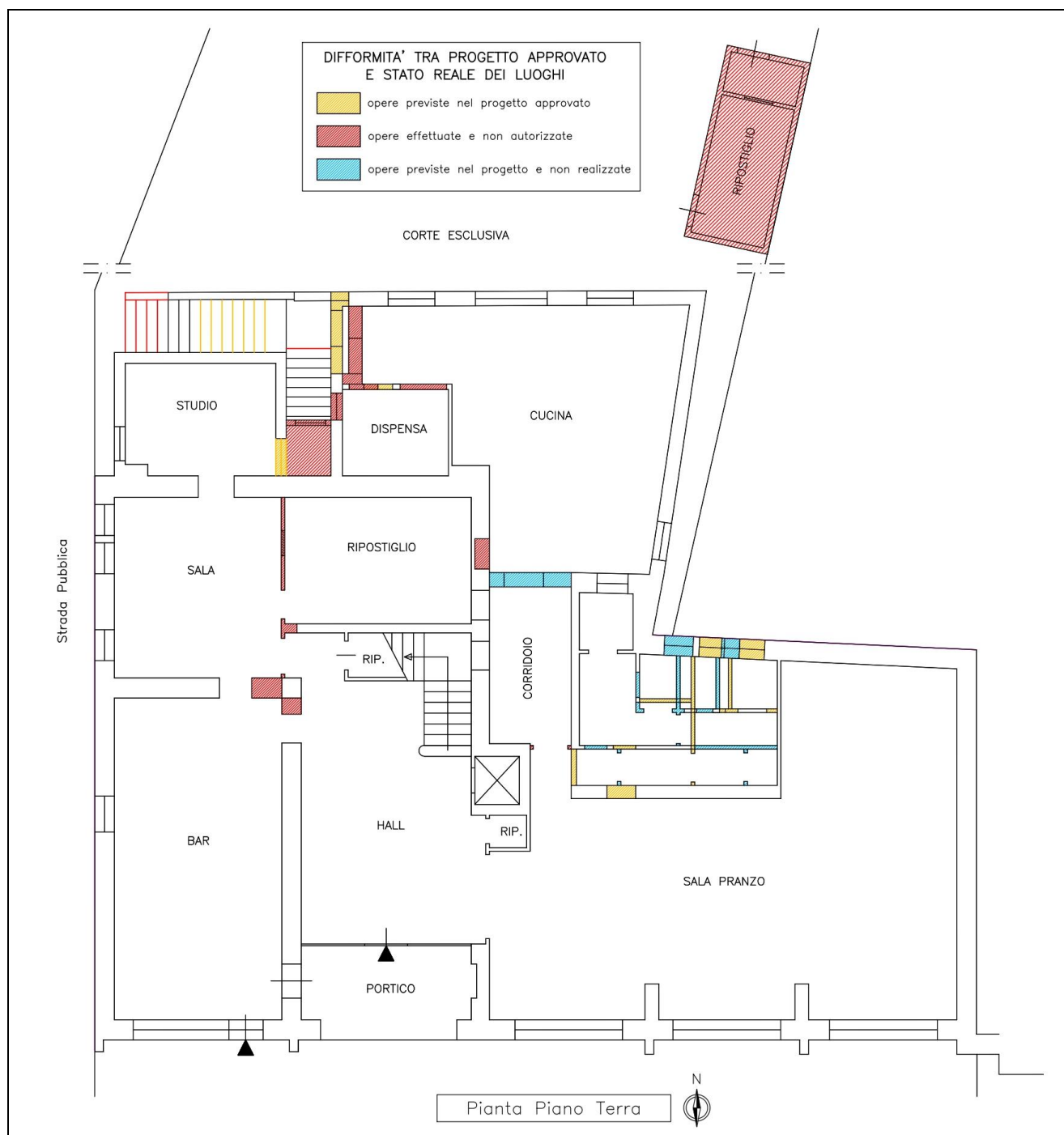


Figura 8.a. Comparazione stato attuale / stato rilevato – Piano Terra.

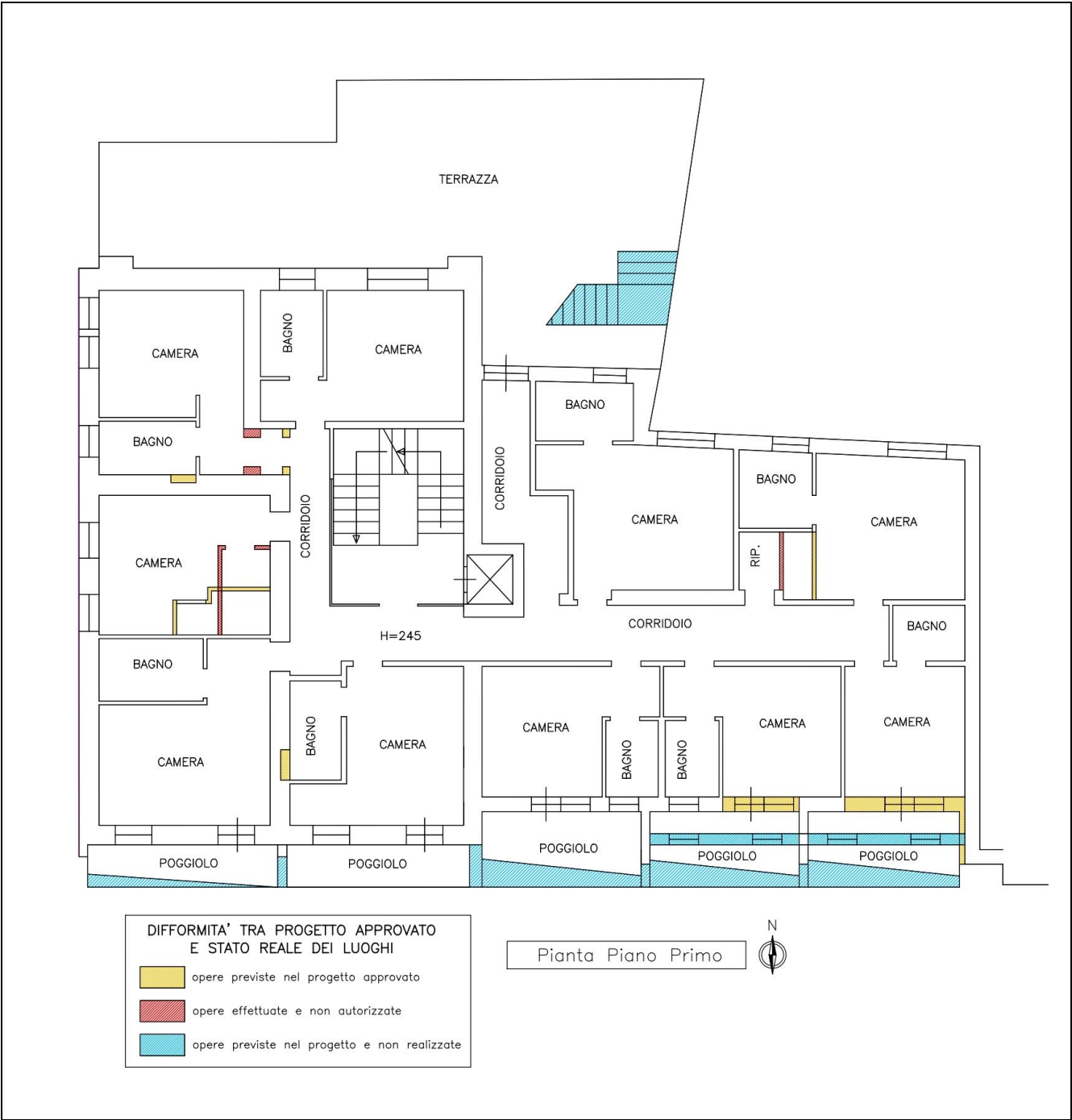


Figura 8.b. Comparazione stato attuale / stato rilevato – Piano Primo.

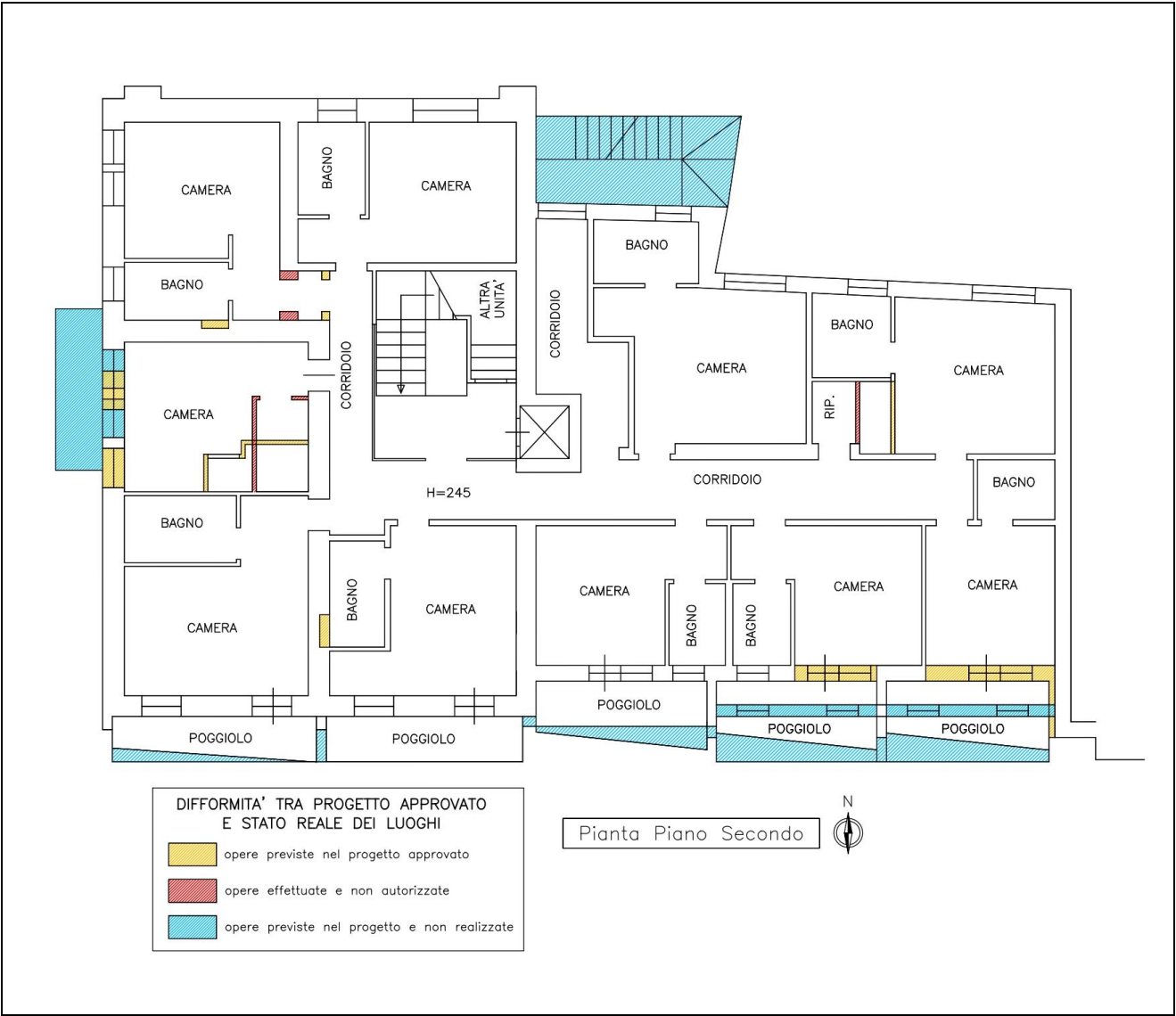


Figura 8.c. Comparazione stato attuale / stato rilevato – Piano Secondo.

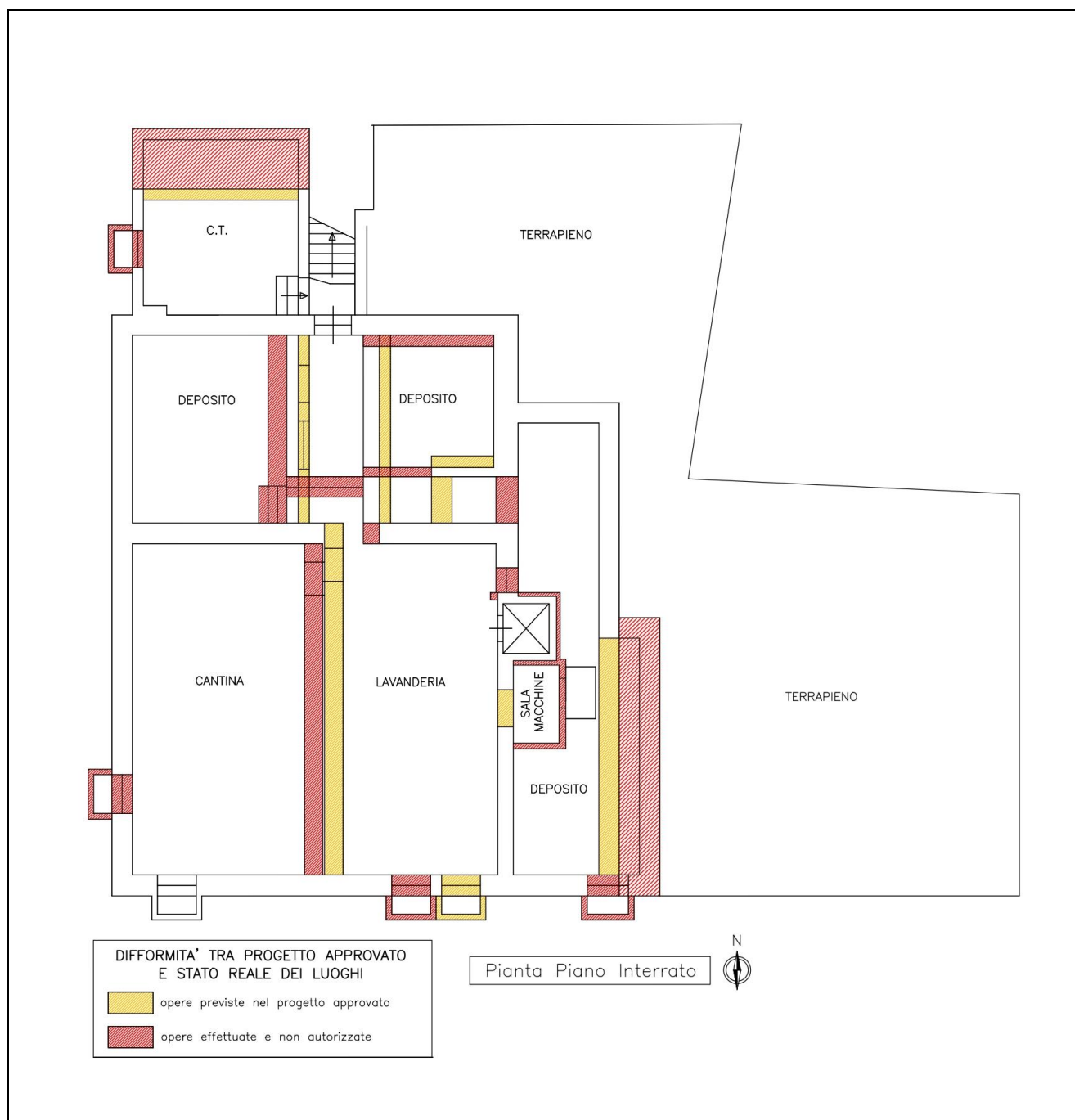


Figura 8.d. Comparazione stato attuale / stato rilevato – Piano Interrato.

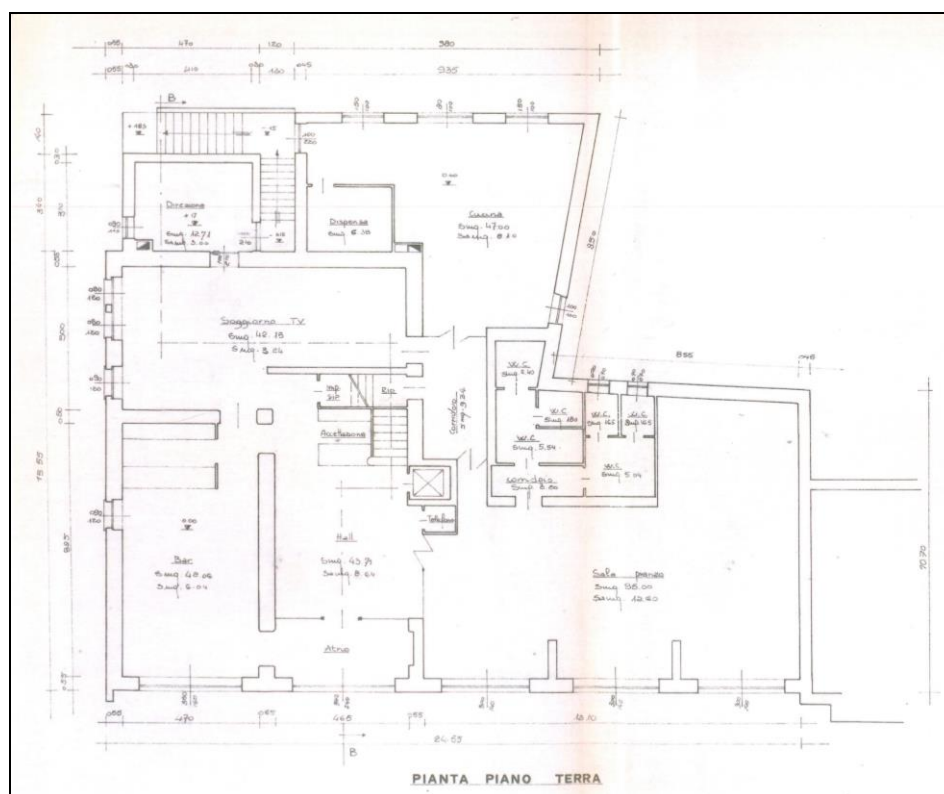


Figura 9.a. Stato approvato: Pianta Piano Terra C.E. n. 181/83 del 25.03.1988.

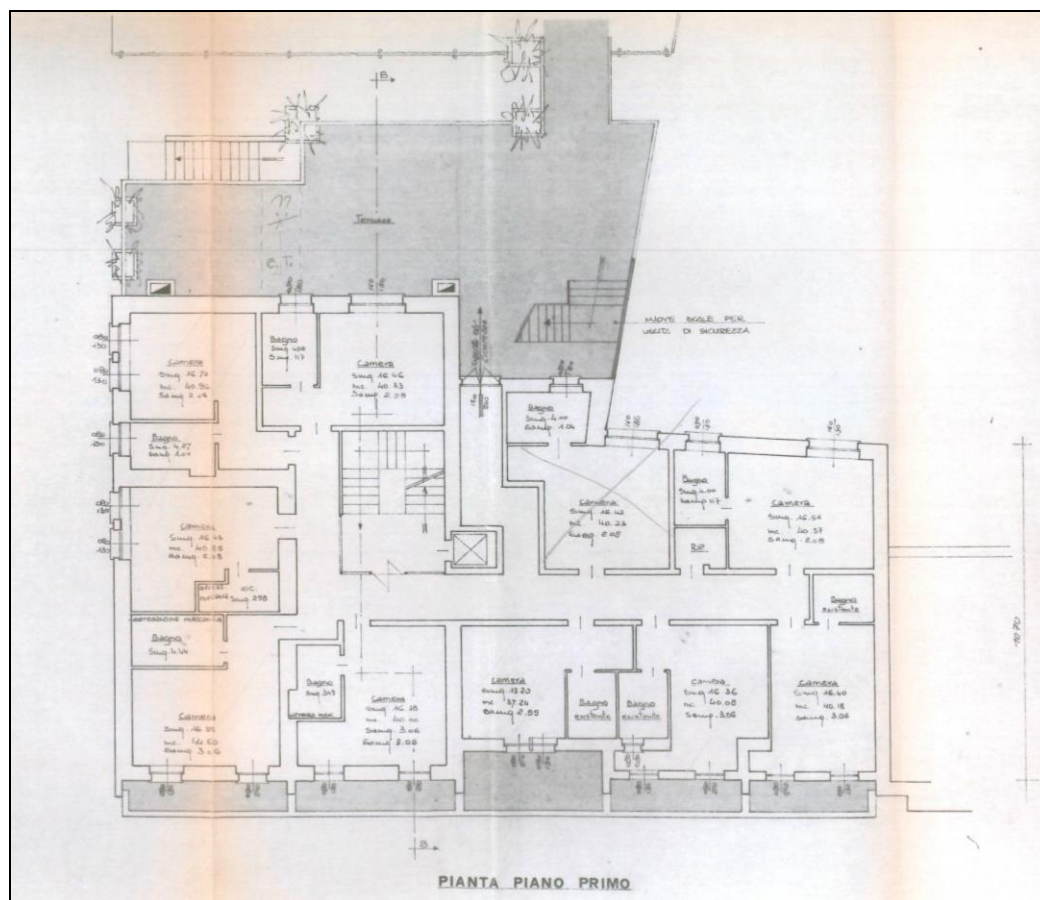


Figura 9.b. Stato approvato: Pianta Piano Primo C.E. n. 181/83 del 25.03.1988.

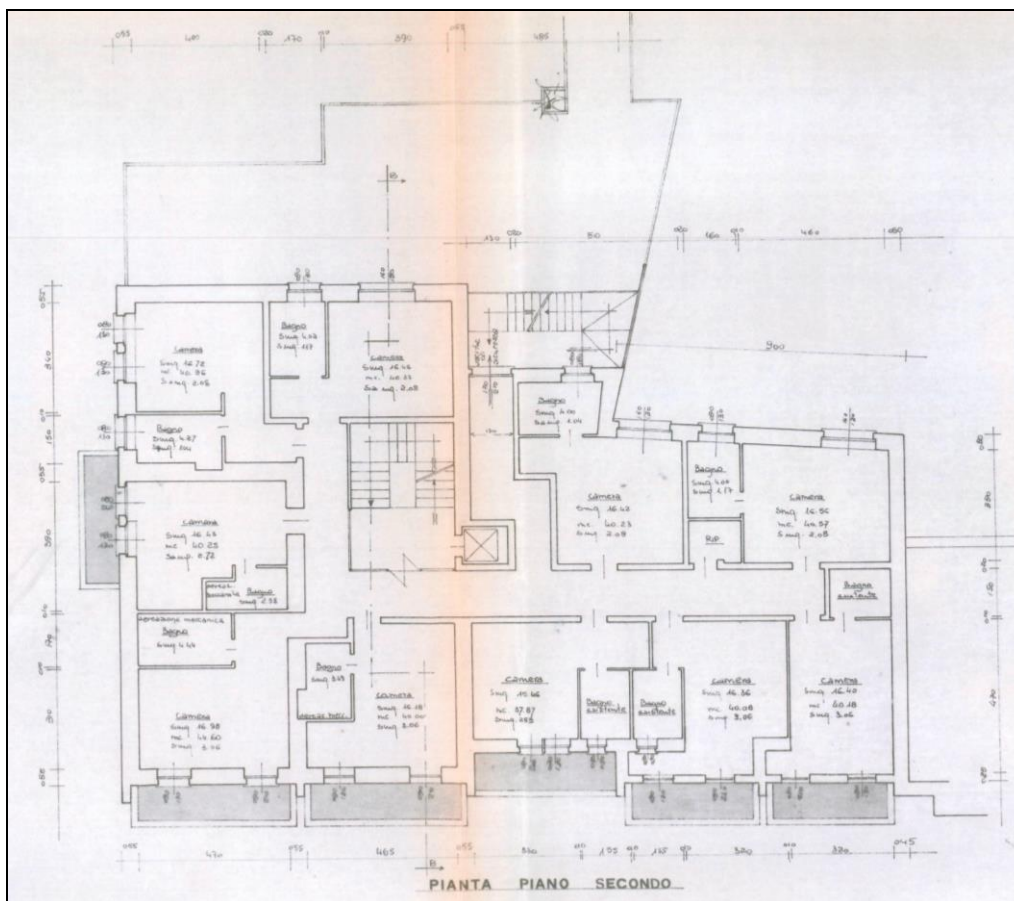


Figura 9.c. Stato approvato: Pianta Piano Secondo C.E. n. 181/83 del 25.03.1988.

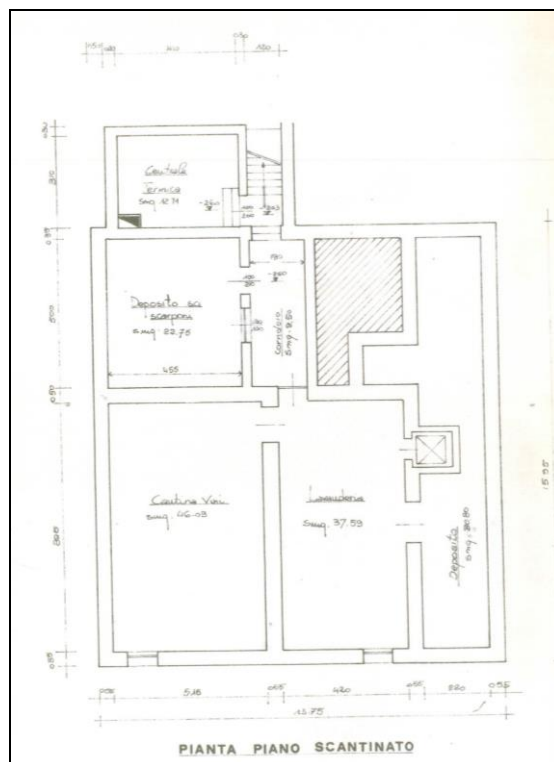


Figura 9.d. Stato approvato: Pianta Piano Interrato C.E. n. 181/83 del 25.03.1988.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

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

- con controllo delle foto aeree effettuato assieme al tecnico comunale, si è riscontrato che il manufatto ad uso ripostiglio/deposito insistente sulla corte mappale 1431, era esistente già nell'anno 1967. Può quindi essere mantenuto, con apposita dichiarazione di preesistenza;
- le tettoie ad uso deposito legname posizionate nel lato Nord invece dovranno essere rimosse, in quanto presentano caratteristiche e dimensioni non regolari con le disposizioni delle N.T.O. del Piano degli Interventi;
- la sanabilità dell'ampliamento del locale studio/amministrazione nel lato Nord dell'edificio, sebbene di piccola dimensione, dovrà essere valutato dall'amministrazione comunale, soprattutto alla luce del nuovo e recentissimo D.L. 69/2024 "Salva Casa" con la sua conversione nella Legge 105/2024;
- l'arretramento di circa cm. 50 della parete Ovest del locale cucina e le varie modifiche nella distribuzione delle pareti interne, presenti in tutti i piani, possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano;
- anche tutte le opere previste nel progetto edilizio e non realizzate, possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia;
- anche gli ampliamenti dei locali nel piano Interrato possono essere regolarizzati attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano.

Da quanto descritto, dovranno quindi essere presentate alcune istanze di Sanatoria Edilizia, oltre alla verifica della possibilità di mantenere l'ampliamento del locale studio/amministrazione al piano Terra, o in caso di diniego provvedere alla sua demolizione.

Considerando le nuove sanzioni previste dalla Legge 105/2024 e le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali (incluso il rilievo di tutto l'edificio) e i diritti di bollo e di segreteria, si quantifica una cifra presumibile di circa **Euro 16.000,00.**

Inoltre dovranno essere rimosse le tettoie presenti nel lato Nord del fabbricato ed a ridosso del manufatto insistente sul mappale 1431. Considerando le strutture da demolire ed i relativi costi di scarica dei materiali di risulta, si quantifica un costo presunto di toni **Euro 2.000,00.**

* * *

7.4 Perimetro del "mandato"

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

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le

sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

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

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

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

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

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

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

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

* * *

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Nessuno noto, eccetto:

- gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione edilizia dei beni, come determinati nei precedenti capitoli. Si evidenzia che la regolarizzazione edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura;
- i vizi di carattere "edilizio" per lo stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali e delle finiture ed impianti del bene oggetto di pignoramento.

* * *

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 12.08.2024)

Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale**, stipulata il 12.10.2007 rep. 1114/2007 a firma Tribunale Civile di Bassano del Grappa, iscritta in data 13.10.2007 a Schio ai n.ri R.G. 12186 R.P. 2636, a favore di
per la quota di 3/5 di proprietà e contro
per la quota di 3/5 di proprietà, a seguito di Decreto Ingiuntivo, gravante sul bene in Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, Fg. 32 mappale 548 sub. 1. Importo ipoteca: Euro 150.000,00, Importo capitale: Euro 92.962,24, Interessi: /, Spese: /. Durata ipoteca: /.

Pignoramenti:

- **Atto di Pignoramento** del 14.04.2018 rep. 2170/2018 a firma Ufficiale Giudiziario di Vicenza, trascritto il 30.05.2018 a Schio ai nn. R.G. 5573 R.P. 4126, a favore di
, per la quota di 3/5 di proprietà, contro

per la quota di 1/5 ciascuno di proprietà, derivante da Verbale di pignoramento immobili, colpendo il bene in Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, Fg. 32 mappale 548 sub. 1.

N.B.: trattasi di pignoramento cui ha seguito la Procedura Esecutiva RGE 286/2018 del Tribunale di Vicenza, poi dichiarata estinta con Ordinanza del 11.01.2021. La trascrizione non risulta cancellata.

- **Atto di Pignoramento** del 21.05.2021 rep. 2180/2021 a firma Ufficiale Giudiziario di Vicenza, trascritto il 16.06.2021 a Schio ai nn. R.G. 6821 R.P. 5098, a favore di
per la quota di 3/5 di proprietà, contro

per la quota di 1/5 ciascuno di

proprietà, derivante da Verbale di pignoramento immobili, colpendo il bene in Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, Fg. 32 mappale 548 sub. 1.

- **Atto di Pignoramento** del 02.01.2024 rep. 6100/2023 a firma Ufficiale Giudiziario di Vicenza, trascritto il 08.02.2024 a Schio ai nn. R.G. 1333 R.P. 1071, a favore di

per la quota di 6/10 di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 6/9 di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, contro

per la quota di 3/10 ciascuno di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, e conto

per la quota di 2/9 ciascuno di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, derivante da Verbale di pignoramento immobili, colpendo i beni:

- UNITA' NEGOZIALE N. 1 - Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, Fg. 32 mappali 546 e 592;
- UNITA' NEGOZIALE N. 2 - Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, Fg. 32 mappale 584.

N.B.: trattasi di pignoramento poi sostituito dal successivo, in quanto erroneamente i beni sono stati indicati al Catasto Fabbricati anziché al Catasto Terreni. La trascrizione non risulta cancellata.

- **Atto di Pignoramento** del 02.01.2024 rep. 6100/2023 a firma Ufficiale Giudiziario di Vicenza, trascritto il 10.04.2024 a Schio ai nn. R.G. 3464 R.P. 2755, a favore di

per la quota di 6/10 di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 6/9 di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, contro

quota di 3/10 ciascuno di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, e conto

per la quota di 2/9 ciascuno di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, derivante da Verbale di pignoramento immobili, colpendo i beni:

- UNITA' NEGOZIALE N. 1 - Comune di Gallio, Catasto Terreni, Fg. 32 mappali 546 e 592;
- UNITA' NEGOZIALE N. 2 - Comune di Gallio, Catasto Terreni, Fg. 32 mappale 584.

* * *

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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellati l'iscrizione ipotecaria (iscritta in data 13.10.2007 a Schio ai n.ri R.G. 12186 R.P. 2636) ed i quattro pignoramenti (trascritti il 30.05.2018 a Schio ai nn. R.G. 5573 R.P. 4126, il 16.06.2021 a Schio ai nn. R.G. 6821 R.P. 5098, il 08.02.2024 a Schio ai nn. R.G. 1333 R.P. 1071 ed il 10.04.2024 a Schio ai nn. R.G. 3464 R.P. 2755).

* * *

9. SUOLO DEMANIALE

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

* * *

10. USO CIVICO O LIVELLO

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

* * *

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il fabbricato, anche se composto da due unità (mappale 548 sub. 3 – 1430 – 1431 e mappale 548 sub. 2) e provvisto di parti comuni (accesso al mappale 548 sub. 2 tramite Hall dell'albergo, vano scala, ascensore, tetto dell'edificio, ecc.), non risulta gestito da amministratore.

* * *

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia del bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel seguente caso, trattandosi di immobile specifico per l'uso al quale è stato adibito e che presenta un mercato limitato, si procederà con il metodo del costo (CA Cost Approach), o chiamato costo di riproduzione deprezzato, che consiste nel determinare il valore dell'immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

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

* * *

12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Riguardo il metodo del costo utilizzato (Cost Approach), le Linee Guida ABI riportano: *“Il metodo dei costi determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza”*.

In particolare, il procedimento di stima si compone quindi di due elementi:

- il valore del terreno edificato;
- il costo di ricostruzione deprezzato.

Riguardo il valore del terreno edificato, è stato calcolato considerando la superficie ed il valore del fabbricato attualmente edificato e la sua posizione centrale del paese.

Riguardo il costo unitario di costruzione, sono stati utilizzati i prezzi medi indicativi delle costruzioni finite pubblicati dalla Camera di Commercio di Vicenza e dal Prezzario della Regione Veneto dei lavori pubblici, contenente anche i costi percentuali delle singole categorie d'opera.

Riguardo il deprezzamento dell'immobile, è stato valutato per le singole categorie d'opera in base al reale stato di vetustà e di efficienza.

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per il bene pignorato la destinazione attuale (albergo / ristorante / bar) sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 23.08.2024 risulti essere pari a:

€ 1.209.000,00 (diconsiEurounmilione duecentonovemila/00)
pari a circa 998,50 €/m². (€ 1.209.000,00 / mq. 1.210,80)

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.

(Si veda la valutazione estimativa adottata nella tabella esplicativa in allegato 8.a).

* * *

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale	Euro	0,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	Euro	16.000,00
- costi per la rimozione di opere non sanabili	Euro	2.000,00

Totale detrazioni =		Euro 18.000,00

Quindi ricapitolando:

- il valore di mercato del bene pignorato secondo il metodo M.C.A. è pari ad € 1.209.000,00;
- gli oneri, da dedurre, per le caratteristiche inestimabili sono pari ad € 18.000,00.

Il valore di mercato stimato dell'intera quota di proprietà del bene pignorato (metodo MCA, dedotto costi caratteristiche inestimabili) corrisponde a: € 1.209.000,00 - € 18.000,00 =

€ 1.191.000,00 (diconsiEurounmilione centonovantunomila/00).

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

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

Quindi ricapitolando:

- valore di mercato stimato del bene pignorato (metodo MCA dedotto costi caratteristiche inestimabili) pari a € 1.191.000,00
- riduzione, proposta, 15% di € 1.191.000,00 = € 178.650,00

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

€ 1.191.000,00 - € 178.650,00 = € **1.012.350,00**

arrotondato ad € 1.012.000,00
(diconsi Eurounmilione dodicimila/00).

* * *

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Come da ricostruzione storica e notarile riportata nei capitoli 5.1 e 6.1, l'immobile deriva da trasferimenti risalenti ad epoca remota, con valori di nessuna rilevanza rispetto a quelli attuali.

* * *

12.5 Giudizio di vendibilità

Sufficiente la possibilità di vendita del bene, viste le caratteristiche e la sua posizione centrale in una cittadina a vocazione turistica, anche se le dimensioni e il relativo valore ne riducono l'interesse ad un numero ridotto di acquirenti.

* * *

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Nell'esecuzione in oggetto risulta pignorata **la quota di 6/10** della piena proprietà del bene, perciò rispetto al valore di mercato stimato dell'intera proprietà, risulta:

- valore di mercato del bene: € 1.209.000,00 x quota 6/10 = **€ 725.400,00**
- valore di mercato del bene, dedotto costi caratteristiche inestimabili:
€ 1.191.000,00 x quota 6/10 = **€ 714.600,00**
- prezzo a base d'asta del bene: € 1.012.000,00 x quota 6/10 = **€ 607.200,00**

Inoltre come relazionato, il bene è suddiviso in tre porzioni, ed i singoli esecutati hanno quote di proprietà differenti nelle porzioni. Più precisamente:

- per la porzione **mappale 548 sub. 3**:
 - quota di proprietà 2/10
 - quota di proprietà 2/10
 - quota di proprietà 2/10
 - (rimanente quota di proprietà 4/10 di)
- per la porzione **mappale 1430**:
 - quota di proprietà 3/10
 - quota di proprietà 3/10
 - (rimanente quota di proprietà 4/10 di)
- per la porzione **mappale 1431**:
 - quota di proprietà 2/10
 - quota di proprietà 2/10
 - quota di proprietà 2/10
 - (rimanente quota di proprietà 4/10 di)

Per stabilire l'esatto valore delle singole quote di proprietà per ogni porzione del bene, il sottoscritto ha eseguito la valutazione con il metodo del costo (Cost Approach) per le singole porzioni ([si veda le tabelle di calcolo in allegato 8.b](#)).

Il prezzo a base d'asta di ogni singola porzione è stato così determinato:

- | | |
|---|-------------------------|
| ▪ Prezzo a base d'asta della porzione mappale 548 sub. 3 | = € 903.000,00 |
| ▪ Prezzo a base d'asta della porzione mappale 1430 | = € 59.000,00 |
| ▪ Prezzo a base d'asta della porzione mappale 1431 | = € 50.000,00 |
| | ----- |
| Totale Prezzo a base d'asta del bene | = € 1.012.000,00 |

E quindi il prezzo a base d'asta delle singole quote degli esecutati per ciascuna porzione del bene risulta:

■ per la porzione **mappale 548 sub. 3:**

-	quota di proprietà 2/10	= €.	180.600,00
-	quota di proprietà 2/10	= €.	180.600,00
-	quota di proprietà 2/10	= €.	180.600,00
-	(rimanente quota di proprietà 4/10 di	= €.	361.200,00)

■ per la porzione **mappale 1430:**

-	quota di proprietà 3/10	= €.	17.700,00
-	quota di proprietà 3/10	= €.	17.700,00
-	(rimanente quota di proprietà 4/10 di	= €.	23.600,00)

■ per la porzione **mappale 1431:**

-	quota di proprietà 2/10	= €.	10.000,00
-	quota di proprietà 2/10	= €.	10.000,00
-	quota di proprietà 2/10	= €.	10.000,00
-	(rimanente quota di proprietà 4/10 di	= €.	20.000,00)

Ed in definitiva, il valore complessivo delle singole quote dell'intero bene (**mappale 548 sub. 3 – 1430 – 1431**) di ciascun esecutato risulta:

Prezzo a base d'asta della quota di	= €.	208.300,00
Prezzo a base d'asta della quota di	= €.	208.300,00
Prezzo a base d'asta della quota di	= €.	190.600,00
Prezzo a base d'asta della rimanente quota di	= €.	404.800,00

Totale Prezzo a base d'asta del bene	= €.	1.012.000,00

Riguardo la possibilità di separare in natura una porzione del bene pari alle quote degli esecutati, il sottoscritto ritiene che la suddivisione dell'immobile, viste le sue specifiche caratteristiche e la sua destinazione, non sia economicamente conveniente, come precisato nel successivo capitolo 15.

* * *

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

* * *

15. LOTTI

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**. In particolare, il sottoscritto ritiene non sia opportuno procedere alla formazione di più lotti, in quanto il bene consiste in uno stabile realizzato per la specifica destinazione di albergo con collegati ristorante e bar. La sua suddivisione ne diminuirebbe il valore, oltre a comportare costi onerosi per la separazione degli impianti e per la realizzazione della diversa distribuzione interna, tali da rendere non conveniente la loro separazione.

* * *

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna osservazione, eccetto quanto già evidenziato nel paragrafo 8.1.

* * *

Bassano del Grappa, lì 23.08.2024

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
 - 3.a - Planimetrie dello stato attuale dei luoghi
 - 3.b - Planimetrie comparazione stato attuale – stato approvato
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
 - 4.a - Visure
 - 4.b - Planimetrie catastali
 - 4.c - Estratto mappa catastale
 - 4.d - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
5. Titoli di provenienza
 - 5.a – atto compravendita rep. 1551 del 26.04.1924
 - 5.b - atto compravendita rep. 1671 del 17.01.1925
 - 5.c - atto compravendita rep. 7153 del 24.03.1954
 - 5.d – denuncia successione del 10.12.1955
 - 5.e – testamento rep. 17173 del 06.11.1961
 - 5.f – denuncia successione del 07.08.1961
 - 5.g – testamento rep. 17174 del 06.11.1961
 - 5.h – denuncia successione integrativa del 07.08.1961
 - 5.i – denuncia successione del 16.11.1965
 - 5.l – atto di ricognizione rep. 40231 del 16.12.1993
 - 5.m – atto compravendita rep. 512 del 09.03.1996
 - 5.n – denuncia successione del 03.07.1996
 - 5.o – accettazione di eredità RG 934/2014 del 27.03.2014
 - 5.p – Sentenza usucapione rep. 2119/2023 del 11.07.2023
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Estratto norme Piano Interventi comunale, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
 - 7.a - Estratto norme Piano Interventi comunale
 - 7.b - Autorizzazione Edilizia n. 933 del 15.04.1964
 - 7.c – Permesso Abitabilità n. 933/64 del 25.06.1965
 - 7.d - Concessione Edilizia n. 181/83 del 25.03.1988
 - 7.e – Certificato di Collaudo Statico del 01.12.1989
 - 7.f – Nulla Osta provvisorio Vigili del fuoco del 26.10.1990
 - 7.g – Certificato di Agibilità parziale del 23.10.1990
 - 7.h – Autorizzazione impianto ascensore del 24.05.1993
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
 - 8.a – tabella di stima del bene
 - 8.b – tabella di stima delle porzioni dei beni
9. Certificati di residenza storici dei soggetti eseguiti
 - 9.a – Certificati di residenza storici

- 9.b – Certificati stato civile
- 10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
 - 10.a – risposta verifica Agenzia Entrate
 - 10.b – Contratto di Locazione rep. 40232 del 16.12.1993
 - 10.c – visura storica Camera Commercio VI occupante
- 11. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori