



# **TRIBUNALE DI VICENZA**

## **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 246/2020 unita alla R.G.E. n° 486/2021**



Giudice: Dott. Luca Prendini

Custode Giudiziario: IVG Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

Prossima udienza: 24/03/2022 ore 09:00

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Immobili siti in Comune di Costabissara (VI), Via Giolitti n. 8.

Arzignano, 15/02/2022

Esperto valutatore: Geom. Fausto Mosele



➤ **INDICE**

---

➤	INDICE.....	2
➤	QUESITO N. 4 SCHEDA SINTETICA.....	3
➤	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	4
➤	SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO.....	5
➤	QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....	6
➤	QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.....	7
➤	QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO .....	14
➤	QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	23
➤	QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	23
➤	QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE.....	31
➤	QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	31
➤	QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE .....	32
➤	QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	32
➤	QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	32
➤	QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	32
➤	QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.....	38
➤	QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO .....	39
➤	OSSERVAZIONI FINALI.....	39
➤	ALLEGATI .....	40



**➤ QUESITO N. 4 SCHEDA SINTETICA**

---

**Procedura esecuzione immobiliare:** n. 246/2020 R.G.E. unita alla R.G.E. n° 486/2021**Giudice:** Dott. Luca Prendini**Udienza ex art. 569 c.p.c:** 24/03/2022 ore 09:00**Esperto:** Geom. Fausto Mosele**Creditore:****Debitore esecutato:****Diritto pignorato:** proprietà per 1/1, di abitazione catastalmente censita al fg. n. 8 mapp. 905 sub 4 graffato al mapp. 918 sub. 2 e autorimessa catastalmente censita al fg. n. 8 mapp. 905 sub. 3; proprietà di 1/2 di rampa fg. n. 8 mapp. 918 sub. 3**Tipologia del bene:** abitazione in bifamiliare con relativa autorimessa edificata nell'anno 2008, quota di 1/2 di rampa accesso ai garage**Ubicazione:** Comune di Costabissara (VI), 36030, Via G. Giolitti n. 8.**Dati Catastali:** Comune di Costabissara (VI), Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 8 mappale n. 905 sub 4 graffato al mapp. n. 918 sub. 2, Via G. Giolitti, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 184 mq, rendita 981,27€.
- Foglio n. 8 mappale n. 905 sub 3, Via G. Giolitti, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita 48,34€.
- Foglio n. 8 mappale n. 918 sub 3 unità in corso di definizione.

**Stato:** buono-ottimo**Urbanistica/edilizia:** catastali Si, regolarizzabili al costo di € 1.350,00, edilizie/urbanistiche Si sanabili al costo di € 56.600,00**Valore di mercato:** € 352.350,00**Valore di vendita forzata proposto:** € 242.000,00**Vendita/appetibilità:** discreta**Possibili interessati:** famiglie, piccoli investitori.**Iniziative di vendita:** siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, apposizione cartello su immobile.**Occupazione:** occupato dall'ex marito dell'esecutata con i 2 figli minori.**Titolo di occupazione:** diritto di abitazione come da sentenza di separazione R.G. 8177/2018.**Oneri:** ripristino dello stato autorizzato al piano primo (soppalco).**Problemi particolari-informazioni utili-criticità:** rimozione del soppalco non autorizzato, vedi note finali.**Ape:** si, classe E.

➤ **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

---

- Giuramento telematico inerente conferimento dell'incarico del G.E., per la valutazione del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 246/2020, visto il fascicolo nel PCT;
- Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- Effettuata la ricerca catastale per l'immobile interessato;
- Effettuata richiesta documentazione all'Ufficio Anagrafe dei comuni di  
per estratto matrimonio e certificato storico di residenza e  
accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Costabissara;
- Accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Costabissara in data 11/02/2021 per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistica necessaria;
- Sopralluogo nell'immobile in data 20/01/2021, con esecuzione del rilievo dimensionale e fotografico;
- Controllo e collazione della documentazione estratta;
- Stesura rilievo stato attuale e relazione fotografica completa di coni visuali;
- Ricerche di atti di compravendita di immobili simili da comparare per la valutazione;
- Calcolo superfici commerciali, redazione tabella di valutazione comparabili;
- Verifica e confronto stato rilevato con quanto autorizzato;
- Stesura sovrapposizione tra rilievo eseguito, progetto edilizio/scheda catastale, con indicazione delle difformità rinvenute;
- Effettuate ricerche ipotecarie;
- Stesura bozza relazione ed allegati;
- Predisposizione ed invio di Attestato Prestazione Energetica;
- Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate;
- Invio telematico alla cancelleria del Tribunale mediante PCT con ricevute invio relazione alle parti.



➤ **SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO**



Estratto Wegis Foglio 8 mappale 905-918(fuori scala)



Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (fonte STIMATRIX forMaps) (fuori scala)



➤ **QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

---

**Diritto:**

proprietà per 1/1 dei seguenti beni:

**Beni oggetto del pignoramento:**

Comune di Costabissara (VI), Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 8 mappale n. 905 sub 4 graffato al mapp. n. 918 sub. 2, Via G. Giolitti, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 184 mq, rendita 981,27€.
- Foglio n. 8 mappale n. 905 sub 3, Via G. Giolitti, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita 48,34€.

**Beni intestati a:****Proprietà pervenuta con:**

Atto notaio Manfrè Rosella 03/05/2006, rep. 4136/1057, trascritto l'11.05.2006 ai nn. 13084/7898 per la quota di 1/2 di proprietà del mapp. n. 918 sub. 2.

Atto notaio Manfrè Rosella 03/05/2006, rep. 4138/1058, trascritto l'11.05.2006 ai nn. 13085/7899 per la quota di 1/1 di proprietà i mapp. n. 905 sub. 1 e sub. 2 e per la quota di 1/2 del mapp. n. 918 sub. 2.

La soppressione dei mapp. n. 905 sub. 1 e 2 con denuncia di variazione docfa prot. n VI0476855 in atti dal 06/12/2007 ha generato i mapp. 905 sub. 4 graffato al mapp. n. 918 sub. 2 e il mapp. n. 905 sub. 3 oggetto della presente procedura.

**Diritto:**

proprietà per 1/2 dei seguenti beni:

**Beni oggetto del pignoramento:**

Comune di Costabissara (VI), Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 8 mappale n. 918 sub 3 unità in corso di definizione (da pignoramento con procedura R.G.E. n. 486/2021 riunita alla presente).

**Beni intestati a:****Proprietà pervenuta con:**

Atto notaio Manfrè Rosella 03/05/2006, rep. 4138/1058, trascritto l'11.05.2006 ai nn. 13085/7899 per la quota di 1/2 di proprietà i mapp. n. 918 sub. 3

Il diritto reale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento (con procedura R.G.E. n. 486/2021).

Trattasi di unico lotto non divisibile.



➤ **QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

---

Trattasi di abitazione indipendente a schiera di testa, sita nel comune di Costabissara in Via G. Giolitti n. 8, costituita da un piano interrato e due piani fuori terra, edificata nel 2008.

L'immobile è ubicato a circa di 1 km dal centro del paese, con accesso pedonale e carraio con sbocco nella pubblica via.

Il contesto urbano è sufficientemente decoroso, l'unità immobiliare oggetto di stima ricade in un quartiere prevalentemente residenziale che dista a circa un chilometro dal centro del paese; in prossimità del fabbricato si trovano i principali servizi cittadini quali, scuole, aree verdi, negozi, la zona è servita dal trasporto pubblico e vicina ai collegamenti autostradali.

L'edificio è individuato dallo strumento urbanistico in zona residenziale C2-11 Espansione Residenziale.

Le condizioni dell'immobile risultano normali, considerando l'epoca di costruzione e gli interventi manutentivi effettuati nel tempo.

L'edificio ha due piani fuori terra ed uno interrato ed è circondato su tre lati da giardino, la rampa di accesso al piano interrato è condivisa.

L'abitazione è stata realizzata con struttura portante mista in muratura portante e pilastri in c.a., solai in laterocemento, tetto in legno e muratura divisoria in laterizio.

Il complesso è stato ben realizzato, ben curato dal punto di vista estetico e anche dal punto di vista dell'isolamento termico ed acustico.

L'edificio ha una superficie SEL di circa mq. 166,00, composto al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, anti bagno, bagno e vano scale, al piano primo disimpegno, guardaroba, bagno, camera matrimoniale, due camere singole, è inoltre presente un soppalco accessibile dalle camere e che copre parte delle stesse, tutto il bagno il disimpegno ed il guardaroba (detto soppalco è un'opera mai autorizzata vedi note finali) al piano interrato disimpegno, bagno/lavanderia e anti bagno, ampia taverna, garage e centrale termica. L'altezza dei locali è di ml. 2,70 al piano terra, variabile al piano primo, ml. 2,40 e ml. 2,50 al piano interrato. Sono presenti due poggiali della superficie complessiva di circa mq. 9,00.

Le finiture dell'abitazione sono le seguenti:

la porta di accesso all'abitazione è blindata rivestita in pannello laccato, i pavimenti sono alla veneziana al piano terra e interrato, in piastrelle in garage e c.t., in parquet nelle camere, le scale sono rivestite in marmo, i serramenti interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e balconi in legno per l'oscuramento e zanzariere.

Le pareti sono intonacate e regolarmente tinteggiate.

I poggiali sono piastrellati e dotati di parapetto in calcestruzzo.

La c.t. ed il bagno/lavanderia al piano interrato hanno una superficie SEL di circa mq. 14,00 e un'altezza di ml. 2,50.

L'autorimessa al piano interrato ha una superficie SEL di circa mq. 32,00 e un'altezza di ml. 2,50 e 2,40, ha accesso dalla rampa comune esterna tramite portone sezionale motorizzato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e la distribuzione è a pavimento per il piano terra e primo, a radiatori per il piano interrato. L'impianto elettrico risponde alle caratteristiche dell'epoca di costruzione.

L'abitazione è dotata di videocitofono, impianto di aspirapolvere centralizzato ed ha la predisposizione per l'impianto antifurto.

Sono presenti i condizionatori.

Le condizioni generali delle unità oggetto di stima e dell'intero complesso condominiale sono buone, considerando l'epoca di costruzione, le finiture e il livello di manutenzione.

È stato redatto l'A.P.E., classe energetica E.





Esterno – accesso carraio e pedonale



Esterno – prospetto fronte



Esterno – prospetto lato



Esterno – vista ingresso condominio



Esterno – vista area esterna



Esterno- zona entrata





Interno – garage



Interno – garage



Interno – w.c.



Interno – centrale termica



Interno taverna piano interrato



Interno taverna piano interrato





Interno – entrata piano terra



Interno – soggiorno piano terra



Interno – cucina piano terra



Interno – anti-bagno piano terra



Interno – bagno piano terra

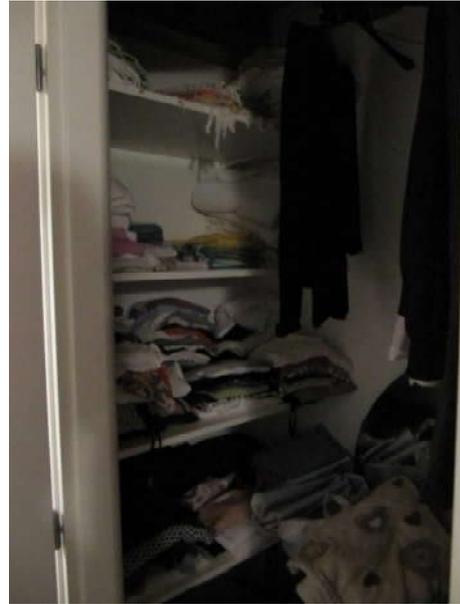


Interno – scala piano terra





Interno – disimpegno piano primo



Interno – guardaroba p.1



Interno – camera p.1



Interno – soppalco camera p.1-p.2



Interno – camera p.1



Interno – soppalco camera p.1-p.2





Interno – bagno p.1



Interno camera p.1



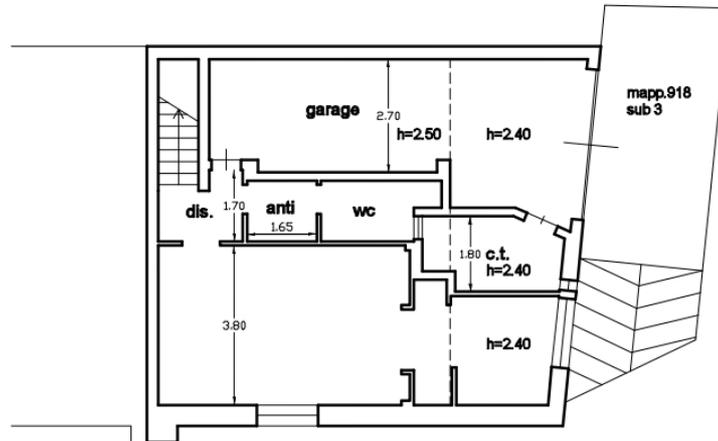
Interno – camera p.1



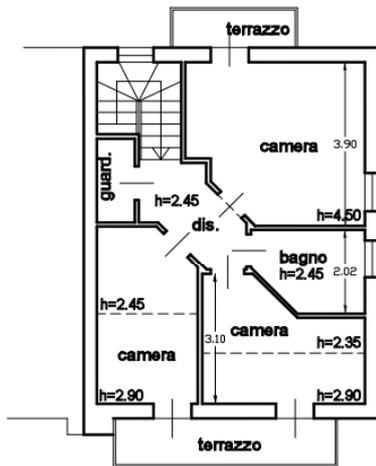
Interno – camera p.1



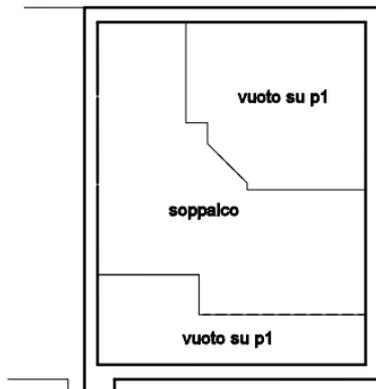
Rilievo stato di fatto dei luoghi – (fuori scala)



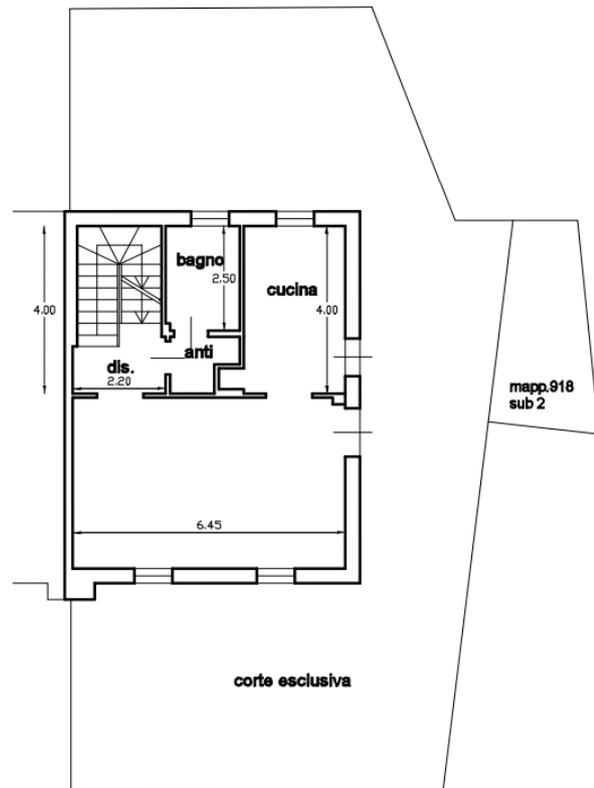
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERRA  
H=2.70

**PLANIMETRIA STATO RILEVATO**

(Rilievo indicativo e non esaustivo)



➤ **QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

---

**Dati Catastali attuali:****Beni intestati a:****Dei seguenti immobili:**

Comune di Costabissara (VI), Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 8 mappale n. 905 sub 4 graffato al mapp. n. 918 sub. 2, Via G. Giolitti, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 184 mq, rendita 981,27€.
- Foglio n. 8 mappale n. 905 sub 3, Via G. Giolitti, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita 48,34€.

**Confini:**

Il mappale 905 confina a Nord con il mappale 901, ad Est con il mappale 918, a Sud con il mappale 762, e ad Ovest con il mappale 899.

Il mappale 918 confina a Nord con il mappale 895, ad Est con il mappale 895, a Sud con il mappale 762, e ad Ovest con i mappali 762, 901 e 905.

**Variazioni storiche:****Storia Catasto Terreni**

L'unità in oggetto di valutazione di cui al foglio n. 8 mappale n. 905 al catasto terreni:

- è presente in atti meccanizzati dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 come foglio 8 mappale 80, semin. arbor. Classe 3 di 20.430 mq;
- in data 15/01/1986 è stato eseguito un frazionamento (n.483) che crea il foglio 8 mappale 476, semin. arbor. Classe 3 di 1.200 mq;
- in data 23/08/2000 è stato eseguito un frazionamento protocollo n. 174503 (n. 3218.1/2000) che ha generato il mapp. 751, semin. arbor. Classe 3 di 1.120 mq;
- in data 23/08/2000 è stata eseguita una verifica straordinaria prot. n. 198528;
- in data 06/12/2000 è stato eseguito un frazionamento prot. n. 297297 (n. 6264.1/2000) che ha generato il mapp. 761, semin. arbor. Classe 3 di 200 mq;
- in data 06/12/2000 è stata eseguita una variazione di ufficio prot. n. 329856 (n. 6264.1/2000) che ha generato il mapp. 761, semin. arbor. Classe 3 di 200 mq;
- in data 28/09/2005 è stata eseguita una tabella di variazione di ufficio prot. n. VI0203315 che ha generato il mapp. 761, semin. arbor. Classe 3 di 395 mq comprende il mapp. 847;
- in data 28/09/2005 è stato eseguito un frazionamento prot. n. VI0203315 che ha generato il mapp. 896, semin. arbor. Classe 3 di 197 mq;
- in data 24/10/2005 è stato eseguito un frazionamento prot. n. VI0224715 che ha generato il mapp. 900, semin. arbor. Classe 3 di 178 mq;
- in data 24/10/2005 è stato eseguito un tipo mappale prot. n. VI0224715 che ha generato il mapp. 905, ente urbano di 178 mq;

L'unità in oggetto di valutazione di cui al foglio n. 8 mappale n. 918 al catasto terreni:



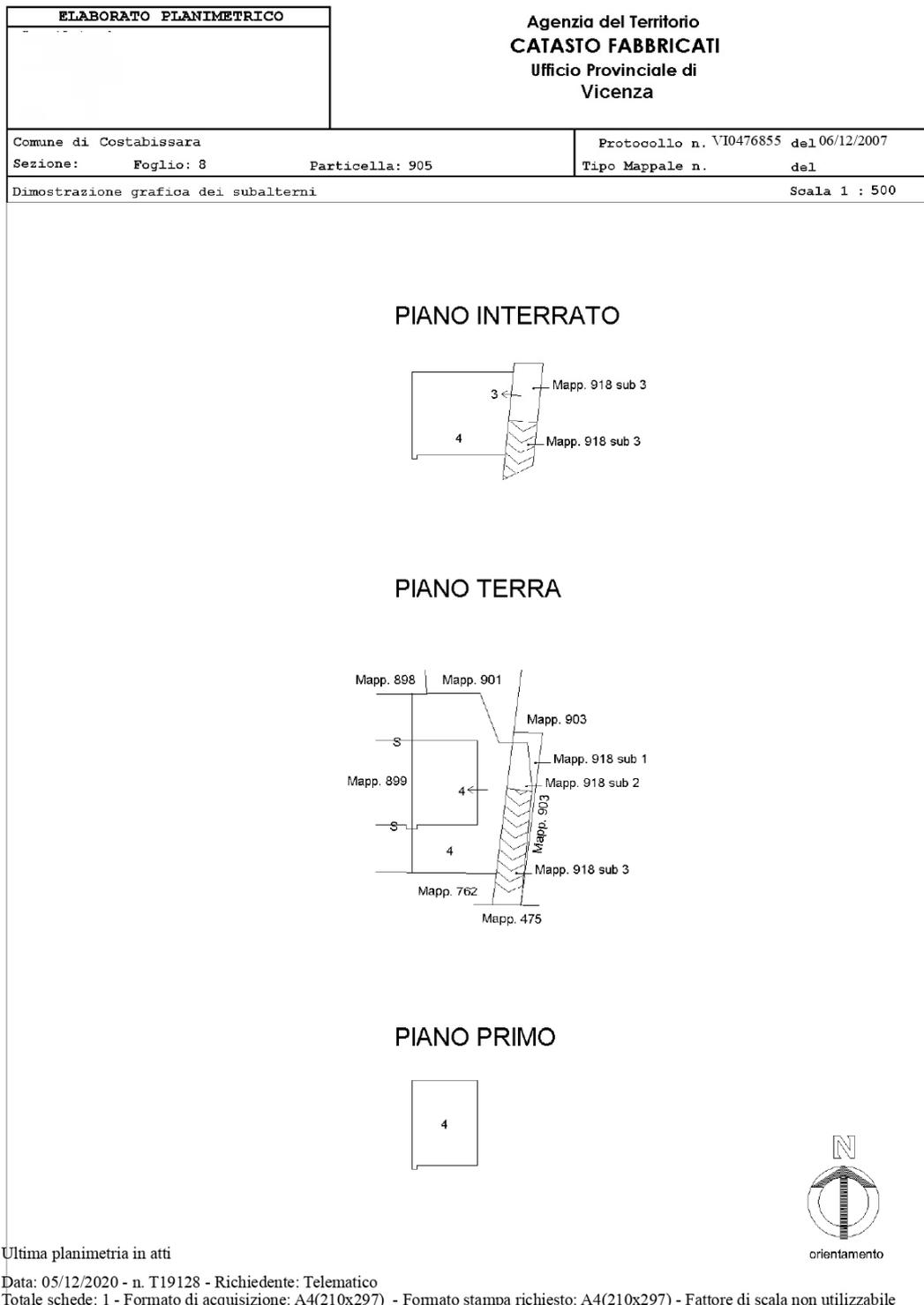
- è presente in atti meccanizzati dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 come foglio 8 mappale 80, semin. arbor. Classe 3 di 20.430 mq;
- in data 15/01/1986 è stato eseguito un frazionamento (n.483) che crea il foglio 8 mappale 476, semin. arbor. Classe 3 di 1.200 mq;
- in data 23/08/2000 è stato eseguito un frazionamento protocollo n. 174503 (n. 3218.1/2000) che ha generato il mapp. 751, semin. arbor. Classe 3 di 1.120 mq;
- in data 23/08/2000 è stata eseguita una verifica straordinaria prot. n. 198528;
- in data 06/12/2000 è stato eseguito un frazionamento prot. n. 297297 (n. 6264.1/2000) che ha generato il mapp. 765, semin. arbor. Classe 3 di 57 mq;
- in data 06/12/2000 è stata eseguita una variazione di ufficio prot. n. 329856 (n. 6264.1/2000) che ha generato il mapp. 765, semin. arbor. Classe 3 di 57 mq;
- in data 24/10/2005 è stato frazionamento prot. n. VI0224715 che ha generato il mapp. 904, semin. arbor. Classe 3 di 8 mq;
- in data 30/03/2006 è stato eseguito un tipo mappale prot. n. VI0065029 che ha generato il mapp. 900, ente urbano di 8 mq;
- in data 30/03/2006 è stato eseguito un tipo mappale prot. n. VI0065029 che ha generato il mapp. 900, ente urbano di 57 mq che comprende le particelle 902-903;
- in data 30/03/2006 è stata eseguita una tabella di variazione prot. n. VI0065029 che ha generato il mapp. 900, ente urbano di 57 mq;
- 



Estratto Wegis Foglio 8 mappale 905-918 (fuori scala)



Data: 05/12/2020 - n. T19128 - Richiedente: Telematico



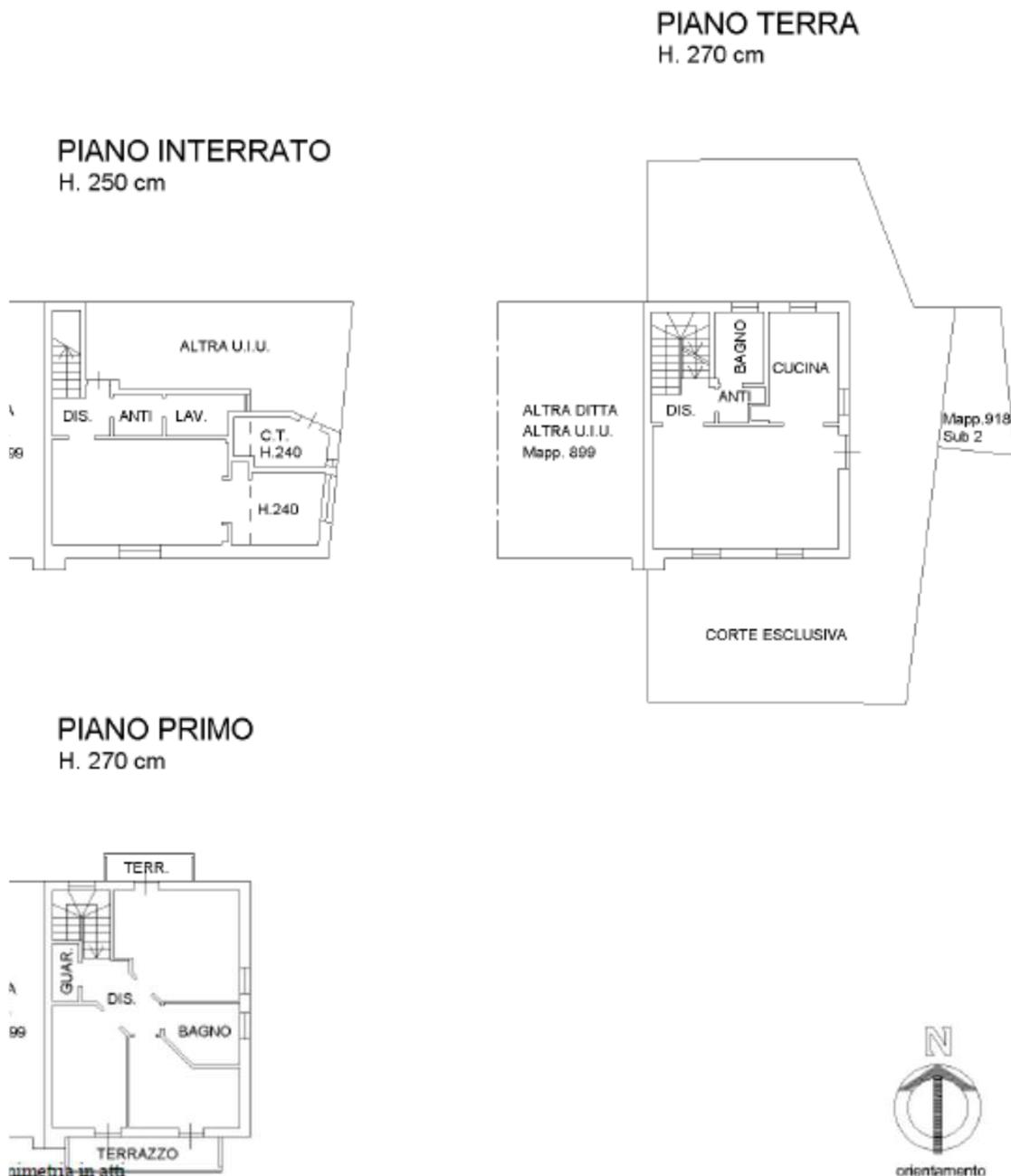
Elaborato planimetrico Foglio 8 mappale 905-918 (fuori scala)

### Storia Catasto Fabbricati abitazione mapp. 905 sub. 4 graffato al mapp. 918 sub. 2

L'unità in oggetto di valutazione di cui al foglio n. 8 mappale n. 905 sub.4 graffato al mapp. 918 sub.2 al catasto fabbricati categoria A/2 cl 3 di vani 10 Rc. 981,27:

- È presente in banca dati come mapp 905 sub 1 e 2 costituiti con pratica prot. n.VI0238494 (n. 5574.1/2005);

- In data 06/12/2007 è stato costituito a con denuncia di variazione del 06/12/2007 prot. n. VI0476855 (n. 34115.1/2007) per divisione-fusione-ultimazione di fabbricato urbano a seguito della soppressione dei mappali n. 905 sub 1 e sub. 2 e del mapp. 918 sub.2
- In data 06/12/2008 è stata eseguita una variazione di classamento prot. n. VI0419978 (n. 20607.1/2008)
- In data 15/12/2009 con protocollo n. VI0403022 è stata eseguita una variazione toponomastica (n. 31302.1/2009)
- In data 09/03/2011 è stata eseguita una variazione toponomastica richiesta da comune (n. 69328.1/2011)
- In data 09/11/2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.



Estratto planimetria catastale – (fuori scala)



**Rispondenza formale dati:**

I dati indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto sono corretti.

**Confini:**

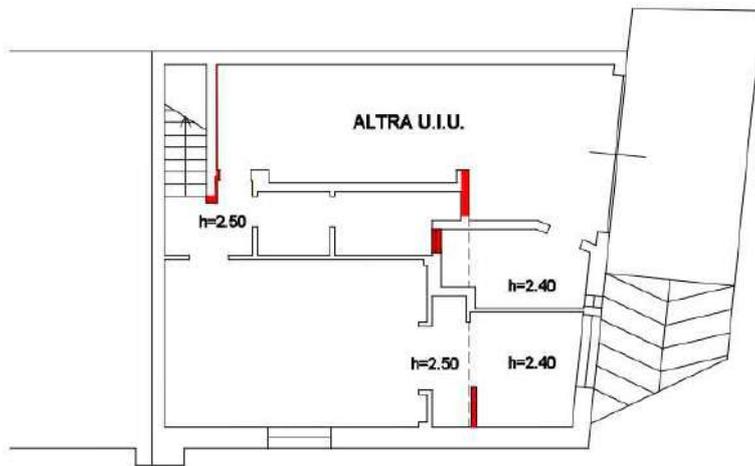
L'abitazione al piano terra confina a Nord con i mapp. n. 898 e 901, Est con il mapp. n. 918 sub. 1 e sub. 3, a Sud con il mapp. n. 762 ad Est con il mapp. 899.

**Giudizio di regolarità:**

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con le planimetrie catastali si rileva che lo stato dei luoghi **non corrisponde** alla planimetria catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità:

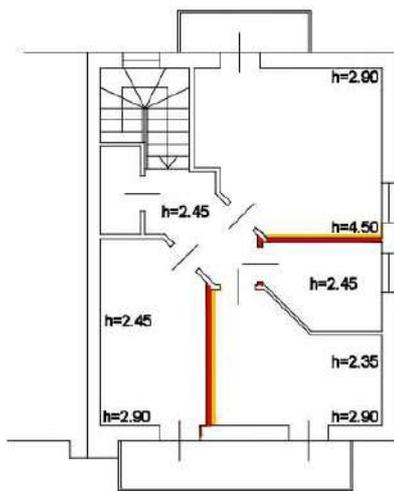
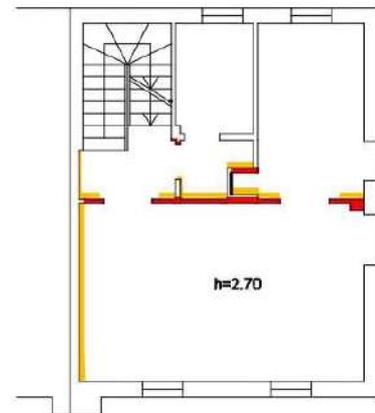
- diversa posizione di alcuni divisori interni;
- diverso spessore delle murature;
- diverse altezze dei locali al piano primo;
- realizzazione soppalco (non sarà però necessaria di variazione catastale in quanto in relazione si prevede il ripristino dello stato approvato).



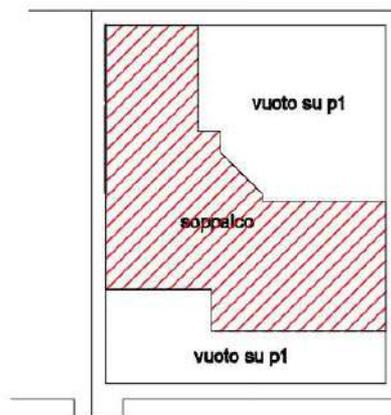


PIANO TERRA

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO  
H=2.70



PIANO SECONDO

**LEGENDA**

H. - - DA RILIEVO

H. - - DA PLANIMETRIA CATASTALE

 DIFFORMITA' DEMOLITO/NON REALIZZATO

 DIFFORMITA' REALIZZATO

**SOVRAPPOSIZIONE**

**STATO RILEVATO - PLANIMETRIA CATASTALE**

Sovrapposizione rilevato - catastale (fuori scala)



**Sanabilità e costi:**

Le difformità possono essere regolarizzate mediante la redazione di una pratica di variazione catastale e la rimozione del soppalco.

Pratica catastale abitazione mapp. 905 sub.4 graffato al mapp. 918 sub. 2,	€ 750,00
Oneri e sanzioni:	<u>€ 50,00</u>
<b>TOTALE</b> (esclusi cassa previdenziale e iva)	<b>€ 800,00</b>

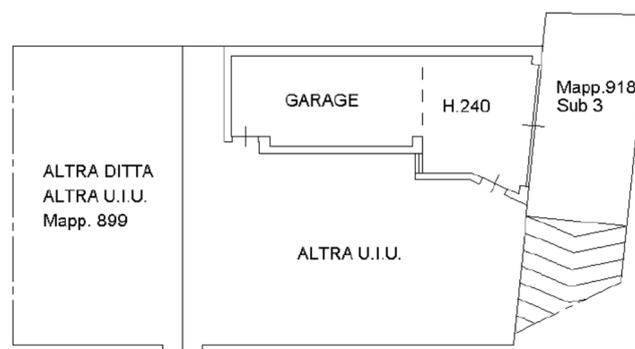
Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

**Storia Catasto Fabbricati garage sub. 3**

L'unità in oggetto di valutazione di cui al foglio n. 8 mappale n. 905 sub. 3 al catasto fabbricati categoria A/2 cl 5 di mq 26 Rc. 48,34:

- È presente in banca dati come mapp. 905 sub 1 e 2 costituiti con pratica prot. n.VI0238494 (n. 5574.1/2005);
- In data 06/12/2007 è stato costituito a con denuncia di variazione del 06/12/2007 prot. n. VI0476855 (n. 34115.1/2007) per divisione-fusione-ultimazione di fabbricato urbano a seguito della soppressione dei mappali n. 905 sub 1 e sub. 2 e del mapp. 918 sub.2
- In data 06/12/2008 è stata eseguita una variazione di classamento prot. n. VI0419978 (n. 20607.1/2008)
- In data 15/12/2009 con protocollo n. VI0403020 è stata eseguita una variazione toponomastica (n. 31301.1/2009)
- In data 09/03/2011 è stata eseguita una variazione toponomastica richiesta da comune (n. 69324.1/2011)
- In data 09/11/2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

**PIANO INTERRATO**  
H. 250 cm



Estratto planimetria catastale – (fuori scala)



**Rispondenza formale dati:**

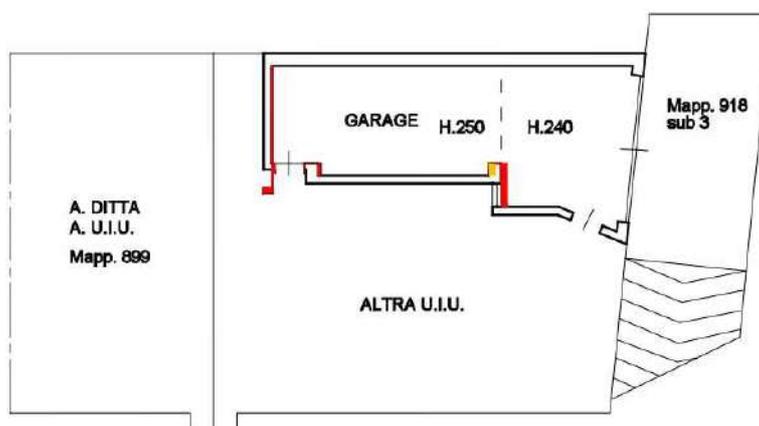
I dati indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto sono corretti.

**Confini:**

Il garage al piano sottostrada di cui al sub. 15 confina a Nord con terrapieno, ad Est con il mapp. n. 918 sub. 2, a Sud con il mapp. 905 sub. 4 a Ovest con il mapp. N. 899

**Giudizio di regolarità:**

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con le planimetrie catastali si rileva che lo stato dei luoghi **non corrisponde** alla planimetria catastale.

**LEGENDA**

H. - - = DA RILIEVO

H. - - = DA PLANIMETRIA CATASTALE

■ DIFFORMITA' DEMOLITO/NON REALIZZATO

■ DIFFORMITA' REALIZZATO

**SOVRAPPOSIZIONE****STATO RILEVATO - PLANIMETRIA CATASTALE**

Sovrapposizione rilevato - catastale (fuori scala)

**Sanabilità e costi:**

Le difformità possono essere regolarizzate mediante la redazione di una pratica di variazione catastale

Pratica catastale abitazione mapp. 905 sub.3	€ 500,00
Oneri e sanzioni:	€ 50,00
<b>TOTALE</b> (esclusi cassa previdenziale e iva)	<b>€ 550,00</b>

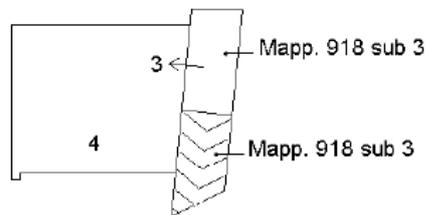
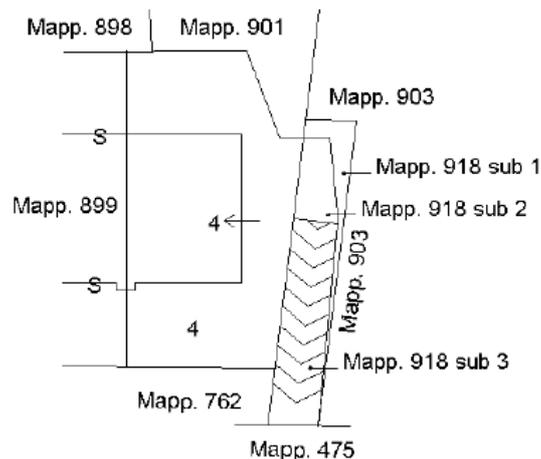
Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.



**Storia Catasto Fabbricati unità in corso di definizione mapp. 918 sub. 3**

L'unità in oggetto di valutazione di cui al foglio n. 8 mappale n. 918 sub. 3 al catasto fabbricati categoria F/4:

- È presente in banca dati come mapp. 918 sub 3 costituito con pratica prot. n. VI0238494 (n. 1545.1/2006) dal 06/04/2006;
- In data 23/05/2012 con prot. N. VI0108192 è stata eseguita una verifica dello stato attuale confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
- In data 26/11/2014 con protocollo n. VI0252687 è stata eseguita una variazione toponomastica (n.145465.1/2014.)

**PIANO INTERRATO****PIANO TERRA****Rispondenza formale dati:**

I dati indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto sono corretti.

**Confini:**

La rampa di cui al mapp. 198 sub. 3 confina a Nord con i mapp. n.918 sub. 2, Est con il mapp. n. 903 a Sud con il mapp. n. 475 Ovest con il mapp. 762 e il mapp. 905 sub 4.



**Giudizio di regolarità:**

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con le planimetrie catastali si rileva che lo stato dei luoghi **corrisponde** all'elaborato planimetrico.

➤ **QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

---

**Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:**

Atto notaio Manfrè Rosella 03/05/2006, rep. 4136/1057, trascritto l'11.05.2006 ai nn. 13084/7898 per la quota di 1/2 di proprietà del mapp. n. 918 sub. 2.

Atto notaio Manfrè Rosella 03/05/2006, rep. 4138/1058, trascritto l'11.05.2006 ai nn. 13085/7899 per la quota di 1/1 di proprietà i mapp. n. 905 sub. 1 e sub. 2 e per la quota di 1/2 del mapp. n. 918 sub. 2 e per la quota di 1/2 del mapp. 918 sub. 3.

**Elenco atti di acquisto precedenti del ventennio:**

Atto di compravendita per la quota di 1/2 del mapp.765 del 02.03.2001, rep. n. 685/2001, Trascritto il 13.03.2001 ai nn. 5923/4253 redatto dal Segretario Comunale di Costabissara;

Atto di compravendita per la quota di 1/1 dei mapp.760-761 e per la quota di 1/2 del mapp. 765 del 24.04.2002. rep. n. 735/2002, trascritto il 07/05/2002 ai nn. 10200/6832 redatto dal Segretario Comunale di Costabissara;

Atto di compravendita della quota di 1/1 del mapp. n. 476 del 27.07.1989 Rep. 253, Trascritto il 14.11.1989 ai nn. 13335/9858

Per le variazioni catastali dei mappali vedere Quesito N. 3.

➤ **QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

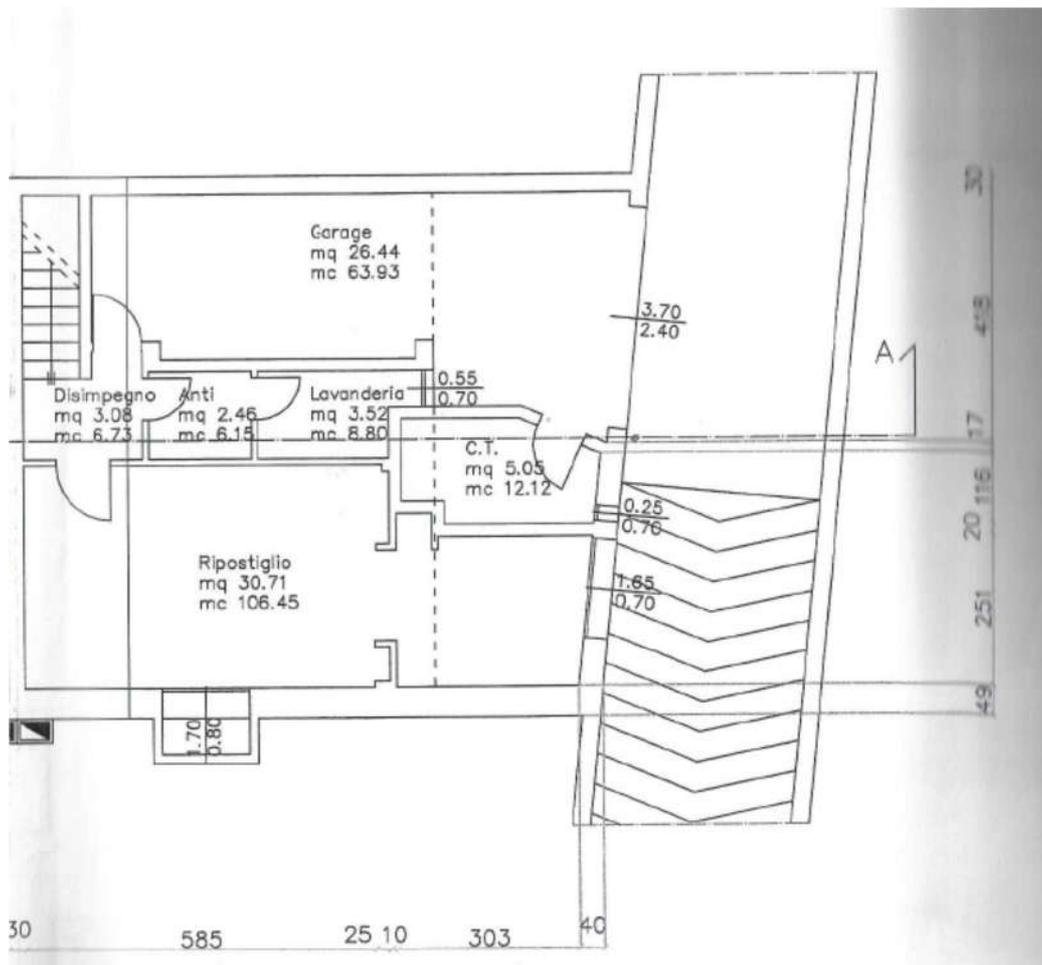
---

**Pratiche edilizie:**

L'immobile è stato edificato a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

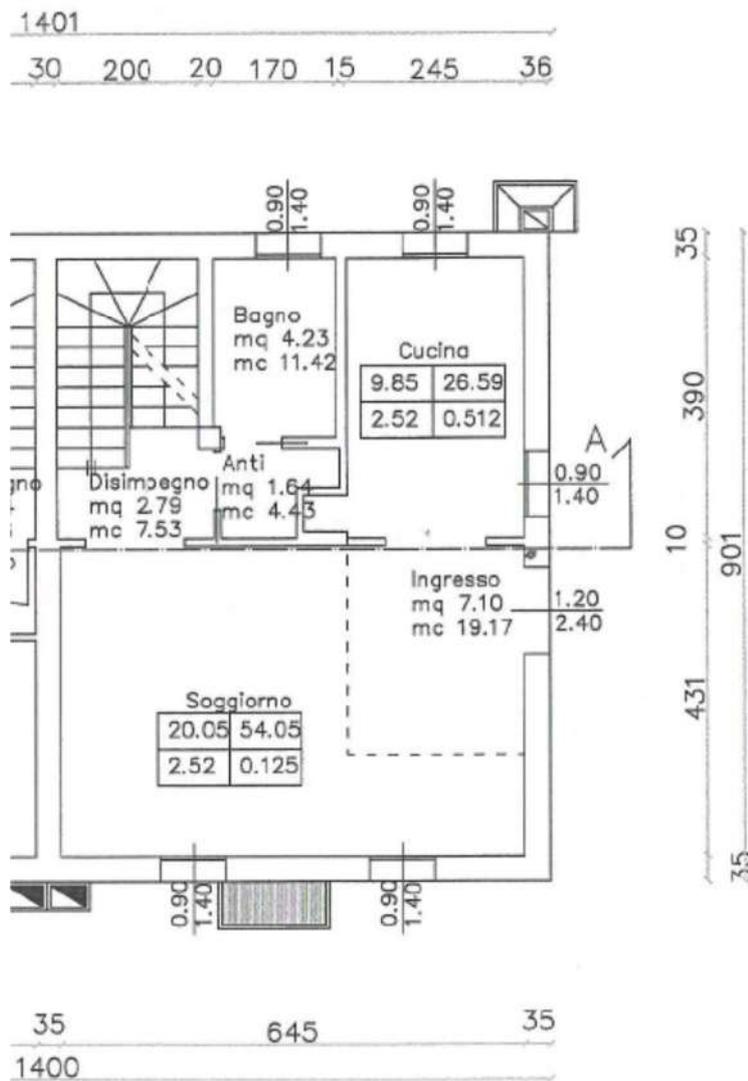
- Concessione edilizia pratica U.T. 4587 prot.n. 963 del 06/08/2000 per costruzione di edificio bifamiliare;
- Denuncia inizio attività pratica U.T. 5735 sanatoria per la realizzazione di recinzione;
- Permesso di costruire pratica U.T: 5913 prot. n. 16941 del 05/02/2008 per variante in sanatoria per completamento opere difformi dalla C.E. n. 4578 del 06/08/2002, unità "A" e "B" e completamento lavori dell'unità "A";
- Agibilità pratica U.T. 5913 prot. n. 1581/2008 certificato agibilità parziale del fabbricato individuato al fg. n. 8 mapp. n. 905 sub. 3 e 4
- Denuncia inizio attività prot. n. 4652 del 28/03/2008 costruzione di pensilina pratica U.T. 5913





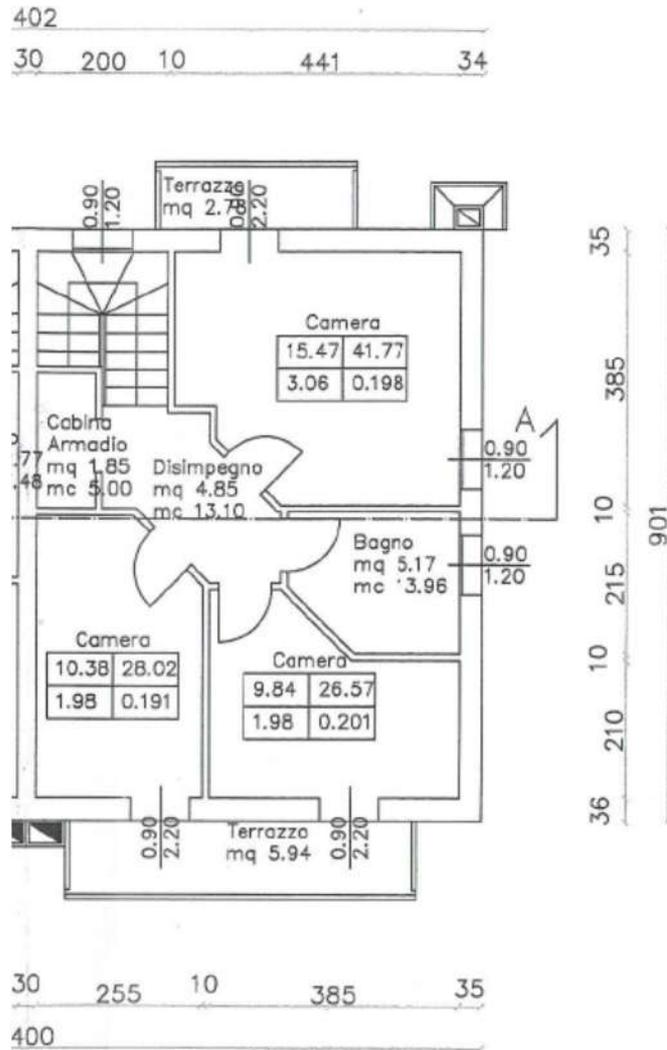
Pianta piano interrato





Pianta piano terra



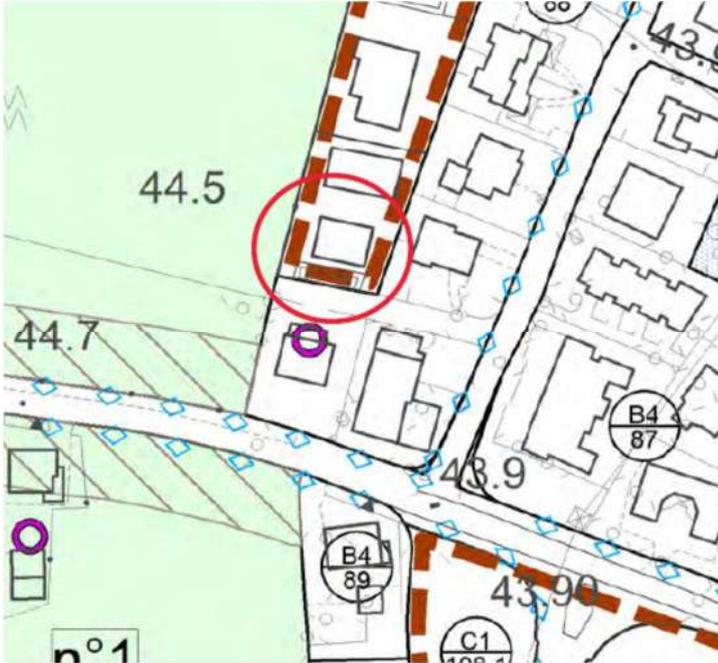


Pianta piano primo

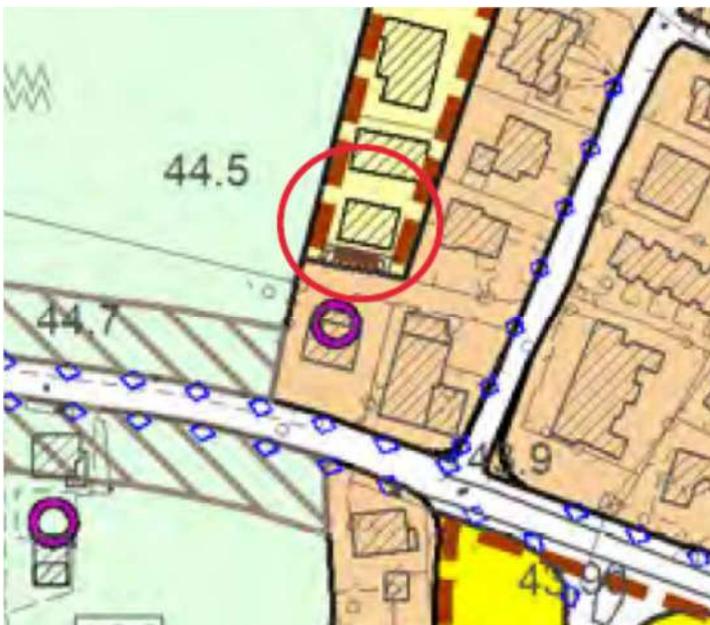


**Situazione urbanistica:**

Dal sito del Comune di Costabissara da cui si accede agli strumenti urbanistici vigenti si rileva che l'immobile rientra:

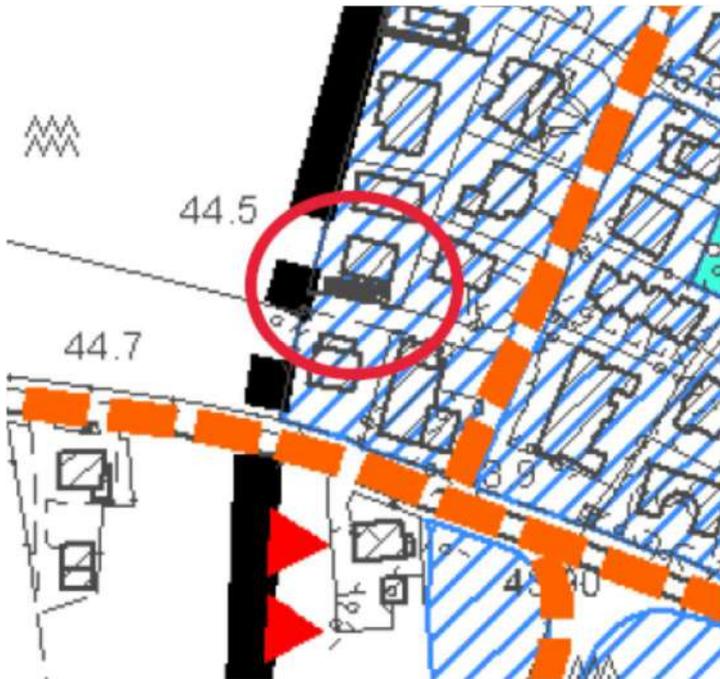


Estratto Piano degli Interventi var 6 tav. 3.1 Zone Significative Capoluogo -Zona C2-11 Espansione Residenziale, art. 11 NTO operative var. 7



Estratto Piano degli Interventi var 6 tav. 2 Tavola Zonizzazione e Vincoli intero territorio comunale.





## Azioni strategiche

	Aree di urbanizzazione consolidata Residenza e servizi per la residenza	Art. 29
	Aree di urbanizzazione consolidata Attività economiche non integrabili con la residenza	Art. 29

Estratto Piano Assetto del Territorio elab. 4 Carta delle Trasformabilità'

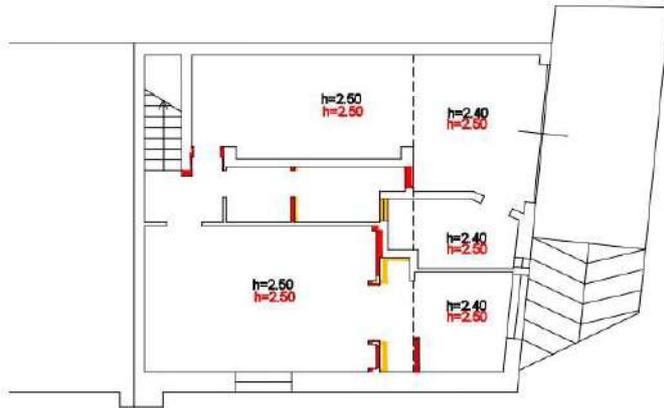
### Giudizio di conformità urbanistico/edilizia:

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo, a quanto reperito presso l'ufficio tecnico del comune di Costabissara in data 11/01/2021 si rileva quanto segue:

Lo stato dei luoghi **non corrisponde** alle planimetrie in archivio del Municipio. Sono state riscontrate difformità come riportato negli elaborati grafici sottostanti:

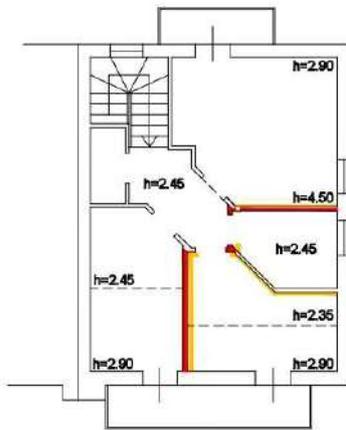
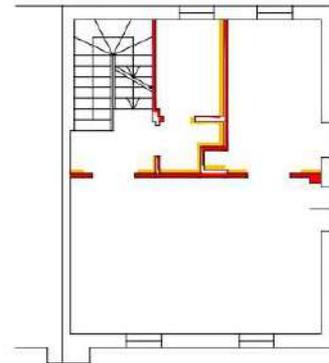
- Diverso posizionamento di alcuni divisori interni;
- Diverse altezze al piano interrato;
- Diverse altezze al primo piano;
- Realizzazione di un soppalco al primo piano non autorizzato.



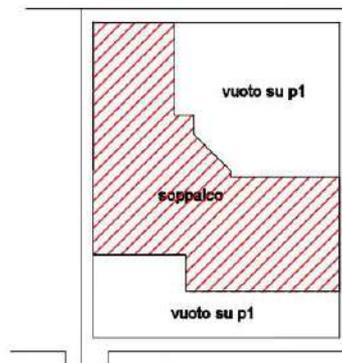


**PIANO TERRA**  
H=2.70  
H=2.70

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**  
H=2.50-2.40  
H=2.50



**PIANO PRIMO**  
H=2.70



**PIANO SECONDO**

**LEGENDA**

H. — = rilevata  
H. - - - = autorizzata

■ DIFFORMITA' DEMOLITO/NON REALIZZATO

■ DIFFORMITA' REALIZZATO

**SOVRAPPOSIZIONE**

**STATO RILEVATO - PLANIMETRIA COMUNALE**

Sovrapposizione rilevato - comunale (fuori scala)

**Sanabilità e costi:**

Le difformità possono essere regolarizzate mediante comunicazione di inizio lavori asseverata - art. 22 del DPR 380/2001

**Art. 22 (L) - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività**



1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: *(comma così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. (comma modificato dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)

2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore. (comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)

3. *(comma abrogato)*

4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44.

5. *(comma abrogato)*

6. La realizzazione degli interventi di cui al presente Capo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.). (comma così modificato dall'art. 54, comma 1, lettera f), legge n. 221 del 2015)

7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 23. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.

Presentazione pratica edilizia SCIA	€ 3.000,00
Oneri e sanzioni	<u>€ 1.600,00</u>
<b>TOTALE</b> (esclusi cassa previdenziale e iva)	<b>€ 4.600,00</b>

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

Inoltre si dovrà provvedere alla materiale rimozione del soppalco installato senza autorizzazione e non sanabile, allo stato attuale, per mancanza di volume disponibile.

Tale lavorazione comporta un intervento alquanto oneroso in quanto sarà necessario intervenire in ambienti finiti e abitabili.

Costo di tale operazione viene stimata a corpo circa in **€ 52.000,00** (esclusi oneri e iva).

**TOTALE COSTI SANABILITÀ = € 4.600,00 + € 52.000,00 = € 56.600,00 (esclusi oneri e iva).**



➤ **QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE**

---

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'ex marito della esecutata e dai loro figli minori in forza di sentenza di omologa di separazione con assegnazione di casa coniugale trascritta ai nn. 4156/6395 del 20/03/2019 atto rep. 8177/2018 del 14/02/2019

➤ **QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

---

Sono presenti oneri giuridici diversi da quello originante la procedura esecutiva espropriativa.

Elenco servitù trascritte:

TRASCRIZIONE del 20/03/2019 - Registro Particolare 4156 Registro Generale 6395 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 8177/2018 del 14/02/2019 ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE.

Nell'elenco delle note del mapp. 918 sub. 2 (che comunque risulta graffato al mapp. 905 sub. 4), non risulta trascritto il verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare, riportato invece correttamente per i subalterni mapp. 905 sub. 4 e mapp. 905 sub. 3.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Per gli immobili di cui al mapp 905 sub. 4 graffato al mapp. 918 sub. 2 (abitazione) e mapp. 905 sub. 3 (autorimessa):

ISCRIZIONE del 29/02/2008 - Registro Particolare 1074 Registro Generale 5163 Pubblico ufficiale MANFRE' ROSELLA Repertorio 5395/1930 del 20/02/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 01/04/2010 - Registro Particolare 1394 Registro Generale 7403 Pubblico ufficiale CLAUDIA CROCENZI Repertorio 999/805 del 25/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
ISCRIZIONE del 27/02/2018 - Registro Particolare 547 Registro Generale 4285 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1507/2008 del 05/06/2008

TRASCRIZIONE del 25/08/2020 - Registro Particolare 10929 Registro Generale 15917 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2481/2020 del 28/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 25/10/2021 - Registro Particolare 17352 Registro Generale 24578 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3986 del 13/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per gli immobili di cui al mapp 918 sub. 3 (rampa):

ISCRIZIONE del 27/02/2018 - Registro Particolare 547 Registro Generale 4285 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1507/2008 del 05/06/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 25/10/2021 - Registro Particolare 17352 Registro Generale 24578 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3986 del 13/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Presenza di vincoli storico artistici: No



Presenza di regolamento condominiale trascritto: No

Difformità catastali: sì, sanabili al costo di € 1.350,00

Difformità urbanistico edilizie: sì, sanabili al costo di € 56.600,00

➤ **QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

---

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul suolo demaniale e non vi è stato provvedimento di declassamento.

➤ **QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

---

Dalle verifiche ipotecarie non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

➤ **QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

---

Il fabbricato non fa parte di condominio.

➤ **QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

---

**VALORE E VENDIBILITÀ:**

**Metodo di valutazione:**

La misura delle superfici degli immobili è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale e urbanistica assunta con l'accesso agli atti.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa "l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzione di m. 1,50 dal pavimento.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un pezzo delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione esclusivo verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigue all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a scopo di arredamento architettonico dell'edificio;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;



**VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:**

Oggetto di stima è determinare il “valore di mercato”, che secondo le Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice R.1.2.1), viene così definito:

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il valore di mercato del bene trasformato è stato determinato con il metodo di confronto di mercato MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.)

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo o il canone di mercato dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi o dei canoni già fissati per gli immobili simili.

L’applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell’immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola unità immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell’immobile da valutare e dell’immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva del prezzo dell’immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

**Osservazione del mercato immobiliare:**

La ricerca immobiliare per la rilevazione dei prezzi di vendita, ha prodotto due unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

**COMPARABILE “A” UNITA’ 1**

Comune di Costabissara, via San Francesco, foglio n. 8 mappale n. 1034 sub. 23, abitazione categoria A/2 cl. 4 vani 5,5. Comune di Costabissara, via Fornace, foglio n. 8 mappale n. 1034 sub. 7 autorimessa categoria C/6 cl. 4 mq. 36

Stato di manutenzione medio.

Atto di Compravendita Rep. n. 43873 Racc. n. 16218 Notaio Giuseppe Curreri del 16/03/2020

Prezzo di Vendita € 230.000,00

**COMPARABILE “B” UNITA’ 2**

Comune di Costabissara, via Santa Bertilla Boscardin, foglio n. 8 mappale n. 913 sub. 15, abitazione categoria A/2 cl. 3 vani 7. Comune di Costabissara, via Santa Bertilla Boscardin, foglio n. 8 mappale n. 913 sub. 16 autorimessa categoria C/6 cl. 5 mq. 16

Stato di manutenzione medio.

Atto di Compravendita Rep. n. 43637 Racc. n. 16051 Notaio Giuseppe Curreri del 31/01/2020

Prezzo di Vendita € 290.000,00



Tabella dei dati

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI			COSTABISSARA	VIA GIOLITTI	n 8
	Comparabile A		Comparabile B		Subject	
Ubicazione	VIA FRANCESCO	SAN n°15	VIA SANTA BERTILLA	n° SNC	VIA GIOLITTI	n°8
Prezzo totale (euro)	€ 230.000,00		€ 290.000,00			
Data (mesi)	16/03/2020		31/01/2020		14/02/2022	
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	95,00		138,00		166,00	
Balconi e terrazze (m <sup>2</sup> )	8,00		25,00		9,00	
Portici (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00	
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00	
Deposito (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00	
C.t. e lavanderie (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		14,00	
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	40,00		18,00		32,00	
Posto auto esterno (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00	
giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	95,00		138,00		121,00	
giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	90,00		142,00		0,00	
Bagni	2		2		3	
Livello di piano (n)	0		0		0	
Stato di manutenzione (n)*	3		3		4	
Superficie commerciale	<b>141,84</b>		<b>191,53</b>		<b>211,33</b>	
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5						

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***	0,30%
Rapporto mercantile dei balconi e terrazze	33,00%
Rapporto mercantile dei portici	33,00%
Rapporto mercantile della soffitta	67,00%
Rapporto mercantile del deposito	50,00%
Rapporto mercantile c.t. e lavanderie	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del posto auto esterno	20,00%
Rapporto mercantile del giardino 16 %	16,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Saggio del livello di piano	0,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 20.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 4.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 10.000,00
***OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE STATISTICHE REGIONE VENETO.IT	

Tabella dei prezzi marginali

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	euro/mese	
Prezzo data B	€ 72,50	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.621,55	euro/m <sup>2</sup>	€ 1.514,12
Prezzo sup. princ. B	€ 1.514,12	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ -	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. B	€ -	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo balconi e terrazze	€ 499,66	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo portici	€ 499,66	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo soffitta	€ 1.014,46	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo deposito	€ 757,06	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo c.t. e lavanderie	€ 757,06	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo autorimessa	€ 757,06	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo posto auto esterno	€ 302,82	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 16%	€ 242,26	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 10%	€ 151,41	euro/m <sup>2</sup>	
Stato di manutenzione	€ 20.000,00		
Bagno	€ 8.000,00		
Condizionatore	€ 4.000,00		
Posto auto	€ 10.000,00		

### Tabella dei prezzi corretti

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI					
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto				Subject
	Comparabile A		Comparabile B		
Prezzo totale (euro)		€ 230.000,00		€ 290.000,00	-
Data (mesi)	23,33	€ 1.341,67	24,83	€ 1.800,42	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	95,00	€ 107.502,74	138,00	€ 42.395,45	166,00
Terrazze (m <sup>2</sup> )	8,00	€ 499,66	25,00	-€ 7.994,57	9,00
Portici (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Deposito (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
C.t. e lavanderie (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 10.598,86	0,00	€ 10.598,86	14,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	40,00	-€ 6.056,49	18,00	€ 10.598,86	32,00
Posto auto esterno (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 16%	95,00	€ 6.298,75	138,00	-€ 4.118,41	121,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	90,00	-€ 13.627,11	142,00	-€ 21.500,55	0,00
Bagni *	2	€ 3.200,00	2	€ 3.200,00	3
Stato di manutenzione (n)	3	€ 20.000,00	3	€ 20.000,00	4
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
		€ 359.758,08		€ 344.980,05	
		VALORE MEDIO con MCA		€ 352.369,07	DIVERGENZA
					4,3%
					<b>VERO</b>
					< 5 %
* si è considerato una durata anni	25	e vetustà anni	15		

### Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (Vendita forzata)

#### STANDARD EUROPEI PER LA VALUTAZIONE 2012, 7<sup>a</sup> ediz. Cap.6. Vendite forzate

“finanziatore può chiedere al valutatore di fornire una consulenza sulla valutazione di un immobile che non è stato correttamente esposto al mercato aperto, oppure dove il risultato deve riflettere un



periodo di commercializzazione limitato. In un mercato in caduta o in tensione, il proprietario potrebbe essere venditore non consenziente che è obbligato ad accettare un prezzo considerato inferiore al Valore di Mercato a causa di alcuni vincoli. Tali vincoli possono essere dovuti alle caratteristiche dell'immobile oppure a circostanze particolari del proprietario....

I risultati devono indicare chiaramente il fatto che sono legati a specifiche assunzioni speciali.

Il risultato dovrebbe essere un Valore di Mercato, ma ottenuto sulla base delle assunzioni speciali citate prima. Le cifre che si ottengono sono valide solo per la data della valutazione, a causa dei possibili cambiamenti nelle condizioni del mercato.

Il valore di vendita forzata non costituisce una base per la valutazione e non dovrebbe essere utilizzato a meno di una specifica e chiara richiesta in tal senso.

#### **CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI TECNOBORSA, 4<sup>ediz.</sup> Cap.4**

Il termine "vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione ..., ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2,6.11).

#### **INTERNATIONALE VALUATION STANDARDS, 8<sup>ediz.</sup>**

Il termine "vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, ...La vendita forzata non è una base di valutazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Per quanto detto è evidente che il valore di pronto realizzo (o di vendita forzata) è inferiore al Valore di Mercato.

Si ipotizza un valore di pronto realizzo considerando i seguenti assunti:

Il tempo di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO per il tipo di immobile, il contesto e l'ubicazione nella zona centrale della città.

Non sono state reperite tutte le certificazioni inerenti gli impianti.

Si può definire concettualmente il valore di pronto realizzo come un abbattimento del valore di mercato in misura percentuale motivata dalla mancanza di garanzie sull'immobile e per la diminuzione dei tempi di collocamento.

Questa diminuzione dovrebbe essere quantificata basandosi su una attività di rilevazione dei dati di mercato (oggi scarse) od empiricamente basandoci su alcuni parametri (almeno avendo a riferimenti il settore residenziale). Tali parametri sono stati empiricamente indicati dalla Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso nelle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso (ver. def. Giugno 2013 con la supervisione dei Giudici dr. A. M. Fabbro, pres. Sezione Tribunale, e dr. A. V. Cambi) nel seguente



modo: si ritiene che nella maggior parte dei casi, il valore di vendita forzata, sia inferiore rispetto al valore di mercato di una percentuale compresa tra il 15% e il 30% (pag. 27).

Sintetizzando quindi si potrebbe, empiricamente, così determinare la riduzione:

#### **DETERMINAZIONE della RIDUZIONE %**

##### **Tempo considerato per il pronto realizzo**

##### **Riduzioni**

- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO-LUNGO	Riduzione del 5%-8%
- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato LUNGO	Riduzione del 10 %
- Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.) (in base alla vetustà)	Riduzione del 2%-5%
- Deprezzamento per immobile locato o abitato (compresi i mancati redditi)	Riduzione del 20,00%
- Riduzione per oggettiva difficoltà nella visita (se immobile locato od abitato)	Riduzione del 3%
- Mancanza di garanzie	Riduzione del 8%-10%

#### **DETERMINAZIONE della RIDUZIONE % SPECIFICA**

##### **Tempo considerato per il pronto realizzo**

##### **Riduzioni**

- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO	5%
- Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.)	2%
- Mancanza di garanzie	<u>8%</u>
<b>Riduzione Totale</b>	<b>15%</b>

#### **Analisi estimativa del più probabile valore di mercato:**

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato nel comune di Costabissara in via Giolitti 8, Catasto dei Fabbricati:

- Foglio n. 8 mappale n. 905 sub 4 graffato al mapp. n. 918 sub. 2, Via G. Giolitti, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 184 mq, rendita 981,27€ per l'intero.
  - Foglio n. 8 mappale n. 905 sub 3, Via G. Giolitti, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita 48,34€ per l'intero
  - Foglio n. 8 mappale n. 918 sub. 3 al catasto fabbricati categoria F/4 per la quota di 1/2
- Viene quantificato in € 352.369,07 arrotondati a € 352.350,00 alla data della stima del 14/02/2022.

#### **Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva:**

- Valore di mercato stimato:	€ 352.350,00 -
------------------------------	----------------



- Riduzione per vendita forzata (-15%):	€ 52.852,50	-
- Oneri condominiali arretrati:	€ 0,00	-
- Costi regolarizzazione catastale:	€ 1.350,00	-
- Costi sanatoria e sanzioni:	<u>€ 56.600,00</u>	=
Totale	€ 241.547,50	
<b>TOTALE</b> che si arrotonda a (Euroduecentoquarantaduemila/00)	<b>€ 242.000,00</b>	

### Analisi delle aggiudicazioni

Come richiesto nel quesito sono stati analizzati i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni forniti da Astalegale S.p.a. e relativi al comune di Costabissara, epurati dai beni non compatibili con quello oggetto di pignoramento (terreni, edifici commerciali ed artigianali).

Precisando che i dati forniti non indicano lo stato e l'epoca di costruzione degli immobili aggiudicati, e quindi possono essere solamente indicativi rispetto al bene oggetto di pignoramento, si può riscontrare non ci sono immobili di recente aggiudicazione comparabili a quello in relazione.

### Giudizio di vendibilità/appetibilità:

L'immobile ha discrete possibilità sia per la dimensione dei locali che per la posizione.

### Possibili interessati:

Famiglie, piccoli investitori.

### Iniziative di vendita:

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche; pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Immobiliare.it; pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA", cartello di vendita affisso sul terrazzo fronte strada.

### Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (vendita forzata)

Si è stabilito, di definire il valore di Pronto Realizzo come "tecnicamente" analogo a quello di Vendita Forzata.

### ➤ **QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

L'immobile oggetto della presente relazione è stato pignorato per le quote di proprietà dell'esecutata come segue:

pignoramento per 1/1 della proprietà per le seguenti unità immobiliari:

Comune di Costabissara (VI), Catasto Fabbricati:



- Foglio n. 8 mappale n. 905 sub 4 graffato al mapp. n. 918 sub. 2, Via G. Giolitti, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 184 mq, rendita 981,27€.
- Foglio n. 8 mappale n. 905 sub 3, Via G. Giolitti, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita 48,34€.

pignoramento per 1/2 della proprietà per le seguenti unità immobiliari:

Comune di Costabissara (VI), Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 8 mappale n. 918 sub 3 unità in corso di definizione.

➤ **QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

---

In base alle risultanze dell'ufficio anagrafe del comune

Nell'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe di Costabissara, è indicato il comune come luogo in cui lo stesso è stato contratto. In realtà il comune corretto come si evince dall'estratto per riassunto di atti di Matrimonio rilasciato in data 22/03/2021 dal Comune

In base alle risultanze dell'ufficio dello stato civile del comune risulta che in data  
Con  
provvedimento del Tribunale ordinario di Vicenza in data è stata  
omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto sopracitato, in allegato alla presente

➤ **OSSERVAZIONI FINALI**

---

Ripristino dello stato autorizzato al piano primo con eventuale rimozione del soppalco.

Nell'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe di Costabissara, è indicato il comune come luogo in cui lo stesso è stato contratto. In realtà il comune corretto come si evince dall'estratto per riassunto di atti di Matrimonio rilasciato in data 22/03/2021 dal Comune

Nel rogito rep. n. 4138 in riferimento al mapp. 918 sub. 3 le parti  
ognuno per quanto di loro spettanza, precisano che il mapp. n. 918 sub. 3 attualmente,  
per effetto della vendita fatta, in comproprietà dei signori per la quota di una metà  
e per la quota di una metà, è destinato a diventare bene comune dei mapp. 905  
sub. 1, 905 sub. 2, 895 sub. 1, 895 sub. 2, 901, 918 sub. 1 e 918 sub. 2.  
Si precisa che tale variazione non è mai stata formalizzata presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza competente in materia, ma non costituisce motivo ostativo.

Nota Bene: si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. La superficie dei terreni è stata desunta dalle planimetrie catastali. Ogni specifica attività di verifica, anche dei confini catastali tramite rilievo topografico o altro,



competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti. Trattandosi di pignoramento immobiliare, nelle valutazioni e quindi nella vendita sono esclusi gli arredi e i beni mobili di ogni genere. La valutazione dell'immobile viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, precisando che eventuali differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

## ➤ **ALLEGATI**

---

1. Sovrapposizione mappa catastale e foto satellitare;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetria dello stato reale degli immobili;
4. Estratto di mappa;
5. Visure storiche;
6. Planimetrie catastali;
7. Confronto tra schede catastali e stato dei luoghi;
8. Confronto tra progetto comunale e stato dei luoghi;
9. Tabelle comparabili utilizzati;
10. Attestato di prestazione energetica;
11. Certificato storico di residenza dell'esecutato, estratto di matrimonio, omologa separazione, certificato stato famiglia occupanti immobile;
12. Provvedimenti autorizzativi;
13. Atti di provenienza;
14. Ricevute di spedizione del rapporto di valutazione alle parti interessate.

L'Esperto Stimatore

*GEOM. FAUSTO MOSELE*

Firmato digitalmente

