

# TRIBUNALE DI VICENZA

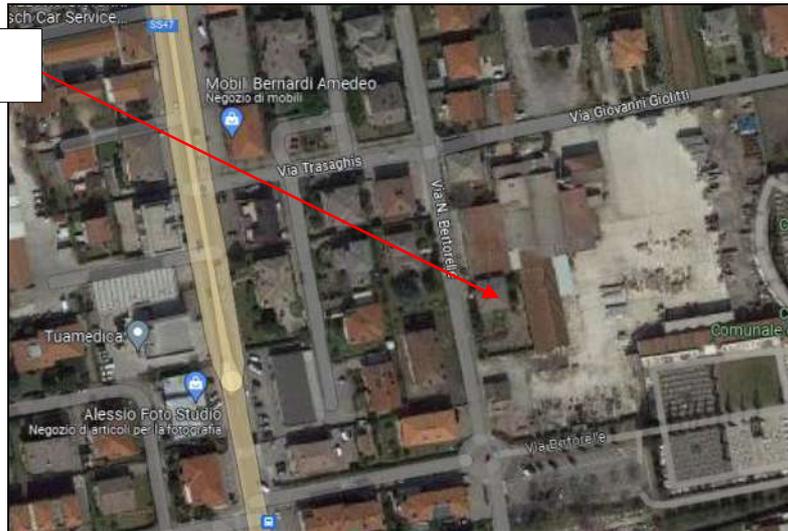
(art. 173 bis disp. Att. C.p.c e successive modifiche)

-----  
contro:

Signore -----

**R.G.E. n. 139/2023 (alla stessa risulta riunita la N. 211/2023)**

**U.I. Particella 1236  
subb. 3-11-14**



**Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

**Data Ricevimento Conferimento incarico: 14 Giugno 2023, ricevuto il 16 Giugno 2023**

**Data Giuramento: 23 Giugno 2023**

**Data Udienda: 29 Gennaio 2024**

**PERIZIA DI STIMA Beni in Comune di Rosà (VI)**

**U.I. Fg. 1 particella 1236 subb. 3, 14**

**Abitazione Unifamiliare con sviluppo su più piani completa di area esterna (sub. 11)**

*L'Esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante*

*iscritto all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al N. 1746*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza*

*CF: MRCGCM60T30E472R*

*con studio in Cassola (VI) Via Piave, 11*

*telefono: 042432697 fax: 042432697*

*email: [geometramercadante@gmail.com](mailto:geometramercadante@gmail.com) (pec): [giacomo.mercadante@geopec.it](mailto:giacomo.mercadante@geopec.it)*

*Data 01/12/2023*

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**SCHEDA SINTETICA  
E INDICE**

Procedura es.imm. R.G. n. 139/2023 (alla stessa è stata riunita la R.G. n. 211/2023) Giudice Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO promossa da:

-----  
**contro:**  
**Signore** -----

**Diritto pignorato** (pag. 6) piena proprietà per la quota di 1/1 (nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo a due parti; Usufrutto generale vitalizio in capo a una terza parte)

**Dati Catastali attuali** (pag. 21): Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 subb. 3-11-14

**Stato** (pag. 13-19): condizioni sufficienti

**Tipologia Bene** (pag. 6): Abitazione unifamiliare con sviluppo su più piani completa di area esterna

**Ubicazione** (pag. 7): Comune di Rosà Via Nicodemo Bertorelle, 82

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 7): inserito tra i beni oggetto di pignoramento il sub. 11 B.C.N.C. ai sub. 3-14

**Situazione catasto** (pag. 23-26): NON regolare. Situazione regolarizzabile con la spesa di circa € 3.000,00, importo dedotto dal valore a base d'asta.

**Situazione urbanistico/edilizia** (pag. 29-33): NON regolare. Situazione regolarizzabile con la spesa complessiva di circa €14.700,00, importo dedotto dal valore a base d'asta.

**Valore di mercato, considerata la quota di proprietà pari a 1/1** (pag. 39): €258.215,67

**Date/Valori comparabili reperiti** (Vedere All. 22): Comp. A) anno 2022 Prezzo €240.000,00 sup. comm. Mq 253,13; Comp. B) anno 2023 Prezzo € 125.000,00 sup. comm. Mq 107,22; Comp. C) anno 2022 Prezzo € 155.000,00 sup. comm. Mq 125,61;

**Valori medi aggiudicazioni precedenti:** (pag. 41-42 e All. 24) € 503,25/mq che applicato alla superficie commerciale di tutti i beni oggetto di procedura mq. 323 corrisponde a (€503,25 x mq. 323,00) **€162.550,39**

**Valore di vendita forzata proposto, considerata la quota di proprietà pari a 1/1** (pag. 40): **€204.440,00**

**Valori Decreti Ingiuntivi:** (pag. 36): n. 2.

Rispettivamente Capitale €275.719,58 Totale €304.000,00

Rispettivamente Capitale €388.952,76 Totale €466.700,00

**Vendibilità/appetibilità:** buona

**Pubblicità:** siti internet specializzati quali "Astegiudiziarie.it" – "real estate discount aste immobiliari online" – "asteimmobili.it" – "Immobiliare.it" – "asteannunci.it" – "trova casa.net", etc. quotidiani d'informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d'informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale

**Occupazione** (pag. 34): i beni risultano in possesso di una delle parti Esecutata con l'Ex Coniuge;

**Titolo di occupazione** (pag. 26): Atto di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

**Oneri** (pag. 37): nessuno

**Ape** (pag. 21): Sì

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**Problemi particolari – informazioni utili – criticità:** (pag. 41):

- si segnalano difformità catastali ed edilizio/urbanistiche;
- ai fini della presente perizia è stato considerato anche il sub. 11, anche se lo stesso non risulta puntualmente richiamato nei pignoramenti, e questo per la sua destinazione, B.C.N.C. ai subb. 3-14 (questi oggetto di pignoramento);
- sui beni oggetto di procedura risulta titolare del diritto di abitazione soggetto terzo **NON INTERESSATO DALLA PRESENTE PROCEDURA**. I diritto in questione NON è stato dal sottoscritto esperto considerato ai fini della valutazione dei beni oggetto di procedura dato lo stesso risulta costituito in data (24 Dicembre 2018) successiva alle iscrizioni ipotecarie dei creditori precedente ed intervenuto; pertanto si ritiene che lo stesso non sia opponibile, salvo ogni altra diversa valutazione del G.E.

---

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



## QUESITO FORMULATO

*“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l’art. 568 c.p.c., visto l’art. 173 bis d.a. . c.p.c., visto il disciplinare dell’esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza, vista la check list, vista la scheda sintetica, visto il disciplinare deontologico, che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l’esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate nelle citate norme e dai richiamati documenti.”*

In particolare gli accertamenti e le valutazioni richieste corrispondono ai seguenti quesiti:

**1) Identificazione Diritti e Beni Oggetto del Pignoramento (pag. 6);**

*1.1 Diritto reale pignorato (pag. 6)*

*1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’Atto di Pignoramento (pag. 8)*

**2) Individuazione dei Beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale (pag. 9);**

*2.1 Bene e ubicazione (pag. 9)*

**3) Identificazione catastale del bene pignorato (pag. 21);**

*3.1 Identificazione catastale (pag. 21)*

*3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità (pag. 21)*

*3.3 Acquisizione planimetria catastale (pag. 21)*

*3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto (pag. 21)*

*3.5 Storia catastale (pag. 21)*

*3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto (pag. 23)*

*3.7 Variazioni eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte d’ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento (pag. 23)*

*3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale (pag. 23)*

**4) Predisposizione della Scheda Sintetica (pag. 26);**

**5) Ricostruzione Atti di Provenienza (pag. 26);**

*5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato (pag. 26)*

*5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio (pag. 27)*

*5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato (pag. 27)*

**6) Regolarità Edilizia e Urbanistica (pag. 27);**

*6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile (pag. 28)*

*6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi (pag. 28)*

*6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi (pag. 29)*

*6.4 Abitabilità e agibilità (pag. 33)*

*6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica (pag. 33)*

**7) Stato di Possesso e Occupazione (pag. 34);**

*7.1 Debitore (pag. 34)*

*7.2 Residenza del Debitore (pag. 34)*

*7.3 Possesso (pag. 34)*

*7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato (pag. 34)*

**8) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (pag. 34);**

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



*8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (pag. 34)*

*8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale (pag. 36)*

*8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente (pag. 36)*

*8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (pag. 36)*

**9) Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale (pag. 36);**

**10) Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (pag. 37);**

**11) Spese di gestione dell'immobile ed eventuali Procedimenti in corso (pag. 37);**

**12) Valutazione e stima dei beni (pag. 37);**

*12.1 Metodo di valutazione (pag. 37)*

*12.2 Valore di mercato attribuito (pag. 37)*

**13) Valutazione della quota (pag. 40);**

**14) Acquisire le Certificazioni di Stato Civile, dell'Ufficio Anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio (pag. 40);**

**15) Problemi (pag. 41);**

**16) Valori medi aggiudicazioni precedenti sulla base delle informazioni da Astalegale (pag. 41).**



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Mercadante Giacomo ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 14 Giugno 2023, ricevuto in data 16 Giugno 2023, prestando giuramento in data 23 Giugno 2023.

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

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c.;
- depositata, in collaborazione con IVG, in PCT la relativa check list;
- verifica, telematica, presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappa, di planimetrie, di elaborato planimetrico completo di elenco subalterni;
- controllo, telematico, sempre presso l'Agenzia 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 di procedura;
- ottenuto copia dallo Studio del Notaio ----- dell'Atto attraverso il quale la parte Esecutata ha acquisito la titolarità di quanto oggetto di Esecuzione;
- ottenuto copia dall'Archivio Notarile Distrettuale di Vicenza e dall'Archivio Edilizia Privata del Comune di Rosà (a seguito dell'accesso agli atti) di ulteriori documenti utili per la verifica della proprietà/continuità storica;
- attraverso richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rosà verificata/ottenuta copia della documentazione conservata all'interno degli archivi, ottenuto CDU, e, a seguito di accesso diretto, chiesto, ed ottenuto, opportune informazioni Urbanistiche;
- attraverso puntuale richiesta, all'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Rosà/Cassola/Cittadella, ottenuto opportuni Certificati;
- attraverso puntuale richiesta all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – verificata la presenza/assenza di contratti attivi per i beni oggetto di procedura;
- eseguito sopralluogo in data 31 Luglio 2023 presenti, oltre al sottoscritto, un rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG, quest'ultimo incaricato nella procedura come custode); il Geometra -----, quest'ultimo intervenuto in qualità di ausiliario dell'esperto, al fine di verificare le condizioni e le caratteristiche degli immobili per la redazione delle APE; la parte Esecutata.

Nell'occasione sono state verificate, per i beni oggetto di procedura, caratteristiche interne ed esterne, in particolare attraverso prelievo a campione di alcune misure di controllo; è stata verificata la distribuzione interna; è stato eseguito puntuale rilievo fotografico dei luoghi; precisando che la parte Esecutata, presente nell'occasione è stata collaborativa; etc.

A completare stesura della perizia finale.

### **1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**1.1 Diritto reale pignorato:** proprietà per la quota **di 1/1** (nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo a due parti, Usufrutto generale vitalizio in capo a terza parte) di Abitazione Unifamiliare con

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



sviluppo su più piani completa di area esterna il tutto identificato catastalmente con Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 subb. 3-14-11, toponomasticamente in Comune di Rosà Via Nicodemo Bertorelle, 82

**NOTA:**

- il sub. 3 catastalmente risulta classato in categoria A/2 “Abitazione di tipo civile”.

Il bene risulta presente presso i luoghi;

- il sub. 14 catastalmente risulta classato in categoria C/2 “Magazzini e locali di deposito”.

Il bene NON risulta presente presso i luoghi essendo stato lo stesso demolito;

- il sub. 11 catastalmente risulta Bene Comune non Censibile (B.C.N.C.) ai subb. 3 -14.

Premesso quanto sopra il sottoscritto precisa che ai fini della presente relazione saranno considerati tutti e tre i citati subalterni anche se il sub. 11 non risulta puntualmente richiamato nei pignoramenti, e questo:

- per la sua destinazione, B.C.N.C. ai subb. 3-14;

- per quanto presente all’interno dell’Atto di pignoramento immobiliare Proc. n. 211/2023 dove, in particolare, risulta riportato il seguente testo:

“il pignoramento colpisce i beni sopramenzionati, le accessioni, le eventuali modifiche e sopraelevazioni, gli ampliamenti, le pertinenze, **gli eventuali enti comuni e condominiali**, ivi compresa l’area coperta e scoperta, i frutti naturali e civili e tutto quanto previsto a norma di legge e comunque tutto quanto pervenuto al debitore in forza dei titoli di acquisto della proprietà”;

- per quanto presente all’interno dell’Atto di Convenzione Patrimoniale Portante Trasferimento di Beni Immobili a seguito di accordo di separazione personale raggiunto a seguito di negoziazione assistita Rep. n. 9087 del 24 Dicembre 2018 (Vedi All. 1) dove, in particolare, relativamente ai beni oggetto di trasferimento risulta riportato il seguente testo:

“---il Signor ----- cede e trasferisce alle signore -----, -----  
-----, ----- e ----- -- che congiuntamente accettano – la prima il generale usufrutto vitalizio; la seconda il diritto di abitazione e --; le ultime due la nuda proprietà, in quote tra di loro eguali ed indivise (1/2 (un mezzo) indiviso ciascuna; sui seguenti immobili

Comune di Rosà Catasto Fabbricati – Foglio 1 (/uno)

M.N. 1236 sub. 3 ---- Cat. A/2

M.N. 1236 sub. 14 --- Cat. C/2

**M.N. 1236 sub. 11 bene comune non censibile – corte comune ai predetti sub. 3 e sub. 14”;**

I diritti reali indicati negli Atti di Pignoramento (considerata anche la precisazione sopra riportata relativamente al sub. 11) corrispondono a quelli in titolarità della parte Esecutata in forza dell’Atto (Vedi All.1) a suo favore.

**NOTA 2:**

il diritto di abitazione per la quota di 1/1 in capo alla Signora -----, richiamato nel sopracitato atto (Vedi All. 1), **NON viene dal sottoscritto esperto considerato ai fini della valutazione dei beni oggetto di procedura** dato che il diritto in questione risulta costituito in data (24 Dicembre 2018) successiva

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



alle iscrizioni ipotecarie dei creditori precedente ed intervenuto; pertanto si ritiene lo stesso NON opponibile alla procedura (salvo ogni altra diversa valutazione del G.E);

**1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento:**

i bene pignorati, per quanto indicato negli Atti di Pignoramento (relativi alla Proc. n. 139/2023 e Proc. n. 211/2023) intestati:

- per la quota di 1/2 del diritto di NUDA PROPRIETA' alla Signora -----
- per la quota di 1/2 del diritto di NUDA PROPRIETA' alla Signora -----
- per la quota dell'intero del diritto di USUFRUTTO alla Signora -----

(quindi complessivamente per l'intero)

risultano identificati, con:

COMUNE DI ROSA' Fg. 1 particella 1236 sub. 3 Categoria A2;

COMUNE DI ROSA' Fg. 1 particella 1236 sub. 14 Categoria C2.

**Nota:** per quanto riguarda il sub. 11 (B.C.N.C. ai subb. 3-14) si veda quanto riportato in risposta al precedente quesito 1.1.

Alla luce di quanto sopra (non considerando il sub. 11) non risultano difformità sostanziali tra i dati catastali indicati negli Atti di Pignoramento e i dati indicati negli atti del catasto alla data del pignoramento.

**Per l'esatta individuazione delle U.I. interessate dal pignoramento  
SOVRAPPOSIZIONE MAPPA WEGIS AD ORTOFOTO**



Per quanto riguarda i confini, considerate le informazioni recuperate presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali (Vedi All. 2):

- **l'U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 3**

- confina a nord con l'U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 7; a est/sud/ovest con l'U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 11 (B.C.N.C.);

- **l'U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 14**

- confina a nord/est/sud/ovest con l'U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 11 (B.C.N.C.);

- **l'U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 11 (B.C.N.C.)**

- confina a nord con le U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 subb. 3-7-10; a est e a sud con l'U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 13; a ovest con la pubblica Via Bertorelle;

## **2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

la presente procedura ha per oggetto diversi beni, identificati questi con:

COMUNE DI ROSA' (VI) **Catasto Fabbricati** Fg. 1 particella 1236 subb. 3-14-11.

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;

- viste le caratteristiche del mercato locale;

- considerato che l'oggetto della procedura è costituito da una sola unità abitativa autonoma, completa, in definitiva (considerata la situazione attuale del sub.14), di area esterna;

il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

### **2.1 Bene e ubicazione:**

La zona in cui si trova quanto oggetto di procedura, anche a seguito delle informazioni ricevute/ottenute durante il sopralluogo dai presenti, risulta dotata, considerato un raggio di modeste dimensioni, di servizi, quali (elenco non esaustivo) farmacia, ufficio postale, bar, ristoranti/trattorie/pizzerie, sportelli bancari, chiesa, supermercati, scuole materne/elementari/medie, etc.

Per le scuole superiori il riferimento principale è il limitrofo Comune di Bassano del Grappa.

I beni oggetto di procedura, a destinazione residenziale, risultano essere parte (questi sono collocati spazialmente lungo il lato ovest della particella) di un più ampio complesso immobiliare costituito da più U.I. (la parte residua risulta in genere a destinazione mista artigianale/industriale).

L'intero complesso immobiliare risulta collocato su un'area di circa mq. 2.256,00 (dato catastale, Vedi All. 4).

Quanto oggetto di procedura è una Abitazione Unifamiliare in Comune di Rosà collocata in zona a destinazione mista residenziale/artigianale/industriale. Il civico di riferimento per accedere alla stessa (subb. 3, 11, 14) dalla pubblica Via Bertorelle, è l'82.

Sulla pubblica via in realtà sono presenti due cancelli, uno pedonale ed uno carraio; in entrambi i casi in metallo; il primo con apertura ad anta, manuale; il secondo con apertura a scorrere, motorizzata.

In quest'ultimo caso viene precisato che:

- il varco carraio chiuso dall'anta ha una larghezza di circa ml. 9,80;

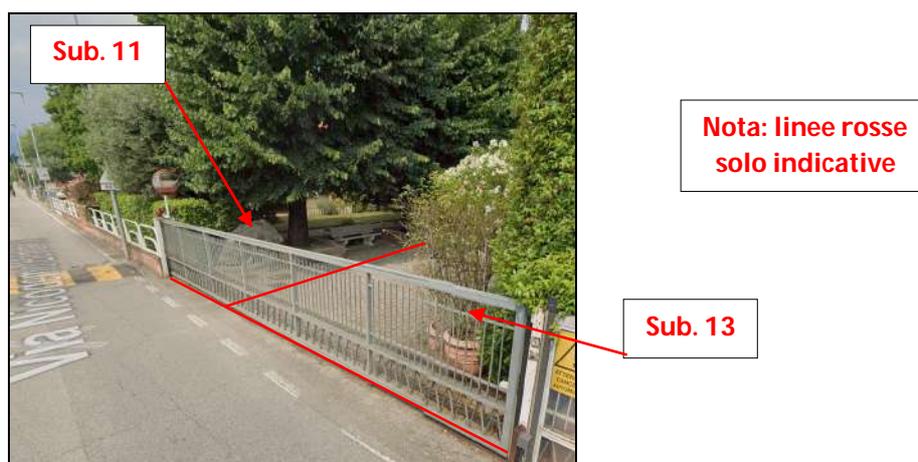
giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- il varco carraio chiuso dall'anta permette l'accesso sia al sub. 11 (B.C.N.C. considerato nella presente procedura) sia al sub. 13 non interessato dalla presente procedura;
- l'anta che costituisce il cancello carraio che chiude l'intero varco, in apertura, scorre verso nord principalmente all'interno del sub. 11 (B.C.N.C. considerato nella presente procedura);
- del varco carraio chiuso con l'anta di circa ml. 9,80, su Via Bertorelle, circa metri 6,00 interessano il sub. 13; i residui metri 3,80, interessano il sub. 11 (B.C.N.C. considerato nella presente procedura);
- il motore che permette la movimentazione dell'anta del cancello si trova all'interno del sub. 11 (B.C.N.C. considerato nella presente procedura);
- l'alimentazione del motore sopra richiamato, da quanto dichiarato durante il sopralluogo dalla parte Esecutata, deriva dal sub. 13 (di altra ditta, non interessata dalla presente procedura).

Per quanto riguarda le caratteristiche generali di quanto oggetto di procedura, costituito, si ribadisce, da un piano interrato (collocato all'esterno dell'area di sedime occupata dalla parte residenziale) e da n. 2 piani fuori terra, lo stesso, anche a seguito delle informazioni ottenute dai presenti durante il sopralluogo, ha muratura perimetrale in blocchi di cemento; solai in laterocemento (travetti e pignatte); pareti esterne intonacate/tinteggiate; coperto a falde realizzato con muretti in laterizio/tavelloni/cappa (nido d'ape) il tutto protetto esternamente da tegole in cemento; lattonerie di metallo; presente sul lato sud ampia veranda con struttura portante di legno con soprastante pannelli probabilmente in policarbonato; pavimentazione sotto la veranda in ceramica; scale esterne rivestite in marmo o in ceramica; percorsi pedonali esterni realizzati con lastre in marmo e/o con elementi prefabbricati in calcestruzzo (tipo betonelle); parte esterna, residua da fabbricati/percorsi, utilizzata per aiuole/prato; nell'area sono presenti alcuni alberi; quanto oggetto di procedura (subb. 3, 11, 14) risulta delimitato a nord in parte da murature di fabbricati limitrofi (non interessati dalla presente procedura), in parte non delimitata; ad est ed a sud da nessuna delimitazione con il sub. 13 (questo sub. non interessato dalla presente procedura); ad ovest (lungo la pubblica Via Bertorelle) da recinzione costituita da muretta intonacata/tinteggiata con soprastante elementi di metallo; la modesta C.T. ha superfici interne intonacate; rampa scale non rivestita; porta esterna in metallo;



giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



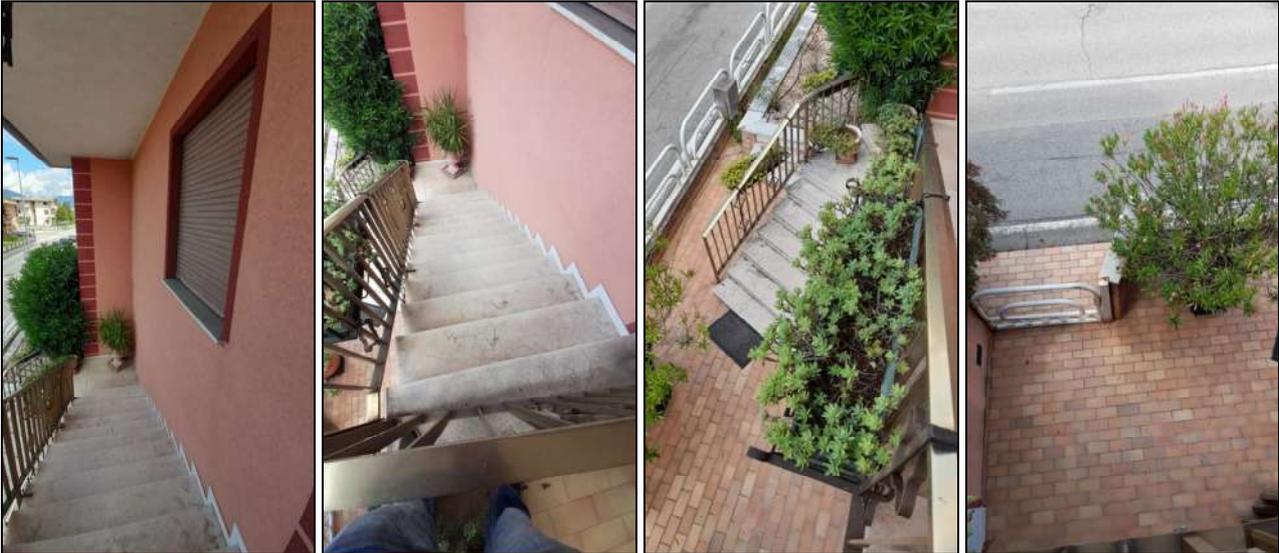
**Veranda**



**C.T.**



**Rampa scala esterna di collegamento PT/P1**



Le condizioni manutentive comuni dell'intero bene oggetto di procedura risultano “SUFFICIENTI”.

Per il bene oggetto di procedura (sub. 3) che:

• **presenta, così come riscontrato durante il sopralluogo, come distribuzione interna**, oltre alle superfici destinate a vani scala:

- al piano interrato due locali adibiti a cantina con altezza di circa mt. 2,57;

- al piano terra una veranda con altezza sotto struttura lignea di circa mt. 2,47/2,67, sotto pannelli di chiusura di circa mt. 2,88; una modesta C.T. collocata sotto la rampa scala esterna di accesso al piano primo con altezza di circa mt. 1,85; un corridoio, una cucina, un bagno, un locale stireria, un ripostiglio, un soggiorno, il tutto con altezza di circa mt. 2,80;

- al piano primo un corridoio, un bagno, n. 4 camere, il tutto con altezza di circa mt. 2,80;

• **ha superficie netta**

- del piano interrato, escluso zona con scale, di circa mq. 41,00;

- del piano terra, escluso zona con scale, veranda, C.T., ripostiglio a nord/est, porzione nord del bagno, di circa mq. 88,30;

- della C.T. di circa mq. 3,50;

- del ripostiglio a nord/est e della porzione nord del bagno di circa mq. 13,70;

- del piano primo, escluso zona con scale, balcone, di circa mq. 93,90;

• **ha superficie lorda**

- del piano interrato, di circa mq. 57,00;

- del piano terra, escluso veranda, ripostiglio a nord, porzione a nord del bagno, di circa di circa mq. 113,50;

- della veranda di circa mq. 51,00;

- della C.T. di circa mq. 4,80;

- del ripostiglio a nord/est e della porzione nord del bagno di circa mq. 16,85;

- del piano primo, escluso balcone, circa mq. 113,50;

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- del balcone di circa mq. 12,60;

• **ai fini dell'esposizione solare** ha vetrate lungo le pareti est, sud ed ovest;

per la determinazione della superficie commerciale sono stati utilizzati nei conteggi per il:

- piano interrato il coefficiente pari a 0,50;

- piano terra, escluso veranda, ripostiglio a nord, porzione a nord del bagno, il coefficiente pari a 1,00;

- per la veranda, ripostiglio a nord, porzione a nord del bagno, nessun coefficiente dato che trattasi di porzioni di fabbricato per le quali, per problematiche urbanistiche (vedasi, per motivazioni, quanto riportato nel proseguo della perizia), viene prevista la demolizione e conseguentemente il ripristino dei luoghi;

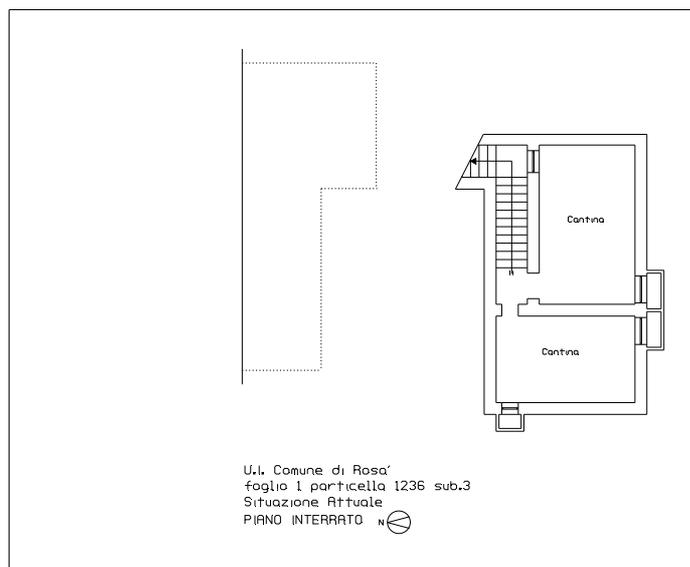
- piano primo, escluso balcone, il coefficiente pari a 1,00; per il balcone il coefficiente 0,33.

Completa le dotazioni l'area esterna libera da fabbricati, comprensiva (considerato quanto precedentemente riportato) quindi anche dell'area:

- relativa al sub. 14 (dato che il fabbricato risulta demolito);

- relativa alla veranda, alla C.T., al ripostiglio a nord/est e alla porzione nord del bagno al piano terra (tutte porzioni di fabbricato per le quali, si ribadisce, per problematiche urbanistiche, viene prevista la demolizione e conseguentemente il ripristino dei luoghi);

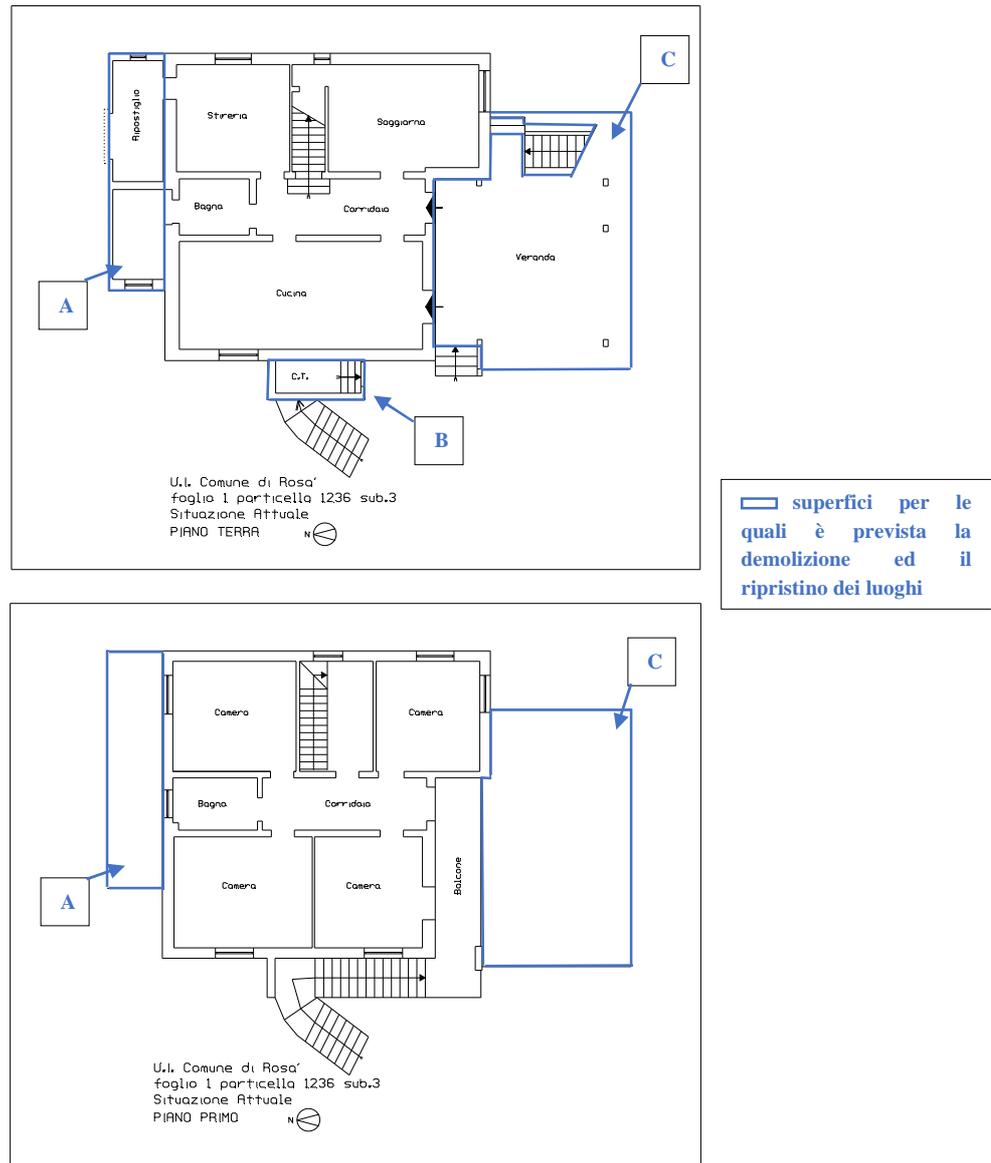
con una superficie calcolata graficamente (su elaborato planimetrico, Vedi All. 2) pari a circa mq 499,00, per la quale, ai fini della determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato il coefficiente 0,16 per la superficie pari alla superficie della U.I. edificata oggetto di procedura, il coefficiente 0,10 per la parte residua.



giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





Le caratteristiche della U.I. identificata con il **sub. 3**, anche a seguito delle informazioni ottenute dai presenti durante il sopralluogo, sono le seguenti:

**Piano interrato**

muratura perimetrale in calcestruzzo armato, in parte intonacata, in parte rivestita con elementi di laterizio/pietra; solaio in calcestruzzo armato; rampa scala, di collegamento Piano Terra/Piano Interrato, rivestita con elementi di laterizio; porte del piano in metallo; pavimentazione del piano con elementi di laterizio; serramenti esterni in metallo; nel locale verso ovest risulta presente un lavello; il piano risulta dotato di energia elettrica (luce e FM);





### **Piano Terra**

portoncino d'ingresso di tipo misto legno/vetro; superfici verticali/orizzontali intonacate e tinteggiate; pavimentazione in genere in ceramica; bagno pavimento e rivestimento realizzati in ceramica; il bagno risulta dotato di n. 3 lavabi, un bidet, un wc, una doccia; il ripostiglio a nord est risulta dotato di lavello, alimentazione/scarico lavatrice, il locale risulta controsoffittato; le porte interne sono di legno; i serramenti esterni in genere sono di legno, alcuni con vetro singolo, altri con vetro camera, protetti in genere da avvolgibili in PVC, in alcuni casi da grate di metallo;

### **BAGNO**



giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**CORRIDOIO**



**CUCINA**



**SOGGIORNO**



**STIRERIA**



**RIPOSTIGLIO A NORD EST**



### **Piano Primo**

rampa scale, di collegamento PT/P1, rivestita in legno; superfici verticali/orizzontali intonacate e tinteggiate; pavimentazione in genere in ceramica tranne il corridoio vano scala e le due camere a nord; in questi locali risulta collocata sulla superficie calpestabile moquette; bagno pavimento e rivestimento realizzati in ceramica; il bagno risulta dotato di n. 1 lavabo, un bidet, un wc, una vasca; le porte interne sono di legno; i serramenti esterni in genere sono di legno e risultano dotati di vetro singolo, protetti in genere da avvolgibili in PVC; balcone pavimentato con elementi di ceramica, dotato di protezione verso il vuoto realizzata con parapetto di metallo.

Risultano presenti l'impianto elettrico (luci e FM); idrico; fognario; TV; condizionamento; citofonico (da informazioni ottenute dalla parte Esecutata lo stesso non risulta funzionante); antintrusione; di riscaldamento a gas con caldaia autonoma collocata, quest'ultima, in locale specifico; etc.

### **NOTA:**

Da informazioni ottenute durante il sopralluogo dalla parte Esecutata risulta che per quanto riguarda:

#### **- l'impianto idrico**

il contatore dell'acqua risulta collocato su proprietà di altre ditte non interessate dalla presente procedura;

#### **le tubazioni**

in parte risultano collocate su proprietà di altre ditte non interessate dalla presente procedura;

#### **l'impianto fognario**

le tubazioni risultano in parte collocate su proprietà di altre ditte non interessate dalla presente procedura;

#### **l'impianto del gas**

all'interno di quanto oggetto di procedura risulta presente anche il contatore del sub. 13, U.I. quest'ultima di altra ditta non interessata dalla presente procedura.



Le condizioni manutentive risultano “SUFFICIENTI”.

Con riferimento agli impianti, considerato quanto sopra e la situazione riscontrata durante il sopralluogo, il sottoscritto esperto ritiene che li stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

Dal punto di vista estimativo le informazioni/precisazioni sopra riportate sono state, tutte, considerate all'interno della presente perizia, attraverso la puntuale definizione di opportuni *“rapporti mercantili”* tra cui, in particolare, quello relativo alla *“manutenzione”* (vedasi a chiarimento quanto riportato in risposta al successivo quesito 12.2 e l'All. 22).

**RAMPA SCALA**



**VANO SCALA**



**CORRIDOIO**



**BAGNO**



**BAGNO**



**CAMERA**



giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**CAMERA**



**CAMERA**



**CAMERA**



**ACCESSO AL BALCONE**



**BALCONE**



Per quanto riguarda il sub. 11 (B.C.N.C.) e il sub. 14 (catastalmente Magazzino e locale di deposito, attualmente demolito) vedasi quanto già puntualmente riportato all'interno della perizia.



Le condizioni manutentive, risultano “SUFFICIENTI”.

La superficie commerciale complessiva dei beni identificati con Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 subb. 3, 11, 14 risulta, eseguiti i conteggi, pari a circa **mq. 323,00**;

Dai controlli eseguite, dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo, per il bene considerato nella presente relazione (U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 3) non è stato possibile il recupero dell’Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**) pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso (Vedi All. 5) attraverso un tecnico ausiliario.

Dal documento in questione risulta che, per le sue caratteristiche, l’U.I. identificata con Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 3, è in **Classe Energetica E**.

### **3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

#### **3.1 Identificazione catastale:**

i beni oggetto di procedura, pignorati (con le precisazioni già riportate all’interno della perizia relativamente al sub. 11, B.C.N.C.), risultano identificati catastalmente con:

#### **COMUNE DI ROSA’**

Catasto Fabbricati Foglio 1 particella 1236 subb. 3-11-14 (Vedi All. 6)

#### **3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità:**

è stato acquisito l’estratto in questione (Vedi All. 3).

#### **3.3 Acquisizione planimetria catastale:**

al fine di acquisire la documentazione è stata eseguita opportuna verifica telematica presso l’Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – ottenendo le planimetrie allegate alla presente perizia con l’identificativo “7”.

#### **3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto:**

premesso che:

- i pignoramenti sono stati trascritti (rispettivamente relativamente alla procedura n. 139/2023, relativamente alla procedura n. 211/2023) il primo in data 12 Maggio 2023, il secondo in data 30 Giugno 2023;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalle suddette date (considerando quella meno recente (12 Maggio 2023) corrisponde al 12 Maggio 2003;
- la data di meccanizzazione del Catasto corrisponde al 31 Dicembre 1973;
- a seguito delle ricerche NON è stata riscontrata la presenza di atti con data precedente al 31 Dicembre 1973 (Vedi successivo Quesito 5 e All.ti 1-8-9);

il sottoscritto NON rientrando nell’ipotesi prevista, primo atto di acquisto anteriore di venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento con data precedente alla meccanizzazione del catasto, NON produce l’estratto catastale storico.

#### **3.5 Storia catastale:**

il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per i beni oggetto di relazione le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- presso la Sezione Catasto Terreni (Vedi All. 4)

#### **Comune di Rosà Fg. 1 particella 739**



- A) particella iniziale 739 Qualità: Ente Urbano superficie: mq. 102,00; dall'impianto meccanografico del 31/12/1973;
- B) a seguito di Variazione d'Ufficio del 07/05/1986 Pratica n. 62188 in atti dal 27/02/2002 per collegamento N.C.E.U. Ric. 33171/01 (n. 63071.1/1986) la particella 739 veniva soppressa ed unita, alla particella 1236.

**Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236**

- C) particella iniziale 131 Qualità: Ente Urbano superficie: mq. 6.346,00; dall'impianto meccanografico del 31/12/1973;
- D) a seguito di Tipo di Frazionamento del 20/02/1976 in atti dal 23/12/1980 (n. 99480) la superficie della particella 131 veniva ridotta a mq. 6.240;
- E) a seguito di Tipo di Frazionamento del 28/10/1981 Prot. n. 73, in atti dal 15/01/1991 (n. 7381) veniva creata, oltre ad altro, la particella 1236 Qualità: Ente Urbano superficie: mq. 2.181,00;
- F) a seguito di Tipo di Frazionamento del 07/02/1995 in atti dal 07/02/195 (n. 363.2/1995) la superficie della particella 1236 veniva ridotta a mq. 2.154,00;
- G) a seguito di Variazione d'Ufficio del 07/05/1986 Pratica n. 62188 in atti dal 27/02/2002 per collegamento N.C.E.U. Ric. 33171/01 (n. 63071.1/1986) alla particella 1236 veniva unita, per collegamento al N.C.E.U., la particella 739. Risultato finale particella 1236 Qualità: Ente Urbano superficie: mq. 2.256,00;

- presso la Sezione Catasto Fabbricati:

**Comune di Rosà Fg. 1 particella 739** (Vedi All. 6)

- A) Comune di Rosà Sez. Urb. A Fg. 1 particella 739, da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- B) a seguito di VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 17/02/1976 in atti dal 17/07/1998 per VARIAZIONE – AGGIORNAM. IDENT. CLS (n. 47/1976) veniva soppressa l'U.I. Comune di Rosà Sez. Urb. A Fg. 1 particella 739, venivano costituite le U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 739 subb. 1-2;
- C) a seguito di VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 26/05/1986 in atti dal 27/02/2002 VARIAZIONE – SUP. DV 7826/B/86 venivano sopprese le U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 739 subb.1-2; la particella 739 veniva unita alla particella 1236;

**Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 3**

- D) Comune di Rosà Sez. Urb. A Fg. 1 particella 1236, da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- E) a seguito di VARIAZIONE del 26/05/1986 in atti dal 20/07/1998 per Ampliamento Fusione CLS (classamento) (n. 7826/1986) veniva creata l'U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 3;
- F) a seguito di VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992 per l'U.I. Fg. 1 particella 1236 sub. 3 veniva aggiornata la rendita. Data di presentazione della planimetria 26/05/1986, prot. n. 7826B;

**Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 11** (Vedi All. 6)

- A) Comune di Rosà Sez. Urb. A Fg. 1 particella 1236, da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- B) a seguito di VARIAZIONE del 26/05/1986 in atti dal 20/07/1998 per Ampliamento Fusione CLS (classamento) (n. 7826/1986) veniva creata l'U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 6;



- C) a seguito di VARIAZIONE del 05/02/1990 in atti dal 20/07/1998 per Frazionamento CLS (classamento) (n. 819/1990) veniva creata l'U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 8;
- D) a seguito di VARIAZIONE del 24/01/2001 Pratica n. 26846 in atti dal 24/01/2001 per Divisione-Diversa Distribuzione degli spazi interni (n. 629.1/2001) veniva creata l'U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 11 (Bene Comune non censibile – Partita speciale A);

**Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 14** (Vedi All. 6)

- E) Comune di Rosà Sez. Urb. A Fg. 1 particella 1236, da impianto meccanografico del 30/06/1987;
- F) a seguito di VARIAZIONE del 26/05/1986 in atti dal 20/07/1998 per Ampliamento Fusione CLS (classamento) (n. 7826/1986) veniva creata l'U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 6;
- G) a seguito di VARIAZIONE del 05/02/1990 in atti dal 20/07/1998 per Frazionamento CLS (classamento) (n. 819/1990) veniva creata l'U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 8;
- H) a seguito di VARIAZIONE del 24/01/2001 Pratica n. 26846 in atti dal 24/01/2001 per Divisione-Diversa Distribuzione degli spazi interni (n. 629.1/2001) veniva creata l'U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 14;
- I) a seguito di VARIAZIONE del classamento del 17/04/2002 Pratica n. 116832 in atti dal 17/04/2002 (n. 3154.1/2002) per l'U.I. Fg. 1 particella 1236 sub. 14 veniva aggiornata la rendita. Data di presentazione della planimetria 24/01/2001, prot. n. 000026846;

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che il complesso immobiliare di cui risultano parte i beni oggetto di procedura, quest'ultimi identificati con Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 subb. 3-11-14, presso il Catasto Terreni è stato edificato inizialmente sui terreni identificati con Comune di Rosà Foglio 1 particelle 739-131-1236.

**3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:**

i dati (considerato quanto precisato per il sub. 11, B.C.N.C. ai subb. 3 e 14) così come indicati negli Atti di Pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti.

**3.7 Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:**

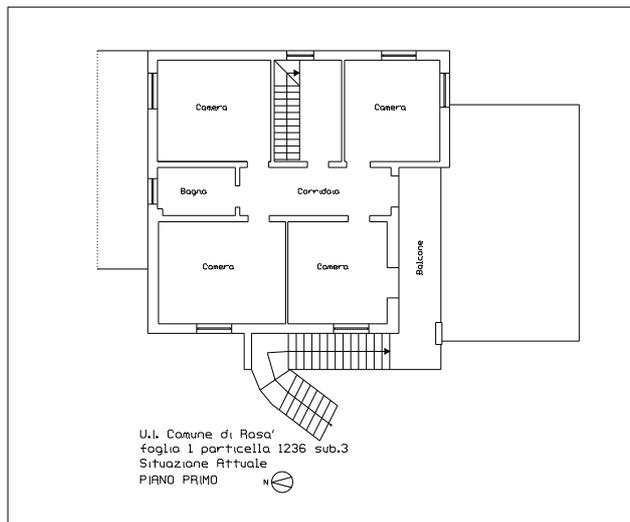
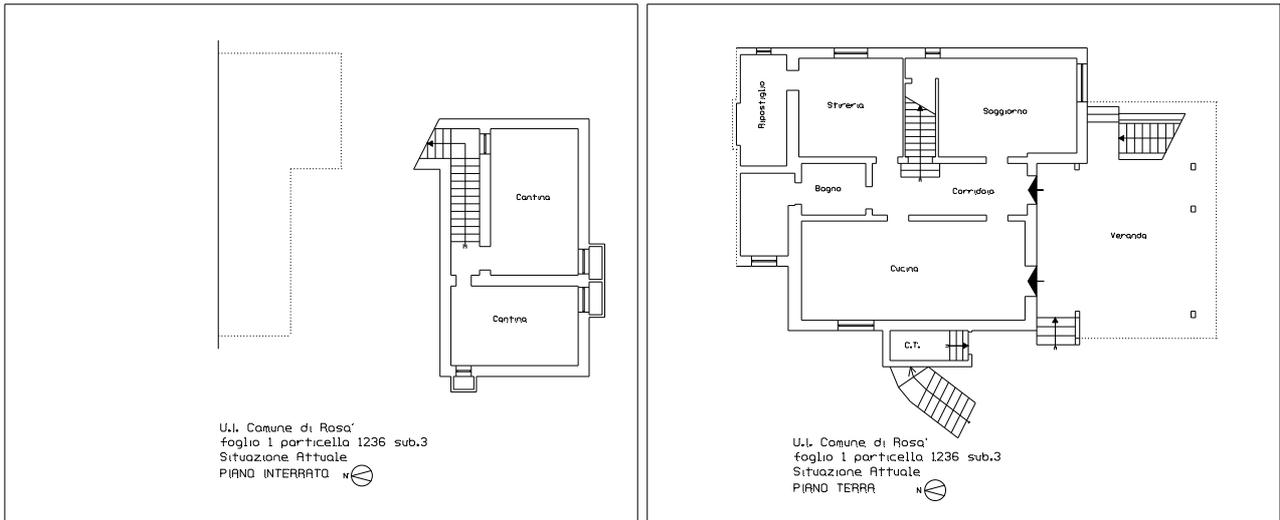
eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni.

**3.8 Difficoltà tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:**

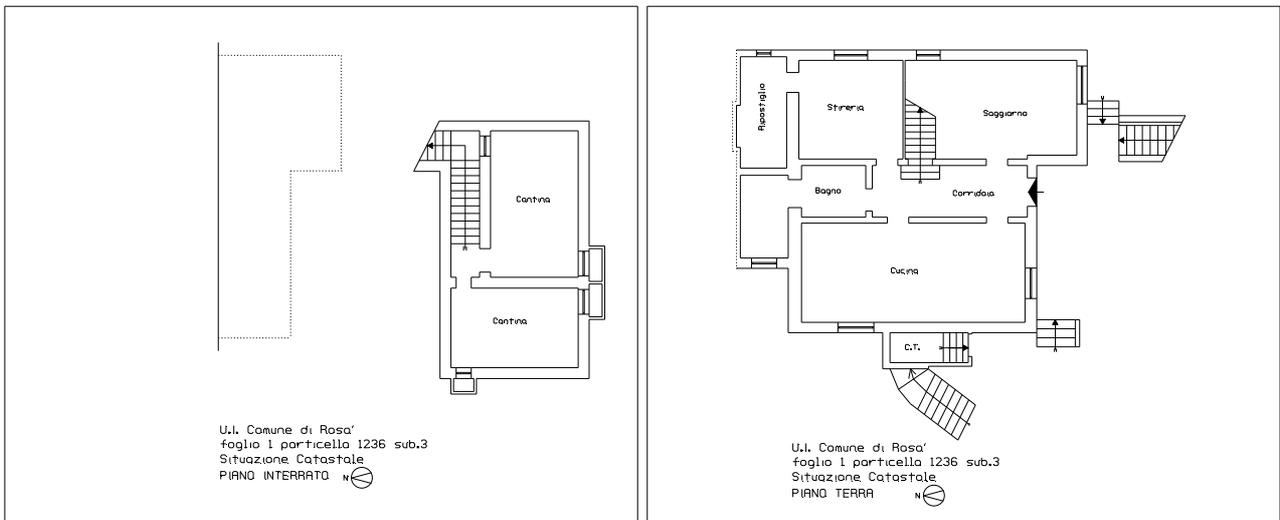
**U.I. identificata con Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 3**

a seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi





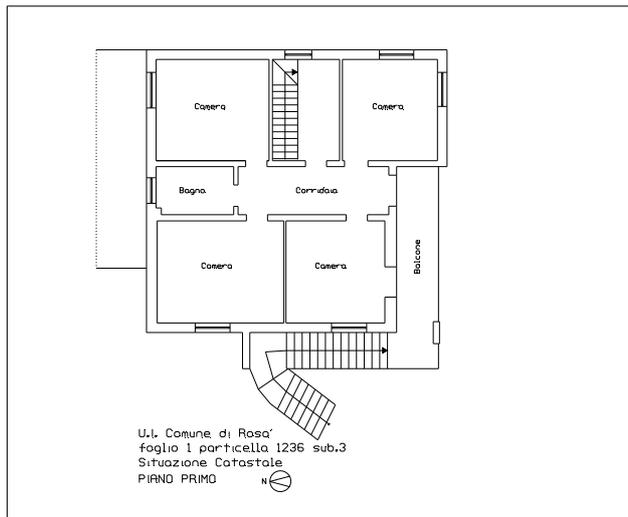
e la situazione riportata nella planimetria catastale attualmente depositata nella banca dati dell'Agazia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – (Vedi All. 7)



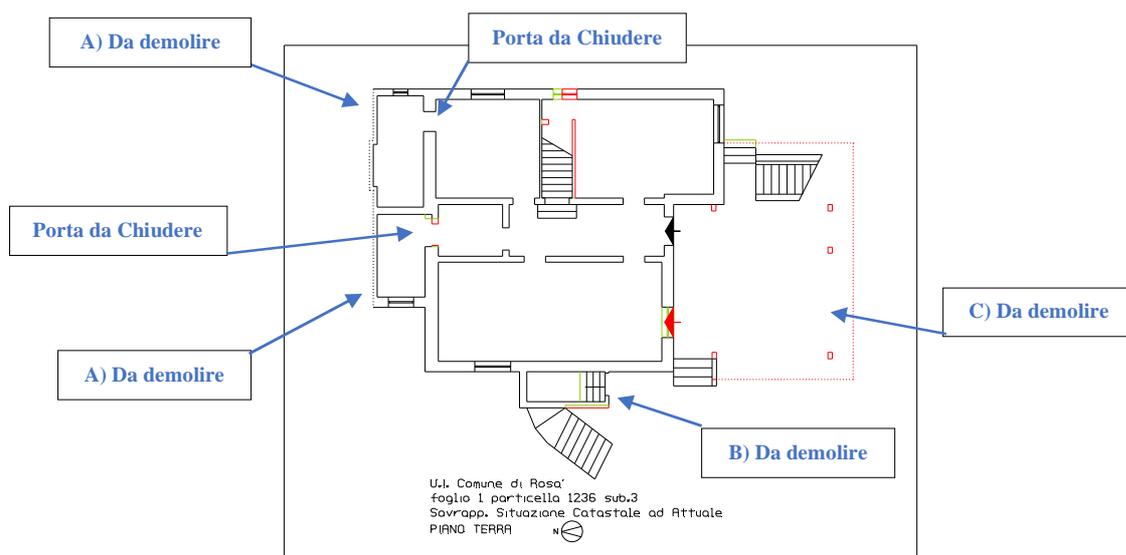
giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





sono state riscontrate difformità, in particolare al piano terra (piano interrato/primo non risultano evidenti difformità), riportate nel seguente grafico:



precisando che:

- sono state indicate in verde le difformità tra la situazione reale e la situazione catastale;
- in rosso le difformità tra la situazione catastale e la situazione reale;
- quanto sopra deriva dalla semplice sovrapposizione della “Situazione Catastale alla Situazione Attuale”.

A parere del sottoscritto esperto quanto sopra segnalato (in definitiva, elenco non esaustivo, modeste modifiche alla/delle distribuzione interna/forometria/rampe scale e presenza di una veranda) non corrisponde al totale delle difformità presenti presso i luoghi dato che, considerati i risultati ottenuti a seguito delle verifiche edilizio-urbanistiche (meglio descritte in risposta ad altro quesito (6.3)), al fine di sanare (vedi grafico sopra quanto indicato in blu) la situazione per la C.T., per la porzione nord del bagno, per il ripostiglio a nord, per la veranda, non potendo ottenere puntuale autorizzazione, il sottoscritto esperto ha previsto la demolizione e conseguentemente il ripristino dei luoghi.

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Ricapitolando sulla base delle difformità riscontrate (complessivamente e nei termini come sopra indicati) il sottoscritto esperto ritiene che le stesse incidano così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale -Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale originaria della U.I. oggetto di procedura, pertanto la planimetria catastale attualmente depositata presso l'archivio della suddetta Agenzia, riferita all'U.I. identificata con Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 3 è da considerare non conforme allo stato dei luoghi;

**U.I. identificata con Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 14**

a seguito del sopralluogo eseguito, come già riportato, più volte in altra parte della presente perizia, l'U.I. risulta demolita, i luoghi risultano ripristinati.

Detto quanto sopra, al fine di risolvere le problematiche riscontrate, il sottoscritto esperto ritiene che debbano essere redatte opportune pratiche di aggiornamento catastale presso l'agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza, quali in particolare:

- presentazione di tipo mappale di modesta entità presso il Catasto Terreni al fine di rimuovere dalla mappa wegis la sagoma del sub. 14;

- presentazione di pratica Docfa presso il Catasto Fabbricati al fine di sopprimere i subalterni non più utili, crearne di nuovi, presentare una nuova planimetria catastale per il sub. 3, aggiornare l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni;

con un costo stimato, comprensivo di spese tecniche, diritti, etc., complessivo pari a circa **€3.000,00**.

Il sopracitato importo sarà, successivamente, dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12).

**4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

si veda pag. 2 della presente relazione.

**5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

**5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:**

**A) Soggetti:**

----- nata a ---- (--) il -----

(titolare del diritto di usufrutto generale vitalizio)

----- nata a ---- (--) il -----

(titolare del diritto di nuda proprietà per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo))

----- nata a ---- (--) il -----

(titolare del diritto di nuda proprietà per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo))

**Titolo:**

**atto di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (CONVENZIONE PATRIMONIALE PORTANTE TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A SEGUITO DI ACCORDO DI SEPARAZIONE PERSONALE RAGGIUNTO A SEGUITO DI NEGOZIAZIONE ASSISTITA**, Vedi All. 1) stipulato in data ----  
----- a rogito del Notaio ----- di ----- (---), repertorio n. -----, registrato a -----  
----- il ----- al numero --- serie -- e trascritto a ----- il ----- ai numeri ---- RG/RP, in forza del quale la parte Esecutata acquisiva complessivamente dal Signor ----- (anche -----) la quota di piena proprietà di cui lo stesso risultava titolare.

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**NOTA:** Sui beni oggetto di procedura risulta titolare del diritto di abitazione per la quota di 1/1 la Signora ----- nata a ----- (--) l'----- . Il diritto in questione non è stato considerato ai fini della presente perizia perché trattasi di “diritto” non opponibile alla procedura essendo lo stesso costituito in data (24 Dicembre 2018) successiva alle iscrizioni ipotecarie dei creditori procedente ed intervenuto (salvo ogni altra diversa valutazione del G.E).

**5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:**

**Particella 739**

A) Soggetti: ----- e -----;

B) Soggetto: -----;

Titolo:

ASSEGNO DI BENI IN CONTO FUTURA DIVISIONE (Vedi All. 8) autenticato in data ----- a rogito del Notaio ----- di ----- (--) , repertorio n. ----- , registrato a ----- il ----- al numero ----- Mod. -; trascritto a ----- il ----- ai n.ri. ----- RG/RP. Il Signor ----- accettava il bene identificato con Comune di Rosà Fg. 1 (già sez. A foglio 1) m. n. 739 Via Bertorelle, civ. n. 82;

**Particella 1236**

A) Soggetti: ----- e ----- (fino al 16/02/1982);

B) Soggetto: ----- (dal 16/02/1982 fino al 24 Dicembre 2018);

Titolo:

atto di DIVISIONE (Vedi All. 9) stipulato in data ----- a rogito del Notaio ----- di ----- (--) , repertorio n. ----- , registrato a ----- l'----- al numero ----- Mod. -- e trascritto a ----- il ----- ai numeri ----- RG/RP. Il Signor ----- accettava il bene identificato con Comune di Rosà Fg. 1 (già sez. A foglio 1) m. n. 1236 (ex 131/B) di mq. 2.181,00.

**NOTA:** A seguito di Variazione d’Ufficio (Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio –) del 07/05/1986 Pratica n. 62188 in atti dal 27/02/2002 per collegamento N.C.E.U. Ric. 33171/01 (n. 63071.1/1986) alla particella 1236 veniva unita, per collegamento al N.C.E.U., la particella 739. Risultato finale particella 1236 Qualità: Ente Urbano superficie: mq. 2.256,00;

C) Soggetti: ----- (titolare del diritto di usufrutto generale vitalizio); ----- (titolare del diritto di nuda proprietà per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo)); ----- (titolare del diritto di nuda proprietà per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo)); ----- (titolare del diritto di abitazione, non considerato ai fini della presente perizia perché trattasi di “diritto” non opponibile alla procedura), dal 24 Dicembre 2018 ad oggi)

Titolo: Vedi Quesito 5.1 (Vedi All. 1, da ----- (anche -----)).

**5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:**

il Complesso Immobiliare, di cui risultano essere parte i beni oggetto di procedura, presso il Catasto Terreni, risulta attualmente insistere su lotto identificato con Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236.

Si allega (Vedi All. 3) estratto di mappa wegis, con evidenziato in giallo la stessa.

**6) REGOLARITA’ EDILIZIE E URBANISTICA**

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:**

dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Rosà, da quanto riportato/dichiarato nei documenti trovati, risulta che:

- relativamente alla U.I. identificata con Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 3, la stessa risulta inizialmente realizzata ante 1 Settembre 1967; successivamente la stessa ha subito ampliamenti e modifiche;
- relativamente alla U.I. identificata con Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 14, la stessa risulta ultimata nell'anno 1982; successivamente la stessa è stata demolita; all'attualità l'area di sedime della U.I. in questione risulta priva di fabbricati.

**6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:**

presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Rosà sono stati trovati i seguenti documenti:

- AUTORIZZAZIONE PER COSTRUZIONI EDILIZIE n. 945 del 12 Agosto 1971 (Vedi All. 10) con oggetto “—*ampliare un fabbricato urbano per uso civile abitazione sul mapp. 739 Sez. A Foglio 1 di questo comune in Via Bertorelle*”;
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA' n. 6628/945 Reg. Edil. (Vedi All. 11);
- ISTANZA Protocollo n. 4498 del 31 Marzo 1995 (Vedi All. 12) con oggetto “*Sanatoria di violazioni urbanistiche*” riguardanti la realizzazione di una veranda ad uso residenziale al piano terra di mq. 40,85, contestualmente è stata demolita una rimessa (già ad uso attività produttiva) di circa mq. 13. Non risulta rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria;
- CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA n. 2959 Pratica Edilizia n. 2959 Protocollo n. 6385 del 13 Settembre 1985 (Vedi All. 13) con oggetto “—*costruzione di cantina interrata e tettoia al fabbricato esistente in via Bertorelle*”;
- CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA n. 2959 Pratica Edilizia n. 2959 Protocollo n. 9744 del 07 Marzo 1986 (Vedi All. 14) con oggetto “—*variante alla concessione pari numero, in data 13/09/1985 relativa alla costruzione di una abitazione sita in via Bertorelle Rosà VI*”;
- DOMANDA DI SANATORIA PER GLI ABUSI EDILIZI DI CUI ALLA LEGGE 28 FEBBRAIO 28 Febbraio 1985 n. 47 Prot. n. 4745 depositata in data 30 Aprile 1986 (Vedi All. 15).

Nei grafici allegati alla stessa vengono richiamate le domande di condono n. 0070789708 e n. 0070789809.

Si rileva che relativamente ai beni oggetto di procedura:

- l'U.I. identificata con Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 3 è stata considerata nella Domanda di condono n. 0070789709;
- l'U.I. identificata con Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 14 è stata considerata nella Domanda di condono n. 0070789708.

**NOTE:**

**relativamente al SUB. 14**

- la modulistica fornita a seguito accesso agli atti è stata solo quella relativa alla Domanda di Condono n. n. 0070789708 (Vedi All. 15);



- dalla documentazione più volte visionata, dalle informazioni ricevute a seguito dei diversi incontri con i tecnici del Comune di Rosà, risulta che non è stata rilasciata alcuna Autorizzazione/Concessione in sanatoria;

- l'U.I. da quanto riportato nel modello 47/85-D n. progressivo 0070789708/05 e nelle tavole grafiche, risulta ultimata nell'anno 1982;

- essendo stata ultimata l'U.I. dopo l'imposizione del vincolo cimiteriale (Decreto del Medico Provinciale del 06/06/1967; Piano di Lottizzazione del Comune di Rosà del 1972, vedasi All. 16, documento fornito dal Geometra Padovan Giuseppe Tecnico del Comune di Rosà durante l'incontro con lo stesso in data 11/08/2023), che prevede l'inedificabilità assoluta all'interno del perimetro (ovviamente successivamente all'apposizione del vincolo citato), l'Autorizzazione/Concessione in sanatoria non poteva essere rilasciata, pertanto per il bene in questione risultava prevista la demolizione/il ripristino dei luoghi;

- nella realtà il problema è già stato risolto dato che, così come riportato più volte all'interno della presente perizia, l'U.I. è stata demolita, i luoghi sono stati ripristinati;

**relativamente al SUB. 3**

- per la Domanda di Condonò n. 0070789709 il Comune di Rosà, a seguito dell'accesso agli atti, non ha fornito i puntuali modelli depositati;

- per la domanda in questione (n. 0070789709 pratica n. 1094) il sottoscritto esperto ha, quindi, depositato, tramite PEC, presso il Comune di Rosà, puntuale sollecito (Vedi All. 17) con il quale è stato chiesto di recuperare e porre in visione la documentazione mancante;

- il Comune di Rosà in data 08 Settembre 2023 ha risposto fornendo documentazione (Vedi All. 18) relativa ad altra U.I. non interessata dalla presente procedura.

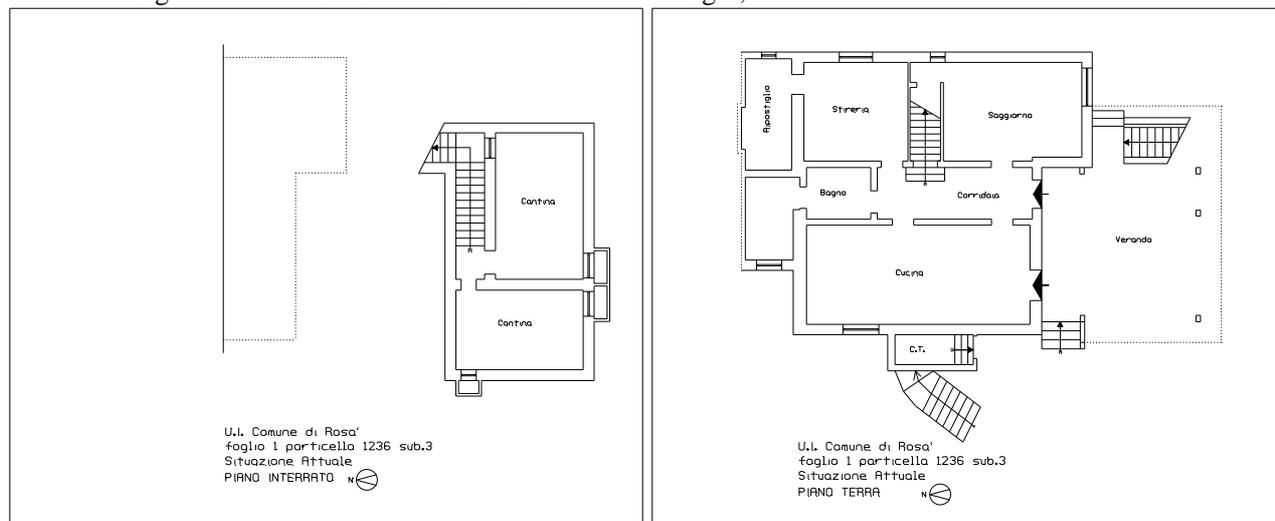
Quindi, ricapitolando, alla luce di quanto sopra, relativamente alla Domanda di Condonò n. 0070789709, il Comune di Rosà non ha fornito la documentazione richiesta.

Il sottoscritto esperto, al fine di ufficializzare quanto sopra, ha inviato in data 14 Ottobre 2023, via PEC, al Comune di Rosà puntuale comunicazione attraverso la quale veniva confermato che i documenti in questione non erano stati forniti, che li stessi, di conseguenza, non era stati visionati (Vedi All. 17).

**6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:**

**U.I. identificata con Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 3**

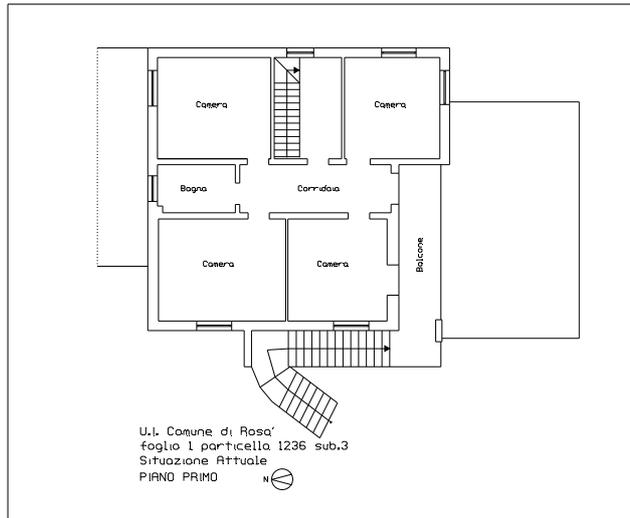
A seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi;



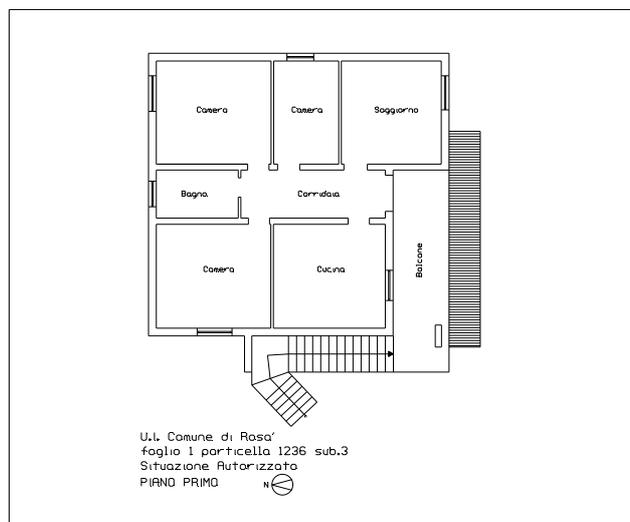
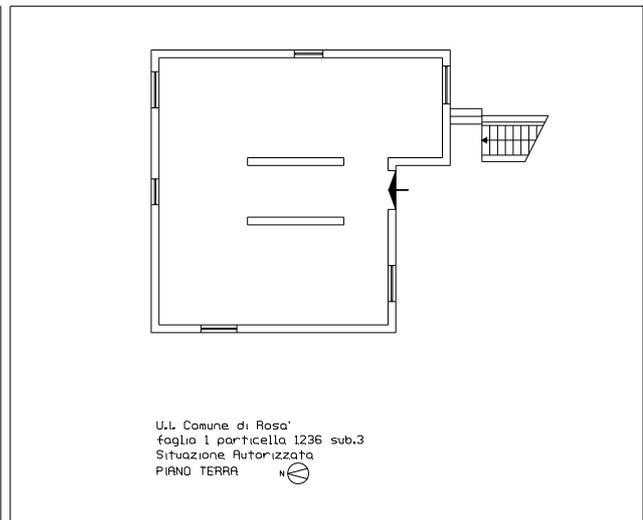
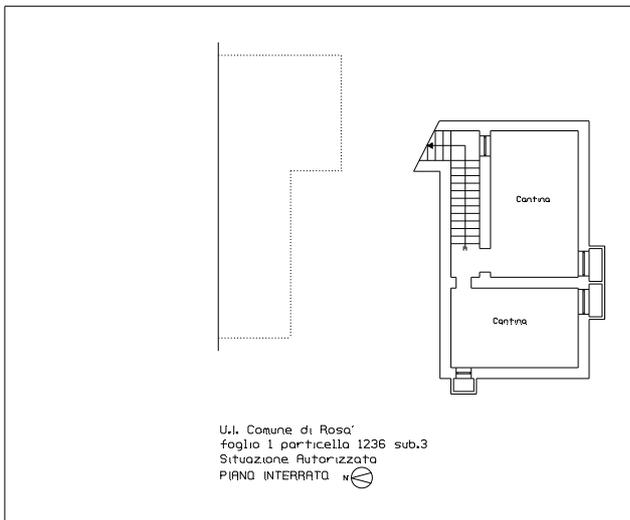
giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





- con la situazione ottenuta utilizzando la documentazione recuperata presso l'archivio edilizia privata del Comune di Rosà (Vedi All.ti 10-11-12-13-14-15);

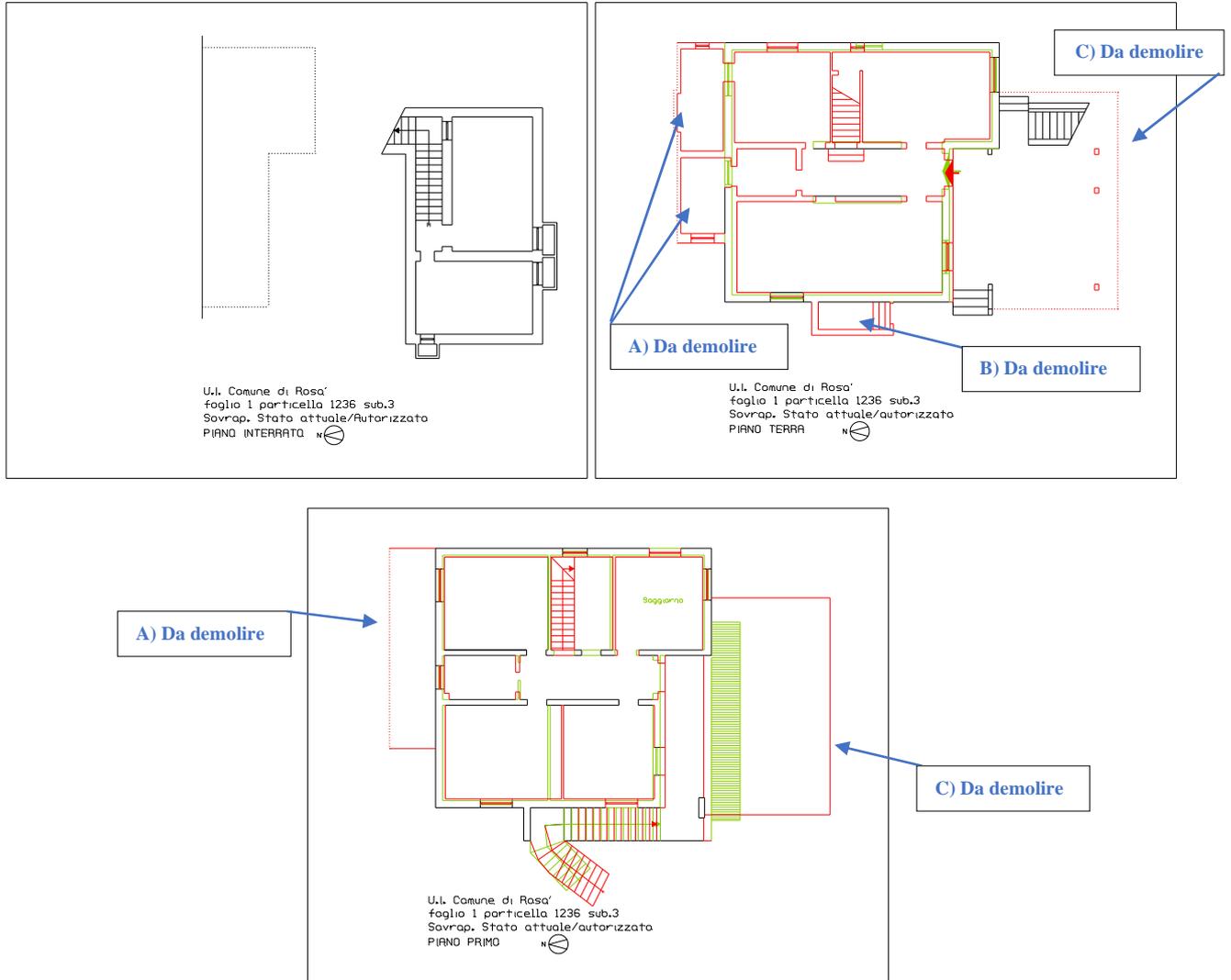


giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



sono state riscontrate difformità riportate nei seguenti grafici



precisando che, con riferimento al presente quesito, quanto indicato negli stessi (grafici) in verde corrisponde alle difformità tra la situazione reale e la situazione ritenuta autorizzata, in rosso le difformità tra la situazione ritenuta autorizzata e la situazione reale.

Considerata il risultato sopra descritto, l'U.I. identificata con Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 3 risulta **NON REGOLARE** dal punto di vista EDILIZIO/URBANISTICO.

Per risolvere quanto sopra:

- vista la documentazione messa a disposizione dal Comune di Rosà a seguito di puntuale richiesta di accesso agli atti;
  - considerato il risultato dell'incontro con i tecnici del Comune di Rosà (Geometra ----- e Geometra -----) avvenuto presso la sede dell'Ente in data 13 Ottobre 2023;
  - considerate le difformità riscontrate riportate sui grafici precedentemente inseriti;
- per quanto riguarda:

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

**la porzione di U.I. identificata, nel grafico precedentemente inserito, con la sigla A) (piano terra, porzione nord bagno, ripostiglio a nord/est)**

dato che risulta edificata nell'anno 1983 (Vedasi grafici All. 15), quindi dopo l'imposizione del vincolo cimiteriale che prevede l'inedificabilità assoluta all'interno del suo perimetro (ovviamente successivamente all'apposizione dello stesso), con la conseguenza che l'Autorizzazione/Concessione in sanatoria non potrà essere rilasciata, il sottoscritto esperto ritiene che la stessa (porzione) debba essere demolita/debbano essere ripristinati i luoghi; il sottoscritto esperto a tale fine stima un costo complessivo, comprendendo (elenco non esaustivo) demolizione completa della copertura; demolizione delle murature lato est/ovest/centrale; rimozione dei sanitari presenti; intercettazione delle linee relative agli impianti; chiusura della porta tra il locale ripostiglio ed il locale stireria; chiusura della porta intermedia all'interno del locale bagno; ripresa del rivestimento in ceramica; realizzazione di intonaci, tinteggiature; trasporti; oneri di discarica; etc., pari a circa **€6.000,00** importo, questo, che successivamente, verrà dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12);

**la porzione di U.I. identificata, nel grafico precedentemente inserito, con la sigla B) (Centrale Termica)**

dato che risulta edificata nell'anno 1983 (Vedasi grafici All. 15), quindi dopo l'imposizione del vincolo cimiteriale che prevede l'inedificabilità assoluta all'interno del suo perimetro (ovviamente successivamente all'apposizione dello stesso), con la conseguenza che l'Autorizzazione/Concessione in sanatoria non potrà essere rilasciata, il sottoscritto esperto ritiene che la stessa (porzione) debba essere demolita/debbano essere ripristinati i luoghi; il sottoscritto esperto a tale fine stima un costo complessivo, comprendendo (elenco non esaustivo) rimozione della porta esistente di metallo; demolizione di murature esistenti non strutturalmente utili per sostenere la rampa scala soprastante; ripresa di intonaci, tinteggiature; trasporti; oneri di discarica; etc., pari a circa **€1.200,00** importo, questo, che successivamente, verrà dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12);

**la porzione di U.I. identificata, nel grafico precedentemente inserito, con la sigla C) (Veranda)**

dato che risulta edificata nell'anno 1986 (Vedasi documentazione All. 12), quindi dopo l'imposizione del vincolo cimiteriale che prevede l'inedificabilità assoluta all'interno del suo perimetro (ovviamente successivamente all'apposizione dello stesso), con la conseguenza che l'Autorizzazione/Concessione in sanatoria non potrà essere rilasciata, ritiene che la stessa (porzione) debba essere demolita/debbano essere ripristinati i luoghi; il sottoscritto a tale fine stima un costo complessivo, comprendendo rimozione del materiale posto sull'estradosso della struttura portante; rimozione completa di tutta la struttura verticale ed orizzontale lignea; ripristino di pavimentazioni/murature/intonaci/tinteggiature; trasporti; oneri di discarica; etc., pari a circa **€2.700,00** importo, questo, che successivamente, verrà dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12);

**il resto delle difformità riscontrate**

quali (elenco non esaustivo) modifiche interne; forometriche; scale; etc. il sottoscritto esperto ritiene che debba essere redatta opportuna pratica comprensiva di (elenco non esaustivo) invio della stessa agli Enti preposti per il rilascio delle autorizzazioni; costi/oneri urbanistici; diritti; con un costo stimato di circa **€4.800,00** importo, questo, che successivamente, verrà dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12);

quindi, ricapitolando, con un costo complessivo, relativo a quanto deve essere eseguito per risolvere la situazione riscontrata, stimato, pari a circa (€6.000,00 + €1.200,00 + €2.700,00 + €4.800,00) **€14.700,00**.

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



N.B. si consideri che gli importi sopra indicati sono solo indicativi dato che li stessi potrebbe subire in futuro variazioni dato che derivano da una mera stima basata su:

- generiche informazioni ricevute dal Comune di Rosà;
- valutazioni/considerazioni sulla base della documentazione recuperata presso l'Archivio Edilizia privata del Comune di Rosà;
- generiche analisi economiche.

La definizione dei costi certi da sostenere (per demolire/ripristinare lo stato dei luoghi per quanto riguarda le opere non sanabili, per le pratiche urbanistiche per sanare il residuo delle difformità) potranno essere ottenuti solo ed esclusivamente, nel momento in cui si deciderà di concretizzare la regolarizzazione di quanto oggetto di procedura dal punto di vista edilizio/urbanistico attraverso:

- la presentazione di opportuna pratica predisposta nei termini così come verranno concordati con l'ufficio Tecnico del Comune di Rosà;

- la richiesta e l'ottenimento a/da parte di Ditte/Tecnici specializzate/i di puntuali offerte economiche.

Sul punto si rimane a disposizione dell'illustrissimo Giudice e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento.

**U.I. identificata con Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 14**

per questo subalterno nulla si relaziona considerato che il fabbricato è stato demolito;

**U.I. identificata con Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 11**

per questo subalterno nulla si relaziona considerato che trattasi di area di corte catastalmente identificata come B.C.N.C. ai subb. 3-14.

**6.4 Abitabilità e agibilità:**

con riferimento ai beni oggetto di procedura considerati nella presente relazione:

- viste le difformità riscontrate;  
- considerato il risultato ottenuto a seguito dell'eseguito accesso agli atti e a seguito delle informazioni ottenute dal Comune di Rosà;

- vista la situazione dei luoghi;

il sottoscritto esperto ritiene che i beni oggetto di procedura, identificati con Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 subb. 3-11-14 RISULTANO all'attualità NON REGOLARMENTE DOTATI DI PERMESSO DI ABITALITA/AGIBILITA'.

**6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:**

è stato acquisito il documento in questione (Vedi All. 19).

Dallo stesso il terreno, identificato con **Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236, risulta assoggettato a quanto di seguito riportato:**

**sulla base del PAT – Piano di Assetto del Territorio**

- ATO 1 Ambito Territoriale Omogeneo di Rosà Centro - art. 17;
- Piano Attuativo in corso di attuazione - art. 43;

**sulla base dal PI – Piano degli interventi**

- Aree a verde pubblico ed a parco (SP/3) art. 43 con scheda progettuale n. 50 Variante 1/2021;
- Ambiti di riqualificazione ambientale – art. 48;

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- Attività produttive in zona impropria non compatibili – art. 37 è previsto il trasferimento in zone produttive attrezzate con eventuale riconversione e/o riuso dell'area;

- e parte in Cimiteri (F/9) – art. 44:

- Distanze dei fabbricati da particolari manufatti – art. 9.

## **7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

### **7.1 Debitore:**

Signore -----; -----; -----

### **7.2 Residenza del Debitore** (Vedi All. 20):

attualmente così come alla data di trascrizione dei pignoramenti (il primo il 12/05/2023, il secondo il 30/06/2023):

- la Signora ----- risulta/risultava residente in Comune di ---- in Via -----  
----- n. ---;

- la Signora ----- risulta/risultava residente in Comune di ----- in Via ----- n. ---;

- la Signora ----- risulta/risultava residente in Comune di ----- Via -----  
---- n. -- Int. --;

### **7.3 Possesso:**

i beni pignorati sono in possesso della Signora ----- (nella presente procedura una delle parti Esecutate).

Presso i beni risulta residente anche il Signor ----- (quest'ultimo, per accordo di separazione personale a seguito di negoziazione assistita conclusa in data 21 Novembre 2018, trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Rosà anno 2018 P. 2 S. C N 85, coniuge separato della Signora -----);

**NOTA:** Sui beni oggetto di procedura risulta titolare del diritto di abitazione per la quota di 1/1 la Signora ----- nata a ----- (--) l'-----, quest'ultima non interessata dalla presente procedura. Il diritto in questione non è stato considerato ai fini della presente perizia perché trattasi di "diritto" non opponibile alla procedura essendo lo stesso costituito in data (24 Dicembre 2018) successiva alle iscrizioni ipotecarie dei creditori precedente ed intervenuto (salvo ogni altra diversa valutazione del G.E).

Si precisa che la Signora ----- non risulta (Vedi All. 20) residente presso i beni oggetto di procedura ma risulta residente in Comune di Rosà Via ----- n. -- dal -----.

### **7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:**

non viene quantificato alcun canone considerato che i beni oggetto di procedura risultano occupati dalla Signora ----- (nella presente procedura una delle parti Esecutate) e dal suo ex Coniuge Signor ----- (quest'ultimo non interessato dalla presente procedura), precisando che i soggetti in questione risultano entrambi all'interno dello stesso Certificato di Stato di Famiglia (Vedi All. 20).

## **8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

### **8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

#### **TRASCRIZIONI**

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**A) contratto preliminare di compravendita**, trascritto a ----- in data ----- ai n.ri -----  
----- RG/RP, in forza di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata Notaio -----  
----- del ----- Rep. n. ----- a favore di ----- con  
sede a ---- (--) P.Iva -----, contro Signor ----- nato a ----- (--) il ----  
----- C.F. ----- . Grava, oltre ad altro, su U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 subb. 3-  
11-14;

**NOTA:**

Non risulta che sia stato stipulato l'Atto definitivo di Compravendita;

**B) Atto tra vivi LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**, trascritto a ----- in  
data ----- ai n.ri ----- RG/RP, in forza di Scrittura Privata con sottoscrizione  
autenticata Notaio ----- del ----- Rep. n. ----- a favore di  
----- con sede a ----- (--) P.Iva -----, contro Signor -----  
nato a ----- (--) il ----- C.F. ----- . Grava, oltre ad altro, su U.I. Comune  
di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 3. Precisazione all'interno del documento: --il m.n. 1236 sub. 3 limitatamente a  
vani 2, al piano primo, con scala esterna ed ingresso indipendente da Via Bertorelle;

**C) Atto tra vivi LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**, trascritto a ----- in data ----- ai  
n.ri ----- RG/RP, in forza di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata Notaio ----- del ----  
----- Rep. n. ----- a favore di ----- nata il ----- a ---- (--) C.F. -----,  
----- nata a ----- l'----- C.F. -----, contro Signor ----- nato a ----  
----- (--) il ----- C.F. ----- . Grava su U.I. Comune di Rosà Fg.  
1 particella 1236 subb. 3-11. Precisazione all'interno del documento: --trattasi di appartamento composto da vani  
9,5 che ha diritto all'uso del cortile adiacente (sub. 13) tutto ben noto alle parti, con esclusione di due stanze al  
piano primo accessibili da scala esterna da Via Bertorelle, locate a terzi e di cui all'atto in data 04/04/2011 al n.  
195.357 di Rep. Notaio Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa (VI) ivi registrato in data 06/04/2011 al n. 2198  
serie IT;

**D) Atto LIBERAZIONE DI PIGIONI**, trascritto a ----- in data ----- ai n.ri -----  
RG/RP, in forza di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata Notaio ----- del ----- Rep. n. -----  
----- a favore di ----- nata il ----- a ---- (--) C.F. -----, --  
----- nata a ----- l'----- C.F. -----, contro Signor ----  
----- nato a ----- (--) il ----- C.F. -----  
----- . Grava su U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 subb. 3-11. Precisazione all'interno del  
documento: --Il locatore dichiara di avere ricevuto dalla conduttrice la somma di 57.600,00 (Euro  
cinquantasettemilaseicento e centesimi zero) pari a 8 (otto) annualità mediante assegno circolare ---- e di ciò  
darà pubblicità alla Conservatoria dei RR.II. ai sensi dell'art. 2643 Comma 1 n. 9 C.C. quale liberatoria della  
pigione;

**E) verbale di pignoramento immobili**, trascritto a ----- in data ----- ai n.ri -----  
---- RG/RP, in forza di provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data -----  
-- Rep. n. ----- Rep. a favore di ----- con sede a ---- (--) P. Iva -----, contro Signora  
----- nata il ----- a ----- (--) C.F. -----;

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Signora ----- nata a ----- (-- ) I'----- C.F. -----; Signora -----  
----- nata a ---- il ----- C.F. ----- . Grava su U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella  
1236 sub. 3;

**F) verbale di pignoramento immobili**, trascritto a ----- in data ----- ai n.ri -----  
----- RG/RP, in forza di provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in  
data ----- Rep. n. ----- Rep. a favore di ----- con sede a ----- (-- ) P. Iva -----  
-----, contro Signora ----- nata il ----- a ----- (-- ) C.F. -----  
-----; Signora ----- nata a ----- (-- ) I'----- C.F. -----; Signora  
----- nata a ----- il ----- C.F. ----- . Grava su U.I. Comune di Rosà  
Fg. 1 particella 1236 subb. 3-14;

**NOTA:**

relativamente alle trascrizioni richiamate sopra ai punti B) C) D) ai fini di verificare se le locazioni in  
questione risultano ancora attive, o meno, e/o se sono stati stipulati ulteriori contratti di locazione, è stata inviata  
opportuna richiesta all' Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – UT Bassano del Grappa –.

L'Ente in questione ha risposto nei seguenti termini (Vedi All. 21):

***“Gentile Utente, si rappresenta che non risultano contratti di locazione attivi”.***

**ISCRIZIONI**

**A) ipoteca giudiziale** iscritta a ----- in data ----- ai n.ri ----- di RG/RP,  
nascente da Atto Giudiziario, atto Tribunale di Bassano del Grappa n. ---- Rep. del -----, a favore di -----  
----- con sede a ----- (-- ) P.Iva -----, contro Signor ----- nato a  
----- (-- ) il ----- C.F. ----- . Capitale €275.719,58; Interessi €24.814,75;  
Spese €3.465,67; Totale €304.000,00. Grava, oltre ad altro, su U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 subb.  
3-11-14;

**NOTA:** risulta annotazione di restrizione di beni annotata il 16/11/2018 al n. 1757 di formalità;

**B) ipoteca giudiziale** iscritta a ----- in data ----- ai n.ri ----- di RG/RP,  
nascente da Atto Giudiziario, atto Tribunale di Verona Rep. n. ----- del -----, a favore di -----  
---- con sede a ----- (-- ) P.Iva -----, contro Signor ----- nato a ----- (-- ) il -----  
C.F. ----- . Capitale €388.952,76; Totale €466.700,00. Grava, oltre ad altro, su U.I. Comune di  
Rosà Fg. 1 particella 1236 subb. 3-14.

**8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:**

quanto oggetto di procedura, considerato nella presente relazione, non risulta costituito in condominio.

**8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

nessun particolare onere e vincolo.

**8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

sulla base dell'elenco di cui al punto precedente iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni  
pregiudizievoli.

**9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



quanto oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale.

## **10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

non sono noti pesi ed oneri.

## **11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

non ci sono spese di gestione non essendo quanto oggetto di stima parte di un complesso costituito in condominio.

## **12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **12.1 Metodo di valutazione:**

per la definizione del valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Ricordando che il valore di mercato:

- secondo gli standard internazionali (IVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

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

- è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

- esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;

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

- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

### **12.2 Valore di mercato attribuito:**

la premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, (“RESIDENZIALE” Abitazione Unifamiliare, con sviluppo su più piani completa di area esterna (sub. 11) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.



Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Premesso che:

il termine "prezzo marginale" indica il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata";

il termine "superficie esterna lorda (SEL)" indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL"

comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

non comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale";

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il "segmento di mercato" in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (residenziale, direzionale, commerciale, artigianale, industriale, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni (piccole, medie, grandi);
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);

---

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- *rapporti mercantili;*

eseguite le opportune verifiche il sottoscritto esperto ha (Vedi All. 22);

- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”;

- indicato i rapporti mercantili;

- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL e i sopracitati rapporti mercantili);

- definito i “prezzi marginali”;

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, dei prezzi corretti) utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili/inestimabili, che il più probabile valore di mercato dei beni pignorati, con una superficie commerciale di circa mq. 323,00, risulta essere di circa:

**€258.215,67 (diconsi Euro duecentocinquantottomiladuecentoquindici/67)**

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale di circa:

**€799,43/mq (diconsi Euro settecentonovantanovemila/43 a metro quadrato).**

Quindi, ricapitolando, considerato che i costi da sostenere per la regolarizzazione dell’U.I. oggetto di relazione dal punto di vista:

- catastale risultano pari a circa €3.000,00;

- urbanistico risultano pari a circa €14.700,00;

eseguite le opportune detrazioni, il valore di mercato delle U.I. identificate con Comune di Rosà di Fg. 1 particella 1236 subb. 3-11-14 sarà pari a (€258.215,67 - €3.000,00 - €14.700,00) **€240.515,67 (diconsi Euro duecentoquarantamilacinquecentoquindici/67).**

Ora considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- che al termine “*vendita forzata*” viene dato il seguente significato “*termine 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*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
  - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
  - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
  - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
  - 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 e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
  - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.;

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il valore a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando, considerato/ta:

- che il valore di mercato stimato del bene pignorato (metodo MCA) risulta essere pari a circa €240.515,67;
- la riduzione, proposta, del 15% che corrisponde ad  $(€240.515,67 \times 0.15) = €36.077,35$ ;

il **valore a base d'asta** del bene pignorato corrisponde a:

€240.515,67 - €36.077,35 = **€204.438,31 arrotondato a:**

**€204.440,00 (diconsi Euro duecentoquattromilaquattrocentoquaranta/00).**

### **13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

il pignoramento considera, sui beni oggetto di procedura, la quota complessiva del diritto di piena proprietà pari ad 1/1 (una delle parti esegutate risulta titolare del diritto di usufrutto generale vitalizio, le ulteriori due parti esegutate risultano ciascuna titolare del diritto di nuda proprietà per la quota indivisa di 1/2).

**NOTA:** Sui beni oggetto di procedura risulta titolare del diritto di abitazione la Signora ----- nata a ----- (-- ) l'-----, quest'ultima non interessata dalla presente procedura. Il diritto in questione non è stato considerato ai fini della presente perizia perché trattasi di "diritto" non opponibile alla procedura essendo lo stesso costituito in data (24 Dicembre 2018) successiva alle iscrizioni ipotecarie dei creditori procedente ed intervenuto; pertanto ritenuto non opponibile alla procedura (salvo ogni altra diversa valutazione del G.E).

### **14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

per la parte Esecutata sono stati richiesti opportuni Certificati.

Dalla loro lettura (Vedi All. 20) per la parte

**Signora -----** (titolare del diritto di usufrutto generale vitalizio sui beni oggetto di procedura):

- risulta che la stessa è residente in Comune di ----- Via -----, --;
- risulta che la stessa è stata coniugata con il Signor -----;
- risultano riportate nell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio le seguenti ANNOTAZIONI:

- Con atto n. -- parte -- serie - in data ----- degli atti di matrimonio dell'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Rosà, il Sig. ----- nato a ----- lì-----, ai sensi dell'art. 228 I comma della Legge 19.05.75 n. 151, ha dichiarato la volontà contraria ad assoggettare al regime della comunione legale i beni acquistati successivamente alla data medesima;

- Con Convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati ----- e ----- conclusa in data -----, trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Rosà anno ---- P. - S. C N ---, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio;

**Signora -----** (titolare del diritto di nuda proprietà per la quota indivisa di 1/2 sui beni oggetto di procedura):

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- risulta che la stessa NON è residente presso i beni oggetto di procedura;
- risulta che la stessa è coniugata con il Signor -----;
- NON risultano ANNOTAZIONI nell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio;

**Signora -----** (titolare del diritto di nuda proprietà per la quota indivisa di 1/2 sui beni oggetto di procedura):

- risulta che la stessa NON è residente presso i beni oggetto di procedura;
- risulta che la stessa è stata coniugata con il Signor -----;
- risultano riportata nell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio la sola seguente ANNOTAZIONE:  
- *Con provvedimento del Tribunale di PADOVA n. ----- in data ----- è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.*

### **15) PROBLEMI**

- si segnalano difformità catastali ed edilizio/urbanistiche;
- ai fini della presente perizia è stato considerato anche il sub. 11, anche se lo stesso non risulta puntualmente richiamato nei pignoramenti, e questo per la sua destinazione, B.C.N.C. ai subb. 3-14 (questi oggetto di pignoramento);
- sui beni oggetto di procedura risulta titolare del diritto di abitazione soggetto terzo NON INTERESSATO DALLA PRESENTE PROCEDURA. Il diritto in questione NON è stato dal sottoscritto esperto considerato ai fini della valutazione dei beni oggetto di procedura dato lo stesso risulta costituito in data (24 Dicembre 2018) successiva alle iscrizioni ipotecarie dei creditori procedente ed intervenuto; pertanto ritenuto non opponibile alla procedura (salvo ogni altra diversa valutazione del G.E).

### **16) VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI DA ASTALEGALE**

il sottoscritto al fine di procedere con l'incarico ha recuperato la documentazione necessaria (Vedi All. 23).

Eseguita opportuna analisi dalla stessa sono stati estrapolati i dati ritenuti "comparabili" con i beni oggetto di procedura.

Di seguito si relaziona sui risultati ottenuti (Vedi All. 24).

La prima attività è stata quella di adattare il file fornito da Astalegale alle esigenze della presente relazione, attraverso:

- l'eliminazione delle colonne "Tribunale", "Tipo Procedura", "Comune";
- l'inserimento delle colonne "S.L.C. (Superficie lorda Commerciale)", "€/mq", "note"; "% su valore perizia";
- l'eliminazione della procedure "non aggiudicate";
- l'eliminazione delle procedure non con tipologia "Abitativa" e di quelle non ritenute "Comparabili" con i beni oggetto della presente relazione;

la seconda attività è stata quella di procedere con il calcolo, considerati i beni utilizzati come comparabili:

- del complessivo prezzo di aggiudicazione (somma di tutti i singoli prezzi)  
(Vedere Colonna N, € 578.000,00);

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- della complessiva superficie lorda commerciale (somma di tutte le singole superfici) (Vedere Colonna O, mq 1.148,53);  
la terza attività è stata quella di :
- calcolare il valore unitario medio a metro quadrato di superficie lorda commerciale aggiudicata, applicando il metodo della media (rapporto tra €578.000,00/mq 1.148,53), pari a €503,25;
- identificare i valori unitari “minimi” e “massimi” a metro quadrato di superficie lorda commerciale aggiudicata (rispettivamente €341,92 e €839,42).

Ora considerato che:

- dall'applicazione dei suddetti dati alla superficie lorda commerciale dei beni oggetto della presente procedura (Vedi All. 22), questa pari a circa mq. 323,00, si ottengono i seguenti risultati:

1) con valore unitario minimo	mq. 323,00 x € 341,92=	€	110.438,84=
2) con valore unitario massimo	mq. 323,00 x € 839,42=	€	271.131,39=
3) con valore unitario medio	mq. 323,00 x € 503,25=	€	162.550,39=

- il valore a base d'asta indicato dal sottoscritto dei beni oggetto di procedura già al netto delle spese di regolarizzazione e della riduzione del 15% per vendita forzata, risulta essere pari a €204.440,00;
- ai fini di una possibile vendita all'asta, sulla base delle attuali indicazioni/informazioni fornite dal G.E. ai Delegati, quanto oggetto di procedura dovrebbe essere posto in vendita:
  - al primo esperimento al valore minimo di (-25%) € 153.330,00;
  - al secondo esperimento al valore minimo di (-25%) € 114.997,50;
  - al terzo esperimento al valore minimo di (-25%) € 86.248,13;

sembra **probabile che la vendita dei beni considerati nella presente relazione (U.I. Comune di Rosà Fig. 1 particella 1236 subb. 3-11-14 possa avvenire, vista la modesta differenza tra il valore medio (pari a circa €162.550,39) ed il valore al primo esperimento minimo (€153.330,00), probabilmente già al primo esperimento.**

**Nota Finale:** si precisa che non sono stati/e effettuati/e rilievi topografici, strutturali, impiantistici, 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 ottenuta da visure catastali; le superfici dell'U.I. residenziale oggetto di procedura è stata ottenuta dal confronto incrociato tra le planimetrie catastali e/o grafici allegati alla documentazione urbanistica, con verifica presso i luoghi di alcune misure. Ogni specifica attività di verifica, anche dei confini catastali tramite rilievo topografico o altro, spetta all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato dei beni. L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, 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 le eventuali differenze di consistenza che si dovessero riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

Cassola, li 01/12/2023

L'esperto Incaricato  
(firmato digitalmente)

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**ALLEGATI:**

- 1 **Atto di CONVENZIONE PATRIMONIALE Etc. Notaio ----- Rep./Racc. n. -----  
----- del -----**
- 2 **Elaborato planimetrico completo di elenco subalterni**
- 3 **Estratto wegis Comune di Rosà Fg. 1**
- 4 **Visura Storica Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio -  
Sezione Catasto Terreni U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particelle 739-1236**
- 5 **Attestazione di Prestazione Energetica (APE) Unità Immobiliare Comune di Rosà Fg. 1  
particella 1236 sub. 3**
- 6 **Visura Storica Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio -  
Sezione Catasto Fabbricati U.I. Comune di Rosà Fg. particelle 739, 739 subb. 1-2;  
particella 1236 subb. 3-11-14**
- 7 **Planimetrie catastali U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 subb. 3-14**
- 8 **Nota di Trascrizione n. ----- RG/RP del -----**
- 9 **Atto di DIVISIONE Notaio ----- Rep./Racc. n. ----- del -----  
completo di Nota di Trascrizione**
- 10 **Autorizzazione per Costruzioni Edilizie n. 945 del 12/08/1971 completa di grafici**
- 11 **Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità n. 6628/945 Reg. Edil. dell'11/09/1972**
- 12 **ISTANZA Protocollo n. 4498 del 31 Marzo 1995**
- 13 **Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 2959 Pratica  
Edilizia n. 2959 Protocollo n. 6385 del 13/09/1985 completa di grafici**
- 14 **Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 2959 Pratica  
Edilizia n. 2959 Protocollo n. 9744 del 07/03/1986 completa di grafici**
- 15 **DOMANDA DI SANATORIA PER GLI ABUSI EDILIZI DI CUI ALLA LEGGE 28  
FEBBRAIO 28 Febbraio 1985 n. 47 Prot. n. 4745 depositata in data 30 Aprile 1986  
completa di grafici**
- 16 **Estratto P.L. con perimetro vincolo Cimiteriale**
- 17 **Pec dell'esperto al Comune di Rosà in data 12/08/2023 con richiesta di porre in visione la  
pratica n. 1094 relativa al condono 0070789809, completo di PEC per conferma non visione  
pratica**
- 18 **Documentazione ricevuta dal Comune di Rosà in risposta alla Istanza inviata allo stesso in  
data 12/08/2023**
- 19 **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)**
- 20 **Documentazione Ufficio Anagrafe/Stato Civile Comuni di Rosà-Cassola-Cittadella**
- 21 **Risposta Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza UT Bassano del Grappa  
sulla presenza o meno di contratti di locazione attivi per i beni oggetto di procedura**
- 22 **Tabella, prospetti, dati, atti comparabili**
- 23 **File excel fornito da ASTALEGALE con dati risultati aste aggiudicate**
- 24 **File excel con informazioni/dati/conteggi considerando i soli "Comparabili" scelti**

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- 25 Grafici situazione reale/catastale/sovrapposizione U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 3;**
- 26 Grafici situazione reale/autorizzata/sovrapposizione U.I. Comune di Rosà Fg. 1 particella 1236 sub. 3**
- 27 Sovrapposizione MAPPA WEGIS/ORTOFOTO FOTO**

Cassola, li 01/12/2023

L'esperto Incaricato  
(firmato digitalmente)

---

giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

