

TRIBUNALE DI VICENZA

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

R.G.E.: 507/2022

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Immobile: Perizia di:

LOTTO 1: Perizia di stima di un'unità immobiliare ad uso negozio, ubicata al piano terra ed interrato e di un'area urbana, site in via San Giuseppe n° 126 nel Comune di Cassola (VI), di proprietà

LOTTO 2: Perizia di stima di un negozio ubicato al piano terra sito in via San Giuseppe n° 133, di un ufficio ubicato al piano primo, di un deposito e di un garage ubicati al piano interrato, di un'area urbana e di n° 6 unità in corso di definizione ubicate al piano terra e siti in via Veneto n°1 nel Comune di Cassola (VI), di proprietà di

Data conferimento

incarico: 31/01/2023

Data Giuramento: 01/02/2023

Data udienza: 03/07/2023 con nuova udienza per Aggiornamento del 01/02/2024

Esperto: Geometra Marzio Dal Toso, iscritto al collegio dei geometri di Vicenza al n. 2128, con studio in Vicenza viale B. D'Alviano n°21

PERIZIA DI STIMA

Integrazione del 15.01.2024

accorpamento dei pignoramenti RG 507/2022 e RG 325/2022 come da Verbale d'Udienza della Dott.ssa Sonia Pantano del 14/09/2023

Redatta secondo metodo di confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) secondo gli standard internazionali (IVS)

Giugno 2023



Dati Catastali attuali

(pag. 18-19): **LOTTO 1:** **Comune di Cassola, Fg. 7, Mappale 460**
 - **Sub. 20 (Negozio P.T-S1, Cat. C/1, Cl. 4, m² 95)**
Comune di Cassola, Fg. 7, Mappale 2117
 - **Area Urbana P.T, Cat. F/1**

(pag. 28): **LOTTO 2:** **Comune di Cassola, Fg. 7, Mappale 11**
 - Sub. 17 (Ufficio P.S1-T-1, Cat. A/10, Cl. U, Vani 8)
 - Sub. 18 (Area urbana P.T., Cat. F/1, mq. 13)
 - Sub. 19 (Unità in corso di definizione F/4)
 - Sub. 20 (Unità in corso di definizione F/4)
 - Sub. 21 (Negozio P.T, Cat. C/1, Cl. 4, mq. 75)
 - Sub. 22 (Deposito P.S1., Cat. C/2, Cl. 2, mq. 90)
 - Sub. 23 (Autorimessa P.S1., Cat. C/6, Cl. 1, mq. 48)
 - Sub. 24 (Unità in corso di definizione F/4)
 - Sub. 25 (Unità in corso di definizione F/4)
 - Sub. 26 (Unità in corso di definizione F/4)
 - Sub. 27 (Unità in corso di definizione F/4)

RIEPILOGO LOTTI

Lotto n°	Destinazione piano comune	Dati catastali	Mq.	Valore vendita
LOTTO N° 1	NEGOZIO P. S1 - P.T. AREA URBANA P.T.	Cassola, Fg. 7, Mapp. 460, Sub. 20 Cassola, Fg. 7, Mapp. 2117	Vedi dettagli perizia	€ 95.000,00 (quota pari ad 1/1)
LOTTO N° 2	UFFICIO P. S1-P.T. - 1 AREA URBANA P.T N. 6 UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE NEGOZIO P.T. DEPOSITO P. S1 AUTORIMESSA P.S1	Cassola, Fg. 7, Mapp. 11, Sub. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	Vedi dettagli in perizia	€ 256.000,00 (quota pari ad 1/1)

LOTTO 1

Diritto (pag. 10):	- <i>Proprieta` per 1/1</i>
Beni (pag. 10):	Negozio al piano interrato e terra + Area Urbana
Ubicazione (pag. 10):	Comune di Cassola (VI) Via San Giuseppe n°12 - negozio Via Calibri SNC – area urbana
Stato (pag. 16):	Condizioni sufficienti



<p>Dati Catastali attuali (pag. 17):</p>	<p>Comune di Cassola (VI), Fg. 7, Mapp. 460, sub. 20 (negozio P. S1 e P.T.) Comune di Cassola (VI), Fg. 7, Mapp. 2117 (area urbana)</p>
<p>Differenze rispetto al pignoramento (pag. 19):</p>	<p>in data successiva alla trascrizione del Pignoramento in oggetto è stato trascritto un ulteriore Pignoramento: TRASCRIZIONE del 01/03/2023 - Registro Particolare 1564 Registro Generale 2190 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 472 del 09/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A seguito del Verbale d'Udienza del 14/09/2023 della Dott.ssa Sonia Pantano l'esecuzione immobiliare RG 507/22 (Lotto 1) è stata unita alla RG 325/22 (l'immobile Mapp. 460 Sub. 20 del Foglio 7 di Cassola è stimato con il Mappale Mapp. 2117)</p>
<p>Situazione catasto (pag. 20):</p>	<p><u>Mappale 460 sub. 20 - Negozio</u> Situazione irregolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria catastale del 17/06/1992. La planimetria catastale risulta essere NON conforme a quanto rilevato. Le difformità rilevate sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diversa distribuzione degli spazi interni; - Diversa rappresentazione della porta d'ingresso; - Diverso spessore del muro di separazione tra la centrale termica e il piano interrato; - Diversa rappresentazione delle scale; - Diversa rappresentazione delle bocche di lupo. <p>La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € 600,00 + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.</p> <p><u>Mappale 2117 – Area Urbana</u> Situazione irregolare: l'immobile ad oggi è identificato catastalmente come area urbana, ma senza l'indicazione della superficie catastale e la presenza di elaborato planimetrico. Si dovrà quindi procedere presso il Catasto Provinciale di Vicenza con la richiesta di correzione errore mediante Contact Center per l'attribuzione della consistenza e con la presentazione di un aggiornamento catastale di Variazione Docfa per il deposito di elaborato planimetrico.</p> <p>La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € 250,00 + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.</p>



<p>Situazione urbanistico/edilizia (pag. 22):</p>	<p>Da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassola (VI) fornendo i dati catastali, l'ubicazione dei beni oggetto di perizia e i nominativi delle proprietà, sono stati trovati progetti iniziali e successive variazioni presso l'ufficio tecnico Comunale.</p> <p>La documentazione reperita è la seguente:</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Concessione in Sanatoria Edilizia C88/1418 del 04/07/1988 sanatoria ampliamento edificio commerciale;</i>- <i>Agibilità n. 1418 del 04/07/1988</i>- <i>Concessione Edilizia C89/2046 del 17/07/1990 ristrutturazione e ampliamento fabbricato residenziale e commerciale;</i>- <i>Concessione Edilizia C91/2698 del 21/08/1991 variante e ampliamento fabbricato urbano e commerciale;</i>- <i>Concessione Edilizia C92/2963 del 04/06/1992 variante fabbricato urbano e commerciale;</i>- <i>Agibilità del 28/08/1992.</i> <p><u>Mappale 460 sub. 20 - Negozio</u></p> <p><u>Situazione non regolare:</u></p> <p>Dalla sovrapposizione del rilievo con l'ultimo progetto depositato presso l'U.T. di Cassola (<i>Concessione Edilizia C92/2963 del 04/06/1992</i>) si è riscontrato che quanto rilevato <u>NON sia conforme</u> al progetto depositato.</p> <p>In particolare le anomalie riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none">- Diversa distribuzione degli spazi interni;- Diversa rappresentazione della porta d'ingresso;- Diverso spessore del muro di separazione tra la centrale termica e il piano interrato;- Diversa rappresentazione delle scale;- Diversa rappresentazione delle bocche di lupo; <p>Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza del 2% applicata dall'Art. 34 DPR 380/2001 (<i>Comma 2 TER "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali</i>).</p> <p>Essendoci variazioni prospettiche che interessano l'intero complesso condominiale, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale; tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale. In considerazione che tale eventualità è al di fuori delle competenze professionali del perito, costi di procedura sanzioni, oneri e reale fattibilità urbanistico/edilizio/catastale, sarà onere e competenza diretta dell'Assemblea Condominiale stessa.</p> <p>La situazione urbanistica delle unità è regolarizzabile mediante presentazione SCIA in sanatoria per legittimare urbanisticamente, con costo stimato, di circa, € 1.516,00 + cassa professionale ed IVA (con costo già detratto dal prezzo a base d'asta). L'Ufficio Tecnico Comunale valuta di applicare una sanzione economica di € 516,00, già compresa nel costo precedentemente stimato.</p> <p style="text-align: right;">5</p>
--	---



	<p><u>Mappale 2117 – Area Urbana</u> Situazione regolare: Dalla sovrapposizione del rilievo con l'ultimo progetto depositato presso l'U.T. di Cassola (<i>Concessione Edilizia C92/2963 del 04/06/1992</i>) si è riscontrato che quanto rilevato <u>sia conforme</u> al progetto depositato.</p>
<p><u>Impianto GAS e Termoidraulico:</u> (pag. 14)</p>	<p><u>Negozi sub. 20 – piano interrato/terra</u> L'impianto è costituito da radiatori in alluminio lamellari alimentati da caldaia autonoma, vocata anche alla produzione di acqua calda per i locali bagno ed antibagno. La marca è BAXI modello NUVOLA 3 240 FI. La caldaia è stata installata nel locale centrale termica ubicato al piano interrato, ove non sono presenti i fori superiore ed inferiore di areazione previsti dalla legge. Le caratteristiche della caldaia sono note poiché è stato trovato il libretto d'impianto. L'intero negozio à riscaldato con aria calda canalizzata con climatizzatore ubicato nella bocca di lupo del piano terra. Ad oggi non è stata trovata da parte del comune documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i., ma è stata fatta nuova richiesta di approfondimento (dovrebbe essere allegata alla pratica di Agibilità) all'Ufficio Tecnico del Comune di Cassola, al fine di verificarne l'esistenza. L'Ufficio Tecnico ad oggi non ha ancora dato riscontro.</p>
<p><u>Impianto ELETTRICO :</u> (pag. 14)</p>	<p><u>Negozi sub. 20 – piano interrato/terra</u> L'impianto elettrico dell'unità immobiliare risulta essere in un discreto stato manutentivo. L'impianto è originario realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio (prima agibilità 1988) con modifiche apportate nei corsi degli anni ma senza produrre certificazione di regolare esecuzione. La residenza presenta componentistica mista della marca Biticino; non è presente impianto citofonico ma è presente impianto telefonico e TV. Ad oggi non è stata trovata da parte del comune documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i., ma è stata fatta nuova richiesta di approfondimento (dovrebbe essere allegata alla pratica di Agibilità) all'Ufficio Tecnico del Comune di Cassola, al fine di verificarne l'esistenza. L'Ufficio Tecnico ad oggi non ha ancora dato riscontro. <u>Si precisa comunque che l'impianto nel tempo è stato variato, e in ogni caso servirà un adeguamento al D.M. 37/08 e s.m.i.</u></p>
<p>Valore di mercato (pag. 33):</p>	<p>€ 116.027,00 (diconsi Euro centosedicimilaventisette/00)</p>
<p>Valore a base d'asta (pag. 34):</p>	<p>€ 95.000,00 (diconsi Euro novantacinquemila/00) pari alla quota di 1/1</p>



Valore mutui (pag. -):	€ 1.200.000,00 (diconsi Euro unmilione duecentomila/00), mutuo ipotecario Rep. 18958 ed Racc. 5316 del 23/02/2006 del Notaio Sandro Grisogni Manetti di Bassano del Grappa (VI)
Valore immobile in atto notarile (All. 1):	Prezzo Lire 87.000.000 - Trattandosi di Atto di Compravendita del Notaio Valerio Grisogni Manetti di Bassano del Grappa (VI) Rep. 95970 e Racc. 16194 del 19/07/1990.
Vendibilità:	NORMALE
Pubblicità:	Siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d'informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale
Occupazione (pag. 26):	Occupato
Titolo di occupazione (pag. 26):	Con titolo – Contratto di Locazione n. 466 serie 3T stipulato il 17/01/2017 e registrato a Bassano del Grappa (VI) il 26/01/2017 prorogato fino al 31/01/2029 con canone mensile pari ad €. 420,00 + IVA + spese condominiali.
Oneri (pag. 28):	<ul style="list-style-type: none"> - eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli; - adeguamento dell'unità degli impianti elettrico e termosantario ai sensi al DM. 37/08 e s.m.i.; - manutenzioni ordinarie e straordinarie impianti ed immobile; - <u>difformità catastali</u> (vedere quesito 3, punto 3.8) con un costo stimato di € 600,00 + € 250,00 cng ed iva decurtato dal prezzo a base d'asta, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura; - <u>difformità urbanistico edilizie</u>, vedere quesito 6, punto 6.3) con un costo stimato di € 1.516,00 (€. 1.000,00 + 516,00 sanzione) + cng ed iva decurtato dal prezzo a base d'asta, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura; - fori ventilazione caldaia.
Spese condominiali:	<p>Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è costituito in condominio “<i>Condominio San Giuseppe 2</i>”; lo stesso è amministrato dal Sig. <i>Piovesan Aldo</i> di <i>Amministrazioni Piovesan s.a.s. di Nicastro Mara Edit & Co</i> con sede a Bassano del Grappa (VI) in Via W. A. Mozart n°28. Nell'ordinarietà i costi condominiali sono limitati ai costi essenziali (luce e elettricità del vano scale, ascensore, amministratore, segreteria, spese bancarie e postali, assicurazione, pulizia scale, piccole manutenzioni, imposte, ecc.). Secondo i conteggi forniti dall'Amministrazione Condominiale risulta a carico del Condominio come da Bilancio Preventivo un insoluto da parte della proprietà + affittuaria di € 1.951,95 (Spese Bilancio preventivo 15/10/2022-14/10/2023 e acconto primo trimestre 2023) (ALL. 7). Si precisa che lo stato manutentivo del complesso risulta essere discreto.</p> <p>I millesimi dichiarati dall'Amministrazione Condominiale sono: Negozi: 235,588 millesimi</p>



APE (pag. 16):	Si realizzata da Ausiliario Esperto Perito Estimatore. Classe energetica D (all. 6)
Problemi: (pag. -):	<ul style="list-style-type: none"> - REDAZIONE DI PRATICA CATASTALE PER L'AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA E CORREZIONE ERRORI CON COSTI PARI A €. 850,00 DECURTATI DAL PREZZO DI VENDITA; - LOCALE C.T. PRIVO DI FORI DI AREAZIONE; - PRESENZA D'INFILTRAZIONI; - REDAZIONE DI PRATICA URBANISTICHE DI SANATORIA CON COSTI PARI A €. 1.516,00 DECURTATI DAL PREZZO DI VENDITA; - ADEGUAMENTO DELL'IMPIANTO TERMOIDRAULICO ED ELETTRICO AI SENSI DEL <u>D.M. 37/08 E S.M.L.</u>

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina del Giudice, dott.ssa *Rosato Maria Antonietta* del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Dal Toso Marzio ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 31/01/2023, prestando giuramento in forma telematica in data 01/02/2023;

Per la redazione della presente perizia sono state eseguite le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list;

- verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;

- verifica, telematica, sempre presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;

- ottenuto copia, attraverso l'Archivio Notarile, dell'Atto di Compravendita Rp. 95970 e Rc. 16194 del 19/07/1990 del Notaio Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa (VI), registrato a Bassano del Grappa (VI) il 23/07/1990 al n. 983 Serie 2V e trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 24/07/1990 ai n° 4303 Rg e 3376 Rp, con il quale gli esecutati hanno ricevuto i beni;

- attraverso accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cassola (VI), verifica dalla quale è emersa la presenza di progetti iniziali:

- *Concessione in Sanatoria Edilizia C88/1418 del 04/07/1988 sanatoria ampliamento edificio commerciale;*
- *Agibilità n° 1418 del 04/07/1988*
- *Concessione Edilizia C89/2046 del 17/07/1990 ristrutturazione e ampliamento fabbricato residenziale e commerciale;*
- *Concessione Edilizia C91/2698 del 21/08/1991 variante e ampliamento fabbricato urbano e commerciale;*
- *Concessione Edilizia C92/2963 del 04/06/1992 variante fabbricato urbano e commerciale;*
- *Agibilità del 28/08/1992.*



- attraverso accesso diretto presso gli Uffici Stato Civile e Anagrafe del Comune di Bassano del Grappa (VI) sono stati ottenuti opportuni certificati, sia per l'Esecutato sia per eventuali altri soggetti che occupavano l'immobile pignorato (vedi All. 5);

- eseguito sopralluogo: è stato eseguito un sopralluogo in data 20.03.2023 con inizio delle operazioni peritali alle ore 10.00 e termine, circa, ore 11.00, alla presenza dell'esecutata e dell'IVG. L'esecutata durante il sopralluogo ha fornito l'adeguata assistenza a tutte, per quanto a lei noto, le informazioni; nell'occasione venne verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo plani/altimetrico dei beni oggetto di procedura così come un rilievo fotografico, e richiesta documentazione urbanistico-catastale, degli impianti, condominiale (parti comuni) ed APE;

- eseguita verifica di eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bassano del Grappa (VI), con richiesta presentata in data 01/02/2023, dalla quale risulta che è **registrato un contratto di locazione** a nome dell'esecutata registrato in data 26/01/2017 al n. 466 serie 3T con durata dal 01/02/2017 al 31/01/2023 e prorogato fino al 31/01/2029 con canone mensile pari ad €. 420,00. + IVA (vedi All. 4);

- eseguite ricerche presso ufficio anagrafe del comune Cassola (VI): da ricerche presso l'ufficio anagrafe del Comune di Cassola (VI) e a seguito della verifica all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bassano del Grappa (VI), ad oggi NON risultano esserci residenti all'interno delle unità immobiliare trattandosi di unità immobiliare non residenziale, ma è presente un'attività commerciale denominata

-

- eseguite ricerche per esistenza condominio: Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è costituito in condominio e denominato "Condominio San Giuseppe 2". Nell'ordinarietà i costi comuni sono limitati ai costi essenziali (luce e elettricità del vano scale, piccole manutenzioni, imposte, amministratore condominiale, ecc.) pari a circa € 736,00 l'anno (come previsto da ultimo documento consegnato all'Amministratore condominiale Sig. Piovesan Aldo di *Amministrazioni Piovesan s.a.s. di Nicastro Mara Edit & Co* con sede a Bassano del Grappa VI in Via W. A. Mozart n°28, Bilancio Preventivo 15/10/2022-14/10/2023). Lo stato manutentivo del complesso è complessivamente discreto e non stata trovata per il condominio la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termoidraulico (Legge 46/92). E' stata rilasciata solo una verifica dell'impianto di messa a terra in data 28/10/2020.



1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Diritto reale pignorato:

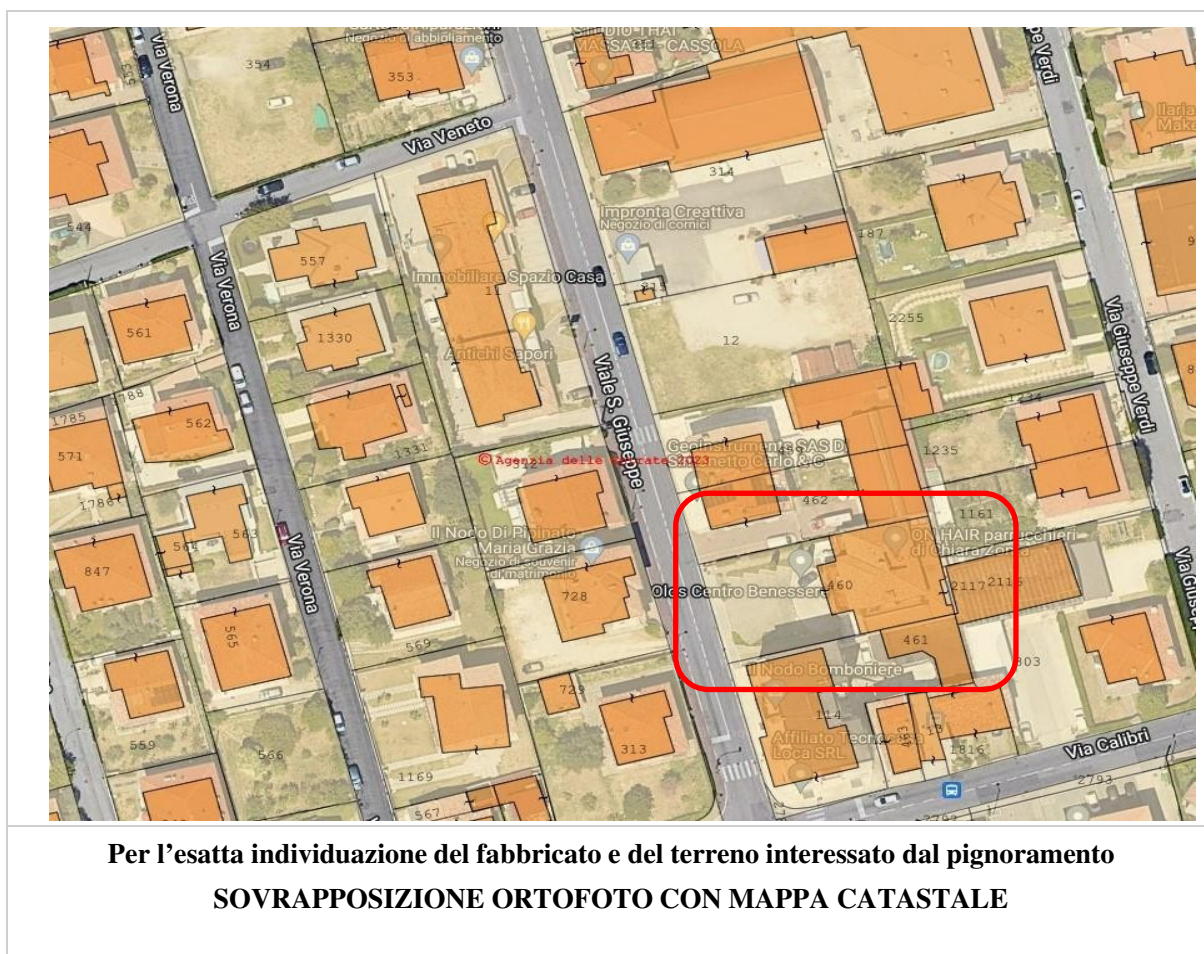
- Proprietà per 1/1

di NEGOZIO SITO AL PIANO TERRA e PRIMO SOTTOSTRADA posto nel Comune Cassola (VI) in Via San Giuseppe n. 126, ed ubicato all'interno in un Complesso plurifamiliare di n. 1 unità residenziale, n. 2 autorimesse, n. 1 posto auto scoperto, n. 3 magazzini, n. 2 negozi, n. 1 ufficio e n. 5 beni comuni non censibili.

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

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati con (Vedi All. 2):
NCEU del Comune di Cassola (VI):

- Fg. 7, mapp. 460, sub. 20 - Categoria C/1 – CL. 4 – Mq. 95
- Fg. 7, mapp. 2117 – Categoria F/1



Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessato dalla presente procedura;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- considerato che l'oggetto della procedura è costituito da una sola unità Immobiliare residenziale con autorimessa e area urbana di pertinenza;

il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO 1 di N° 2 LOTTI**.

Per quanto riguarda i confini, considerate le informazioni recuperate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali:

- l'intera particella identificata con Comune di Cassola, Fg. 7 mapp. 460, confina:

- A Nord con la particella identificata con il Fg. 7 Mapp. 803
- A Est con la particella identificata con il Fg. 7 Mapp. 1161, 803, 2116, 2117
- A Sud con la particella identificata con il Fg. 7 Mapp. 461, 114
- A Ovest con le particelle identificate con i "Via San Giuseppe"

- l'intera particella identificata con Comune di Cassola, Fg. 7 mapp. 2117 confina:

- A Nord con la particella identificata con il Fg. 7 Mapp. 803
- A Est con la particella identificata con il Fg. 7 Mapp. 2116
- A Sud con la particella identificata con il Fg. 7 Mapp. 2116
- A Ovest con la particella identificate con i Fg. 7 Mapp. 460 e 461

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Comune di Cassola, Fg. 7, Mapp. 460, Sub. 20 (negozi) confina, per:

La parte prettamente commerciale che si sviluppa al piano terra, primo e secondo del complesso condominiale:

- A Nord: Piano Terra confina con altre unità immobiliari Mapp. 460 sub. 11 e 17;
Piano Primo Sotto-strada confina con altre unità immobiliari Mapp. 460 sub. 21
- A Est: Piano Terra confina confina con cortile Mapp. 2117;
Piano Primo Sotto-strada confina con cortile Mapp. 2117;
- A Sud: Piano Terra confina con altre unità immobiliari e cortile Mapp. 461 e 114;
Piano Primo Sotto-strada confina con altre unità immobiliari Mapp. 461
- A Ovest: Piano Terra confina con altre unità immobiliari Mapp. 460 sub. 13 e 16;
Piano Primo Sotto-strada confina con altre unità immobiliari Mapp. 460 sub. 14



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

2.1 Beni e ubicazione:

L'oggetto della presente relazione è un negozio + area urbana posto all'interno di un edificio costituito da una unità residenziale, tre magazzini, tre autorimesse, un ufficio e due negozi, situati nel Comune di Cassola (VI). Il negozio si sviluppa al piano terra e primo sotto strada con accesso principale collegato con il portico comune sub. 17.. L'unità abitativa ha accesso da Via San Giuseppe civ. 26. Al piano primo sotto strada esiste un secondo accesso collegato con un cortile comune sub. 14.



Foto n 1 – fabbricato condominiale

Il complesso è situato in zona periferica del comune di Cassola e precisamente nella frazione di Cassola. La zona in cui si trova, a destinazione prevalentemente residenziale. I primi servizi quali, Chiesa Parrocchiale, scuole, gelateria, bar, piccoli e medi negozi, alimentari, farmacia, pizzerie ecc. distano a circa 500 mt. In prossimità di Via Calibri, a circa mt 100 dal negozio, si trova la fermata dell'autobus SVT. La strada principale più vicina al fabbricato oggetto di perizia è la SS47 "Della Valsugana". Il casello autostradale più vicino è il casello di Bassano del Grappa Ovest che dista Circa 5.00 km.



L'immobile presenta struttura portante in muratura e cemento armato e tamponatura in laterizio, solai in laterocemento, cornici in calcestruzzo, superfici verticali ed orizzontali esterne intonacate e tinteggiate, copertura a più falde.

L'intero complesso è edificato su di un lotto di circa, mq. 796,00 (da visura storico catastale).

2.2 Descrizione delle parti Comuni:

L'immobile è dotato di cortile comune esterno pavimentato con betonelle adibito a parcheggio comune. L'accesso ai locali al piano terra avviene attraverso un portico comune pavimentato con piastrelle di ceramica. A sud dell'immobile insiste uno scivolo comune che permette l'accesso ai locali autorimesse/magazzini/posti ubicati nel piano interrato. Anche lo scivolo risulta essere pavimentato con betonelle. Le condizioni manutentive, per quanto riguarda le parti comuni esterne dell'intero complesso, valutate a vista (tetto escluso), considerata la data di realizzazione dello stesso e le relative manutenzioni avvenute negli anni, risultano complessivamente sufficienti.

2.3 Descrizione delle Unità Immobiliare mapp. 460 sub. 20:

- **per la parte prettamente commerciale, Negozio,** collocato al piano primo si precisa che:

- presenta come distribuzione interna al piano terra un openspace con divisori in cartongesso per il ricavo di locali ad uso ripostiglio/guardaroba.

L'immobile presenta i seguenti dati tecnici:

- ha una altezza interna utile di mt. da 2,69 a mt. 3,00;

- ha superficie netta, escluso balconi di circa, mq. 99,46;

- ha superficie lorda, escluso balconi di circa, mq. 106,50;

- ai fini dell'esposizione solare ha pareti esterne con superfici vetrate lungo i lati Est, Sud e Ovest;

è stato utilizzato, per la determinazione della superficie commerciale, il coefficiente pari a 1.

Completano le dotazioni della U.I. il cortile a sul lato Ovest:

- con superficie, complessiva, netta di, circa, mq. 19,70;

per i quali è stato utilizzato, al fine della determinazione della superficie commerciale, un coefficiente pari a 0,25.

L'Unità Immobiliare commerciale in questione, ha pareti interne in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate con idropittura semi lavabile. La pavimentazione dell'intera unità è di piastrelle di granito mentre il pavimento del bagno, dell'antibagno e dei locali interrati è di ceramica, così come i rivestimenti del bagno e della centrale termica/lavanderia. I serramenti esterni, sono di legno con vetrocamera ad esclusione delle vetrine che sono in alluminio. Sono presenti sul vano scala e sul wc finestre con vetrocemento. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, il portoncino principale d'ingresso posizionato al piano terra è di legno e vetro, non blindato. Il bagno è dotato dei normali accessori sanitari in vetrochina (lavabo e w.c.) e relative rubinetterie in ottone cromato. I rubinetti di alimentazione acqua e scarico per la lavatrice sono posizionati nella c.t./lavanderia posta al piano interrato. Sono presenti nel bagno, nell'antibagno e nel vano scala evidenti esfoliazioni di intonaco e colore dovute ad infiltrazioni e/o condensa.



-Impianti:

Impianto Elettrico-citofonico-antenna

Negozi sub. 20 – piano interrato/terra

L'impianto elettrico dell'unità immobiliare risulta essere in un discreto stato manutentivo. L'impianto è originario realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio (prima agibilità 1988) con modifiche apportate nei corsi degli anni ma senza produrre certificazione di regolare esecuzione. L'immobile presenta componentistica mista della marca Biticino; non è presente impianto citofonico ma è presente impianto telefonico e TV. Ad oggi non è stata trovata da parte del comune documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i., ma è stata fatta nuova richiesta di approfondimento (dovrebbe essere allegata alla pratica di Agibilità) all'Ufficio Tecnico del Comune di Cassola, al fine di verificarne l'esistenza. L'Ufficio Tecnico ad oggi non ha ancora dato riscontro. Si precisa comunque che l'impianto nel tempo è stato variato, e in ogni caso servirà un adeguamento al D.M. 37/08 e s.m.i.

Impianto termoidraulico-fognario

L'impianto è costituito da radiatori in alluminio lamellari alimentati da caldaia autonoma, vocata anche alla produzione di acqua calda per i locali bagno ed antibagno. La marca è BAXI modello NUVOLA 3 240 FI. La caldaia è stata installata nel locale centrale termica ubicato al piano interrato, ove non sono presenti i fori superiore ed inferiore di areazione previsti dalla legge.

Le caratteristiche della caldaia sono note poiché è stato trovato il libretto d'impianto.

L'intero negozio è riscaldato con aria calda canalizzata con climatizzatore ubicato nella bocca di lupo del piano terra.

Ad oggi non è stata trovata da parte del comune documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i., ma è stata fatta nuova richiesta di approfondimento (dovrebbe essere allegata alla pratica di Agibilità) all'Ufficio Tecnico del Comune di Cassola, al fine di verificarne l'esistenza. L'Ufficio Tecnico ad oggi non ha ancora dato riscontro.

Da comunicazione dell'amministratore condominiale, risulta presente allacciamento alla fognatura collegata alla rete pubblica con la suddivisione delle acque nere dalle acque bianche.





Foto n. 2 – ingresso



Foto n. 3 – vetrine



Foto n. 4 – Negozio



Foto n. 5 – Negozio





Foto n. 6 – wc

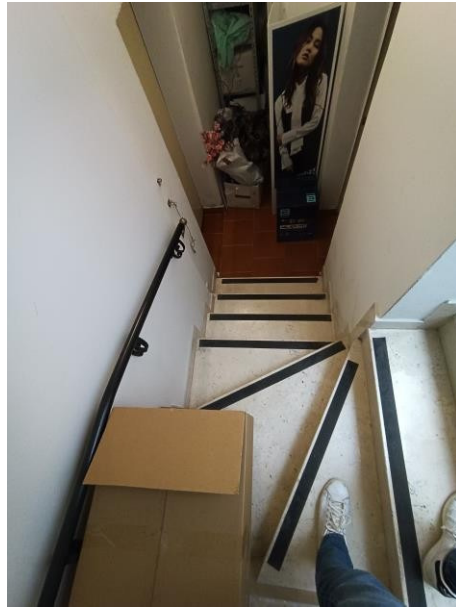


Foto n. 7 – Vano scale



Foto n. 8 – C.T./Lavanderia



Foto n. 9 – Ingresso interrato

Le condizioni manutentive dell'unità commerciale sub 20, complessivamente, **risultano sufficienti.**

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stata verificato che quanto oggetto di procedura è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E).



APE: Dal documento in questione risulta che l'unità oggetto della procedura, per le loro caratteristiche, è in **Classe Energetica D.**

Area Urbana Mappale 2117:

Trattasi di area urbana di mq. 2 che identifica un muro realizzato in mattoni a faccia vista che separa il cavedio ad uso del negozio sub. 20 dalla proprietà confinante



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13



3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Identificazione catastale (Vedi All. 2):

I beni oggetto di procedura risultano identificati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con:

- Comune di Cassola, Fg. 7, mapp. 460, sub. 20, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 95 m², R.C. € 1.226,58, Viale San Giuseppe, piano: S1-T;
- Comune di Cassola, Fg. 7, mapp. 2117, Categoria F/1, Via Calibri, piano: T;

Il tutto intestato a

-

Proprieta' 1/1

3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:

E' stato acquisito l'estratto in questione Wegis (Vedi All. 2).

3.3 Acquisizione planimetria catastale:

Sono state acquisite le planimetrie catastali dei beni oggetto di procedura (Vedi All. 2).

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

Premesso che:

- il pignoramento è stato trascritto in data 20/12/2022 ai nn. 9266 Rp – 13059 Rg;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla suddetta data di trascrizione corrisponde al 15/12/2002;
- a ritroso di venti anni il secondo atto di acquisto anteriore di venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento, ha data 19/07/1990:

acquista

l'intera quota (Comune di Cassola, Foglio 7, Mapp. 460 - laboratorio) con atto di compravendita del 19/07/1990 , Rep 95970 e Racc. 16194 del Notaio Valerio Grispigni Manetti (VI) dai sigg.:

-

-

- l'anno di meccanizzazione del Catasto Fabbricati è il 1987;



il sottoscritto non rientrando nell'ipotesi prevista, primo atto di acquisto (considerato il ventennio), ma con data successiva alla meccanizzazione del catasto, produce l'estratto catastale storico.

3.5 Storia catastale:

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale secondo le visure storiche presenti al catasto fabbricati e terreni**, indicando, per il bene pignorato le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente.

Variazioni Catasto Terreni dalla più recente alla più remota:

- ***Situazione dell'immobile dal 29/09/2004:***

Presso la Sezione Catasto Terreni l'U.I. identificata con Comune di Cassola, Foglio 7, mapp. 460 – ente urbano di are 07 e ca 96.

Variazione derivante da:

TIPO MAPPALE del 29/09/2004 Pratica n. VI0244180 in atti dal 29/09/2004 (n. 77499.1/1991)

- ***Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico del 31/01/1972:***

Presso la Sezione Catasto Terreni l'U.I. identificata con Comune di Cassola, Foglio 7, mapp. 460 – ente urbano di are 07 e ca 96.

Alla luce della suddetta ricostruzione storica catastale, considerato che il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di esecuzione è attualmente censito presso la Sezione Catasto fabbricati (C.F.), si precisa che la particella sul quale è stato edificato il sopracitato “complesso”, presso il Catasto Terreni, è la numero 460 derivante dall'originaria particella identificata nella mappa d'impianto del 1890/1900 con:

Comune di Cassola al Fig. 1, sez. B mapp. 12

più volte, nel tempo, interessati da aggiornamenti catastali (frazionamenti e tipi mappali).

Storia degli intestatari Mapp. 460 (da visura storica del Catasto Fabbricati dalla più recente alla più remota):

(Vedi All. 2)

Situazione degli intestati dal 17/06/1992

Proprieta' 1/2

Proprieta' 1/2

Situazione degli intestati dal 19/07/1990



Proprieta' 1/1

Si precisa che i dati della visura storica non sono corretti per i seguenti motivi:

- I sigg. _____ risultano essere intestatari dal 17/06/1992 a seguito di
“*VARIAZIONE del 17/06/1992 in atti dal 15/12/1998 per FRAZIONAM, ALTRE VAR,; P.F. 98/99 CONT. STOR. DA VERIF. (n. 4718/1992)*”.

La data riportata è successiva alla data di acquisto dell’immobile da parte della sig.ra
(19/07/1990), pertanto il dato deve essere aggiornato;

- Il sig. _____ all’epoca della vendita era proprietario in regime di comunione legale dei beni con _____ mentre _____ era proprietario in regime di comunione legale dei beni con _____. La mancata indicazione in visura della quota intestata alle _____ potrebbe derivare da un errore nella compilazione della Voltura Catastale a seguito della stipula dell’atto o da un errato inserimento in banca dati della Voltura stessa.

I dati erroneamente indicati possono essere aggiornati mediante presentazione attraverso il portale informatico “Contact Center” messo a disposizione nel sito dell’Agenzia delle Entrate con costi a carico acquirente, eseguibile in sede di compravendita (con costi detratti dal prezzo di base d’asta nella percentuale del coefficiente di riduzione del 15%).

Storia degli intestatari Mapp. 2117 (da visura storica del Catasto Fabbricati dalla più recente alla più remota):
(Vedi All. 2)

Situazione degli intestati dal 14/04/1994

Proprieta' 1/1

Situazione degli intestati dal 28/01/1994

Proprieta' 1/1



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

i dati così come indicati nell'atto 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:

in data successiva alla trascrizione del Pignoramento in oggetto è stato trascritto un ulteriore Pignoramento (vedi anche punto 8.1):

TRASCRIZIONE del 01/03/2023 - Registro Particolare 1564 Registro Generale 2190

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 472 del 09/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Accorpamento Rg 325/22 e 507/22 (Lotto 1) a seguito del Verbale d'Udienza del 14/09/2023 della Dott.ssa Sonia Pantano

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

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale **SONO state riscontrate difformità.**

Mappale 460 sub. 20 - Negozio

Situazione irregolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria catastale del 17/06/1992. La planimetria catastale risulta essere **NON** conforme a quanto rilevato. Le difformità rilevate sono:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Diversa rappresentazione della porta d'ingresso;
- Diverso spessore del muro di separazione tra la centrale termica e il piano interrato;
- Diversa rappresentazione delle scale;
- Diversa rappresentazione delle bocche di lupo;

La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € **600,00** + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.

Mappale 2117 – Area Urbana

Situazione irregolare: l'immobile ad oggi è identificato catastalmente come area urbana ma senza l'indicazione della superficie catastale e la presenza di elaborato planimetrico. Si dovrà quindi procedere, presso il Catasto Provinciale di Vicenza, con la richiesta di correzione errore mediante Contact Center per l'attribuzione della

Viale D'Alviano n°21 36100 Vicenza - tel./fax 0444.922203 - p.iva 02670370242 - c.f. DLTMRZ69E15L840D
e-mail marzio.studio@alice.it - www.studiomarziodalto.it



consistenza e con la presentazione di un aggiornamento catastale di Variazione Docfa per il deposito di elaborato planimetrico.

La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € 250,00 + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.

4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDE SINTETICA

Si veda pag. 2 della presente relazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA (da Certificazione Notarile)

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore dei soggetti Esecutati (Vedi All.1):

Soggetti:

Titolo: Atto di Compravendita stipulato il 19/07/1990 dal Notaio Grispigni Manetti Valerio di Bassano del Grappa (VI) Rep. 95970 e Rac. 16194 registrato a Bassano del Grappa (VI) il 23/07/1990 al n°983 mod. 2V e trascritto a Bassano del Grappa il 24/07/1990 ai numeri Rg. 4303 e Rp 3376;

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l' Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Cassola (VI), Fg. 7, mapp. 460

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:

Non vi sono ulteriori atti di acquisto precedenti nel ventennio.

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

Considerato che i beni interessati dalla presente procedura sono un negozio al piano terra ed interrato posti all'interno di un Complesso Condominiale costituito da 10 unità immobiliari, la particella di terreno su cui insiste il fabbricato in questione, risulta identificata presso l' Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Terreni, con Comune di Cassola, Fg. 7, mapp. 460 - 2117.

Si allega (Vedi All.2) foglio di mappa (Wegis) con evidenziata le particelle in questione.

6) REGOLARITA' EDILIZIE E URBANISTICA

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:

L'intero edificio è stato realizzato antecedentemente il 01/09/1967, con prima agibilità prot. 1418 del 04/07/1988 e seconda agibilità del 28/08/1992.

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

Per l'immobile oggetto di perizia sono stati trovati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- *Concessione edilizia in sanatoria n. 1418 del 04/07/1986 (ampliamento edificio residenziale)*

23



- *Agibilità n. 1418 del 04/07/1988 (agibilità ampliamento edificio residenziale);*
- *Concessione edilizia n. 2046 del 17/07/1990 (ristrutturazione ed ampliamento fabbricato residenziale/commerciale);*
- *Concessione edilizia n. 2698 del 21/08/1991 (variante ad ampliamento fabbricato urbano commerciale)*
- *Agibilità del 28/08/1992.*

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:

Da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassola (VI) fornendo i dati catastali, l'ubicazione dei beni oggetto di perizia e i nominativi delle proprietà, sono stati trovati progetti iniziali e successive variazioni presso l'ufficio tecnico Comunale.

La documentazione reperita è la seguente:

- *Concessione in Sanatoria Edilizia C88/1418 del 04/07/1988 sanatoria ampliamento edificio commerciale;*
- *Agibilità n. 1418 del 04/07/1988*
- *Concessione Edilizia C89/2046 del 17/07/1990 ristrutturazione e ampliamento fabbricato residenziale e commerciale;*
- *Concessione Edilizia C91/2698 del 21/08/1991 variante e ampliamento fabbricato urbano e commerciale;*
- *Concessione Edilizia C92/2963 del 04/06/1992 variante fabbricato urbano e commerciale;*
- *Agibilità del 28/08/1992.*

Mappale 460 sub. 20 - Negozio

Situazione non regolare:

Dalla sovrapposizione del rilievo con l'ultimo progetto depositato presso l'U.T. di Cassola (*Concessione Edilizia C92/2963 del 04/06/1992*) si è riscontrato che quanto rilevato **NON sia conforme** al progetto depositato.

In particolare le anomalie riguardano:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Diversa rappresentazione della porta d'ingresso;
- Diverso spessore del muro di separazione tra la centrale termica e il piano interrato;
- Diversa rappresentazione delle scale;
- Diversa rappresentazione delle bocche di lupo.

Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza del 2% applicata dall'Art. 34 DPR 380/2001 (*Comma 2 TER "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali*).

Essendoci variazioni prospettiche che interessano l'intero complesso condominiale, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale); tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale. In considerazione che tale eventualità è al di fuori delle competenze professionali del perito, costi di procedura sanzioni, oneri e reati



fattibilità urbanistico/edilizio/catastale, sarà onere e competenza diretta dell'Assemblea Condominiale stessa.

La situazione urbanistica delle unità è regolarizzabile mediante presentazione SCIA in sanatoria per legittimare urbanisticamente, con costo stimato, di circa, € **1.516,00** + cassa professionale ed IVA (con costo già detratto dal prezzo a base d'asta). L'Ufficio Tecnico Comunale valuta di applicare una sanzione economica di € **516,00**, già compresa nel costo precedentemente stimato.

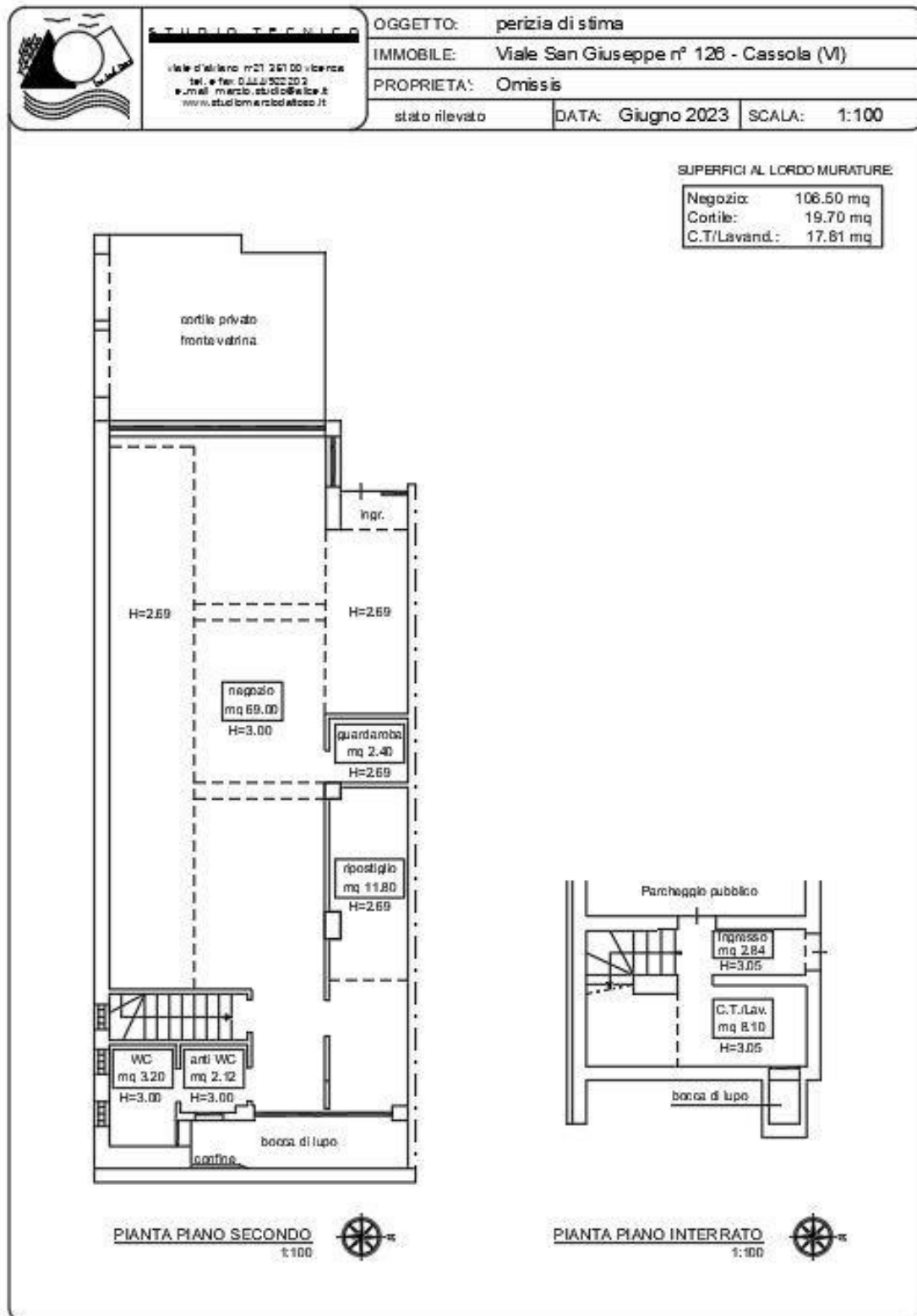
Mappale 2117 – Area UrbanaSituazione regolare:

Dalla sovrapposizione del rilievo con l'ultimo progetto depositato presso l'U.T. di Cassola (*Concessione Edilizia C92/2963 del 04/06/1992*) si è riscontrato che quanto rilevato **sia conforme** al progetto depositato.

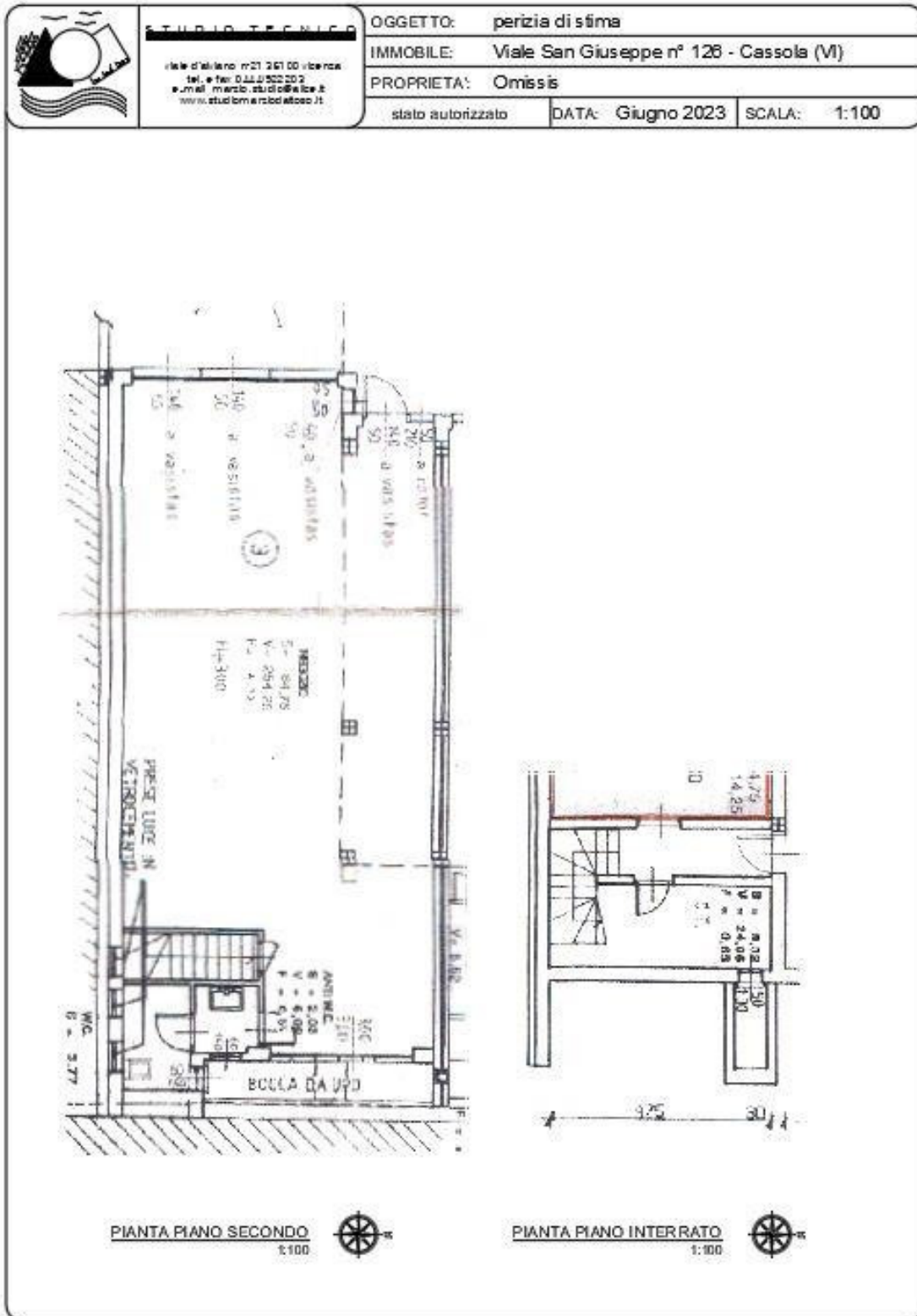
Alla luce di quanto sopra la regolarità EDILIZIO/URBANISTICA NON risulta accettata.



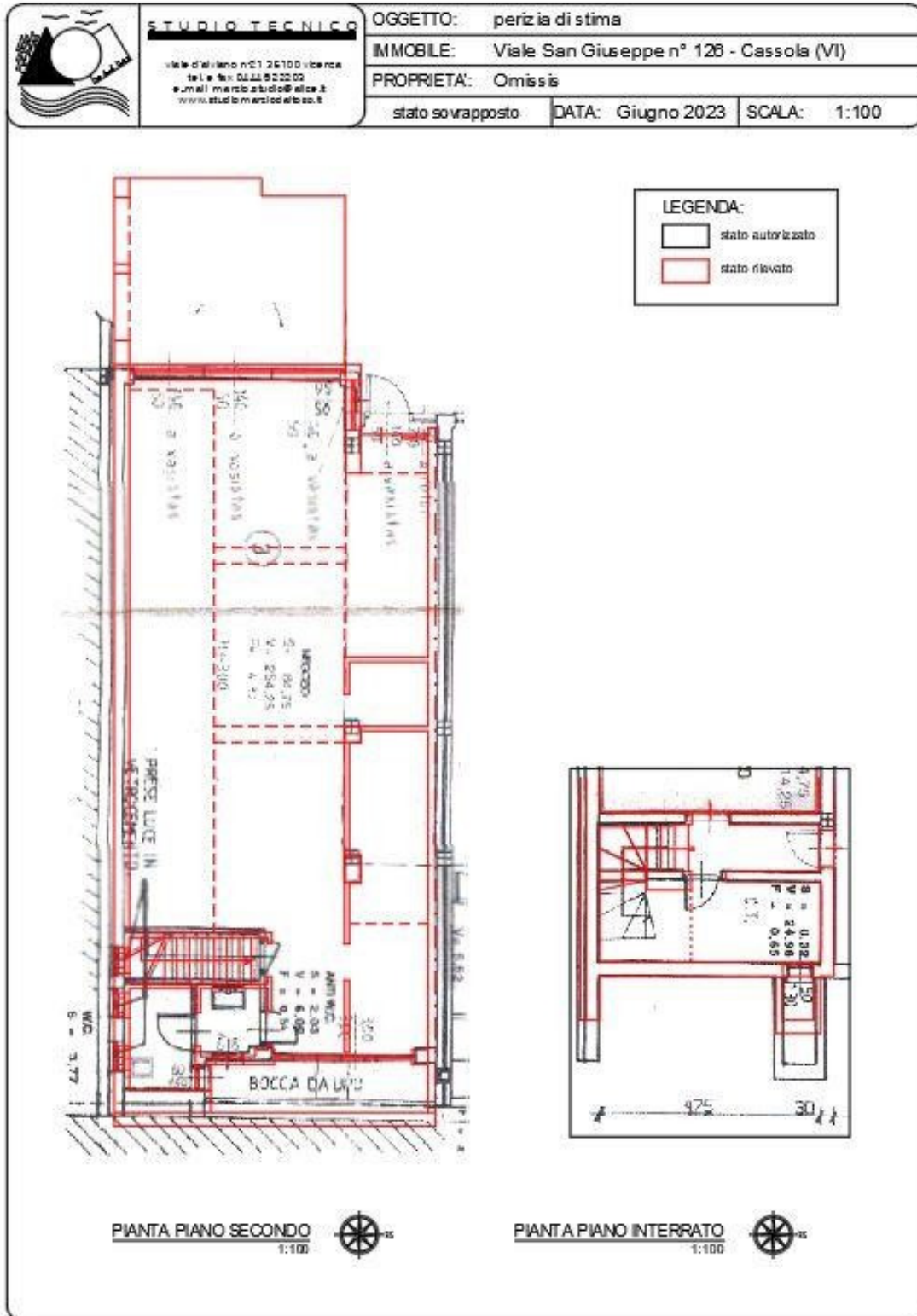
A seguito planimetria dello stato reale dei luoghi rilevato (rilievo del 20/03/2023):



Progetto autorizzato Concessione Edilizia C92/2963 del 04/06/1992:



E' stata predisposta apposita planimetria di sovrapposizione tra stato rilevato e catastale con indicazione grafica delle difformità riscontrate sulla quale in rosso è riportata la situazione reale ed in nero quella di progetto.



6.4 Abitabilità e agibilità:

Per l'immobile su cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di perizia sono state rilasciate le seguenti agibilità:

- Prima agibilità prot. 1418 del 04/07/1988;
- Seconda agibilità del 28/08/1992.

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:

Non è stato acquisito il documento in questione, in quanto considerando l'unità residenziale all'interno di un complesso condominiale ed influente a livello della stima.

Si specifica comunque, che da controlli urbanistici effettuati presso il Comune di Cassola (VI) ufficio urbanistica, risulta che il terreno su cui insiste il Complesso Immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è compreso, nel:

- PI (Piano degli interventi) vigente in zona PD-5 tessuto produttivo non ordinato Art. 8

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Debitore:

-

7.2 Residenza del Debitore:

I debitori eseguiti alla data del pignoramento:

-

7.3 Possesso:

I beni pignorati risultano occupati da Soggetti Terzi, quest'ultimi, risultano non familiari in linea diretta o con regolare matrimonio con i proprietari, si allega certificato contestuale rilasciato dal Comune di Cassola – Servizi Demografici (Vedi All. 5).

I beni risultano essere occupati CON TITOLO da:

con contratto di locazione n. 466 serie 3T registrato il 26/01/2017 con scadenza il 31/01/2023 e prorogato fino al 31/01/2029 con corrispettivo annuo pari a €. 5.040,00 (€. 420,00/mese + IVA).

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:

Considerato che l'immobile oggetto di perizia risulta essere occupato da Soggetti con titolo, non viene quantificato il canone di locazione, attualmente quantificato in €. 5.040,00 + IVA annui pari a € 420,00 (quattrocentoventi/00) + IVA mensili. Lo stesso si reputa congruo.



8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

-

Comune di Cassola, Foglio 7, Mappale 460, Subalterno 20

ISCRIZIONI

➤ Ipoteca Volontaria:

ISCRIZIONE del 02/03/2006 - Registro Particolare 617 Registro Generale 2750

Pubblico ufficiale GRISPIGNI MANETTI SANDRO Repertorio 18958/5316 del 23/02/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

➤ Ipoteca Giudiziale:

ISCRIZIONE del 14/09/2022 - Registro Particolare 1584 Registro Generale 9365

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 493 del 17/06/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONI

➤ Verbale di pignoramento immobili:

TRASCRIZIONE del 20/12/2022 - Registro Particolare 9266 Registro Generale 13059

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6030 del 15/11/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

➤ Verbale di pignoramento immobili:

TRASCRIZIONE del 01/03/2023 - Registro Particolare 1564 Registro Generale 2190

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 472 del 09/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Comune di Cassola, Foglio 7, Mappale 2117

ISCRIZIONI

➤ Ipoteca Giudiziale:

ISCRIZIONE del 14/09/2022 - Registro Particolare 1584 Registro Generale 9365

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 493 del 17/06/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



TRASCRIZIONI

➤ **Verbale di pignoramento immobili:**

TRASCRIZIONE del 01/03/2023 - Registro Particolare 1564 Registro Generale 2190

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 472 del 09/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si precisa che si inseriscono le sole Iscrizioni e Trascrizioni relative all'immobile oggetto di perizia poiché l'esecutata è proprietaria di diversi immobili. Agli atti si allegano sia le Ispezioni richieste per gli immobili pignorati, sia a nome

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:

Considerato che il bene oggetto di procedura è parte di un complesso immobiliare costituito in condominio, da informazioni ottenute si informa:

- che è stato nominato come Amministratore Condominiale il Sig. Piovesan Aldo di *Amministrazioni Piovesan s.a.s. di Nicastro Mara Edit & Co* con sede a Bassano del Grappa (VI) in Via W. A. Mozart n°28.
- Non risulta essere esistente un Regolamento Condominiale;
- il Regolamento Condominiale non risulta essere trascritto.

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

eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli;

- adeguamento dell'unità degli impianti elettrico e termosanitario ai sensi al DM. 37/08 e s.m.i.;
- manutenzioni ordinarie e straordinarie impianti ed immobile;
- difformità catastali (vedere quesito 3, punto 3.8) con un costo stimato di € **600,00 + cng ed iva** decurtato dal prezzo a base d'asta, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura;
- difformità urbanistico edilizie, vedere quesito 6, punto 6.3) con un costo stimato di € **1.516,00** (€ 1.000,00 + 516,00 sanzione) + **cng ed iva** decurtato dal prezzo a base d'asta, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura;
- fori ventilazione caldaia.

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

Il bene 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

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è costituito in condominio denominato “*Condominio SAN GIUSEPPE 2*”; lo stesso è amministrato dall'Amministratore condominiale Sig. Piovesan Aldo di *Amministrazioni Piovesan s.a.s. di Nicastro Mara Edit & Co* con sede a Bassano del Grappa VI in Via W. A. Mozart n°28. Lo stato manutentivo del complesso è complessivamente discreto; ad oggi non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e dell'impianto termoidraulico e gas (Legge 46/92). E' stata rilasciata solo una verifica dell'impianto di messa a terra in data 28/10/2020.

Le spese condominiali ordinarie (amministrazione, pulizia aree comuni, segreteria, spese bancarie, imposte, elettricità, piccole manutenzioni ordinarie, ecc.) sono divise in base alle tabelle millesimali condominiali esistenti

Negoziò:

235,588 millesimi

Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore Condominiale le spese di gestione sono riassumibili come segue:

- come **spese condominiali ordinarie, per la proprietà risulta essere pari a, circa, € 736,00 per l'anno 2022/2023** (dal 15/10/2022 al 14/10/2023);
- dai conteggi forniti dall'Amm. Cond. nel Bilancio Preventivo all'anno 2022/2023 risulta a carico della Amministrazione condominiale un insoluto totale da parte della proprietà + affittuaria di **€ 1.951,95** ma con costi già decurtati dal prezzo di vendita;
- alla data della presente perizia non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- alla data della presente perizia non risultano spese straordinarie in fase di delibera;
- non risultano noti procedimenti giudiziari in corso, relativi al cespite pignorato;
- non risultano noti procedimenti giudiziari in corso nella stessa palazzina oltre al cespite pignorato;
- è stato dato incarico ad un professionista per la stesura di un capitolato di spesa per il rifacimento delle terrazze, manto di copertura e facciate. Alla data attuale non è stato consegnato ancora nulla.

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione:

NON TROVANDO PREZZI COMPARABILI NELLA ZONA **non è stato utilizzato** il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Si precisa che la valutazione sarà riferita alla Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Vicenza, alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ai prezzi di mercato della zona, ed all'esperienza personale.

Ricordando che:

32



“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”;

ed inoltre:

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

12.2 Criterio di Stima

La stima degli immobili è stata effettuata sulla base delle:

- caratteristiche della zona (salubrità, collegamento e vicinanza rispetto al centro, esistenza ed efficienza dei servizi pubblici e degli esercizi, destinazione e stato degli immobili presenti nel contesto di riferimento);
- caratteristiche dell'immobile (aspetto esteriore ed esposizione; disponibilità e fruibilità degli accessi; consistenza e disposizione dei locali con relativi annessi e connessi; grado di finiture interne ed esterne; vetustà, stato di conservazione e di manutenzione; aggiunte e comodi, detrazioni e scomodi, servitù attive e passive);

12.3 condizioni di mercato (tendenze e grado di attività edilizia nella zona, movimento demografico e richiesta di immobili simili, disponibilità di immobili simili, particolare e contingente situazione di mercato). Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, Camera di Commercio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato Vicentino. Dopo opportuna analisi, sono stati presi in considerazione e ponderati i prezzi di mercato correnti in zona per beni con caratteristiche e tipologia simile, l'attuale valore intrinseco ed il relativo valore commerciale del bene oggetto di stima

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: CASSOLA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1100	1200	L	6,5	7,5	N



12.4 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, (negozi mapp. 460 sub. 20 ed area urbana Mapp. 2117) in quanto economicamente più interessante nella zona rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Premesso che:

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”

non 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;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica con percentuale variabile dal 10% (corrispondente alla superficie coperta) al 2% area scoperta meno superficie calcolata al 10%;

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, 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);*
- *rapporti mercantili;*

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- definito il “segmento di mercato” ;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL ;



ottenendo come risultato finale utilizzando il metodo Tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie di, circa, **mq. 125,90** risulta essere di

€ 116.027,00 (diconsi Euro centosedicimilaventisette/00)

pari ad un valore unitario a mq di € 921,58 (di superficie netta)

VALUTAZIONE IMMOBILI ESECUTATI

Utilizzando il metodo di stima tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, i prezzi di mercato e l'esperienza personale, SI STIMA che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di, si precisa quanto segue:

VALUTAZIONE VALORE NEGOZIO

VALORI CATASTALI:

ID	Destinazione	Rendita catastale	Coefficiente	Quota di proprietà 1000/1000	Valore diritto e quota
A.1	Negozio (mapp. 460 sub. 20)	€ 1.226,58	126	1/1	€ 154.549,08
	TOT. VALORE CATASTALE	€ 1.226,58	126	1/1	€ 154.549,08

Calcolo superficie commerciale:

NEGOZIO

LOCALI		SUPERFICI LORDE		COEFFICIENTE		SUP. COMMERCIALE	
Locali abitabili	P.T.	mq.	136,92	x	1,00	=	106,50
Locali abitabili	P.INT.	mq.	17,80	x	0,70	=	12,46
Giardino attiguo		mq.	19,70	x	0,25	=	4,93
						mq.	123,89

VALORI DI STIMA:

Valutazione riferita alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed ai prezzi di mercato della zona. Per il negozio si stima un valore di **€ 930,00 al mq.** Il valore tiene conto dell'ubicazione dell'immobile e della vetustà dello stesso sulla base del metodo di stima tradizionale valutando le caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, i prezzi di mercato e l'esperienza personale.

SI STIMA che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di mq. 123,89 come segue:



Valore negozio Mapp. 460 sub. 20 mq 123,89 x € 930,00 = € 115.227,00

TOTALE NEGOZIO	€ 115.227,00
-----------------------	---------------------

VALUTAZIONE VALORE AREA URBANA

Valutazione riferita alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed ai prezzi di mercato della zona. Per l'area urbana si stima un valore di **€ 400,00 al mq**. Il valore tiene conto dell'ubicazione dell'immobile e della vetustà dello stesso sulla base del metodo di stima tradizionale, valutando le caratteristiche qualitative/quantitative estimabili, i prezzi di mercato e l'esperienza personale.

SI STIMA che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di mq. 2,00 come segue:

Valore area urbana Mapp. 2117 mq 2,00 x € 400,00 = € 800,00

TOTALE AREA URBANA	€ 800,00
---------------------------	-----------------

VALORE BENI PIGNORATI COMPLESSIVO:

-	NEGOZIO	€ 115.227,00
-	AREA URBANA	€ 800,00
	Totale	€ 116.027,00

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto delle spese da sostenere per regolarizzare il bene oggetto di procedura sia dal punto di vista catastale, sia dal punto di vista urbanistico ed, in particolare, **€ 600,00 + € 250,00 c.n.p. + iva** per la difformità catastale (vedi quesito 3, punto 3.8) ed **€ 1.516,00 + c.n.p. + iva** per la difformità urbanistica (vedi quesito 6, punto 6.3), e spese condominiali **€ 1.951,95** per un totale di **€ 4.067,95+ c.n.p. + iva** Quindi, ricapitolando, considerando che:

- il valore di mercato dei beni pignorati secondo il metodo tradizionale è pari ad **€ 115.227,00**
- il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo Tradizionale, dedotti i costi di regolarizzazione) corrisponde a:

Valore di stima complessivo	€ 116.027,00
costo redazione pratica edilizia sanatoria	€ - 1.516,00
accatastamento	€ - 600,00
correzione/agg catastale	€ - 250,00
spese condominiali	€ - 1.951,95
Valore di stima complessivo decurtato costi per regolarizzazione	€ 111.709,05



Ora considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- 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):

- la eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- le 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;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato, per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, altri oneri e pesi, le caratteristiche costruttive utilizzate, le finiture, ed eventuali difformità urbanistiche imprevedute o non rilevate, ecc. 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 dei beni pignorati (metodo MCA dedotti i costi di regolarizzazione) meno i costi da sostenere di regolarizzazione è pari a € **111.709,05** + cng + iva;
- la riduzione, proposta dal perito, è del **15%** che corrisponde ad € **111.709,05 x 0.15) = € 16.756,36**

$$\text{€ } 111.709,05 - \text{€ } 16.756,36 = \text{€ } 94.952,69$$

arrotondato per eccesso a € **95.000,00**

(diconsi Euro novantacinquemila/00)

Il sottoscritto Geometra *Marzio Dal Toso* con studio professionale a Vicenza in Viale D’Alviano n°21, iscritto regolarmente all’albo professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza con il numero 2128, dopo i rilievi eseguiti in loco, le opportune valutazioni di mercato, l’esperienza personale e senza vizio alcuno, stima complessivamente gli immobili in:

€ 95.000,00 novantacinquemila/00

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Il pignoramento considera, sui beni oggetto di procedura, la quota di



Proprietà per 1/1



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

Per l'Esecutata è stato richiesto presso l'Ufficio Stato Civile del Comune per Riassunto dell'Atto di Matrimonio (Vedi All. 5).

l'Estratto

Dall'estratto rilasciato il 13/04/2023 risulta:

ANNOTAZIONI:

Con atto in data 03.01.1984 Rep. n. 80952 del Notaio RINALDO RINALDI dei Distretti Notarili Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, gli sposi SUCCITATI residenti in ROMANO D'EZZELINO, hanno stipulato convenzioni matrimoniali

Vicenza, li 15/01/2024

IL CTU Esperto Estimatore Incaricato
(*Geometra Marzio Dal Toso*)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



ALLEGATI:

- 1 Atto notarile**
- 2 Visure storiche, Planimetrie catastali, Estratto Wegis, Mappe storiche**
- 3 Copia di documenti rilasciati dal comune**
- 4 Affitti e comodati: Richiesta e Risposta accesso agli atti Agenzia delle Entrate di Vicenza**
- 5 Documenti anagrafici**
- 6 Attestato di Prestazione Energetica (APE)**
- 7 Libretto caldaia**
- 8 Grafici Situazione reale/sovrapposizione**
- 9 Visure ipotecarie**
- 10 Documenti condominiali**
- 11 Integrazione Mapp. 2117 (Visure e Ispezioni Ipotecarie)**

Vicenza, lì 15/01/2024

IL CTU Esperto Estimatore Incaricato
(Geometra Marzio Dal Toso)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

