



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 325-2022 riunita alla n. 507-2022 e n. 62-2023

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Debitori:

Custode: **I.V.G.** Vicenza

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO 2

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



Appartamento al piano terra con cantina e autorimessa nel piano interrato, sito in Comune di Cassola Fg. 7 particella 1267 sub. 3 e 10.

IL TECNICO: geom. Antonella Di Nuovo Via A. Ferrarin,2 CREAZZO (VI)
CF. DNVNNL67E46L840D – PI 02206020246
Tel. 0444.349384 cell. 347.4089137
e.mail: studiotecnico@dinuovo.com - pec: antonella.dinuovo@geopec.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 325/2022 R.G.

Giudice dott.ssa SONIA PANTANO

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 10/12/2024

Esperto geom. ANTONELLA DI NUOVO

Diritto pignorato (cfr pag. 5): piena proprietà.

Tipologia bene (cfr pag. 12): Appartamento al piano terra con cantina e autorimessa nel piano interrato

Ubicazione (cfr pag. 10): Cassola (VI), Via Arturo Toscanini n.17

Dati Catastali attuali (cfr pag. 17):

CF Comune di CASSOLA Foglio 7

- particella n. **1267 sub 3**, Cat. A/3, Cl. 2, vani 3, R.C. € 185,92 Via Toscanini n.17, piano S1-T
- particella n. **1267 sub 10**, Cat. C/6, Cl. U cons. 16 mq, sup. catastale 16 mq, R.C. € 33,05 Via Toscanini, piano S1;

Metri quadri (cfr pag. 17): **commerciale** è pari a **67,04 mq**

Stato (cfr pag. 12): appena sufficiente

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 23-29): parziali difformità

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 35): € 44.149,68

Date/valori comparabili reperiti (cfr. allegati): comp. A 2024 (euro 50.000,00), comp. B 2024 (euro 55.750,00), comp. C 2024 (euro 45.000,00), comp. D 2023 (euro 130.000,00), comp. E 2023 (euro 87.000,00), comp. F 2023 (euro 77.700,00), comp. G 2024 (203.000,00), comp. H 2024 (190.000,00),

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 36): € 31.000,00.

Valore mutuo/sentenza (cfr pag. 29): € 798.499,00 totale ipoteca pari a € 900.000,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 37): sufficiente

Possibili interessati: privati, famiglie della zona

Iniziative di vendita (cfr pag. 36): pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, pubblicazione su siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Immobiliare.it. Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

Occupazione (cfr pag. 29): occupato da terzi

Titolo di occupazione (cfr pag. 29): senza titolo

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag. 19 e 23): vi sono delle difformità catastali che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione catastale per un costo stimato di € 1.500,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità alla Concessione Edilizia; le difformità edilizie sono sanabili per un costo stimato in € 3.500,00.



INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 10
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 17
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 21
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 22
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 28
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 28
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 29
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 30
Cap. 11	Lotti	pag. 36
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 36

ELENCO ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali storiche
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetrie stato rilevato
6. Sovrapposizione catastale
7. Sovrapposizione tav. progetto con stato rilevato
8. Certificato residenza e stato di famiglia
9. Atto compravendita
10. CDU
11. Ispezioni ipotecarie
12. MCA
13. Documentazione fotografica
14. Invio Pec perizia esecutato
15. Titoli edilizi



CAP. 1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data **08/11/2022** la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata dal G.E. per il 10/12/2024.

In data **25/03/2023** veniva depositata tramite PTC la Check List, a seguito di verifica assieme con il Custode Giudiziario Avv. della completezza della documentazione.

In data 12/01/2023 veniva inviata all'esecutato la comunicazione di inizio delle operazioni stabilite per il 17-18/01/2023.

Il primo sopralluogo aveva luogo in data **17/01/2023** alla presenza dell'esecutato sig. e del custode giudiziario IVG di Vicenza con lo scopo di visionare i cespiti pignorati e programmare i successivi sopralluoghi suddivisi per immobile. In tale data sono stati visionati i cespiti siti in Via Cereria (marciapiede, posti auto e cabina), il diruto di Via Monte Grappa n. 20 e il posto auto scoperto di Via Veneto effettuando il solo rilievo fotografico.

In data **24/02/2023** è stato eseguito il secondo sopralluogo inerente all'abitazione di residenza e le relative pertinenze di proprietà dell'esecutato, sito a Bassano del Grappa Via Motton n. 91; durante il sopralluogo è stato effettuato rilievo metrico e fotografico delle unità oggetto di pignoramento e la verifica della presenza della caldaia.

In pari data è stato eseguito il primo sopralluogo, sempre alla presenza dell'esecutato e del custode giudiziario IVG di Vicenza, presso l'appartamento pignorato sito nel comune di Cassola in Via Toscanini 7; durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'unità abitativa e della cantina, oltre la verifica della caldaia.

A seguito l'esperto, considerato il numero degli immobili pignorati su diversi comuni, ha presentato richiesta di proroga del termine per il deposito perizia, concessa dal Giudice.

A seguito della riunione delle procedure n. R.G. 507/2022 e 62/2023 alla portante, la sottoscritta ha verificato che tra i cespiti pignorati vi era anche l'autorimessa di pertinenza all'appartamento sito nel comune di Cassola; è stato così fissato nuovo sopralluogo di verifica dei luoghi in data **26/06/2024**.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- le richieste di CDU e dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bassano del Grappa sono state inoltrate in data **09/03/2023**; e successivo appuntamento con il tecnico dell'ufficio in data **09/08/2023**;
- nelle seguenti date **15/06/2023**, **23/06/2023**, **18/07/2023** la scrivente si è recata presso l'ufficio richieste accesso atti del comune di Bassano del Grappa per la verifica della documentazione inerente gli immobili pignorati;
- le richieste di CDU e dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cassola sono state inoltrate in data **09/03/2023** e successivo colloquio con l'UTC per definire le pratiche edilizie in data **27/03/2024**;



- la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale e delle visure storiche il **18/11/2022-09/03/2023-11/01/2024-** tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- l'acquisizione delle planimetrie il **18/11/2022** e **25/06/2024** tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- la copia degli atti notarile di provenienza è stata fornita dall'esecutato in data **17/01/2023** e successivamente sono stati reperiti alcune copie di atti all'interno della documentazione rilasciata dai rispettivi comuni per l'accesso atti;
- **il 15/04/2023** e successivamente **il 24-25/08/2023** è stata effettuata l'ispezione ipotecaria sul nominativo del debitore e sull'immobile, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;
- la ricerca catastale dei subalterni confinanti con l'unità immobiliare pignorata è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- i certificati di residenza storici e stato di famiglia ed estratto di matrimonio dell'esecutata sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile di Bassano in data **10/03/2023**;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.

CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

E.I. n. 325-2022 Portante

Creditore Procedente:

Diritto:

Il pignoramento colpisce:

la quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** in capo alla signora

Dati catastali indicati nel pignoramento:

C.F. Comune di Bassano del Grappa – Sez. Q

- Foglio 24 particella 1113 sub 158 cat. C/6 consistenza 31 mq – Via Veneto piano T;
- Foglio 8 particella 180 sub 2 graffato Foglio 8 part. 70, cat. A/6 consistenza vani 4,5 – Viale Monte Grappa 20, piano T;
- Foglio 8 particella 180 sub 1 cat. A/4 consistenza 4,5 vani;
- Foglio 4 part. 1372 sub 1 cat. F/4 (unità in corso di definizione) Via Cereria, piano T;
- Foglio 4 part. 1372 sub 2 cat. F/4 (unità in corso di definizione) Via Cereria, piano T;
- Foglio 4 part. 1372 sub 26 cat. F/4 (unità in corso di definizione) Via Cereria, piano T;

Diritto:

Il pignoramento colpisce:

la quota di 1/2 ciascuno per il diritto di **proprietà** in capo ai signori



Dati catastali indicati nel pignoramento:

C.F. Comune di Cassola

- Foglio 7 part. 1267 sub 3, cat. A/3 consistenza vani 3 – Via Toscanini 7, piano S1-T;

Diritto:

Il pignoramento colpisce:

la quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** in capo al signore

Dati catastali indicati nel pignoramento:

C.F. Comune di Bassano del Grappa – Sezione Q

- Foglio 7 part. 132 sub 5, cat. A/7 consistenza 17 vani – Via Motton;
- Foglio 7 part. 132 sub 6, cat. C/6 consistenza 47 mq – Via Motton;
- Foglio 7 part. 132 sub 7, cat. C/6 consistenza 25 mq – Via Motton;

compreso tutti i diritti accessori, accessioni, dipendenze, servitù e comproprietà a norma di legge.

E.I. n. 507-2022 riunita alla 325-2022

Creditore Procedente:

Diritto:

Il pignoramento colpisce:

la quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** in capo alla signora

Dati catastali indicati nel pignoramento:

C.F. Comune di Cassola

1. Foglio 7 part. 460 sub 20, cat. C/1 95 mq – Viale San Giuseppe n. 126, piano T-IN, negozio;
2. Foglio 7 part. 11 sub. 17, cat. A/10 vani 8 – Via San Giuseppe n. 133, piano ST1, ufficio;
3. Foglio 7 part. 11 sub 18, cat. F/1 Viale San Giuseppe, piano T, area urbana;
4. Foglio 7 part. 11 sub 19, cat. F/4 Viale San Giuseppe, piano T, unità in corso di definizione;
5. Foglio 7 part. 11 sub 20, cat. F/4 Viale San Giuseppe, piano T, unità in corso di definizione;
6. Foglio 7 part. 11 sub 21, cat. C/1, 75 mq, Cl. 4, Viale San Giuseppe n. 133, piano T, negozio;
7. Foglio 7 part. 11 sub 22, cat. C/2, 90 mq, Cl. 2, Viale San Giuseppe n. 133, piano S1,



locale deposito;

8. Foglio 7 part. 11 sub 23, cat. C/6, 48 mq, Cl. 1, Viale San Giuseppe n. 133, piano S1, autorimesse;
9. Foglio 7 part. 11 sub 24, cat. F/4, Viale San Giuseppe, piano T, unità in corso di definizione;
10. Foglio 7 part. 11 sub 25, cat. F/4, Viale San Giuseppe, piano T, unità in corso di definizione;
11. Foglio 7 part. 11 sub 26, cat. F/4, Viale San Giuseppe, piano T, unità in corso di definizione;
12. Foglio 7 part. 11 sub 27, cat. F/4, Viale San Giuseppe, piano T, unità in corso di definizione;

R.G.E. 62-2023 (già riunita alla 507-22) Riunita alla 325-2022

Creditore Procedente:

Diritto:

Il pignoramento colpisce:

la quota di 1/2 ciascuno per il diritto di **proprietà** in capo ai signori

Dati catastali indicati nel pignoramento:

C.F. Comune di Cassola

- Foglio 7 part. 1267 sub 10, cat. C/6 con ogni accessorio, accessione e pertinenza.

Diritto:

Il pignoramento colpisce:

la quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** in capo al signore

Dati catastali indicati nel pignoramento:

C.F. Comune di Cassola

- Foglio 7 part. 460 sub 20, (cat. C/1), sub 22 (cat. C/6), sub 16 (cat. C/6), con ogni accessorio, accessione e pertinenza;
- Foglio 7 part. 11 sub 19, cat. F/4, sub 25 (cat. F/4), sub 27 (cat. F/4), sub 20 (cat. F/4), sub 24 (cat. F/4), sub 26 (cat. F/4), sub 18 (cat. F/1), sub 23 (cat. C/6), sub 21 (cat. C/1) sub 22 (cat. C/2), sub 17 (cat. A/10), con ogni accessorio, accessione e pertinenza;
- Foglio 7 part. 2117 (cat. F/1 – area urbana) con ogni accessorio, accessione e pertinenza;
- Foglio 7 part. 2149 (cat. F/1 – area urbana) con ogni accessorio, accessione e pertinenza;

C.T. Comune di Cassola



- Foglio 8 mappali 866, 870, 873, 882, 872, 874, 883, 887;

C.F. Comune di Nove

- Foglio 1 part. 1482 sub 80 (cat. F/1 – area urbana) con ogni accessorio, accessione e pertinenza;

C.T. Comune di Bassano del Grappa sez. Q

- Foglio 8 mappali 1596,1641,1599,1643, con ogni accessorio, accessione e pertinenza;

C.F. Comune di Bassano del Grappa sez. Q

- Foglio 24 part. 1113 sub 97, (cat. F/5 – lastrico solare);
- Foglio 4 mappale 1372 sub 36 (cat. F/4) e sub 33 (cat. F/4), con ogni accessorio, accessione e pertinenza.

Con riguardo alla procedura n. 507-2022 R.G. si precisa che:

i beni oggetto di pignoramento sono stati periziati dal geom. Dal Toso Marzio. suddividendole nei seguenti lotti:

LOTTO 1

C.F.

Comune di Cassola, Via San Giuseppe n. 126

Foglio 7, particella 460

- sub 20: negozio C/1 di mq 95 Piano S1-T

LOTTO 2

C.F.

Comune di Cassola, Via San Giuseppe n. 133

Foglio 7, particella 11

- sub 17: ufficio A/10 di vani 8 Piano S1-T-1
- sub 18: area urbana F/1 di 13 mq piano T
- sub 19: unità in corso di definizione F/4
- sub 20: unità in corso di definizione F/4
- sub 21: negozio C/1 di 75 mq piano T
- sub 22: deposito C/2 di 90 mq piano S1
- sub 23: autorimessa C/6 di 48 mq piano S1
- 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

Con riguardo alla procedura n. 62-2023 R.G. si precisa che:



- Le particelle identificate al Foglio 7 part. 460 sub 20 e 16, e le particelle identificate al Foglio 7 part. 11 sub 19, sub 25, sub 27, sub 20, sub 24, sub 26, sub 18, sub 23, sub 21, sub 22, sub 17, sono state periziate dal geom. Dal Toso Marzio nella procedura n. 507-2022;
- La particella censita nel comune di Cassola al Foglio n. 7 mappale 2117 cat. F/1 (area urbana) è collegata con la particella n 460 oggetto di perizia del geom. Dal Toso Marzio e pertanto è stata perizia dallo stesso nella procedura n. 507-2022.

In data 27/03/2024 la procedente depositava dichiarazione di rinuncia parziale limitatamente ai beni così descritti:

- comune di Cassola Foglio n. 7 mappale 2149 cat. F/1 (area urbana);
- comune di Cassola Foglio n. 8 particelle 866-870-872-873-874-882-883-887
- comune di Bassano del Grappa Foglio n. 4 particella 1372 sub. 1- 2- 26 (unità in corso di definizione)
- comune di Bassano del Grappa Foglio 4 particella 1372 sub 33-36 (unità in corso di definizione)
- comune di Bassano del Grappa Foglio 24 mappale 1113 sub 97 (lastrico solare)
- comune di Nove al Foglio n. 1 mappale 1482 sub 80 (area urbana).

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere suddivisi in **QUATTRO LOTTI:**

LOTTO 1 – Depositata la perizia aggiornata in data 29/01/2024

Comune di Bassano del Grappa, Via Motton n. 91

C.F.

Foglio 7, particella 132

- sub 5: abitazione A/7 di vani 17 Piano S1-T-S11-1
- sub 6: autorimessa C/6 di 47 mq piano S1
- sub 7: autorimessa C/6 di 25 mq piano S1

Sono comprese le parti comuni e le pertinenze.

LOTTO 2

Comune di Cassola, Via Toscanini n. 17

C.F.

Foglio 7, particella 1267

- sub 3: abitazione A/3 di vani 3 Piano S1-T
- sub 10: autorimessa C/6 di 16 mq piano S1

Sono comprese le parti comuni e le pertinenze.

LOTTO 3

Comune di Bassano del Grappa, Via Monte Grappa n. 18

C.F.



Foglio 8

- particella 180 sub 1: abitazione A/4 di vani 4,5 Piano T
- particella 180 sub 2 graffata con part. 70: abitazione rurale A/6 di vani 4,5 piano T

C.T.

Foglio 8

- particella n. 1596 sem. arb. cl. 2 di superficie 02 are 83 centiare, R.D. 2,48
- particella n. 1599 sem. arb. cl.2 di superficie 00 are 01 centiare, R.D. 0,01
- particella n. 1641 sem. arb. cl. 2 di superficie 01 are 98 centiare, R.D. 1,74
- particella n. 1643 sem. arb. cl. 2 di superficie 01 are 15 centiare, R.D. 1,01

LOTTO 4

Comune di Bassano del Grappa, Via Veneto

C.F.

Foglio 24, particella 1113 sub 158: posto auto esterno C/6 di 31 mq piano T

Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

Individuazione dei beni che compongono il LOTTO 2

Ubicazione: i beni sono composti da n. 1 appartamento al piano terra con n. 1 cantina ed 1 autorimessa siti al piano interrato in contesto residenziale in zona semiperiferica del comune di Cassola e ai confini con il Comune di Bassano del Grappa (VI)

Contesto:

I beni si trovano a circa 150 metri dalla Strada Provinciale SP248 che collega il comune di Bassano del Grappa/Cassola con il Trevigiano, in una zona residenziale composta principalmente da case singole e piccoli condomini, in via Arturo Toscanini a circa 2,0 Km a est dal centro cittadino di Bassano e a 5,0 km a nord-ovest dal centro di Cassola.

Caratteristiche della zona: tessuto residenziale consolidato, con buona dotazione di servizi pubblici, comoda per raggiungere sia il centro di Bassano, sia per immettersi nella strada statale SS47 che porta a Trento/Padova, La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel raggio di pochi km si trovano tutti i principali servizi, quali negozi al dettaglio, supermercati, farmacia, scuole medie e materne, ufficio postale, luoghi di svago. È presente l'ospedale a 3 km di distanza a Sud-Ovest.

Caratteristiche delle zone limitrofe: zona residenziali, zone produttive.

Collegamenti pubblici (km): stazione ferroviaria/autobus a circa 1,6 Km per Trento Padova e Venezia.



Estratto foto aerea



Estratto ortofoto



Sovrapposizione dell'orto-foto aerea con la mappa catastale, in rosso è cerchiata la posizione dell'immobile



CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 2

Descrizione:

Trattasi di miniappartamento sito al piano terra di un contesto condominiale con cantina esclusiva di pertinenza e autorimessa siti al piano seminterrato. L'appartamento è composto da ingresso-cucina-pranzo in un unico vano, una camera e un bagno finestrato; al piano seminterrato sono ubicati la cantina, raggiungibile dalle scale interne condominiali, e l'autorimessa; all'interno della cantina è posta la caldaia autonoma a servizio dell'appartamento.

L'accesso all'appartamento avviene dal cortile condominiale che affaccia sulla strada pubblica di Via Toscanini al civico n. 17, mentre l'autorimessa è accessibile dalla rampa esterna direttamente dalla stessa strada pubblica. A tal proposito si specifica che dalla visione della mappa wegis sembra che la rampa sia identificata dalla particella n. 1266 non pignorata e di altra proprietà, per tali aspetti si rimanda alla lettura del capitolo 4) relativo la regolarità catastale, alle pagine 20-21.

Il fabbricato, costruito nel 1968, ha recinzione esterna composta da muretto in laterizio intonacato e soprastante ringhiera in metallo. Esternamente si mostra in condizioni scarse con la presenza di scrostamento del colore, macchie di umidità che nel tempo hanno "messo a nudo" la sottostante struttura.

A. ABITAZIONE (m. 1267 sub 3):

Composto da:

- Piano Terra: ingresso, soggiorno-cucina, bagno e camera
- Piano Primo Interrato: cantina,

L'immobile comprende anche 1 terrazza.

- Altezze interne m. 2,77 abitazione, e m. 2.28 cantina piano interrato.

L'abitazione si sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** complessiva di mq 53.37 + n. 1 terrazza di mq 2,82 e cantina di 5,65 mq

B. GARAGE (m. 1267 sub 10):

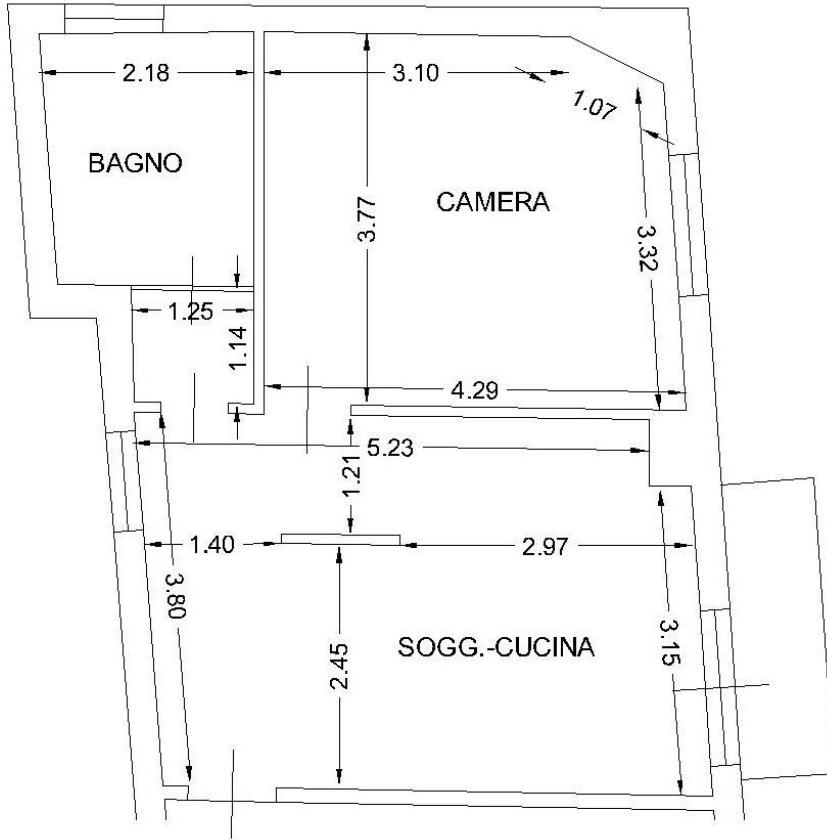
Composta da:

- Piano Primo Interrato: Garage con accesso rampa comune
- Altezza interna m. 2,59

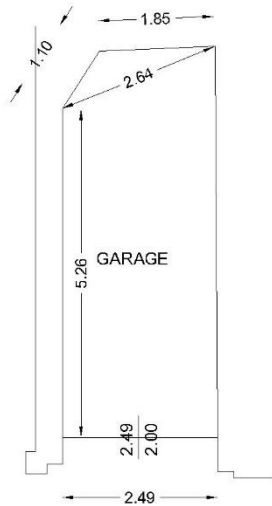
Esso sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** di m² 20,00.



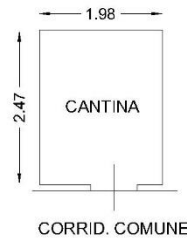
Stato rilevato ABITAZIONE



Stato rilevato CANTINA - AUTORIMESSA



PIANO INTERRATO
H=2.59



PIANO INTERRATO
H=2.28



L'appartamento ha affaccio su tre lati con esposizione della zona giorno verso Sud; così come anche la camera da letto, mentre il bagno volge verso est.

I componenti e le finiture interne sono di qualità scadente e tipiche degli anni Sessanta con pavimentazione, nella zona giorno, mista in palladiana di marmo e piastrelle tipo marmette in graniglia di marmo, mentre la camera da letto vi è una pavimentazione in listelli di legno; il bagno, dotato di lavabo, vaso wc e vasca, ha pavimentazione e rivestimento a parete in piastrelle di ceramica. I pavimenti si presentano in cattivo stato di manutenzione e in particolare la pavimentazione in legno della camera si presenta rovinata e rialzata in alcuni punti; anche la pavimentazione e il rivestimento del bagno si presentano in cattivo stato di manutenzione; si evidenzia inoltre la presenza nella parte Est, tra il corridoio e il bagno, di una vasta zona di fenomeni di muffa diffusa e scrostamento di colore/intonaco dovuto ad infiltrazioni.

Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno e vetro con balconi in legno con tapparelle esterne, con la presenza di alcuni vetri rotti da sostituire. Le tinte interne sono in tempera chiara con la presenza di numerosi scrostamenti di colore, in particolare nel bagno, dove sono presenti ampie macchie di umidità sia nel soffitto che nelle pareti, in particolare vicino alla vasca.

Tale fenomeno deve essere oggetto di verifica, e altri eventualmente non visibili, sono da ritenersi compresi nell'abbattimento del valore proposto del 20%.

Tutte le finiture interne sono in uno stato di manutenzione scarso.

Nell'interrato la pavimentazione della cantina e dell'autorimessa sono in battuta di cemento.

La caldaia, di recente installazione, è posta nella cantina al piano interrato.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è insufficiente.

FOTO ESTERNI



Foto 1 - Veduta generale esterna fabbricato



Foto 2 - Veduta generale esterna fabbricato





Foto 3 - Veduta ingresso garage



Foto 4 - Veduta rampa di accesso

FOTO INTERNI



Foto 5 - PT - Ingresso



Foto 6 - PT - Soggiorno-Cucina

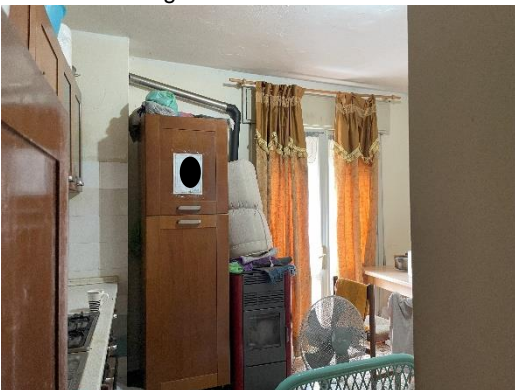


Foto 7 - PT - Soggiorno/Cucina



Foto 8 - PT - Camera



Foto 9 - PT - antibagno



Foto 10 - PT - bagno





Foto 11 – PINT. – Cantina



Foto 12 - PINT. – Garage



Foto 13 – PINT. – Garage



Foto 14 - PINT. – ingresso alle autorimesse

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: nessuna verifica effettuata.

Solai: condizioni: non verificate.

Copertura: tetto a falde con copertura in coppi/tegole; condizioni: non verificate.

Impianti

Impianto elettrico: unico sottotraccia, conformità: fornita dalla proprietà.

Impianto idrico: unico con allacciamento all'acquedotto comunale, conformità: non fornita, da rifare e chiedere nuova certificazione.

Impianto termico: rete di distribuzione con termosifoni a parete in nicchia, è alimentato da caldaia a gas posta nella cantina del piano seminterrato; conformità: non fornita, da rifare la distribuzione e chiedere nuova certificazione.



Tabella superfici

Superfici Immobili				
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie lorda	coeff.	Superficie commerciale	Esposizione
Piano Terra e interrato - sub 3 e 10				
Appartamento (sub 3)	53,37	1,00	53,37	N -S- E
Accessori-cantine (sub 3)	5,65	0,50	2,83	
Terrazze (sub 3)	2,82	0,30	0,85	S
autorimessa (sub 10)	20,00	0,50	10,00	N
TOTALE	81,84		67,04	

Certificazione energetica:

l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), è stato fornito dai debitori e risulta essere registrato nel sito della Regione Veneto con il codice identificativo 91038/2019, valido fino al 21/10/2029. **La classe energetica risultante è la "D".**

CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE LOTTO 2

Dati catastali attuali:

Catasto Fabbricati: Comune di CASSOLA **Foglio 7**

- particella n. **1267 sub 3**, Cat. A/3, Cl. 2, vani 3, R.C. € 185,92 Via Toscanini n.17, piano S1-T
- particella n. **1267 sub 10**, Cat. C/6, Cl. U cons. 16 mq, sup. catastale 16 mq, R.C. € 33,05 Via Toscanini, piano S1;

INTESTAZIONE CATASTALE:

-
-

Variazioni storiche (nel ventennio):

Per il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato:

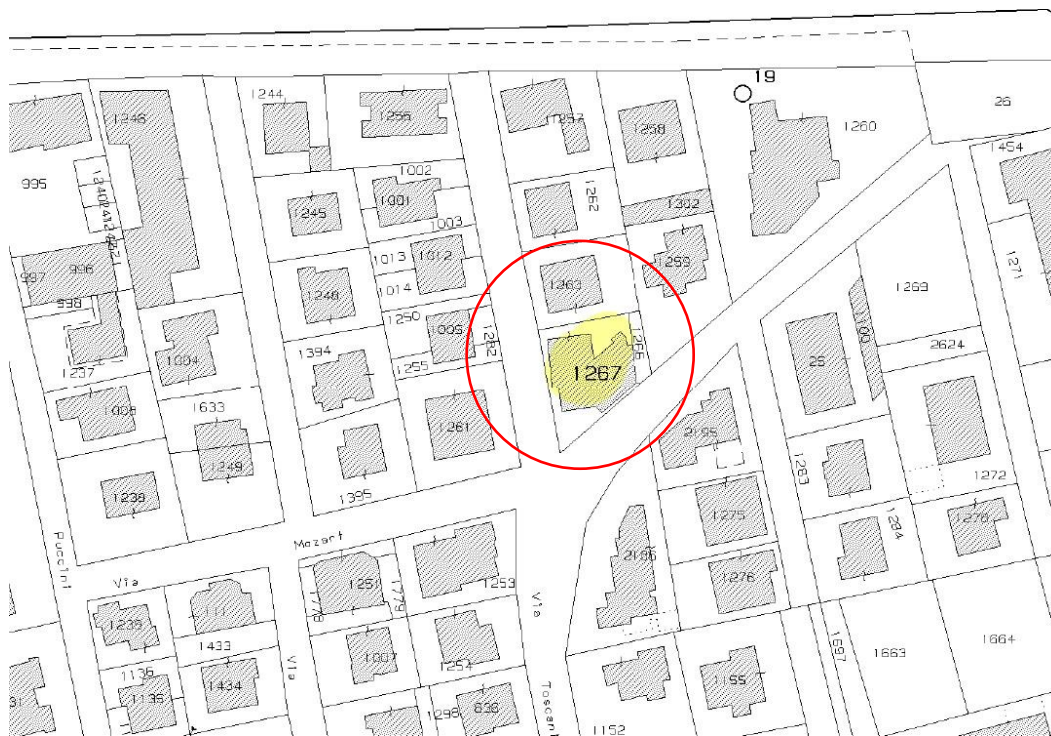
il sedime dell'edificio è costituito dalla particella n. **1267 Ente Urbano** di sup. 504 mq devirante da

Impianto meccanografico del 31/01/1972 mappale 1267, qualità SEMIN ARBOR classe 1, superficie 620 mq, R.D. 9.300 £, R.A. 5.270 £

Variazione del 01/03/1978 in atti dal 16/01/1979 (n. 61878) qualità SEMIN ARBOR classe 1, superficie 504 mq, R.D. 7.560 £, R.A. 4.284 £ e successivamente ENTE URBANO DI 504 mq.



Estratto mappa Wegis - Foglio 7 p. 1267



Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 1267 sub 3:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/10/2006 Pratica n. VI0224929 in atti dal 19/10/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 51318.1/2006)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2011 Pratica n. VI0339891 in atti dal 19/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 137919.1/2011)
- VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

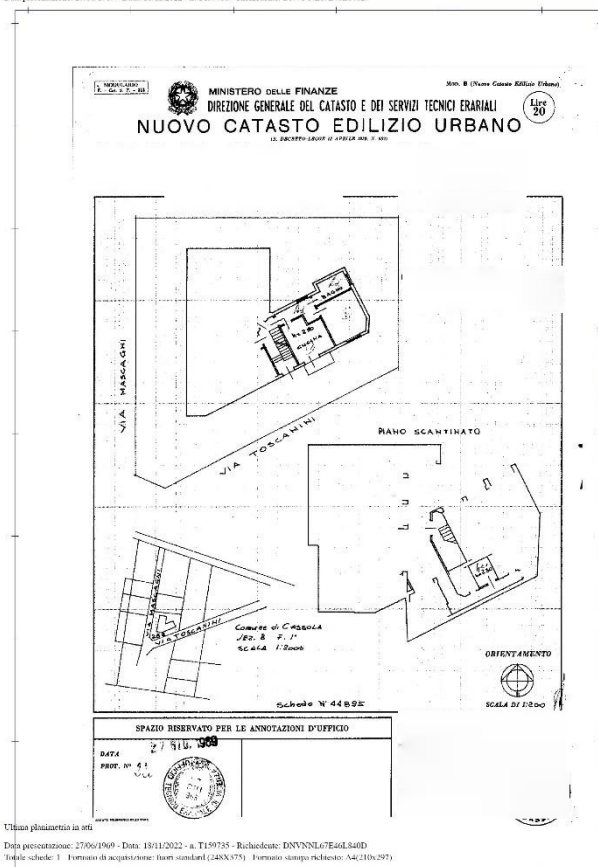
Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 1267 sub 10:

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/11/2006 Pratica n. VI0264299 in atti dal 21/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 60996.1/2006)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2011 Pratica n. VI0339900 in atti dal 19/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 137928.1/2011)
- VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

Planimetrie catastale sub 3 abitazione - sub 10 autorimessa



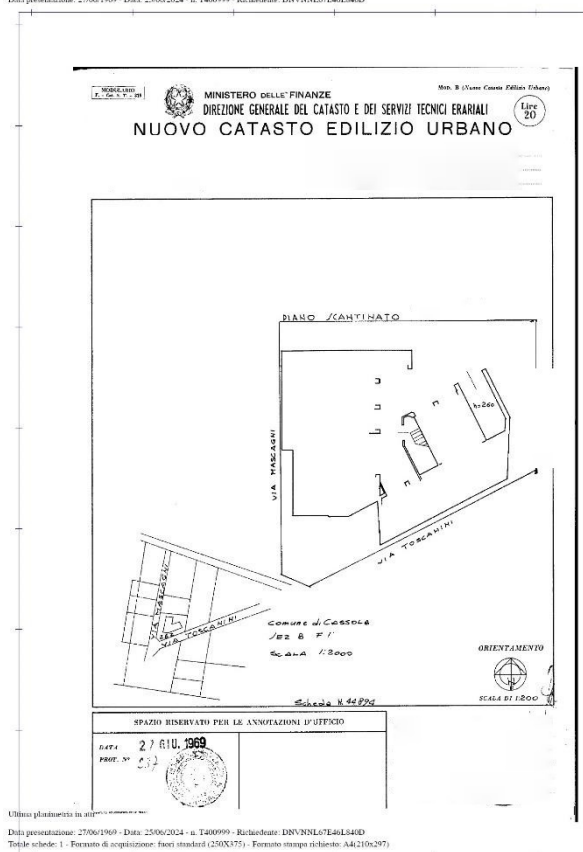
Data presentazione: 27/06/1969 - Data: 18/11/2022 - n. T159735 - Richiedente: DNVNNL67E40L840D



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/06/1969 - Data: 18/11/2022 - n. T159735 - Richiedente: DNVNNL67E40L840D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 27/06/1969 - Data: 25/06/2024 - n. T400999 - Richiedente: DNVNNL67E40L840D



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/06/1969 - Data: 25/06/2024 - n. T400999 - Richiedente: DNVNNL67E40L840D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Non vi sono difformità dei dati di identificazione catastale risultanti dalle visure dei registri catastali con gli atti atto di pignoramento e le note di trascrizione.

Giudizio di regolarità catastale

Sub. 3 - Abitazione

Da un confronto con il rilievo effettuato e la planimetria catastale dell'abitazione si rilevano delle difformità dovute a piccoli spostamenti dei muri interni e anche dei muri perimetrali; la terrazza risulta di maggiore superficie rispetto a quanto indicato in planimetria. Anche l'altezza interna rilevata risulta difforme da quella indicata in planimetria: H=2,77 anziché 2,90.

Sub. 10 – Autorimessa

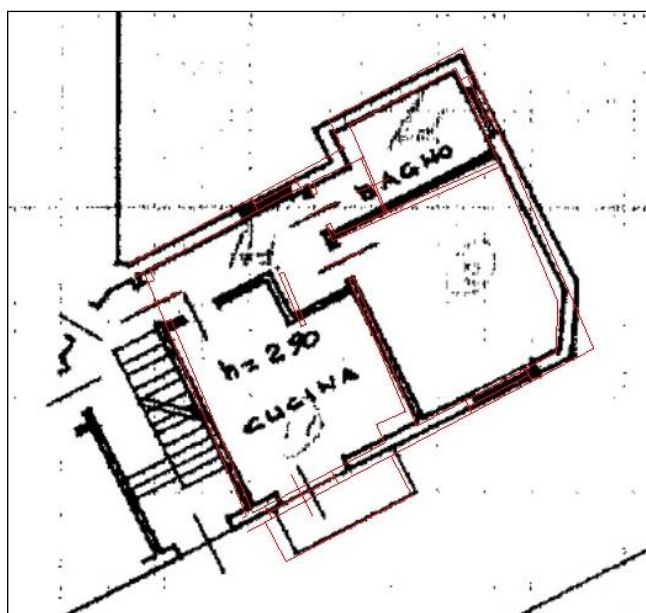
La planimetria catastale dell'autorimessa risulta di leggermente più lunga rispetto alla planimetria depositata.

La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite programma Docfa con la nuova presentazione delle schede catastali aggiornate.

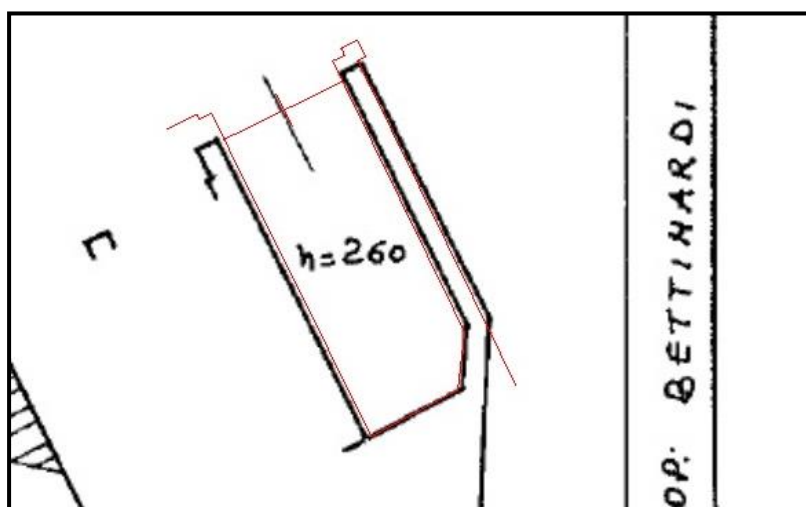
Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa € 1.500,00.

La pratica catastale dovrà essere redatta da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario che dovrà sostenerne i costi, per tale motivo l'importo stimato verrà detratto nella

determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.



Sinottica abitazione con planimetria catastale sub. 3



Sinottica autorimessa con planimetria catastale sub. 10

Si precisa che le autorimesse accedono dalla via pubblica tramite una rampa, posta al lato est del condominio. Tale rampa sembra coincidere nella mappa wegis con la particella 1266; da una verifica preliminare, la particella 1266 risulta essere intestata a persone terze e non è stata pignorata. Inoltre, l'esperto ha effettuato le verifiche ipotecarie tramite piattaforma Sister sulle particelle in oggetto ma non sono emersi vincoli di servitù di passaggio a carico della particella 1266 e a favore della particella 1267.

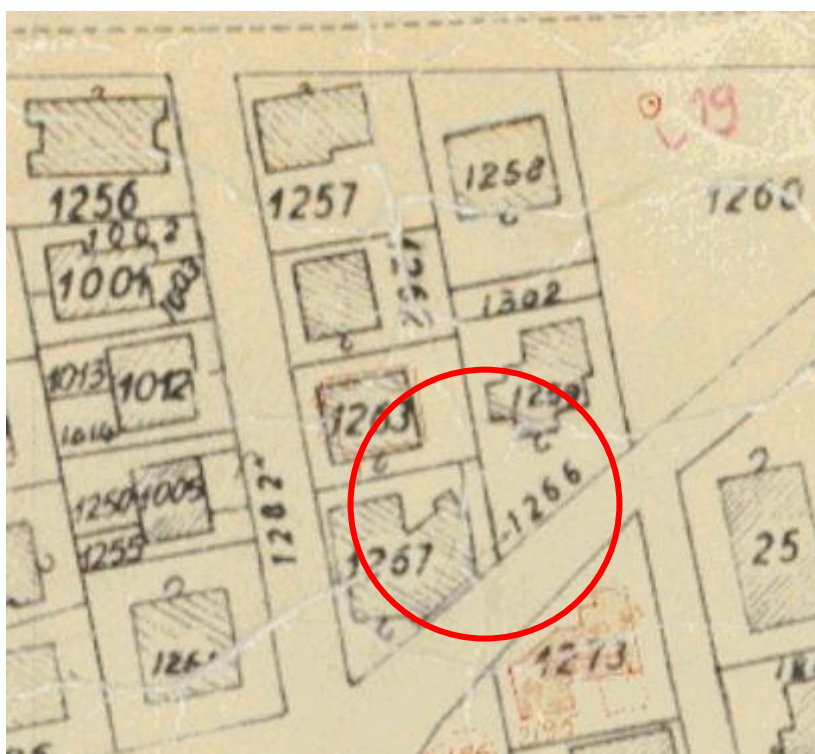
L'esperto ha anche visionato i modelli 58 presso l'Agenzia delle entrate – territorio di



Vicenza, senza esito positivo. Tale problematica dovrà essere oggetto quindi di approfondimento, con l'intervento di un'attività tecnica i cui costi competeranno all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene; la situazione di incertezza riguardante l'accessibilità all'autorimessa a partire dalla via pubblica comporta un rischio per l'acquisto che si ritiene ricompreso nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione del valore base d'asta.

Si precisa infine che l'autorimessa è comunque accessibile a piedi tramite un percorso che, a partire dal vano scala condominiale e attraverso poi il corridoio delle cantine, porta ad un'area esterna comune che permette l'accesso pedonale all'autorimessa.

Estratto mappa Wegis - Foglio 7 p. 1267-1266



CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO LOTTO 2

Dal 08/07/1999 i beni sono in ditta agli esecutati:

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

Soggetti:

Titolo: Atto di compravendita del 08/07/1999 Rep. n. 12.892 Notaio Grispigni Manetti Valerio trascritto a Bassano del Grappa il 16/07/1999 ai nn. 6525/4660 da potere di Zarpellon Giuseppe e Ferraro Maria.



Oggetto:

- per l'intera piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.F. del comune di Cassola sez. B foglio 1 (ora foglio n. 7) particella n. **1267** sub 3 appartamento e sub 10 garage.

L'esecutato ha fornito all'esperto copia di preliminare di compravendita sottoscritto in data 01/07/2020 tra le parti sigg.

oggetto di vendita l'immobile pignorato sito in comune di Cassola (VI) in Via Toscanini 17, identificato al Foglio 7 mappale 1267 sub 3 appartamento e sub 10 garage. Prezzo stabilito tra le parti euro 30.000,00.

Il preliminare prevedeva che il rogito notarile fosse stipulato entro il 31/12/2020.

Nello stesso i proprietari concedevano al venditore il diritto di possesso dell'immobile fino al 31/12/2020.

Da interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate non risulta registrato tale preliminare di compravendita; inoltre non risultano attivi contratti di locazione/comodato.

Regime patrimoniale:

La ricerca presso l'ufficio dello Anagrafe del Comune di Bassano del Grappa ha dato le seguenti risultanze:

CAP. 6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA LOTTO 2

Destinazione urbanistica:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cassola, si evidenzia che il terreno distinto al C.T., **Fg. 7, m.n. 1267**, è classificato ai sensi del vigente **Decimo Piano degli Interventi – secondo stralcio**, nel seguente modo:

- ricade principalmente in **tessuto consolidato alto RA.1** destinato ad insediamento residenziale; si tratta di **lotto già edificato**, attuabile mediante intervento edilizio diretto e soggetto principalmente alle disposizioni generali ed alle discipline operative delle *Norme tecniche operative* in particolare agli artt. 1-3-4-6ter-7-13-16-18;



- ricade per una mera porzione in **area per la mobilità**, classificata come **Strada di distribuzione M4** e soggetta principalmente all'art. 12 ed all'art. 20, c. 1, delle *Norme tecniche operative*;
- ricade all'interno dell'**area centrale idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale** soggetta principalmente all'art. 4, c. 9, delle *Norme tecniche operative*;
- ricade all'interno della **fascia di rispetto prodotta da luogo dichiarato sensibile**, al fine dell'installazione di **nuovi impianti di comunicazione elettronica (SRB)**, di cui all'art. 20, c. 9, delle *Norme tecniche operative*;
-

Per approfondimenti sulle norme relative la zona, si rimanda alla lettura del CDU allegato alla presente perizia e alle norme da esso richiamate.

Estratto Decimo Piano degli Interventi



Titoli edilizi e abitabilità forniti dall'ufficio tecnico del comune di Cassola:

- Licenza n. 71 del 05/06/1968 prot.n.2017 progetto per la costruzione di una casa ad uso abitazione composta da n. 3 piani e da 9 appartamenti
- Abitabilità del 10/04/1969
- DIA n.62 del 28/07/1998 prot n. 010518 per realizzazione antibagno.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.4809 del 31/05/1999 prot. n. 11898 per variante in sanatoria di edificio uso residenziale.



Irregolarità:

Si precisa che il rilievo effettuato riguarda le sole parti interne del fabbricato e non la verifica degli esterni, delle zone comuni, dei confini e delle pertinenze.

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo e il progetto approvato nel '68, nonché la variante in sanatoria del '99 dal comune di Cassola, si riportano le seguenti osservazioni:

Appartamento Piano Terra - comparazione con progetto di costruzione Licenza n. 71 del 05-06-1968

- difformità di sagoma del piano terra e in particolare lato nord, il muro perimetrale del bagno risulta essere spostato rispetto a quanto indicato nel progetto;
- nel lato est, la camera risulta essere più rientrante rispetto il progetto approvato;
- il ripostiglio lato ingresso, in angolo con il restante fabbricato, non è stato realizzato;
- l'altezza interna rilevata 2,77 anziché 2,80 indicata nel progetto approvato;
- vi sono dei leggeri spostamenti dei muri interni e delle forometrie esterne rispetto al progetto approvato;

Piano Interrato – cantina e autorimessa

- la cantina risulta essere posizionata sul lato opposto rispetto al progetto approvato;
- l'autorimessa risulta sostanzialmente conforme al progetto approvato;
- le altezze interne rilevate sono circa 2,28 la cantina e 2,59 m. nell'autorimessa, anziché rispettivamente 2,20 e 2,60 indicata in progetto;

Comparazione con DIA del 28-07-1998 Piano terra appartamento

- Sagoma difforme muri interni spostati rispetto al rilievo e l'autorizzato del 1968;
- nel lato est, la camera risulta essere più rientrante rispetto il progetto approvato;
- il ripostiglio lato ingresso, in angolo con il restante fabbricato, non è stato realizzato;
- l'altezza interna rilevata 2,77 anziché 2,80 indicata nel progetto approvato;

Comparazione sanatoria del 1999 - Piano terra e interrato

Appartamento:

- leggera difformità di sagoma del piano terra;
- il terrazzino è spostato rispetto all'approvato;
- le altezze interne rilevate sono 2,77 anziché 2,80 indicate in progetto;
- vi sono dei leggeri spostamenti delle forometrie esterne rispetto al progetto approvato;

Cantina – garage:

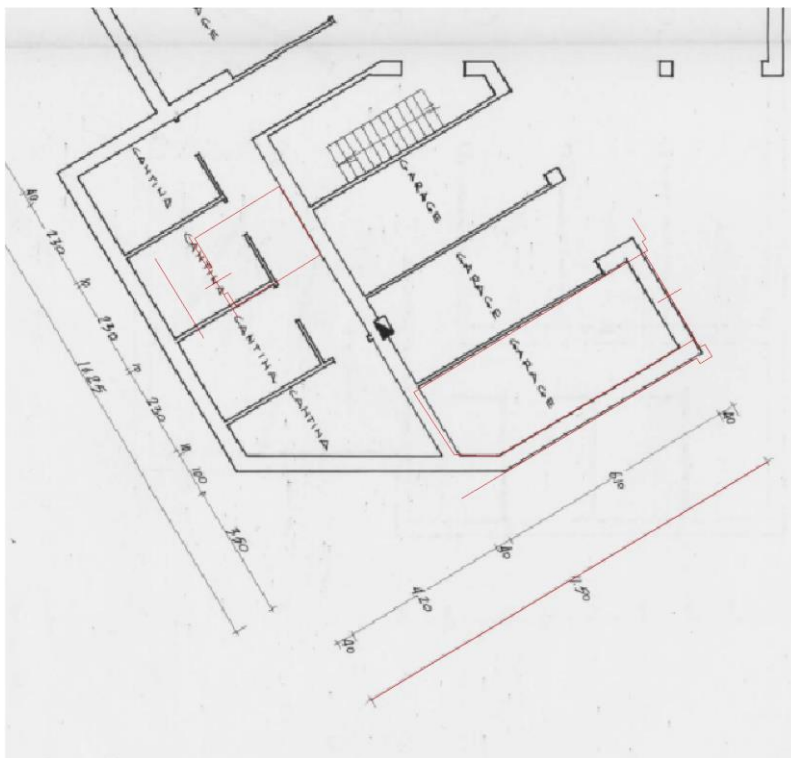


- la chiusura dell'autorimessa è spostata verso l'esterno (lato nord) creando una maggiore superficie di utilizzo del locale accessorio;
- le altezze interne rilevate sono 2,28 cantina e 2,59 autorimessa anziché, rispettivamente 2,20 e 2,60 indicate in progetto;

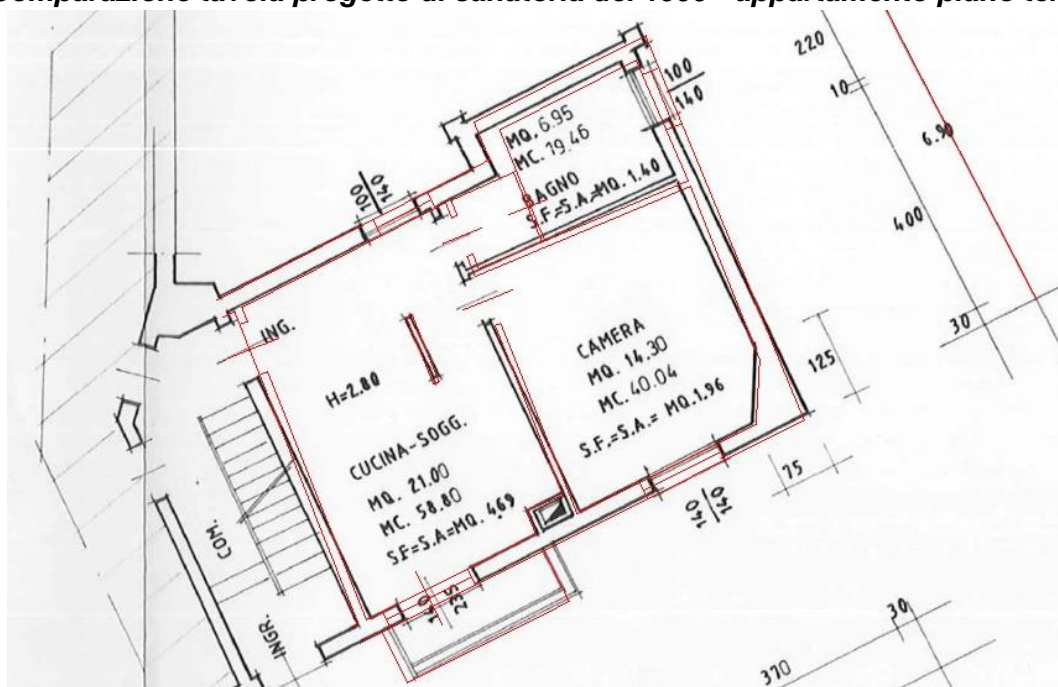
Comparazione tavola di progetto autorizzato nel 1968 - appartamento piano terra



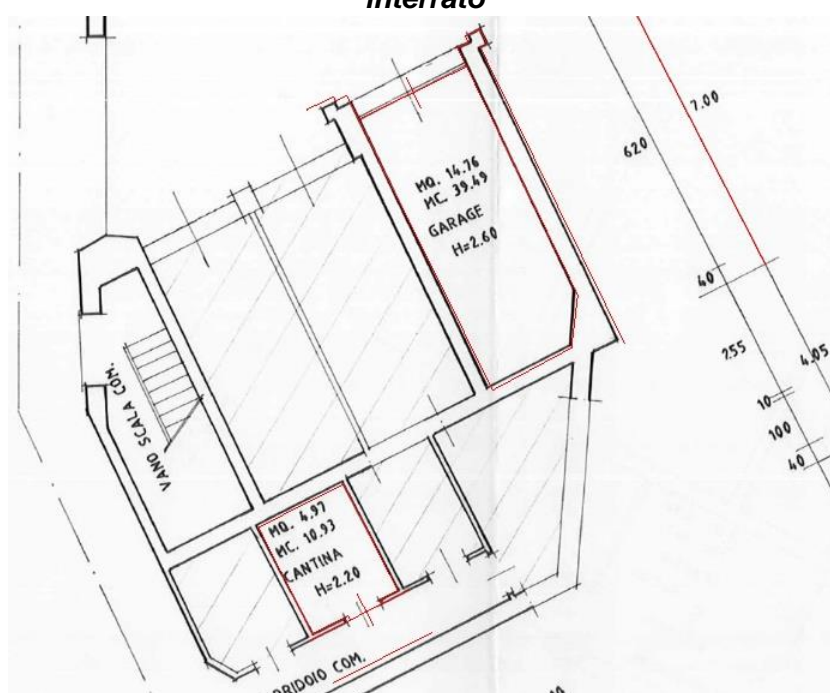
Comparazione tavola di progetto autorizzato nel 1968 – cantina garage piano interrato



Comparazione tavola progetto di sanatoria del 1999 - appartamento piano terra



Comparazione tavola progetto di sanatoria del 1999 - cantina e autorimessa piano interrato



Regolarizzazione urbanistica:

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e a seguito del colloquio con il tecnico del comune di Cassola in data 17/10/2024, va precisato quanto segue:

- in merito alle difformità riscontrate sia con il progetto approvato nel 1968 che con il progetto di sanatoria del 1999, intese come difformità interne, di sagoma, della diversa disposizione dell'antibagno e delle diverse altezze, appurato che ai fini igienico sanitari le stesse altezze rientrano nei parametri del D.M. 1975, oltre



la difformità dovuta alla diversa superficie del poggio, rientrano nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis DPR 380; le difformità riscontrate in tolleranza non vanno sanate, ma devono essere rappresentate graficamente nel futuro progetto di regolarizzazione.

- per le difformità prospettiche, intese come spostamento e allargamento dei fori esterni, sentito l'UTC, la regolarizzazione va effettuata tramite progetto di sanatoria per difformità prospettiche, come disposto dall'art. 34 ter. DPR 380; va tenuto conto, in questo caso, che le modifiche effettuate alle parti strutturali, se pur lievi, dovranno essere oggetto di verifica della necessità di adeguamento alla normativa vigente antisismica (escluso eventuali opere di adeguamento);

Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

1. Verifica delle difformità di superficie e di volume tramite rilievo celerimetrico puntuale, considerato anche le altezze esterne dell'intero fabbricato, si stima indicativamente in **€ 1.300,00**;
2. Presentazione di eventuale progetto in sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate, intesa come compenso del tecnico, si stima indicativamente in **€ 1.500,00**;

Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche. In ogni caso bisognerà effettuare ulteriori verifiche rispetto le criticità rilevate anche in merito alla richiesta di adeguamento antisismico con eventuali opere che in questa sede non è possibile stimare e si demandano al futuro acquirente.

Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale proposto e applicato nella determinazione del valore di vendita forzata.

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

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

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con



ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

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

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

I costi stimati saranno posti a carico dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile. (cap. 10)



CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE LOTTO 2

Debitore: l'immobile pignorato è di proprietà dei sigg.

Locazione e Opponibilità (art. 2923 c.c.):

Al momento del sopralluogo effettuato nelle date del 24/02/2023 e del 26-06-2024 gli immobili erano occupati dal sig.

Si precisa che dall'interrogazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano ad oggi contratti di locazione attivi.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto: no

CAP. 8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE LOTTO 2

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Convenzioni edilizie: no

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no.

Servitù: nessuna servitù trascritta

Altri vincoli o oneri urbanistici: - non risultano trascritti vincoli o oneri urbanistici

Oneri condominiali: il condominio è privo di ammaestratore e di contabilità; pertanto, non è possibile determinare le spese condominiali.

CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 2

Iscrizioni:

1. Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta in data 18/05/2021 ai nn. 5089 R.G. e 768 R.P.

a favore di:

contro:



Capitale € 798.499,68 totale € 900.000,00 colpite altre unità immobiliari, oltre le pignorate.

Trascrizioni:

1. Trascrizione del 18/07/2022 ai nn. 7525 R.G. e 5397 R.P.
a favore di:

contro:

Verbale di pignoramento immobiliare del 30/06/2022 Rep. n. 3688/2022

2. Trascrizione del 01/03/2023 ai nn. 2190 R.G. e 1564 R.P.
a favore di:

contro:

Verbale di pignoramento immobiliare del 09/02/2023 Rep. n. 472 per il solo bene identificato nel comune di Cassola al Foglio n. 7 particella 1267 sub 10 cat. C/6.



CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.



Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato nel Comune di CASSOLA in zona OMI E1 Suburbana con URBAZIONE NORD: AREA RESIDENZIALE A CONFINE CON BASSANO DEL GRAPPA. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati fra il centro e la periferia del comune. Il mercato è quello del nuovo o dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie di lavoratori per prima casa.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati n. 8 comparabili tutti nel raggio di soli 450 mt., oggetto di compravendita in periodo molto recente ultimi dieci mesi e tutti corrispondenti alla stessa tipologia catastale A/3. Il Subject e tutti i comparabili sono ubicati nel foglio n. 7. La divergenza calcolata fra i soli comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei tre comparabili C - D - E, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli Standard Internazionale di Valutazione IVS - EVS.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: CASSOLA

Fascia/zona: Suburbana/CONURBAZIONE%20NORD:%20AREA%20RESIDENZIALE%20A%20CONFINE%20CON%20BASSANO%20DEL%20GRAPPA

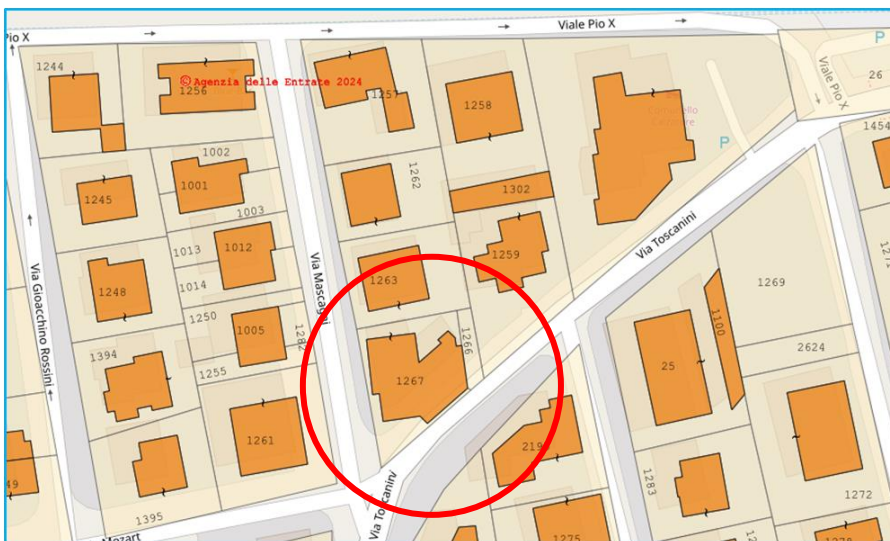
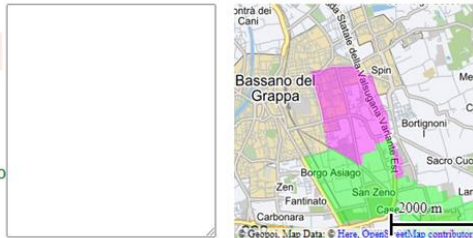
Codice zona: E1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1200	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2150	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	800	L			
Ville e Villini	Ottimo	1800	2300	L			

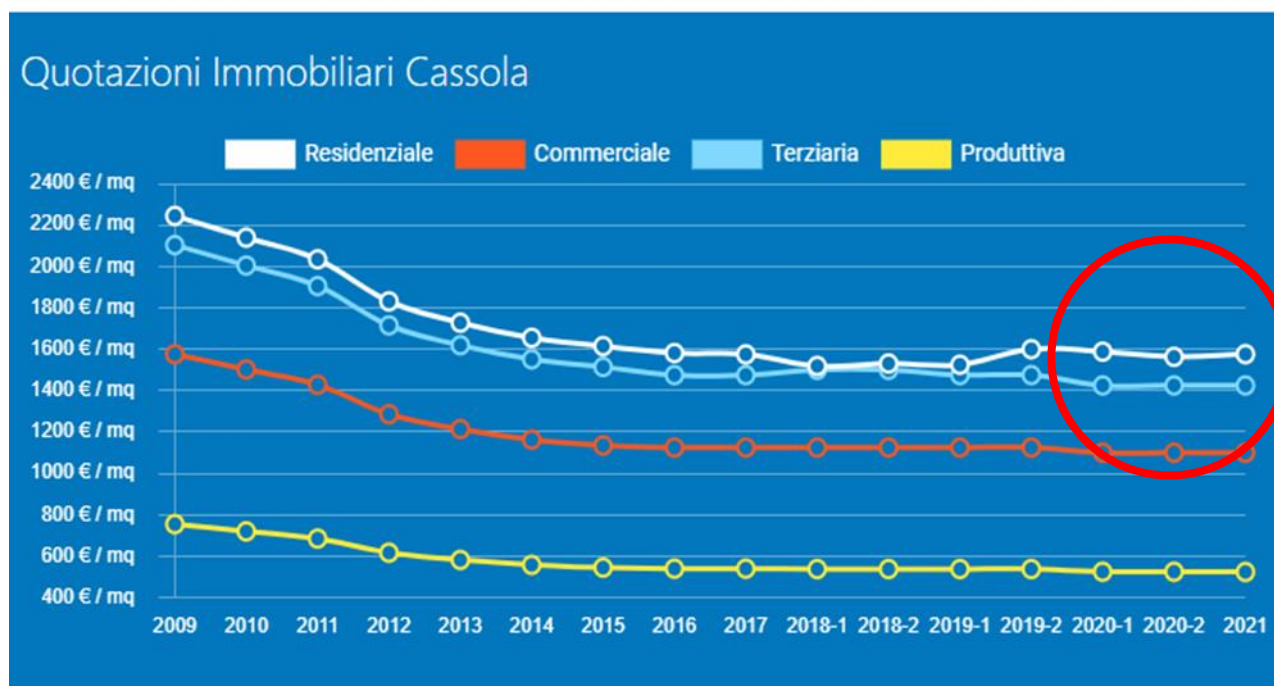


Andamento del Mercato immobiliare:

Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del comune di CASSOLA, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento sufficientemente costante dei prezzi. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

Storico Quotazioni Immobiliari di Via Arturo Toscanini,17 - Cassola

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- a) di misurazione: **Superficie Esterna Lorda (SEL)**
- b) Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa;

Si precisa che le superfici condominiali comuni sono già considerate nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare e non sono pertanto aggiunte alla superficie della stessa.



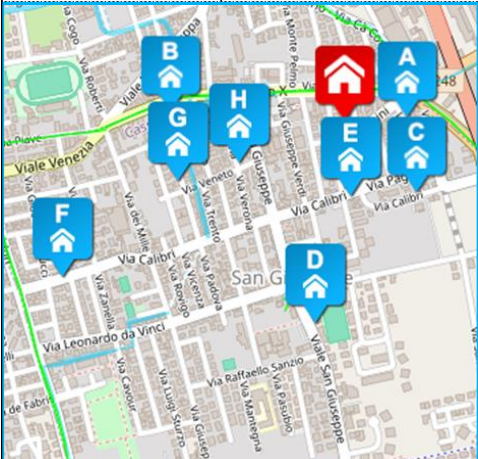

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)								
Comune di :		CASSOLA		Ubicazione		via Toscanini n°17		
								
Descrizione		Unità residenziale		piano	S1 - T	Edificato anno 1968 Agibilità in data 1969 sanatoria 1999		
Tipologia		<p>Appartamento al piano terra di un contesto condominiale con cantina esclusiva di pertinenza e autorimessa, siti al piano seminterrato. L'appartamento è composto da ingresso-cucina-pranzo in un unico vano, una camera e un bagno finestrato; al piano seminterrato sono ubicati la cantina, raggiungibile dalle scale interne condominiali, e l'autorimessa; all'interno della cantina è posta la caldaia autonoma a servizio dell'appartamento. L'accesso all'appartamento avviene dal cortile condominiale che affaccia sulla strada pubblica di Via Toscanini al civico n. 17 mentre l'autorimessa è accessibile dallo scivolo esterno condominiale direttamente dalla stessa strada pubblica. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)</p>						
		Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
		CASSOLA	7	1267	Sub 3 cat. A/3	Sub 10 cat. C/6		
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					2	
Superficie commerciale subject		Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
		Sup. principale		SUP	53,37	100%	53,37	Quantitativa
		Poggioli-portico		POG	2,82	30%	0,85	Quantitativa
		Taverna/mansarda		TAV	0,00	80%	0,00	Quantitativa
		Ripostiglio		RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
		Cantina		CAN	5,65	50%	2,83	Quantitativa
		Autorimessa		AUT	20,00	50%	10,00	Quantitativa
		Posto auto coperto		PAS	0,00	30%	0,00	Quantitativa
		Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
		Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
Att. di Prest. Energ.		APE				D	Qualitativa	
Affacci		AFF				2	Qualitativa	
		Superficie commerciale				67,04	Mq.	
Attuali intestati								
Provenienza dato		Atto di compravendita del 08.07.1999 Rep. 12.892 – racc. 2.697 Notaio dott. SANDRO GRISPIGNI MANETTI – in Bassano del Grappa (VI)						
Data di Valutazione		30/10/2024						
n: bagni dotazione		1						



TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	CASSOLA			via Toscanini		n°17
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
	via G. Donizetti n°11	via Pio X n°32	via N. Paganini n°1	viale San Giuseppe n°82	via N. Paganini n°1	via Toscanini n°17	
Prezzo totale (euro)	€ 50.000,00	€ 55.750,00	€ 45.000,00	€ 130.000,00	€ 87.000,00		
Data (mesi)	13/06/2024	07/06/2024	13/05/2024	21/12/2023	20/12/2023	30/10/2024	
Superficie principale (m ²) SEL	81,70	61,98	61,08	145,91	79,45	53,37	
Poggioli Portico (m ²)	5,38	5,43	6,75	47,33	7,51	2,82	
Taverna/Mansarda (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ripostiglio (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Cantina (m ²)	20,42	60,29	1,99	16,52	2,31	5,65	
Autorimessa (m ²)	39,43	0,00	11,49	27,05	10,21	20,00	
Posto auto coperto (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 10%	0,00	61,98	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 2%	0,00	434,04	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bagni	1	1	1	2	1	1	
Livello di piano (n)	S1 - T - 1	S1 - T	S1 - 1	S1 - 2	S1 - T	S1 - T	
Stato di manutenzione (n)*	1	1	2	3	4	2	
Att. di Prest. Energ. APE**	G	G	E	E	F	D	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	4	2	4	2	2	
Superficie commerciale	113,24	108,63	69,85	181,89	87,96	67,04	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E						
Prezzo totale (euro)	€ 50.000,00	€ 55.750,00	€ 45.000,00	€ 130.000,00	€ 87.000,00						-
Data (mesi)	4,63	€ 424,72	4,83	€ 494,01	5,67	€ 467,50	10,47	€ 2.494,56	10,50	€ 1.674,75	
Superficie principale (m ²)	81,70	-€ 18.252,56	61,98	-€ 5.547,28	61,08	-€ 4.967,43	145,91	-€ 59.622,02	79,45	-€ 16.802,92	53,37
Poggioli/portico (m ²)	5,38	-€ 494,81	5,43	-€ 504,47	6,75	-€ 759,61	47,33	-€ 8.603,12	7,51	-€ 906,51	2,82
Taverna/mansarda (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Ripostiglio (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m ²)	20,42	-€ 4.758,04	60,29	-€ 17.601,83	1,99	€ 1.179,04	16,52	-€ 3.501,68	2,31	€ 1.075,95	5,65
Autorimessa (m ²)	39,43	-€ 6.259,22	0,00	€ 6.442,84	11,49	€ 2.741,43	27,05	-€ 2.271,10	10,21	€ 3.153,77	20,00
Posto auto coperto (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	61,98	-€ 3.993,27	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	434,04	-€ 5.592,90	0,00	€ 0,00	0,0	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	2	-€ 1.428,57	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	1	€ 15.000,00	1	€ 15.000,00	2	€ 0,00	3	-€ 15.000,00	4	-€ 30.000,00	2
Livello di piano	1	€ 250,00	0	€ 0,00	1	€ 225,00	2	€ 1.300,00	0	€ 0,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	G		G		E		E		F		D
N. AFFACCI	3		4		2		4		2		2
		€ 35.910,10		€ 44.447,09		€ 43.885,93		€ 43.368,06		€ 45.195,04	
VALORE MEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D - E		non compar.		DIVERGENZA		26%					
Valore unitario €/m ²				FALSO		< 5%					
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili C - D - E		€ 44.149,68		DIVERGENZA		4,2%					
Valore unitario €/m ²		€ 658,55		VERO		< 5%					
* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	30								
** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10											

Da quanto sopra si evince che il più probabile valore ordinario in libero mercato dell'immobile è pari ad € 44.149,68



CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica tra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti.
- variazioni e/o difformità urbanistiche rilevate ed eventuali non rilevate.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 20%**, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche eventuale costi non stimati per la verifica dell'accessibilità alle autorimesse indicati nel cap. 4 Dati catastali e per gli interventi edilizi indicati nel cap. 6 Regolarità edilizia e urbanistica.

SINTESI CONCLUSIVA	
Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è pari ad € 44.149,68 come da dettaglio seguente:	
Valore dell'immobile	€ 44.149,68
Ribasso applicato per vendita forzata - 20%	- € 8.829,94
Valore del bene in vendita forzata	€ 35.319,74
A detrarre le spese per regolarizzazione edilizia e catastale	- € 4.300,00
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€ 31.019,74
Arrotondato a	<u>€ 31.000,00</u>



Giudizio di vendibilità

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione insufficiente, con finiture civili scadenti, con la presenza di infiltrazioni e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria negli impianti; poco appetibile, i prezzi nella zona risultano essere medio -bassi per gli immobili datati ma, considerato l'attuale andamento di mercato in leggera ripresa, si prevedono tempi di realizzo medio-lunghi. Verificato il numero congruo di recenti compravendite, si esprime un giudizio di commerciabilità sufficiente.

Forme di pubblicità:

Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA" - Annunci immobiliari sulla stampa locale, internet sul Portale delle vendite Pubbliche.

CAP. 11 LOTTO 2

Opportunità di divisione in lotti:

LOTTO 2: appartamento in contesto condominiale, sito al piano terra con cantina e autorimesse esclusive, site al piano interrato.

Composizione e valore:

LOTTO 2: appartamento al piano terra con cantina e autorimessa al piano interrato; I beni sono identificati nel comune di Cassola al Catasto Fabbricati Foglio 7 particella 1267 sub. 3 cat. A3 e sub. 10 cat. C/6; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione per un costo stimato di € 1.500,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità ai progetti approvati e le difformità edilizie sono sanabili per un costo stimato in € 2.800,00.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

- € **31.000.00** (trentunmilaeuro/00euro).

CAP. 12 COMODA DIVISIBILITA'

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Vicenza, 30 ottobre 2024

L'esperto stimatore

Geom. Antonella Di Nuovo



Antonella Di Nuovo

