

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

## Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N. 146/2023 R.G.

Giudice delegato Dott. LUCA PRENDINI

Procedente

Esecutati:



### ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Architetto Alfonso Pozza

iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.731

iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

C.F. PZZLNS60E25A465L

con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicoletto Matteotti, 15

telefono e fax: 0424227262

email: pozzaal@libero.it

email (pec): alfonso.pozza@archiworldpec.it

## SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 146 / 2023 R.G.

Giudice dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 05/11/2024

Esperto arch. Alfonso Pozza

**Diritto pignorato** (cfr pag.4–5): piena proprietà, quota 1/1

**Tipologia bene** (cfr pag.6–15): abitazione di tipo civile ai piani terra e primo e laboratorio al piano terra.

**Ubicazione** (cfr pag.5): Nove (VI), Via Molini n.57-59

**Dati Catastali attuali** (cfr pag.16–17): Comune di Nove (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

- Particella n.49 sub.12 – VIA MOLINI n.59 – piano: T-1 – Categoria: A/3 – Classe: 3;
- Particella n.49 sub.21 – VIA MOLINI n.57 – piano: T – Categoria C/3 – Classe 2

**Metri quadri** (cfr pag.26): Particella n.49 sub.12 =179,41 mq.; Particella n.49 sub.21 = 136,80 mq.

**Stato** (cfr pag.9; 13): sufficiente

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag.17–24): difformità dell'abitazione tra quanto autorizzato negli anni 1969 e 1970 e lo stato attuale dei luoghi.

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag.28): **€ 149.000,00**

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr pag.26–27): abitazione: 21/12/2023 (€ 95.000,00), 06/06/2024 (€ 70.000,00), 28/12/2022 (€ 130.000,00); laboratorio: 27/12/2021 (€ 55.000,00), 25/05/2023 (€ 58.334,00), 31/05/2022(€ 120.000,64)

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr pag.29): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Nove nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 492

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag.29): **€ 111.500,00**

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag.29): sufficiente

**Possibili interessati** (cfr pag.34): non sono al momento noti possibili acquirenti

**Iniziative di vendita** (cfr pag.29): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

**Occupazione** (cfr pag.30): al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dagli esecutati

**Titolo di occupazione** (cfr pag.30): proprietà

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag.34): nulla da segnalare

# **PERIZIA DI STIMA**

**(art. 173 bis d.a. c.p.c.)**

## **1. PREMESSA**

Con ordinanza del 13/08/2023 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Luca Prendini nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Alfonso Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n.731 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 06/09/2023 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

Successivamente in data 23/05/2024 l'ill.mo Sig. Giudice Dott. Luca Prendini incaricava l'esperto, dopo un periodo di sospensione, di proseguire le operazioni di stima relativamente alla sola unità negoziale n. 3 fissando termine per il deposito dell'elaborato di stima sino al 30/09/2024 e data udienza il 05/11/2024.

## **2. QUESITO**

Quesito: "Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C) che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

## **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 07/09/2023 e 25/09/2024, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 11/09/2023 e 23/05/2024 ad inoltrare al Comune di Nove “Richiesta di Accesso agli Atti”.

Il sopralluogo per verificare lo stato dei beni pignorati è stato effettuato il giorno giovedì 13 giugno 2024 alle ore 14,30 presso gli immobili ubicati nel Comune di Nove (VI) alla presenza di una degli esecutati e del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza.

## **4. NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUTI**

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso del sopralluogo e fino alla data di deposito della presente relazione di stima:

1. non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interramento di sostanze tossiche e/o nocive;
2. non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la

- sola consistenza fisica degli immobili pignorati e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni e/o dell'intero complesso condominiale a cui non può essere esteso l'accertamento;
3. non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
  4. le misure ricavate in loco sono state confrontate con le planimetrie reperite presso i pubblici uffici, ed in particolare quelle depositate presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e quelle relative ai titoli autorizzativi agli atti presso l'Ufficio tecnico Comunale;
  5. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR N.380/2021, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
  6. la vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
  7. la vendita è forzata (art. 2919 e sgg. Codice Civile) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa veduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
  8. ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
  9. risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
    - alla regolarizzazione delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
    - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
    - riparazione e/o adeguamento impianti;
    - acquisizione di certificazioni in genere;
    - sistemazioni di danni e/o difetti occulti;
    - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
  10. tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati solo ai fini della presente procedura esecutiva, non potendo essere impiegati per altri scopi.

## 5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

### Diritto

Proprietà per la quota complessiva di 1/1 dei seguenti beni così intestati: per la quota di 2/4 bene personale del Sig. nato a ( ) il (C.F. ), per la quota di 1/4 del Sig. nato a ( ) il (C.F. ), in regime di comunione dei beni con nata a ( ) il (C.F. ), e per la quota di 1/4 della Società (C.F. ), degli immobili che così risultano descritti nell'Atto di Pignoramento:

(...)

### COMUNE DI NOVE (VI)

#### Catasto fabbricati:

- Fg. 1, part. 49, sub 12, cat A/3, vani 7,5, via Molini n. 59, piano T-1;
- Fg. 1, part. 49, sub 21, cat C/3, mq. 123, via Molini n. 57, piano T.

secondo il seguente assetto proprietario:

- quota di proprietà di 1/4 in regime di comunione legale tra e ;
- quota di proprietà di 1/4 di proprietà di ;
- quota di proprietà di 2/4 in regime di come bene personale;

#### **N.B.**

Il pignoramento riguarda anche altri beni che non sono oggetto della presente relazione.

#### **Localizzazione**

- Provincia      Vicenza
- Comune        Nove
- Via            Molini
- Civico          n. 57 - 59
- Zona           periferica con scarsità di parcheggi pubblici



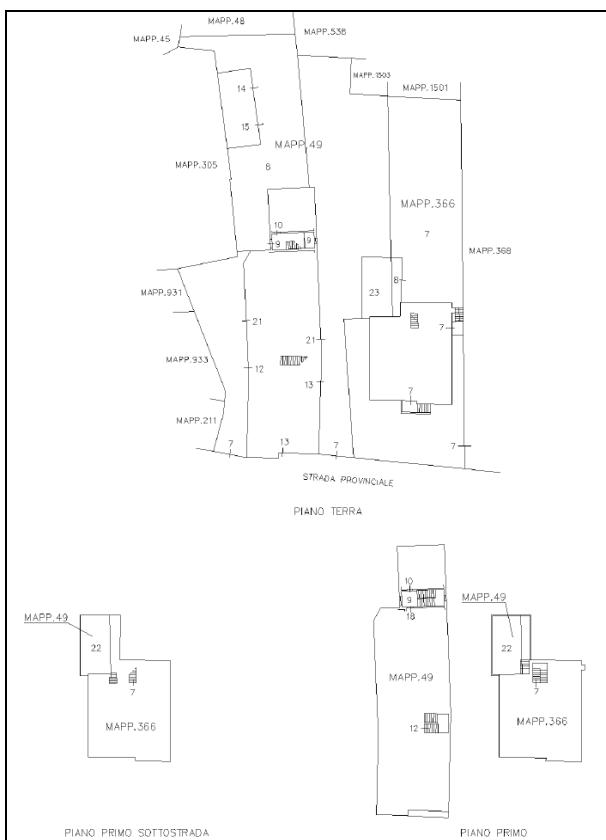
**ORTOFOTO - SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE**

## Beni e ubicazione

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva fanno parte di un fabbricato ad uso residenziale/laboratorio/magazzino e sono ubicate ai civici n. 57-59 di Via Molini nel Comune di Nove (VI), in una zona a destinazione prevalentemente artigianale posta a circa 700 m. a nord/est della sede municipale.

In particolare le unità sono le seguenti:

- abitazione su due livelli (piano terra e primo) individuata al Catasto Fabbricati, Foglio 1 Particella n.49 sub.12;
- laboratorio ad uso toelettatura con accessori al piano terra individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 1 Particella n.49 sub.21.



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNAZI					
Comune NOVE	Sezione	Foglio 1	Particella 49	Tipo mappale	det:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int.
7	via molini		T		BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI MAPP.49 SUB.10, MAPP.49 SUB.12, MAPP.49 SUB.13, MAPP.49 SUB.14, MAPP.49 SUB.15, MAPP.49 SUB.18, MAPP.49 SUB.21, MAPP.49 SUB.23
8	via molini		T		BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI MAPP.49 SUB.10, MAPP.49 SUB.12, MAPP.49 SUB.13, MAPP.49 SUB.14, MAPP.49 SUB.15, MAPP.49 SUB.18
9	via molini		T-1		BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALE E C.T) AI MAPP.49 SUB.10, MAPP.49 SUB.16
10	via molini	55	T-1		ABITAZIONE
12	via molini	59	T-1		ABITAZIONE
13	via molini	61	T		MAGAZZINO
14	via molini		T		AUTORIMESSA
15	via molini		T		AUTORIMESSA
18	via molini	55	1		ABITAZIONE
19					SOPPRESSO
20					SOPPRESSO
21	via molini	57	T		LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
22	via molini	65	T-1 - S1		ABITAZIONE - UNITÀ GRAFFATA CON QUELLA DI FOGLIO 1 MAPPALE 366 SUB.7
23	via molini	65	T		AUTORIMESSA - UNITÀ GRAFFATA CON QUELLA DI FOGLIO 1 MAPPALE 366 SUB.8

ESTRATTO DIMOSTRAZIONE GRAFICA E ELENCO DEI SUBALTERNI



#### ESTRATTO DI MAPPA CON EVIDENZIATO IL FABBRICATO (fuori scala)

Il fabbricato, avente asse longitudinale principale in direzione est/ovest e realizzato tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70 del secolo scorso in seguito a demolizione di un precedente fabbricato ad uso abitazione costruito prima del 01/09/1967, si sviluppa su due livelli fuori terra (piani terra e primo).

Il lotto su cui sorge l'edificio, pianeggiante e di forma irregolare dal punto di vista planimetrico, comprende due corti (Particella n.49 sub. 7 e sub.8) a servizio di tre unità abitative, un laboratorio, un magazzino, tre autorimesse, e confina a est con Via Molini, a nord, ovest e sud con altre proprietà; gli accessi alle unità in oggetto sono ubicati su fronte sud da corte comune (Particella n.49 sub. 7) a servizio anche di altri immobili e priva di delimitazione dalla pubblica via.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che il fabbricato presenta fondazioni in calcestruzzo, strutture verticali in muratura, solai misti in latero-cemento (travetti e pignatte), copertura a padiglione e manto in coppi, grondaie, pluviali e scossaline in rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate, soglie e davanzali in marmo, parapetto terrazza al piano primo in ringhiera metallica.

#### Documentazione fotografica ([Allegato N.2](#))



Vista fronte est e sud fabbricato da Via Molini



Vista fronte sud fabbricato da area di corte



Fronte sud con ingressi abitazione e laboratorio



Vista fronte sud e ovest fabbricato da area di corte



Particolare scrostatura parete fronte sud/ovest



Particolare scrostatura parete fronte sud/ovest



Vista fronte est fabbricato da Via Molini



Vista fronti est e nord fabbricato da Via Molini



Vista fronte nord fabbricato da area di corte



Particolare accesso nord laboratorio

## Descrizione

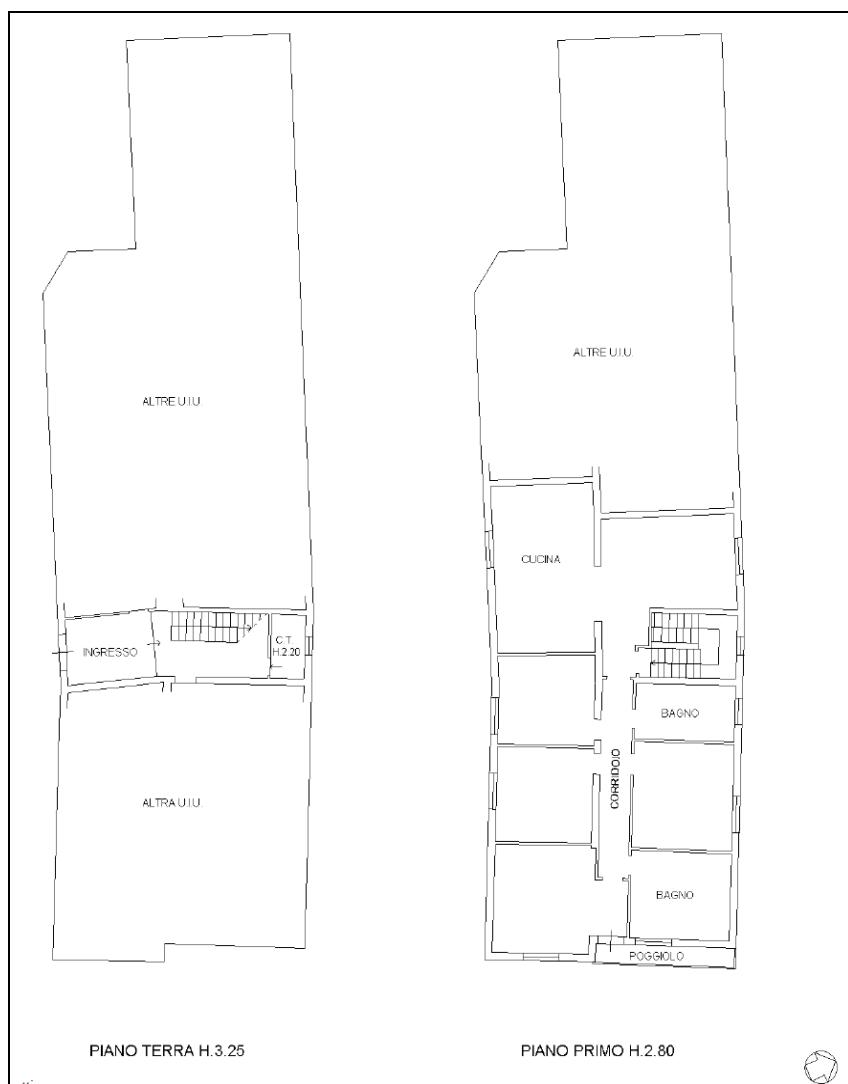
### 1. Abitazione ai piani terra e primo (Catasto Fabbricati, Foglio 1, Particella n.49 sub.12)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione ai piani terra e primo, che dalle planimetrie catastali ([Allegato N.3](#)) risulta così composta:

- piano terra: ingresso e vano scale, locale c.t.;
- piano primo: disimpegno, cucina e soggiorno, n.3 camere, studio, n.2 bagni, poggiolo.

I due livelli sono collegati da scala interna a due rampe parallele con alzate e pedate rivestite in marmo, parapetto in metallo con corrimano in legno.

Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo in data 13/06/2024 corrisponde alle planimetrie catastali mentre è difforme rispetto a quanto assentito con le Autorizzazioni per costruire degli anni 1969 e 1970 (di cui ai punti successivi).



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Le altezze interne dell'unità abitativa rilevate durante il sopralluogo, al piano terra circa ml.3,27 nella porzione sud e ml.3,10 in quella nord (media circa ml.3,18) e circa ml.2,82 al piano primo, risultano difformi rispetto sia a quanto indicato nella scheda catastale (ml. 3,25 piano terra e ml.2,80 piano primo), sia riguardo ai progetti edilizi, in quanto la sezione verticale del progetto dell'anno 1969 riporta al piano terra e primo un'altezza di ml.2,80, mentre quello dell'anno 1970 indica al piano terra un'altezza di ml.2,65 e al piano primo ml.2,80.

Le finiture, di livello e stato di manutenzione sufficiente, sono le seguenti:

- piano terra: ingresso con portoncino costituito da telaio in allumino con vetrata e pavimento in piastrelle di marmo, locale centrale termica con porta di accesso in metallo, serramento esterno in alluminio e vetro e pavimento in getto di calcestruzzo, pareti e soffitto dei locali intonacati e tinteggiati con tracce di umidità di risalita nella parte inferiore delle pareti, scala di comunicazione al piano primo con alzate e pedate in marmo, ringhiera in metallo e corrimano in legno;
  - piano primo: serramenti esterni in legno con vetro semplice, avvolgibili in pvc, porte interne in legno (alcune con sopraluce in vetro,) pavimenti in piastrelle ceramiche o in marmo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, parapetti e corrimano poggiolo in metallo.
- Il bagno ubicato a nord/est ha pavimento in piastrelle di marmo, pareti rivestite in piastrelle ceramiche, cabina doccia, doppio lavabo, vaso, bidet e scalda-salviette.
- Il bagno centrale ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, cabina doccia, lavabo, vaso, bidet e attacco lavatrice.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario e di condizionamento con unità esterna; si rileva che gli impianti sono comuni al laboratorio al piano terra (Particella n.49 sub.21).

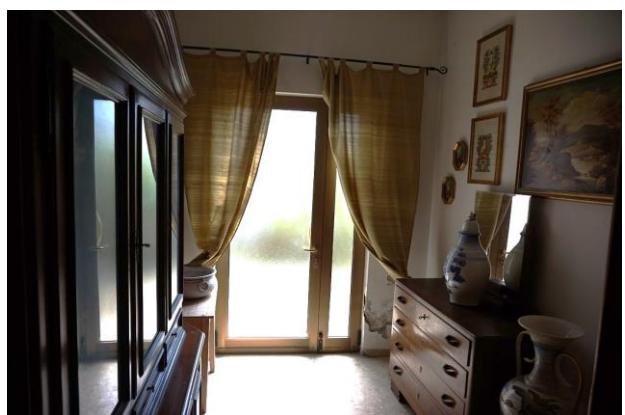
L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano collocata su apposito vano al piano terra.

Il sottoscritto ritiene che per controllare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.

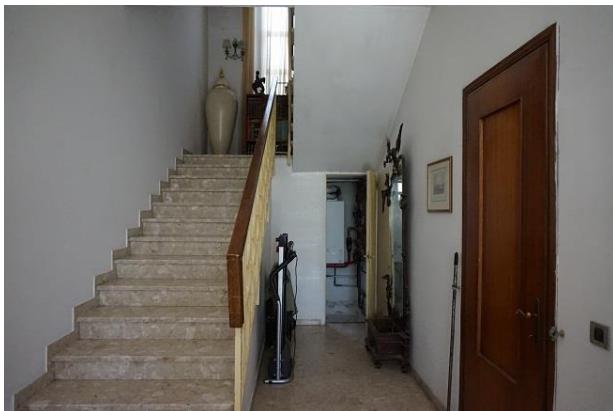
#### Documentazione fotografica abitazione ([Allegato N.2](#))



Ingresso abitazione a sud da corte comune



Piano terra – Particolare ingresso abitazione



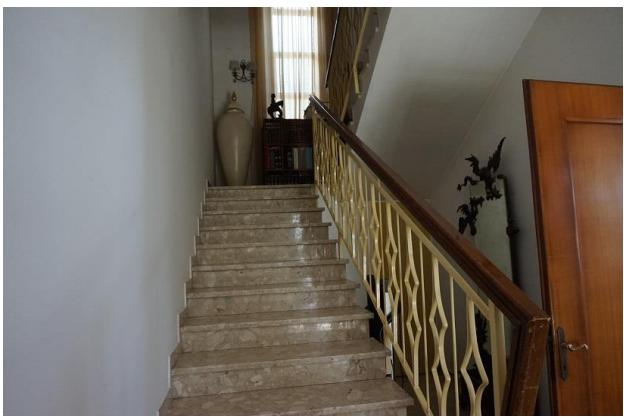
Piano terra – Ingresso con scala e vano c.t.



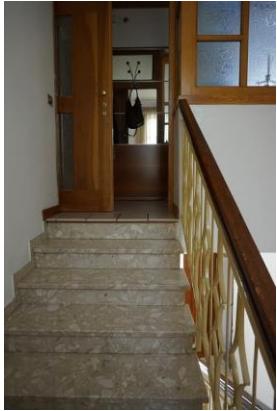
Piano terra – Particolare locale c.t.



Piano terra – Caldaia su C.T.



Piano terra – Scala di collegamento al piano primo



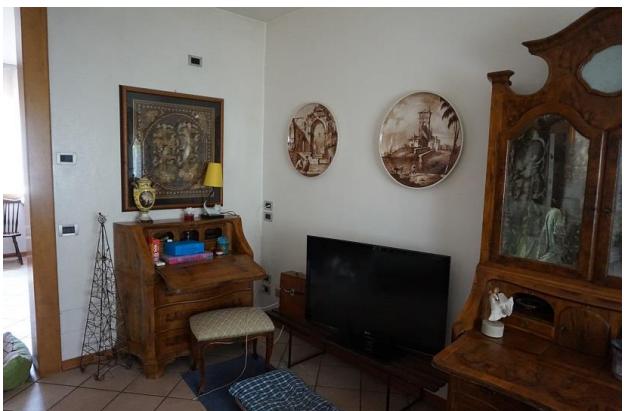
Piano Primo – Ingresso abitazione da scala



Piano Primo – Zona ingresso



Piano Primo – Soggiorno angolo nord/ovest



Piano Primo – Soggiorno angolo sud/ovest



Piano Primo – Vista soggiorno nord da cucina a sud



Piano Primo – Cucina porzione nord/ovest



Piano Primo – Cucina porzione ovest



Piano Primo – Cucina porzione est



Piano Primo – Corridoio zona notte



Piano Primo – Stanza centrale a sud



Piano primo – Camera a sud



Piano primo – Camera a est



Piano primo – Particolare camera a est



Piano primo – Camera a est con accesso terrazza



Piano primo – Piano Primo – Bagno a nord/est



Piano primo – Bagno a nord/est



Piano primo – Bagno a nord



Piano primo – Bagno a nord

## 2. *Laboratorio con accessori al piano terra (Catasto Fabbricati, Foglio 1, Particella n.49 sub.21)*

Unità immobiliare al piano terra, ad uso laboratorio-toelettatura per cani, che nella planimetria catastale ([Allegato N.3](#)) e di progetto ([Allegato N.5.2](#)) risulta così composta: sala attesa, deposito, vano toelettatura, anti e w.c.

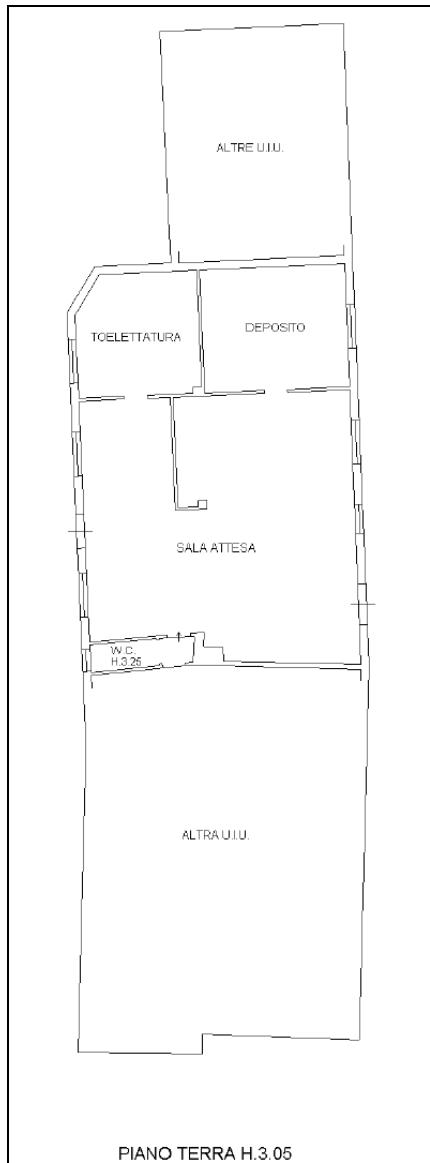
L'altezza interna rilevata, circa ml.3,05, risulta conforme a quanto riportato sia nella scheda catastale che nella planimetria relativa all'ultimo progetto autorizzato (anno 2009).

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione sufficiente, con ingressi sui fronti nord e sud delimitati da portoncini con telaio in alluminio e vetrate, finestre in legno con vetro semplice, avvolgibili in pvc, porte interne in legno di collegamento con l'ingresso all'unità residenziale di cui al punto precedente e all'anti w.c., porta "a libro" di accesso al w.c., porte in legno del tipo scorrevole nei locali deposito e toelettatura, pavimenti in marmo del tipo battuto alla palladiana, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Il vano w.c. è dotato di turca e lavello con pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche e soffitto intonacato e tinteggiato; si rileva la presenza di un lavatoio nel locale toelettatura e un attacco lavatrice nel deposito.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, idrico-sanitario; l'impianto di riscaldamento non è funzionante in quanto è stato staccato il collegamento con la caldaia a gas metano a servizio dell'unità abitativa descritta al punto precedente.

Si evidenzia la presenza di diffuse tracce di umidità di risalita lungo la base delle pareti perimetrali, sia all'interno che all'esterno dei locali.



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Documentazione fotografica ([Allegato N.2](#))



Piano Terra – Ingresso laboratorio



Piano terra – Ingresso laboratorio da piano T. abitazione



Piano terra – Ingresso laboratorio da sala attesa



Piano terra – W.c. laboratorio



Piano terra – Sala attesa laboratorio angolo nord/est



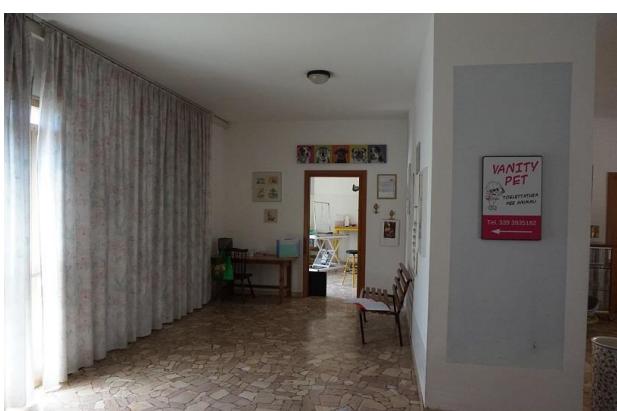
Piano terra – Sala attesa laboratorio porzione nord/ovest



Piano terra – Deposito laboratorio a nord



Piano terra – Sala attesa laboratorio angolo sud/est



Piano terra – Sala attesa laboratorio porzione sud/ovest



Piano terra – Stanza toelettatura a sud/ovest

## Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

## Certificazione energetica

Per l'unità ad uso abitativo oggetto della presente relazione (Particella n.49 sub.12) è stato reperito l'APE (codice identificativo n.39488/2020, validità fino al 08/06/2030) a firma dell'arch. Luca Cadore di Bassano del Grappa (VI). ([Allegato N 8](#)).

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "G", con un valore di prestazione energetica globale pari a 246,51 kWh/m<sup>2</sup> anno.

Per l'unità ad uso laboratorio (Particella n.49 sub.21) è stato reperito l'APE (codice identificativo n.39493/2020, validità fino al 08/06/20230) a firma dell'arch. Luca Cadore di Bassano del Grappa (VI). ([Allegato N 9](#)).

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "F", con un valore di prestazione energetica globale pari a 161,02 kWh/m<sup>2</sup> anno.

N.B.: tali certificati sono allegati all'"Atto costitutivo di un gruppo europeo di interesse economico -GEIE" in data 08/06/2020 Notaio Dott. Michele Gambino di Bassano del Grappa, ivi trascritto in data 11/06/2020 ai n.ri 4436 R.G. e 3097 R.P., attraverso il quale la società sopradescritta acquisiva la quota di proprietà di 1/4 di tali beni.

## 6. STORIA CATASTALE

### Dati catastali attuali

A tutto il 25/09/2024 i signori nato a ( ) il (C.F.) proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con e proprietà di 2/4 come bene personale, e la società sede ( ) (C.F.) proprietà per la quota di 1/4, risultano proprietari per la quota complessiva di 1/1 dei seguenti immobili oggetto di pignoramento:

#### *Comune di Nove (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1*

- **Particella n.49 sub.12** – VIA MOLINI n.59 – Piano: T-1 – Categoria: A/3 – Classe: 3 – Consistenza: 7,5 vani – Superficie catastale: Totale mq.185, Totale escluse aree scoperte mq.184 – Rendita: € 503,55;
- **Particella n.49 sub.21** – VIA MOLINI n.57 – Piano: T – Categoria: C/3 – Classe: 2 – Consistenza: mq.123 – Rendita: € 254,10.

### Variazioni storiche

#### Catasto Fabbricati – Foglio 1 – Particella n.49 sub.12

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/03/2007 Pratica n. VI0166576 in atti dal 30/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12204.1/2007);
- VARIAZIONE del 31/03/2006 Pratica n. VI0066503 in atti dal 31/03/2006 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9142.1/2006).

#### Catasto Fabbricati – Foglio 1 – Particella n.49 sub.21

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/10/2010 Pratica n. VI0300919 in atti dal 26/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19725.1/2010);
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/11/2009 Pratica n. VI0382894 in atti dal

- 26/11/2009 MAGAZZINO-LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (n. 28912.1/2009);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/03/2007 Pratica n. VI0166576 in atti dal 30/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12204.1/2007);
  - VARIAZIONE del 31/03/2006 Pratica n. VI0066503 in atti dal 31/03/2006 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9142.1/2006).

### **Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento**

La nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento riporta dati conformi a quelli catastali.

### **Giudizio di regolarità/Docfa**

Le planimetrie agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza dell'unità residenziale ai piani terra e primo depositata in data 31/03/2006 e del laboratorio al piano terra depositata in data 26/11/2009, ([Allegato N.3](#)), sono sostanzialmente conformi alla situazione rilevata nel corso del sopralluogo; si rileva una difformità di altezza del piano terra dell'abitazione.

### **Confini**

#### Catasto Fabbricati – Foglio 1 – Particella n.49 sub.12

L'unità residenziale confina in senso orario (N.E.S.O.):

Piano terra: stacco del fabbricato (N.), Particella n.49 sub.13 (E.), stacco del fabbricato (S.), Particella n.49 sub.21 (O.);

Piano Primo: stacco del fabbricato (N.-E.-S.), Particella n.49 sub.18 (O.).

#### Catasto Fabbricati – Foglio 1 – Particella n.49 sub.21

Il laboratorio confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.), Particella n.49 sub.12 (E.), stacco del fabbricato (S.), Particella n.49 sub.21 (O.);

Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi utilizzando una foto satellitare con l'estratto di mappa catastale; da tale sovrapposizione non sono emerse difformità ([Allegato N.1](#)).

Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

## **7. REGOLARITA' URBANISTICA**

### **Titoli urbanistici**

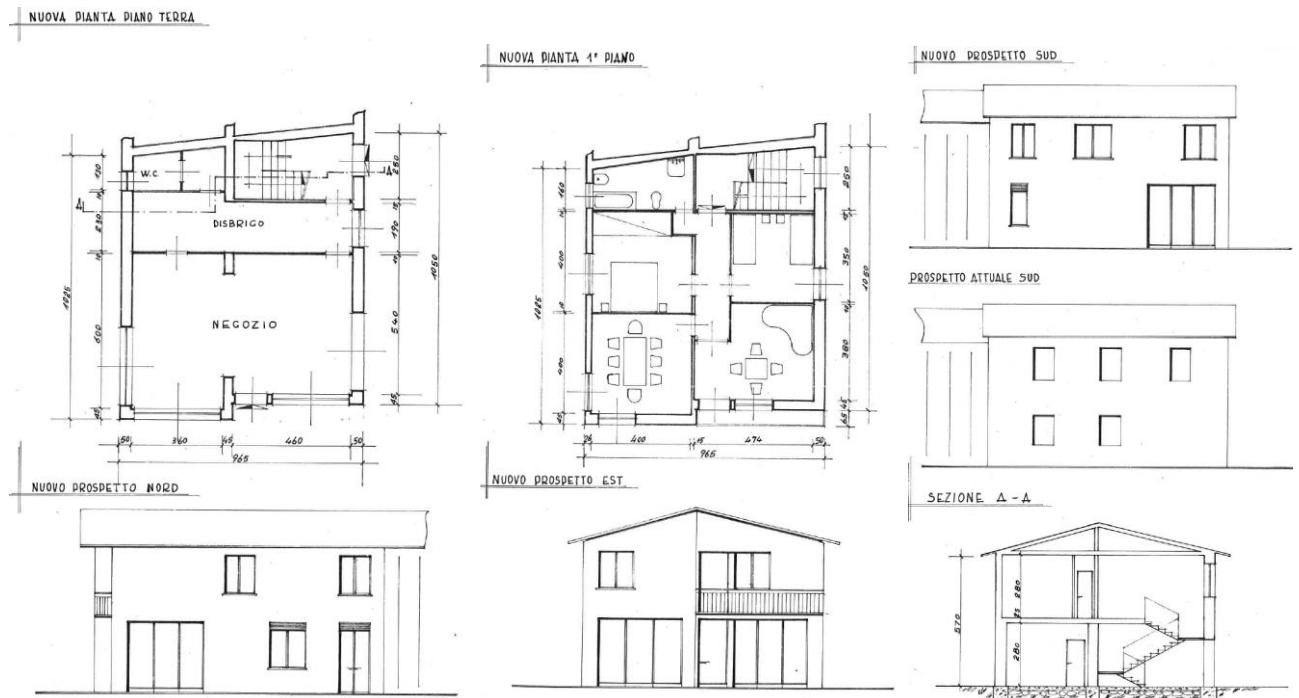
Dall'analisi della documentazione ricevuta in data 11/06/2024 dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Nove (VI) in seguito a regolari domande di Accesso agli Atti, presentate in data 11/09/2023 e 23/05/2024, oltre a incontro con la Dirigente di detto Ufficio in data 28/08/2024, risulta che i titoli edilizi riguardanti il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono i seguenti:

1. Abitazione ai piani terra e primo (Cat. Fabbr. Foglio 1 Particella n.49 sub.12) ([Allegato N.5.1](#))

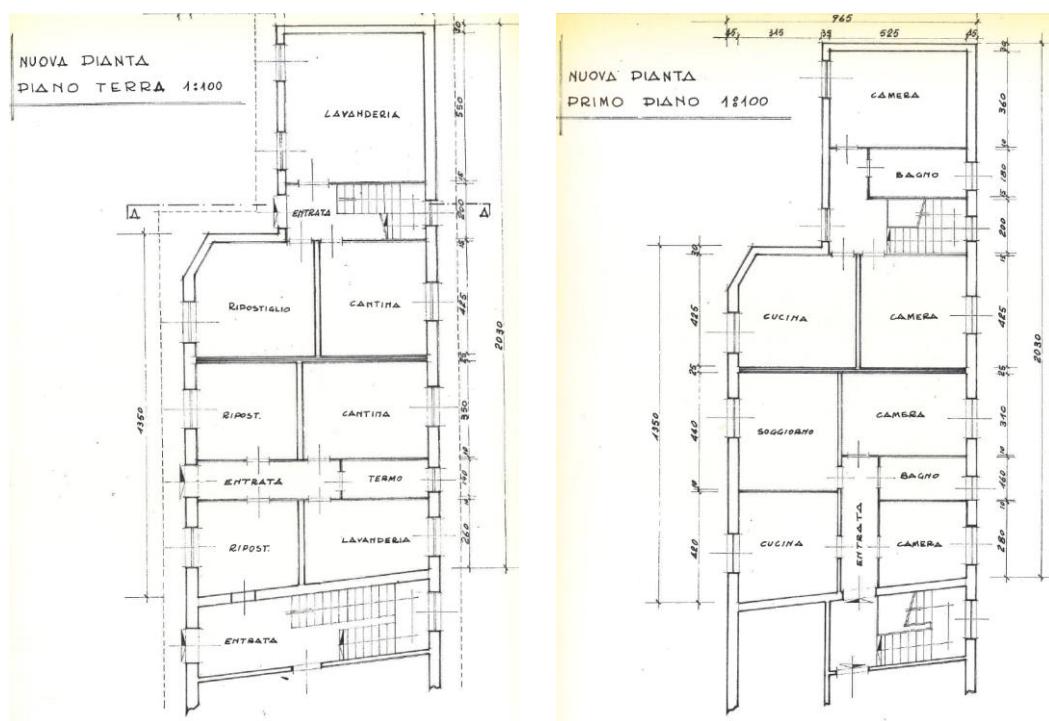
- Anno di costruzione anteriore al 01/09/1967;
- AUTORIZZAZIONE PER COSTRUZIONI EDILIZIE N. 61 (1969) n° 1632 di prot. in data 23/06/1969 per "riattare un fabbricato urbano per uso civile abitazione" sul mapp. n. 230 Foglio 1<sup>^</sup> Sezione II<sup>^</sup> di questo Comune sito in Via Casette;
- LICENZA DI DEMOLIZIONE Pratica N. 3061 in data 11/10/1969 per "Totale demolizione di un fabbricato di abitazione" e "Attestazione di avvenuta demolizione" in data 16/03/1971

relativa ad un fabbricato sito nel Comune di Nove in Via Casette, censito in Catasto alla Sezione Unica – Foglio I° e Mapp. 306-49;

- AUTORIZZAZIONE PER COSTRUZIONI EDILIZIE N. 109 (1970) n° 1646 di prot. in data 27/10/1970 per “Ricostruzione di un fabbricato urbano per uso civile abitazione” sul mapp. n. 306-49 Foglio I° Sezione U. di questo Comune sito in Via Casette.



TAV.UNICA – PIANTE, PROSPETTI E SEZIONE DI PROGETTO – AUTORIZZAZIONE PER COSTRUZIONI EDILIZIE N. 61 (1969) del 23/06/1969



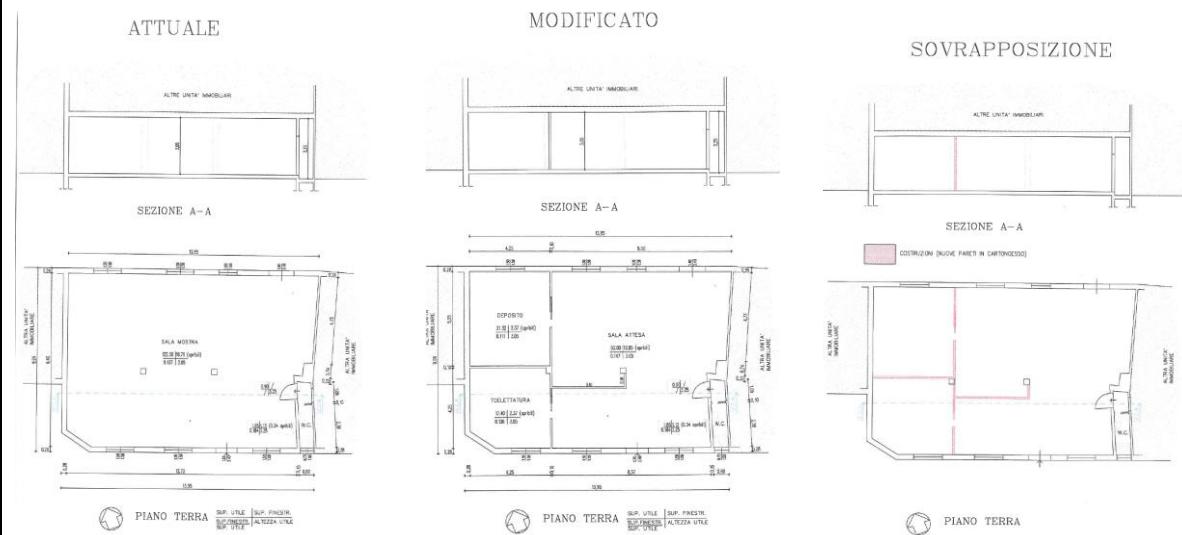
TAV.UNICA – PIANTE – AUTORIZZAZIONE PER COSTRUZIONI EDILIZIE N. 109 (1970) del 27/10/1970.



TAV.UNICA – PROSPETTI E SEZIONE DI PROGETTO – AUTORIZZAZIONE PER COSTRUZIONI EDILIZIE N. 109 (1970) del 27/10/1970.

2. Laboratorio con accessori (Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella n.49 sub.21) ([Allegato N 5.2](#))

- Anno di costruzione anteriore al 01/09/1967;
- LICENZA DI DEMOLIZIONE Pratica N. 3061 in data 11/10/1969 per “*Totale demolizione di un fabbricato di abitazione*” e “*Attestazione di avvenuta demolizione*” in data 16/03/1971 relativa ad un fabbricato sito nel Comune di Nove in Via Casette, censito in Catasto alla Sezione Unica – Foglio I° e Mapp. 306-49;
- AUTORIZZAZIONE PER COSTRUZIONI EDILIZIE N. 109 (1970) n° 1646 di prot. in data 27/10/1970 per “*Ricostruzione di un fabbricato urbano per uso civile abitazione*” sul mapp. n. 306-49 Foglio I° Sezione U. di questo Comune sito in Via Casette;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 55 in data 29/09/2009 per l’esecuzione delle opere di “*cambio d’uso con opere da sala mostra a toelettatura*”, sul terreno censito in catasto alla sez. U fg. 1 mapp. n. 49 sub 11 (ora sub.21) del comune di Nove (via Molini).



TAV.UNICA – PIANTE E SEZIONI DI PROGETTO – PERMESSO DI COSTRUIRE N. 55 in data 29/09/2009

## **Situazione urbanistica (Allegato N.7)**

Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Nove (VI), P.R.C. - PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. 5, individuano il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura all'interno delle "ZTO D1 – Produttive di completamento" che comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale e/o industriale.

Le modalità di intervento sono di intervento edilizio diretto; i tipi di intervento ammessi sono manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento del volume esistente, demolizione con ricostruzione, cambio di destinazione d'uso e nuova costruzione.

Le destinazioni ammesse sono: attività artigianali di servizio e/o artistiche, commerciali, attrezzature ricettive e pubblici esercizi, attività direzionali.

Per ciascuna attività che raggiunga una superficie londa di pavimento di almeno mq 1000 è ammessa la residenza ad esclusivo uso del custode o dei proprietari dell’azienda per una volumetria massima fuori terra di mc 500 e comunque valutata dall’Ufficio Tecnico Comunale.

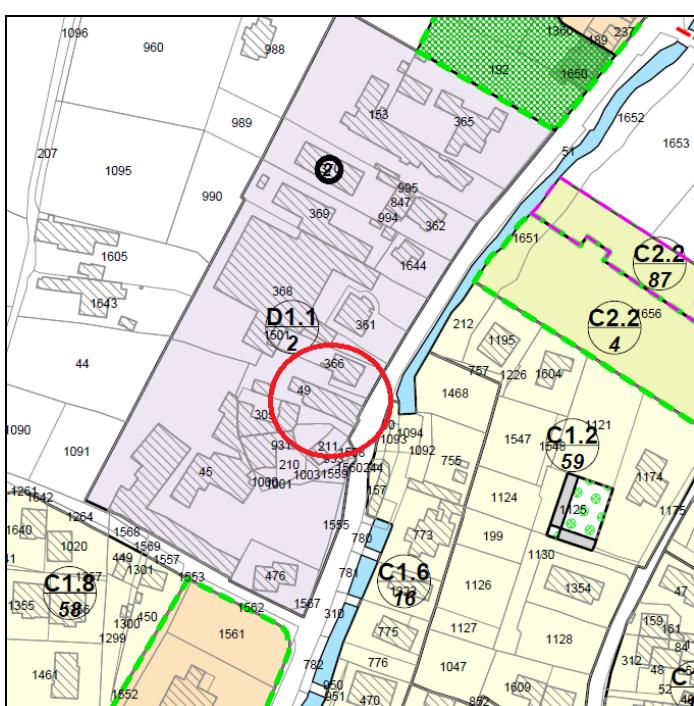
Il fabbricato ricade inoltre all'interno della sottozona "Z.T.O. D1.1" che comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale e/o industriale anche in parte dismessi.

Per gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione si devono osservare i seguenti parametri:

- Superficie coperta massima: 60%
  - Altezza massima: m 8 o secondo l'esistente (esclusi elementi tecnologici)
  - Distanza dai confini: vedi art. 19 N.T.A.
  - Distanza tra fabbricati: vedi art. 19 N.T.A
  - Distanza dalle strade: vedi art. 19 N.T.A

Le destinazioni ammesse sono:

- attività artigianali di servizio e/o artistiche;
  - attività commerciali;
  - attrezzature ricettive e pubblici esercizi;
  - attività direzionali.



ESTRATTO P.R.C. P.I. Variante N.4 – Zonizzazione – Tav. n. 1 -Parte nord (fuori scala)

## Abitabilità e agibilità

### 1. Particella n.49 sub.12, abitazione ai piani terra e primo

Permesso di Abitabilità N. 61 (1969) n° 1632 di prot. rilasciato in data 27/10/1970.

### 2. Particella n.49 sub.21, laboratorio con accessori

Certificato di Agibilità Prot. n. 0014899 Rep. n. 0014728/09 Pratica edilizia n. 57/09 in data 02/12/2009.

## Abusi

Nel corso del sopralluogo in data 13/06/2024 sono state rilevate, come indicato ai punti precedenti, per quanto riguarda l'unità ad uso abitazione (Particella n.49 sub.12) delle difformità tra quanto assentito sia con l'AUTORIZZAZIONE PER COSTRUZIONI EDILIZIE N. 61 in data 23/06/1969, sia con l'AUTORIZZAZIONE PER COSTRUZIONI EDILIZIE N. 109 in data 27/10/1970.

L'unità ad uso laboratorio al piano terra corrisponde invece a quanto autorizzato con il PERMESSO DI COSTRUIRE N. 55 in data 29/09/2009.

Inoltre il progetto dell'anno 1969 riguardava la porzione est dell'attuale fabbricato che insisteva sulla Particella n. 230 (soppressa), mentre il progetto dell'anno 1970 riguardava la porzione ovest dell'attuale fabbricato che insisteva sulle Particella n. 306 (soppressa) e n.49.

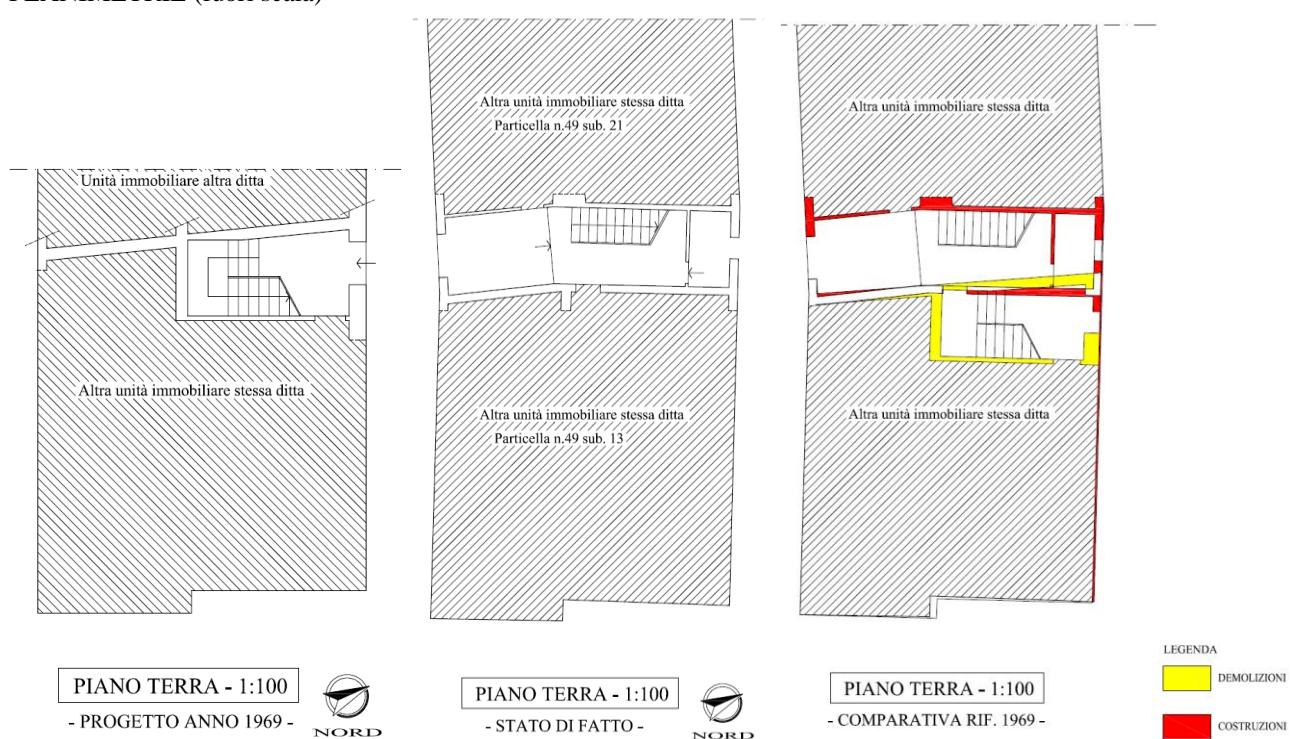
Tali difformità vengono così riassunte e indicate nelle sottostanti planimetrie: ([Allegato N.6](#))

### a) Confronto con Progetto relativo a "Autorizzazione per costruzioni edilizie N. 61 del 23/06/1969"

Piano terra:

- vano scala spostato a est rispetto all'esistente con ingresso a nord anziché a sud;
- mancanza del vano C.T.;
- altezza interna di ml.2,80 difforme da quella rilevata (circa ml.3,27 nella porzione sud e ml.3,10 in quella nord - media circa ml.3,18);

PLANIMETRIE (fuori scala)



Piano primo:

- vano scala spostato a est rispetto all'esistente;
- appartamento di superficie inferiore all'attuale e diversa distribuzione interna dei locali;
- spostamento di alcune aperture esterne;

- copertura a due falde diversa da quella realizzata del tipo a padiglione.

#### PLANIMETRIE (fuori scala)

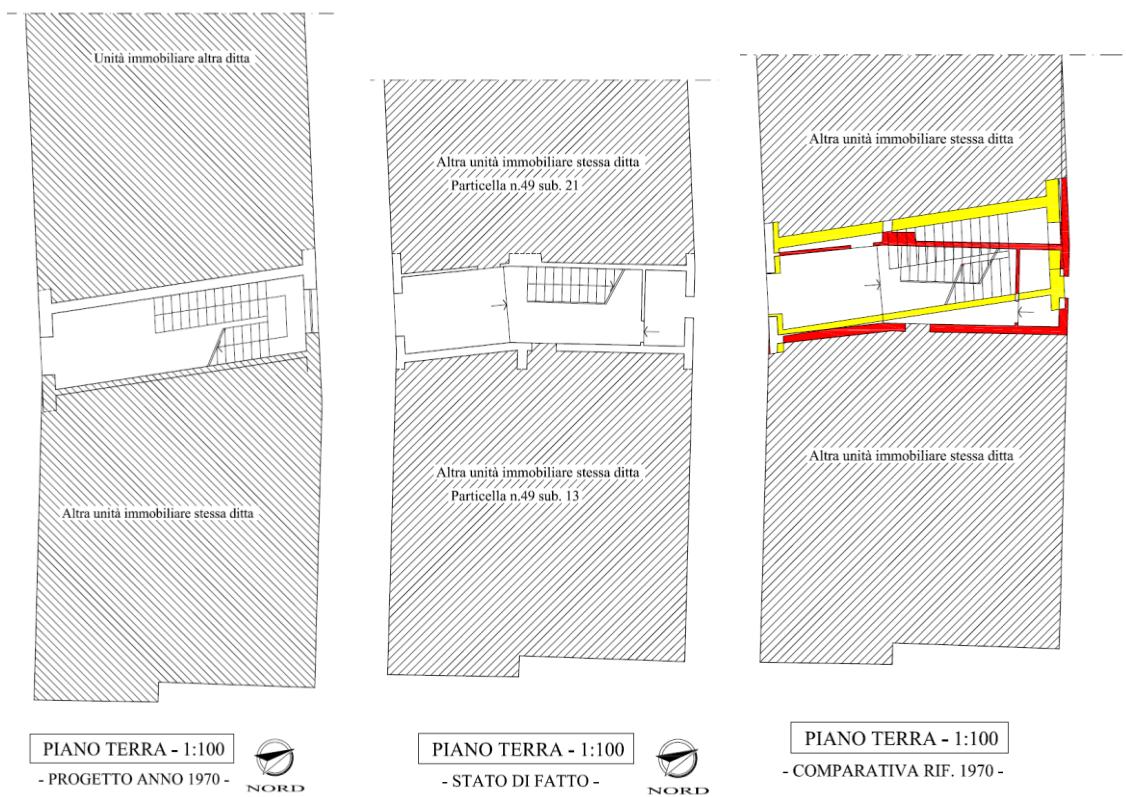


#### b) Confronto con Progetto relativo a “Autorizzazione per costruzioni edilizie N. 109 del 27/10/1970

Piano terra:

- vano scala spostato a ovest rispetto all'esistente;
- altezza interna di ml.2,65 difforme da quella rilevata (circa ml.3,27 nella porzione sud e ml.3,10 in quella nord - media circa ml.3,18);

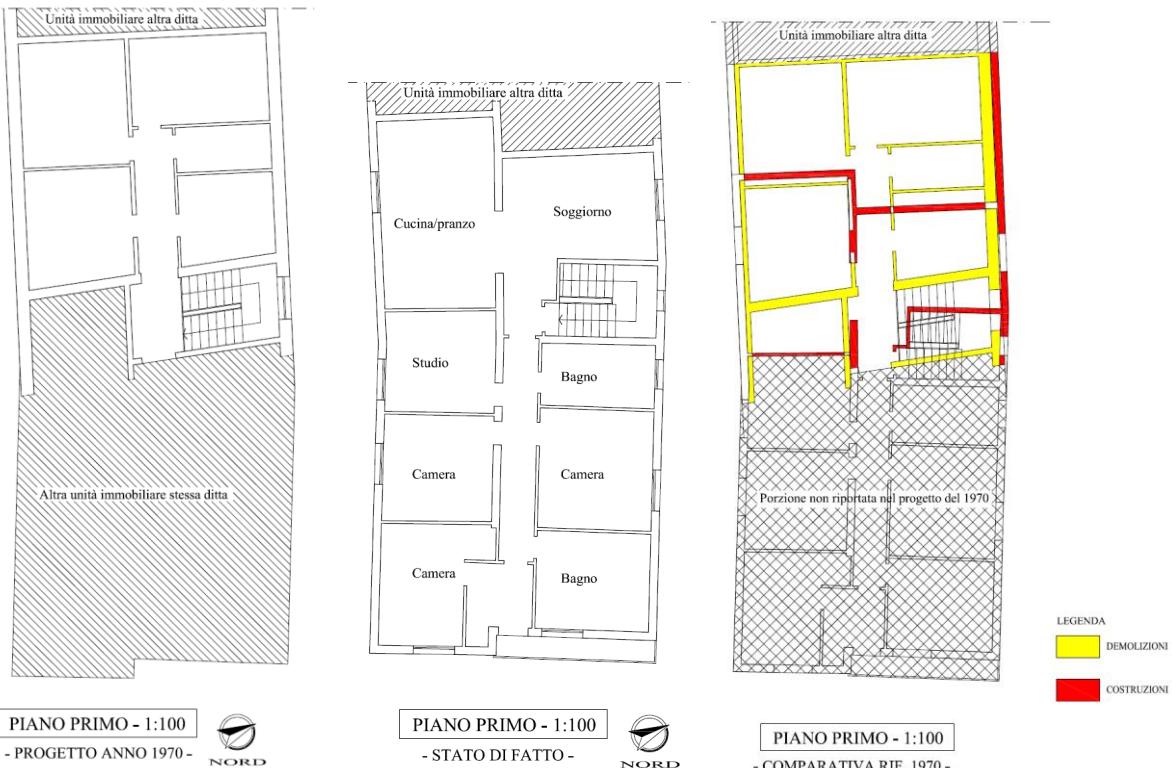
#### PLANIMETRIE (fuori scala)



## Piano primo:

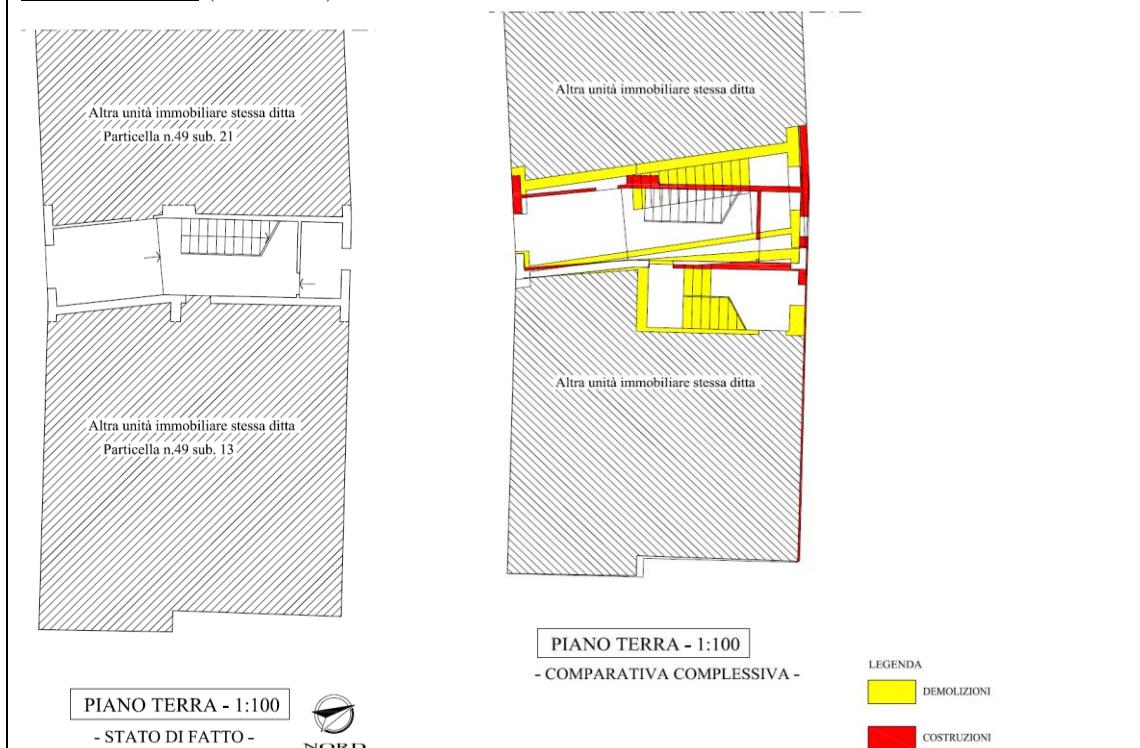
- vano scala spostato a ovest rispetto all'esistente;
- appartamento di superficie inferiore all'attuale con diversa distribuzione interna dei locali;
- spostamento di alcune aperture esterne;
- copertura a due falde diversa da quella realizzata del tipo a padiglione.

### PLANIMETRIE (fuori scala)



Inoltre viene di seguito riportato, in un'unica planimetria, il confronto tra quanto autorizzato negli anni 1969 e 1970 e lo stato dei luoghi rilevato.

### PLANIMETRIE (fuori scala)



## PLANIMETRIE (fuori scala)



## Sanabilità e costi

Da colloqui con i tecnici comunali è emerso che l’edificio non è sanabile in quanto realizzato in parziale difformità da quanto autorizzato; comunque poiché la demolizione delle opere abusive non può avvenire senza pregiudizio della parte di fabbricato costruito in conformità, si potrà procedere in base all’art.34 comma 2 del D.P.R. N.380/2001 del 06/06/2001, così come modificato dal D.L. n.69/2024, con istanza da presentare all’Ufficio Tecnico del Comune.

Si potrà pertanto attuare la cosiddetta “*fiscalizzazione*” che trova applicazione soltanto per interventi realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo all’intervento edilizio e interventi di ristrutturazione eseguiti in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire, i quali per legge dovrebbero essere rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell’abuso.

Al momento non risulta possibile quantificare l’importo della sanzione dovuta.

## 8. VALORE E VENDIBILITÀ'

### Consistenza

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI* emanate dall’Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell’unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

### A. Abitazione ai piani terra e primo (Catasto Fabbricati – Foglio 1 – Particella n.49 sub.12)

Per la determinazione della superficie commerciale delle unità, vengono adottati i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/2 delle logge e balconi coperti;
- 1/2 di portici;
- 2/3 di verande;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/4 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni dal 25% al 50% della superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
- 1/10 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al triplo della superficie dell'unità principale servita;
- 1/20 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al quintuplo della superficie dell'unità principale servita;
- 1/50 di giardini e cortili ad uso esclusivo eccedenti la superficie lorda pari al quintuplo della superficie dell'unità principale servita, con limitazione alla superficie accatastata o accatastabile al N.C.E.U;
- 2/3 per le autorimesse;
- 1/2 per i posti auto coperti;
- 1/5 per i posti auto scoperti.

#### Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra	Ingresso e C.T.	26,35	0,66	17,39
Primo	Abitazione	160,65	1,00	160,65
Primo	Terrazza	4,15	0,33	1,37
<b>TOTALE</b>				<b>179,41</b>

#### B. Laboratorio con accessori (Catasto Fabbricati, Foglio 1 – Particella n.49 sub.21)

Per la determinazione della superficie commerciale vengono adottati i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità.

## Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra	Laboratorio	136,80	1,00	136,80
<b>TOTALE</b>				<b>136,80</b>

### Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: “*Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*”.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: “*Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato*”.

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell’immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

#### A. Abitazione ai piani terra e primo (Catasto Fabbricati – Foglio 1 – Particella n.49 sub.12)

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Abitazione indipendente al piano terra con garage, ripostiglio e corte esclusiva
Ubicazione	Comune di Nove, Via Primo Maggio
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 1 - Particella n.426 sub.4 (A/3), sub.5 (C/6) e sub.3 (B.C.N.C.)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 21/12/2023, Rep.242.224 - Racc.99.041 Notaio Dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI)
Prezzo di vendita	€ 95.000,00 (Euro novantacinquemila/00 centesimi).

COMPARABILE B	
Descrizione	Abitazione distribuita su più piani con corte esclusiva e autorimessa al piano interrato
Ubicazione	Comune di Nove, Piazza Primo Maggio n.2
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 1 - Particella n.509 sub.5 (A/3) e sub.3 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 06/06/2024, Rep.20.468 - Racc.16.499 Notaio Dott. Stefano Loretto di Thiene (VI)
Prezzo di vendita	€ 70.000,00 (Euro settantamila/00 centesimi)



### COMPARABILE C

Descrizione	Edificio unifamiliare costituito da abitazione con pertinenti garage e scoperto esclusivo
Ubicazione	Comune di Nove, Via San Francesco n.18
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 4 - Particella n.573 sub.4 (A/3) e sub.3 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 28/12/2022, Rep.239.073 - Racc.96.542 Notaio Dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI)
Prezzo di vendita	€ 132.000,00 (Euro centotrentaduemila/00 centesimi)

Le tabelle utilizzate per determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura sono riportate nell' [Allegato N.14](#); è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili ad uso abitativo nel Comune di Nove (VI) ([Allegato N.16](#)).

*B. Laboratorio con accessori (Catasto Fabbricati, Foglio 1 – Particella n.49 sub.21)*

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

### COMPARABILE A

Descrizione	Laboratorio al piano interrato
Ubicazione	Comune di Nove, Via Martini snc
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 4 - Particella n.368 sub.5 (C/3)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 27/12/2021, Rep.4.639 - Racc.3.046 Notaio Dott. Giulio Di Mantino di Bassano del Grappa (VI)
Prezzo di vendita	€ 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00 centesimi).

### COMPARABILE B

Descrizione	Laboratorio con deposito ai piani terra e primo, tettoia e accessori
Ubicazione	Comune di Nove, Via Munari n.41
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 4 - Particella n.229 sub.9 (C/3)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 25/05/2023, Rep.25.357 - Racc.16.170 Notaio Dott. Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette (VI)
Prezzo di vendita	€ 58.334,00 (Euro cinquantottomilatrecentotrentaquattro/00 centesimi)

### COMPARABILE C

Descrizione	Laboratori adiacenti con relative aree di corte esclusive
Ubicazione	Comune di Nove, Via Martini n.126
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 5 - Particella n.243 sub.11 (C/3), e sub.4 (C/3)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 31/05/2022, Rep.237.067 - Racc.94.948 Notaio Dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI)
Prezzo di vendita	€ 120.000,64 (Euro centoventimila/64 centesimi)

Le tabelle utilizzate per determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura sono riportate nell' [Allegato N.15](#); non si è potuto eseguire il confronto con i dati di recenti

aggiudicazioni all'asta di immobili ad uso laboratorio nel Comune di Nove (VI) per assenza di unità con la stessa destinazione d'uso.

### **Valore di mercato attribuito**

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per gli immobili in oggetto si sono ottenuti i seguenti valori:

- Abitazione ai piani terra e primo (Catasto Fabbricati – Foglio 1 – Particella n.49 sub.12)

Valore di mercato arrotondato: **€ 102.500,00** (Euro centoduemila cinquecento/00).

- Laboratorio con accessori (Catasto Fabbricati, Foglio 1 – Particella n.49 sub.21)

Valore di mercato arrotondato: **€ 46.500,00** (Euro quarantaseimila cinquecento/00).

I valori sopra determinati sono riassunti nella sottostante tabella:

Unità	Valore di mercato
Abitazione	€ 102.500,00
Laboratorio con accessori	€ 46.500,00
<b>Valore di mercato complessivo</b>	<b>€ 149.000,00</b>

Tale valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura comprensivo delle parti coperte e scoperte di pertinenza, nonché di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni sopradescritti, è ragionevole ipotizzare per l'abitazione una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 30%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore degli immobili dovuti a difformità edilizie non sanabili i cui costi non sono al momento quantificabili, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e considerata inoltre la presenza di umidità di risalita sui muri.

- A. Abitazione ai piani terra e primo – Catasto Fabbricati – Foglio 1 – Particella n.49 sub.12

Voci in detrazione:

- 30% su € 102.500,00 = € 30.750,00.

Per il laboratorio è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore degli immobili dovuti a difformità edilizie sanabili o non, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e considerata inoltre la presenza di umidità di risalita sui muri.

- B. Laboratorio con accessori (Catasto Fabbricati, Foglio 1 – Part. n.49 sub.21)

Voci in detrazione:

- 15% su € 46.500,00 = € 6.975,00.

### **Valore base d'Asta degli immobili**

- A. Abitazione ai piani terra e primo – Catasto Fabbricati – Foglio 1 – Particella n.49 sub.12

Valore a base d'asta = € 102.500,00 – € 30.750,00= € 71.750,00 che si arrotondano ad **€ 72.000,00** (Euro settantaduemila/00).

- B. Laboratorio con accessori (Catasto Fabbricati, Foglio 1 – Part. n.49 sub.21)

Valore a base d'asta = € 46.500,00 – € 6.975,00= € 39.525,00 che si arrotondano ad **€ 39.500,00**

(Euro trentanovemilacinquecento/00)

Tali valori si intendono al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano le unità immobiliari, con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.

#### **Valore base d'asta complessivo Lotto**

Il valore a base d'asta complessivo del Lotto così risulta:

(€ 72.000,00 + € 39.500,00) = **€ 111.500,00** (Euro centoundicimila cinquecento/00).

#### **Giudizio di vendibilità'**

Sufficiente

#### **Forme di pubblicità**

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sui siti internet specializzati quali “astalegale.net”, “asteonline.it” e su quello del Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);
- pubblicazione sulla rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

#### **Valori medi aggiudicazioni precedenti ([Allegato N.16](#))**

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Inoltre, poiché mancano indicazioni specifiche circa lo stato e l'età degli immobili, cioè di quegli elementi necessari al fine di determinare valore unitari espressi in €/mq. comparabili per tipologia e caratteristiche a quelli delle unità oggetto di procedura, si ritiene che tali dati assumano un valore puramente indicativo.

Si procede di seguito con l'elaborazione dei dati ricavati con individuazione dei valori minimo e massimo e del valore ponderato (somma valori aggiudicati diviso somma superfici commerciali) applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati, con simulazioni valori di aggiudicazione e rapporto percentuale con valore a base d'asta indicato nelle perizie di stima.

Nelle sottostanti tabelle sono riportati i valori relativi all'unità immobiliare ad uso abitativo mentre non sono stati reperiti quelli relativi all'unità ad uso laboratorio per assenza di immobili con la stessa destinazione d'uso.

#### **TABELLA VALORI UNITA' AD USO ABITATIVO**

<b>Descrizione valori di aggiudicazione</b>	<b>Valore €/mq.</b>		<b>Simulazione</b>	<b>Percentuale</b>
Valore massimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	878	€ 157.522,42	219%
Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	492	€ 88.269,97	123%
Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	260	€ 46.646,73	65%

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativi all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferiscono a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 41% per gli immobili individuati alla categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) e del 41% per la categoria catastale C/3 (Laboratori per arti e mestieri).

In riferimento al Comune di Nove (VI) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 327,11%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 3,60.

## 9. STATO DI POSSESSO

### Debitori

Come da Comunicazioni di Stato Civile, di Stato di Famiglia e di Residenza Storico rilasciate dal Comune di Nove (VI) in data 12/09/2023, e confermato dal sopralluogo in data 13/06/2024, l'unità ad uso abitazione risulta occupata dagli esecutati mentre l'unità ad uso laboratorio è utilizzata da una delle figlie ([Allegato N.12](#)).

**Locazione:** no.

**Comodato:** no.

**Assegnazione al coniuge:** no

**Sine titulo:** no.

**Opponibilità (art. 2923 c.c.):** no.

## 10. VINCOLI E ONERI

**Pertinenze:** no

**Usufrutto, uso, abitazione:** no

**Servitù:** no

**Convenzioni edilizie:** no

**Vincoli storico-artistici:** no

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** no

### Altri vincoli o oneri

Nessuno

### Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di procedura non è costituito in condominio.

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):** nulla da segnalare.

## 11. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

### Titolo di acquisto dei debitori

- ATTO COSTITUTIVO DI UN GRUPPO EUROPEO DI INTERESSE ECONOMICO – GEIE – CON CONFERIMENTO DI BENI IMMOBILI in data 08/06/2020, Rep. N.20.665

Racc. N.12.831 Notaio Dott. Michele Gambino di Bassano del Grappa (VI), trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 11/06/2020 ai n.ri 4436 R.G. e 3097 R.P. attraverso il quale i signori e conferiscono nel costituito Gruppo Europeo di interesse economico denominato “ ” i seguenti immobili che venivano così identificati:

(...)

- per la quota indivisa pari ad 1/4 in piena proprietà di spettanza della Signora :
- abitazione sita nel Comune di Nove (VI) nella via Molini, posto al piano terra e primo e composto da sette vani e mezzo catastali.

Riportato detto immobile al catasto Fabbricati del Comune di Nove al foglio 1, particella 49 sub 12, via Molini n. 59, piano: T – 1, Cat. A/3, Cl. 3, vani 7,5, superficie catastale totale mq. 185, escluse aree scoperte mq. 184, R.C.Euro 503,55 (...)

- laboratorio sito nel Comune di Nove (VI) nella via Molini, posto al piano terra della superficie catastale di mq. 137.

Riportato detto immobile al catasto Fabbricati del Comune di Nove al foglio 1, particella 49 sub 21, via Molini n. 57, piano: T, Cat. C/3, Cl. 2, mq. 123, superficie catastale totale mq. 137, R.C.Euro 254,10. (...) ([Allegato N.10](#))

**N.B.:** tale atto riguarda anche altri beni che non fanno parte della presente relazione.

- ATTO DI CESSIONE DI QUOTA E DIVISIONE in data 03/08/2006, Rep. N.170.573 Racc. N.49.416 Notaio Dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI), trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 24/08/2006 ai n.ri 11381-11382 R.G. e 7228-7229 R.P. attraverso il quale i Signori e coniugi in regime di comunione legale dei beni, acquistano dai Signori e la quota indivisa di 1/5 dei seguenti immobili che venivano così identificati:

#### ATTO PRIMO: CESSIONE DI QUOTA

(...)

#### IN COMUNE DI NOVE

Catasto Fabbricati meccanografico foglio1 (uno) m.n.:

49 sub. 7 b.c.n.c. ai sub. dal 10 al 16 e al sub. 18 (corte);

(...)

49 sub. 11 Via Molini n. 57, p. T

categ. C/2 cl. 2 mq. 125 RC. €219,49;

49 sub. 12 Via Molini n. 59, p. T-1

categ. A/3 cl. 3 vani 7,5 RC. €503,55;

**N.B.:** tale atto riguarda l'acquisto della quota di 1/5 anche di altri beni che non fanno parte della presente relazione.

Nella seconda parte dell'Atto i Signori , e , convengono di addivenire alla divisione regolare della proprietà comune, tra gli altri, dei beni sopradescritti; gli immobili di spettanza dei Signori e venivano così identificati:

#### ATTO SECONDO: DIVISIONE

(...)

#### ASSEGNO PRIMO

Ai signori:

per la quota indivisa di 1/2 (una metà),

*predetto e in regime di comunione legale dei beni per la restante quota indivisa di 1/2 (una metà) che per loro giusta quota accettano il seguente immobile:*

*In Comune di NOVE*

*Catasto Fabbricati meccanografico foglio 1 (uno) m.n.:*

*49 sub. 11 Via Molini n. 57, p. T*

*categ. C/2 cl. 2 mq. 125 RC. €219,49;*

*49 sub. 12 Via Molini n. 59, p. T-1*

*categ. A/3 cl. 3 vani 7,5 RC. €503,55.*

*(...)*

*Unitamente alle unità di cui sopra viene assegnata la quota proporzionale delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. in particolare m.n.:*

*49 sub. 7 b.c.n.c. ai sub. dal 10 al 16 e al sub. 18 (corte). ([Allegato N.11](#))*

**N.B.:** si precisa che la Particella n.49 sub.11 categ. C/2 riportata nell'Atto, in seguito a VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/11/2009 Pratica n. VI0382894 in atti dal 26/11/2009 MAGAZZINO-LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI (n. 28912.1/2009), è diventata l'attuale Particella n.49 sub.21 categ. C/3 (...)

### **Regime patrimoniale**

In data 14/09/2023 il Comune di Marostica (VI) ha rilasciato l'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio dal quale risulta che gli esecutati Signori e si sono uniti in matrimonio in data 28/11/1971.

Nelle Annotazioni viene riportato quanto segue:

*Con atto in data 03/06/2021 Rep. n. 21849 a rogito del notaio Michele Gambino dei distretti notarili di Vicenza e di Bassano del Grappa gli sposi nata a il e nato a il hanno scelto il regime della separazione dei beni.*

Proprietaria dei beni per la quota di 1/4 è inoltre la Società “

*” iscritta alla Camera di Commercio di Treviso e Belluno. ([Allegato N.13](#))*

### **Elenco precedenti proprietari nel ventennio**

I beni in oggetto erano in ditta:

- fino al 08/06/2020: nato a ( ) il (C.F.) proprietario per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni con e per la quota di 2/4 come bene personale, nata a ( ) il (C.F.) proprietaria per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni con , in forza di Atto di divisione in data 03/08/2006, Rep. N.170.573 Notaio Dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI), trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 24/08/2006 ai n.ri 11382 R.G. e 7229 R.P.;
- fino al 03/08/2006: nato a ( ) il (C.F.) proprietario per la quota di 1/5, nato a ( ) il (C.F.) proprietario per la quota di 1/5, nata a ( ) il (C.F.) proprietaria per la quota di 1/5, nato a ( ) il (C.F.) proprietario per la quota di 1/5 e nato a ( ) il (C.F.) proprietario per la quota di 1/5, in forza di

- Successione in morte di nato a ( ) il (C.F.)  
                           ) deceduto in data , la cui denuncia di successione è stata registrata a  
                           Bassano del Grappa (VI) il al N. vol. n. UFFICIO DEL REGISTRO DI  
                           BASSANO DEL GRAPPA e ivi trascritta il ai NN. R.G. e R.P.,  
                           devoluta per legge ai figli.
- fino al 08/03/1988: nato a ( ) il (C.F.)  
                           ) per la quota di 1/1 per titoli anteriori al ventennio.

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

#### Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 08/05/2023 ai n.ri 4724 R.G. – 3442 R.P., Atto Uff. Giud. Tribunale di Vicenza in data 30/03/2023 rep. n.1252, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “ con sede a  
                           – C.F. , contro il Sig. nato a ( ) il (C.F.) per il diritto di proprietà per la quota di 1/8 in regime di comunione legale e per il diritto di proprietà per la quota di 2/4 in regime di bene personale, la Sig.ra nata a ( ) il (C.F.) per il diritto di proprietà per la quota di 1/8 in regime di comunione dei beni, la Società “ ” con sede a ( ) – (C.F. ), per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, e complessivamente per l'intero (quota 1/1) dell'Unità negoziale n.3

Immobili: Comune di Nove (VI)

#### Unità negoziale n.3

Catasto Fabbricati – Foglio 1:

- Particella n. 49 sub.12 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n. 49 sub.21 – Nat. C3 – LABORATORI PER ARTI E MESTIERI.

*N.B.: La nota di trascrizione del pignoramento riguarda inoltre altri immobili, intestati anche a terzi, che non fanno parte del compendio di cui alla presente relazione di stima.*

#### Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO Atto Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 10/11/2015 Numero di repertorio 3859, iscritta a Bassano del Grappa (VI) il 12/11/2015 ai n.ri 8327 R.G. – 1408 R.P., a favore di con sede a  
                           – C.F. , contro il Sig. nato a ( ) il (C.F.) per il diritto di proprietà per la quota di 3/4 relativamente all'unità negoziale n.3 – Capitale € 2.000.000,00, Interessi € 2.500,00, Spese € 2.500,00, Totale € 2.005.000,00.

#### Unità negoziale n. 3

Immobile n.1:

Comune di Nove (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1

- Particella n. 49 sub.12 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

Immobile n.2:

- Particella n. 49 sub.21 – Nat. C3 – LABORATORI PER ARTI E MESTIERI.

*N.B.: La nota di iscrizione del decreto ingiuntivo riguarda inoltre altri immobili, intestati anche a terzi, che non fanno parte del compendio di cui alla presente relazione di stima.*

### **Elenco delle formalità che saranno cancellate**

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, limitatamente ai beni oggetto della presente relazione.

Dalla data del 14/07/2023, a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico degli esecutati, certificata dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), a tutto il 25/09/2024 la situazione risulta invariata per quanto riguarda gli immobili che compongono il presente Lotto come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato N.4](#)).

## 12. LOTTI

### Opportunità di divisione in lotti

I beni che compongono il presente lotto non sono divisibili.

### Composizione e valore

Lotto unico costituito dalle seguenti unità: abitazione di tipo civile ai piani terra e primo e laboratorio con accessori al piano terra.

Valore € 149.000,00

Prezzo base d'Asta € **111.500,00**

### Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

## 13. COMODA DIVISIBILITÀ'

**Giudizio:** si tratta di beni non divisibili.

**Separazione quota:** no.

**Divisione totale:** no.

**Valore quota:** no.

## 14. OSSERVAZIONI FINALI

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:** nulla da segnalare.

Bassano del Grappa, 26 settembre 2024

L'esperto estimatore

Dott. Arch. Alfonso Pozza  
(sottoscrizione apposta digitalmente)

## **ALLEGATI**

1. Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.
2. Documentazione fotografica:
  - Foto dal n.1 al n. 44
3. Documentazione Catastale:
  - Estratto mappa Foglio 1, Comune di Nove (VI) – scala 1: 2.000;
  - Elaborato con Planimetria Dimostrazione grafica dei subalterni;
  - Elenco dei subalterni;
  - Planimetria u.i.u. – Foglio 1, Particella n. 49 sub.12;
  - Planimetria u.i.u. – Foglio 1, Particella n. 49 sub.21;
  - Visure
4. Documentazione ipo-catastale:
  - Relazione notarile;
  - Aggiornamento ispezioni
- 5.1 Documentazione Edilizia abitazione:

Abitazione

  - Autorizzazioni;
  - Elaborati grafici
- 5.2 Documentazione Edilizia Laboratorio:
  - Autorizzazioni;
  - Elaborati grafici
6. Elaborati grafici di rilievo:
  - Planimetrie abitazione piano terra e primo progetti approvati, stato di fatto e confronto
7. Documentazione urbanistica:
  - Estratto “P.R.C. - P.I. VARIANTE N.4 – Zonizzazione – Tav. n. 1 -Parte nord” scala 1:2.000;
  - Estratto “P.R.C. - PI – VARIANTE n.5 – Norme Tecniche” Anno 2021
8. Attestato di Prestazione Energetica Particella n.49 sub.12
9. Attestato di Prestazione Energetica Particella n.49 sub.21
10. Atto costitutivo di G.E.I.E. in data 08/06/2020
11. Atto di cessione di quota e divisione in data 03/08/2006
12. Atti e certificati:
  - Certificati di Stato di famiglia, di Residenza storico, Anagrafico di matrimonio e Estratto per riassunto dell’atto di Matrimonio dei debitori
13. Certificato della Camera di Commercio di Treviso e Belluno della società esecutata
14. Tabelle per determinazione valore immobili ad uso abitativo:
  - Tabella dei dati;
  - Rapporti mercantili;
  - Analisi dei prezzi marginali;
  - Tabella dei prezzi corretti;
  - Verifica attendibilità del Valore di stima;
  - Valori a base d’asta;
  - Confronto con precedenti aggiudicazioni all’asta;
  - Scheda dei beni comparabili (“A”, “B”, “C”) e dei beni stimati (“S”)
15. Tabelle per determinazione valore immobili ad uso laboratorio:
  - Tabella dei dati;

- Rapporti mercantili;
  - Analisi dei prezzi marginali;
  - Tabella dei prezzi corretti;
  - Verifica attendibilità del Valore di stima;
  - Valori a base d'asta;
  - Confronto con precedenti aggiudicazioni all'asta;
  - Scheda dei beni comparabili ("A", "B", "C") e dei beni stimati ("S")
16. Dati recenti aggiudicazioni all'asta immobili ad uso abitativo nel Comune di Nove (VI)