



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 62/2023 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/03/2025**

Identificazione beni: Beni in Cassola (VI), Viale San Giuseppe snc

Dati Catastali:

NCEU, foglio 7, p.lla 460, sub. 16 (C/6 posto auto), sub. 22
(C/6 autorimessa)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Marzio Dal Toso** - Viale d'Alviano, 21 36100 Vicenza

Mail: marzio.studio@alice.it – tel: 0444/922203

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie** - Via Volto, 63 36023 Costozza
di Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 62/2023, promossa da:

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/03/2025 ora 09.00

Esperto stimatore: Geometra Marzio dal Toso

Diritto pignorato (pag. 11): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 11): assenti

Tipologia bene pignorato (pag. 12): unità immobiliari ad uso posto auto ed autorimessa ubicate al piano terra ed interrato e situati all'interno di un complesso condominiale denominato “*Condominio San Giuseppe 2*”.



Ubicazione (pag. 10): via San Giuseppe, tra il civico 124 ed il civico 126 nel Comune di Cassola (VI)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 18):

Nuovo Catasto edilizio Urbano (NCEU)

Comune di Cassola, Foglio 7, P.lla 460, Sub. 16 – C/6, Sub. 22 - C6

Metri quadri (pag. 12): posto auto 20 m² circa, autorimessa 23.00 m² circa.

Stato di manutenzione (pag. 17): discreto

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 19): non rilevate

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 23/31):

SITUAZIONE URBANISTICA

Situazione irregolare: da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassola (VI) sono stati trovati i progetti iniziali:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1418 del 04/07/1986 (ampliamento edificio residenziale);
- Concessione edilizia n. 2046 del 17/07/1990 (ristrutturazione ed ampliamento fabbricato residenziale/commerciale);
- Concessione edilizia n. 2698 del 21/08/1991 (variante ad ampliamento fabbricato urbano commerciale).

Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi disegni depositati in Comune di Cassola (VI) si è riscontrato che quanto rilevato nell'autorimessa non sia conforme ai disegni depositati per i seguenti motivi:

Autorimessa Fg. 7, Mapp. 460, Sub. 22

- Diversa altezza (porzione soffitto h ml. 2,79 anziché 3,00);

Per quanto riguarda il posto auto si dichiara che lo stesso sia conforme ai disegni depositati.

Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza Costruttiva ed Esecutiva rapportata alla metratura in applicazione dall'Art. 34 bis DPR 380/2001 (*Comma 1BIS "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: dal 2% al 6% secondo la superficie utile dell'unità immobiliare).*

Essendoci variazioni prospettiche che interessano l'intero complesso condominiale, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale; tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale.



La situazione urbanistica delle unità è sanabile o con SCIA in Sanatoria, o con Legittimazione asseverata da tecnico abilitato (in base al DPR 380/01 e s.m.i. art 34 bis comma 3) con costo stimato, di circa, € **.800,00** + cassa professionale ed IVA (con costi decurtati dal prezzo di vendita). L'Ufficio Tecnico Comunale come da comunicazione fornita al Perito Estimatore, valuta di applicare una sanzione economica di €. 516,00 o di quanto previsto dall'ufficio tecnico comunale ed eventualmente Ufficio delle Entrate, già compresa nel costo precedentemente stimato.

Si precisa inoltre che l'autorimessa è priva di agibilità, poiché le Agibilità recuperate in Comune di Cassala riguardano solamente le residenze, i locali commerciali e lo studio; pertanto sarà necessario richiedere nuova Agibilità, incaricando un tecnico abilitato, previa redazione di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi del D.M. 37/08. Il prezzo per tale adempimento è compreso nella decurtazione del 15% del prezzo di stima.

SITUAZIONE CATASTALE

Posto auto Fg. 7, Mapp. 460, Sub. 16

Situazione regolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 17/06/1992. La planimetria del posto auto **è conforme** allo stato.

Autorimessa Fg. 7, Mapp. 460, Sub. 22

Situazione irregolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 17/06/1992. La planimetria dell'autorimessa **non è conforme** allo stato rilevato per i seguenti motivi:

- Diversa altezza interna.

La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € **400,00** + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.

Alla luce di quanto sopra si evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura. Anche le spese condominiali non versate dovranno essere saldate personalmente dall'aggiudicatario poiché, come per le spese catastali ed urbanistiche, non è stato possibile regolarizzarle nel corso della procedura. La procedura specifica finale andrà valutata con il proprio tecnico in concilio con tecnici Comunali e Catastali.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 44):

€ 21.310,00 (€ ventunmilatrecentodieci/00)



Date/valori comparabili reperiti (pag. 44):

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

Valore di vendita forzata proposto (pag. 44): il valore di vendita forzata proposto è pari a:

€ 17.100,00 (€. diciassettemilacento/00).

Valore debito: € 218.828,60 oltre interessi di mora, accessori e spese successivi.

Occupazione (pag. 17): OCCUPATO (SOLO SUB. 22)

Titolo di occupazione (pag. 17): Occupato con titolo – Contratto di Locazione n. 5576 serie 3T registrato a Bassano del Grappa (VI) il 09/10/2023 con scadenza il 10/09/2025.

Valore mutuo/Decreto ingiuntivo: Decreto Ingiuntivo n. 493/2022, R.G. 675/2022, depositato il 17/03/2022 presso il Tribunale di Vicenza.

Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente (Capitolo 8.1 pag. 37): Gli oneri giuridici gravanti sui beni che non sono stati cancellati nel contesto della procedura, oltre alle spese condominiali arretrate ultimi due anni (in questo caso non presenti), che saranno a carico dell'aggiudicatario sono:

- a) manutenzioni ordinarie e straordinarie condominiali impianti ed immobile;
- b) manutenzioni ordinarie e straordinarie unità private e impianti da adeguare DM 37/08 e s.m.i.;
- c) difformità catastali dei sub. 16 e 22 con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di: **€ 400,00** + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta ma resta a carico aggiudicatario);
- d) difformità urbanistico edilizie dei sub. 16 e 22 con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di: **€ 800,00** + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta, ma resta a carico aggiudicatario);
- e) richiesta nuova pratica Agibilità per l'autorimessa sub. 22, previa redazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi del D.M. 37/08 con costo decurtato dal prezzo a base d'asta, tale onere rimane a carico dell'aggiudicatario.

Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (Capitolo 8.1 pag. 37):



L'esperto indica di seguito gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura; in particolar modo si segnalano:

- a) iscrizioni ipotecarie (vedi Capitolo 8.2 pag. 49);
- b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi ecc.) (vedi Capitolo 8.2 pag. 39);
- c) Decreto Ingiuntivo n. 493/2022, R.G. 675/2022, depositato il 17/03/2022 presso il Tribunale di Vicenza;
- d) eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli (vedi Capitolo 7.2 pag. 31);

APE (pag. 17): Non necessaria ai sensi del DLgs 192/2005 Art. 3 Comma C/3 lett. 13 in quanto gli immobili sono privi di impianto termico e sono ad uso posto auto/autorimessa.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 23/31): vedasi cap. 16 - Osservazioni finali ed in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.1.

- Sanatoria Urbanistica/Legittimazione tecnico Abilitato (con costi detratti dal prezzo di vendita);
- Aggiornamento catastale (con costi detratti dal prezzo di vendita);
- Adeguamento impianti ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.;
- Decreto Ingiuntivo n. 493/2022, R.G. 675/2022, depositato il 17/03/2022 presso il Tribunale di Vicenza;

Lotti (pag. 46): trattasi di **LOTTO UNICO**

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. 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 e le aree scoperte i perimetri edifici e 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 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, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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.



SOMMARIO

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | SCHEDA SINTETICA E INDICE | 2 |
| 2. | SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI | 10 |
| 3. | IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE..... | 10 |
| 3.1 | Descrizione sintetica e ubicazione dei beni | 10 |
| 3.2 | Diritto pignorato e identificazione catastale beni | 11 |
| 3.3 | Confini N-E-S-O..... | 11 |
| 3.4 | Descrizione dettagliata dei beni..... | 12 |
| 3.5 | Certificazione energetica | 17 |
| 4. | STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE..... | 17 |
| 4.1 | Possesso..... | 17 |
| 4.2 | Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione | 17 |
| 5. | ASPETTI CATASTALI | 18 |
| 5.1 | Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni | 18 |
| 5.2 | Intestatari catastali storici | 19 |
| 5.3 | Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento..... | 19 |
| 5.4 | Giudizio di conformità catastale | 19 |
| 6. | RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA | 27 |
| 6.1 | Elenco proprietari nel ventennio e titoli | 27 |
| 7. | ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI | 27 |
| 7.1 | Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità..... | 27 |
| 7.2 | Abusi/difformità riscontrati | 28 |
| 7.3 | Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi | 32 |
| 7.4 | Perimetro del “mandato” | 33 |
| 8. | ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE | 34 |
| 8.1 | Oneri e vincoli | 34 |
| 8.2 | Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 21/03/2024) | 36 |
| 8.3 | Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura | 37 |
| 9. | SUOLO DEMANIALE..... | 37 |
| 10. | USO CIVICO O LIVELLO..... | 37 |



| | | |
|------|--|----|
| 11. | SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO | 37 |
| 11.1 | Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni..... | 37 |
| 12. | VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI | 38 |
| 12.1 | Metodo di valutazione | 38 |
| 12.2 | Stima del valore di mercato | 38 |
| 12.3 | Determinazione del valore a base d'asta..... | 39 |
| 12.4 | Confronto con trasferimenti pregressi | 43 |
| 12.5 | Giudizio di vendibilità' | 43 |
| 13. | VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' | 43 |
| 14. | RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO | 44 |
| 14.1 | Dati e residenza del del debitore esecutato | 44 |
| 14.2 | Stato civile e regime patrimoniale del debitore | 44 |
| 15. | LOTTE | 44 |
| 16. | OSSERVAZIONI FINALI | 44 |
| 17. | ELENCO ALLEGATI..... | 45 |



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'accettazione dell'incarico professionale ricevuto in data 10/12/2024.

Sono successivamente susseguite:

- giuramento telematico non eseguito;
- richiesta documentazione catastale eseguita in data 25/11/2024 e 10/12/2024;
- deposito richiesta di contratti e comodati in data 12/12/2024 e 09/01/2025 e ricevimento di lettera attestante la presenza degli stessi in data 09/01/2025 e ricevimento della copia del contratto in data 17/01/2025 (si precisa che il contratto d'affitto registrato riguarda solo l'autorimessa sub. 22 e non il posto auto Sub 16);
- deposito della richiesta di accesso alla documentazione urbanistica eseguito in data 15/02/2023 e 04/03/2025 con ricevimento della documentazione in data 24/04/2023 e aggiornamento ancora in attesa di ricevimento;
- eseguito sopralluogo in data 10/01/2025;
- deposito richiesta documentazione anagrafica in data 12/12/2024 e 03/01/2025 con ricevimento dei documenti in data 13/12/2024, 02/01/2025 e 16/01/2025;
- eseguite Ispezioni Ipotecarie in data 27/02/2025;
- prezzo di stima formulato in data 11/03/2025.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Gli immobili oggetto di perizia consistono in un posto auto sito al piano terra e di una autorimessa ubicata al piano terra nel Comune di Cassola (VI), in Viale San Giuseppe.

Gli stessi sono ubicati all'interno di un complesso condominiale. Nella particella interessata dai beni oggetto di perizia insistono rispettivamente:

n°1 unità residenziali,

n°3 garages,

n°1 ufficio,

n°2 negozi,

n°3 magazzino;

n°5 beni comuni non censibili.

Si accede al posto auto attraverso la corte comune sub. 12 mentre l'ingresso dell'autorimessa avviene attraversando inizialmente lo scivolo sub. 13, successivamente la corte comune sub. 14 ed in fine la corte sub. 15. L'immobile condominiale è privo di ascensore.

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



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto reale pignorato RISULTA ESSERE CONFORME a quanto dichiarato nell'atto di acquisto e precisamente:

proprietà per la quota di 1/1 intestata a

-

di POSTO AUTO SITO AL PIANO TERRA e di AUTORIMESSA SITA AL PIANO INTERRATO posti nel Comune di Cassola (VI) ubicati all'interno in un complesso condominiale denominato "Condominio San Giuseppe 2".

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano essere identificati catastalmente con:

- ~ Comune di Cassala, Fg. 7, mapp. 460, sub. 16 - Categoria C/6 (*classe 1[^] - consistenza mq. 19 – Via San Giuseppe P.T. dati non presenti nei dati del pignoramento*) – Posto auto
- ~ Comune di Cassala, Fg. 7, mapp. 460, sub. 22 - Categoria C/6 (*classe 2[^] - consistenza mq. 20 – Via San Giuseppe P.S1 dati non presenti nei dati del pignoramento*) – Autorimessa

I beni pignorati per quanto indicato nelle Visure Catastali datate 27/11/2024 risultano essere, identificati catastalmente con:

- ~ Comune di Cassala, Fg. 7, mapp. 460, sub. 16 - Categoria C/6 - Classe 1[^] - Consistenza 19 mq - Via San Giuseppe Piano terra – *Posto auto*
- ~ Comune di Cassala, Fg. 7, mapp. 460, sub. 22 - Categoria C/6 - Classe 2[^] - Consistenza 20 mq - Via San Giuseppe Piano S1 – *Autorimessa*

3.3 Confini N-E-S-O

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

- A Nord con la particella identificata con il Fg. 7 Mapp. 462;
- A Est con la particella identificata con il Fg. 7 Mapp. 1161, 803, 2116, 2117;
- A Sud con la particella identificata con il Fg. 7 Mapp. 461, 114;
- A Ovest con la strada comunale "Via San Giuseppe".

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Cassola, Fg. 7, mapp. 460, sub. 16 (posto auto) confina, per:

la parte prettamente residenziale ad uso accessorio (posto auto) che si sviluppa al piano terra del complesso condominiale

- a Nord confina con altra unità immobiliare particella 460 Sub. 12;
- ad Est confina con altre unità immobiliari particella 460 Sub. 17 e 20;
- a Sud confina con altre unità immobiliari particella 460 Sub. 13 e 20;
- a Ovest confina con altra unità immobiliare particella 460 Sub. 12.

l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Cassola, Fg. 7, mapp. 460, sub. 22 (posto auto) confina, per:



la parte prettamente residenziale ad uso accessorio (autorimessa) che si sviluppa al piano interrato del complesso condominiale

a Nord confina con altra unità immobiliare particella 460 Sub. 8 e terrapieno particella 460;

ad Est confina con altre unità immobiliari particella 460 Sub. 8 e 15;

a Sud confina con altre unità immobiliari particella 460 Sub. 14;

a Ovest confina con terrapieno particella 460.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati all'interno di un condominio collegato con Via San Giuseppe. Il condominio è privo di ascensore. Il condominio è stato oggetto recentemente d'interventi edilizi di manutenzione straordinaria per problemi d'infiltrazioni nel negozio al piano terra, provenienti dal tetto piano del locale commerciale. Gli stessi non sono ancora stati completati, a causa di una vertenza legale in corso R.G. 3118/24 contro _____ per richiesta danni, ad oggi sospesa per avvio transazione (Informazioni dell'Amministratore Condominiale).

L'autorimessa (Sub. 22), collocata al piano interrato, ha altezza interna utile di mt. 2,79 e modesta porzione ml. 3,00. Ha accesso attraverso uno scivolo comune ed un'area di manovra collegati con Via San Giuseppe. E' presente un cancello a chiusura dell'area di manovra automatizzato ma ad oggi l'automazione è compromessa e non funzionante e pertanto il cancello risulta essere sempre aperto. L'unità immobiliare ad uso autorimessa ha pareti in cls. e pavimento in ceramica. Il portone di accesso è in lamiera, non automatizzato. L'impianto elettrico risale all'epoca di realizzazione dell'immobile (1991). Non è stata trovata documentazione di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. (accesso agli atti comunali, allegati all'agibilità); gli impianti dovranno essere verificati e manutentati con eventuale adeguamento ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i..

E' presente inoltre un posto auto scoperto (Sub. 16). Lo stesso è realizzato con pavimento in betonelle e presenta delle aiuole munite di cordoli che limitano la fruibilità del posto auto. Sul posto auto è collocata un'unità esterna di climatizzatore dismessa, priva di ogni tubazione (solo motore esterno e carter appoggiati a delle betonelle) che dovrà essere portata in pubblica discarica. Il posto auto presenta inoltre un dissuasore di sosta che potrà essere dotato di lucchetto personale, al fine dell'utilizzo esclusivo del posto auto. Nello stallo auto insiste inoltre una servitù di scarico acque piovane provenienti dall'attigua fioriera e di una caditoia con relative tubazioni di scarico interrate.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si utilizzati i seguenti indici:

- *Superficie principale* *coefficiente 1,00*

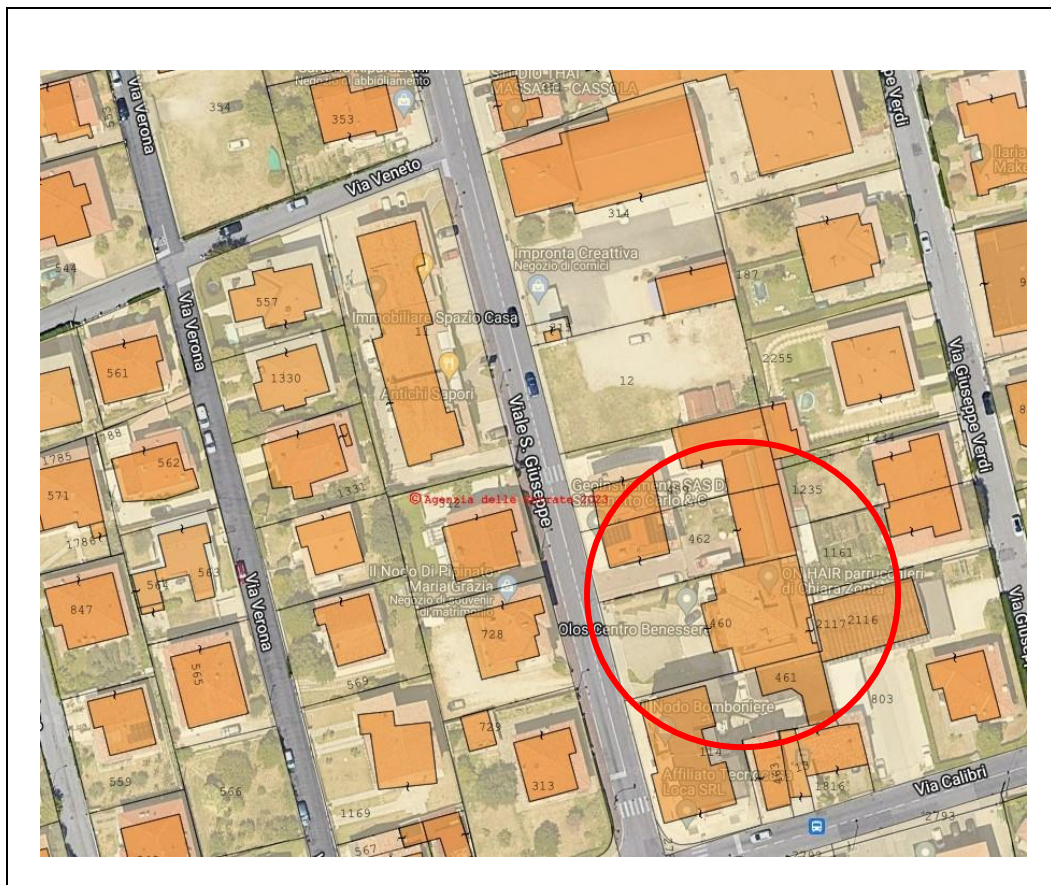
Si riporta di seguito la superficie commerciale dell'immobile:

La superficie reale delle unità immobiliari risulta essere:

- Posto auto mq. 20,00
- Autorimessa mq. 23,30

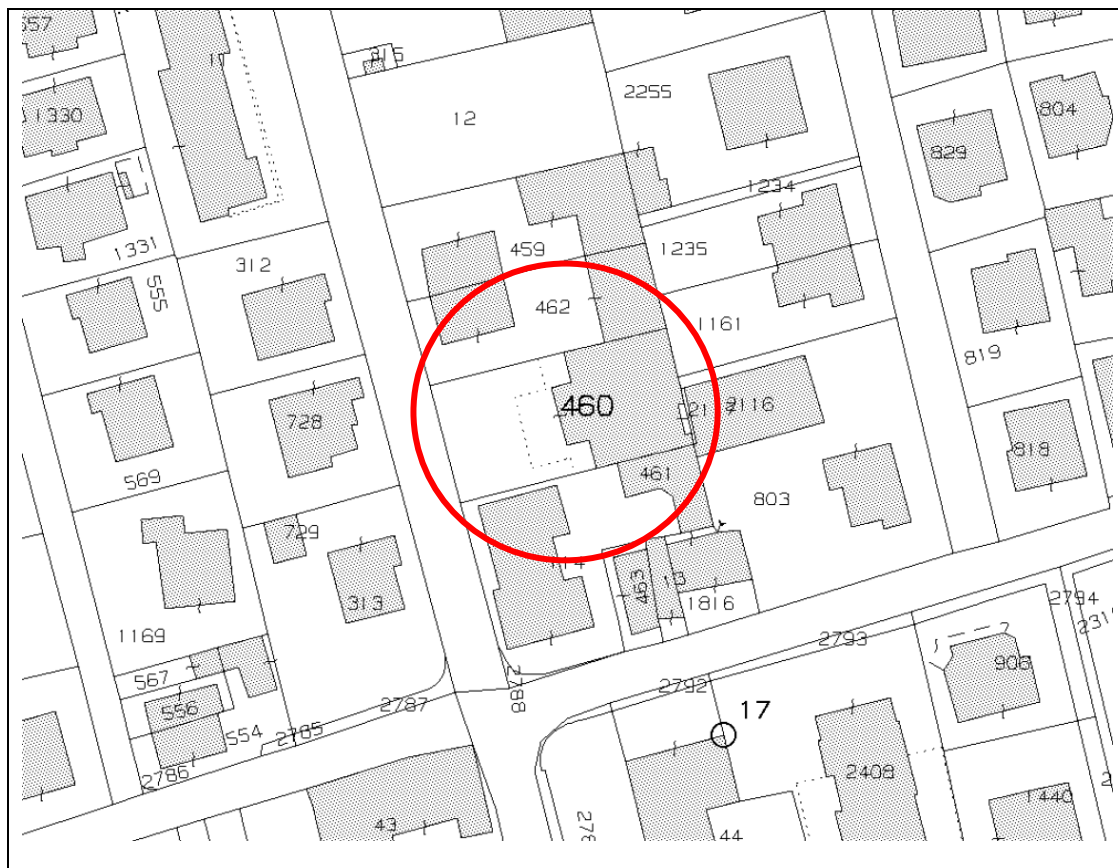


Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore effettua una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI:



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.






Estratto mappa catastale.

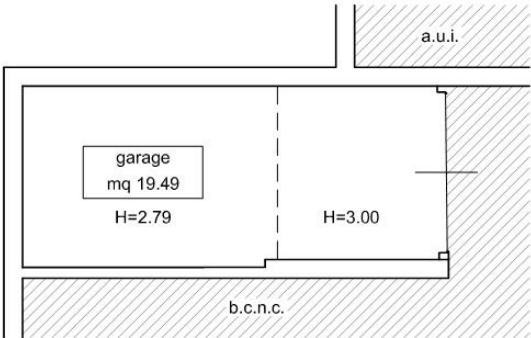


Planimetria immobili

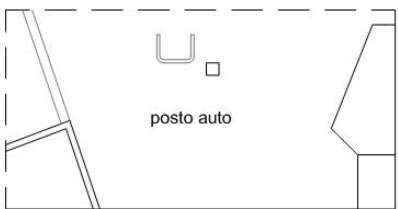

| | | | |
|---|--|------------------|--------------|
|  STUDIO TECNICO geometra marzio dal toso viale d'alviano n°21 36100 vicenza tel. e fax 0444/922203 e-mail marzio.studio@alice.it www.studiomarziodalto.it | OGGETTO: perizia di stima | | |
| | IMMOBILE: Viale San Giuseppe n° SNC - Cassola (VI) | | |
| | PROPRIETA': Omissis | | |
| | stato rilevato | DATA: Marzo 2025 | SCALA: 1:100 |

SUPERFICI AL LORDO MURATURE:

| | |
|--------------|----------|
| Autorimessa: | 23,30 mq |
| Posto auto: | 20,00 mq |



PIANTA PIANO INTERRATO
1:100



PIANTA PIANO INTERRATO
1:100




Foto immobili



Foto n. 1 – Posto auto



Foto n. 2 – Scivolo di accesso alle autorimesse



Foto n. 3 – Posto auto



Foto n. 4 – Posto auto





Foto n. 5 – Autorimessa



Foto n. 6 – Interno autorimessa

Le condizioni delle unità residenziale pignorate, complessivamente, sono **discrete**.

3.5 Certificazione energetica

non è necessario ai sensi del DLgs 192/2005 Art. 3 Comma C/3 lett. 13 in quanto l'immobile è privo di impianto termico ed è ad uso deposito/autorimessa.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

I beni pignorati, da sopralluogo effettuato e dalla documentazione prodotta, risulta essere occupato.

Da verifica di eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa del 12/12/2024 risulta che sussiste un contratto di locazione registrato negli ultimi 10 anni a nome della sig.ra _____ per la sola autorimessa

Sub. 22. In particolar modo trattasi del Contratto di Locazione n. 5576 serie 3T prorogato fino al 10/09/2025 per un rispettivo annuo pari ad €. 1080,00.

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Autorimessa sub 22: si considera, in base alla zona, alla tipologia, all'accesso, al piano, allo stato manutentivo complessivo, ed ai prezzi di mercato della zona che il contratto d'affitto esistente n. 5576 serie 3T risulti congruo e si confermano i 90 euro mensili.

Per quanto riguarda il posto auto Sub 16, considerato che l'immobile oggetto di perizia risulta NON essere occupato, non viene quantificato il canone di locazione.



5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

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

Presso la Sezione Catasto Vicenza la mappa d'impianto (Vedi All. 2) identifica la particella iniziale con Comune di Cassola (VI) Comune di Cassola al Fg. 1, sez. B mapp. **12** come da impianto meccanografico del 31/03/1974 risultante da mappa d'impianto del 1890/1900.

Dalla visura storica al Catasto Terreni risultano essere state presentate le seguenti variazioni catastali:

Fg. 7 Mappale 460

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/1994

Particella Fg. 7, Mapp. 460 – ente urbano – Mq. 796

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

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

Particella Fg. 7, Mapp. 460 – ente urbano – Mq. 796

Dalla visura storica al Catasto Fabbricati risultano essere state presentate le seguenti variazioni catastali (variazione dalla più recente alla più remota):

Mappale 460 Sub. 16 Posto Auto

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Particella Fg. 7, Mapp. 460 – Sub. 16 - Categoria C/6 – Classe 1 - Consistenza 19 m²

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

Particella Fg. 7, Mapp. 460 – Sub. 16 - Categoria C/6 – Classe 1 - Consistenza 19 m²

VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/06/1992

Particella Fg. 7, Mapp. 460 – Sub. 16 - Categoria C/6 – Classe 1 - Consistenza 19 m²

VARIAZIONE del 17/06/1992 in atti dal 15/12/1998 FRAZIONAM, ALTRE VAR.,P.F. 98/99 CONT. STOR. DA VERIF. (n. 4718/1992)

Dalla visura storica al Catasto Fabbricati risultano essere state presentate le seguenti variazioni catastali (variazione dalla più recente alla più remota):

Fg. 7 Mappale 460 Sub. 22 Autorimessa



Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Particella Fg. 7, Mapp. 460 – Sub. 22 - Categoria C/6 – Classe 2 - Consistenza 20 m²

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

Particella Fg. 7, Mapp. 460 – Sub. 22 - Categoria C/6 – Classe 1 - Consistenza 20 m²

VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/06/1992

Particella Fg. 7, Mapp. 460 – Sub. 22 - Categoria C/6 – Classe 1 - Consistenza 20 m²

VARIAZIONE del 17/06/1992 in atti dal 15/12/1998 FRAZIONAM, ALTRE VAR.,;P.F. 98/99 CONT. STOR. DA VERIF. (n. 4718/1992)

5.2 Intestatari catastali storici

Gli intestatari catastali storici durante il ventennio antecedente il pignoramento, come da visura storica del Catasto Fabbricati, Fg. 7, Mapp. 460, sub. 16, 22 sono i seguenti (dal meno recente al più recente):

Situazione degli intestati dal 17/06/1992 ()*

Situazione degli intestati dal 19/07/1990

() si precisa che per un errore da parte dell'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, la situazione degli intestati non è correttamente indicata poiché la più recente dovrebbe essere a nome di a seguito della trascrizione dell'Atto di Compravendita del 19/07/1990, e non a seguito della registrazione della variazione del 17/06/1992, a nome dei sigg.*

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Non vi sono osservazioni

5.4 Giudizio di conformità catastale

Il sottoscritto Perito Estimatore, a seguito della sovrapposizione delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio con lo stato reale dei luoghi espone di seguito le difformità riscontrate:

Posto auto Fg. 7, Mapp. 460, Sub. 16

Situazione regolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 17/06/1992. La planimetria del posto auto è conforme allo stato.



Autorimessa Fg. 7, Mapp. 460, Sub. 22

Situazione irregolare: ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 17/06/1992. La planimetria dell'autorimessa non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:

- Diversa altezza interna.

La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € **400,00** + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.

Alla luce di quanto sopra si evidenzia che la regolarizzazione catastale (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Si allegano di seguito copia delle planimetrie catastali dei beni, dell'elaborato planimetrico, della mappa catastale, e della sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.



Planimetrie catastali dei beni.

data presentazione: 17/06/1992 - Data: 27/11/2024 - n. T189986 - Richiedente: DLTMRZ69E15L840D

MODULARIO
F. rig. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASSOLA via viale SAN GIUSEPPE civ.

PIANTA PIANO TERRA

ALTRE UNITA STESSA DITTA

Posto auto scoperto

ALTRE UNITA STESSA DITTA

ORIENTAMENTO
Nord

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativo catastale: 27/11/2024
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4
n. 460 sub. 16
data 20.05.92 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

4718

Comune di CASSOLA (CO37) - < Foglio 7 - Particella 460 - Subaltemo 16 >
VIALE SAN GIUSEPPE Piano T.

Mapp. 460 sub. 16

Data presentazione: 17/06/1992 - Data: 27/11/2024 - n. T189987 - Richiedente: DLTMRZ69E15L840D

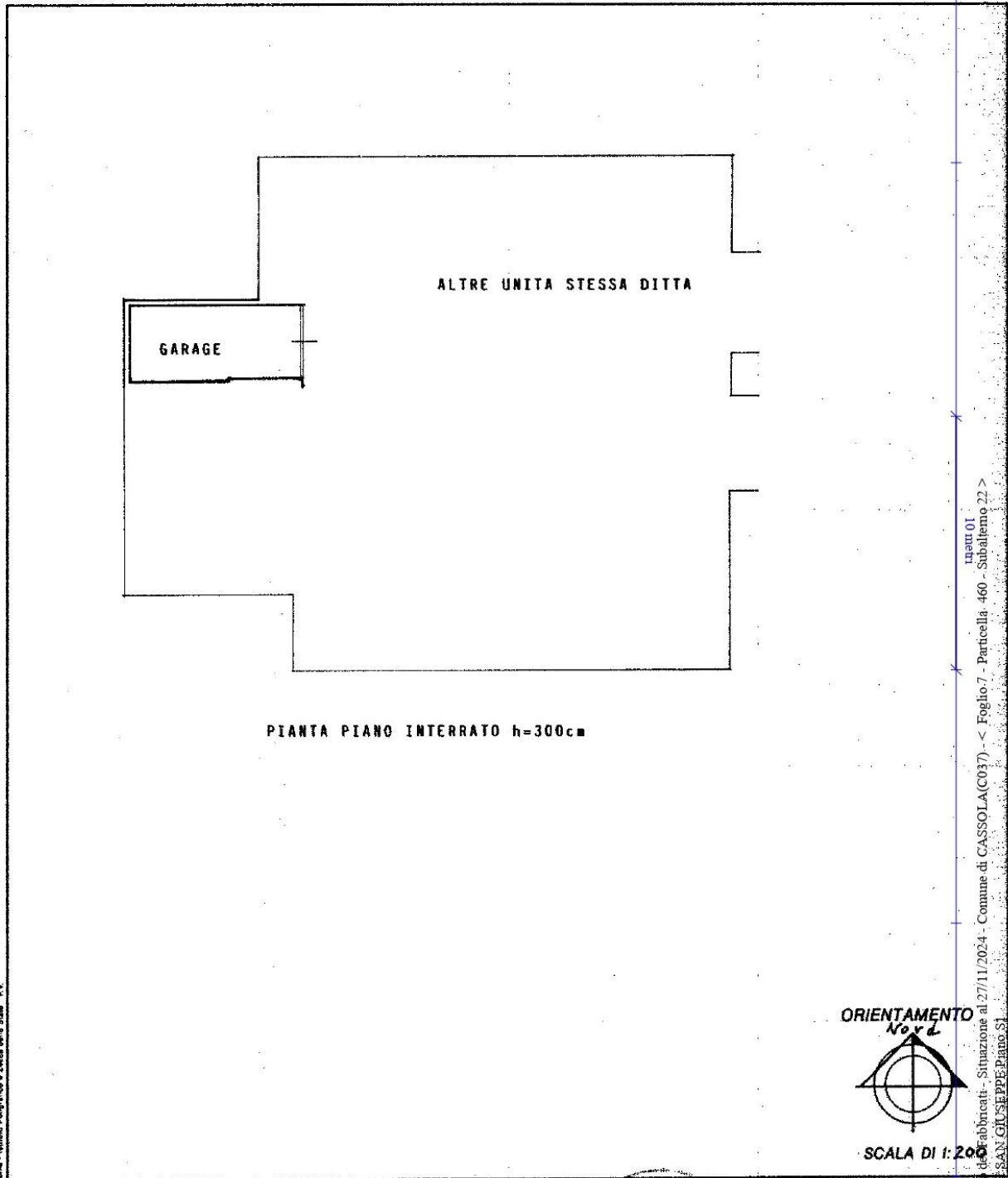
MODULARIO
F. fig. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BM (CEU)

LIRE
250Planimetria di u.i.u. in Comune di CASSOLA via viale SAN GIUSEPPE civ.Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

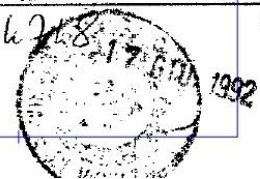
Forma planimetria in atti

Data presentazione: 17/06/1992 - Data: 27/11/2024
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4/G
n. 460 sub. 22

.....

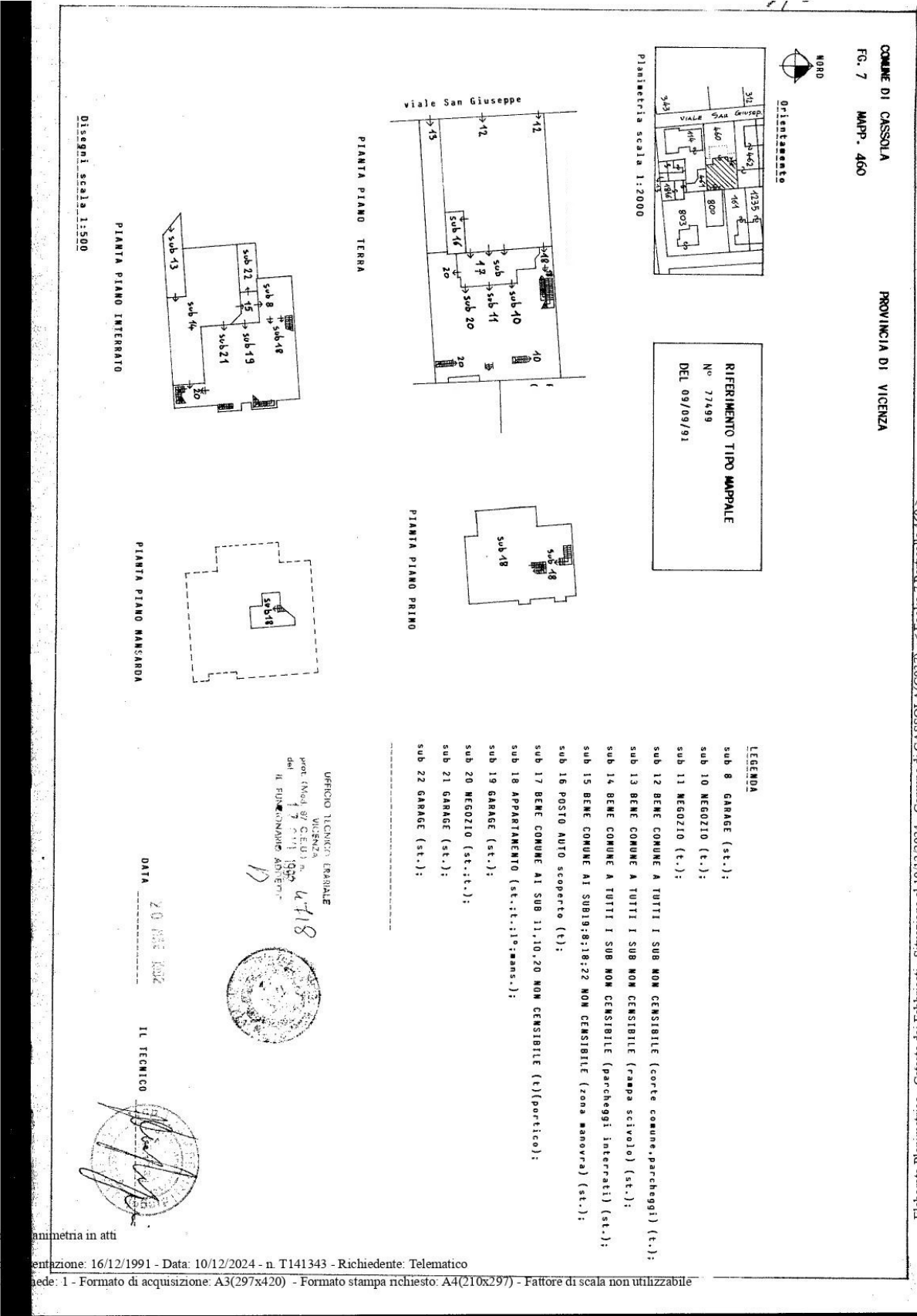
M I U
Mapp. 460 sub. 22

RISERVATO ALL'UFFICIO

Cassa di abbiccati - Situazione al 27/11/2024 - Comune di CASSOLA(CO37) - < Foglio 7 - Particella 460 - Subalmeno 22 >
VIALE SAN GIUSEPPE Piano S1

Estratto elaborato planimetrico dei beni

Data presentazione: 16/12/1991 - Data: 10/12/2024 - n. T141343 - Richiedente: Telematico



Estratto mappa catastale



Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

data presentazione: 17/06/1992 - Data: 27/11/2024 - n. T189986 - Richiedente: DLTMZRZ69E15L840D

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASSOLA via viale SAN GIUSEPPE civ.

PIANTA PIANO TERRA

ALTRE UNITA STESSA DITTA

Posto auto scoperto

ALTRE UNITA STESSA DITTA

ORIENTAMENTO Nord

SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

4718

Dichiarazione di N.C. ☐ Cc
Denuncia di variazione ☒
Ultima planimetria in aut.

Data presentazione: 27/11/2024
Totale schede: 1
Formato di acquisizione: A4
n. 460 sub. 16

data

Mapp. 460 sub. 16

Data presentazione: 17/06/1992 - Data: 27/11/2024 - n. T189987 - Richiedente: DLTMRZ69E15L840D

MODULARIO
F. fig. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BM (CEU)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASSOLA via viale SAN GIUSEPPE civ.

ALTERE UNITA STESSA DITTA

GARAGE

PIANTA PIANO INTERRATO h=300cm

ORIENTAMENTO
Nord

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/06/1992 - Data: 27/11/2024
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4
n. 460 sub. 22

RISERVATO ALL'UFFICIO

6248 17-6-1992

Catasto dei fabbricati - Situazione al 27/11/2024 - Comune di CASSOLA(C037) - < Foglio 7 - Particella 460 - Subalterno 22 >
VIALE SAN GIUSEPPE Piano S1

Mapp. 460 sub. 22

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

L'esperto stimatore dovendo procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà ("inter vivos" a carattere traslativo) trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento, riporta di seguito gli estremi degli atti registrati e trascritti:

Atto del 19/07/1990

Soggetti:

Titolo: Atto di **compravendita** del Notaio Valerio Grisigni Manetti di Bassano del Grappa (VI) Rep. 95970 Racc. 16194 del 19/07/1990, Registrato a Bassano del Grappa (VI) il 23/07/1990 al n. 983 serie 2V e Trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 24/07/1990 ai nn. Rp/Rg 3376/4303 con il quale la sig.

acquista da

i beni riportati nella voce successiva.

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Da ispezioni Ipotecarie e nelle relative note di trascrizione, non sono state trovate ulteriori informazioni; l'Agenzia delle Entrate ha rilasciato copia della Nota di Trascrizione (scansione del documento originale), completa senza riportare il quadro D.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito dell'accesso agli atti avvenuto presso l'Ufficio Tecnico di Cassola con richiesta protocollata in data 13/06/2024 e con ricevimento della documentazione in data 02/10/2024 si è riscontrato che per gli immobili in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

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



- Concessione edilizia n. 2046 del 17/07/1990 (ristrutturazione ed ampliamento fabbricato residenziale/commerciale);
- Concessione edilizia n. 2698 del 21/08/1991 (variante ad ampliamento fabbricato urbano commerciale)

Si precisa inoltre che:

- Gli immobili non sono stati realizzati in ambito di Piani Urbanistici Attuativi e pertanto non si è reso necessario acquisire documentazione relativa a “Convenzione Urbanistiche”;
- L'autorimessa è priva di agibilità, poiché le Agibilità recuperate in Comune di Cassala riguardano solamente le residenze, i locali commerciali e lo studio; pertanto sarà **necessario richiedere nuova Agibilità**, incaricando un tecnico abilitato, previa redazione di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi del D.M. 37/08. Il prezzo per tale adempimento è compreso nella decurtazione del 15% del prezzo di stima.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Il Tecnico Estimatore ha provveduto alla verifica urbanistica dell'immobile pignorato ed espone quanto segue:

da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassola (VI) sono stati trovati i progetti iniziali ed i Certificato di Agibilità.

Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi disegni depositati in Comune di Valdagno (VI) si è riscontrato che quanto rilevato nell'appartamento e nell'autorimessa **non sia conforme** ai disegni depositati per i seguenti motivi:

Situazione regolare:

Posto auto Fg. 7, Mapp. 460, Sub. 16

Situazione irregolare:

Autorimessa Fg. 7, Mapp. 460, Sub. 22

- Diversa altezza interna (porzione h. 2,79 anziché h. 3,00).

Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza Costruttiva ed Esecutiva rapportata alla metratura in applicazione dall'Art. 34 bis DPR 380/2001 (*Comma 1BIS “Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: dal 2% al 6% secondo la superficie utile dell'unità immobiliare).*

Essendoci variazioni prospettiche che interessano l'intero complesso condominiale, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale; tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale.


La situazione urbanistica delle unità è sanabile o con SCIA in Sanatoria, o con Legittimazione asseverata da tecnico abilitato (in base al DPR 380/01 e s.m.i. art 34 bis comma 3) con costo stimato, di circa, € 800,00 +



cassa professionale ed IVA (con costi decurtati dal prezzo di vendita). L'Ufficio Tecnico Comunale come da comunicazione fornita al Perito Estimatore, valuta di applicare una sanzione economica di €. 516,00 o di quanto previsto dall'ufficio tecnico comunale ed eventualmente Ufficio delle Entrate, già compresa nel costo precedentemente stimato.



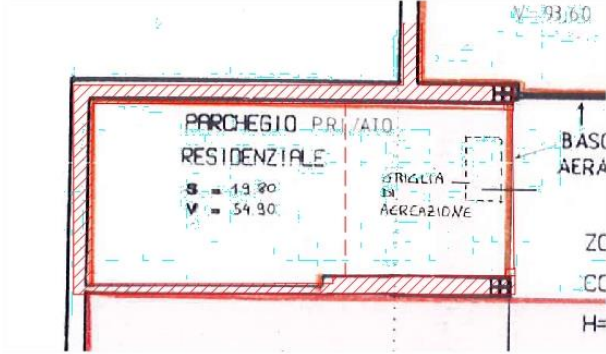
Comparazione stato attuale – stato rilevato

| | | | | |
|---|--|--|------------------|--------------|
|  | STUDIO TECNICO geometra marzio dal toso viale d'alviano n°21 36100 vicenza tel. e fax 0444/922203 e-mail marzio.studio@alice.it www.studiomarziodalto.it | OGGETTO: perizia di stima | | |
| | | IMMOBILE: Viale San Giuseppe n° SNC - Cassola (VI) | | |
| | | PROPRIETA': Omissis | | |
| | | stato sovrapposto | DATA: Marzo 2025 | SCALA: 1:100 |


LEGENDA:

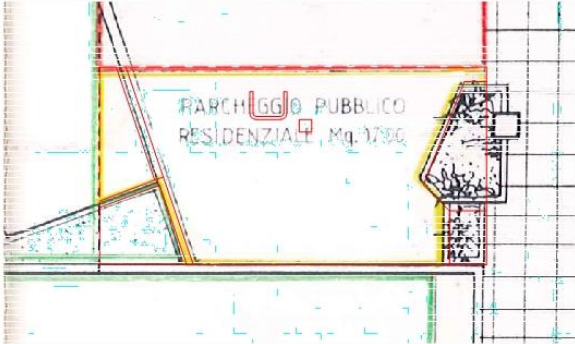
stato autorizzato

stato rilevato




PIANTA PIANO INTERRATO
1:100







PIANTA PIANO INTERRATO
1:100



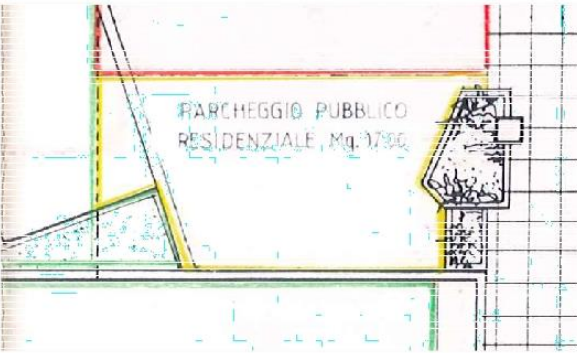


Stato approvato

| | | | |
|---|--|------------------|--------------|
|  <p>STUDIO TECNICO geometra marzio dal toso</p> <p>viale d'alviano n°21 36100 vicenza tel. e fax 0444/922203 e-mail marzio.studio@alice.it www.studiomarziodalto.it</p> | OGGETTO: perizia di stima | | |
| | IMMOBILE: Viale San Giuseppe n° SNC - Cassola (VI) | | |
| | PROPRIETA': | | |
| | stato autorizzato | DATA: Marzo 2025 | SCALA: 1:100 |



PIANTA PIANO INTERRATO
1:100



PIANTA PIANO INTERRATO
1:100

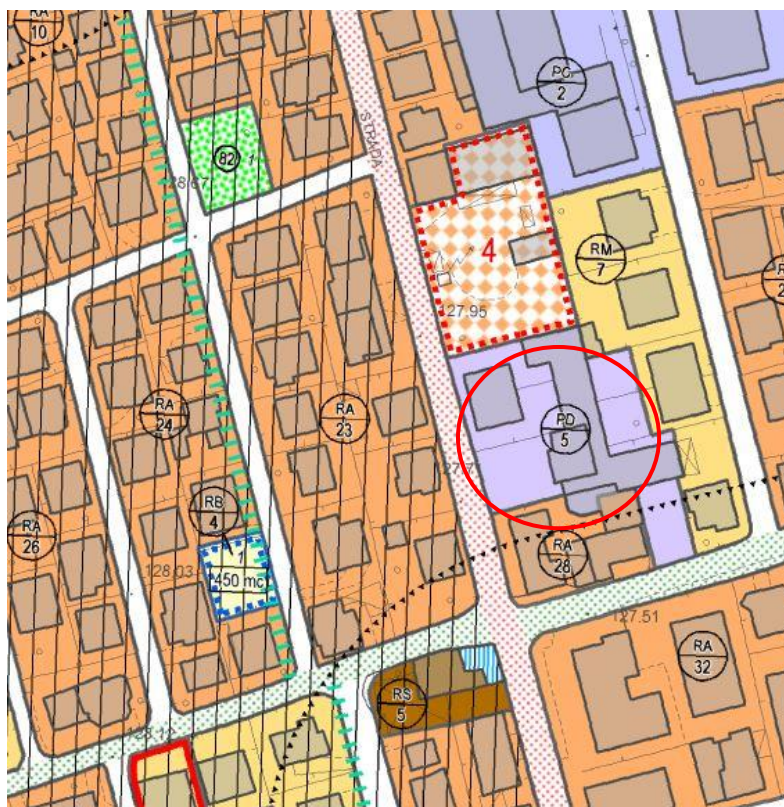


7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica poiché le unità residenziali peritate sono ubicate all'interno di un complesso condominiale ed il documento è influente a livello della stima. Si specifica comunque, che da controlli urbanistici effettuati presso il Comune di Valdagno (VI) ufficio urbanistica, risulta che il terreno su cui insiste il Complesso Immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è compreso, nel:

PI - Piano degli interventi VIGENTE:

Zona PD – Tessuto produttivo non ordinario Art. 8



Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza Costruttiva ed Esecutiva rapportata alla metratura in applicazione dall'Art. 34 bis DPR 380/2001 (Comma 1BIS "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: dal 2% al 6% secondo la superficie utile dell'unità immobiliare).

Essendoci variazioni prospettiche che interessano l'intero complesso condominiale, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale; tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale.

La situazione urbanistica delle unità è sanabile o con SCIA in Sanatoria, o con Legittimazione asseverata da tecnico abilitato (in base al DPR 380/01 e s.m.i. art 34 bis comma 3) con costo stimato, di circa, € 800,00 + cassa



professionale ed IVA (con costi decurtati dal prezzo di vendita). L'Ufficio Tecnico Comunale come da comunicazione fornita al Perito Estimatore, valuta di applicare una sanzione economica di €. 516,00 o di quanto previsto dall'ufficio tecnico comunale ed eventualmente Ufficio delle Entrate, già compresa nel costo precedentemente stimato.

Si evidenzia che la regolarizzazione edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

7.4 Perimetro del “mandato”

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 reativi 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.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Gli oneri giuridici gravanti sui beni che non sono stati cancellati nel contesto della procedura, oltre alle spese condominiali arretrate ultimi due anni (in questo caso non presenti), che saranno a carico dell'aggiudicatario sono:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
Decreto Ingiuntivo n. 493/2022, R.G. 675/2022, depositato il 17/03/2022 presso il Tribunale di Vicenza;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;
non presenti
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
non presenti
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
assenti
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
non è presente regolamento condominiale
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
non presenti servitù trascritte e da informazioni con la proprietà non presenti servitù non trascritte
- g) provvedimenti di sequestro penale;
assenti
- h) domande giudiziali;
non presenti nelle note di iscrizione/trascrizione (vedi visure ipotecarie)
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
assenti
- j) convenzioni urbanistiche;
assenti da documentazione rilasciata dal Comune di Cassola – Ufficio Tecnico
- k) convenzioni matrimoniali;
Con atto in data 03.01.1984 Rep. n. 80952 del Notaio RINALDO RINALDI dei Distretti Notarili Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, gli sposi Sigg.



- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
assenti nella documentazione pervenuta dal Tribunale
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
non presenti nelle note di iscrizione/trascrizione (vedi visure ipotecarie)
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
non sono presenti contratti
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
non sono presenti contratti
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
da contatti con Amministratore, Atto di acquisto e visure ipotecarie non risultano pesi trascritti
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
non trovati nella documentazione in possesso
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni:
- *difformità catastali riscontrate (vedere quesito 3, punto 3.8) con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di: € 400,00 + cng ed iva (costo già decurtato dal prezzo a base d'asta). La regolarizzazione dovrà essere eseguita da tecnico abilitato;*
 - *difformità urbanistico edilizie (vedere quesito 6, punto 6.3) mediante progetto in sanatoria o legittimazione asseverata da tecnico abilitato con un costo stimato già decurtato dal prezzo a base d'asta, di € 800,00 + cng ed iva. Considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura la stassa dovrà essere eseguita da tecnico abilitato a carico dell'aggiudicatario.*
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
non presenti.
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
da sopralluogo a livello visivo, per quanto riguarda l'autorimessa, non risultano essere evidenti anomalie strutturali, le finiture sono in un discreto stato di manutenzione. Non essendo presenti dichiarazioni di conformità degli impianti gli stessi, necessitano di essere regolarizzati secondo il D.M. 37/08 e s.m.i.. Il posto auto scoperto invece presenta unità esterna di climatizzatore dismessa, priva di ogni tubazione (solo motore esterno e carter appoggiati a delle betonelle) che dovrà essere portata in pubblica discarica. Il posto auto presenta inoltre un dissuasore di sosta che potrà essere dotato di lucchetto personale, al fine dell'utilizzo esclusivo del posto auto. Nello stallone auto insiste inoltre una servitù di scarico acque piovane provenienti dall'attigua fioriera e di una caditoia con relative tubazioni di scarico interrate.



- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale *da valutare sanatoria condominiale, eventuali spese condominiali arretrate e non versate.*
- v) Da eseguirsi manutenzioni ordinarie e straordinarie condominiali impianti ed immobile.
Il condominio è stato oggetto recentemente d'interventi edilizi di manutenzione straordinaria per problemi d'infiltrazioni nel negozio al piano terra, provenienti dal tetto piano del locale commerciale. Gli stessi non sono ancora stati completati, a causa di una vertenza legale in corso R.G. 3118/24 contro dell' per richiesta danni, ad oggi sospesa per avvio transazione (Informazioni dell'Amministratore Condominiale). Da valutare inoltre, mediante l'amministratore condominiale e relativo professionista abilitato, la manutenzione degli impianti tecnologici comuni e se necessario regolarizzarli secondo il D.M. 37/08 e s.m.i. (previa autorizzazione Condominiale) per eventuali modifiche eseguite all'impianto nel tempo. Attualmente l'impianto elettrico non presenta dichiarazioni di conformità ai sensi della L.46/90 smi e/o D.M. 37/08 e smi.

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico abilitato incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 21/03/2024)

Comune di BASSANO DEL GRAPPA (VI)

Tipo Fabbricati

Foglio: 7 - Particella 460 - Subalterno 16 e 22

TRASCRIZIONI

- **Verbale di pignoramento immobili**

TRASCRIZIONE del 01/03/2023 - Registro Particolare 1564 Registro Generale 2190
 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 472 del 09/02/2023
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONI

- **Ipoteca giudiziale**

ISCRIZIONE del 14/09/2022 - Registro Particolare 1584 Registro Generale 9365
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 493 del 17/06/2022
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Si precisa che è stata eseguita l'Ispezione Ipotecaria anche a nome della Sig. Non si procede con l'indicazione di tutte le note d'Iscrizione e di Trascrizione a suo nome per la grande quantità delle stesse riportate nell'ispezione che si allega alla Perizia (Allegato 6)



8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

L'esperto indica di seguito gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura; in particolar modo si segnalano:

- a) iscrizioni ipotecarie;
- b) Decreto Ingiuntivo n. 493/2022, R.G. 675/2022, depositato il 17/03/2022 presso il Tribunale di Vicenza;
- c) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi ecc.);
- d) eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli.

9. SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale e non sono emersi provvedimenti di declassamento o pratiche in corso d'istruttoria.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Il bene oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale e non sono emersi provvedimenti di declassamento o pratiche in corso d'istruttoria.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'esperto, a seguito dell'acquisizione di informazioni dall'amministratore di condomino Sig. Piovesan Aldo di "AMMINISTRAZIONI PIOVESAN s.a.s. di Nicastro Mara Edit & Co." con sede a Bassano del Grappa (VI) in Via W.A. Mozart n°28:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):
l'importo annuo delle spese condominiali risultano pari a circa € 105,00 come da documento allegato relativo al Bilancio consuntivo individuale 2023/2024 15/10/2023 – 14/10/2024.
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:
Sono state deliberate spese straordinarie per interventi edilizi di manutenzione straordinaria per problemi d'infiltrazioni nel negozio al piano terra, provenienti dal tetto piano del locale commerciale. Gli stessi non sono ancora stati completati, a causa di una vertenza legale in corso R.G. contro del _____ per richiesta danni, ad oggi sospesa per avvio transazione (Informazioni dell'Amministratore Condominiale).
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
Risultano esserci spese condominiali scadute e non pagate pari ad €. 551,83 come da Bilancio preventivo individuale 2024/2025 periodo 15/10/2024 – 14/10/2025.
- d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:
non risultano essere presenti altri procedimenti in corso rispetto al cespite pignorato (vedere Capitolo 7.2 Trascrizioni/Iscrizioni)
- e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione:
Non risulta essere presente un regolamento condominiale



f. dotazioni, impianti e servitù condominiali;

il condominio non presenta particolari dotazioni ed impianti ed è privo di ascensore. Il condominio è allacciato alla fognatura comunale con suddivisione delle acque nere e bianche.

g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dell'autorimessa:

dalle tabelle millesimali per i beni pignorati risultano i seguenti millesimi di proprietà:

- *Millesimi proprietà generale 23,049*

h. certificati di conformità degli impianti condominiali:

Non sono presenti certificati di conformità dell'impianto elettrico condominiale in base L.46/90 e s.m.i. e al DM 37/2008 e s.m.i. da verifica dei documenti forniti dall'Amministrazione e dall'accesso agli atti urbanistici eseguito in Comune di Cassola.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione:

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

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

Ricordando che:

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

ed inoltre:

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;
- il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

12.2 Stima del Valore di mercato

La stima degli immobili è stata effettuata sulla base delle:

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



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

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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



n. 29

RILEVAZIONE DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI RESIDENZIALI

Anno 2023

disponibile anche in rete www.borsaimmobiliarevicenza.it

| | nuovo (costruito dal 2022) | | recente o ristrutturato a nuovo | | da ristrutturare (senza necessità di interventi statici) | | Box singoli (5m x 3m) valore a corpo | |
|--|-------------------------------|-----|------------------------------------|-----|--|-----|--|-----|
| | min | max | min | max | min | max | min | max |

| CASSOLA | | | | | | | | |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-----|-----|-------|--------|
| centro - S. Zeno | 1.875 | 2.250 | 1.250 | 1.675 | 450 | 625 | 5.500 | 10.500 |
| Termine - S. Giuseppe | 1.875 | 2.200 | 1.300 | 1.800 | 475 | 650 | 6.500 | 11.500 |

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, (**posto auto mappale 460 sub. 16 – garage mappale 460 sub. 22**) in quanto economicamente più interessante nella zona rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Premesso che:

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

la “SEL”

non comprende:



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

comprende:

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

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

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

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

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

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

ottenendo come risultato finale utilizzando il metodo Tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie di:

➤ **Posto auto mappale 460 sub. 16 di circa mq 20 (superficie reale)**

€ 5.000,00 (diconsi Euro cinquemila/00)

pari ad un valore unitario a mq di € 250,00 (di superficie reale)

➤ **Autorimessa mappale 460 sub. 22 di circa mq. 23.30 (superficie reale)**

€ 16.310 (diconsi Euro quindicimila/00)

pari ad un valore unitario a mq di € 700,00 (di superficie reale)



VALUTAZIONE IMMOBILE ESECUTATO

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

VALORI CATASTALI SUB 16 POSTO AUTO:

| ID | Destinazione | Rendita catastale | Coefficiente | Quota di proprietà 1000/1000 | Valore diritto e quota |
|-----|-----------------------------------|-------------------|--------------|---------------------------------|------------------------|
| C.6 | POSTO AUTO (mapp. 460 sub. 22) | € 39,25 | 126 | 1/1 | € 4.945,50 |
| | TOT. VALORE CATASTALE | € 39,25 | 126 | 1/1 | € 4.945,50 |

VALORI DI STIMA:

Valutazione riferita alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed ai prezzi di mercato della zona. Per il posto auto si stima un valore di **€ 250,00 al mq.** (il valore tiene conto dell'ubicazione e fruibilità dell'immobile stesso)

Valore Posto auto Mapp. 460 sub. 16 mq20,00 (superficie reale) x € 250,00 = € 5.000,00

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| TOTALE AUTORIMESSA SUB 16 | € 5.000,00 |
|----------------------------------|-------------------|

VALUTAZIONE IMMOBILE ESECUTATO

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

VALORI CATASTALI SUB 22 AUTORIMESSA:

| ID | Destinazione | Rendita catastale | Coefficiente | Quota di proprietà 1000/1000 | Valore diritto e quota |
|-----|------------------------------------|-------------------|--------------|---------------------------------|------------------------|
| C.6 | AUTORIMESSA (mapp. 460 sub. 22) | € 48,55 | 126 | 1/1 | € 6.117,30 |
| | TOT. VALORE CATASTALE | € 48,55 | 126 | 1/1 | € 6.117,30 |



VALORI DI STIMA:

Valutazione riferita alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed ai prezzi di mercato della zona. Per il deposito si stima un valore di € 700,00 al mq. (il valore tiene conto dell'ubicazione dell'immobile e della vetustà dello stesso)

Valore Autorimessa Mapp. 460 sub. 22 mq 23,30 (superficie reale) x € 700,00 = € 16.310,00

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| TOTALE DEPOSITO SUB 22 | € 16.310,00 |
|-------------------------------|--------------------|

| | | |
|--|---------------------------------|--------------------|
| TOTALE POSTO AUTO + AUTORIMESSA | € 5.000,00 + € 16.310,00 | € 21.310,00 |
|--|---------------------------------|--------------------|

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto delle spese da sostenere per regolarizzare il bene oggetto di procedura sia dal punto di vista catastale, sia dal punto di vista urbanistico ed, in particolare, € .400,00 + c.n.p. + iva per la difformità catastale ed € .800,00 + c.n.p. + iva per la difformità urbanistica,

Quindi, ricapitolando, considerando che:

- il valore di mercato dei beni pignorati secondo il metodo tradizionale è pari ad € 21.310,00
- il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo Tradizionale, dedotti i costi di regolarizzazione) corrisponde a:

| | |
|--|--------------------|
| Valore di stima complessivo | € 21.310,00 |
| accatastamento | € - 400,00 |
| costo redazione pratica edilizia sanatoria | € - 800,00 |
| spese condominiali non versate | non scomutate |

| | |
|---|--------------------|
| Valore di stima complessivo decurtato costi per regolarizzazione | € 20.110,00 |
|---|--------------------|

Ora considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato *"termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato"*;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - la eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
 - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;



il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, altri oneri e pesi, le caratteristiche costruttive utilizzate, le finiture, ed eventuali difformità urbanistiche impreviste o non rilevate, ecc. propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il valore a base d'asta, la riduzione del **15 %** sul valore di mercato (si precisa che in tale percentuale economica sono previsti gli oneri di redazione agibilità da parte di professionista abilitato, conformità impianto elettrico autorimessa redatta da tecnico abilitato, smaltimento carcassa climatizzatore).

Quindi ricapitolando, considerato/ta:

- che il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA dedotti i costi di regolarizzazione) meno i costi da sostenere di regolarizzazione è pari a **€ 20.110,00 + cng + iva;**

- la riduzione, proposta dal perito, è del **15%** che corrisponde ad **€ 20.110,00 x 0.15) = € 3.016,50**

$$\text{€ } 20.110,00 - \text{€ } 3.016,50 = \text{€ } 17.093,50$$

arrotondato per eccesso a **€ 17.100,00**

(diconsi Euro diciassettemilacento/00)

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

€ 17.100,00 diciassettemilacento/00

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Non è possibile fare un confronto con trasferimenti pregressi poiché i beni sono stati costituiti ex novo a nome della Signor e non sono stati oggetto di ulteriori atti di Compravendita.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Il sottoscritto Perito Estimato indica come giudizio di vendibilità gli immobili oggetto di perizia **discreta**.

13 VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento considera, sul bene oggetto di procedura, sull'importo di **€ 17.100,00** la quota di:

14 RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.4 Dati e residenza del del debitore esecutato



14.5 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15 LOTTI

Trattasi di LOTTO UNICO

16 OSSERVAZIONI FINALI

Non sono previste osservazioni da formulare.

Vicenza, li 14/03/2025

Il Tecnico Incaricato

(Geometra Marzio Dal Toso)

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



17 ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
3. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
4. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
5. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
6. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
7. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
8. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
9. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
10. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

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

