



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 299/2021 (**LOTTO n. 8 di 8**)

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente:



Debitore:



Custode:

I.V.G. - Via Volto n. 63 - Longare (VI)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



Esperto incaricato:

geometra Borgo Francesco

iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n. 2071.

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n. 1238

con studio a Isola Vicentina (VI) Via Marconi n. 17 telefono e fax 0444.977585

email: geom.borgo@gmail.com

PEC: francesco.borgo@geopec.it

RICAPITOLO LINKATO AI QUESITI

- [QUESITO n. 1:](#) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO
- [QUESITO n. 2:](#) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE
- [QUESITO n. 3:](#) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO
- [QUESITO n. 4:](#) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA
- [QUESITO n. 5:](#) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA
- [QUESITO n. 6:](#) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
- [QUESITO N. 7:](#) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE
- [QUESITO n. 8:](#) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE
- [QUESITO n. 9:](#) VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE
- [QUESITO n. 10:](#) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO
- [QUESITO n. 11:](#) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO
- [QUESITO n. 12:](#) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI
- [QUESITO n. 13:](#) VALUTAZIONE DELLA QUOTA
- [QUESITO n. 14:](#) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 23/09/2021** Giuramento telematico inviato alla Cancelleria del Tribunale di Vicenza, inerente il conferimento dell'incarico del G.E. dott.ssa Maria Antonietta Rosato per la valutazione del compendio oggetto della E.I. n. 299/2021
- 27/09/2021** Richiesta accesso agli atti Comune di Cassola (VI)
- 27/09/2021** Richiesta accesso agli atti Comune di Rossano Veneto (VI)
- 15/11/2021** Accesso Ufficio del Territorio per visure su immobili
- 04/04/2022** Accesso Agenzia delle Entrate per ispezioni ipotecarie
- 06/04/2022** Ricerca comparabili
- 07/04/2022** Richiesta Sentenza n. 73/2018 Tribunale di Vicenza allo Studio Fabris & partners di Asolo (TV)
- 7/04/2022** Richiesta informazioni al Comune di Cassola inerente i terreni ad uso parco giochi e strade
- 24/11/2021** Accesso ai beni di Rossano Veneto, verifica dello stato dei luoghi, rilievo metrico e fotografico
- 15/12/2021** Accesso ai beni di Cassola, verifica dello stato dei luoghi, rilievo metrico e fotografico
- 03/11/2020** Redazione APE (acquisita da amministratore comunione [REDAZIONE])
- Luglio 2022** Ultimazione relazione con allegati e trasmissione alla cancelleria del Tribunale di Vicenza mediante PCT

SCHEDA SINTETICA E INDICE (Link Q4)**LOTTO n. 8 di 8**

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 299/2021 R.G. promossa da:

[REDACTED]
Contro
[REDACTED]**Premessa**(cfr. pag. 5): conformazione compendio immobiliare, precisazioni su terreni siti in Cassola (VI), suddivisione lotti**Diritto**

(cfr. pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/5

Bene

(cfr. pag. 7): porzione di bifamiliare al piano terra, interrato e primo con autorimessa di pertinenza al piano terra e spazio esterno comune

Ubicazione

(cfr. pag. 7): Comune di Cassola (VI), Via Verdi n. 7

Stato

(cfr. pag. 12): BUONO

Lotti(cfr. pag. 3-32): **LOTTO N. 8 di 8****Dati catastali attuali**

(cfr. pag. 13): Comune di Cassola (VI), Via Verdi n. 7

Catasto Fabbricati, Foglio 7, **mappale n. 2255 sub. 3**, cat. A/2Catasto Fabbricati, Foglio 7, **mappale n. 2255 sub. 5**, cat. C/6**Differenze rispetto al pignoramento**

(cfr. pag. 15): NESSUNA

Irregolarità/abusi

(cfr. pag. 22): SI

Costi(cfr. pag. 24): **€ 1.846,00****Valore di mercato più probabile**

(cfr. pag. 29): € 241.000,00

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata dell'intero(cfr. pag. 30): **€ 202.700,00****Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata della quota pari ad 1/5**(cfr. pag. 30-32): **€ 40.540,00****Date/valori comparabili reperiti**

(cfr. pag. 28): (25.05.2020) € 150.000,00

(20.11.2019) € 133.000,00

(30.09.2021) € 120.000,00

Valore medio aggiudicazioni precedenti

(cfr. pag. 31): dato non disponibile in quanto, sulla base delle comunicazioni fornite da Astalegale, quasi tutte le unità prese a riferimento sono prive dei dati di superficie.

Vendibilità

(cfr. pag. 31): BUONA

Motivo

(cfr. pag. 31): Contesto immobiliare interessante, posto salubre e tranquillo, abitazione in buono stato manutentivo

Pubblicità

(cfr. pag. 31): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione

(cfr. pag. 18): **SI**

Titolo di occupazione

(cfr. pag. 18): **Contratto di locazione ad uso abitativo**

Oneri/opponibilità

(cfr. pag. 18): **TITOLO OPPONIBILE**

APE

(cfr. pag. 12): SI - immobile in classe energetica **"G"** - **227,83** kWh/m² anno

Varie/criticità/osservazioni finali

(cfr. pag. 32): NESSUNA

QUESITO

Il giorno 20 settembre 2021 il sottoscritto Geom. Francesco Borgo ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

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

PREMESSA INTRODUTTIVA

Conformazione compendio immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione riguarda beni siti in Provincia di Vicenza, nei Comuni di Rossano Veneto e Cassola.

In Comune di Rossano Veneto si evidenziano:

- a) n. 1 magazzino;
- b) n. 1 negozio con sottostante magazzino;
- c) n. 3 appartamenti ad uso residenziale.

In Comune di Cassola si evidenziano:

- d) n. 1 appartamento con autorimessa;
- e) n. 2 unità abitative bifamiliari con relative autorimesse;
- f) n. 5 terreni utilizzati a parco e strade ad uso pubblico. ***

***** Precisazioni ai fini valutativi**

Sulla scorta di una formale richiesta di informazioni effettuata dal sottoscritto in data 07/04/2022 ed inerente gli immobili utilizzati a parco e strade ad uso pubblico, il Comune di Cassola (VI) con PEC del 20/04/2022 (erroneamente indicata la data 20 aprile 2020 nella lettera prot. n. 9036) comunicava testualmente quanto segue.

*“Relativamente ai terreni utilizzati come parco giochi, **attuali mappali n. 1663 e 1664** (parte degli originari 23 e 24), l'allora comproprietario [REDACTED], anche a nome delle [REDACTED] con atto d'obbligo del 08/02/1980 ha ceduto gratuitamente al Comune l'area, autorizzandone fin da subito la presa in possesso (all. 1).*

Con successiva delibera del 15/04/1980, il Consiglio Comunale ha accettato la cessione (all. 2) legata alla richiesta di Concessione Edilizia per la costruzione di un fabbricato sulla parte di terreno di proprietà posto al confine sud di quella da cedere.

Tale concessione è stata regolarmente rilasciata il 08/02/1980 prot. n. 4321 (all. 3); è stata successivamente oggetto di varianti e cambio intestatario e il fabbricato è stato realizzato.

Con nota del 27/05/1980 il Sindaco ha incaricato un Notaio per la stipula dell'atto di cessione (all. 4), che non è stato reperito.

Ne consegue la titolarità sostanziale del Comune sull'area in oggetto, rispetto alla quale mancherebbe eventualmente la sola formalizzazione della cessione gratuita.

*Per quanto riguarda, invece, **i mappali 1526, 1529 e 1665**, questi risultano già adibiti a strada comunale prima del 1980.*

Tale viabilità è risultata essenziale non solo per il rilascio della concessione edilizia del suddetto fabbricato sui mappali n. 23 e 24, ma anche per quelli realizzati sugli attuali mappali 1527 (o 1572), 1760 e 2388, tutti originariamente di proprietà della summenzionata [REDACTED]

Ciò a significare che in assenza di una pianificazione attuativa, nella quale le strade sono realizzate a carico dei proprietari dell'area da sviluppare, in mancanza della viabilità esistente nulla si sarebbe potuto costruire.

Per regolarizzare i titoli di proprietà, l'Amministrazione Comunale potrebbe acquisire dagli aventi causa, a titolo gratuito, l'area a parco giochi mediante atto notarile o del Segretario comunale, caricandosi esclusivamente le spese di rogito, e sempre a titolo gratuito, le aree a strada tramite l'applicazione dell'art. 31, Legge 448/1998 (accorpamento al demanio stradale).

In alternativa, in caso di acquisizione coercitiva, sempre valutando che i proprietari non potrebbero rientrare in possesso di beni in uso pubblico incontestato da decenni, la procedura potrà essere quella prevista dall'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 (T.U. espropriazione per pubblica utilità), considerato che per quanto sopra espresso il valore venale delle aree non potrà che essere prossimo allo zero”.

Da quanto sopra descritto, contenuto fra l'altro agli allegati (cfr. all. 1), si desume che i mappali n. 1663-1664-1526-1529 e 1665 non potranno, con ogni probabilità, apportare un valore aggiuntivo a favore del creditore procedente.

Sarà pertanto facoltà dell'Amministrazione Comunale attivarsi con gli attuali proprietari al fine di formalizzare, sotto il profilo della titolarità, la posizione dei suddetti immobili.

LOTTE INDIVIDUATI

A fronte dei dati e delle precisazioni sopra enunciate, al netto dei terreni utilizzati come parco e strade ad uso pubblico, i LOTTI individuati, che verranno trattati con fascicoli indipendenti, saranno pertanto complessivamente n. 8.

Gli stessi, per una migliore ed immediata comprensione, sono elencati di seguito con i singoli identificativi catastali.

Lotto n. 1 - Rossano Veneto (VI), Via Meucci n. 11

Mappale n. 1561 sub. 3 Magazzino

Lotto n. 2 - Rossano Veneto (VI), Via Meucci n. 11

Mappale n. 1561 sub. 4 Negozio + magazzino

Lotto n. 3 - Rossano Veneto (VI), Via Meucci n. 11

Mappale n. 1561 sub. 5 Appartamento

Lotto n. 4 - Rossano Veneto (VI), Via Meucci n. 11

Mappale n. 1561 sub. 6 Appartamento

Lotto n. 5 - Rossano Veneto (VI), Via Monte Grappa n. 17

Mappale n. 838 sub. 2 Appartamento

Lotto n. 6 - Cassola (VI), Via Calibri n. 9

Mappale n. 2300 sub. 21 Appartamento

Mappale n. 2300 sub. 39 Autorimessa

Lotto n. 7 - Cassola (VI), Via G. Verdi n. 5

Mappale n. 2255 sub. 2 Casa bifamiliare

Mappale n. 2255 sub. 4 Autorimessa

Lotto n. 8 - Cassola (VI), Via G. Verdi n. 7 - oggetto del presente Rapporto di Valutazione

Mappale n. 2255 sub. 3 Casa bifamiliare

Mappale n. 2255 sub. 5 Autorimessa

CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (Link Q1 + Link Q14)**Diritto**

Relativamente ai beni catastalmente identificabili nel Comune di Cassola (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 7, [mappale n. 2255 sub. 3 e mappale n. 2255 sub. 5](#), piena proprietà per la quota di 1/5 del Signor:

- [REDACTED] ([cfr. all. 2](#))

Beni e ubicazione

L'immobile oggetto di valutazione è sito nel Comune di Cassola (VI), Via Verdi n. 7, all'interno del popoloso quartiere di S. Giuseppe dove sono prevalenti tipologie di edifici destinate all'uso residenziale.

Trattasi di una unità abitativa di tipo bifamiliare sviluppata su tre piani di cui due fuori terra, una autorimessa pertinenziale al piano terra ed una corte comune (Mappale n. 2255 sub. 1) con la adiacente bifamiliare ed autorimessa oggetto di separata valutazione (Mappale n. 2255 subb. 2 e 4), il tutto realizzato negli anni 1980-2000.

La corte comune è tuttavia materialmente suddivisa da una siepe che, nella realtà, ben delimita gli spazi di pertinenza e/o gli spazi "utilizzati" dagli occupanti le due bifamiliari.

La stessa corte è prevalentemente rifinita (da ambo le parti) con manto erboso e con pavimentazioni in marmo e/o lastre di cemento che vanno a delineare i passaggi pedonali di ingresso e perimetrali alla bifamiliare, nonché lo spazio di collegamento fra l'accesso carraio e l'autorimessa.

L'accesso alla proprietà avviene tramite due ingressi, uno pedonale ed uno carraio posizionati sul lato est della recinzione, direttamente collegati con la pubblica Via Verdi.

La viabilità è di vicinato, con strada a doppio senso di marcia e carreggiata di idonea larghezza, che interseca altra viabilità principale (Via Paganini) e, da questa, alla tangenziale Est di Bassano del Grappa.

Il bene oggetto di valutazione è ubicato nella parte nord-est del territorio comunale, al limite dei confini comunali, in una zona tutto sommato provvista, nel raggio di circa m. 200, di attività di servizio quali bar, pizzerie, farmacia, panificio, negozi di varie attività.

Le infrastrutture pubbliche a servizio del bene, costituite da strade, marciapiedi, parcheggi e verde, risultano apparentemente ben dimensionate e di buona qualità; la zona è pertanto provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La buona esposizione al sole e la favorevole posizione in un contesto pressoché residenziale, contribuiscono a rendere la zona interessante dal punto di vista insediativo.

Tale località, che sorge a circa m. 92 sul livello del mare, dista a circa 6 km dalla sede Municipale di Cassola (VI) ed a circa 6,2 km dal più vicino Ufficio Postale.

Il più vicino svincolo autostradale utile è quello di Bassano del Grappa Est (VI) che dista a circa 4,7 km.

Caratteristiche strutturali e di finitura generale

La tipologia costruttiva della bifamiliare è la seguente:

Piano interrato

Fondazioni e strutture in elevazione in calcestruzzo armato.

Solaio di copertura dei locali interrati realizzato in struttura a lastra tipo “predalles”, alleggerito con interposte in polistirolo, riempimento travetti e sovrastante cappa in calcestruzzo.

Piani fuori terra

Le strutture in elevazione sono realizzate mediante pilastri e travi in calcestruzzo, cornici in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento.

Le murature perimetrali, con funzione in parte di riempimento fra i pilastri in calcestruzzo armato, sono costruite in blocchi di laterizio alveolare, finitura interna ed esterna con intonaco al grezzo e fino tinteggiato.

Copertura

La copertura è stata eseguita con un solaio piano in latero-cemento, opportunamente isolato ed impermeabilizzato, con sovrastante struttura a nido d’ape in muricci e tavelloni e coppi di rifinitura. Opere di lattoneria, quali pluviali, grondaie ecc. in lamiera di rame crudo.

Caratteristiche descrittive e componenti edilizie ([Link Q2](#))

L'unità porzione di bifamiliare si sviluppa al piano terra, primo ed interrato; l'accesso carroia e pedonale avviene dalla pubblica Via Verdi.

Il compendio oggetto di esecuzione è composto da:

Piano interrato

Una scala di collegamento con il piano terra, una lavanderia con annessa centrale termica, una taverna ed una cantina.

L'altezza interna utile è pari a ml 2,55.

Piano terra

Un portico, un ingresso, una cucina, un soggiorno, uno studio, un bagno ed una scala di collegamento fra il piano terra ed i piani interrato/primo.

L'altezza interna utile è pari a ml 2,66.

All'interno del lotto ma in posizione distaccata rispetto l'unità principale, trova spazio una autorimessa destinata al parcheggio di un autoveicolo.

L'altezza interna utile è pari a ml 3,37 di media.

Piano primo

Un corridoio, una scala di collegamento con il piano terra, tre camere, due bagni, due poggiali.

L'altezza interna utile è pari a ml 2,70.

L'unità abitativa ha una superficie esterna lorda (SEL) complessiva di **mq 171,26**.

L'autorimessa ha una superficie esterna lorda (SEL) complessiva di **mq 26,20**.

Il portico ed i poggiali hanno una superficie esterna lorda (SEL) complessiva di **mq 13,50**.

Lo spazio di corte comune, utilizzato in forma esclusiva, ha una superficie esterna lorda (SEL) complessiva di **mq 348,49**.

La porzione di bifamiliare è libera su tre lati, nord-est-ovest; a sud è in stretta adiacenza con l'altra porzione di bifamiliare.

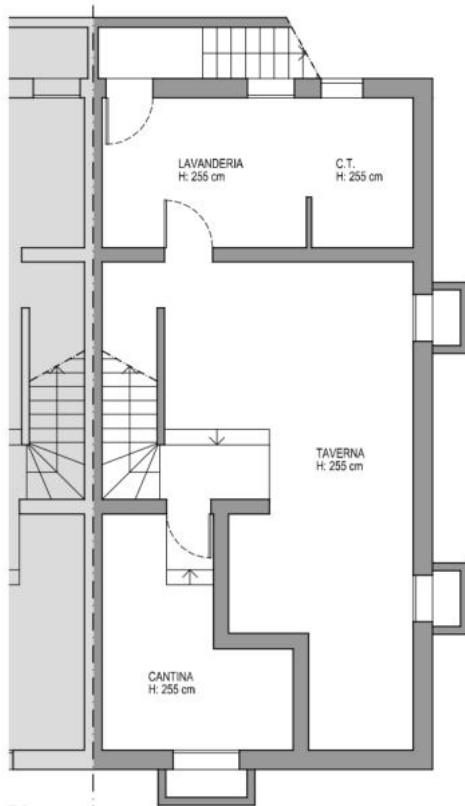
L'autorimessa è libera sui lati nord-est, in stretta adiacenza con altre unità nei lati sud-ovest.

La rappresentazione grafica è quella indicata nelle planimetrie di pag. 11 ([cfr. all. 3](#)).

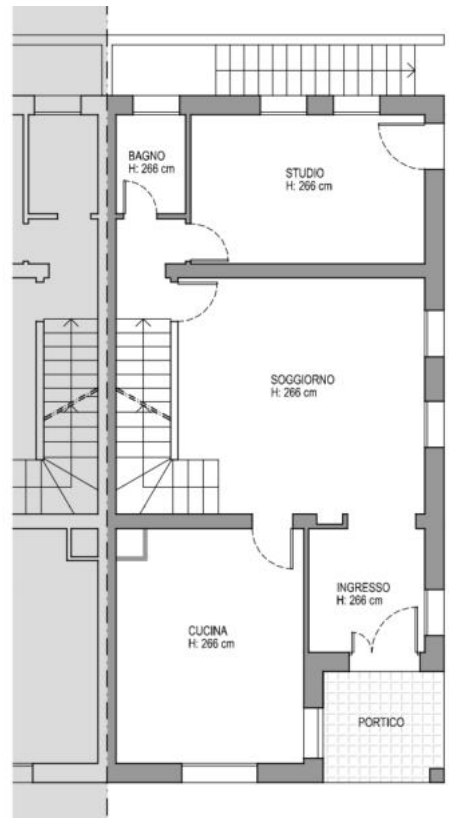
Caratteristiche di finitura:

- portoncino di ingresso in legno con anta fissa in legno e vetro;
- porte interne in legno tamburato impiallacciate noce;
- finestre e portefinestre di tutti i locali in legno con vetrocamera;
- avvolgibili in plastica pesante a chiusura dei fori di finestre e portefinestre;
- pavimenti di tutta la zona interrata (ad esclusione della cantina) in piastrelle di ceramica con battiscopa in legno;
- pavimenti della cantina in elementi di laterizio;
- pavimenti di tutta la zona giorno in piastrelle di ceramica con battiscopa in legno;
- pavimenti e rivestimenti del bagno della zona giorno in piastrelle di ceramica;
- rivestimenti dei gradini delle scale di collegamento fra i vari piani in piastrelle di gres porcellanato con battiscopa a correre in legno;
- pavimenti di tutta la zona notte in listoni di legno con battiscopa in legno;
- pavimenti e rivestimenti dei bagni della zona notte in piastrelle di ceramica;
- pavimenti del poggiolo e della terrazza in piastrelle di ceramica con battiscopa perimetrale dello stesso materiale;
- pavimenti dell'autorimessa in gres porcellanato;
- soffitti dell'autorimessa in andamento con struttura lignea di travi e tavolato;
- basculante con struttura in acciaio zincato rivestita in doghe di legno;
- pareti e soffitti di tutti i locali con intonaco premiscelato e tinteggiature lavabili prevalentemente di colore bianco;
- bagno al piano terra con sanitari in ceramica non sospesi (water, lavabo);
- bagno al piano primo su camera matrimoniale con sanitari in ceramica non sospesi (bidet, water, lavabo) e vasca idromassaggio ad angolo;
- secondo bagno al piano primo con sanitari in ceramica non sospesi (bidet, water, lavabo) e piatto doccia;
- impianto di riscaldamento con radiatori;
- fonte di calore costituita da caldaia a tenuta stagna con alimentazione a gas in buono stato di manutenzione collocata all'interno del locale lavanderia al piano interrato;
- impianto elettrico sottotraccia di tipo tradizionale, con interruttori, prese, citofono in zona giorno, il tutto in buono stato manutentivo.

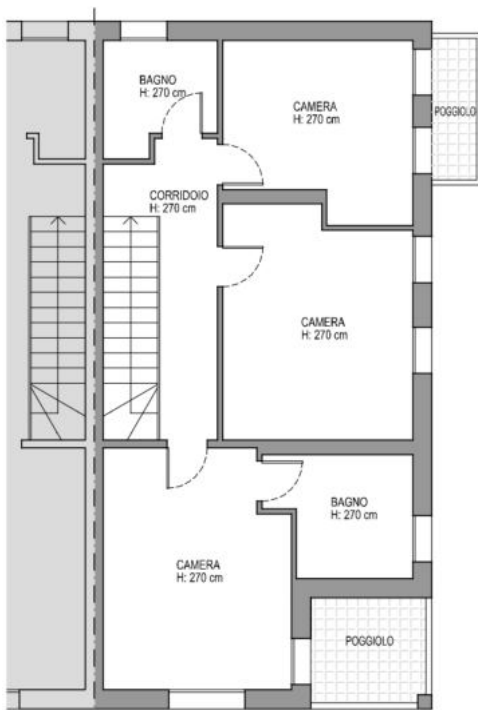
STATO RILEVATO – ABITAZIONE
PIANO INTERRATO



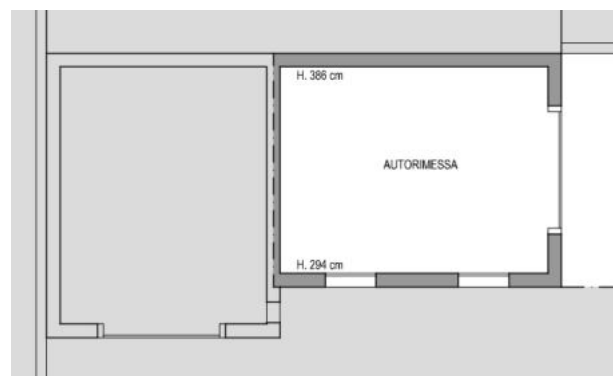
STATO RILEVATO – ABITAZIONE
PIANO TERRA



STATO RILEVATO – ABITAZIONE
PIANO PRIMO



STATO RILEVATO – AUTORIMESSA
PIANO TERRA



LEGENDA

SPAZI NON INTERESSATI AL
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Considerazioni sullo stato generale dei beni pignorati

Esternamente il fabbricato si presenta in condizioni di finitura **BUONE**.

Il grado delle finiture presenti all'interno dell'abitazione e nelle parti accessorie, così come evidenziato sopra nella parte descrittiva e documentato agli allegati nella parte fotografica, è da ritenersi, da un punto di vista manutentivo e di conservazione, complessivamente **BUONO**.

Necessità di interventi manutentivi

Dal sopralluogo effettuato sul bene **NON** si sono riscontrate delle particolari problematiche tali da dover giustificare interventi manutentivi urgenti, così come non vi sono segni evidenti di cedimenti strutturali, tali da dover intervenire immediatamente sul fabbricato.

Nessun onere quindi da quantificare.

Certificazione energetica

Sulla base dei dati forniti dalle Ditta Esecutata, l'Attestato di Prestazione Energetica è stato emesso dal Geometra Manuel Pellizzer di Rosà (VI) in data 03/11/2020 e riporta una classe Energetica globale dell'immobile "G" - 227,83 kWh/m² anno ([cfr. all. 4](#)).

CAPITOLO 2 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE STORIA CATASTALE (Link Q3)**Diritto**

A) Piena proprietà per la quota di [REDACTED]:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati catastali attuali (cfr. all. 5)

- Porzione di bifamiliare censita come segue:

Comune di CASSOLA - Catasto Fabbricati - Foglio 7 - **mappale n. 2255 sub. 3** - Categoria A/2 - classe 2 - consistenza 9 vani - superficie catastale mq 213 e mq 208 con esclusione delle aree scoperte - rendita € 581,01 - piano S1-T-1 - Via Verdi snc

- Autorimessa censita come segue:

Comune di CASSOLA - Catasto Fabbricati - Foglio 7 - **mappale n. 2255 sub. 5** - Categoria C/6 - classe 2 - consistenza mq 21 - superficie catastale mq 26 - rendita € 50,97 - piano T - Via Verdi snc

Confini

Bifamiliare: in senso N.E.S.O. - mn. 2255 sub. 1 su tre lati, mn. 2255 sub. 2

Autorimessa: in senso N.E.S.O. - mn. 2255 sub. 1 su due lati, mn. 2255 sub. 4, mn. 459

Variazioni storiche

Mappale n. 2255 sub. 3 - Bifamiliare

-Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione toponomastica del 19.09.2011 prot. n. VI0342270 in atti dal 19.09.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 140298.1/2011);
- Variazione nel classamento del 27.11.2001 prot. n. 536026 in atti dal 27.11.2001 (n. 10485.1/2001);
- Costituzione del 03.12.1999 in atti dal 03.12.1999 (n. F05538.1/1999).

Mappale n. 2255 sub. 5 - Autorimessa

- Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 19.09.2011 prot. n. VI0342272 in atti dal 19.09.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 140300.1/2011);
- Variazione nel classamento del 21.05.2002 prot. n. 154944 in atti dal 21.05.2002 (n. 5041.1/2002);
- Unità afferenti edificate su aree di corte del 21.05.2001 prot. n. 182941 in atti dal 21.05.2001 (n. 2182.1/2001).

Sovrapposizione fra mappa catastale ed ortofoto



Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto del fabbricato dove sono ubicati i beni della Ditta Esecutata, si riscontra la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento sono stati indicati in modo corretto rispetto alle risultanze catastali attuali e agli atti di provenienza.

Si precisa inoltre, in riferimento ai mappali n. 1526-1529-1663-1664-1665, destinati come indicato in premessa a parco giochi e strada comunale, privi quindi di un valore aggiuntivo da apportare a favore del creditore procedente, che la trascrizione presente sugli stessi debba essere preliminarmente cancellata.

Giudizio di regolarità / DOCFA

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali depositate, non si riscontrano difformità tali da incidere sulla corretta determinazione della rendita in relazione alla conformazione dell'abitazione principale: non sarà pertanto necessario presentare pratica DOCFA di variazione.

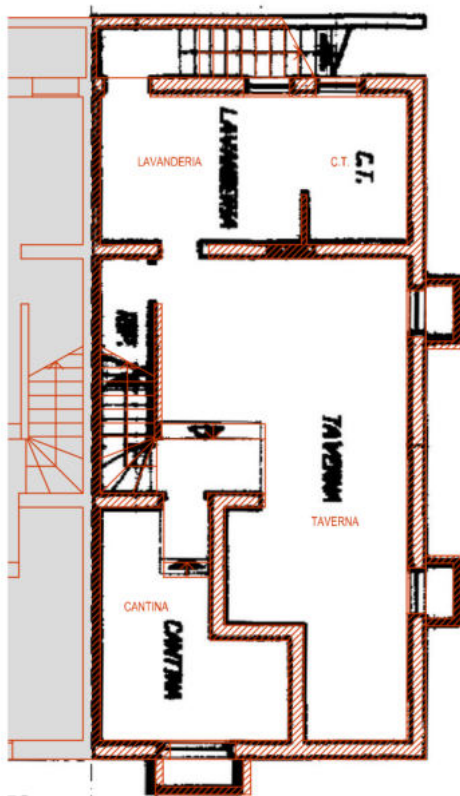
Per quanto attiene invece l'assetto dell'autorimessa, pur rispettando planimetricamente la sagoma massima di ingombro, non presenta altezze interne conformi. Necessario quindi, oltre ad un adeguamento urbanistico di cui si dirà successivamente nel capitolo specifico, una variazione della planimetria catastale.

Le prestazioni tecniche inerenti la presentazione della pratica DOCFA di variazione si quantificano in circa **€ 350,00 oltre c.p.g. e Iva.**

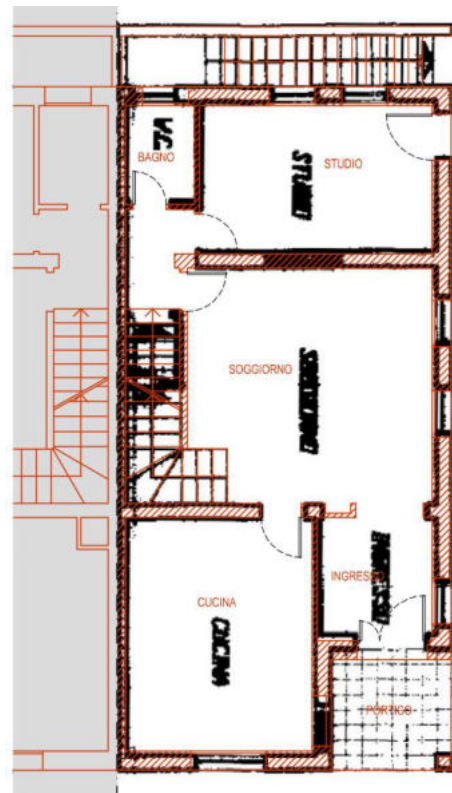
Tale costo è inserito a pag. 30 nei deprezzamenti della stima, fra gli oneri opponibili all'acquirente.

SOVRAPPOSIZIONE TRA PLANIMETRIE CATASTALI e STATO RILEVATO

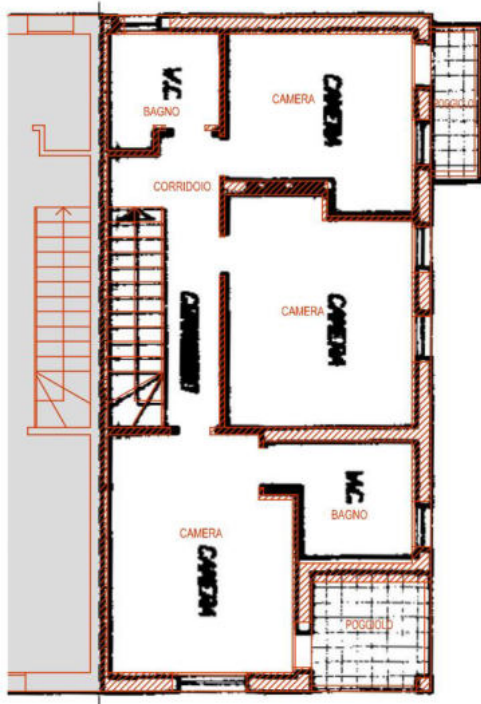
ABITAZIONE - PIANO INTERRATO



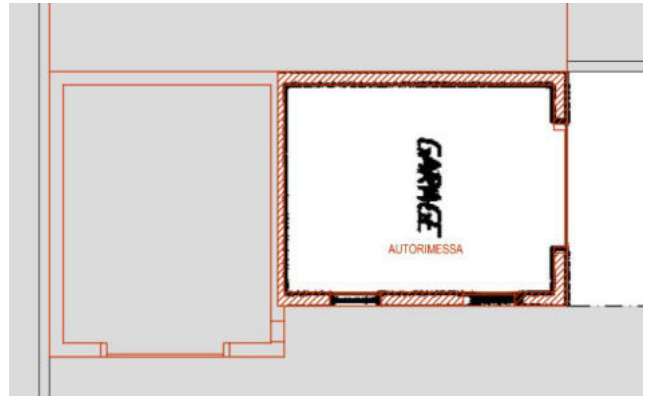
ABITAZIONE - PIANO TERRA



ABITAZIONE - PIANO PRIMO



AUTORIMESSA - PIANO TERRA



LEGENDA

-  SPAZI NON INTERESSATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE
-  STATO RILEVATO
-  PLANIMETRIA CATASTALE

CAPITOLO 3 - STATO DI POSSESSO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ([Link Q7](#))**Stato di possesso**

Debitore: NO

Locazione: **SI - OCCUPATO**

Comodato: NO

Assegnazione al coniuge: NO

Affitto azienda: NO

Altro: NO

Sine titolo: NO

Opponibilità (art. 2923 c.c.): **SI**

Siamo in presenza di un contratto di locazione ad uso abitativo di data anteriore al pignoramento tra la

[REDACTED], registrato a Bassano del Grappa (VI) in data 18.01.2021 al n. 000260 serie 3T e codice identificativo T5G21T000260000YG ([cfr. all. 6](#)).

Vincoli e oneri giuridici ([Link Q8](#))

Usufrutto, uso, abitazione: NESSUNO

Servitù: NESSUNA

Convenzioni edilizio-urbanistico: NESSUNA

Vincoli storico-artistici: NESSUNO

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: NESSUNO

Prelazione agraria: NESSUNA

Suolo demaniale: gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale ([Link Q9](#))Altri vincoli (usi civici, livelli, ecc.) o oneri: NESSUNO ([Link Q10](#))Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: NESSUNO ([Link Q11](#))

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): NESSUNO

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**Iscrizioni - NESSUNA****Trascrizioni** (cfr. all. 7)

Pignoramento immobiliare trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 23.06.2021 ai nn. 6519 R.G. e 4608 R.P. a favore di ██████████ - Rossano Veneto (VI), a carico del ██████████ per la quota di 1/5 della piena proprietà, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili in data 25.05.2021 n. 2121/2021 di rep. Cron. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza.

Beni colpiti:Comune di Cassola (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 7, mappale n. 2300 subb. 21-39Comune di Rossano Veneto (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 2, mappale n. 1561 subb. 3-4-5-6Comune di Cassola (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 7, mappale n. 2255 subb. 2-3-4-5Comune di Cassola (VI), Catasto Terreni, Foglio 7, mappale n. 1526-1529-1664-1665-1663Comune di Rossano Veneto (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 3, mappale n. 838 sub. 2**Elenco delle formalità che verranno cancellate**

La trascrizione indicata nel paragrafo precedente, relativamente ai beni oggetto del presente Rapporto di Valutazione, sarà cancellata nel contesto della procedura.

CAPITOLO 4 - RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA (Link Q5)**Titolo/i di acquisto - mappale 2255 subb. 2-3-4-5**

- A) Denuncia di Successione in morte [REDACTED]
[REDACTED] presentata in data 16.01.2009 rep. n. 30/2009/9, trascritta a Bassano del Grappa (VI) il 27.02.2009 ai nn. 1769 R.G. e 1172 R.P. in forza di Testamento olografo pubblicato con Verbale a rogito del Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) in data 06.08.2008 rep. n. 185652, racc. n. 41432, trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 27.01.2009 ai nn. 787 R.G. e 567 R.P., mediante il quale la quota del de cuius è pervenuta a ciascuno dei figli in quota pari a 1/5 cadauno ([cfr. all. 8](#)).

Si precisa che con il medesimo Verbale di pubblicazione di Testamento, si accettava espressamente anche l'eredità che veniva trascritta a Bassano del Grappa (VI) in data 10.02.2009 ai nn. 1250 R.G. e 872 R.P.

Confronto con trasferimenti precedenti a copertura del ventennio

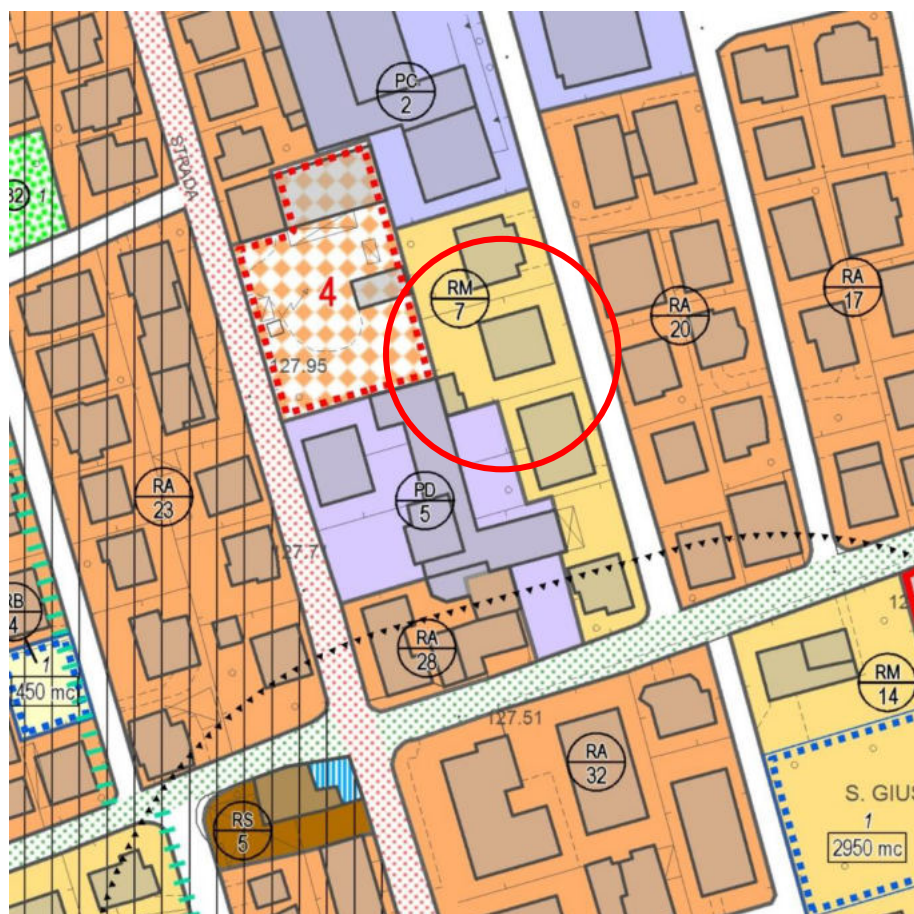
- B) Atto di assegnazione di beni in conto di futura divisione in data 18.01.1980 a firma del Notaio Rinaldo Rinaldi di Bassano del Grappa (VI), rep. n. 68390, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 15.02.1980 ai nn. 1166 R.G. e 1014 R.P., mediante il quale il [REDACTED] formava due assegni, assegnando alla [REDACTED] il terreno sul quale successivamente sono state realizzate le unità identificate dal mappale n. 2255.

CAPITOLO 5 - REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA (Link Q6)**Inquadramento urbanistico**

L'individuazione urbanistica dei beni è avvenuta consultando la documentazione e gli elaborati grafici costituenti il Piano degli Interventi Vigente (10° Piano degli Interventi - Secondo Stralcio).

Secondo il contenuto del predetto Piano, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 12/04/2022, il fabbricato oggetto di Esecuzione si trova interamente in zona "RM-7 – Tessuto residenziale medio" secondo la Disciplina degli Usi.

Si rileva inoltre che il fabbricato non è interessato da Vincoli.



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

Titoli abilitativi edilizi

Dall'accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassola (VI), è stata reperita la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 26 del 18.01.1980 a nome [REDACTED], inerente la costruzione di un fabbricato urbano ([cfr. all. 9](#))
- Concessione Edilizia n. 5027 del 27.09.1999 a nome [REDACTED], inerente l'ultimazione lavori del fabbricato urbano di cui alla precedente Concessione ([cfr. all. 9](#))
- Concessione Edilizia n. 5081 del 17.03.2000 a nome [REDACTED], inerente la costruzione di due autorimesse ad uso residenziale e varianti edificio ([cfr. all. 9](#))

Agibilità

Richiesta di agibilità presentata dalla [REDACTED] in data 29.09.2000 al Comune di Cassola (VI), agibilità attestata dal 13.11.2000 per decorrenza dei termini a norma del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 ([cfr. all. 9](#))

Difformità edilizio-urbanistiche/abusi

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi, rappresentato con colore rosso nella sovrapposizione delle planimetrie rappresentate nella successiva pagina 25 con gli elaborati di progetto allegati ai titoli edilizi citati precedentemente, si riscontrano leggere difformità dimensionali planimetriche/altimetriche per quel che riguarda l'abitazione, comunque contenute entro la tolleranza del 2%, mentre, per quanto attiene l'altezza dell'autorimessa, si ravvisa un aumento pari a circa cm 67 tali da non rientrare nella tolleranza del 2% di cui al D.P.R. n. 380/2001 e comportando quindi un aumento della volumetria.

Analisi normativa

Al fine di inquadrare normativamente la difformità riscontrata e verificare se vi siano gli estremi per applicare la sanatoria prevista dall'art. 97 della L.R. n. 61/85 è necessario effettuare una disamina riferita all'attuale disciplina urbanistica e a quella vigente al momento della costruzione dei manufatti, qualora infatti l'intervento possa ritenersi conforme alle disposizioni normative attuali e

a quelle vigenti alla data di realizzazione si prospetterebbe la “doppia conformità” e quindi l'intervento sarebbe sanabile ai sensi dell'art. 97 L.R. 61/85 previa corresponsione di una sanzione amministrativa pari al doppio degli oneri di urbanizzazione calcolati sul maggior volume realizzato.

Considerazioni rispetto la Normativa Vigente (sull'intera bifamiliare ed autorimesse)

Il fabbricato e gli accessori ricadono su un lotto avente superficie reale pari a mq. 917.00; le attuali disposizioni del Piano degli Interventi inquadrano urbanisticamente la proprietà in Zona “RA7” e quindi assoggettata alla disciplina normativa di cui all'art. 18 delle N.T.O.

Nella zona d'interesse, per quanto attiene ad interventi di ampliamento è prevista la possibilità di effettuare aumenti di volume in ragione del 20 % del volume esistente.

Il volume edilizio esistente è quantificato in mc. 1061,82 senza considerare le autorimesse, il 20% di tale volumetria è pari a mc. 212,36, l'aumento di volumetria delle autorimesse rispetto il volume assentito è pari a mc. 26.39 complessivamente, quindi abbondantemente inferiore al volume autorizzabile.

Tale volume inerisce per mc 13,61 all'autorimessa relativa al LOTTO n. 8 di 8 oggetto del presente Rapporto di Valutazione, e per mc 12,78 all'autorimessa **NON** oggetto del presente Rapporto di Valutazione (LOTTO 7 di 8).

Per quanto sopra riferito è sostenibile che il maggior volume realizzato possa ritenersi compatibile con le vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie del Comune di Cassola.

Considerazioni rispetto la Normativa vigente alla data di realizzazione dell'intervento (sull'intera bifamiliare ed autorimesse)

Da quanto evincibile dalla relazione tecnica che accompagna il progetto di costruzione delle autorimesse, si afferma che l'allora vigente Piano Regolatore inquadrava urbanisticamente il lotto in Z.T.O. B2 con indice fondiario pari a 1,5 mc/mq. La volumetria rilevata nel corso delle operazioni peritali assomma a mc. 1232,42 compreso il maggior volume realizzato rispetto l'assentito.

Considerata la consistenza reale del lotto pari a mq. 917, si determina che la massima volumetria allora edificabile era pari a $(mq\ 917 \times 1,5\ mc/mq) = mc.\ 1375,50$. La volumetria realizzata pari a mc. 1232,42 risulta quindi inferiore al limite massimo edificabile. Per tale aspetto si conferma che il

maggior volume realizzato risulta conforme alla normativa vigente all'epoca di realizzazione dell'intervento.

La difformità rilevata risulta quindi assoggettabile alla sanatoria prevista all'art. 97 della L.R. 61/85.

La sanatoria dovrà consistere nella presentazione di una debita istanza corredata da tutta la necessaria documentazione grafica ed esplicativa atta a dimostrarne l'ammissibilità.

Il rilascio del provvedimento in sanatoria sarà vincolato al pagamento a titolo di sanzione amministrativa di un importo pari al doppio degli oneri dovuti in relazione al maggior volume realizzato, oltre alla corresponsione di un importo correlato agli ordinari oneri e al costo di costruzione.

A conclusione dovrà inoltre essere effettuato l'aggiornamento delle planimetrie catastali (vedasi in merito a pag. 16).

Costi di regolarizzazione

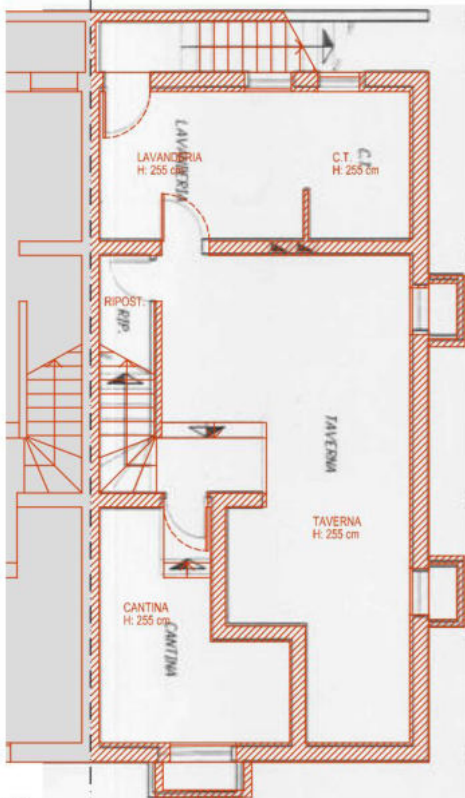
Per le attività menzionate al paragrafo precedente, si quantificano, al momento i seguenti costi:

• Competenze professionali per pratica edilizia in sanatoria	€ 1.100,00
• Sanzione amministrativa per difformità	€ 516,00
• Oneri di Urbanizzazione 1 [^] -2 [^] e Costo di Costruzione	€ 130,00
• Spese stimate per diritti e bolli	<u>€ 100,00</u>
Totale	€. 1.846,00 + Iva

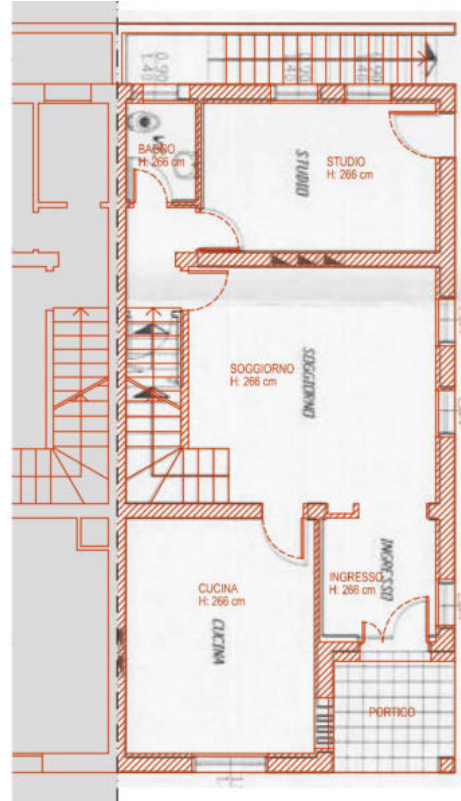
Tale costo è inserito a pag. 30 nei deprezzamenti della stima, fra gli oneri opponibili all'acquirente.

SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO AUTORIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA n. 5081 del 17-03-2000 e STATO RILEVATO

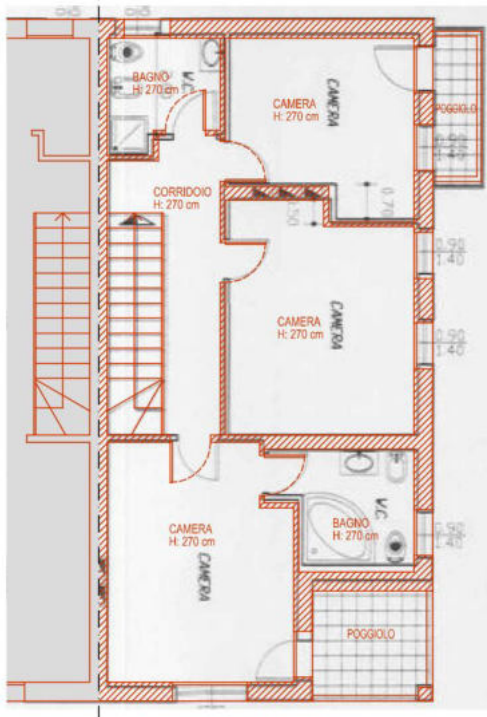
ABITAZIONE - PIANO INTERRATO



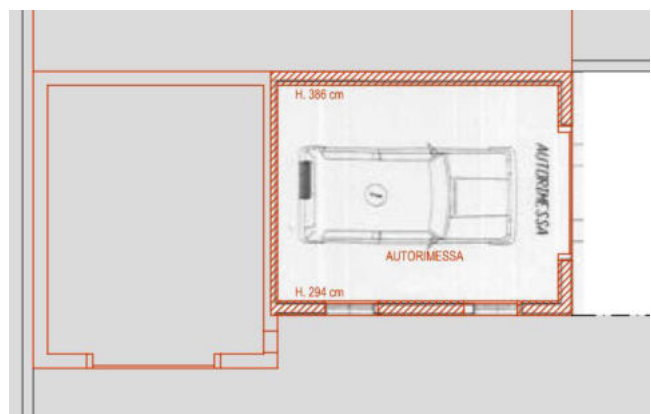
ABITAZIONE - PIANO TERRA






ABITAZIONE - PIANO PRIMO



AUTORIMESSA - PIANO TERRA



LEGENDA

-  SPAZI NON INTERESSATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE
-  STATO RILEVATO
-  STATO AUTORIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 5081 del 17-03-2000

CAPITOLO 6 - VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI (Link Q12)**Metodo di valutazione**

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS - Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, risulta definito come segue:

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

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d’uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento)”.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento,

ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);

- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte, i balconi, terrazzi e simili;

- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

- gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;

- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

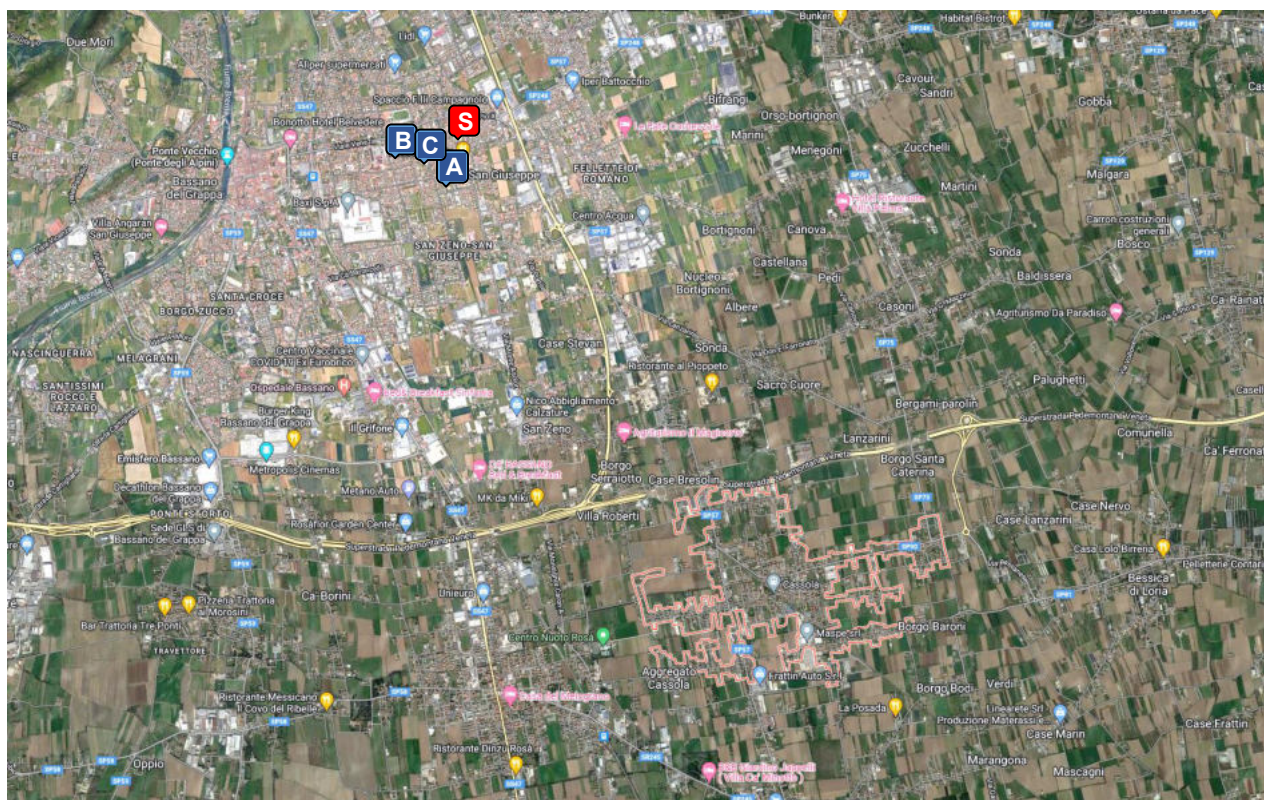
Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie, anche per le terrazze è stato considerato il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. "comparabili" ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto l'individuazione di tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle immediate vicinanze o in zone commercialmente analoghe, e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

INDIVIDUAZIONE COMPARABILI



Comparabile A ([cfr. all. 10](#))

Comune di Cassola (VI), immobile ubicato in Via Michelangelo B. n. 17, sviluppato al piano primo con accessori, corte esclusiva e cantina al piano interrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cassola (VI), Foglio 7, mn. 1191 sub. 2 (abitazione) con autorimessa ubicata al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cassola (VI), Foglio 7, mn. 1191 sub. 1.

Abitazione con superficie principale (SEL) di mq 116,78, stato di manutenzione sufficiente.

Atto di compravendita in data 25.05.2020 rep. n. 24511 e racc. n. 9281 del Notaio Sandro Grisogni Manetti di Bassano del Grappa (VI), trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 19.06.2020 ai nn. 4680 R.G. e 3262 R.P.. Prezzo di vendita € 150.000,00.

Comparabile B ([cfr. all. 10](#))

Comune di Cassola (VI), immobile ubicato in Via Zanella n. 5, sviluppato al piano terra, primo e secondo con corte esclusiva e cantina al piano interrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cassola (VI), Foglio 7, mn. 157 sub. 2 (abitazione), con posto auto coperto ubicato al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cassola (VI), Foglio 7, mn. 157 sub. 3.

Abitazione con superficie principale (SEL) di mq 158,58, stato di manutenzione sufficiente.

Atto di compravendita in data 20.11.2019 rep. n. 4 e racc. n. 4 del Notaio Graziana Giarrusso di Cassola (VI), trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 22.11.2019 ai nn. 11276 R.G. e 7739 R.P.. Prezzo di vendita € 133.000,00.

Comparabile C ([cfr. all. 10](#))

Comune di Cassola (VI), immobile ubicato in Via dei Mille n. 13, sviluppato al piano primo con corte esclusiva e accessori al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cassola (VI), Foglio 7, mn. 543 sub. 2 (abitazione) con autorimessa ubicata al piano seminterrato, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cassola (VI), Foglio 7, mn. 543 sub. 4.

Unità immobiliare con superficie principale (SEL) di mq 132,47, stato di manutenzione sufficiente.

Atto di compravendita in data 30.09.2021 rep. n. 737 e racc. n. 669 del Notaio Mario Alberto Farina di Bassano del Grappa (VI), trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 12.10.2021 ai nn. 10522 R.G. e 7453 R.P.. Prezzo di vendita € 120.000,00.

**** N.B.:** le due tabelle riepilogative successive, sono formate da dati desunti dall'allegato n. 10 al quale si rimanda per il dettaglio della valutazione.

Verifica attendibilità del valore di stima

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%

d% =	$\frac{V_{max}-V_{min}}{V_{min}}$	x 100 < 5%	d% =	$\frac{245.826,08-236.012,21}{236.012,21}$	x 100 =	4,2% < 5,00%
------	-----------------------------------	------------	------	--	---------	--------------

Sintesi di stima (reconciliation)

Calcolo del valore atteso del Subject (**più probabile valore di mercato**) attraverso i prezzi corretti ponderati dei comparabili.

Calcolo del Valore Atteso	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo corretto (v. tabella dei prezzi corretti) [€]	245.826,08	239.980,55	236.012,21	
Attribuzione peso comparabile	1/3	1/3	1/3	
Prezzo corretto ponderato [€]	81.942,03	79.993,51	78.670,73	
Valore atteso Subject [€]	81.942,03 + 79.993,51 + 78.670,73 =			€ 240.606,28
	Valore atteso arrotondato (Più probabile valore di mercato)			€ 241.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale
- costi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio
- altri costi per rimessa in pristino

Le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione, sono desumibili negli allegati analitici del metodo M.C.A..

Considerato inoltre:

- 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);
 - a) le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - b) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - c) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e l’aggiudicazione;
 - d) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara,

il sottoscritto Esperto, propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo di vendita forzata (a base d’asta), la riduzione del **15%** sul valore di mercato.

Calcolo del valore di vendita forzata (a base d’asta)

TABELLA

Descrizione	Valore
Valore più probabile di mercato stimato (fabbricato + terreno contiguo)	€ 241.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale	€ 350,00
Oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica	€ 1.846,00
Spese condominiali non pagate nell’ultimo biennio	€ 0,00
Stato di manutenzione (già considerato nella stima)	€ 0,00
Mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max) - 15%	€ 36.150,00
Totale valore a base d’asta	€ 202.654,00
Totale valore a base d’asta (arrotondato)	€ 202.700,00
Totale valore a base d’asta della quota pari ad 1/5	€ 40.540,00

Determinazione dell'incidenza per metro quadrato del valore di vendita forzata

L'incidenza del valore di mercato a metro quadrato, in condizione di vendita forzata, riferito al compendio immobiliare oggetto di Esecuzione, è pari ad **€ 778,15** (Euro settecentosettantotto/15).

Valori medi aggiudicazioni precedenti

Si riporta di seguito tabella contenente i dati forniti da Astalegale, in riferimento alle ultime aggiudicazioni intervenute alle aste giudiziarie nel quinquennio 2017-2022.

I valori medio, minimo e massimo, che riguardano beni siti nel Comune di Cassola (VI), non sono stati recuperati in quanto, sulla base delle comunicazioni fornite da Astalegale, quasi tutte le unità prese a riferimento sono prive dei dati di superficie.

COMUNE DI CASSOLA (VI)												
ASTE AGGIUDICATE RESIDENZIALI												
AGGIORNATA A GIUGNO 2022												
Tipo Procedura	Numero Procedura	Lotto	Indirizzo	Descrizione	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Data Asta 1	Asta 1 Prezzo Base	Offerta Minima	Prezzo Aggiudicazione	Mq	€/mq
FALL	104/2014	Unico	Via Jacopo Da Ponte ,20	Abitazione unifamiliare distribuita su tre piani, composta al piano terra da un portico, cucina, zona giorno costituita da soggiorno, pranzo e ripostiglio, corridoio di distribuzione che conduce alla zona notte costituita da n. 3 camere e n. 2 servizi igienici; al piano primo è organizzato un appartamento costituito da cucina-soggiorno, n. 2 camere e un servizio igienico; al piano interrato si trovano taverna, cantina, ripostiglio e servizio igienico oltre a lavanderia, ripostiglio, c	408.600,00	3	19/10/2017 14:30	261.504,00	196.128,00	198.200		
R.G.E.	157/2014	Unico	Via Rovigo,16	Abitazione unifamiliare composta al piano interrato da cantina; al piano terra da garage di pertinenza, veranda, taverna, 2 ripostigli, bagno, centrale termica e corridoio; al piano 1: tre camere, bagno, cucina, soggiorno, corridoio e terrazza.	149.000,00	1	17/01/2018 11:00	149.000,00	111.750,00	168.000		
R.G.E.	396/2014	Unico	Via A. De Gasperi,66	Porzione di bifamiliare sita a piano terra e interrato con corte esclusiva e composta da soggiorno-cucina, disimpegno, 3 camere ed un bagno al p. terra e da cantina, centrale termica, disimpegno e ripostiglio al p. interrato.	150.000,00	1	27/06/2018 10:00	150.000,00	112.500,00	147.000		
R.G.E.	157/2014	Unico	Via Rovigo ,16	Abitazione unifamiliare composta al p. int da cantina; al p. 1 da garage, veranda, taverna, 2 ripostigli, bagno, centrale termica e corridoio; al p. 1 tre camere, bagno, cucina, soggiorno, corridoio e terrazza	149.000,00	2	18/10/2018 11:00	149.000,00	111.750,00	120.000		
R.G.E.	31/2017	Unico	Via Via Zanchetta,4	Villetta indipendente con giardino con un unico piano fuori-terra e due piani interrati. Il piano fuori-terra comprende la zona giorno, con cucina abitabile e ampio soggiorno, e la zona notte, con tre camere doppie e due bagni. Nell'interrato è presente il garage, una stanza lavoro, una lavanderia, il locale caldaia e vari locali di sgombero. Al secondo piano interrato è ospitata una cantina.	231.599,00	1	28/10/2019 09:00	196.000,00	147.000,00	243.000		
R.G.E.	710/2017	Unico	Frazione S. Giuseppe, Via Gaidon,17	Abitazione di due piani fuori terra con giardino recintato in San Giuseppe di Cassola, via Gaidon 17. Costruita negli anni '50, consistente al piano terra in: portico, ingresso-vano scale, soggiorno, cucinino, camera da letto; nella sede della rimessa è stata ricavata una ulteriore cucina ed un bagno. Al piano primo si trovano due camere da letto, una veranda ed un piccolo bagno; sul lato sud è presente un ampio terrazzo coperto da una tettoia con lastre in eternit, di cui si si è tenuto conto p	125.000,00	1	30/03/2020 11:00	125.000,00	93.750,00	93.750		
R.G.E.	527/2018	Unico	Frazione San Giuseppe, Via Calabri ,41	Trattasi di villetta unifamiliare su due piani fuori terra ed un interrato così composta: al p.interrato cantina; al p.T. portico, ingresso con vano scala, disimpegno, cucina, soggiorno, camera, bagno; al p. 1 n.3 camere, bagno, disimpegno e terrazza. Giardino esclusivo oltre locale di deposito.	80.310,00	1	18/01/2022 10:05	80.310,00	60.232,50	162.000		
R.G.E.	404/2019	Unico	Localita' San Giuseppe, Via Mazzini ,3	Trattasi di casa singola ed indipendente ai piani terra e primo, così composta: al piano terra porticato chiuso d'ingresso, disimpegno, corridoio, due ripostigli, locale caldaia, bagno, taverna, vano multuso e garage; al piano primo (raggiungibile tramite scala interna) corridoio, sala pranzo, cucinino, soggiorno, bagno, tre camere da letto e terrazzo scoperto. Area esterna esclusiva ad uso giardino.	154.900,00	2	23/03/2022 09:45	116.200,00	87.150,00	127.000		
										VALORE MINIMO		
										VALORE MASSIMO		
										VALORE MEDIO		

Giudizio di vendibilità

BUONA la possibilità di vendita dei beni pignorati in quanto inseriti in un contesto immobiliare interessante ed ubicati in un sito salubre e tranquillo.

Forme di pubblicità

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, forme di pubblicità commerciale.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

LOTTO n. 8 di 8

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Si esprime GIUDIZIO NEGATIVO in ordine alla comoda divisibilità dell'immobile oggetto di valutazione.

Separazione quota

NON necessaria.

Divisione totale

NON necessaria.

Valore quota [\(Link Q13\)](#)

Il valore della quota relativa ad 1/5 in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente Esecuzione, è stato valutato pari ad **€ 40.540,00** (Euro quarantamilacinquecentoquaranta/00).

OSSERVAZIONI FINALI

NESSUNA

Isola Vicentina (VI), lì 10 luglio 2022

F.to

l'Esperto incaricato dal G.E.

geom. Borgo Francesco

ALLEGATI

1. Documentazione inviata dal Comune di Cassola relativa a mappali ad uso parco giochi, strade
2. Certificato di residenza storico
3. Planimetrie abitazione/autorimessa piano INT-T-1 - stato rilevato
4. Attestato di Prestazione Energetica
5. Documentazione catastale (visure storiche immobili, planimetrie ed elaborato planimetrico)
6. Contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 18.01.2021
7. Trascrizione pignoramento
8. Atti di provenienza
9. Titoli edilizi
10. Schede/tabelle per calcolo valore subject
11. Documentazione fotografica