



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 169/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto n. 001 di 001



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **GE.RE. UNINOMINALE S.R.L.**

Esecutato: **XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **22/06/2026**

Identificazione beni: Beni in Bassano del Grappa (VI), Via Prato Santa Caterina n. 10

Dati Catastali: NCEU, Foglio 1, P.Illa 189 (A/4);

NCEU, Foglio 1, P.Illa 953 sub. 1 (A/3);

NCEU, Foglio 1, P.Illa 953 sub. 2 (C/6);

NCEU, Foglio 1, P.Illa 953 sub. 3 (F/4).

Esperto stimatore: **Ing. Anacleto Fusa** - Via Delle Rose n. 11, Caldogno (VI)

Mail: ingfusa@libero.it – tel: 0444/985074

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Bassano del Grappa srl** - Via Volto n. 63,
Longare (VI)

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



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 169/2025, promossa da: **GE.RE. UNINOMINALE S.R.L.** contro **XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX**

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/06/2026

Esperto stimatore: Ing. Anacleto Fusa

Diritto pignorato (pag. 8): diritto di piena proprietà per la quota 1/1 (abitazione unifamiliare con area di corte esclusiva e 2 posti auto scoperti)

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 8): nessuno.

Tipologia bene pignorato (pag. 7): abitazione unifamiliare a schiera con area di corte esclusiva e 2 posti auto scoperti.

Ubicazione (pag. 7): Via Prato Santa Caterina n. 10 – Bassano del Grappa (VI).

Dati catastali attuali dei beni (pag. 20): NCEU, Foglio 1, P.lla 189 (A/4);

NCEU, Foglio 1, P.lla 953 sub. 1 (A/3);

NCEU, Foglio 1, P.lla 953 sub. 2 (C/6);

NCEU, Foglio 1, P.lla 953 sub. 3 (F/4).

Metri quadri (pag. 7): superfici lorde locali di abitazione 150,00 m² circa, cantina 17,00 m² circa, soffitta 4,00 m² circa, terrazze 18,00 m² circa, area di corte esclusiva 130,00 m² circa, due posti auto scoperti 25,00 m² circa.

Stato di manutenzione (pag. 7): buono.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 22): Nessuna.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 29): sono presenti difformità edilizie e/o catastali con costi complessivi di massima pari a 6.496,80 € circa

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 39): 196.087,03 € (1.042,96 €/mq)

Date/valori comparabili reperiti (pag. 39): comparabile A: 28/09/2021; 110.000,00 €; 928,98 €/mq
comparabile B: 18/01/2019; 125.000,00 €; 1.069,38 €/mq
comparabile C: 13/03/2020; 104.000,00 €; 800,92 €/mq

Valore di vendita forzata proposto (41): 160.177,18 € (851,96 €/mq)

Valore debito: € 18.299,02 oltre accessori, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 20): nella disponibilità dei proprietari che lo occupano stabilmente;

Titolo di occupazione (pag. 20): proprietà;

Oneri (pag. 36): nessuno.

APE (pag. 20): classe energetica "E".

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 42): vedasi osservazioni finali di cui al par. 16 e gli oneri e vincoli di cui al par. 8.

Lotti (pag. 42): lotto 001 di 001



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	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.3	Confini N-E-S-O	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	9
3.5	Certificazione energetica	20
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	20
4.1	Possesso.....	20
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	20
5.	ASPETTI CATASTALI.....	20
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	20
5.2	Intestatari catastali storici.....	22
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	22
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	24
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	29
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	29
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI.....	29
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	29
7.2	Abusi/difformità riscontrati	32
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	35
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	36
8.1	Oneri e vincoli	36
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	37
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	38
9.	SUOLO DEMANIALE.....	38
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	38
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	39
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	39



12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	39
12.1	Metodo di valutazione	39
12.2	Stima del valore di mercato.....	39
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	41
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	41
12.5	Giudizio di vendibilità'	41
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	42
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	42
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	42
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	42
15.	LOTTI	42
16.	OSSERVAZIONI FINALI	43
17.	ELENCO ALLEGATI	44



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per la redazione della presente stima sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti:

- 25/09/2025 giuramento
- 25/09/2025 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Catastali al fine di ottenere copia della documentazione catastale degli immobili
- 25/09/2025 richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica esistenza contratti di locazione relativi agli immobili a nome degli esecutati
- 25/09/2025 richiesta all'ufficio anagrafe e stato civile del competente comune di reperimento dei certificati degli esecutati
- 25/09/2025 richiesta copia dei titoli (atti di compravendita) dei beni
- 07/10/2025 avviso avvio operazioni peritali e data del sopralluogo alle parti
- 08/10/2025 Verifica completezza della documentazione depositata e invio check list al custode
- 11/11/2025 sopralluogo presso gli immobili in concerto con il custode e verifica dello stato dei luoghi, esecuzione di rilievo visivo e di rilievo fotografico dei beni con rilievo sommario della consistenza fisica
- 11/11/2025 richiesta ad impiantista di avere copia del libretto caldaia registrato al Catasto Regionale Impianti Termici
- 11/11/2025 affidato incarico a tecnico di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile e di registrarlo al Registro Regionale
- 12/11/2025 richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del comune competente di reperimento delle pratiche edilizie
- 26/11/2025 Deposito in PCT presso la cancelleria della check list redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna
- 31/12/2025 presentazione istanza di proroga al G.E.
- 09/01/2026 accoglimento istanza di proroga
- 21/01/2026 accesso atti presso Ufficio Edilizia Privata e reperimento delle pratiche edilizie
- 25/11/2025, 11/05/2026 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bassano del Grappa – Territorio - servizi Ipotecari al fine di verificare e aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva presente all'interno del fascicolo della procedura

A completare, stesura elaborato e stima finale con redazione dei documenti da allegare e invio copia alle parti.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima si compone di un'abitazione unifamiliare a schiera con area di corte esclusiva e 2 posti auto scoperti. E' sito nel Comune di Bassano del Grappa (VI) in via Prato Santa Caterina n. 10 nel quartiere denominato Margnan a ridosso del centro storico comunale.

Caratteristiche zona: centrale a destinazione mista a traffico locale con disponibilità limitata di parcheggi gratuiti.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico di Bassano del Grappa, comuni limitrofi di Cartigliano, Cassola, Lusiana Conco, Marostica, Nove, Pove del Grappa, Romano d'Ezzelino, Rosà, Solagna, Valbrenta; le attrazioni paesaggistiche presenti sono la zona delle Prealpi Venete con l'Altopiano di Asiago e il monte Grappa, nonché l'area naturalistica del fiume Brenta. Le principali attrazioni architettoniche sono il Ponte degli Alpini, progetto di Andrea Palladio, le strutture militari di epoca medioevale come il Castello degli Ezzelini e la Torre Civica, numerose ville, palazzi, giardini e architetture religiose.



Figura 1 localizzazione zona LOTTO 001

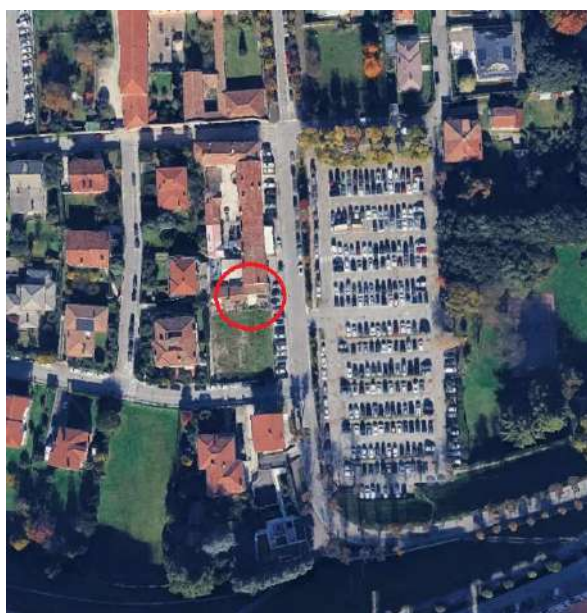


Figura 2 ingrandimento zona LOTTO 001



Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima è costituito da n. 3 unità immobiliari.

Tipologia immobile: abitazione unifamiliare a schiera con area di corte esclusiva e 2 posti auto scoperti

Ubicazione immobile: Via Prato Santa Caterina n. 10, Bassano del Grappa (VI)

Accessi: Ingresso pedonale e carraio da via Prato Santa Caterina al civico n. 10.

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: No

Presenza di servitù a favore trascritte che garantiscono l'accesso: Non presenti

Pertinenze e/o beni comuni non censibili: le unità immobiliari identificate con la P.lla 953 sono dotate di elenco subalterni ed elaborato planimetrico e risultano privi di beni comuni non censibili. L'unità immobiliare identificata con la P.lla 189 non è dotata di elenco subalterni ed elaborato planimetrico.

Accessori: Non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali: Non presenti, gli immobili non rientrano nella fattispecie del condominio.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritti reali sul bene pignorato: diritto di piena proprietà per la quota 1/1. I beni risultano in comproprietà tra i coniugi, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni; essendo il pignoramento stato eseguito nei confronti di entrambi, il diritto posto in vendita corrisponde all'intera piena proprietà per la quota di 1/1.

Titolari di diritti reali di godimento sul bene ed età anagrafica: non presenti

Proprietà superficiaria e durata temporale: non presente

Comproprietari e relative quote: XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, colpita dal pignoramento quale coniuge in regime di comunione legale dei beni

Diritto messo in vendita: diritto di piena proprietà per la quota 1/1

Usufruttuario: non presente

Corrispondenza del diritto reale pignorato con quello in titolarità dell'esecutato: Corrispondente

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Bassano del Grappa – Foglio 1:

- **P.lla 189** - categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) – classe 5 – consistenza vani 5 – R.C. € 216,90;
- **P.lla 953 sub. 1** - categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 3 – consistenza vani 3,5 – R.C. € 379,60;
- **P.lla 953 sub. 2** - categoria C/6 (2 posti auto scoperti) – classe 1 – consistenza mq 25 – R.C. € 68,43;
- **P.lla 953 sub. 3** - categoria F/4 (unità in corso di definizione) – utilizzata di fatto quale area di corte pertinenziale a servizio delle unità P.lla 189, P.lla 953 sub. 1-2.

La P.lla 189 e la P.lla 953 sub. 1 costituiscono congiuntamente l'abitazione unifamiliare oggetto di esecuzione, mentre la P.lla 953 sub. 2 e la P.lla 953 sub. 3 ne rappresentano rispettivamente i posti auto scoperti e l'area di corte pertinenziale.

3.3 Confini N-E-S-O

P.lla 189: P.lla 735, via Prato Santa Caterina, P.lla 953 sub. 3, P.lla 953 sub. 1;

P.lla 953 sub. 1: P.lla 355, P.lla 189, P.lla 953 sub. 3, P.lla 536;

P.lla 953 sub. 2: P.lla 953 sub. 3, via Prato Santa Caterina, P.lla 953 sub 3 per due lati;

P.lla 953 sub. 3: P.lla 953 sub. 1, P.lla 189, via Prato Santa Caterina, P.lla 953 sub 2, P.lla 953 sub 5, P.lla 948.



3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il LOTTO 001, oggetto della presente perizia di stima, è costituito da un'abitazione unifamiliare a schiera, con area di corte esclusiva e due posti auto scoperti, sita nel Comune di Bassano del Grappa (VI) in via Prato Santa Caterina n. 10 nel quartiere denominato Margnan in prossimità del centro storico comunale.

L'abitazione oggetto di stima costituisce un unico organismo edilizio e funzionale, composto dalla P.lla 189, corrispondente al corpo originario del fabbricato, e dalla P.lla 953 sub. 1, relativa all'ampliamento successivamente realizzato. La P.lla 953 sub. 2 identifica i due posti auto scoperti, mentre la P.lla 953 sub. 3, pur censita in categoria F/4, individua l'area di corte pertinenziale a servizio dell'abitazione e dei posti auto. La confinante P.lla 953 sub. 5, invece è un'area urbana di altra proprietà, estranea alla presente procedura e pertanto non compresa nel LOTTO 001.

Il corpo originario del fabbricato, identificato con la P.lla 189, risulta edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967; successivamente, tra il 1993 e il 1996, è stato realizzato l'ampliamento oggi censito come P.lla 953 sub. 1.

Il LOTTO 001 dispone di accesso pedonale e carraio diretto da via Prato Santa Caterina.

L'abitazione si sviluppa su quattro livelli, un piano interrato adibito a cantina, un piano terra destinato alla zona giorno con l'area di corte e i posti auto, un piano primo destinato alla zona notte con due camere e il piano sottotetto destinato a soffitta.

I locali risultano così distribuiti:

- **Piano Interrato:** 1 locale cantina con altezza interna di circa 2,40 m.
- **Piano Terra:** 1 locale ingresso vano scala, 1 locale cucina, 1 locale pranzo, 1 locale soggiorno, 1 locale disimpegno giorno, 1 locale bagno, 1 locale camera ad uso studio, 2 aree esterne con destinazione a terrazza, l'area di corte pertinenziale (P.lla 953 sub. 3) e 2 posti auto esterni (P.lla 953 sub. 2); L'altezza interna del corpo originario è pari a circa 2,90 m, mentre quella media dell'ampliamento è di circa 2,85 m.
- **Piano Primo:** 1 locale vano scala/disimpegno e 2 locali camera, con altezza interna di circa 2,90 m.
- **Piano Sottotetto:** 1 locale soffitta con altezza massima al colmo di circa 2,15 m.

L'abitazione si configura come edificio a schiera, con prevalente esposizione dei locali verso sud.

Complessivamente il LOTTO 001 sviluppa una superficie commerciale di circa 188,01 m² calcolata come dalla seguente tabella in cui i rapporti mercantili sono stati scelti facendo riferimento a quelli in vigore nel mercato locale (riferimento al Borsino Immobiliare della CCIAA di Bassano del Grappa).

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
Superficie principale	Sup. reale lorda	150,00 mq	1,00	150,00 mq
Terrazze	Sup. reale lorda	18,00 mq	0,33	5,94 mq
Cantina	Sup. reale lorda	17,00 mq	0,67	11,39 mq
Soffitta	Sup. reale lorda	4,00 mq	0,67	2,68 mq
Area di corte	Sup. reale lorda	130,00 mq	0,10	13,00 mq
Posto auto scoperto	Sup. reale lorda	25,00 mq	0,20	5,00 mq
				TOT 188,01 mq



Il LOTTO 001 è dotato delle seguenti caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura.

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazioni in pietrame e calcestruzzo; platea in c.a.;
<i>strutture verticali:</i>	murature in mattoni; muratura in laterizio;
<i>travi:</i>	travi in c.a.;
<i>solai:</i>	solaio in latero-cemento gettato in opera;
<i>copertura:</i>	a falde in legno;
<i>scale:</i>	lastre prefabbricate di calcestruzzo;
<i>certificato di collaudo:</i>	non presente presso l'ufficio tecnico comunale.

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	finestre in alluminio con vetro camera, in legno con vetro camera dotati di balconi in legno;
<i>infissi interni:</i>	in legno con anta a battente;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in laterizio, intonaco a base di calce, priva di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	betonelle in calcestruzzo;
<i>pavimentazione interna:</i>	pavimentazione in legno, piastrelle di ceramica e calcestruzzo;
<i>rivestimenti:</i>	nel locale bagno e cucina piastrelle di marmo;
<i>scale:</i>	lastre di calcestruzzo;
<i>portone d'ingresso:</i>	in alluminio con vetro camera e anta a battente;

Caratteristiche impianti

<i>antenna:</i>	rettilinea e parabolica, conformità da verificare;
<i>citofonico:</i>	presente, conformità da verificare;
<i>condizionamento:</i>	non presente;
<i>gas:</i>	sottotraccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione in rame, conformità da verificare;
<i>elettrico:</i>	sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	mista con tubazioni in PVC/cemento con allaccio alla rete comunale, ispezionabilità buona, conformità da verificare;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e con allaccio alla rete comunale, conformità da verificare;
<i>telefonico:</i>	presente predisposizione, conformità da verificare;
<i>allarme:</i>	non presente;



termico: autonomo con alimentazione a metano e distribuzione mediante tubi in rame e termosifoni in acciaio, conformità da verificare;

caldaia: presente, marca Riello s.p.a., modello Aqua 24BI, alimentata a metano, installata nel 2009, rapporto di ultimo controllo del 2020, conformità da verificare. La caldaia è dotata di libretto impianto ed è accatastata al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto con codice indicato nell'APE;

certificati di conformità impianti: presenti presso l'ufficio tecnico comunale;

relazione tecnica

L.10/1991: non presente;

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, con finiture di qualità media nella porzione ampliata e finiture di carattere economico nella porzione originaria. Non risultano eseguiti, in epoca recente, interventi di ristrutturazione né opere di ammodernamento degli impianti.

Si precisa che il corpo originario dell'abitazione è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, mentre l'ampliamento è stato eseguito nel periodo compreso tra il 1993 e il 1996; ne consegue che il fabbricato originario presenta un'età superiore a 59 anni.

Nel corso del sopralluogo, gli occupanti non hanno segnalato particolari criticità o problematiche manutentive.

Il LOTTO 001 è sito nel quartiere denominato Margnan a ridosso del centro storico di Bassano del Grappa vicino alla stazione ferroviaria e ai principali servizi, la zona è mista provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, inoltre è dotata dei seguenti servizi e collegamenti pubblici.

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, ufficio postale, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti, cimitero.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,35), strada provinciale (1,50), autostrada A31 (32,00), autostrada SPV (15,00), stazione treno (0,85).



Al fine dell'esatta individuazione del LOTTO 001 oggetto di pignoramento, si produce sovrapposizione delle ortofoto/foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI ([cfr. allegato n. 11](#)) ed estratto catastale attuale.



Figura 3. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

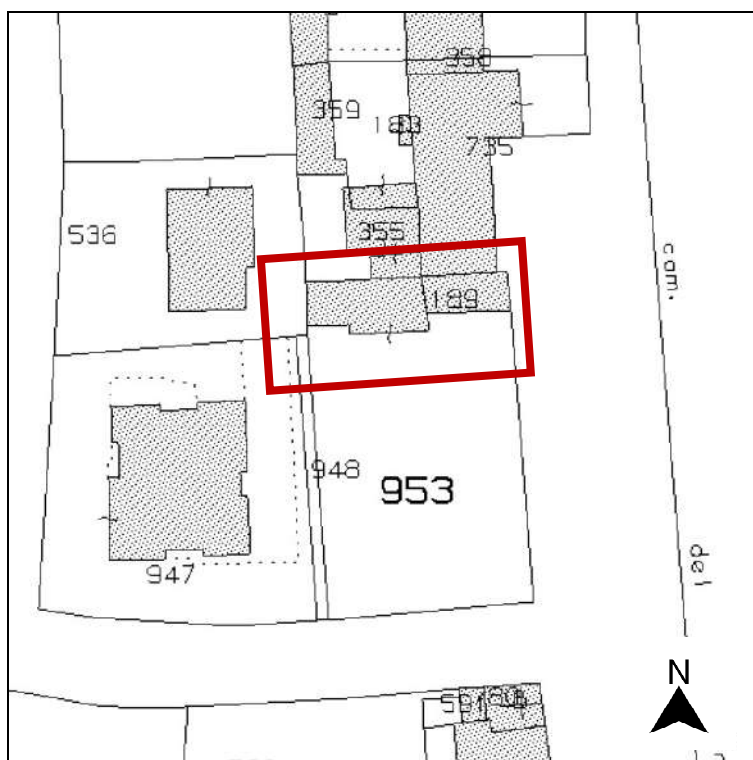


Figura 4. Estratto mappa catastale



A seguito si producono planimetrie dello stato reale dei luoghi che per i Piani Interrato, Primo e Sottotetto corrispondono alle planimetrie catastali e all'ultimo progetto approvato mentre per il Piano Terra si produce planimetria dello stato rilevato. Si producono inoltre delle fotografie interne ed esterne dimostrative ([cfr. allegati n. 4, 10, 12, 13, 16](#)).

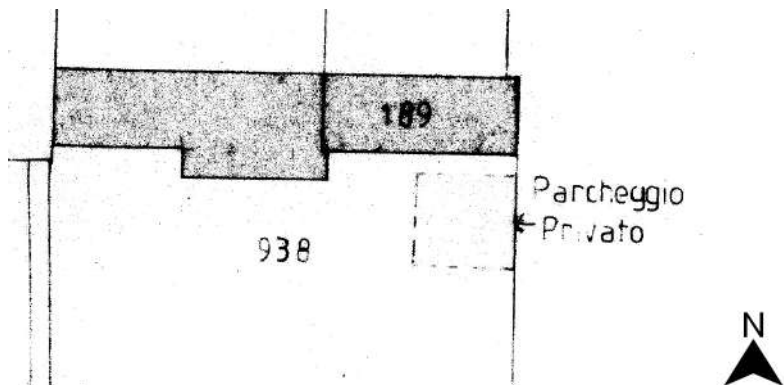


Figura 5 Planimetria posti auto scoperti - stato reale

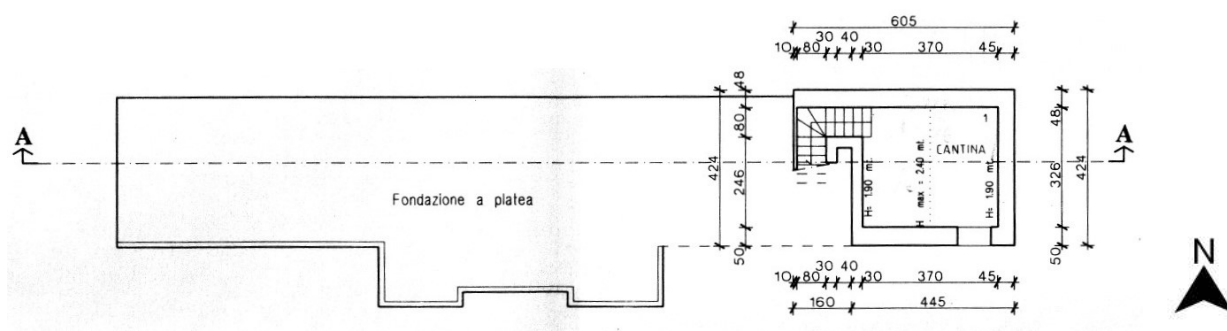


Figura 6 Planimetria abitazione piano interrato - stato reale

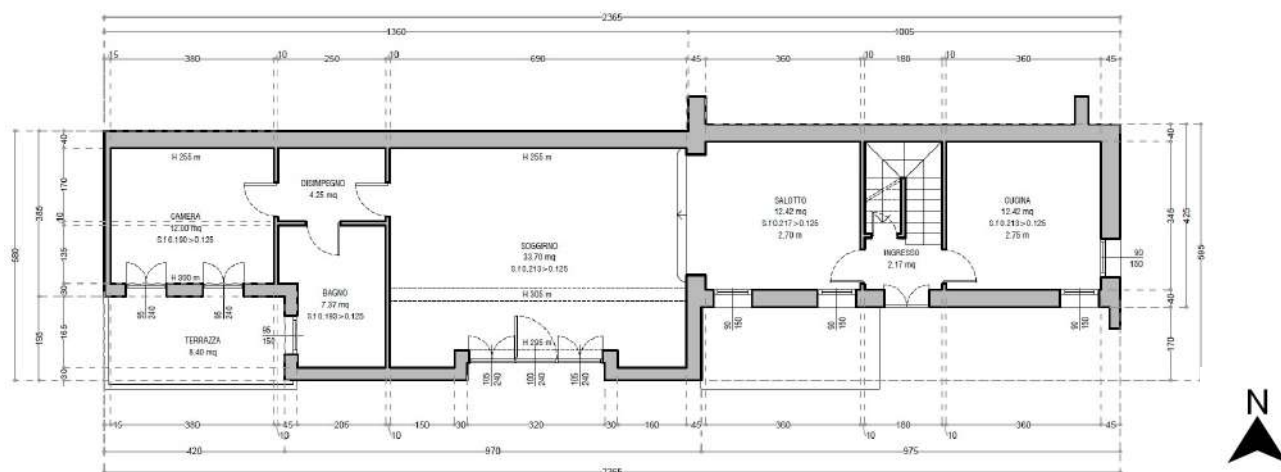


Figura 7 Planimetria abitazione piano terra - stato reale

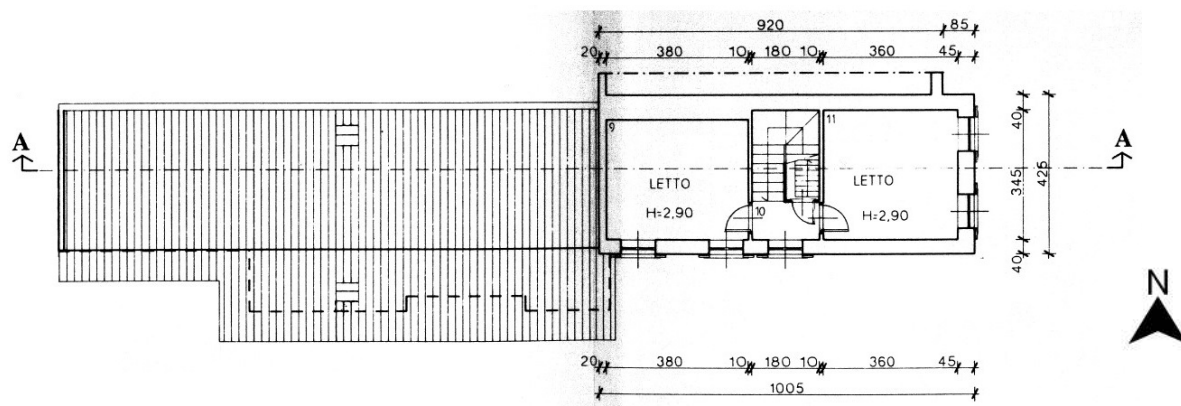


Figura 8 Planimetria abitazione piano primo - stato reale

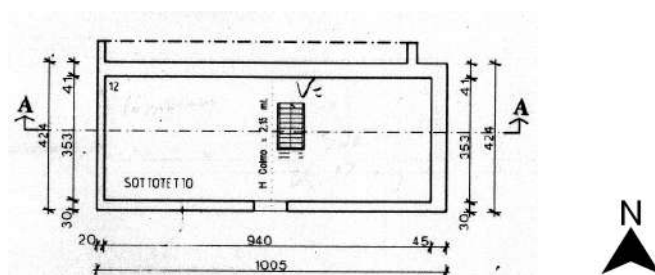


Figura 9 Planimetria abitazione piano sottotetto - stato reale



Figura 10 - accesso pedonale e carraio da via Prato Santa Caterina n.10





Figura 11 - prospetto est



Figura 12 - prospetto sud



Figura 13 - area di corte esterna P.Ila 953 sub. 3



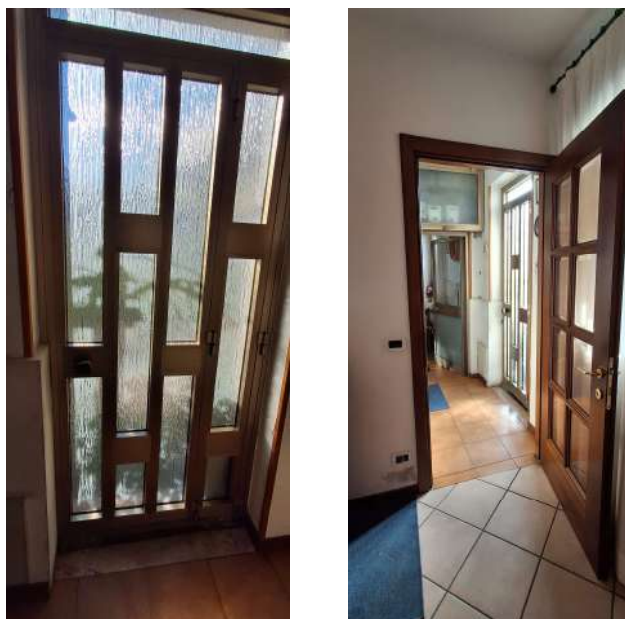
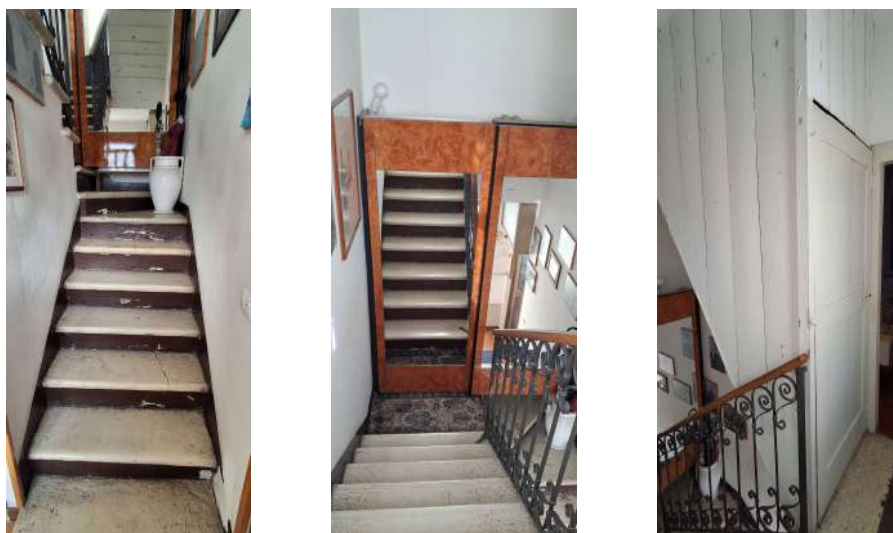


Figura 14 - P.lla 189 locale ingresso al PT



**Figura 15 - P.lla 189
vano scala**



Figura 16 - P.lla 189 locale cucina al PT





Figura 17 - P.la 189 locale pranzo al PT



Figura 18 - P.la 953 sub.1 locale soggiorno al PT



Figura 19 - P.la 953 sub.1 locale camera al PT





Figura 20 - P.la 953 sub.1 locale soggiorno dettaglio copertura in legno



Figura 21 - P.la 953 sub.1 locale bagno al PT





Figura 22 - P.la 189 locale camera al P1



Figura 23 - P.la 189 locale camera al P1



Figura 24 - P.la 189 locale cantina al Piano Interrato



3.5 Certificazione energetica

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali si è riscontrato che l'abitazione non era dotata di un Attestato di Prestazione Energetica; pertanto, il sottoscritto esperto ha provveduto ad incaricare un tecnico che provvedesse alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Dall'APE redatto, la classe energetica dell'abitazione è "E" ([cfr. allegato 6](#)).

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Il LOTTO 001 è nella disponibilità dei debitori esecutati che lo occupano stabilmente ([cfr. allegato n. 12 e 13](#)).

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

Titolo di occupazione: proprietà;

Canone di mercato: non previsto;

Indennità di occupazione: non prevista.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

- **P.Illa 189** - categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) – classe 5 – consistenza vani 5 – R.C. € 216,90;
Indirizzo: via Prato Santa Caterina n. 10 piano T
Mappa Terreni Correlati: Foglio 1 - P.Illa 189.
L'abitazione risulta edificata sulla Particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa – Foglio 1 P.Illa 189 – ente urbano – sup. 41,00 mq ([cfr. allegato 7](#)).
Deriva dalla P.Illa 189 censita al C.F. Sez. A Fg. 1 a seguito di allineamento mappe Variazione del 07/05/2012 Pratica n. VI0091154 per bonifica identificativo catastale (n. 16241.1/2012).
- **P.Illa 953 sub. 1** - categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 3 – consistenza vani 3,5 – R.C. € 379,60;
Indirizzo: via Prato Santa Caterina n. 8 piano T
Mappa Terreni Correlati: Foglio 1 - P.Illa 953.
L'abitazione risulta edificata sulla Particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa – Foglio 1 P.Illa 953 – ente urbano – sup. 937,00 mq ([cfr. allegato 7](#)).
Risulta costituita a seguito di COSTITUZIONE del 14/02/1996 in atti dal 14/02/1996 (n. B00446/1996);
Deriva dalla P.Illa 938 a seguito di TIPO MAPPALE del 07/03/1995 in atti dal 07/03/1995 (n. 1070.1/1995);



Deriva dalla P.lla 588 di 2.037,00 mq a seguito di FRAZIONAMENTO del 12/11/1991 in atti dal 07/03/1995 TIPO 2995/91 (n. 2995.1/1991);

Deriva dalla P.lla 588 di 1.945,00 mq a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/11/1991 in atti dal 07/03/1995 TIPO 2995/91 (n. 2995.1/1991).

- **P.lla 953 sub. 2** - categoria C/6 (2 posti auto scoperti) – classe 1 – consistenza mq 25 – R.C. € 68,43;

Indirizzo: via Prato Santa Caterina n. 8 piano T

Mappa Terreni Correlati: Foglio 1 - P.lla 953.

I posti auto risultano edificati sulla Particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa – Foglio 1 P.lla 953 – ente urbano – sup. 937,00 mq ([cfr. allegato 7](#)).

Risulta aggiornata a seguito di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/02/2024 Pratica n. VI0030113 in atti dal 22/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30113.1/2024) e di Variazione del 09/11/2015;

Risulta costituita a seguito di COSTITUZIONE del 14/02/1996 in atti dal 14/02/1996 (n. B00446/1996);

Deriva dalla P.lla 938 a seguito di TIPO MAPPALE del 07/03/1995 in atti dal 07/03/1995 (n. 1070.1/1995);

Deriva dalla P.lla 588 di 2.037,00 mq a seguito di FRAZIONAMENTO del 12/11/1991 in atti dal 07/03/1995 TIPO 2995/91 (n. 2995.1/1991);

Deriva dalla P.lla 588 di 1.945,00 mq a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/11/1991 in atti dal 07/03/1995 TIPO 2995/91 (n. 2995.1/1991).

- **P.lla 953 sub. 3** - categoria F/4 (unità in corso di definizione) – trattasi di area di corte pertinenziale alle unità P.lla 189, P.lla 953 sub. 1-2.

Indirizzo: via Prato Santa Caterina n. 8 piano T

Mappa Terreni Correlati: Foglio 1 - P.lla 953.

L'unità risulta edificata sulla Particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa – Foglio 1 P.lla 953 – ente urbano – sup. 937,00 mq ([cfr. allegato 7](#)).

Risulta aggiornata a seguito di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/02/2024 Pratica n. VI0030113 in atti dal 22/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30113.1/2024) e di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/06/2000 Pratica n. 139576 in atti dal 21/06/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4852.1/2000);

Risulta costituita a seguito di COSTITUZIONE del 14/02/1996 in atti dal 14/02/1996 (n. B00446/1996);

Deriva dalla P.lla 938 a seguito di TIPO MAPPALE del 07/03/1995 in atti dal 07/03/1995 (n. 1070.1/1995);

Deriva dalla P.lla 588 di 2.037,00 mq a seguito di FRAZIONAMENTO del 12/11/1991 in atti dal 07/03/1995 TIPO 2995/91 (n. 2995.1/1991);

Deriva dalla P.lla 588 di 1.945,00 mq a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/11/1991 in atti dal 07/03/1995 TIPO 2995/91 (n. 2995.1/1991).



5.2 Intestatari catastali storici

- **P.lla 189**

da ante impianto meccanografico ad oggi:

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- **C.F. P.lla 953 sub. 1-2-3**

dal 01/12/1980 ad oggi:

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

da ante impianto meccanografico al 01/12/1980

XXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX;

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Dati indicati nell'atto di pignoramento:

I beni immobili ed il diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, di cui è titolare ed intestatario il Sig. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e la di lui moglie Sig.ra XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che di seguito si descrivono:

- N.C.E.U. del Comune di Bassano del Grappa (VI), Fg. 1 P.lla 189 - categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) – consistenza vani 5 – Via Prato Santa Caterina n. 10 P.T. - R.C. € 216,90;
- N.C.E.U. del Comune di Bassano del Grappa (VI), Fg. 1 P.lla 953:
 - sub. 1 - categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – consistenza vani 3,5 – Via Prato Santa Caterina n. 8 P.T. - R.C. € 379,60;
 - sub. 2 - categoria C/6 (stalle, scuderie, autorimesse) – consistenza mq 25 – Via Prato Santa Caterina n. 8 P.T. - R.C. € 68,43;
 - sub. 3 - categoria F/4 (unità in corso di definizione) – Via Prato Santa Caterina n. 8 P.T.

Dati indicati nella nota trascrizione:

Unità negoziale n. 1

- immobile n.1
Comune A703 Q - Bassano del Grappa (VI)



Catasto Fabbricati

Foglio 1 – P.Ila 953 – sub. 1

Natura A/3 abitazione di tipo economico

Consistenza 3,5 vani

• immobile n.2

Comune A703 Q - Bassano del Grappa (VI)

Catasto Fabbricati

Foglio 1 – P.Ila 953 – sub. 2

Natura C/6 stalle, scuderie, autorimessa

Consistenza 25 mq

• immobile n.3

Comune A703 Q - Bassano del Grappa (VI)

Catasto Fabbricati

Foglio 1 – P.Ila 953 – sub. 3

Natura F/4 unità in corso di definizione

• immobile n.4

Comune A703 Q - Bassano del Grappa (VI)

Catasto Fabbricati

Foglio 1 – P.Ila 189

Natura A/4 abitazione di tipo popolare

Consistenza 5 vani

soggetti contro:

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con XXXXXXXX XXXXXXXX;

XXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con XXXXXXXX XXXXXXXX.

Dati indicati nel negozio di acquisto:

immobili siti in Comune di Bassano Del Grappa (VI)

- N.C.E.U., partita 1508 – Sez. A - Foglio 1 – mappale n. 189 – cat. A/4 - vani 5 – rcl 460;
- Rustico pg. 4629 - Sez. U - Foglio 1 – mappale n. 588 – are 19.45 - RL 184,78 – 50.57.

venduti ai Signori coniugi XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX.

Risultanze catastali:

- P.Ila 189 - categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) – classe 5 – consistenza vani 5 – R.C. € 216,90;
- P.Ila 953 sub. 1 - categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 3 – consistenza vani 3,5 – R.C. € 379,60;
- P.Ila 953 sub. 2 - categoria C/6 (2 posti auto scoperti) – classe 1 – consistenza mq 25 – R.C. € 68,43;
- P.Ila 953 sub. 3 - categoria F/4 (unità in corso di definizione) – trattasi di area di corte pertinenziale alle unità P.Ila 189, P.Ila 953 sub. 1-2.

Intestati a:

XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



Dall'esame effettuato dal sottoscritto esperto vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Si fa presente che nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e nelle risultanze catastali l'indirizzo relativo alla P.lla 953 non risulta essere riportato correttamente. L'indirizzo corretto è via Prato Santa Caterina n. 10.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Per la verifica della conformità catastale dei beni è stata presa come riferimento l'ultima planimetria catastale presentata (cfr. allegato 10). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e le ultime planimetrie catastali presentate non sono state rilevate difformità significative per il Piano Interrato, Primo e Sottotetto; per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e dalle recenti modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 Salva Casa.

Il sottoscritto esperto ha rilevato quanto segue:

- nelle visure catastali l'indirizzo delle unità identificate con la P.lla 953 sub. 1-2-3 non risulta riportato correttamente, l'indirizzo corretto è via Prato Santa Caterina n. 10. La relativa correzione non è obbligatoria ma si può provvedere facoltativamente tramite opportuna segnalazione all'Agenzia del Territorio. Dato che trattasi di correzione facoltativa e non obbligatoria la relativa spesa non viene considerata;
- per il piano terra sono state rilevate delle difformità che non rientrano nelle tolleranze previste dall'attuale normativa, in particolare per l'unità identificata con la P.lla 953 sub. 1 sono stati rilevati degli scostamenti nelle partizioni interne e nella muratura perimetrale ovest e sud. Tali difformità richiedono un aggiornamento della planimetria catastale e della mappa catastale con costi di massima stimati come segue.

Costi di massima per l'aggiornamento:

aggiornamento catastale		1.000,00 €
cassa di previdenza e IVA	€ 40,00 + € 228,80 =	268,80 €
diritti catastali	€ 70,00 + € 70,00 =	140,00 €
ONERI TOTALI		1.408,80 €

Si specifica che la regolarizzazione catastale (il cui costo di massima 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.



A seguito si producono copia della mappa catastale, dell'elaborato planimetrico, delle planimetrie catastali approvate delle unità, della planimetria dello stato rilevato e della planimetria con le difformità per l'unità non conforme ([cfr. allegato 8, 9, 10, 12](#)).

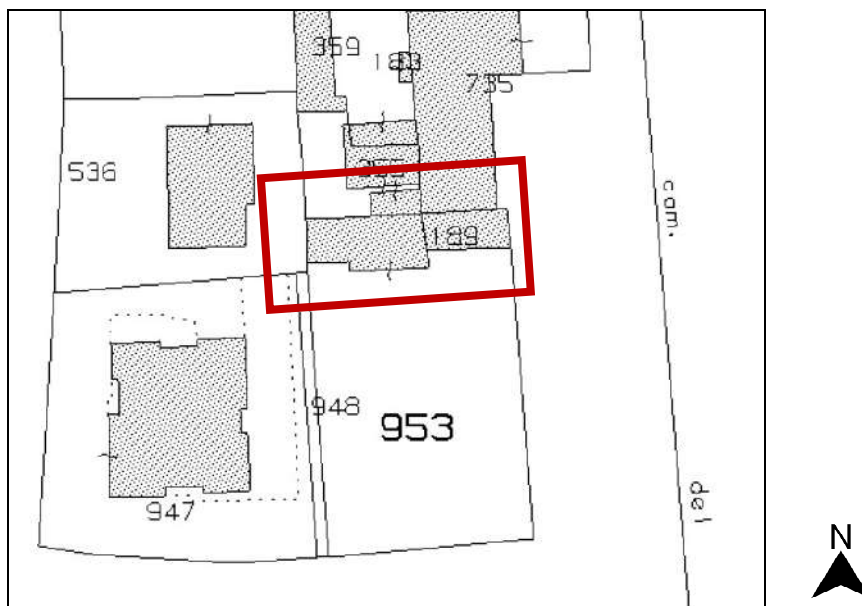


Figura 25. Estratto mappa catastale

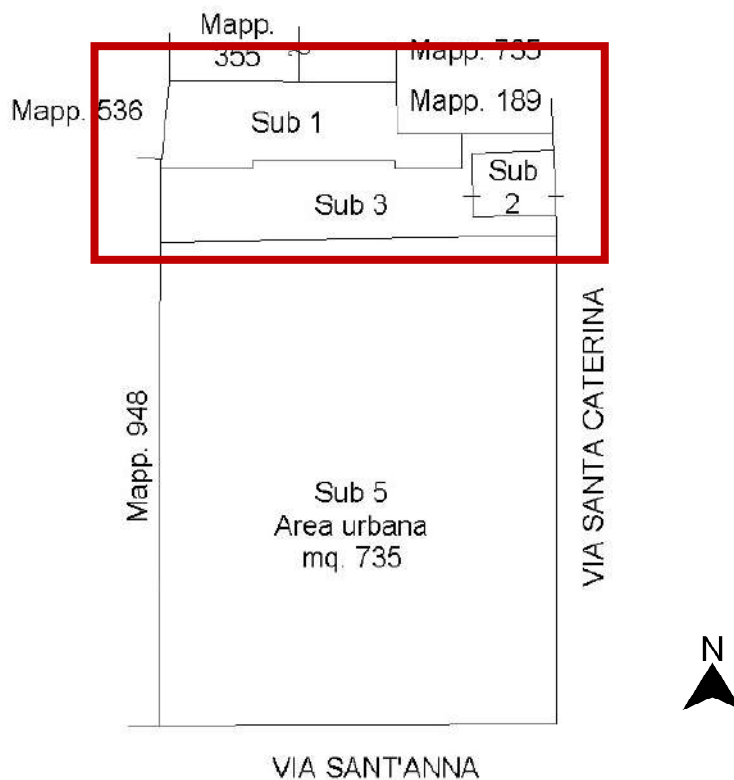


Figura 26 elaborato planimetrico



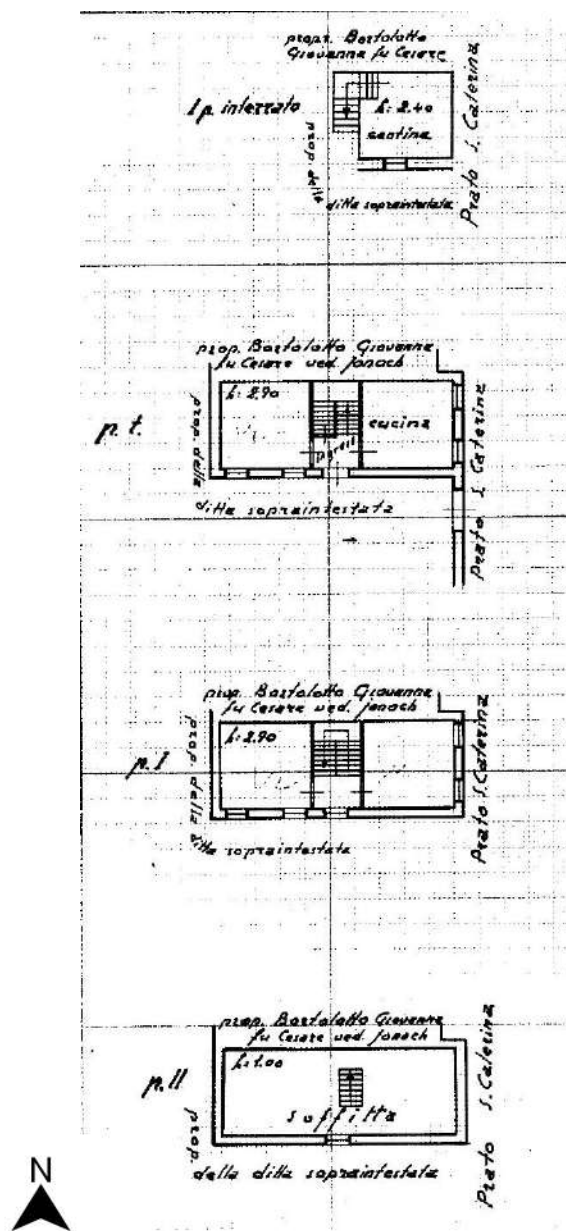


Figura 27 Planimetria catastale P.la 189 abitazione – stato approvato



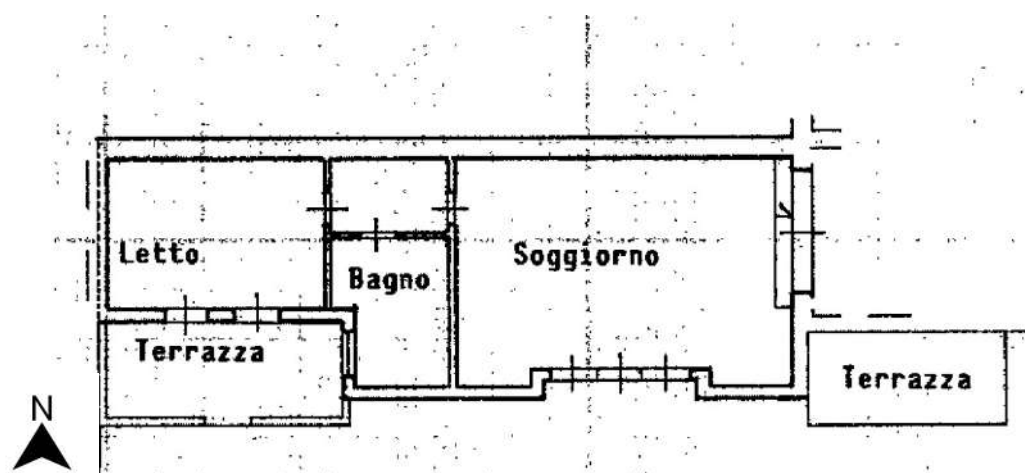


Figura 28 Planimetria catastale P.lla 953 sub. 1 abitazione – stato approvato

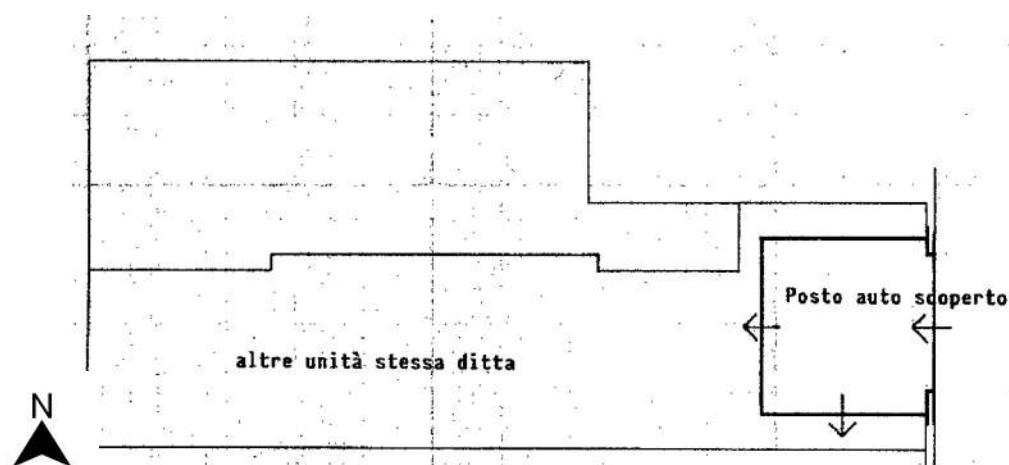


Figura 29 Planimetria catastale P.lla 953 sub. 2 – stato approvato



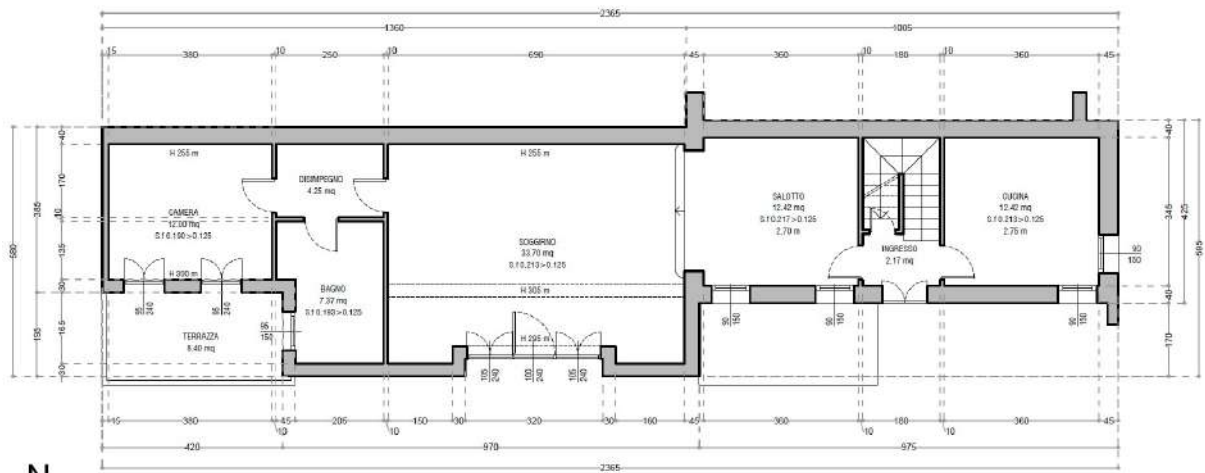


Figura 30 Planimetria P.Ila 953 sub. 1 e P.Ila 189 abitazione P.T. – stato rilevato

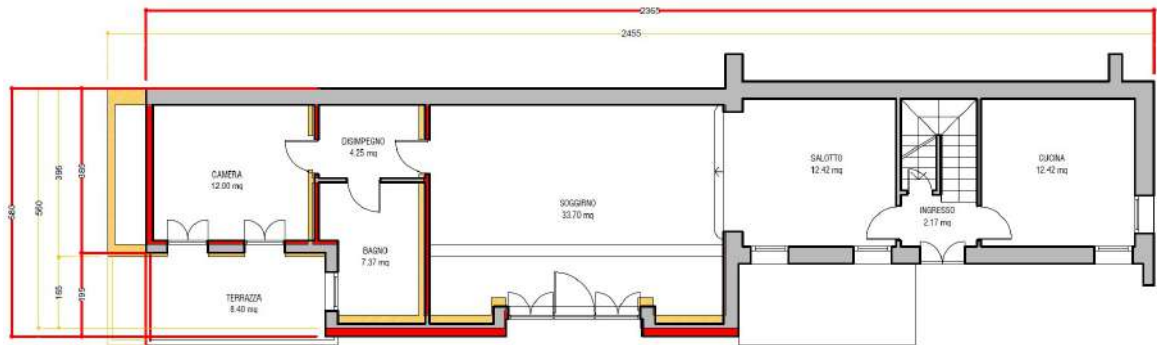


Figura 31 Planimetria P.Ila 953 sub. 1 e P.Ila 189 abitazione P.T. – diffomità

- LEGENDA
- COSTRUZIONE
 - DEMOLIZIONE



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Si procede 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.

Vengono inoltre acquisiti in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato e allegati alla presente relazione ([cfr. allegato 5](#)).

6.1 Elenco proprietari nel/ante ventennio e titoli

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e **XXXXXX XXXXXX** nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – **dal 01/12/1980 a oggi** (ante ventennio)

A XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Dott. Busnardo Pacifico di Bassano del Grappa (VI) rep n. 61603 del 01/12/1980 trascritto a Bassano del Grappa al n. RG 7101 e n. RP 5805 in data 04/12/1980 da potere di XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX congiuntamente per la quota di piena proprietà pari a 1/1.

Riferito limitatamente a: immobili siti a Bassano del Grappa N.C.E.U. Sez. A Fg. 1 mappale n. 189 e RUSTICO Sez. U Fg. 1 mappale n. 588 da cui derivano le unità immobiliari oggetto della presente procedura.

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Nel corso dell'esame effettuato dal sottoscritto esperto previo accesso agli atti presso gli uffici comunali, sono state acquisite le copie dei seguenti titoli edilizi ([cfr. allegato 14](#)).

CONCESSIONE EDILIZIA prot. n. 19167/93 del 01/07/1994 per la ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato residenziale-unifamiliare sito in via Prato Santa Caterina n. 10, sul terreno censito al catasto di Bassano del Grappa Sez. U Foglio 1 mappali nn. 189-938. Intestata a XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX.

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE prot. n. 17473/95 del 22/07/1996 per la variante in corso d'opera della ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato residenziale-unifamiliare sito in via Prato Santa Caterina n. 10, sul terreno censito al catasto di Bassano del Grappa Sez. U Foglio 1 mappali nn. 189-938, di cui alla precedente concessione n. 19167/93 del 01/07/1994. Intestata a XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX.



CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 14418/96 del 19/09/1996 per la ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato residenziale-unifamiliare sito in via Prato Santa Caterina n. 10, sul terreno censito al catasto di Bassano del Grappa Sez. U Foglio 1 mappali nn. 189-938, di cui alla concessione n. 19167/93 del 01/07/1994 e successiva variante n. 17473/95 del 22/07/1996. Intestata a XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX.

Si precisa che il corpo originario del fabbricato, identificato con la P.lla 189, risulta edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967; successivamente, tra il 1993 e il 1996, è stato realizzato l'ampliamento oggi censito come P.lla 953 sub. 1 di cui alle pratiche edilizie sopra elencate.

Con riferimento alle unità immobiliari oggetto della presente procedura, presso l'Ufficio Tecnico Comunale risultano presentate anche le ulteriori pratiche edilizie di seguito indicate, tutte concluse con provvedimento di diniego.

- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ** prot. n° 58187 presentata in data 25/08/2022, avente ad oggetto la "sanatoria per opere eseguite in difformità allo stato legittimato" sull'immobile ubicato in Via Prato Santa Caterina n. 10, censito all'Agenzia del Territorio di Vicenza Comune censuario di Bassano del Grappa, Foglio n. 1 mappali 189 – 938. Intestata a XXXXXX XXXXXX. Pratica edilizia diniegata in ragione della non corretta impostazione procedurale e documentale dell'istanza.
- **PERMESSO DI COSTRUIRE** prot. n° 48910 presentato in data 24/07/2023, avente ad oggetto la "sanatoria opere non conformi con progetto di ampliamento del 1996" sull'immobile ubicato in Via Prato S. Caterina 10, censito all'Agenzia del Territorio di Vicenza Comune censuario di Bassano del Grappa, Foglio n. 1 mappali 189. Intestata a XXXXXX XXXXXX. Pratica edilizia diniegata in ragione della mancata presentazione delle integrazioni documentali richieste in data 02/02/2024 con prot. 7959.
- **RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA** n. 2023/48767 presentata in data 21/07/2023, per "Richiesta di rinnovo dell'autorizzazione" per l'esecuzione di interventi di lieve entità sull'immobile sito in Via S. Caterina 10, censito all'Agenzia del Territorio di Vicenza Comune censuario di Bassano del Grappa, Foglio n. 1 mappali 189 – 938. Intestata a XXXXXX XXXXXX. Richiesta di rinnovo dell'autorizzazione paesaggistica diniegata in quanto facente riferimento ad un'autorizzazione paesaggistica scaduta da più di un anno.

Il diniego delle pratiche sopra richiamate non appare di per sé ostativo alla regolarizzazione delle difformità, che, secondo quanto esposto al successivo paragrafo 7.3, risultano suscettibili di regolarizzazione mediante corretta impostazione procedurale e documentale dell'istanza.

Con riferimento al debitore esecutato XXXXXX XXXXXX, presso l'Ufficio Tecnico Comunale risultano altresì presentate ulteriori pratiche edilizie, oltre a quelle sopra richiamate, riferite però all'attuale P.lla 953 sub. 5, unità immobiliare di altra proprietà ed estranea alla presente procedura.



7.2 Abusi/difformità riscontrati

Per la verifica della conformità edilizia dei beni sono stati presi come riferimento gli ultimi progetti edilizi presentati ([cfr. allegato 16](#)). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e gli ultimi progetti presentati non sono state rilevate difformità significative per il Piano Interrato, Primo e Sottotetto; per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e dalle recenti modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 Salva Casa.

Il sottoscritto esperto ha rilevato quanto segue in relazione al Piano Terra:

- sono state rilevate delle difformità che non rientrano nelle tolleranze previste dall'attuale normativa, in particolare per l'unità identificata con la P.lla 953 sub. 1 sono stati rilevati degli scostamenti nelle partizioni interne e nella muratura perimetrale ovest e sud. Tali difformità sono state realizzate in fase di costruzione e si configurano come riduzione del volume autorizzato; possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica in sanatoria (P.d.C. o S.C.I.A. art. 23) con contestuale richiesta di autorizzazione paesaggistica e pagamento dei relativi oneri.

A seguito si produce copia delle planimetrie delle unità relative all'ultimo stato approvato (C.E. in variante prot. n. 17473/95) e della planimetria dello stato rilevato e della planimetria con le difformità per l'unità non conforme ([cfr. allegato 13, 16](#)).

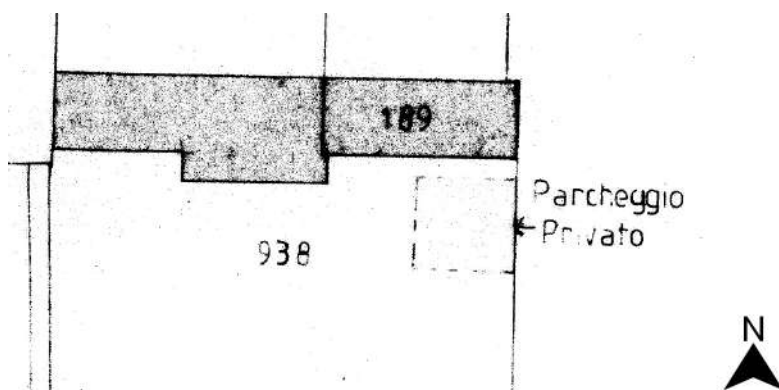


Figura 34 Planimetria posti auto scoperti - stato approvato



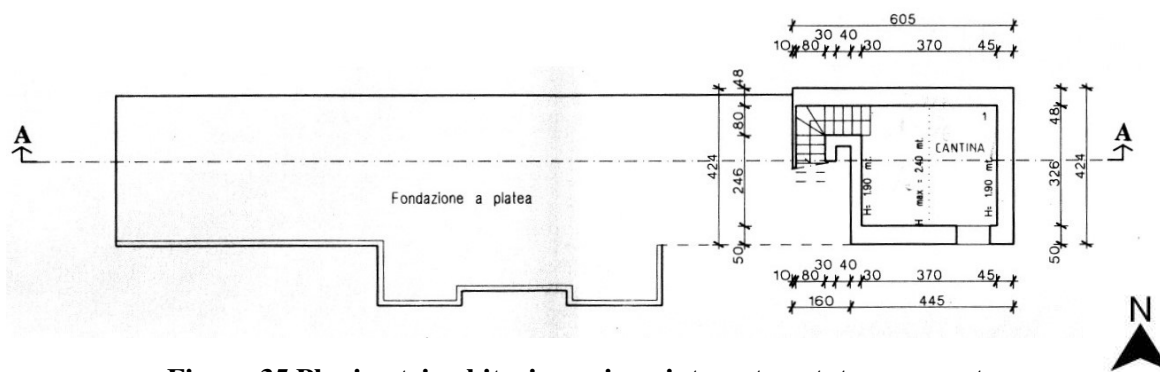


Figura 35 Planimetria abitazione piano interrato - stato approvato

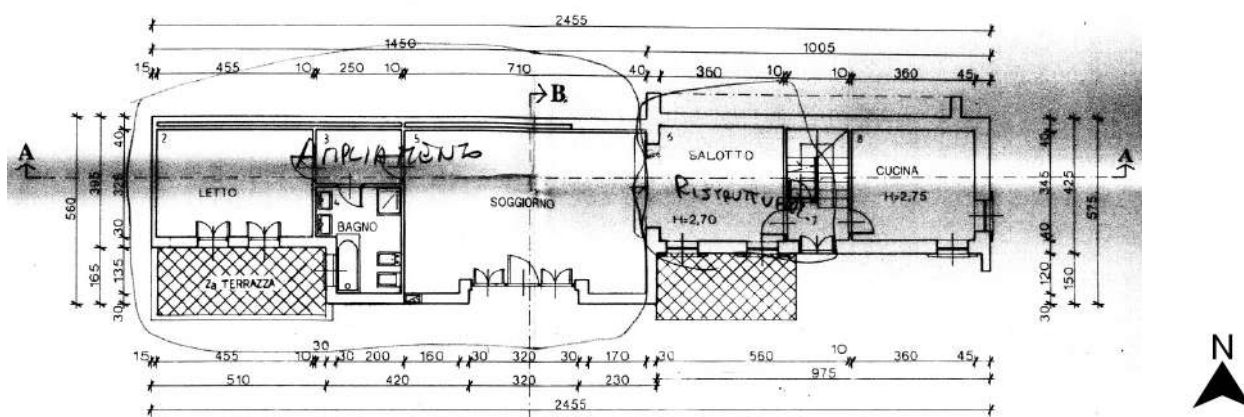


Figura 36 Planimetria abitazione piano terra - stato approvato

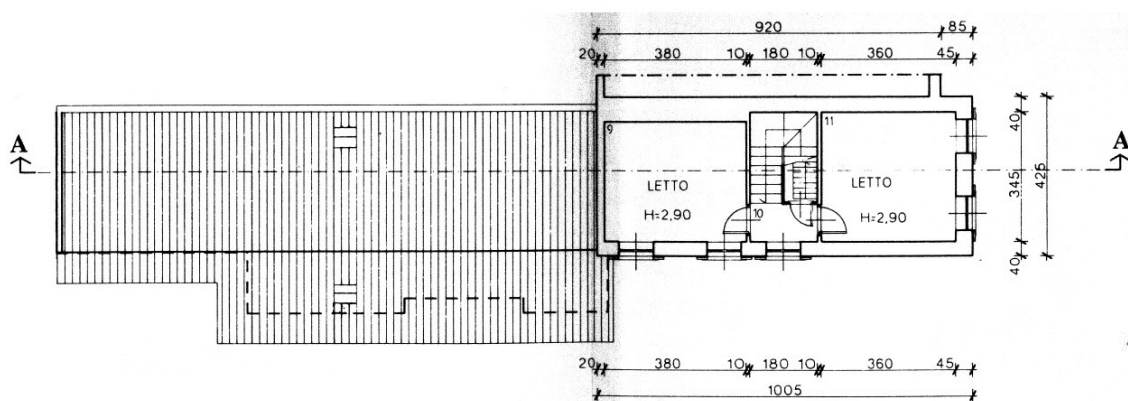


Figura 37 Planimetria abitazione piano primo - stato approvato

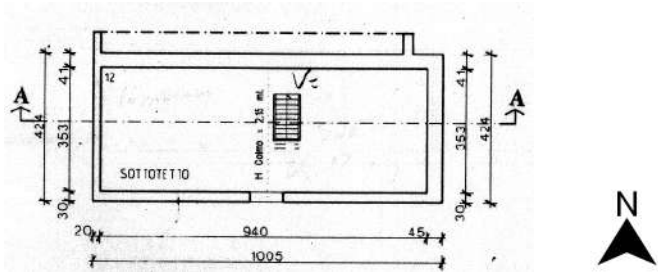


Figura 38 Planimetria abitazione piano sottotetto - stato approvato

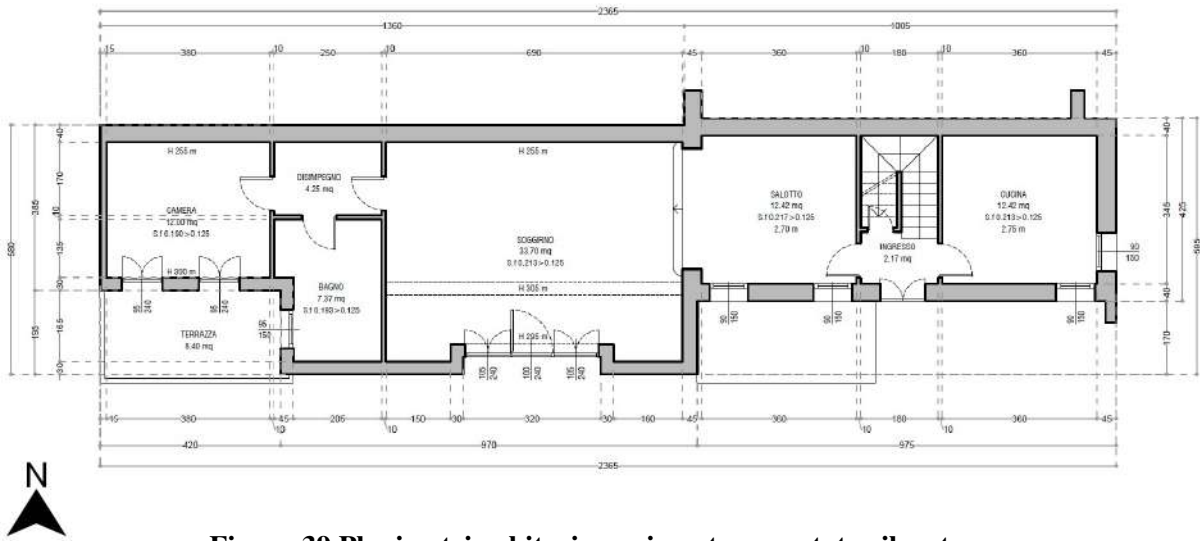


Figura 39 Planimetria abitazione piano terra – stato rilevato

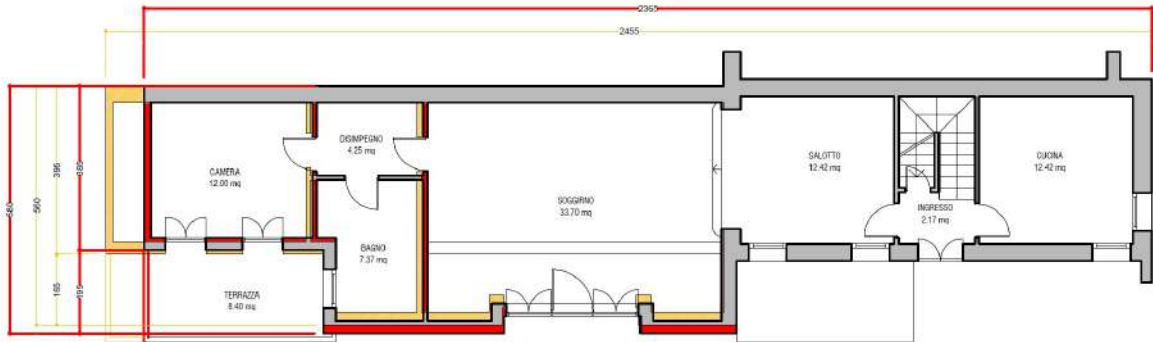


Figura 40 Planimetria abitazione piano terra – difformità

- LEGENDA
- COSTRUZIONE
 - DEMOLIZIONE

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si specifica che la regolarizzazione edilizia dei beni (il cui costo di massima 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.

Le difformità rilevate in relazione al Piano Terra P.IIa 953 sub. 1, possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica in sanatoria (P.d.C. o S.C.I.A. art. 23) con contestuale richiesta di autorizzazione paesaggistica e pagamento dei relativi oneri. I costi di massima vengono stimati come segue.

Costi di massima per l'aggiornamento:

pratica edilizia in sanatoria e autorizzazione paesaggistica		2.500,00 €
cassa di previdenza e IVA	€ 100,00 + € 572,00 =	672,00 €
diritti comunali	€ 250,00 + € 150,00 =	400,00 €
sanzione per sanatoria		516,00 €
contributi comunali (spese di urbanizzazione e costo di costruzione)		1.000,00€
ONERI TOTALI		5.088,00 €

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 edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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



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

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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Si procede alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario.

Si specifica che la regolarizzazione catastale e edilizia dei beni (il cui costo di massima 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.

- a) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: Nessuno.
- b) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuno.
- c) convenzioni matrimoniali: Nessuna
- d) procedimenti giudiziali civili relativi ai beni pignorati: Nessuno per le quote in esecuzione
- e) provvedimenti di sequestro penale: Nessuno
- f) domande giudiziali; Nessuno
- g) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno
- h) procedure espropriative per pubblica utilità: Nessuna.
- i) convenzioni urbanistiche: Nessuna



- j) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: Nessuno
- k) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: Nessuno
- l) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: Nessuno
- m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: Nessuno
- n) **altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: atto tra vivi costituzione di diritti reali a titolo gratuito servitù per costruzione a distanza a carico della P.lla 953 nascente da atto Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) rep. n. 51772 del 25/11/1996.**
- o) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.: Nessuno
- p) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: Nessuno
- q) esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: Nessuno
- r) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: Nessuno.
- s) **oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: 6.496,80 €**
- t) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: Nessuno
- u) **vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: Gli immobili si presentano in uno stato di manutenzione buono. Non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici e non sono state segnalate particolari problematiche di carattere manutentivo.**

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Si specificano gli estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data di redazione della perizia ([cfr. allegato 17](#)).

ISCRIZIONE NN. 1533 R.G. 207 R.P. del 02/03/2015 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 05/02/2015 n. 566/2015 Tribunale di Vicenza a favore di GE.RE. UNINOMINALE S.R.L. con sede a Rosà (VI) C.F./P.Iva: 02691770248 contro XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 del diritto di piena proprietà.

Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.

ISCRIZIONE NN. 8335 R.G. 1516 R.P. del 10/10/2016 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 06/09/2016 n. 3430/2016 Tribunale di Vicenza a favore di GE.RE. UNINOMINALE S.R.L. con sede a Rosà (VI) C.F./P.Iva: 02691770248 contro XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 del diritto di piena proprietà.

Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.



ISCRIZIONE NN. 6840 R.G. 907 R.P. del 05/07/2023 IPOTECA LEGALE nascente da ISCRIZIONE A RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO di cui al provvedimento n. 4076/12423 del 03/07/2023 a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede a Roma (RM) C.F./P.Iva: 13756881002 contro XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota ½ del diritto di piena proprietà.

Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.

TRASCRIZIONE n. RG 8203 n. RP 6302 del 28/11/1996 ATTO TRA VIVI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO SERVITU' PER COSTRUZIONE A DISTANZA a carico della P.lla 953 nascente da atto Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) rep. n. 51772 del 25/11/1996.

Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.

TRASCRIZIONE n. RG 4786 n. RP 3573 del 28/05/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI rep. n. 2830 del 12/05/2025 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza (VI) a favore di GE.RE. UNINOMINALE S.R.L. con sede a Rosà (VI) C.F./P.Iva: 02691770248 contro XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota ½ del diritto di piena proprietà.

Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.

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

Si specifica che le iscrizioni e le trascrizioni che saranno cancellate dalla procedura sono le seguenti:

ISCRIZIONE NN. 1533 R.G. 207 R.P. del 02/03/2015

ISCRIZIONE NN. 8335 R.G. 1516 R.P. del 10/10/2016

ISCRIZIONE NN. 6840 R.G. 907 R.P. del 05/07/2023

TRASCRIZIONE n. RG 4786 n. RP 3573 del 28/05/2025

9. SUOLO DEMANIALE

Si specifica che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Si specifica che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.



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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Nessuno.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Verranno utilizzati, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (SUBJECT) con altri immobili (COMPARABILI) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

La ricerca dei COMPARABILI è avvenuta tramite un'indagine effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Catasto della Provincia di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa e recenti compravendite reperite su siti dedicati.

Per il lotto in esame è stata effettuata una stima confrontando i comparabili con il subject composto dall'abitazione, dai due posti auto e dall'area di corte pertinenziale.

La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata*



promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (SUBJECT) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili (COMPARABILI), ubicati nei pressi del subject e che siano stati oggetto di recenti compravendite. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori vengono definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il valore massimo meno valore minimo rapportato al valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% in particolare $(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5\div 10\%$.

L'elaborazione dei calcoli effettuati dal sottoscritto esperto necessari nella valutazione stimativa adottata e i documenti relativi ai comparabili sono allegati nella documentazione a corredo del presente elaborato ([cfr. allegato da 18 a 21](#)), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale degli immobili oggetto di esecuzione.

A seguito si riporta la tabella riassuntiva della valutazione stimativa adottata.

BENE	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	QUOTA	VALORE QUOTA
LOTTO 001	abitazione unifamiliare	188,01 mq	1.042,96 €/mq	€ 196.087,03	1/1	€ 196.087,03
						TOT € 196.087,03

Pertanto, a seguito delle indagini di mercato e delle valutazioni stimative effettuate il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa.

Detto ciò, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione alla data del 12/05/2026 risulta essere pari a:

€ 196.087,03 (centonovantaseimilaottantasette/03 €)

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.



12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.408,80
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 5.088,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00
- riduzione del valore del 5% per la vendita di una sola quota: € 0,00
- altri costi/oneri: € 0,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) 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 ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione del 15% sul valore dei beni corrispondente a € 29.413,06.**

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a:

€ 160.177,18 (€ centosessantamilacentosettantasette/18).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nessun trasferimento pregresso significativo.

12.5 Giudizio di vendibilità

Si specifica che la vendibilità del lotto risulta essere possibile. Le unità immobiliari che lo compongono sono site in una zona residenziale in adiacenza al centro del comune di Bassano del Grappa comoda alle principali arterie stradali e servizi e si presentano in uno stato manutentivo buono.



13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

È stata pignorata la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in quanto i debitori esegutati risultano coniugati in regime di comunione legale dei beni e il pignoramento ha colpito entrambi i coniugi; pertanto, non si rende necessaria alcuna valutazione di quota indivisa.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, costituito da un'abitazione unifamiliare a schiera con area di corte esclusiva e due posti auto scoperti, si configura come un bene unitario sotto il profilo funzionale ed economico e non risulta comodamente divisibile.

L'eventuale divisione materiale del lotto determinerebbe un deprezzamento del bene, oltre a richiedere interventi e adempimenti tecnico-amministrativi con aggravio di costi. Si ritiene pertanto opportuna la vendita del compendio in unico lotto.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati

Sulla base del certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale ([cfr. allegato 15](#)), la residenza anagrafica dei debitori esegutati alla data del pignoramento nonché alla data attuale, è la seguente:
XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e
XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
risultano residenti in via XXXXXXXX n. XX a XXXXXXXX (XX).

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori esegutati

Sulla base dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal competente ufficio comunale ([cfr. allegato 15](#)), XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX hanno contratto matrimonio a XXXXXXXX (XX) in data XX/XX/XXXX.

15. LOTTI

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia vengono poste in vendita in un unico lotto, identificato come LOTTO 001, costituito da abitazione unifamiliare a schiera con area di corte esclusiva e due posti auto scoperti, sita in Bassano del Grappa (VI), via Prato Santa Caterina n. 10.

In ragione della consistenza, della conformazione e della destinazione dei beni, nonché del rapporto pertinenziale esistente tra gli stessi, si ritiene corretta e opportuna la loro vendita in unico lotto.



16. OSSERVAZIONI FINALI

Non si rilevano ulteriori osservazioni rispetto a quanto già esposto nei precedenti paragrafi della presente relazione.

Restano ferme, in particolare, le considerazioni già svolte in ordine alla regolarità edilizia e catastale del compendio, agli oneri di regolarizzazione stimati, nonché ai vincoli e pesi gravanti sui beni.

Caldogno, lì 12/05/2026

Il Tecnico Incaricato

(firmato digitalmente)

Ing. Anacleto Fusa



ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato peritale
2. Elenco documenti allegati (deposito buste)
3. Elaborato peritale senza dati sensibili
4. Documentazione fotografica
5. Titoli di provenienza
6. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
7. Visure catastali storiche
8. Estratto mappa catastale
9. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
10. Planimetrie catastali
11. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
12. Difformità catastale rappresentazione grafica
13. Difformità urbanistico edilizia rappresentazione grafica
14. Stato di occupazione dell'immobile interrogazione Agenzia delle Entrate
15. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei debitori eseguiti
16. Pratiche edilizie
17. Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli aggiornate
18. relazione di stima con il metodo MCA
19. Comparabile A
20. Comparabile B
21. Comparabile C
22. Avviso avvio operazioni peritali e data sopralluogo alle parti con ricevute
23. Invio perizia alle parti con ricevute

