



**TRIBUNALE di VICENZA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Esecuzione immobiliare R.G. n. 475/2021

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Maria Antonietta Rosato**

Custode: **IVG Vicenza**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

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

**LOTTO UNICO**

Porzione di bifamiliare  
Via Baroni n. 56 – Cassola (VI)

Esperto incaricato: **arch. Emanuela Sbrissa**

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Padova al n° 1780

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Padova al n° 2479

con studio a Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini n. 79 – tel. 0424.524593 fax 0424.231631

email: emanuela@giupi.it - pec: emanuela.sbrissa@archiworldpec.it

## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura **E.I. n. 475/2021 R.G.**

Giudice dr. M.A. Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 07.11.2022

Esperto Arch. Emanuela Sbrissa

\*\*\*\*\*

**Diritto pignorato** (cfr pag. 3): quota 1/1 proprietà

**Tipologia bene** (cfr pag. 3): porzione di bifamiliare con scoperto esclusivo

**Ubicazione** (cfr pag. 3): Comune di Cassola, Via Baroni n. 56

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 13): Comune di Cassola, Catasto Fabbricati, foglio 6

P.lla 506 sub 1 – cat. A/2, cl. 3, cons. 7 vani, sup. Cat. 173 mq – rend. € 542,28 – Via Baroni p. S1-T

P.lla 506 sub 2 – cat. C/6, cl. 2, cons. 43 mq, sup. Cat. 42 mq – rend. € 104,38 – Via Baroni p. S1

P.lla 506 sub 3 – bene comune non censibile (scivolo e spazio di manovra)

P.lla 506 sub 4 – bene comune non censibile (area parcheggio)

**Stato** (cfr pag. 13): buono

**Situazione urbanistico/edilizia** (pag. 40): difformità sanabili, costo € 1.500,00

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag.30): €. 239.000,00

**Valore mutuo:** capitale € 172.000,00 – tot. € 344.000,00

**Date/Valori comparabili reperiti** (cfr pag. 30): 2022 (€. 332.000,00), 2020 (€ 170.000,00), 2019 (€ 210.000,00)

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag.39): €. **202.000,00**

**Vendibilità/appetibilità** (pag.40): Buona

**Iniziative di vendita** (cfr pag. 40): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, cartello informativo al di fuori della proprietà

**Occupazione** (cfr pag. 17): Occupato da esecutato e famiglia

**Titolo di occupazione** (cfr pag.17): Atto di Divisione del Notaio G. Fietta rep. n. 158.381, trascritto a Bassano del Grappa il 07.09.2005 ai nn. 10016/6550; Atto di Donazione accettata del Notaio G. Fietta rep. n. 158.381, trascritto a Bassano del Grappa il 07.09.2005 ai nn. 10015/6549

**Classe Energetica: D** – 155,11 kWh/mq anno

**Problemi particolari – informazioni utili - criticità** (cfr pag. 40): nessuno.

\*\*\*\*\*

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data nomina: 23.12.2021

Data udienza: 07.11.2022

### Operazioni svolte dall’C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari;
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, geo-riferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell’immobile;
4. Richiesta C.D.U. e documentazione urbanistica c/o Comune di Cassola;
5. Acquisizione di Atti notarili e documenti tramite canali informatici e postali;
6. 25.02.2022 – accesso con Custode Giudiziario ed esecutato Esecuzione  
rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
7. Ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards);
8. Richiesta ad Astalegale Spa dati aggiudicazioni aste nel Comune di Cassola;
9. Invio della relazione di stima alle parti;
10. Deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte.

\*\*\*\*\*

## 3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI

### 3.1 Diritto

proprietà per 1/1

\*\*\*\*\*

### 3.2 Descrizione sintetica

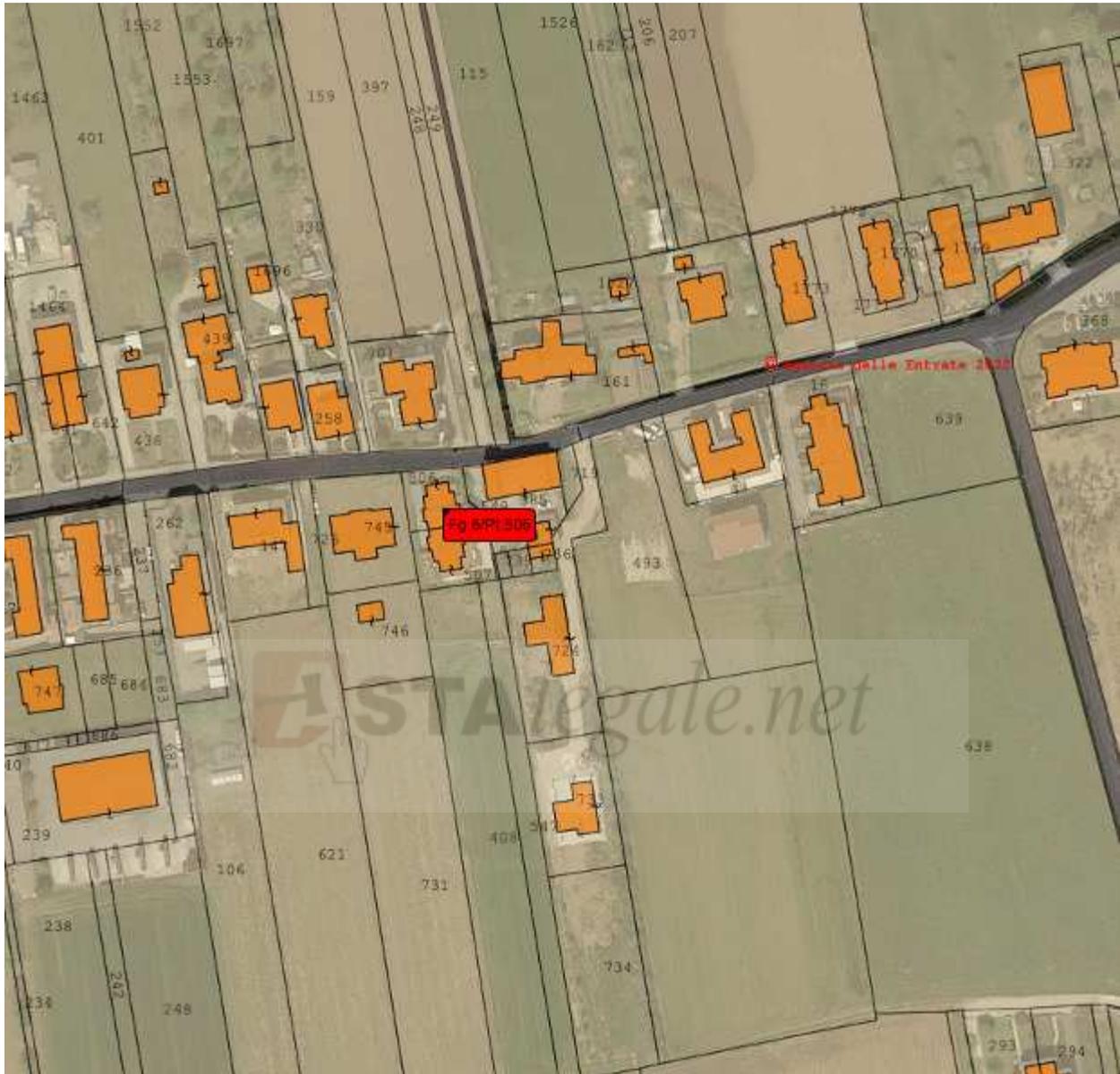
Trattasi di porzione di bifamiliare sita in Via Baroni n. 56 nel Comune di Cassola.

L'u.i.u. ha una superficie lorda (SEL) di circa mq. 232 e si sviluppa al piano terra-rialzato e piano seminterrato. Giardino esclusivo.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell’u.i.u. è buono. Sono state rilevate alcune tracce di muffa nelle pareti di una camera al piano rialzato e nella lavanderia al piano seminterrato.

Le finiture sono di buona qualità e risalgono all’epoca della costruzione.

Si riporta nel seguito ortofoto.





**Figura 1. Foto esterne**

\*\*\*\*\*

### 3.3 Descrizione generale

Trattasi di porzione di bifamiliare sita a Cassola, Via Baroni n. 56, in zona semiperiferica ma a breve distanza dal centro cittadino.

La zona risulta a destinazione prettamente residenziale ed è dotata a breve distanza di alcuni servizi, quali la linea di trasporto pubblico con autobus, supermercato, banca, scuole, ufficio postale, etc.

La costruzione dell'edificio risale agli anni 2000 (Permesso di Costruire del 2005 – abitabilità 2009).

L'u.i.u. residenziale e si sviluppa su un piano terra-sfalsato ed un piano seminterrato così distribuiti:

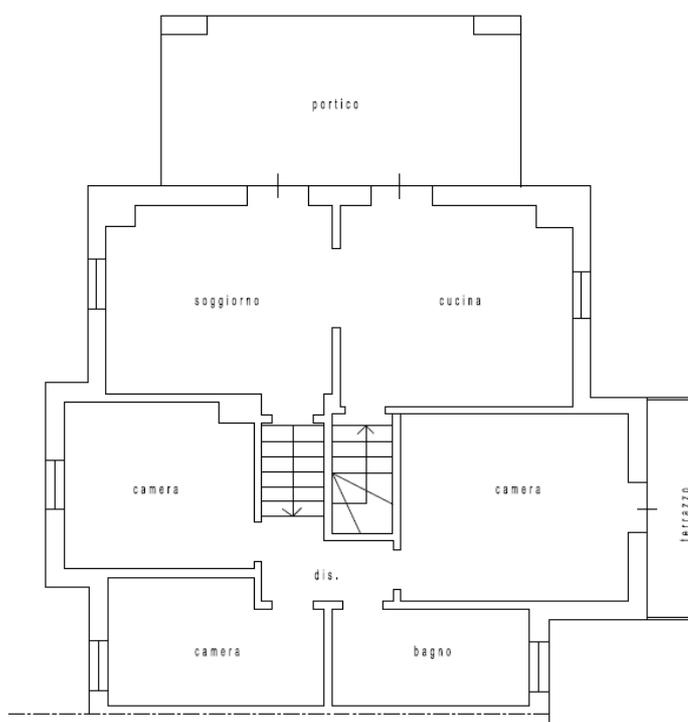
- Piano terra: ingresso su soggiorno, cucina abitabile;
- Piano sfalsato: n. 2 camere (una matrimoniale e una singola), uno studio, bagno finestrato dotato di vasca;
- Piano seminterrato: C.T.- bagno con doccia, lavanderia, taverna, cantina ed autorimessa.

L'u.i.u. ha tre affacci liberi (est, nord, ovest) ed uno in aderenza con altra u.i.u..

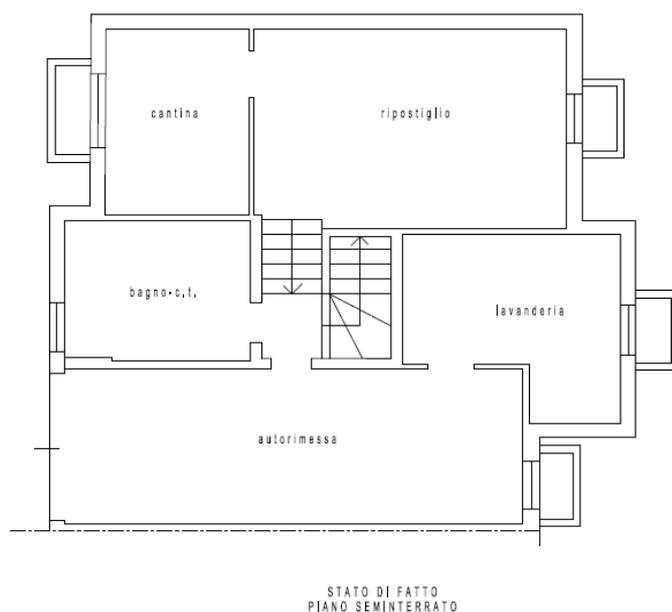
L'accesso pedonale è esclusivo mentre l'accesso carraio è comune ad un'altra porzione di bifamiliare. Entrambi gli accessi sono posti lungo Via Baroni n. 56.

Un giardino esclusivo circonda l'abitazione su tre lati.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato rilevato.



STATO DI FATTO  
PIANTA PIANO TERRA-RIALZATO



Non in scala

**Figura 2. Schema planimetrico u.i.u. pignorata**

\*\*\*\*\*

Dal punto di vista costruttivo le u.i.u. presentano le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti verticali fuori terra in muratura e c.a.;
- murature divisorie interne in mattoni forati intonacate sui due lati;
- solai in laterocemento;
- tetto in laterocemento con manto di copertura in coppi di laterizio;
- solaio zona giorno realizzato in legno e mansardato;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica nella zona giorno;
- pavimentazione in legno nelle camere;
- pavimenti del bagno in piastrelle di ceramica;
- pareti tinteggiate;
- bagno al piano rialzato completo di sanitari e vasca;
- C.T. – lavanderia al piano seminterrato completa di sanitari e doccia;
- finestre e porta-finestre in legno con vetrocamera;
- scuri con apertura alla padovana in PVC;
- porta accesso in legno con inserti in vetro con blindatura semplice;
- porte interne in legno;
- scale interne in legno dal p. terra a p. rialzato;
- scale interne in piastrelle di ceramica dal p. terra al p. seminterrato;

- impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia autonoma (termosifoni al piano seminterrato);
- impianto idraulico ed elettrico sottotraccia;
- non c'è allaccio alla fognatura comunale (utilizzo pozzo perdente);
- predisposizione impianto condizionamento;
- citofono.

L'autorimessa ha pavimentazione in piastrelle di ceramica, è dotata di impianto elettrico e portone in ferro ad apertura manuale.

La cantina si presenta al grezzo.

Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista impiantistico specializzato perché, da quanto si è potuto rilevare in loco, non è possibile garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.



Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



Foto interni piano terra

 ASTAlegale.net

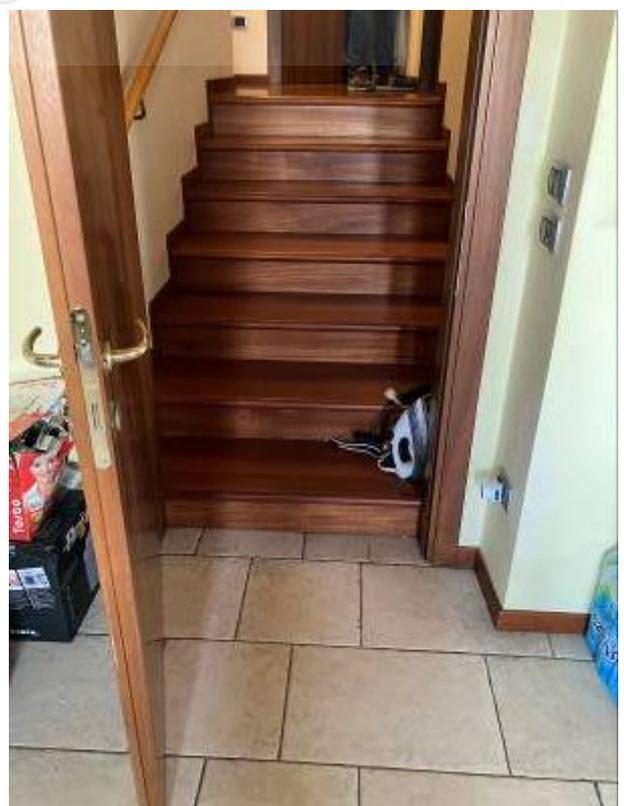




Foto interni piano rialzato: camere

[ASTALEGALE.NET](http://ASTALEGALE.NET)





Foto interni piano primo: bagno

Piano seminterrato: ripostigli/lavanderia e C.T./bagno





Foto interni piano seminterrato: autorimessa, ripostiglio, cantina

[Astalegale.net](http://Astalegale.net)

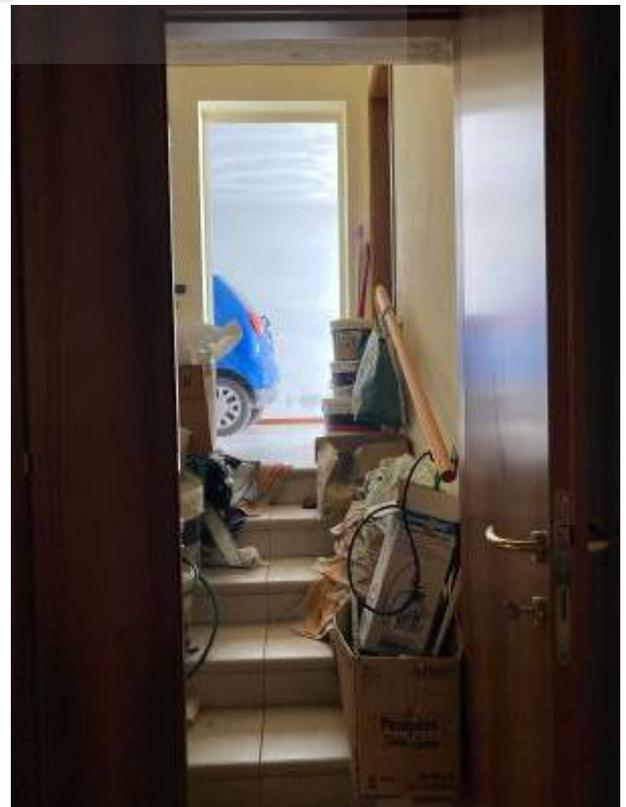


Figura 3. Foto interne

\*\*\*\*\*

**3.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti**

Nessuno.

\*\*\*\*\*

**3.5 Certificazione energetica**

È stato redatto in data 06.05.2022 l'Attestato energetico da cui risulta la classe energetica D pari a 155,11 kWh/mq anno.

\*\*\*\*\*

**3.6 Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale**

Si riporta nel seguito una tabella con il calcolo della superficie commerciale degli immobili, con l'indicazione delle superfici lorde e dei rapporti mercantili assunti per il caso in esame e rilevate dalle Planimetrie catastali.

	sup. m <sup>2</sup>	rapp. Mercantile	S.L.C. (mq)
superficie principale	155,00	1,00	155,00
balconi\terrazzi	4,50	0,30	1,35
porticato\loggia\veranda	24,00	0,50	12,00
cantina	12,50	0,50	6,25
soffitta\legnaia\deposito	0,00	0,00	-
<b>superficie totale alloggio</b>		<b>mq</b>	<b>174,60</b>
area scoperta	141,00	0,18	25,38
autorimessa	43,00	0,75	32,25
<b>totale complessivo</b>		<b>mq</b>	<b>232,23</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale.

\*\*\*\*\*

**4. DESCRIZIONE CATASTALE****4.1 Dati catastali attuali**

Comune di Cassola, Catasto Fabbricati, fg. 6

**p.lla 506 sub 1** - cat. A/2, cl. 3, vani 7, sup. cat. 173 mq, r. € 542,28 – Via Baroni p. S1-T

**p.lla 506 sub 2** - cat. C/6, cl. 2, 43 mq, sup. cat. 42 mq, r. € 104,38 – Via Baroni p. S1

**p.lla 506 sub 3** – bene comune non censibile – Via Baroni p. S1-T

**p.lla 506 sub 4** – bene comune non censibile – Via Baroni p. T

\*\*\*\*\*

**4.2 Confini****p.lla 506 sub 1**

N.E.S.O.: p.lla 506 sub 4, p.lla 385, p.lla 549, p.lla 507, p.lla 506 sub 3;

**p.lla 506 sub 2**

N.E.S.O.: p.lla 506 sub 1, muro perimetrale, p.lla 506 sub 3

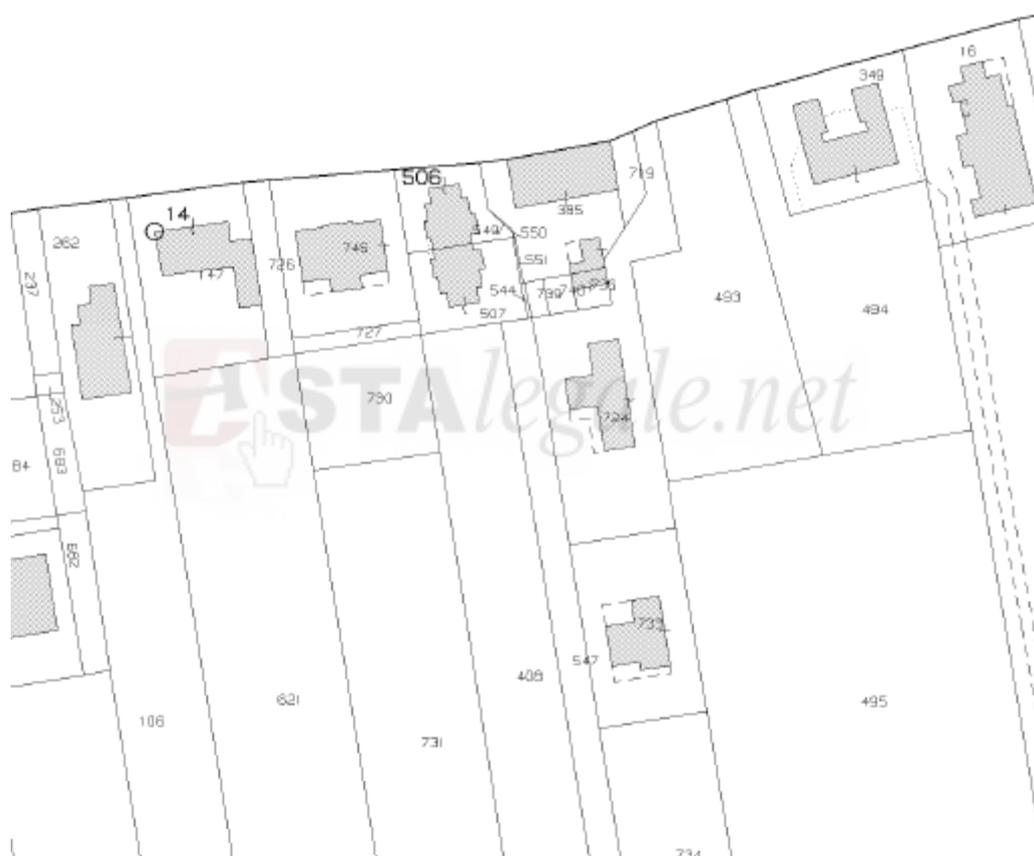
\*\*\*\*\*

### 4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali e i dati del pignoramento corrispondono.

\*\*\*\*\*

### 4.4 Estratto di mappa catastale



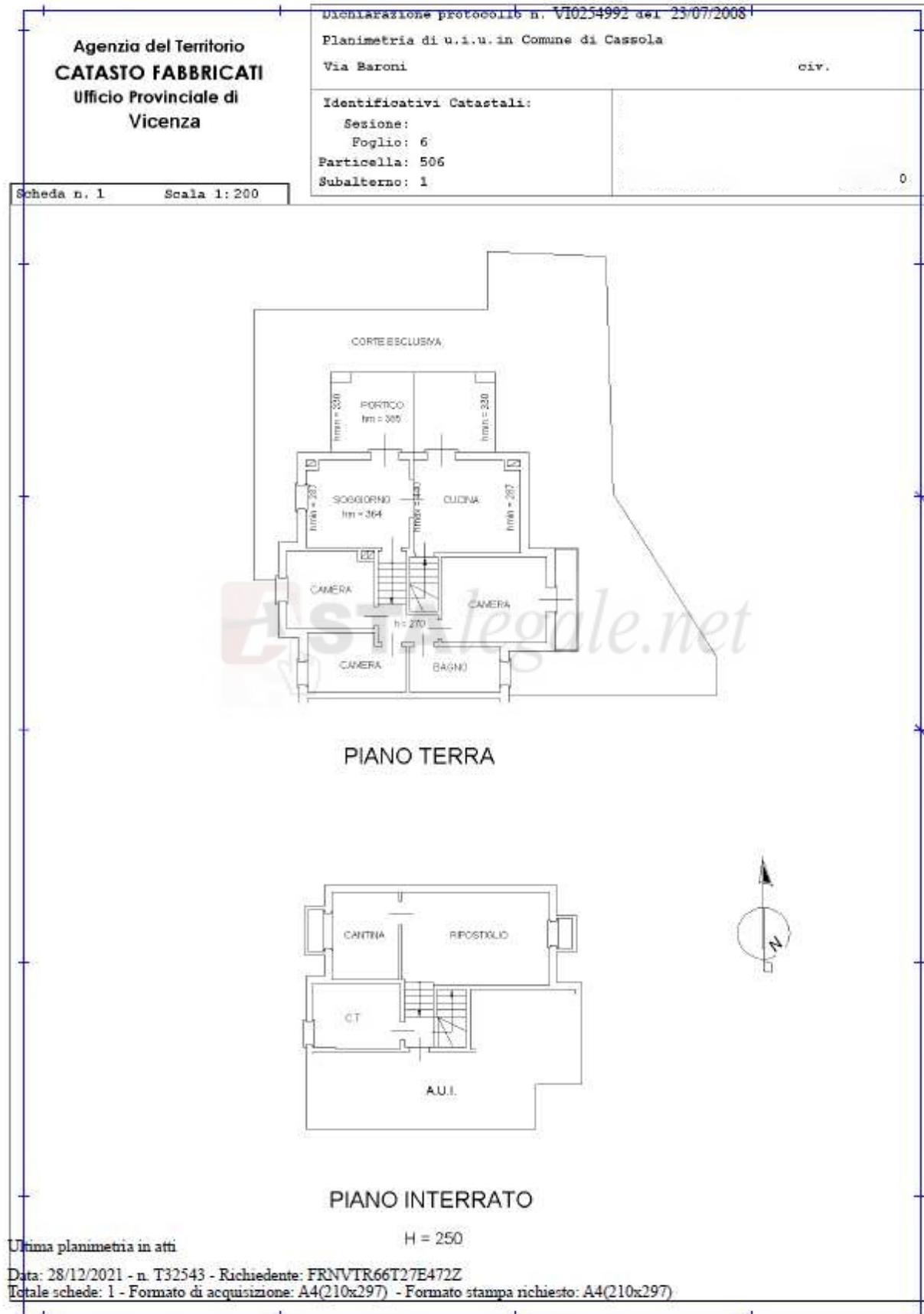
Comune di Cassola

C.T. fg. 6 p.lla 506

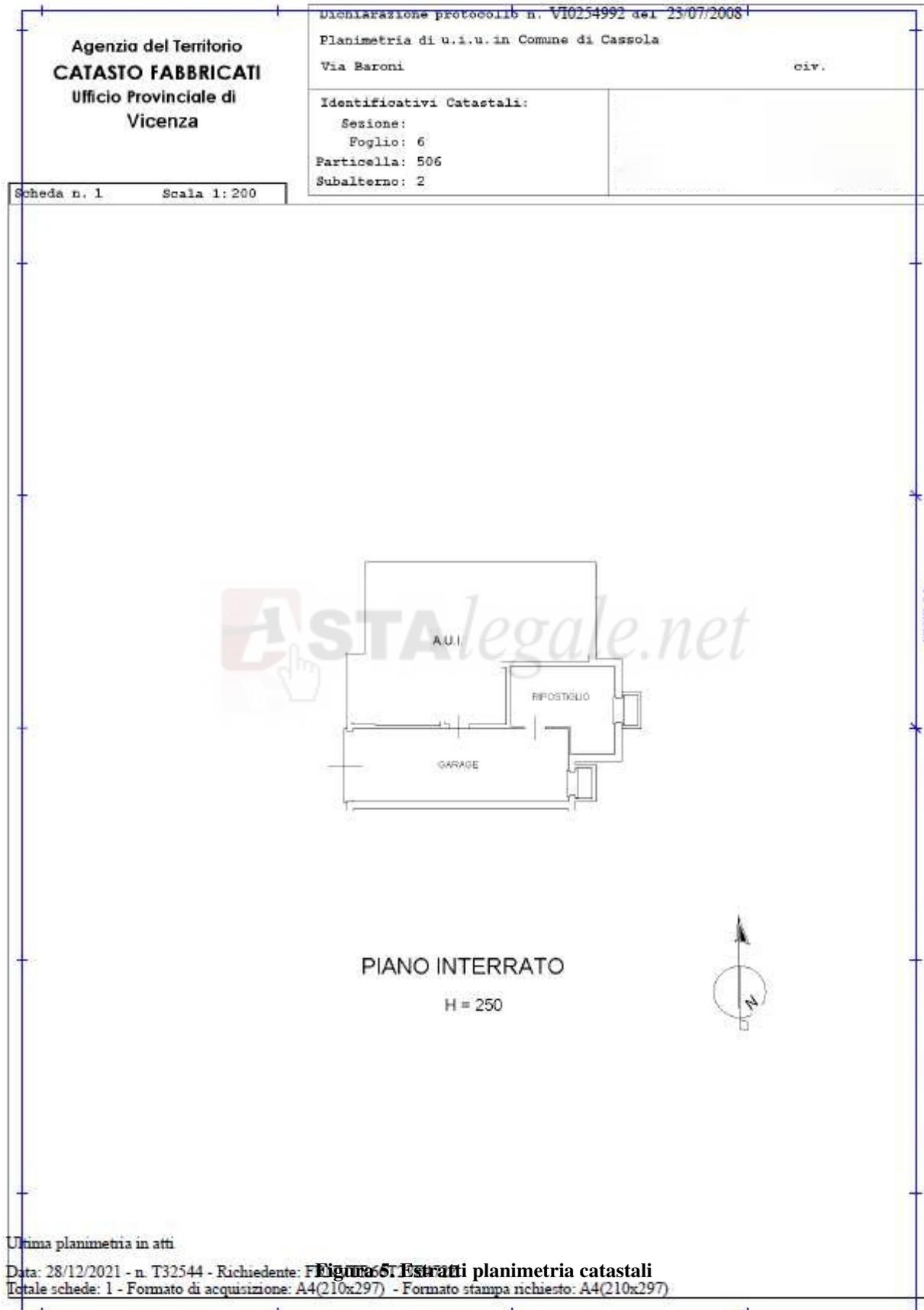
**Figura 4. Estratto mappa catastale.**

### 4.5 Planimetrie catastali

Data: 28/12/2021 - n. T32543 - Richiedente: FRNVTR66T27E472Z



Data: 28/12/2021 - n. T32544 - Richiedente: FRNVTR66T27E472Z



## 5. STATO DI POSSESSO

**Immobile occupato da:** L'immobile pignorato al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato e famiglia.

### **Titolo di occupazione**

(sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso)

Atto di Divisione del Notaio G. Fietta rep. 158.381 del 31.08.2005, trascritto a Bassano del Grappa in data 07.09.2005 ai nn. 10016/6550.

### **Verifica congruità canone di locazione.**

*Verifica se il Canone di locazione sia inferiore di 1/3 del valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni, al fine di consentire al Giudice dell'esecuzione, ed all'eventuale aggiudicatario, di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, 3° comma C.C.*

Nessun contratto da verificare

\*\*\*\*\*

## 6. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

### 6.1 Vincoli e oneri giuridici

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: no.

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

\*\*\*\*\*

### 6.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

#### ISCRIZIONI

#### 1. Nota di Iscrizione R.G. 5843 e R.P. 1414 del 17.05.2007

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Sicari G. rep. 25805/6293 del 19.04.2007 a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. coop. p.a. e contro:

Q - Proprietà per 1/1

Comune di Cassola – Catasto Terreni – foglio 6

p.lla 506, nat. C – fabbricato in corso di costruzione

\*\*\*\*\*

## 7. PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Data trascrizione del pignoramento della presente procedura: 24.09.2021

### 1. Nota di Trascrizione R.G. 9873 e R.P. 6988 del 24.09.2021

Atto esecutivo-verbale pignoramento immobili dell'UNEP presso Tribunale di Vicenza del 14.09.2021 rep. 3732 a favore

Q - Proprietà per 1/1

Comune di Cassola – Catasto terreni – foglio 6

p.lla 506 – EU ente urbano

Comune di Cassola – Catasto Fabbricati - foglio 6

P.lla 506 sub 1 – nat. A/2, vani 7, Via Baroni p. S1-T

P.lla 506 sub 2 – nat. C/6, mq 43, Via Baroni p. S1

P.lla 506 sub 3 – nat. E – ente comune, Via Baroni p. S1-T

P.lla 506 sub 4 – nat. E – ente comune, Via Baroni p. T

\*\*\*\*\*

### 7.1 Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.)

Nessuno

\*\*\*\*\*

### 7.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli elencate al precedente paragrafo 6.2.

\*\*\*\*\*

### 7.3 Oneri condominiali<sup>2</sup>

Regolamento condominiale e tabelle millesimali: trattasi di u.i.u. non facente parte di un Condominio.

Servitù o altri particolari vincoli condominiali: no

Impianti condominiali ad uso comune: no.

Spese annue di gestione e manutenzione ordinarie: nessuna

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: no

Eventuali procedimenti giudiziari in corso: Nessuno

\*\*\*\*\*

#### **7.4 Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente**

Nessuno, tranne gli eventuali oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica dell'immobile.

\*\*\*\*\*

#### **7.5 Suolo demaniale**

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

\*\*\*\*\*

### **8. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE**

#### **8.1 Atto di provenienza**

**Trascrizione a favore R.G.10015 R.P. 6549 del 07.09.2005**

**Atto tra vivi – Donazione accettata** del Notaio G. Fietta del 31.08.2005 rep. 158381 contro

##### **quota ¼ di usufrutto**

Comune di Cassola - Catasto Terreni – foglio 6

p.lla 406 – terreno mq 445

**Trascrizione a favore R.G.10016 R.P. 6550 del 07.09.2005**

**Atto tra vivi – Divisione** del Notaio G. Fietta del 31.08.2005 rep. 158381 contro

##### **quota 1/1 proprietà**

Comune di Cassola - Catasto Terreni – foglio 6

p.lla 406 – terreno mq 445

\*\*\*\*\*

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

Dal 31.08.2005 ad oggi – proprietà esecutato

Precedentemente:

1. in forza di atto  
di Donazione accettata del 31.08.2005 del Notaio G. Fietta, rep. n. 158.381, trascritto a Bassano del Grappa il 07.09.2005 ai nn. 10015/6549;
2.  
in forza di atto per causa di morte – certificato di denunciata successione del 30.09.1998  
Ufficio registro di Bassano del Grappa rep. 37/517, trascritto a Bassano del Grappa il 09.07.1999 ai nn 6186/4387;

3.

in forza di atto per causa di morte – verbale pubblicazione di Testamento del 16.09.1998 del Notaio G. Fietta rep. 68.825, trascritto a Bassano del Grappa il 18.11.1998 ai nn 892/6657;

4.

in forza di atto di Compravendita del 17.02.1962 rep. 32.336 del Notaio E. Ziliotto, trascritto a Bassano del Grappa il 08.03.1962 ai nn 811/710

\*\*\*\*\*

### 8.3 Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di Cassola, Catasto Fabbricati, fg. 6

**p.lla 506 sub 1** - cat. A/2, cl. 3, vani 7, sup. cat. 173 mq, r. € 542,28 – Via Baroni p. S1-T

**p.lla 506 sub 2** - cat. C/6, cl. 2, 43 mq, sup. cat. 42 mq, r. € 104,38 – Via Baroni p. S1

Proprietà:

**p.lla 506 sub 3** – bene comune non censibile – Via Baroni p. S1-T

**p.lla 506 sub 4** – bene comune non censibile – Via Baroni p. T

\*\*\*\*\*

Variazioni storiche

Si allegano visure storiche catastali dei beni oggetto di stima



### Visura storica per immobile

Data: 27/12/2021 - Ora: 16.34.20 Segue  
Visura n.: T223729 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021

Dati della richiesta	Comune di CASSOLA ( Codice: C037)
Catasto Fabbricati	Provincia di VICENZA Foglio: 6 Particella: 506 Sub.: 1

INTESTATO

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA

Il **Annoverazioni** (classamento e renata non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (L. 26. /01/94)

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune C037 - Sezione - Foglio 6 - Particella 506

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/07/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021

Data: 27/12/2021 - Ora: 16.34.20 Fine

Visura n.: T223729 Pag: 2

## Situazione dell'unità immobiliare dal 23/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
1			
<b>Indi</b>			
<b>Ann</b>			

## Situazione degli intestati dal 23/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
<b>DATI D</b>			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0.90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021

Data: 27/12/2021 - Ora: 16.33.12 Segue

Visura n.: T223110 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASSOLA ( Codice: C037) Provincia di VICENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 6 Particella: 506 Sub.: 2

INTESTATO

## Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune C037 - Sezione - Foglio 6 - Particella 506

## Situazione dell'unità immobiliare dal 23/07/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	



Direzione Provinciale di Vicenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021

Data: 27/12/2021 - Ora: 16.33.12 Fine

Visura n.: T223110 Pag: 2

**Situazione dell'unità immobiliare dal 23/07/2008**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	

**Situazione degli intestati dal 23/07/2008**

N.	DA

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica



Direzione Provinciale di Vicenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021

Data: 27/12/2021 - Ora: 16.39.53 Fine

Visura n.: T226718 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CASSOLA ( Codice: C037)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di VICENZA Foglio: 6 Particella: 506 Sub.: 3

**Bene comune non censibile dal 23/07/2008**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica



Direzione Provinciale di Vicenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021

Data: 27/12/2021 - Ora: 16.40.52 Fine

Visura n.: T227265 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASSOLA ( Codice: C037)
Catasto Fabbricati	Provincia di VICENZA Foglio: 6 Particella: 506 Sub.: 4

Bene comune non censibile dal 23/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Superficie	Reddito		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

**Variazioni storiche Catasto Terreni**

L'attuale p.lla 506 di mq 440 deriva da tipo mappale prot. VI0233669 in atti dal 07.07.2008 ed è classificata ente urbano a seguito di tipo mappale prot. VI0164819 in atti dal 02.08.2006.

Al catasto terreni la p.lla 506 ha origine dal frazionamento della p.lla 406 prot. VI0097227 in atti dal 26.04.2005 derivante a sua volta dalla p.lla 295 di mq 345 a seguito di frazionamento del 30.01.1996 n. 365.1/1996.

Di seguito visure catastali



Direzione Provinciale di Vicenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021

Data: 27/12/2021 - Ora: 16.38.11 Segue

Visura n.: T225747 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASSOLA ( Codice: C037)
Catasto Terreni	Provincia di VICENZA Foglio: 6 Particella: 506

Area di enti urbani e promiscui dal 07/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Superficie	Reddito		
I												
Noti												

Map:

Codice Comune C037 - Sezione - SEZUR0 - Foglio 6 - Particella 506

Area di enti urbani e promiscui dal 23/04/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Superficie	Reddito		



## Visura storica per immobile

Data: 27/12/2021 - Ora: 16.38.11 Fine

Visura n.: T225747 Pag: 4

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/12/2021

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	
I	
DATI D	

## Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 01/03/1978

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
I			
Notifica			

## Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
I			
Notifica			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	INDITTE ONERI REALI
I			
DATI D			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\*\*\*\*

## 9. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

### 9.1 Inquadramento urbanistico intero

È stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cassola il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l'immobile in esame.

L'area censita catastalmente al Catasto foglio 6 p.lla 506 è classificata nel seguente modo:

- A seguito del vigente Decimo (primo stralcio) P.I. ricade in tessuto consolidato medio RM.267 destinato ad insediamento residenziale, lotto già edificato attuabile mediante intervento edilizio diretto;
- A seguito del Decimo (secondo stralcio) del P.I. ricade in tessuto consolidato medio RM.267 destinato a insediamento residenziale, lotto già edificato attuabile mediante intervento edilizio diretto.

Si rimanda agli allegati per la normativa urbanistica.

\*\*\*\*\*

### 9.2 Titoli abilitativi edilizi

Dalle ricerche effettuate c/o l'ufficio tecnico del Comune di Cassola sono state reperite le seguenti pratiche edilizie l'immobile oggetto di perizia:

1. Permesso di Costruire n. C03/0132 del 09.03.2005 intestato

per

“Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale bifamiliare”;

2. Permesso di Costruire in sanatoria n. C06/0100 del 15.09.2008 intestato

per “Variante in sanatoria alla costruzione di un edificio residenziale”;

3. Comunicazione di agibilità n. 0307 del 13.01.2009 a nome

per l’immobile

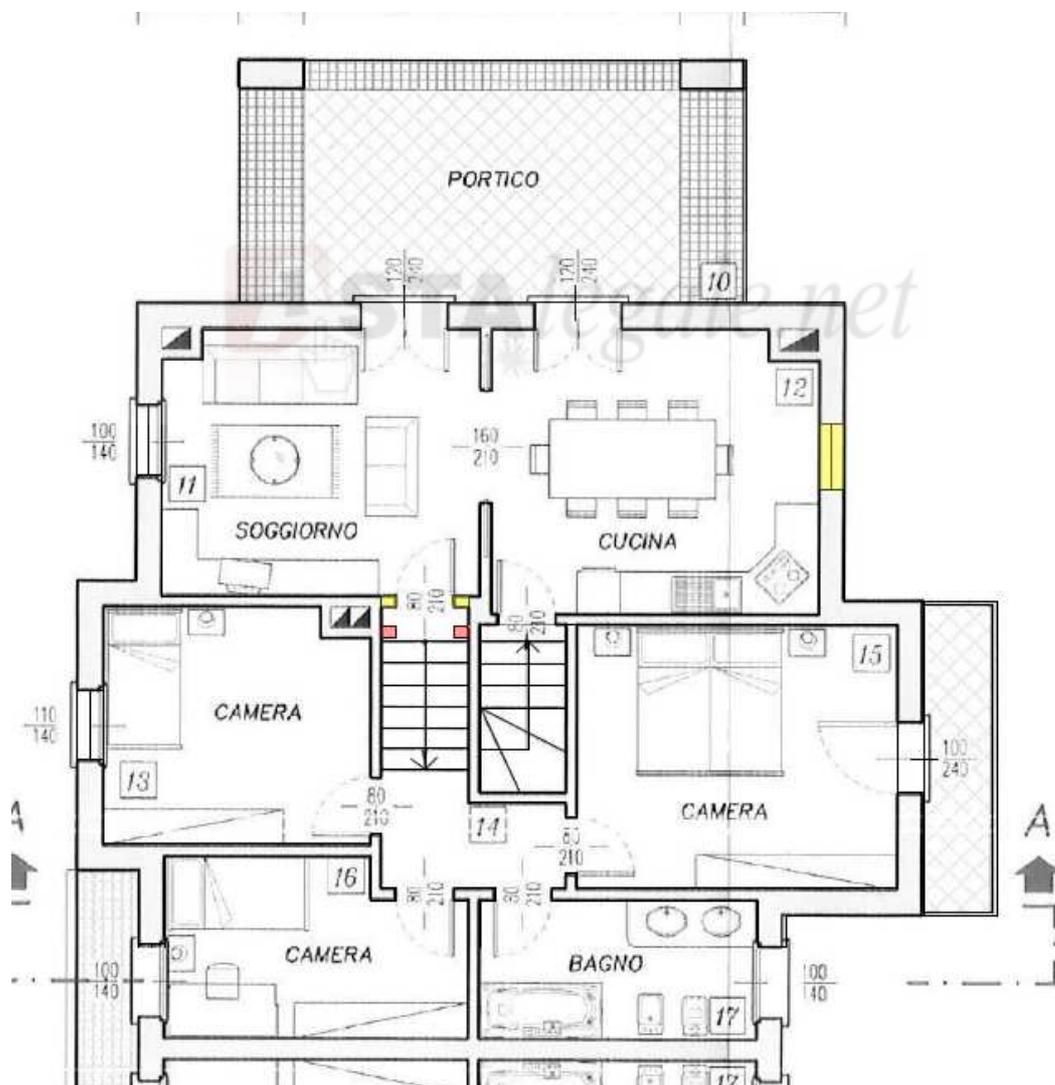
sito a Cassola, Via Baroni, identificato al N.C.E.U. fg 6 p.lla 506 sub 1-2.

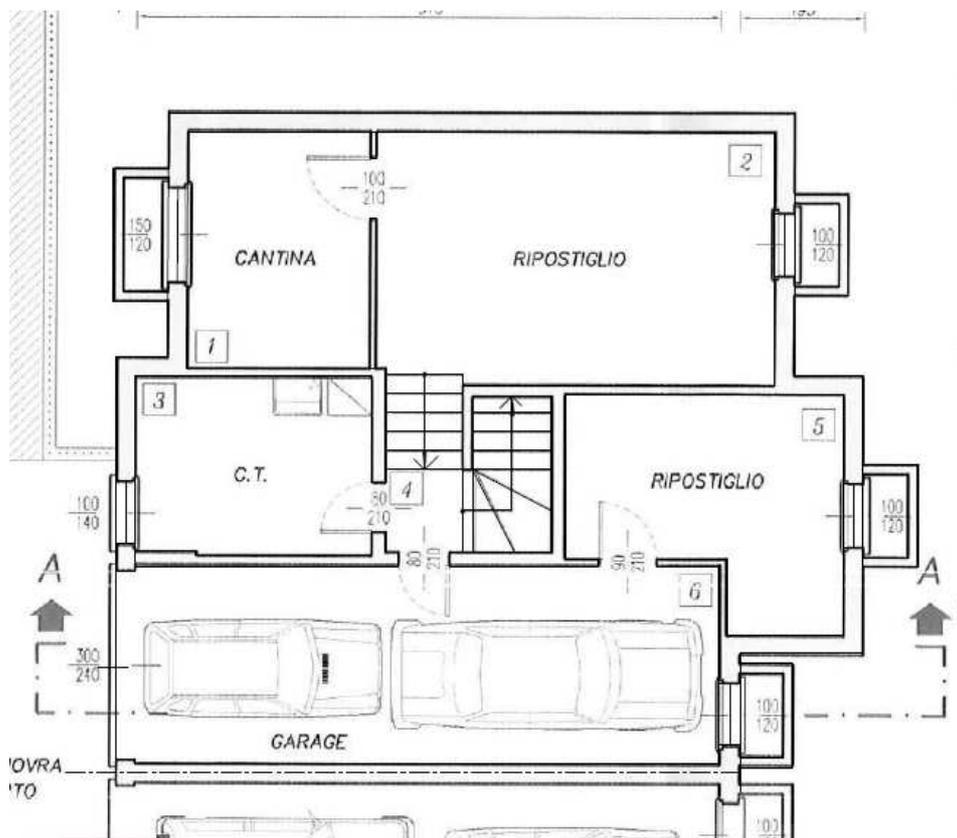
\*\*\*\*\*

### 9.3 Difformità edilizio-urbanistiche

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e il progetto approvato.

Si allega planimetria comparativa.





- ROSSO=COSTRUZIONE
- GIALLO=DEMOLIZIONE

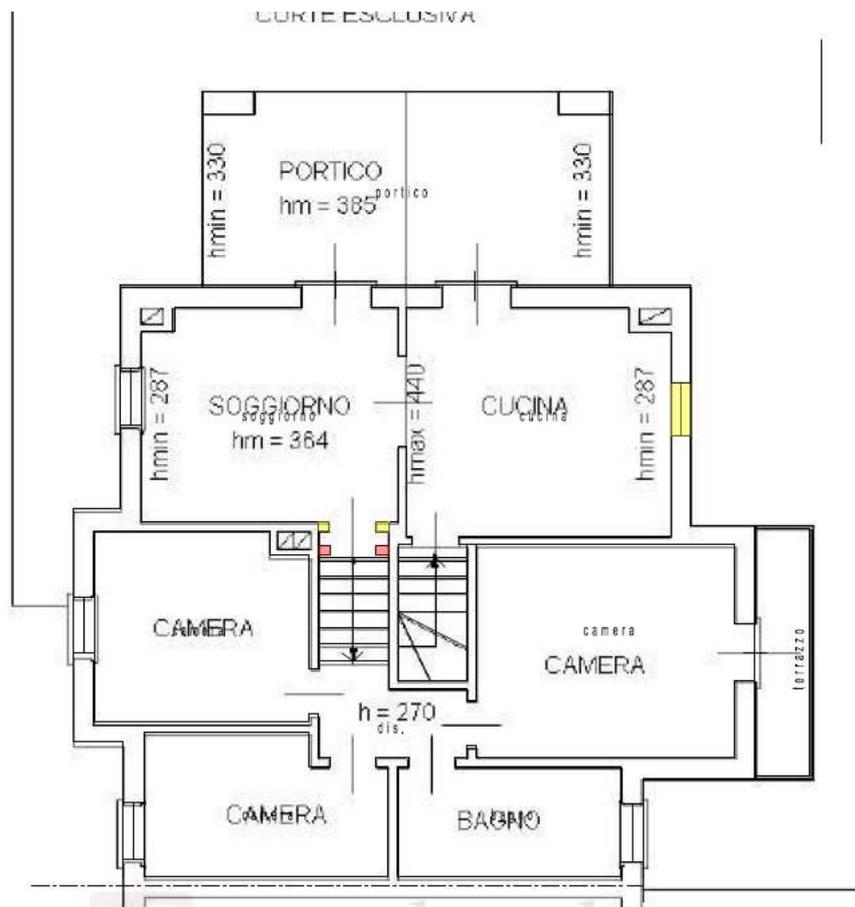
Non in scala

**Figura 6. Schema planimetrico stato rilevato**

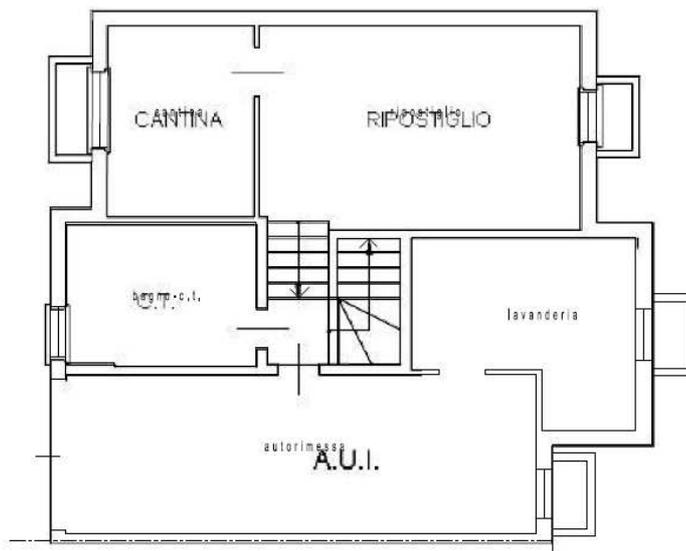
\*\*\*\*\*

#### 9.4 Difformità catastali

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata.  
Si allega planimetria comparativa.



ASTAlegale.net



- ROSSO=CONSTRUZIONE
- GIALLO=DEMOLIZIONE

Non in scala

Figura 7. Comparazione planimetrie catastali-stato rilevato

## 9.5 Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Le difformità riscontrate, modifica prospettica con apertura foro finestra lato est e spostamento porta al piano terra, possono essere sanate presentando una richiesta di Sanatoria la cui spesa, al solo fine della presente relazione di stima, può essere quantificata in € 1.500,00 comprensivo di spese.

\*\*\*\*\*

## 9.6 Regolarizzazione catastale e relativi costi

Le difformità non variano la consistenza dell'u.i.u. residenziale per cui non è necessaria la presentazione di una pratica di regolarizzazione catastale.

\*\*\*\*\*

# 10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

## 10.1 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 pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo 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.

## 10.2 Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili” ai fini della stima del bene in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

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

Di seguito si riportano le schede di valutazione

## STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"

## FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI

Il campione di dati immobiliare è costituito da tre immobili simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compravenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato

Comparabile A			
Descrizione dato	compravendita immobile tra società e privato		
Tipologia	porzione casa a schiera		
Epoca costruzione/agibilità	cost. 2007-abitabilità 2015		
Comune	Cassola		
Indirizzo	Via Loria Snc		
Dati catastali	f. 5 p.lla 1419 sub 45-48		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	132,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	18,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina/C.T.	SUC	70,00
	superficie autorimessa	SUA	41,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	107,00
Servizi igienici	numero	SER	3
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	09/02/2022
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 332.000,00
Fonte del dato	ATTO NOTAIO M. ZANELLA del 09.02.2022		
Foto immobile			

<b>Comparabile B</b>			
Descrizione dato	compravendita immobile tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento con autorimessa		
Epoca costruzione/agibilità	cost. 2011 - abitabilità 2019		
Comune	Cassola		
Indirizzo	Via Bodi n. 132		
Dati catastali	f.6 p.lla 641 sub 8-12		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	110,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	11,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-C.T.	SUC	3,50
	superficie autorimessa	SUA	38,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	110,00
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	25/11/2020
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 170.000,00
Fonte del dato	REP. 231248 ATTO NOTAIO G. FIETTA		
Foto immobile			

<b>Comparabile C</b>			
Descrizione dato	compravendita immobile tra società e soggetti privati		
Tipologia	appartamento con autorimessa		
Epoca costruzione/agibilità	cost. 2017 - abitabilità 2019		
Comune	Cassola		
Indirizzo	Via Marini Snc		
Dati catastali	f. 5 p.la 1734 sub 21-28		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	125,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	42,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	18,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina/C.T.	SUC	7,00
	superficie autorimessa	SUA	22,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	1
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	28/08/2019
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 210.000,00
Fonte del dato	ATTO NOTAIO S. ARTONI REP. 4175		
Foto immobile			

Subject			
Descrizione dato	immobile oggetto di stima		
Tipologia	porzione bifamiliare		
Epoca costruzione/agibilità	cost. 2005 - abitabilità 2009		
Comune	Cassola		
Indirizzo	Via Baroni 56		
Dati catastali	f. 6 p.lla 506 sub 1-2		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	155,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	4,50
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	24,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina e C.T.	SUC	12,50
	superficie autorimessa	SUA	43,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	141,00
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	0
Data stima	data della stima	DAT	30/08/2022
Prezzo pattuito	€ in atto	PRZ	
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto immobile			

## FASE 2: ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI

Fase 2.a: analisi del segmento di mercato	
Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore Economico estimativo
Localizzazione	Zona Residenziale di periferia
Tipo di Contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	edifici unifamiliari, bifamiliari, piccoli condomini
Tipologia edilizia	Unità su edifici multipiano
Dimensione	Unità residenziali piccole/medie dimensioni
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, l'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari
Filtering	zona centrale - Livello di filtering nullo

Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati			
Descrizione indice/dato	Simbolo	Valore	
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	$i_{DAT}$	1,5%	
Rapporto mercantile balconi/terrazzi	$r_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)$	0,30	
Rapporto mercantile porticato/loggia	$r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$	0,50	
Rapporto mercantile soffitta	$r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$	0,25	
Rapporto mercantile cantina-C.T.	$r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$	0,50	
Rapporto mercantile autorimessa	$r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$	0,75	
Rapporto complementare area edificata	$r_{SUE} = p(suolo)/p(imm.le)$	0,18	
Saggio del livello di piano	$i_{LV}$	1,50%	
Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 (€/m <sup>2</sup> )	$C_{MNP1}$	€/m <sup>2</sup>	150
Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 (€/m <sup>2</sup> )	$C_{MNP2}$	€/m <sup>2</sup>	400
Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 (€/m <sup>2</sup> )	$C_{MNA1}$	€/m <sup>2</sup>	100
Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 (€/m <sup>2</sup> )	$C_{MNA2}$	€/m <sup>2</sup>	100
Costo di realizzazione di un bagno da 6 m <sup>2</sup> standard	$C_{SER}$	€	12.000
- vetustà media bagno (anni)	$t_{SER}$	20	
- vita media bagno (anni)	$v_{SER}$	30	
Costo impianto di condizionamento	$C_{CON}$	€	1.500
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->2, 2->3 (€)	$D_{MNI1}$	€/m <sup>2</sup>	100
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->3 (€)	$D_{MNI2}$	€/m <sup>2</sup>	200
Prezzo medio posto auto scoperto (€)	$P_{PAS}$	€	5.000
Prezzo medio posto auto coperto (€)	$P_{PAC}$	€	10.000
Prezzo medio di un box auto (€)	$P_{BOX}$	€	12.000

Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	€ 332.000,00	€ 170.000,00	€ 210.000,00	€ -
Data DAT (gg/mm/aa)	09/02/2022	25/11/2020	28/08/2019	30/08/2022
Superficie principale SUP (m <sup>2</sup> )	132,00	110,00	125,00	155,00
Superficie balconi/terrazzi SUB (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	42,00	4,50
Superficie porticato SUO (m <sup>2</sup> )	18,00	11,00	18,00	24,00
Superficie cantina SUC (m <sup>2</sup> )	70,00	3,50	7,00	12,50
Superficie soffitta SUS (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie autorimessa SUA (m <sup>2</sup> )	41,00	38,00	22,00	43,00
Superfici commerciali locali accessori (m <sup>2</sup> ) totale	74,75	35,75	41,60	51,85
Superf. comm. SCOM (m <sup>2</sup> ) complessiva (princ.+acc.+sup.est.)	226,01	165,55	166,60	232,23
Superficie esterna esclusiva SUE (m <sup>2</sup> )	107,00	110,00	0,00	141,00
Livello di piano LIV (num)	0	0	1	0
Numero di servizi igienici SER (num)	3	2	2	2
Numero posti auto scoperti PAS (num)	0	0	0	0
Numero posti auto coperti PAC (num)	0	0	0	0
Numero box auto BOX (num)	0	0	0	0
Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3)	3	3	3	3
Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)	3	3	3	3
Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)	3	3	3	3
Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente)	0	0	0	0
<b>Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti</b>	<b>data atto</b>	<b>prezzo</b>	<b>sup. comm.</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
Comparabile A	09/02/2022	€ 332.000,00	226,01	€ 1.468,96
Comparabile B	25/11/2020	€ 170.000,00	165,55	€ 1.026,88
Comparabile C	28/08/2019	€ 210.000,00	166,60	€ 1.260,50

## FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formulazione	Valore
Prezzo marginale data A (€/mese)	$p_A(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_A \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 415,00
Prezzo marginale data B (€/mese)	$p_B(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_B \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 212,50
Prezzo marginale data C (€/mese)	$p_C(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_C \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 262,50
Prezzo medio comparabile A (€/m <sup>2</sup> )	$p_{\text{MED}_A} = \text{PRZ}_A / \text{SCOM}_A$	€ 1.468,96
Prezzo medio comparabile B (€/m <sup>2</sup> )	$p_{\text{MED}_B} = \text{PRZ}_B / \text{SCOM}_B$	€ 1.026,88
Prezzo medio comparabile C (€/m <sup>2</sup> )	$p_{\text{MED}_C} = \text{PRZ}_C / \text{SCOM}_C$	€ 1.260,50
Prezzo marginale sup. princ. (€/m <sup>2</sup> )	$p(\text{SUP}) = \min(p_{\text{MED}_A}, p_{\text{MED}_B}, p_{\text{MED}_C})$	€ 1.026,88
Prezzo marginale sup. balconi	$p(\text{SUB}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUB}}$	€ 308,06
Prezzo marginale sup. porticato	$p(\text{SUO}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUO}}$	€ 513,44
Prezzo marginale sup. soffitta	$p(\text{SUS}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUS}}$	€ 256,72
Prezzo marginale sup. cantina	$p(\text{SUC}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUC}}$	€ 513,44
Prezzo marginale sup. autorimessa	$p(\text{SUA}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUA}}$	€ 770,16
Prezzo marginale sup. area esterna	$p(\text{SUE}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUE}}$	€ 184,84
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_A(\text{SUE}) = \text{PREZ}_A \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_A$	€ 558,50
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_B(\text{SUE}) = \text{PREZ}_B \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_B$	€ 278,18
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_C(\text{SUE}) = \text{PREZ}_C \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_C$	€ -
Prezzo marginale livello piano A	$p_A(\text{LIV}) = \text{PRZ}_A \times i_{\text{LIV}}$	€ 4.980,00
Prezzo marginale livello piano B	$p_B(\text{LIV}) = \text{PRZ}_B \times i_{\text{LIV}}$	€ 2.550,00
Prezzo marginale livello piano C	$p_C(\text{LIV}) = \text{PRZ}_C \times i_{\text{LIV}}$	€ 3.150,00
Prezzo marginale bagno	$p(\text{SER}) = C_{\text{SER}} \times (1 - t_{\text{SER}} / v_{\text{SER}})$	€ 4.000,00
Prezzo marginale posto auto scoperto	$p(\text{PAS}) = P_{\text{PAS}}$	€ 5.000,00
Prezzo marginale posto auto coperto	$p(\text{PAC}) = P_{\text{PAC}}$	€ 10.000,00
Prezzo marginale box auto	$p(\text{BOX}) = P_{\text{BOX}}$	€ 12.000,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3	$p(\text{MNP1}) = C_{\text{MNP1}}$	€/m <sup>2</sup> 150,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3	$p(\text{MNP2}) = C_{\text{MNP2}}$	€/m <sup>2</sup> 400,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3	$p(\text{MNA1}) = C_{\text{MNA1}}$	€/m <sup>2</sup> 100,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3	$p(\text{MNA2}) = C_{\text{MNA2}}$	€/m <sup>2</sup> 100,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3	$p(\text{MNI1}) = C_{\text{MNI1}}$	€/m <sup>2</sup> 100,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->3	$p(\text{MNI2}) = C_{\text{MNI2}}$	€/m <sup>2</sup> 200,00
Prezzo marginale impianto condizionamento	$p(\text{CON}) = C_{\text{CON}}$	€ 1.500,00

## FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI

<b>Definizioni</b>
Delta = valore (subject) - valore (comparabile)
Adjust = delta x prezzo marginale

Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori						
Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ		€ 332.000,00		€ 170.000,00		€ 210.000,00
Data compravendita DAT (mesi)	6,73	-€ 2.794,33	21,43	-€ 4.554,58	36,60	-€ 9.607,50
Superficie principale SUP	23,00	€ 23.618,24	45,00	€ 46.209,60	30,00	€ 30.806,40
Superficie balconi SUB	4,50	€ 1.386,29	4,50	€ 1.386,29	-37,50	-€ 11.552,40
Superficie porticato SUO	6,00	€ 3.080,64	13,00	€ 6.674,72	6,00	€ 3.080,64
Superficie soffitta SUS	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie cantina SUC	-57,50	-€ 29.522,80	9,00	€ 4.620,96	5,50	€ 2.823,92
Superficie autorimessa SUA	2,00	€ 1.540,32	5,00	€ 3.850,80	21,00	€ 16.173,36
Superficie area esterna SUE	34,00	€ 18.989,16	31,00	€ 8.623,64	141,00	€ -
Livello di piano LIV	0	€ -	0	€ -	-1	-€ 3.150,00
Numero di bagni SER	-1	-€ 4.000,00	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto scoperti PAS	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto coperti PAC	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero box o garage BOX	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani princ. MNP	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani access. MNA	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. impianti MNI	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Impianto di condizionamento CON	1	€ 1.500,00	1	€ 1.500,00	1	€ 1.500,00
<b>Prezzo corretto</b>		€ 345.797,51		€ 238.311,43		€ 240.074,42

Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima			
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%			
Divergenza assoluta con tre unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	45,1%	maggiore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	0,7%	minore 10%

Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject		
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con $d_{min}$ e $e < 10\%$		
Valore di stima del subject:	$V_{subject} = \sum P_i / n$	€ 239.192,93
Dove $P_i$ sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed $n$ è il loro numero (2 o 3)		
<b>Valore di stima del subject arrotondato</b>		<b>€ 239.000,00</b>

\*\*\*\*\*

**Valore di mercato ordinario**

Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati negli allegati, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Fase 4.d: calcolo superficie commerciale e valori singole unità imm.ri del subject					
Descrizione	Sup. (m <sup>2</sup> )	rapporto mercantile	S.L.C. (m <sup>2</sup> )	Valore unit. (€/m <sup>2</sup> )	Valore arrotondato
Abitazione	155,00	1,00	155,00	€ 1.029,15	€ 159.500,00
Balconi/terrazzi	4,50	0,30	1,35	€ 1.029,15	€ 1.400,00
Porticato/logge	24,00	0,50	12,00	€ 1.029,15	€ 12.300,00
Cantina	12,50	0,50	6,25	€ 1.029,15	€ 6.400,00
Soffitta	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Totale alloggio			174,60		€ 179.600,00
Area scoperta	141,00	0,18	25,38	€ 1.029,15	€ 26.100,00
Autorimessa	43,00	0,75	32,25	€ 1.029,15	€ 33.200,00
<b>Totale complessivo</b>			<b>232,23</b>	<b>Totale Valore</b>	<b>€ 239.000,00</b>

### Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)

Valore di libero mercato ordinario - OMV (Open Market Value): € 239.000,00

Superficie Lorda Commerciale: 232,22 mq

Valore unitario €/m<sup>2</sup> (arrotondato): € 1.029,00

\*\*\*\*\*

### 10.3 Adeguamenti e correzioni della stima<sup>3</sup>

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:

1. costi per la regolarizzazione catastale: € 0,00 da detrarre da prezzo base asta
2. costi per la regolarizzazione edilizia: € 1.500,00 da detrarre da prezzo base asta

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- b. 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;
- c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; 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 di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra, le problematiche descritte nella relazione e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

\*\*\*\*\*

#### 10.4 Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Descrizione	Valore
Valore Complessivo di mercato	€ 239.000,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 1.500,00
oneri di regolarizzazione catastale	€ -
stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	€ -
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (indicative)	€ -
Altre aggiunte/detraioni	€ -
Totale Valore	€ 237.500,00
mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max)	-15% -€ 35.625,00
Totale Valore a base d'asta	€ 201.875,00
<b>Totale Valore a base d'asta (arrotondato)</b>	<b>€ 202.000,00</b>

**Valore di vendita forzata proposto: € 202.000,00**

Superficie Lorda Commerciale S.L.C.:232,23 mq

Valore unitario €/m<sup>2</sup> vendita forzata proposto (arrotondato): €/m<sup>2</sup> 870,00

\*\*\*\*\*

#### 10.5 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'Atto di Donazione del 31.08.2005 il terreno su cui sorge il fabbricato residenziale oggetto di stima è stato dato un valore di € 50.000,00.

\*\*\*\*\*

#### 10.6 Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni

Relativamente alla richiesta del quesito attinente alla ricerca dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare, sulla base dei dati resi disponibili da Astalegale Spa, e depurati degli immobili non aggiudicati o non pertinenti, si deduce quanto segue: con riferimento alle aggiudicazioni di immobili simili a quello stimato si è riscontrata una sola vendita all'asta effettuata nell'anno 2020, con dati esaustivi e relativa a una Procedura

dell'anno 2018, aggiudicata al 1° esperimento d'asta, ad un prezzo medio di aggiudicazione di € 714,20 €/mq (a fronte di un valore medio di perizia € 801,91€/mq).

Si rimanda agli allegati per maggiori dettagli.

\*\*\*\*\*

## **11. DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'**

### **11.1 Giudizio di comoda divisibilità**

Immobili non sono comodamente divisibili.

### **11.2 Lotti**

Lotto Unico.

### **11.3 Giudizio di vendibilità**

L'immobile, considerato il contesto urbano, le dimensioni e lo stato di manutenzione, ha una buona possibilità di vendita.

### **11.4 Forme di pubblicità**

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale. In loco affissione cartello esterno immobile.

\*\*\*\*\*

## **12. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**

Dai certificati rilasciati ed allegati alla presente risulta quanto segue:

### **12.1 Residenza esecutato**

### **12.2 Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento**

\*\*\*\*\*

## **13. OSSERVAZIONI FINALI**

Nessuna

\*\*\*\*\*

Bassano del Grappa, 13.09.2022

L'esperto stimatore  
Arch. Emanuela Sbrissa

*Precisazioni sull'incarico dell'Esperto Stimatore:* l'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei fabbricati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Gli importi per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunti, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse e considerando, anche, che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, calcolate dal 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 e consistenze derivano dai documenti catastali ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. 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.

Nelle Procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e fotografate in sede di sopralluogo.

\*\*\*\*\*

#### **14. ELENCO ALLEGATI**

1. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
2. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
3. Documentazione fotografica
4. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con lo stato approvato
5. Visure catastali storiche al C.F. e al C.T., planimetrie catastali, estratto mappa Catasto Terreni
6. Atto di acquisto a favore dei soggetti eseguiti
7. Note di trascrizione ed iscrizione relative a oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
8. Provvedimenti edilizi autorizzativi elaborati grafici e Certificato di Destinazione Urbanistica
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e Tabelle Astalegale Spa aste aggiudicate
10. Interrogazione Agenzia delle entrate
11. Certificato di residenza storico e di stato civile eseguito
12. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed ai creditori intervenuti

\*\*\*\*\*

## 15. SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	3
3.	IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI.....	3
3.1	Diritto .....	3
3.2	Descrizione sintetica.....	3
3.3	Descrizione generale.....	6
3.4	Necessità di interventi manutentivi urgenti .....	13
3.5	Certificazione energetica .....	13
3.6	Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale .....	13
4.	DESCRIZIONE CATASTALE .....	13
4.1	Dati catastali attuali .....	13
4.2	Confini.....	13
4.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	14
4.4	Estratto di mappa catastale .....	14
4.5	Planimetrie catastali.....	15
5.	STATO DI POSSESSO .....	17
6.	VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	17
6.1	Vincoli e oneri giuridici.....	17
6.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.....	17
7.	PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	18
7.1	Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.) .....	18
7.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	18
7.3	Oneri condominiali .....	18
7.4	Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente .....	19
7.5	Suolo demaniale .....	19
8.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE .....	19
8.1	Atto di provenienza .....	19
8.2	Elenco precedenti proprietari nel ventennio .....	19
8.3	Storia catastale.....	20
9.	REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE .....	25

9.1	Inquadramento urbanistico intero .....	25
9.2	Titoli abilitativi edilizi .....	25
9.3	Difformità edilizio-urbanistiche .....	26
9.4	Difformità catastali .....	27
9.5	Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi .....	29
9.6	Regolarizzazione catastale e relativi costi .....	29
10.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	29
10.1	Metodo di valutazione .....	29
10.2	Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA.....	30
10.3	Adeguamenti e correzioni della stima .....	38
10.4	Calcolo del valore a base d'asta .....	39
10.5	Confronto con trasferimenti pregressi .....	39
10.6	Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni.....	39
11.	DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA' .....	40
11.1	Giudizio di comoda divisibilità .....	40
11.2	Lotti .....	40
11.3	Giudizio di vendibilità.....	40
11.4	Forme di pubblicità.....	40
12.	RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	40
12.1	Residenza esecutati .....	40
12.2	Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento .....	40
13.	OSSERVAZIONI FINALI .....	40
14.	ELENCO ALLEGATI.....	41
15.	SOMMARIO .....	42