

# TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## **Esecuzione Immobiliare n. 173/2021 R.G.E. riunita alla n. 39/2023 R.G.E.**

XXXXXXXXXX (PROCEDENTE E.I. n. 173/2021)

XXXXXXXXXX (PROCEDENTE E.I. n. 39/2023)

contro

**XXXXXX**

Giudice D.ssa SONIA PANTANO

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**



## **LOTTO UNICO**

*Tecnico incaricato: Arch. Michela Temolo  
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Vicenza al N. 859  
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 925  
con studio a Vicenza, viale Torino n. 26  
telefono/fax: 0444525215 - cell.: 3485926448  
e-mail: mik.temolo@gmail.com  
PEC: michela.temolo@archiworldpec.it*

**SCHEMA SINTETICA E INDICE**

**Procedura:** esecuzione immobiliare n. 173/2021 R.G.E. promossa dalla XXXXXXXXXX, riunita alla esecuzione immobiliare n. 39/2023 R.G.E. promossa da XXXXXX, contro XXXXXX.

**Giudice:** d.ssa Sonia Pantano.

**Udienza ex art. 569 c.p.c. :** 04.07.2023 h. 10:00.

**Esperto:** arch. Michela Temolo.

**Diritto pignorato** (cfr. pag. 5): piena ed intera proprietà.

**Tipologia bene** (cfr. pag. 8): abitazione in villino unifamiliare e porzione di fabbricato ad uso magazzino, in corpi di fabbrica distinti, compresa area scoperta esclusiva e un'unità in corso di definizione di cui è stata costruita solo una minima parte (destinazione di progetto: garage per 4 posti auto).

**Ubicazione** (cfr. pag. 6): Via Stazione n. 8/E, 36028 ROSSANO VENETO (VI).

**Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 19):

Comune di **ROSSANO VENETO (VI) – Catasto Fabbricati - Foglio 2:**

- particella n. **186 sub 6** Cat. C/2.
- particella n. **1160 sub 2** Cat. A/7
- particella **1160 sub 3** Cat. F/4

Comune di **ROSSANO VENETO (VI) – Catasto Terreni - Foglio 2:**

- particella **1162**

**Consistenza** (cfr. pag. 18): superficie esterna lorda villino **m<sup>2</sup> 183,90** + portico **m<sup>2</sup> 9,20**, magazzino **m<sup>2</sup> 141,60**, area scoperta esclusiva circa **m<sup>2</sup> 638,00**, pari a superficie commerciale totale di **m<sup>2</sup> 213,00**.

**Stato** (cfr. pag. 11, 16, 17): stato di manutenzione del villino sufficiente, del magazzino insufficiente.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr. pag. 6, 22): no.

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr. pag. 30): difformità edilizio-urbanistiche, costo indicativo stimato di € **7.500,00**, difformità catastali costo indicativo di circa € **3.500,00**; il tutto già dedotto dal valore a base d'asta.

**Valore di mercato, OMV** (cfr. pag. 43): € **206.000,00**.

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr. pag. 40): A): 29.12.2022 (€ 102.000,00), B): 29.12.2021 (€ 230.000,00), C): 14.10.2021 (€ 160.000,00).

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr. pag. 45): € 404,00/m<sup>2</sup> dopo mediamente 2 tentativi d'asta, ribasso medio 25,7%.

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr. pag. 44): € **154.000,00**.

**Valore mutuo** (cfr. pag.): -

**Vendibilità/appetibilità** (cfr. pag. 45): sufficiente.

**Possibili interessati** (cfr. pag. 45): non si è a conoscenza di possibili interessati all'acquisto.

**Iniziative di vendita** (cfr. pag. 45): annunci immobiliari su siti internet quali [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.aste.com](http://www.aste.com), agenzie immobiliari locali, cartello sulla recinzione.

**Occupazione** (cfr. pag. 33): occupati a titolo gratuito dalla madre dell'esecutato.

**Titolo di occupazione** (cfr. pag. 33): contratto di comodato d'uso gratuito a favore del padre dell'esecutato (deceduto).

**Oneri** (cfr. pag. 35): le unità immobiliari non sono parte di un condominio.

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità:**

**1** - l'area scoperta **p.lla 1160 sub 1 B.C.N.C.**, bene comune pertinenza esclusiva dei beni pignorati p.lle 1160 sub 2, 1160 sub 3 e 186 sub 6, è da intendersi **ricompresa nel pignoramento** (cfr. pag. 19).

**2** - una porzione di terreno di proprietà, dalla parte fronteggiante la strada pubblica, è gravata da Costituzione di vincolo a destinazione di area a parcheggio (cfr. pag. 34).

**INDICE:**

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 8
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 19
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 25
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 27
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 33
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 33
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 35
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 36
Cap. 11	Lotti	pag. 46
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 46

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Certificato di residenza storico ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
2. Pianta stato attuale
3. Estratto di mappa catastale
4. Schede planimetriche catastali
5. Elaborato planimetrico
6. Visure catastali enti urbani e bcnc
7. Frazionamento n.12/1982
8. Ispezioni ipotecarie su immobili e note
9. Visura catastale storica Immobrick Srl Unipersonale
10. Ispezioni ipotecarie su danti causa e note
11. Provenienza: Atto di donazione del 12.11.1993
12. Provenienza: Atto di compravendita del 06.02.1990
13. Provenienza: Atto di compravendita del 26.09.1960
14. Atto di Costituzione di vincolo del 02.10.1996
15. Titoli edilizi e Agibilità/Abitabilità
16. Attestato Prestazione Energetica
17. Libretto di Impianto
18. Interrogazione AdE-VI Contratto di comodato d'uso
19. Schede dei Comparabili M.C.A.
20. Analisi dati aggiudicazioni
21. Documentazione fotografica

**CAP. 1****SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

In data 25.06.2021 la sottoscritta arch. Michela Temolo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio di cui all' esecuzione immobiliare n. 173/2021 R.G.E..

In data 04.08.2021 veniva depositata tramite PTC la Check List, a seguito di verifica della completezza della documentazione a fascicolo assieme all'avv. Elisa Tagliaro Fortuna per il custode giudiziario IVG Vicenza.

In data 05.08.2021 veniva inviata comunicazione di inizio delle operazioni peritali alle parti. Il sopralluogo agli immobili aveva luogo in data 08.10.2021.

Rilevato in sede di checklist e durante il sopralluogo che l'ente urbano particella n. 1162, piccola area scoperta pertinenziale della particella n. 186 sub 6, risultava avere un proprio identificativo e non era stata colpita dal pignoramento, il precedente ha richiesto un rinvio per valutare l'eventuale pignoramento della particella n. 1162. In data 21.04.2022 il creditore intervenuto XXXXXX esprimeva la volontà di farsi carico dell'estensione del pignoramento della particella n. 1162.

In data 30.03.2023 il G.E. dava atto dell'intervenuta riunione al procedimento n. 173/2021 R.G.E. del procedimento n. 39/2023 R.G.E. e nominava la sottoscritta quale Esperto anche nella procedura riunita, con l'incarico di sottoporre a stima i beni pignorati in quest'ultima procedura e assegnando nuovo termine fino al 31.05.2023 per il deposito dell'elaborato di stima.

In data 26.04.2023 veniva depositata tramite PTC la Check List per l'esecuzione immobiliare n. 39/2023 R.G.E., a seguito di verifica della completezza della documentazione a fascicolo assieme all'avv. Elisa Tagliaro Fortuna per il custode giudiziario IVG Vicenza. Il secondo sopralluogo agli immobili pignorati aveva luogo in data 27.04.2023.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborati planimetrici e visure catastali acquisiti tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate in data **25.06.2021** e successivi;
- ispezioni ipotecarie per la per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e per la ricostruzione dei passaggi di proprietà ante ventennio, effettuate online tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate in data **15.07.2021**, **28.04.2023** e successivi;
- certificato di residenza storico ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio richiesti ai competenti uffici del Comune di Rossano Veneto in data 15.07.2021, ricevuti in data **19.07.2021**;
- verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso richiesta all'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data 15.07.2021 con risposta in data **22.07.2021**;
- copia dell'atto di provenienza richiesto all'Archivio notarile il 16.07.2021 e ricevuto il **10.08.2021**;
- accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edizia-Urbanistica del Comune di Rossano Veneto richiesto il 10.08.2021 ed effettuato il **28.09.2021** e il **17.11.2021**, con successivo appuntamento con il responsabile del settore il **08.05.2023**;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate in data **08.05.2023**;
- aggiudicazioni immobiliari in Rossano Veneto richieste il **09.05.2023** ad Astalegale.net.

**Note generali:** la stima viene redatta nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS).

Si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici, verifiche strutturali, impiantistiche, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo, in quanto non oggetto di incarico. In merito al rilievo metrico dei fabbricati, non è stato possibile verificare lo spessore di tutte le pareti e rilevare tutte le misure interne ed esterne anche a causa della presenza di beni mobili ivi presenti. Le

dimensioni dell'area scoperta sono state ricavate dalle visure catastali. Resta a carico dell'acquirente il rilievo topografico o celerimetrico dell'area per la verifica puntuale degli immobili, delle distanze tra le costruzioni e della posizione dei confini.

Trattandosi di pignoramento immobiliare, nella valutazione e quindi nella vendita sono esclusi gli arredi, gli apparecchi di illuminazione e i beni mobili in generale. La valutazione dell'immobile viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, ed eventuali piccole differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

Ogni attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo strutturale, impiantistica ed edilizio-urbanistica, competerà all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare i beni. L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti.

## CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

### **Diritto:**

**Piena ed intera proprietà** in capo a XXXXXX nato a Bassano del Grappa (VI) il ----, c.f. ----, relativo a un'abitazione unifamiliare in villino, un'unità in corso di definizione ed un magazzino, così censiti:

**Comune di Rossano Veneto (VI) Catasto Fabbricati Foglio 2 particelle n. 186 sub 6, 1160 sub 2 e 1160 sub 3** (procedura esecutiva n. 173/2021 R.G.E);

**Comune di Rossano Veneto (VI) Catasto Terreni Foglio 2 particella n.1162** (procedura esecutiva n. 39/2023 R.G.E).

Il diritto reale indicato negli atti di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza di atto di compravendita del 06.02.1990 n. 75735 Rep. notaio Alessandro Todescan in Bassano del Grappa, trascritto il 19.02.1990 ai nn. 1029 R.G. / 833 R.P. (diritto di nuda proprietà), e successiva donazione del 12.11.1993 n. 11770 Rep. notaio Maria Gabriella Ronca in Cittadella, trascritto il 10.12.1993 ai nn. 7536 R.G. / 5658 R.P. (diritto di usufrutto). I dati indicati negli atti di acquisto corrispondono agli atti catastali al momento dell'acquisto, con la precisazione che al momento dell'acquisto i beni consistevano nella p.lla n. 186 sub 2 aggraffata alla 1160 (magazzino con corte esclusiva) e p.lla n. 1162 (corte esclusiva), su cui successivamente ma prima del pignoramento vi è stata edificazione mediante ampliamento. In seguito all'edificazione è intervenuta variazione catastale e nuova individuazione catastale al Catasto Fabbricati.

L'area scoperta **p.lla n. 1160 sub 1 B.C.N.C.**, bene comune pertinenza esclusiva dei beni pignorati p.lle n. 1160 sub 2, 1160 sub 3 e 186 sub 6, è da intendersi **ricompresa nel pignoramento**.

### **Beni e ubicazione:**

Dati catastali indicati nelle procedure esecutive n. 173/2021 R.G.E. riunita alla n. 39/2023 R.G.E.:

**“Comune di ROSSANO VENETO (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 2**

- **particella 186 subalterno 6**, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, Consistenza 136 metri quadrati, Indirizzo Via Stazione n. 8/D, Piano T;
- **particella 1160 subalterno 2**, Natura A7 - Abitazione in villini, Consistenza 5,5 vani, Indirizzo Via Stazione n. 8/E, Piano S1-T;
- **particella 1160 subalterno 3**, Natura F4 - Unità in corso di definizione, Indirizzo Via Stazione n. 8/E, Piano T.

**Comune di ROSSANO VENETO (VI), Catasto Terreno - Foglio 2**

- **particella 1162**, cat. Ente Urbano, 33 centiare.”

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli nelle note di trascrizione del pignoramento e negli atti catastali attuali.

Ubicazione: Via Stazione n. 8/E - 36028 ROSSANO VENETO (VI).

Contesto:

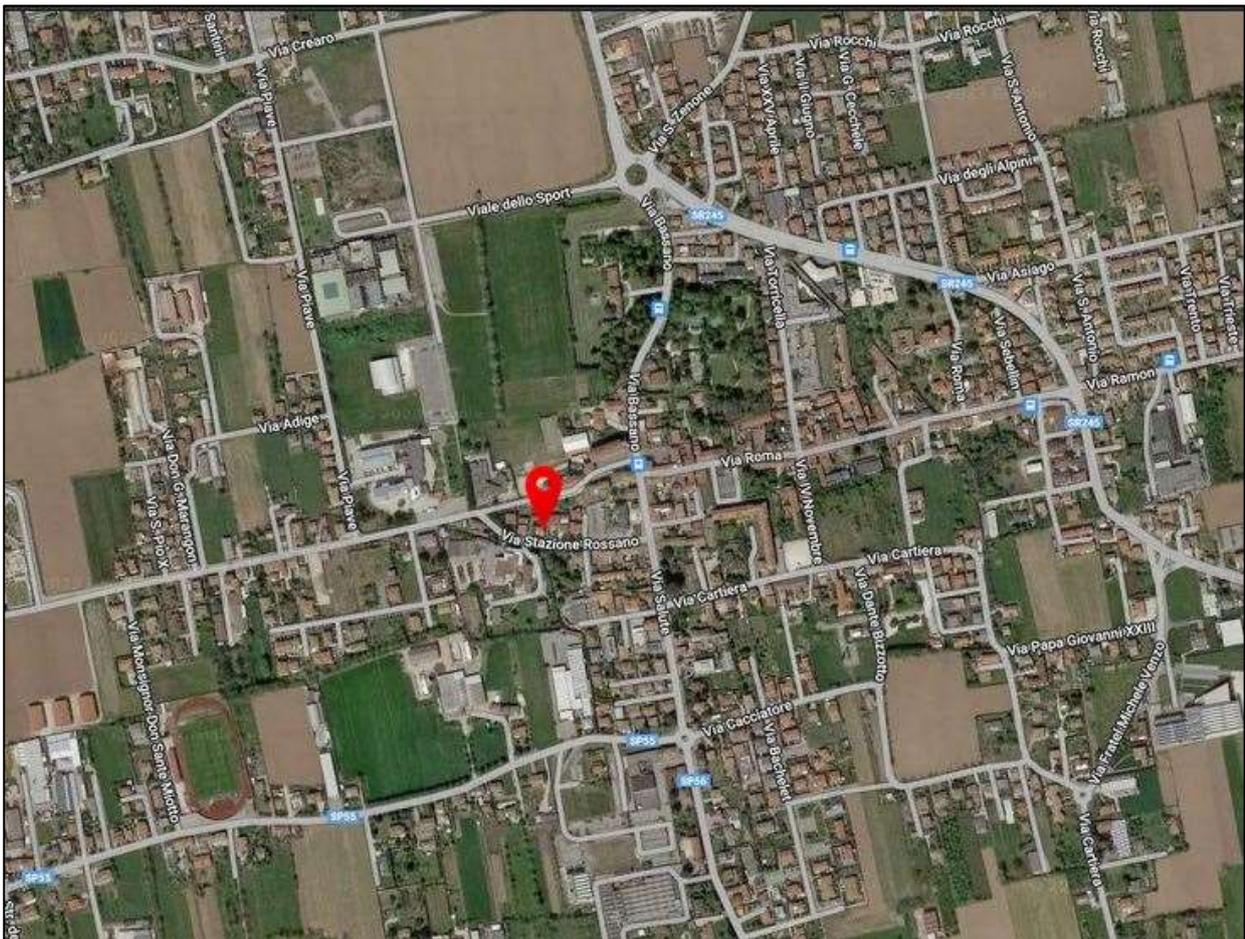
Il Comune di Rossano Veneto, con una popolazione di 8.151 abitanti, è situato all'intersezione tra le province di Vicenza, Padova e Treviso. Esso dista circa 26 km. dalla città di Vicenza. Gli immobili in oggetto sono ubicati nel centro storico del paese, a circa 150 metri di distanza dalla centrale Via Salute, ex strada provinciale SP 56, che collega Cusinati a Romano d'Ezzelino. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è molto comoda a tutti i servizi presenti nel paese. Il traffico nella zona è locale con scarsa dotazione di parcheggi.

*Caratteristiche delle zone limitrofe:* zone residenziali e miste.

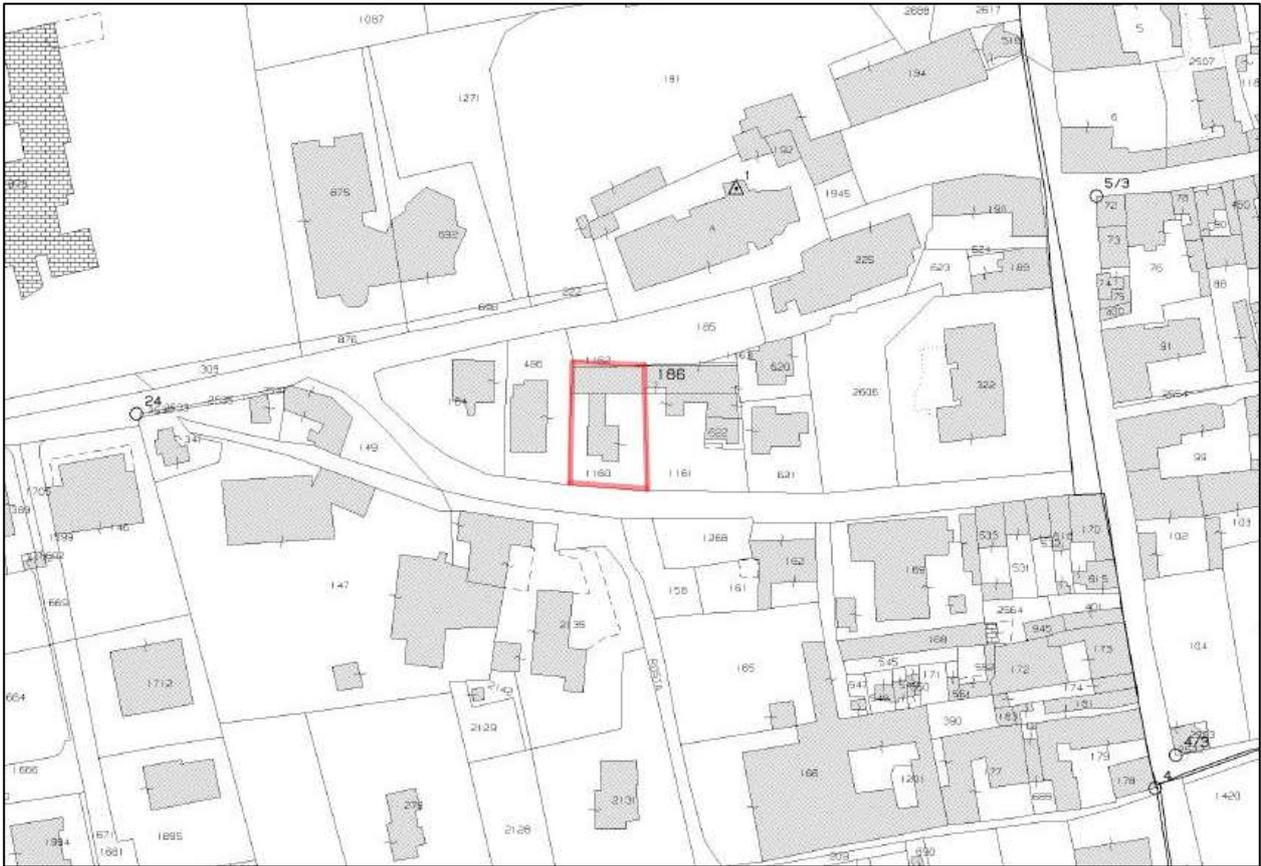
*Distanze dai servizi (km):* scuola materna (0,1), scuola primaria e secondaria (0,4), stadio comunale (1,1), supermercato (1,4), negozi al dettaglio (0,1), benzinaio (1,8), farmacia (0,3), ufficio postale (0,4), municipio (0,2), biblioteca (0,5).

*Collegamenti pubblici (km):* autobus per Castelfranco Veneto / Bassano del Grappa (0,2), autobus per Padova (3,6), autobus per Vicenza (5,8), Pedemontana Veneta casello Bassano Est-Rosà (9,7), autostrada A31 casello Dueville (23,8).

Sovrapposizione fra foto satellitare e mappa catastale: la sagoma del lotto e dei fabbricati corrispondono in modo sufficientemente preciso con lo stato dei luoghi, ad eccezione del fatto che nella mappa catastale è inserito anche il fabbricato in corso di definizione, non ancora realizzato.



*Vista satellitare con indicata la posizione degli immobili*



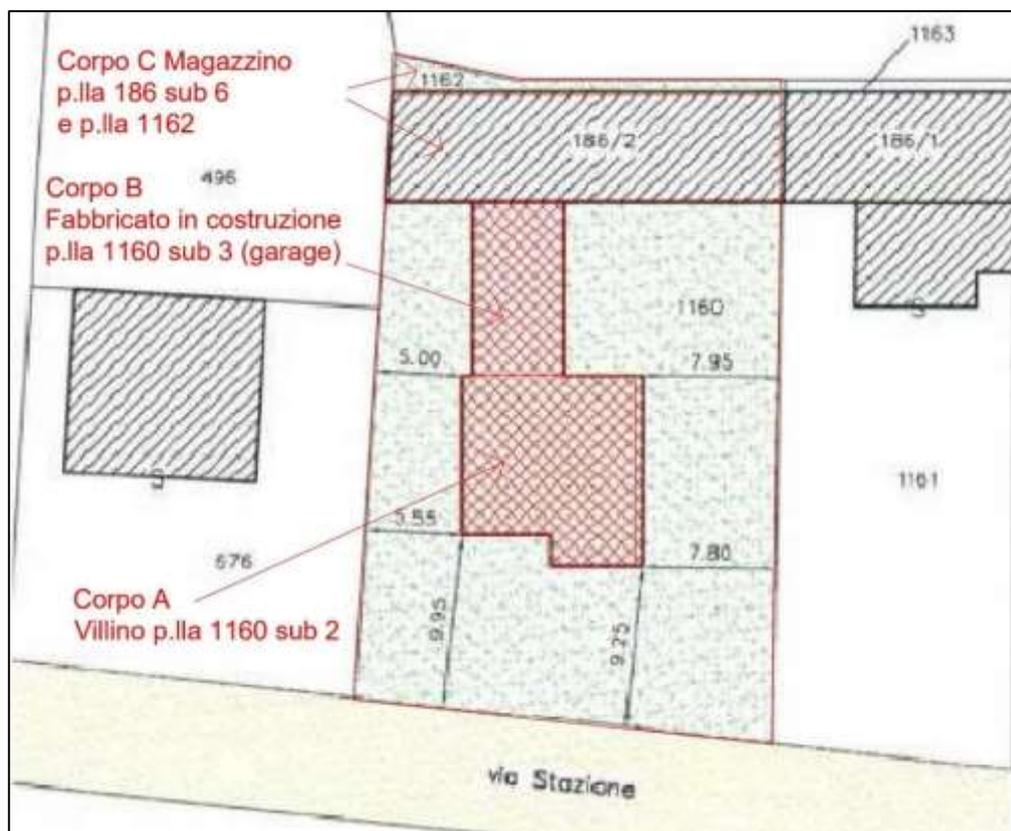
Stralcio di mappa catastale WEGIS - Rossano Veneto - Foglio 2



Sovrapposizione dell'ortofoto con l'estratto di mappa (elaborazione STIMATRIX forMaps)

**CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO**

**EDIFICIO RESIDENZIALE CON MAGAZZINO E UNITÀ IN COSTRUZIONE**



Annotazioni in rosso su elaborato grafico allegato alla D.I.A. del 16.09.1999

Il lotto di vendita oggetto della presente valutazione è composto dai seguenti immobili:

- **A)** Abitazione unifamiliare in villino (particella n. 1160 sub 2) che si sviluppa su due livelli per una **superficie esterna lorda (SEL)<sup>1</sup> di m<sup>2</sup> 183,90** oltre a **m<sup>2</sup> 9,20** di portico, con area scoperta pertinenziale. L'unità è così composta:
  - al piano terra: portico, cucina/soggiorno, corridoio, bagno, due camere, vano scala di collegamento al piano interrato, altezza interna m. 2,78 - 2,80;
  - al piano interrato: corridoio, stineria, centrale termica/lavanderia, cantina, taverna, altezza interna m. 2,70 circa.
- **B)** Unità in corso di costruzione (particella n. 1160 sub 3) così composta:
  - al piano seminterrato: porzione di solaio, destinazione prevista: garage.
- **C)** Magazzino (particella n. 186 sub 6) in edificio staccato dal Corpo A, disposto su un unico livello per una **superficie esterna lorda (SEL) di m<sup>2</sup> 141,60**, con area scoperta pertinenziale (p.la 1162) di **m<sup>2</sup> 33,00** catastali. L'unità è così composta:

<sup>1</sup> Per **superficie esterna lorda (SEL)** si intende l'area delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata su ciascun piano alla quota convenzionale di m 1,50 dal pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo di quelli a confine; lo spessore dei muri interni; i pilastri interni; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.); i condotti verticali dell'aria o altro tipo; la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

- al piano terra: unico vano ad uso magazzino, altezza m. 4,14 min. - 5,21 max. circa.

Nel lotto di vendita è ricompresa l'area scoperta tenuta a corte e giardino comune ai corpi A), B) e C), identificata come particella n. 1160 sub 1 Bene comune non censibile.

Accesso:

L'accesso pedonale e carraio avvengono dal civico n. 8/E di Via Stazione. Dal cancello pedonale attraverso un vialetto pavimentato si giunge al portico dell'abitazione, dove è posto il portoncino di ingresso. Dal cancello carraio attraverso l'area a giardino si giunge al magazzino.

Il giardino, di proprietà esclusiva, è tenuto a verde piantumato con camminamenti attorno all'abitazione e parti incolte in corrispondenza dell'unità in costruzione. La recinzione che delimita la proprietà dalla strada pubblica è costituita da muro in cls con soprastante inferriata. I cancelli sono in ferro zincato ad apertura elettrica. Lungo i limiti est e ovest del lotto la recinzione è costituita da muro in cls con stanti metallici e rete plastificata. Sul retro del lotto lato nord la piccola corte pertinenziale è accessibile soltanto attraverso il magazzino ed è delimitata da muro in blocchi di cls. Si precisa che non è stato fatto un rilievo strumentale delle aree scoperte e non è stata verificata la posizione dei confini. Ai fini della presente valutazione verrà conteggiata l'area scoperta come risultante dalla documentazione catastale e dagli elaborati di progetto depositati in Comune.

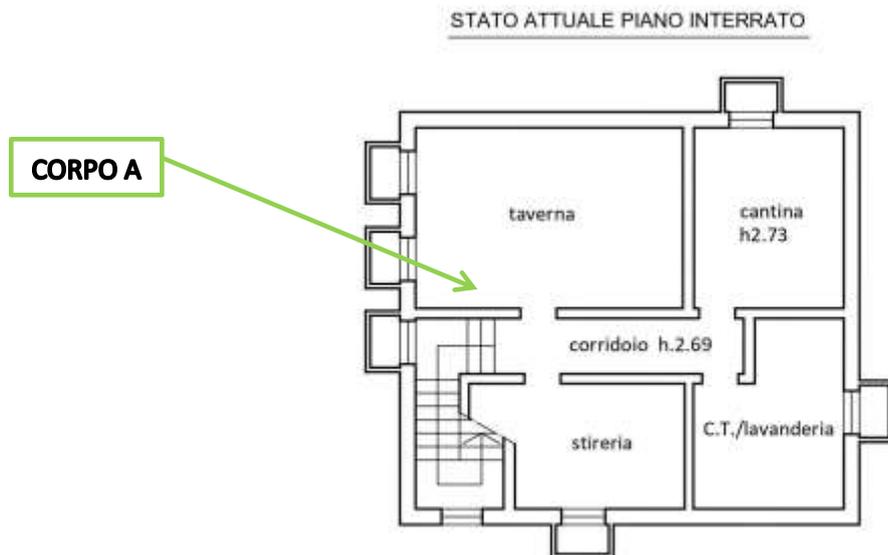


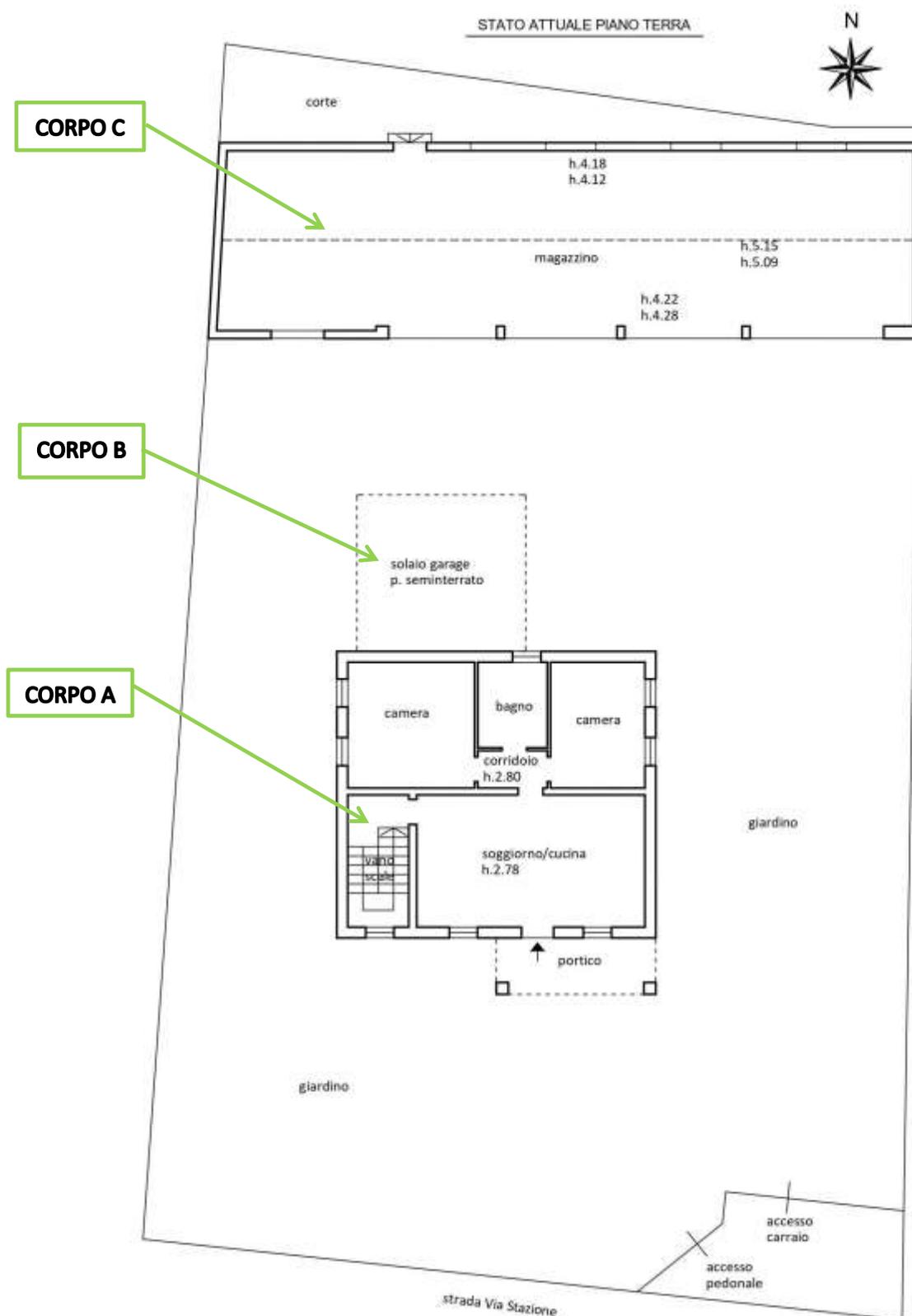
foto 1 - Vista della proprietà da Via Stazione



foto 2 - Cancellotto pedonale

Planimetrie dello stato attuale:





### **CORPO A) - VILLINO**

Trattasi di un fabbricato residenziale unifamiliare la cui costruzione risale agli anni 1996-1999, dotato di certificato di abitabilità rilasciato nel 2000. La costruzione del fabbricato è stata concessa come ampliamento del fabbricato commerciale ad uso magazzino di materiali edili, descritto nel successivo corpo C). Nel progetto di ampliamento era prevista anche la costruzione di un garage pertinenziale, i

cui lavori sono stati iniziati ma non ultimati (corpo B).

L'abitazione è composta da un piano terra abitabile, suddiviso in zona giorno e zona notte, e da un piano interrato con funzioni accessorie all'abitazione. I due piani sono collegati tramite un vano scala interno all'abitazione. La porta di ingresso del villino è protetta da un porticato che prospetta verso la strada.

L'abitazione ha esposizione su quattro lati, con affaccio a sud nella zona giorno e affacci a nord - est - ovest nella zona notte.

Il piano interrato, avente un'altezza interna di circa m. 2,70, si sviluppa attorno a un corridoio centrale che distribuisce quattro vani, di cui due propriamente vani di servizio (stireria e lavanderia), un vano definito sgombraroba ma utilizzato come taverna e un vano cantina del tipo per stagionatura con pavimento di mattoni forati. Le finestre presenti al piano interrato sono a bocca di lupo.

Il piano terra presenta un locale di pranzo-soggiorno con cucina a vista e misura circa m. 7,28 x m. 4,25 pari a una superficie di m<sup>2</sup> 30,94. Il soggiorno comunica con il vano scala che porta all'interrato e con il corridoio della zona notte. Dal corridoio si accede a due camere, che misurano circa m<sup>2</sup> 16,40 e m<sup>2</sup> 12,20, e al servizio igienico finestrato e dotato di doccia.

NOTA BENE: l'altezza interna del piano terra è di m. 2,78 - 2,80, leggermente superiore all'altezza assentita (m. 2,70). Si rimanda per questo al Cap. 6 "Regolarità edilizia ed urbanistica".

Le strutture del fabbricato sono di tipo tradizionale, realizzate in cemento armato (fondazioni e piano interrato) e in muratura portante (piano terra). Il solaio intermedio e la copertura a falde inclinate sono realizzate in latero-cemento. In generale il livello di finitura è di livello discreto ad entrambi i piani.

Impianti: sono presenti gli impianti idrico, gas, elettrico, termico, citofonico. L'impianto di riscaldamento è a pavimento al piano terra e a radiatori al piano interrato, alimentato da caldaia a gas. Al momento del sopralluogo in soggiorno era presente una stufa a pellets e in bagno un diffusore elettrico ad aria; dalle informazioni raccolte in loco dall'esecutato la caldaia non è funzionante, mentre il boiler per la produzione di acqua calda sanitaria è funzionante.

Considerato il tempo passato dall'epoca di realizzazione, tutti gli impianti saranno da verificare e, nel caso, adeguare alle normative vigenti.

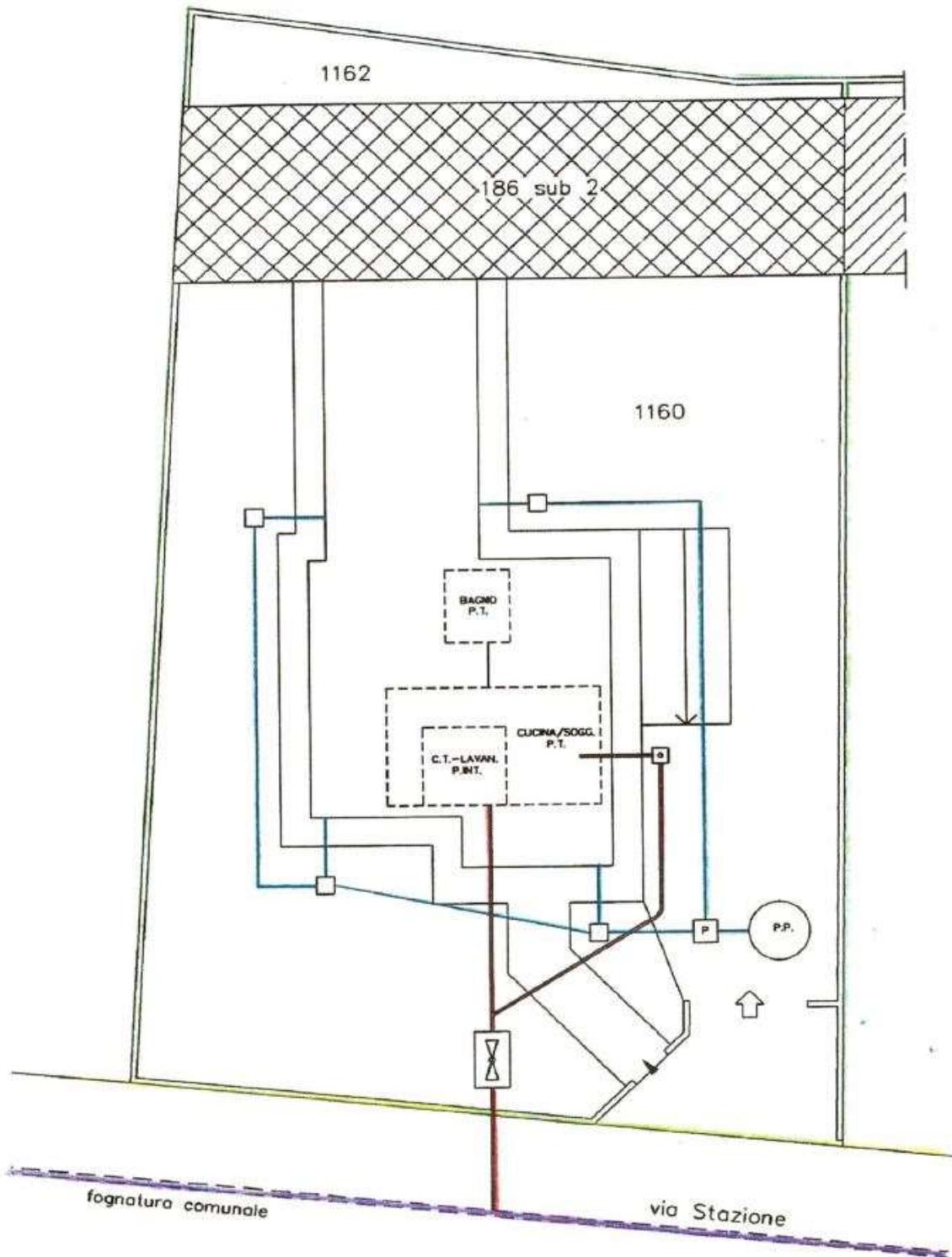
Lo stato di manutenzione è da considerarsi complessivamente sufficiente.

Le finiture si presentano in buono stato di conservazione. Per quanto riguarda le strutture, si segnalano delle leggere fessurazioni orizzontali sulle pareti esterne all'altezza degli architravi delle finestre. È possibile che vi siano stati piccoli assestamenti di terreno, forse anche a seguito dello scavo iniziato per la realizzazione del garage seminterrato. Non si ritiene che siano necessari interventi urgenti; è tuttavia consigliabile far eseguire un sopralluogo e una consulenza da parte di un tecnico specializzato.

Durante il sopralluogo la copertura e il sottotetto non sono stati ispezionati; si porta a conoscenza che, tra la documentazione rinvenuta in sede di accesso agli atti, risulta una comunicazione di inizio lavori del 2016 per la manutenzione straordinaria della copertura esistente, installazione di guaina ardesiata e formazione di nuovo manto in tegole.

Per quanto riguarda l'impiantistica, questi risultano conformi all'epoca di realizzazione (1999) essendo state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti elettrico e termosanitario in allegato alla domanda di agibilità. Vi è anche l'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura.

Oltre al già menzionato problema della caldaia non funzionante, si segnala una perdita proveniente dall'impianto idrosanitario del bagno, che causa una macchia visibile sul soffitto della taverna sottostante e risultata ingrandita al secondo sopralluogo.



LEGENDA

-  Pozzetto Poggi con sifone Firenze e valvola a clapet
-  Acque nere di scarico
-  Acque pluviali a disp. sup. e/o coll. a pozzo perdente
-  Fognatura comunale esistente
-  Pozzetto pluviale
-  Ispezione
-  Pozzetto d'ispezione

Elaborato allegato all'autorizzazione allo scarico



*foto 3 – Vialeto di accesso al villino*



*foto 4 – Cannello carrabile e area scoperta di proprietà*



*foto 5 – Abitazione angolo nord-est*



*foto 6 – Abitazione lato ovest*



*foto 7 – Soggiorno-cucina al PT*



*foto 8 – Camera al PT*



*foto 9 – Bagno al PT*



*foto 10 – Scala all'interrato*



foto 11 – Corridoio P INT



foto 12 – Taverna al P INT



foto 13 – Centrale Termica al P INT



foto 14 – Cantina al P INT

## **Caratteristiche descrittive:**

### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** fondazioni continue in c.a., condizioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali:** muratura e pilastri in c.a., muratura portante in poroton cm. 35, condizioni: sufficienti, per quanto rilevabile a vista (si segnalano delle fessurazioni orizzontali sulle pareti esterne all'altezza degli architravi delle finestre).
- Travi:** materiale: c.a., condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).
- Solai:** latero-cemento, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).
- Copertura:** tipologia: a falde, materiale: latero-cemento e legno, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).
- Scala interna:** tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Balconi:** -.

### Componenti edilizie e costruttive:

- Portoncino ingresso:** tipologia: anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.
- Infissi esterni:** tipologia: ante a doppio battente e a vasistas, materiale: legno e vetrocamera, pvc e vetrocamera, protezione: oscuri in legno, condizioni: discrete.
- Infissi interni:** tipologia: ante a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.
- Pareti esterne:** materiale: muratura intonacata e tinteggiata, soglie in marmo, condizioni: sufficienti.
- Pareti interne:** materiale: laterizio forato intonacato, finitura: idropittura bianca, condizioni: sufficienti.
- Pavim. interna:** materiale: piastrelle di gres ceramico, condizioni: discrete; nella cantina pavimento

- a secco di mattoni forati.
- Pavim. esterna:* materiale: piastrelle di gres ceramico, condizioni: discrete.
- Rivestimenti:* ubicazione: bagno, zona cottura, lavanderia; materiale: piastrelle di ceramica e/o gres, condizioni: discrete.
- Sanitari:* ceramica bianca e rubinetteria cromata, condizioni: discrete. Sia in cantina che in lavanderia è presente un lavatoio in ceramica.
- Scala interna:* materiale: gradini in gres ceramico, parapetto in ferro battuto, condizioni: discrete.
- Manto di copertura:* materiale: tegole di cotto, grondaie di lamiera di rame, condizioni: da verificare.
- Impianti:*
- Impianto fognatura:* impianto con scarico in pubblica fognatura, condizioni: da verificare, conformità: non verificata, c'è Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura Prot. n. 595 del 27.01.2000. L'autorizzazione ha durata quadriennale dalla data del rilascio con rinnovo tacito.
- Impianto gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas, conformità: non rinvenuta, l'impianto dovrà essere verificato da un tecnico specializzato ed eventualmente adeguato alla normativa vigente.
- Impianto elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: rinvenuta (30.12.1999).
- Impianto idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto comunale, conformità: non rinvenuta, l'impianto dovrà essere verificato da un tecnico specializzato ed eventualmente adeguato alla normativa vigente.
- Impianto termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: caldaia a gas Pensotti mod. Cervinia 19,80kw installata nel 1995 e ubicata nel piano interrato, diffusori: radiatori nel piano interrato e pannelli radianti a pavimento nel piano terra, conformità: rinvenuta (ma si segnala che l'indirizzo indicato nella dichiarazione non corrisponde all'immobile in oggetto). L'esecutato riferisce che la caldaia non è funzionante. L'impianto dovrà essere verificato da un tecnico specializzato ed eventualmente adeguato alla normativa vigente.

**Certificazione energetica:** la scrivente ha fatto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), cod. identificativo 95802/2021, valido fino al 12.10.2031. **La classe energetica risultante è la "E".**

## **CORPO B)**

Manufatto in costruzione ubicato in adiacenza sul lato nord del villino sopra descritto. Di fatto i lavori sono stati solo iniziati, e consistono soltanto in uno scavo, una porzione di solaio e nessuna struttura in elevazione. I lavori risalgono agli anni 1996-1999 e avrebbero dovuto portare alla realizzazione del garage per quattro posti auto pertinenziale del corpo A), così come previsto nella concessione edilizia con cui è stata autorizzata la costruzione del fabbricato residenziale. I termini per ultimare i lavori sono scaduti, pertanto il provvedimento edilizio ha terminato la sua efficacia e gli aventi titolo dovranno presentare un nuovo progetto per la realizzazione del garage. A tal proposito si rimanda al Cap. 6 "Regolarità edilizia ed urbanistica".

Nel dettaglio, i lavori si presentano allo stato di esecuzione al grezzo e consistono in: 1) uno scavo lungo il muro est del villino con realizzazione di una gradinata che porta alla quota di pavimento del garage (m. -1,20 nel progetto); 2) porzione di solaio di approssimativamente m. 5,00 x 5,00, poggiante su due muri di fondazione. Si precisa che i manufatti sono recintati con rete in ferro e non sono stati accessibili al sopralluogo, anche a causa della fitta vegetazione incolta ivi presente; la descrizione e

le misure sono state desunte a vista da una certa distanza e vanno intese come sommarie per cui potrebbero esservi delle diversità. I muri perimetrali del villino a confine con lo scavo risultano trattati con impermeabilizzante e rivestite con pannelli isolanti. Non risultano strutture in elevazione.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi insufficiente. Il manufatto è allo stato di cantiere in abbandono. Non si ritiene che siano necessari interventi urgenti.



foto n. 15 – Gradinata lungo il lato est del villino



foto n. 16 – Sedime del fabbricato in costruzione



foto n. 17 – Scavo sul lato nord del villino

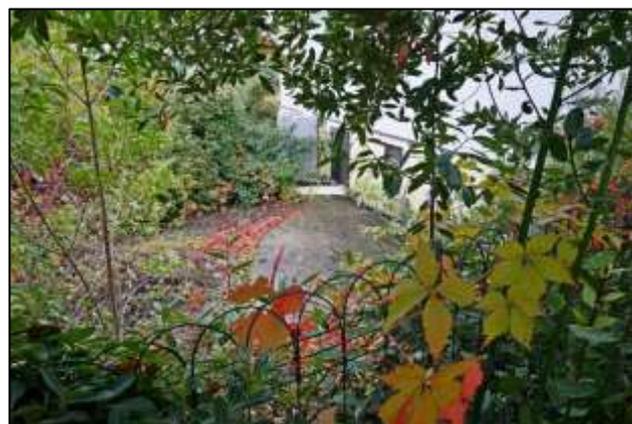


foto n. 18 – Porzione di solaio sul lato nord del villino

### **CORPO C) - MAGAZZINO**

Trattasi di un locale ad uso ex magazzino di materiali edili ubicato in un fabbricato di maggiori dimensioni, distinto e staccato rispetto al villino corpo A). Il maggior fabbricato è stato costruito con licenza edilizia del 1960 ed è dotato di agibilità rilasciata nel 1963.

L'unità è composta da un unico vano rettangolare con affaccio aperto a sud verso il giardino di proprietà. I lati est ed ovest sono ciechi, mentre sul lato nord si trovano una porta che immette nella piccola corte pertinenziale (p.lla n. 1162) e quattro alte finestre (luci) prive di serramenti. Come riportato nell'atto di provenienza, atto di donazione n. 11770 rep. del 12.11.1993, *“il magazzino in oggetto ha in comune con le restanti unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato, mappale n. 186 sub 3 e sub 5, il solo muro divisorio.”*

La tipologia costruttiva è molto semplice, con un livello di finitura consona alla funzione dell'immobile. Le pareti sono di muratura non intonacata e la copertura a falde inclinate è in legno.

#### Accesso:

L'accesso pedonale e carraio avvengono dal civico n. 8/E di Via Stazione.

La corte sul retro del magazzino, di forma approssimativamente triangolare, è tenuta a terreno incolto.

Al momento del sopralluogo sia il magazzino che la corte erano occupati da vario materiale ivi depositato, tra cui due bombole di gas.

Come già precisato, non è stato fatto un rilievo di precisione e non è stata verificata la posizione dei confini. Ai fini della presente valutazione verrà conteggiata l'area scoperta come risultante dalla documentazione catastale.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi insufficiente. Dall'epoca di costruzione l'immobile non è stato interessato da interventi significativi di ristrutturazione e/o manutenzione per cui ora si trova in condizioni di generale deterioramento. Si segnala che la copertura è stata puntellata dal proprietario. Pur non ravvisando la necessità di interventi urgenti, l'immobile necessiterà di un intervento di ristrutturazione previa una valutazione dell'integrità della struttura edilizia e della copertura.

### **Caratteristiche descrittive:**

#### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: non note, condizioni: non verificabili.  
*Strutture verticali:* muratura di blocchi di cemento alleggerito e c.a., condizioni: scarse (per quanto rilevabile a vista).  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: struttura portante in legno, condizioni: scarse (per quanto rilevabile a vista).

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* portoncino lato nord: tipologia ante a battente, materiale: legno, condizioni: scarse.  
*Pareti esterne:* materiale: blocchi di cemento alleggerito non intonacati, condizioni: scarse.  
*Pareti interne:* parete divisoria est: materiale laterizio non intonacato, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).  
*Pavim. interna:* materiale: battuto di cemento condizioni: scarse.  
*Manto di copertura:* coppi di laterizio, condizioni: non verificate.

#### Impianti:

*Impianto elettrico:* tipologia: a cavi volanti, derivato dall'abitazione; condizioni: non conforme.  
*Impianto idrico:* non verificato.

**Certificazione energetica:** è escluso l'obbligo per magazzini privi di riscaldamento.



foto n. 19 – Magazzino vista lato sud



foto n. 20 – Magazzino vista lati nord-ovest



foto n. 21 – Interno del magazzino vista verso ovest



foto n. 22 – Interno del magazzino vista verso est

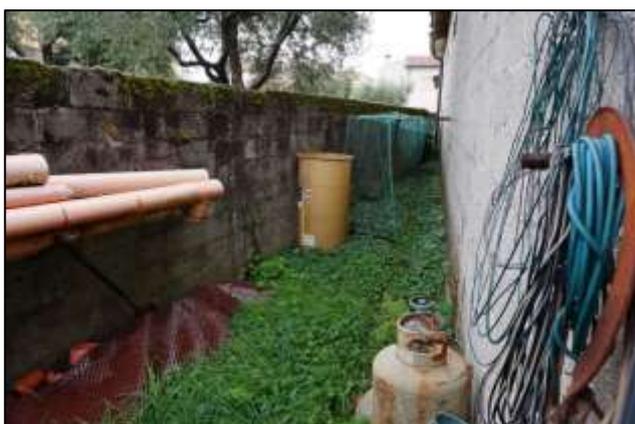


foto n. 23 – Corte pertinenziale p.lla n. 1162



foto n. 24 – Corte pertinenziale p.lla n. 1162

**Tabella superfici**

Destinazione	SEL	Coeff.	Sup. Comm.	Esposiz.
A. Abitazione P.INT.	90,00	0,67	60,30	
Abitazione P.T.	93,90	1,00	93,90	N-E-S-O
<b>Totale</b>	<b>183,90 SEL</b>		<b>154,20</b>	
Portico	9,20	0,35	3,22	S
<b>Totale Sup. commerciale abitazione</b>			<b>157,42</b>	
<b>B. Fabbricato in costruzione p.lla 1160 sub3: ricompreso nell'area scoperta</b>				
C. Magazzino P.T.	141,60	0,25	35,40	N-O-S
<b>Totale Sup. commerciale magazzino</b>			<b>35,40</b>	
Area scoperta:				
[708 - (93,90 + 9,20)] + 33 = 637,90				
al 10% fino a sup.cop.	93,90	0,10	9,39	
al 2%	544,00	0,02	10,88	
	637,90 arrotond. a 638,00		<b>20,27</b>	
<b>Totale Sup. commerciale</b>			<b>213,09 arr. 213,00</b>	

**CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE**

**Dati catastali attuali:**

Beni pignorati:

**Comune di ROSSANO VENETO (VI) – Catasto Fabbricati - Foglio 2:**

- particella n. **186 sub 6** Categoria C/2 Classe 2 Consistenza m<sup>2</sup> 136, Sup. catastale totale m<sup>2</sup> 141, Rendita Euro 203,69, Indirizzo Via Stazione n. 8/D piano T.  
Intestazione catastale: XXXXXX nato a Bassano del Grappa il ---- c.f. ---- Proprietà per 1/1.
- particella n. **1160 sub 2** Categoria A/7 Classe 2 Consistenza 5,5 vani, Sup. catastale totale m<sup>2</sup> 156, Sup. catastale totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 154, Rendita Euro 539,70, Indirizzo Via Stazione n. 8/E piano S1-T.  
Intestazione catastale: XXXXXX nato a Bassano del Grappa il ---- c.f. ---- Proprietà per 1/1.
- particella n. **1160 sub 3** Categoria in corso di definiz., Indirizzo Via Stazione n. 8/E piano T.  
Intestazione catastale: XXXXXX nato a Bassano del Grappa il ---- c.f. ---- Proprietà per 1/1.

**Comune di ROSSANO VENETO (VI) – Catasto Terreni - Foglio 2:**

- particella n. **1162** Ente urbano Superficie are 00 centiare 33.

Il terreno su cui insistono i fabbricati risulta così identificato:

**Comune di ROSSANO VENETO (VI) – Catasto Terreni - Foglio 2:**

- particella n. **186** Ente urbano Superficie are 03 centiare 41.
- particella n. **1160** Ente urbano Superficie are 07 centiare 08.

Nel Catasto Fabbricati l'area scoperta insistente sulla p.lla n. 1160 e così identificata:

**Comune di ROSSANO VENETO (VI) – Catasto Fabbricati - Foglio 2:**

- particella n. **1160 sub 1** Bene comune non censibile, Indirizzo Via Stazione n. 8/E piano T, risulta identificata nell'elaborato planimetrico in atti al Catasto Fabbricati (prot. n. 4985 del 30.12.1999 a seguito di T.M. n. 15350 del 13.05.1999) come comune ai subalterni 2 e 3 e alla p.lla 186 sub 6 (corte, giardino).

**Coerenze:**

Confini secondo la mappa WEGIS in senso Nord - Est - Sud - Ovest:

della p.lla n. **186**: p.lle n. 1162 - 1163 - 620 - 1161 - 1160 - 496.

della p.lla n. **1160**: p.lle n. 186 - 1161 - strada - 496.

della p.lla n. **1162**: p.lle n. 185 - 186 - 496.

**Variazioni storiche:**

Per i terreni:

L'ente urbano del Fg. 2 p.lla n. **186** deriva da TIPO MAPPALE n. 136760.1/1987 del 05.11.1987 prat. n. 353845 in atti dal 19.11.2002 e da FRAZIONAMENTO n. 12 approvato dall'U.T.E. di Vicenza il 02.04.1982, in atti dal 24.01.1991, con il quale la p.lla n. 186 di are 20.04 veniva frazionata generando gli enti urbani p.lle n. **1160** di are 7.08, n. 1161 di are 8.91, n. **186** di are 3.41, n. **1162** di are 0.33, n. 1163 di are 0.31. Precedentemente l'ente urbano p.lla n. 186 di are 20.04 deriva dall'impianto meccanografico del 31.03.1972.

Successivamente con TIPO MAPPALE n. 3705.1/1999 approvato dall'U.T.E. di Vicenza il 02.08.1999 l'ente urbano p.lla n. **1160** veniva variato per l'inserimento nella cartografia catastale dell'ampliamento del fabbricato insistente sulla p.lla n. 186.

Per gli immobili urbani:

L'**unità immobiliare urbana particella 186 sub 6** deriva da:

- Fg. 2 particella n. **186 sub 2** aggraffata a **1160** Cat. C/2 Cl. 2 Consistenza m<sup>2</sup> 136, Rendita L. 598,

Indirizzo Via Stazione n. 8 piano T, da COSTITUZIONE del 09.04.1982 n. A00064.900/1982 in atti dal 13.11.1992, corrispondente alla **planimetria n. 42/82**, e VARIAZIONE del 09.04.1982 in atti dal 11.11.1999 per attribuzione di mappale e sub.

Precedentemente l'unità deriva dal fabbricato adibito a magazzino denunciato all'U.T.E. di Vicenza con planimetria registrata il 15.07.1980 al n. 66 insistente sull'ente urbano p.lla n. 186 di are 20.04.

Successive variazioni:

- VARIAZIONE del quadro tariffario del 01.01.1992;
- VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI AMPLIAMENTO prot. n. G00285/99 del 30.12.1999, con cui l'unità n. 186 sub 2 aggraffata a 1160 veniva soppressa e veniva costituita l'unità p.lla **186 sub 6** Cat. C/2 Cl. 2 Consistenza m<sup>2</sup> 136, Rendita L. 394.400, Indirizzo Via Stazione n. 8/A piano T;
- VARIAZIONE nel classamento n. 10678.1/2001 del 27.11.2001 prot. n. 536219;
- VARIAZIONE del 09.11.2015 con cui sono stati inseriti in visura i dati di superficie;
- VARIAZIONE toponomastica n. 78652.1/2015 del 17.11.2015 prot. n. VI0163700 con cui l'indirizzo veniva variato in Via Stazione n. 8/D piano T.

L'unità immobiliare urbana particella **1160 sub 2** deriva da:

- Fg. 2 particella n. **186 sub 2 aggraffata a 1160** Cat. C/2 Cl. 2 Consistenza m<sup>2</sup> 136, Rendita L. 598, Indirizzo Via Stazione n. 8 piano T, da COSTITUZIONE del 09.04.1982 n. A00064.900/1982 in atti dal 13.11.1992, corrispondente alla **planimetria n. 42/82**, e VARIAZIONE del 09.04.1982 in atti dal 11.11.1999 per attribuzione di mappale e sub.

Precedentemente l'unità deriva dal fabbricato adibito a magazzino denunciato all'U.T.E. di Vicenza con planimetria registrata il 15.07.1980 al n. 66 insistente sull'ente urbano p.lla n. 186 di are 20.04.

Successive variazioni:

- VARIAZIONE del quadro tariffario del 01.01.1992;
- VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI AMPLIAMENTO prot. n. G00285/99 del 30.12.1999, con cui l'unità n. 186 sub 2 aggraffata a 1160 veniva soppressa e veniva costituita l'unità p.lla **1160 sub 2** Cat. A/7 Cl. 2 Consistenza 5,5 vani, Rendita L. 1.045.000, Indirizzo Via Stazione n. 8/A piano S1-T;
- VARIAZIONE nel classamento n. 10678.1/2001 del 27.11.2001 prot. n. 536219;
- VARIAZIONE del 09.11.2015 con cui sono stati inseriti in visura i dati di superficie;
- VARIAZIONE toponomastica n. 78650.1/2015 del 17.11.2015 prot. n. VI0163707 con cui l'indirizzo veniva variato in Via Stazione n. 8/E piano S1-T.

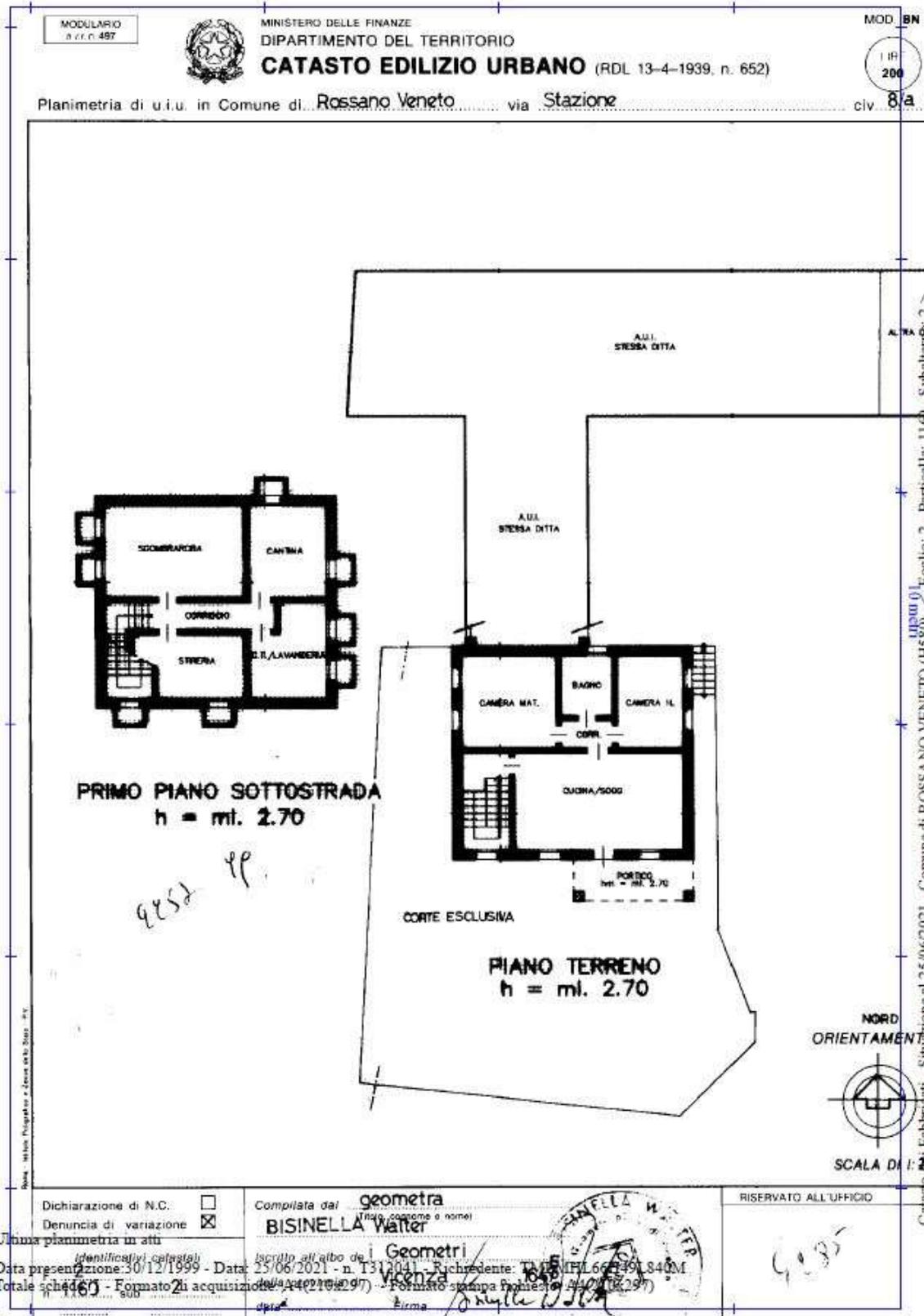
L'unità immobiliare urbana particella **1160 sub 3** deriva da:

- Fg. 2 particella n. **186 sub 2 aggraffata a 1160** Cat. C/2 Cl. 2 Consistenza m<sup>2</sup> 136, Rendita L. 598, Indirizzo Via Stazione n. 8 piano T, da COSTITUZIONE del 09.04.1982 n. A00064.900/1982 in atti dal 13.11.1992, corrispondente alla **planimetria n. 42/82**, e VARIAZIONE del 09.04.1982 in atti dal 11.11.1999 per attribuzione di mappale e sub.

Precedentemente l'unità deriva dal fabbricato adibito a magazzino denunciato all'U.T.E. di Vicenza con planimetria registrata il 15.07.1980 al n. 66 insistente sull'ente urbano p.lla n. 186 di are 20.04.

Successive variazioni:

- VARIAZIONE del quadro tariffario del 01.01.1992;
- VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI AMPLIAMENTO prot. n. G00285/99 del 30.12.1999, con cui l'unità n. 186 sub 2 aggraffata a 1160 veniva soppressa e veniva costituita l'unità p.lla **1160 sub 3** in corso di definizione, Indirizzo Via Stazione n. 8/A piano T;
- VARIAZIONE toponomastica n. 78647.1/2015 del 17.11.2015 prot. n. VI0163702 con cui l'indirizzo veniva variato in Via Stazione n. 8/E piano T.



Planimetria catastale p.lla 1160 sub 2

MODULARIO n. r.f. n. 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652) ROSSANO VENETO STAZIONE	MOD. EN (I) LIRE 200 civ. 8/a
Planimetria di u.l.u. in Comune di..... via .....			
			
<b>PIANO TERRENO</b>			
4452 PP			
NORD ORIENTAMEN  SCALA DI 1:500			
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Tema planimetria in atti	Compilata dal Geometra (Titolo, cognome e nome) <b>BISINELLA WALTER</b> i Geometri	RISERVATO ALL'UFFICIO	
Data presentazione: 30/12/1999 - Data: 25/06/2021 - n. 1312040 - Richiedente: TMLM 66H492840M Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297) n. 186 sub 6	Data: 25.06.2021 Firma: 		

Planimetria catastale p.lla 186 sub 6

**Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:**

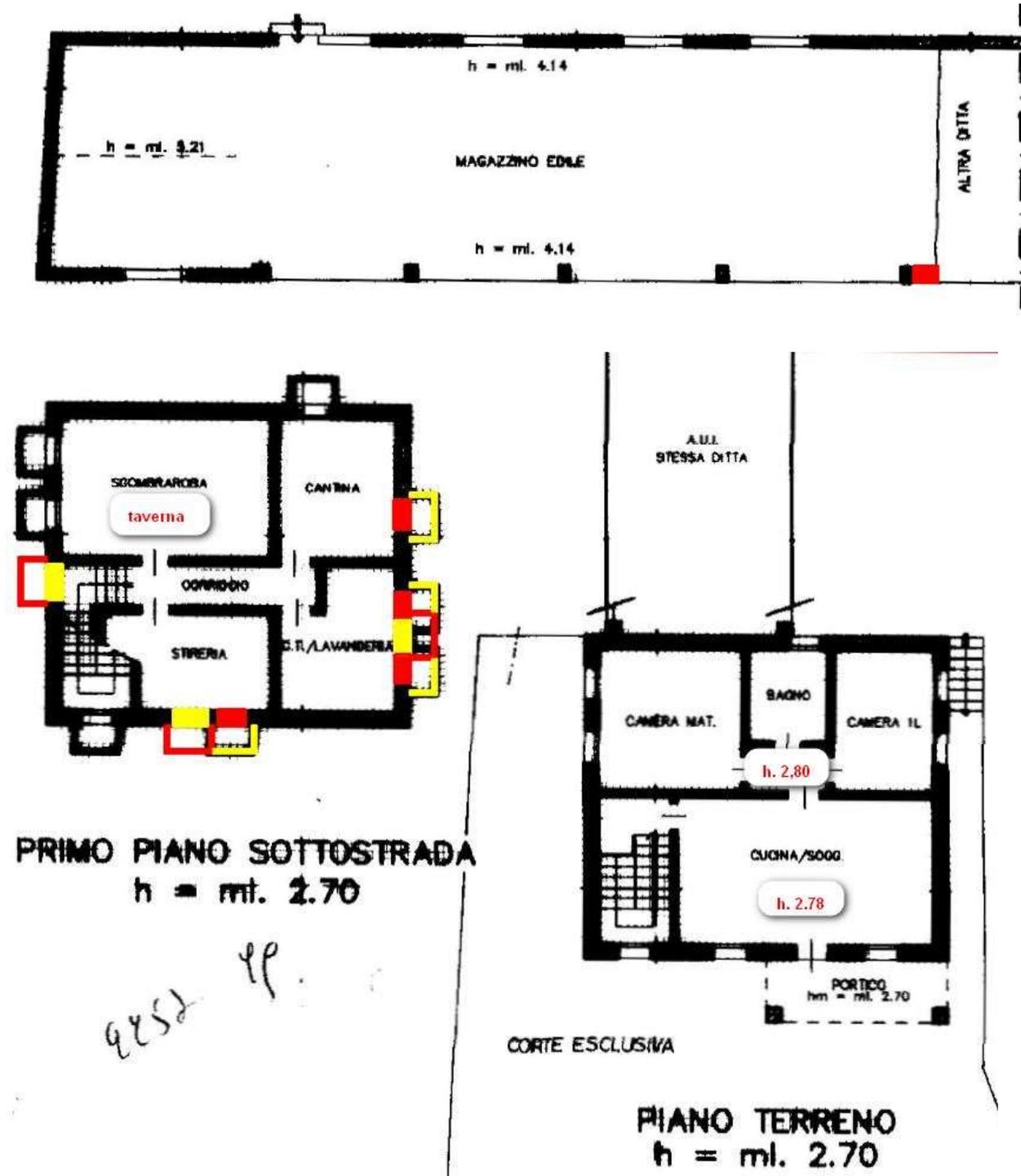
I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono ai dati catastali attuali.

**Giudizio di regolarità/Docfa:**

Rispetto allo stato dei luoghi, si rilevano le seguenti DIFFORMITA':

1) le planimetrie catastali delle p.lle 186 sub 6 e 1160 sub 2 presentano alcune differenze, di cui le principali sono state indicate nelle planimetrie sottostanti. Il numero civico della p.lla 186 sub 6 non è più il n. 8/D, indicato in visura, ma il n. 8/E.

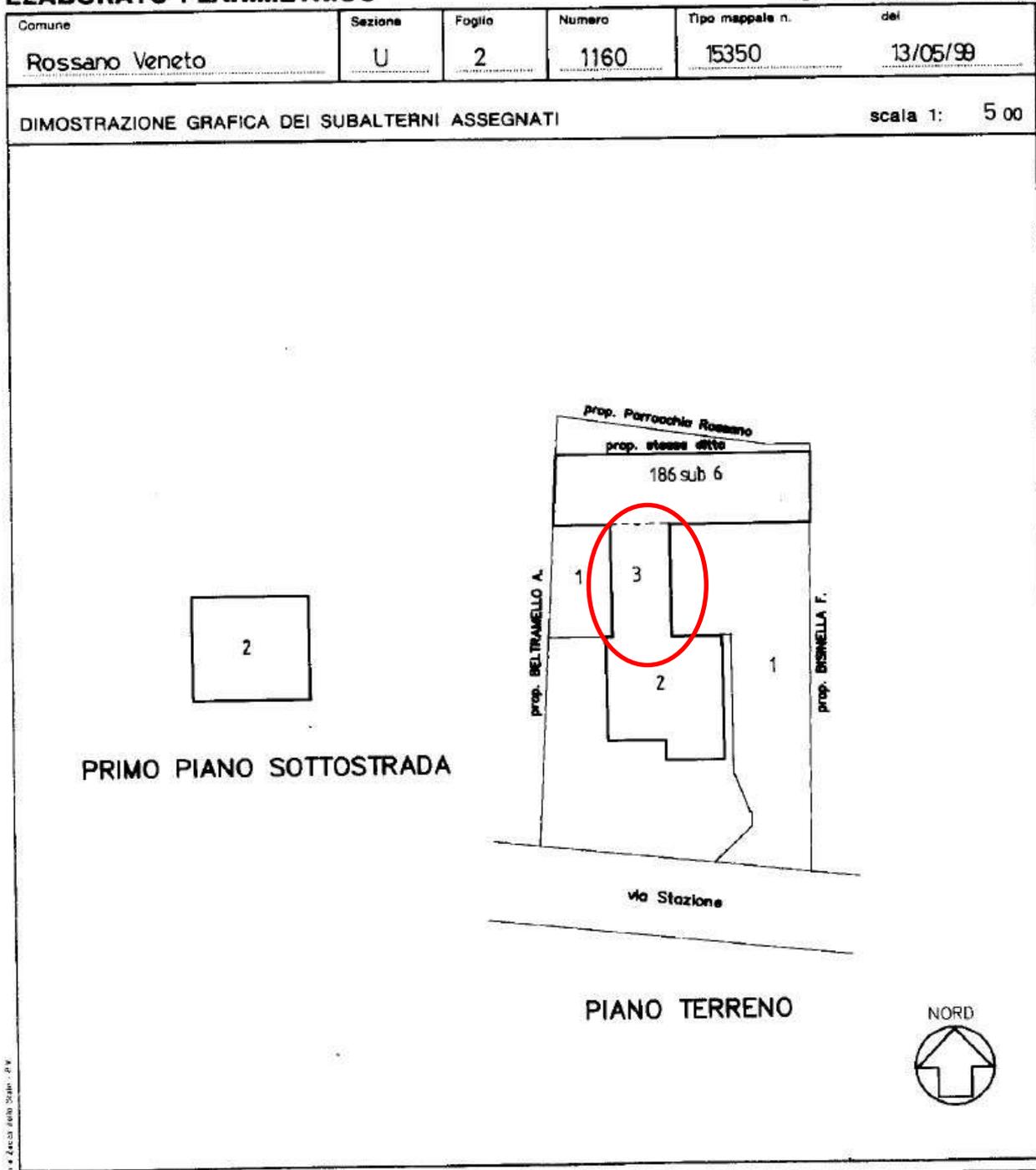
*Estratto schede catastali con le difformità in giallo/demolizione e rosso/costruzione:*



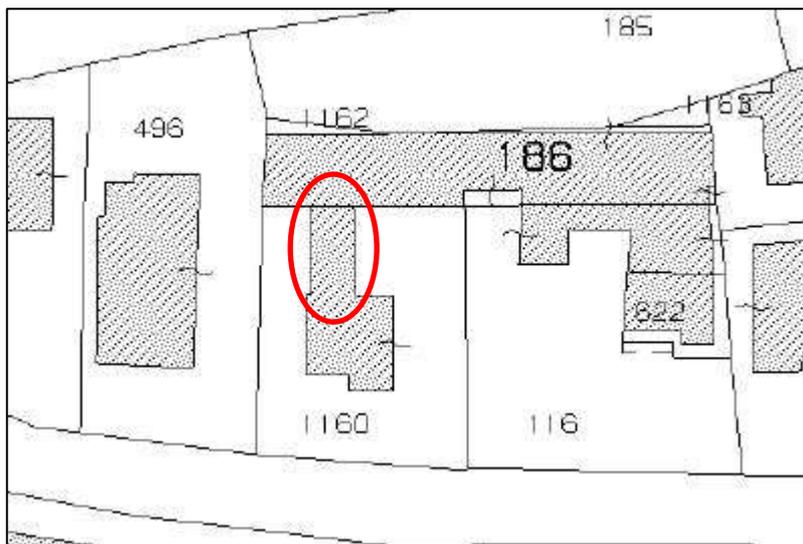
2) in ampliamento al fabbricato insistente sulla p.lla n. 186, sul terreno p.lla n. 1160 è stata iniziata una costruzione che si presenta interrotta al primo solaio. La costruzione è allo stato del grezzo e non comprende alcuna parte in elevazione, tuttavia il sedime dell'intero fabbricato di progetto risulta inserito in mappa, ed è stato accatastato al Catasto Fabbricati come **p.lla n. 1160 sub 3** con la categoria provvisoria F4 "in corso di definizione". La concessione edilizia per la costruzione del garage è attualmente decaduta. Verificato che il vigente piano urbanistico per il centro storico non consente più ampliamenti sull'area di sedime della p.lla n. 1160 sub 3, allo stato presente l'ultimazione del fabbricato non è più realizzabile sul sedime individuato in mappa e nell'elaborato planimetrico. Si rimanda al Capitolo 6 per i risvolti di carattere urbanistico-edilizio.

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di 1



Elaborato planimetrico del 1999



Estratto di mappa Foglio 2 p.lla 1160

### **Regolarizzazione e costi:**

1) Le schede catastali delle p.lle 186 sub 6 e 1160 sub 2 dovranno essere aggiornate tramite denuncia di variazione catastale con procedura Docfa e redazione di nuove planimetrie. Con l'occasione si procederà anche all'aggiornamento toponomastico del numero civico.

1) Premesso che sarà cura dell'acquirente fare richiesta di una nuova pratica edilizia e poi catastale per la realizzazione del parcheggio pertinenziale (si rimanda per questo al Capitolo 6), nell'ipotesi che non sia possibile completare la costruzione sul sedime della p.lla n. 1160 sub 3 così come individuato nell'elaborato planimetrico e nella mappa catastale, si prevede in via prudenziale la necessità di regolarizzazione catastale da effettuarsi mediante due pratiche distinte, una al Catasto Terreni con Tipo Mappale per demolizione di fabbricato inesistente, l'altra al Catasto Fabbricati con una procedura Docfa per la soppressione del sub 3 e aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

Costo indicativo stimato: € **3.500,00**.

La regolarizzazione è a cura e spese dell'acquirente. Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata (Capitolo 10).

## **CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO**

### **Titolo di acquisto del debitore:**

Dal 12.11.1993 i beni sono in piena e intera proprietà di:

- **XXXXXX** nato a Bassano del Grappa (VI) il ----, c.f. ----, coniugato in regime di separazione dei beni,

in forza di atto donazione dell'usufrutto generale vitalizio in data 12.11.1993 ai nn. 11770 rep. / 1247 racc. del notaio Maria Gabriella Ronca di Cittadella, reg. a Cittadella il 01.12.1993 al n. 937 mod. 1V, trascritto a Bassano del Grappa il 10.12.1993 ai nn. 7536 R.G. / 5658 R.P., da potere di **XXXXXX** nato a Tezze sul Brenta (VI) il ---- c.f. ---- coniugato in regime di comunione legale dei beni (bene personale).

*Riferito a:*

*Comune di Rossano Veneto C.F. Fg. 2 p.lla n. 186 sub 2 graff. a 1160 (magazzino) originaria delle p.lle n. 186 sub 6, 1160 sub 2, 1160 sub 3, a seguito di Variazione prot. n. G00285/99 del 30.12.1999; Comune di Rossano Veneto C.T. Fg. 2 p.lle nn. 1160 e 1162 (corte esclusiva).*

Dal 06.02.1990 al 12.11.1993:

- **XXXXXX** (O WALTER MARIA) nato a Bassano del Grappa (VI) il ----, c.f. ----, nuda proprietà per l'intero

in forza di atto di compravendita della nuda proprietà in data 06.02.1990 ai nn. 75735 rep. / 16252 racc. del notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa, ivi registrato il 19.02.1990 al n. 119 mod. 1V, ivi trascritto il 19.02.1990 ai nn. 1029 R.G. / 833 R.P., in proprietà all'esecutato **XXXXXX** (O WALTER MARIA), celibe, da potere di **XXXXXX** nato a Tezze sul Brenta (VI) il ---- c.f. ----, coniugato in regime di comunione legale dei beni con **XXXXXX** nata a Bassano del Grappa (VI) il --- c.f. ----.

*Riferito a:*

*Comune di Rossano Veneto C.F. Fg. 2 p.lla n. 186 sub 2 graff. a 1160 (magazzino) originaria delle p.lle n. 186 sub 6, 1160 sub 2, 1160 sub 3, a seguito di Variazione prot. n. G00285/99 del 30.12.1999; Comune di Rossano Veneto C.T. Fg. 2 p.lle nn. 1160 e 1162 (corte esclusiva).*

**Elenco precedenti proprietari** sino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, avente natura di atto *inter vivos* a carattere traslativo:

Dal 09.06.1982 al 06.02.1990:

- **XXXXXX** nato a Tezze sul Brenta (VI) il ----, piena proprietà per l'intero

in forza di atto di cessione di quote e divisione in data 09.06.1982 al n. 35750 rep. del notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa, trascritto a Bassano del Grappa il 22.06.1982 ai nn. 3391 R.G. / 2811 R.P., con cui a **XXXXXX** già proprietario della quota di 1/7 è assegnata la quota di 6/7 da potere di **XXXXXX** nato a Tezze sul Brenta (VI) il ---- (1/7), **XXXXXX** nato a Tezze sul Brenta (VI) il ---- (1/7), **XXXXXX** nata a Tezze sul Brenta (VI) il ---- (1/7), **XXXXXX** nata a Tezze sul Brenta (VI) il ---- (1/7), **XXXXXX** nato a Tezze sul Brenta (VI) il ---- (1/7).

*Riferito a:*

*Comune di Rossano Veneto C.F. Fg. 2 fabbricato insistente sulla p.lla n 186 denunciato con scheda n. 42 registrata all'U.T.E. di Vicenza il 09.04.1982 (originario della p.lla n. 186 sub 2 graff. a 1160 a seguito di Variazione del 09.04.1982 in atti dal 11.11.1999 per attribuzione di mappale e sub); Comune di Rossano Veneto C.T. Fg. 2 p.lle nn. 1160 e 1162.*

Dal 06.03.1980 al 09.06.1982:

- **XXXXXX** nato a Tezze sul Brenta (VI) il ----, piena proprietà per 1/7
- **XXXXXX** nato a Tezze sul Brenta (VI) il ----, piena proprietà per 1/7
- **XXXXXX** nata a Tezze sul Brenta (VI) il ----, piena proprietà per 1/7
- **XXXXXX** nata a Tezze sul Brenta (VI) il ----, piena proprietà per 1/7
- **XXXXXX** nato a Tezze sul Brenta (VI) il ----, piena proprietà per 1/7
- **XXXXXX** nata a Tezze sul Brenta (VI) il ----, piena proprietà per 1/7
- **XXXXXX** nato a Tezze sul Brenta (VI) il ----, piena proprietà per 1/7

in forza successione legittima in morte di **XXXXXX** nato a Tezze sul Brenta (VI) il ---- e deceduto il ----, denunciata all'Ufficio del Registro di Bassano del Grappa al n. 77 vol. 388, trascritta a Bassano del Grappa il 06.10.1980 ai nn. 5731 R.G. / 4715 R.P.

*Riferito a:*

*Comune di Rossano Veneto C.F. Fg. 2 fabbricato insistente sulla p.lla n. 186 denunciato con scheda n. 66 registrata all'U.T.E. di Vicenza il 15.07.1980 (originario del fabbricato denunciato con scheda n. 42 registrata all'U.T.E. di Vicenza il 09.04.1982);*

*Comune di Rossano Veneto C.T. Fg. 2 p.lla n. 186 di are 20.04 (originaria delle p.lle nn. 1160 e 1162 con Frazionamento n. 12 approvato dall'U.T.E. di Vicenza il 02.04.1982).*

Dal 26.09.1960 al ----:

- **XXXXXX** nato a Tezze sul Brenta (VI) il ----, piena proprietà per l'intero,

in forza di scrittura privata in autentica di firma di compravendita in data 26.09.1960 al n. 2942 e 2943 rep. del notaio Umberto Caprara di Vicenza, ivi registrata il 06.10.1960 al n. 4196 vol. 315, trascritta a Bassano del Grappa il 15.10.1960 ai nn. 2027 R.G. / 2595 R.P., da potere di **XXXXXX** nata a Rossano Veneto il ----, **XXXXXX** nato a Rossano Veneto il ----.

*Riferito a:*

*Comune di Rossano Veneto C.T. Fg. 2 p.lla n. 186/A di are 20.28 (terreno su cui è stata edificata la p.lla n. 186).*

### **Regime patrimoniale:**

La sottoscritta ha acquisito presso l'Ufficio di stato civile del Comune di Rossano Veneto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, da cui risulta che il signor **XXXXXX** nato a Bassano del Grappa (VI) il ---- e la signora **XXXXXX** nata a Bassano del Grappa (VI) il ---- si sono uniti in matrimonio in Rossano Veneto il **01.09.1990**.

### ANNOTAZIONI:

Con dichiarazione resa nell'atto controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni ai sensi dell'art. 162 del C.C., secondo comma. Data annotazione **03.09.1990**.

## **CAP. 6**

## **REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

### **Destinazione urbanistica:**

Il comune di Rossano Veneto è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato in conferenza dei servizi il 23.04.2013 e ratificato con D.G.R. n. 683 del 14.05.2013. Attualmente è vigente il Piano degli Interventi - Variante n. 10 approvata con D.C.C. n. 8 del 02.03.2022.

Gli immobili ricadono all'interno della **Zona A.1 n.2** "Centro storico" in **Ambito di riqualificazione ambientale** di cui all'art. 12 delle N.T.O. di P.I.

#### **"Art. 12 Zona Omogenea A/1 - Centro storico del capoluogo**

*1. La zona del centro storico di Rossano, delimitata con apposita simbologia nelle tavole di Piano, comprende l'ambito urbano caratterizzato da numerosi edifici di interesse storico-ambientale regolamentato specificamente ai fini della conservazione e ripristino del tessuto esistente.*

*2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:*

*D.P. Residenza di qualsiasi tipo*

*D.P. Negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.*

*D.P. Studi professionali e commerciali*

*D.S. Laboratori per artigianato di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di mq. 200 di superficie utile*

*D.S. Attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo)*

*D.S. Autorimesse pubbliche e private*

*D.P. Uffici di interesse pubblico*

*D.P. Tutte le attrezzature pubbliche e servizi sociali compatibili*

*[...]*

### ***Ambiti di riqualificazione urbanistica ed ambientale***

*Nelle tavole del Piano sono individuati alcuni ambiti caratterizzati dalla presenza di edilizia recente, privi di edifici di interesse storico-architettonico-ambientale per i quali si prevedono interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale.*

*Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno tendere alla riqualificazione dell'area mediante il riordino volumetrico degli edifici esistenti, la razionalizzazione degli accessi e la sistemazione degli spazi scoperti. Per favorire il raggiungimento di tali obiettivi sono consentiti i seguenti interventi:*

*a) Mediante intervento edilizio diretto (I.E.D.), con concessione convenzionata, sono ammessi gli ampliamenti secondo gli indici riportati nel repertorio normativo da localizzarsi obbligatoriamente negli ambiti di contenimento riportati nelle tavole del PI. L'edificazione dovrà essere di norma interamente contenuta nel limite indicato nelle tavole di Piano per motivate esigenze, è ammesso uno scostamento massimo di m 1,00.*

*b) Mediante strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) esteso a tutta l'area di proprietà o comunque ad una superficie non inferiore a mq 2000, con previsione di ristrutturazione urbanistica, sono ammessi ampliamenti secondo gli indici riportati nel repertorio normativo. In tal caso possono essere modificati anche gli ambiti di contenimento dell'edificazione riportati nelle tavole del Piano.*

*All'interno del Centro Storico per gli interventi di ristrutturazione non si applica quanto previsto degli articoli 42, 43 e 45 del le NTA relativamente all'obbligo di reperimento di standard pubblici o privati. Tali obblighi saranno comunque applicati per gli interventi di ampliamento per la volumetria aggiuntiva e nei casi di aumento di carico urbanistico superiore a mc 100. Il reperimento delle aree a standard è comunque obbligatorio nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica che comportano la demolizione e ricostruzione di fabbricati.*

*Altezza*

*Le altezze consentite sono quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo o dal repertorio normativo e comunque non possono essere superiori a quelle dei fabbricati limitrofi di interesse storico-ambientale.”*

Secondo il PAT Elab. 1 “Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale” gli immobili sono soggetti in tutto o in parte ai seguenti vincoli e tutele:

- **Centro storico** di cui all'art. 2.4.1 delle N.T. di PAT
- **Fasce di rispetto - Pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idroproduttivo** di cui all'art. 2.5.8.3 delle N.T. di PAT
- **Fasce di rispetto - Viabilità** di cui all'art. 2.5.9 delle N.T. di PAT
- **Vincolo sismico** O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 3
- **Agro centuriato** (Riferimento tavola 5.1 del PTCP).

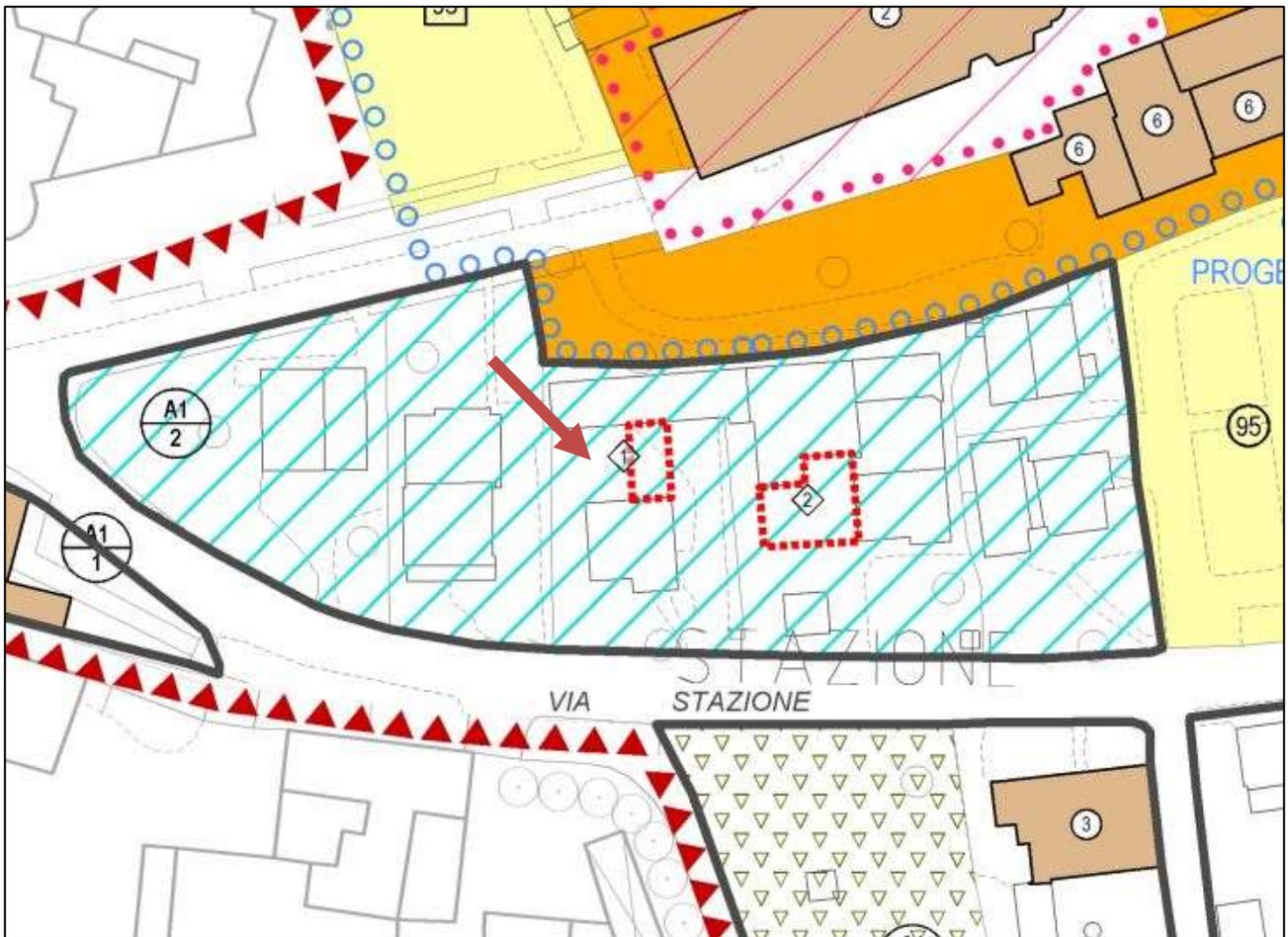
Estratto dall'Art. 82 *Repertorio normativo*:

**Z.T.O. A1 n. 2** sup. fondiaria mq. 5.086, intervento diretto / S.U.A., **nota 1**.

**Nota 1:**

Nella zona mediante I.E.D. sono previsti i seguenti interventi puntuali:

**n. 1 – ampliamento di 250 mc sul lato sud, all'interno dell'ambito indicato – Altezza non superiore a quella dell'edificio esistente.**



Estratto P.I. Tav. 2e "Centro Storico del Capoluogo"



Ambiti di riqualificazione urbanistica



Limite di contenimento degli ampliamenti e numero di riferimento della prescrizione

### **Titoli edilizi e abitabilità:**

Con accesso agli atti in data 28.09.2021 l'ufficio tecnico del Comune di Rossano Veneto ha reperito e messo a disposizione solo parte delle pratiche riguardanti gli immobili pignorati. Con un secondo accesso in data 17.11.2021 sono state messe a disposizione le ulteriori pratiche edilizie citate negli atti di provenienza, ad eccezione di una pratica del 1987 riguardante una recinzione, pratica che comunque si va ad elencare assieme alle pratiche visionate.

- Licenza n. 56 rilasciata il 28.10.1960 a XXXXXX per la costruzione di un magazzino in Via Stazione.
- Permesso di agibilità n. 56/63 rilasciato il 16.10.1963 a XXXXXX per la costruzione di un magazzino per materiali ed attrezzi edili in Via Stazione mappale n. 186 al Foglio n. 3.
- Concessione edilizia n. 99/87 Prot. n. 3533/87 rilasciata il 25.06.1987 per la costruzione di una recinzione ed apertura accesso pedonale e carraio.
- Autorizzazione n. 102/93 Prot. n. 3713/93 rilasciata il 27.07.1993 a XXXXXX per la costruzione di un tratto di recinzione in Via Stazione al Foglio n. 2 mappali 186 sub 2 - 1160 - 1162. Si fa presente che con detto titolo veniva autorizzata anche la costruzione all'interno del magazzino di un muro divisorio cieco in laterizio, a delimitazione della proprietà di XXXXXX da quella di XXXXXX.

- Concessione n. 1600 Prot. n. 6500/96 rilasciata il 10.10.1996 a XXXXXX per la costruzione di un fabbricato residenziale in ampliamento a fabbricato commerciale in Via Stazione al Foglio n. 2 mappali 186 - 1160 - 1162. Inizio lavori 06.11.1996.

- D.I.A. n. 50D/1999 Prot. n. 10082 del 16.09.1999 presentata da XXXXXX per Variante alla C.E. n. 1600 del 10.10.1996. Inizio lavori 07.10.1999, fine lavori 13.10.1999.

- Certificato di abitabilità Prot. n. 595/00 rilasciato il 27.01.2000 a XXXXXX per la D.I.A. in Variante alla C.E. n. 1600 del 10.10.1996, riguardante la costruzione di civile abitazione sita in Via Stazione n. 8/A al Foglio 2 mappali 1160, 1162, 186.

- Comunicazione di inizio lavori n. 2016/0005/CIAL del 12.01.2016 presentata da XXXXXX per manutenzione straordinaria della copertura esistente, installazione di guaina impermeabilizzante ardesiata e formazione di nuovo manto in tegole. Dati catastali: Foglio 2 mappale 1160 sub 2.

### **Conformità urbanistico-edilizia:**

Premesso che durante il sopralluogo effettuato non è stato possibile appurare le dimensioni esterne complessive degli immobili, dal confronto tra quanto rilevato e gli elaborati di progetto allegati ai titoli edilizi reperiti, si rilevano le seguenti **DIFFORMITA'**:

#### Corpo A

Nell'abitazione si segnalano:

- piano seminterrato: le finestre a bocca di lupo sono in numero diverso e posizionate in modo diverso rispetto al progetto (DIA in variante del 1999);
- piano terra: l'altezza interna del piano è di m. 2,78-2,80 anziché m. 2,70 autorizzati (DIA in variante del 1999), leggermente eccedente la tolleranza fino al 2% delle misure progettuali di cui all'art. 34bis del D.P.R. n. 380 del 2001;
- modeste differenze planimetriche (traslazione di murature, divisori e forometrie), rientranti nella tolleranza fino al 2% delle misure progettuali;
- modeste differenze prospettiche, dovute all'apertura di due finestrelle rotonde all'altezza del sottotetto nei prospetti est e ovest.

#### Corpo B

La Concessione n. 1600 del 10.10.1996 e la successiva variante DIA n. 50D/1999 del 16.09.1999 sono decadute. In sede di sopralluogo si è rilevato che rispetto al progetto il garage non è stato ultimato, e che i lavori iniziati consistono in uno scavo con realizzazione di una gradinata che porta alla quota di progetto e in una porzione di solaio al grezzo. Il fabbricato residenziale non risulta pertanto a norma rispetto alla normativa sui parcheggi, che stabilisce che nelle nuove costruzioni devono essere riservati appositi spazi a parcheggio in misura non inferiore a due post o auto con superficie complessiva non minore di m<sup>2</sup> 25, e comunque non minore a m<sup>2</sup> 1 per ogni m<sup>3</sup> 10 di volume urbanistico (art. 45 N.T.O.).

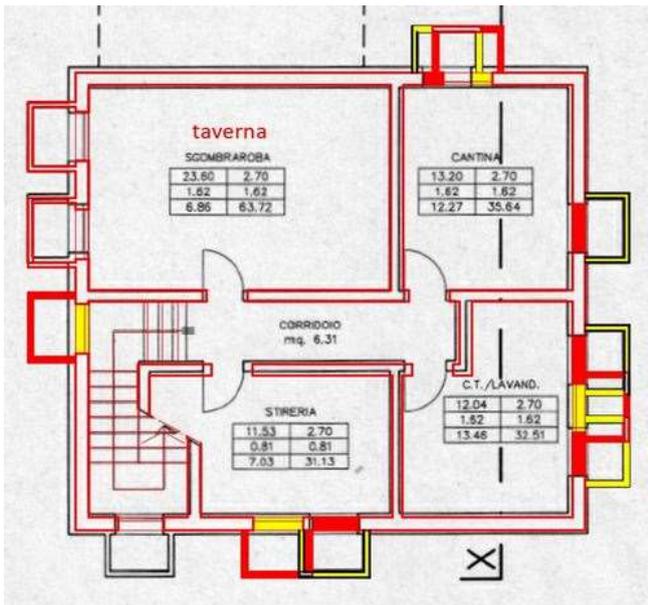
#### Corpo C

Nel magazzino si segnalano:

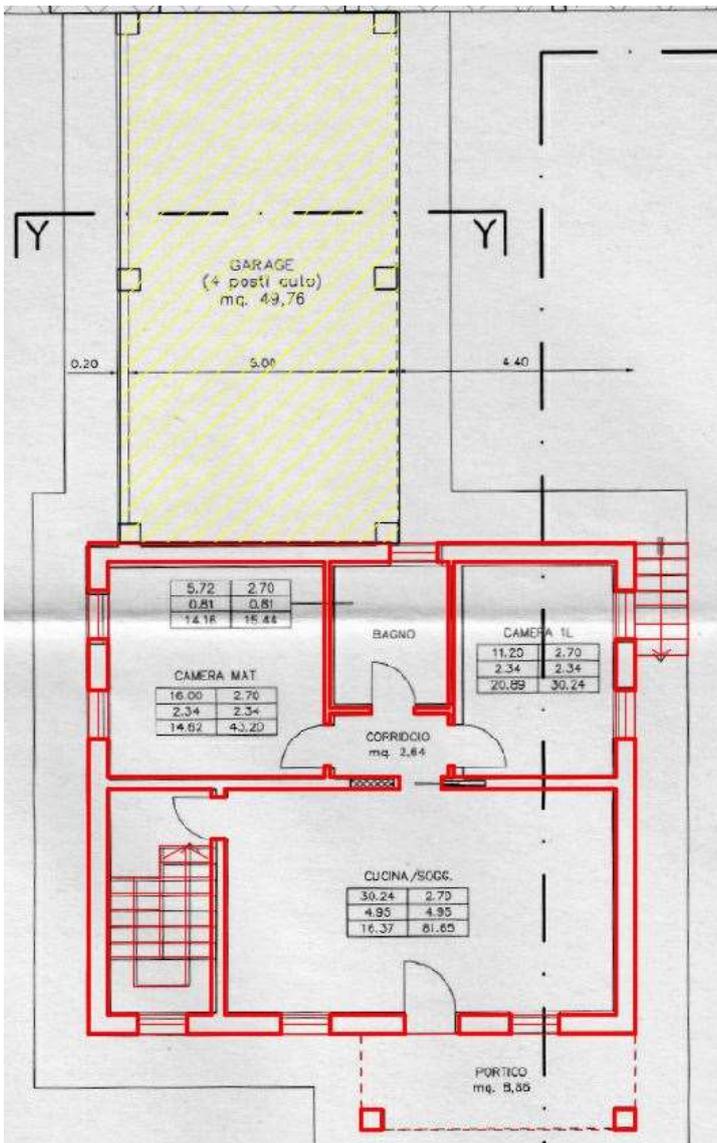
- la porta sul lato nord, che immette nella corte di proprietà, non è presente nel progetto (Licenza n. 56 del 1960), come non sono indicate le luci poste ad altezza > m. 2,00;
- sul lato sud è presente una spalletta in muratura a confine con il lato est;
- vi sono modeste differenze planimetriche nella posizione delle murature e dei pilastri, e nelle altezze interne, per lo più rientranti nella tolleranza fino al 2% delle misure progettuali;

Si precisa che il muro in laterizio che delimita il confine sul lato est del magazzino è stato autorizzato con Autorizzazione n. 102/93 del 27.07.1993.

*Estratto dalle planimetrie allegate alla DIA n. 50D/1999, lo stato attuale è sovrapposto in rosso, le difformità sono segnate in giallo pieno/demolizioni e rosso pieno/costruzioni:*

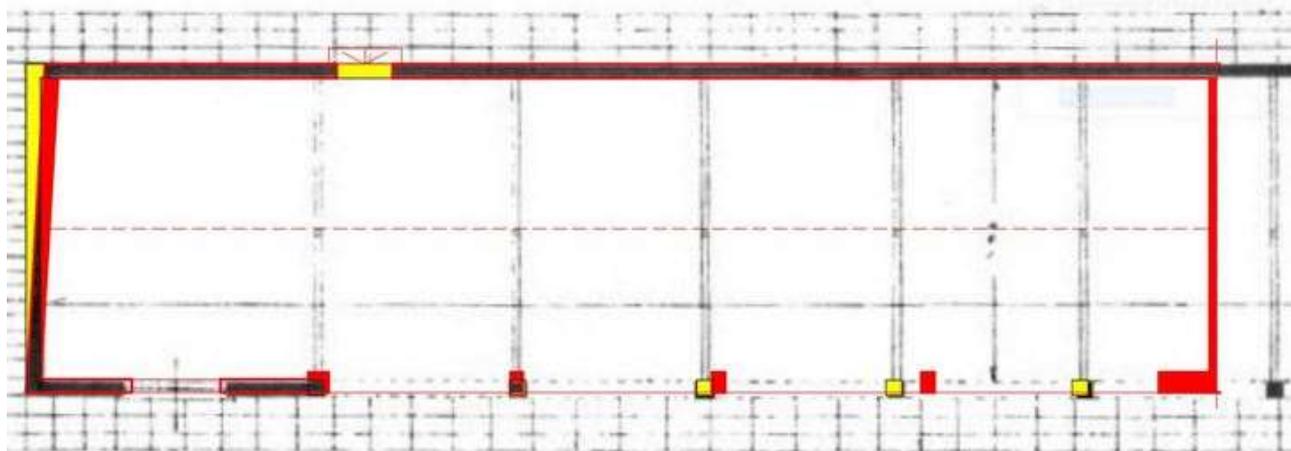


Piano interrato



Piano terra

Estratto dalla planimetria allegata alla Licenza n. 56 del 28.10.1960, lo stato attuale è sovrapposto in rosso, le difformità sono segnate in giallo pieno/demolizioni e rosso pieno/costruzioni:



### Sanabilità e costi:

Le difformità indicate sono sanabili con pratica edilizia in sanatoria, con le seguenti precisazioni ed eccezioni:

- Le variazioni dimensionali che non rientrano nella tolleranza fino al 2% di cui all'art. 34bis del D.P.R. n. 380 del 2001 (vedi altezza piano terra abitazione) e le variazioni prospettiche sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dal Permesso di Costruire soltanto al verificarsi della cd. "doppia conformità". La doppia conformità va verificata con la normativa urbanistica vigente al tempo della realizzazione delle opere difformi; la scrivente ha richiesto all'ufficio urbanistica copia della normativa previgente, ma che ad oggi non ha avuto alcuna risposta. Tale verifica resta a carico dell'avente titolo a presentare la domanda di sanatoria. Nel caso in cui non si dovesse verificare la cd. "doppia conformità" potrebbe essere necessario ripristinare lo stato autorizzato, o fare domanda per la cd. "fiscalizzazione". L'ufficio tecnico comunale si riserva di esprimersi sulla sanabilità e sui relativi costi soltanto alla presentazione di una domanda di sanatoria.
- La mancata indicazione delle finestre del corpo B (magazzino) potrebbe essere dovuta al fatto che esse sono posizionate al di sopra della sezione di taglio, e pertanto potrebbe non trattarsi di difformità.

Per quanto riguarda il corpo B, sarà cura dell'avente titolo reperire adeguato spazio da adibire a parcheggio pertinenziale all'abitazione. Verificato che il vigente P.I. (Tavola 2e "Centro Storico del Capoluogo" e repertorio normativo Nota1) consente un ampliamento fino a 250 metri cubi ma in un ambito diverso dal sedime del garage autorizzato con Concessione n. 1600 del 10.10.1996, a parere della scrivente l'interessato potrà realizzare il garage facendo domanda di ampliamento nell'ambito individuato dal P.I., o optare per soluzioni alternative la cui fattibilità dovrà essere verificata con un tecnico competente (ad es. domanda di variante al P.I. per traslare l'ambito, ristrutturazione del magazzino con ricavo di posti auto, vincolo a posto auto scoperto nell'area pertinenziale).

Stima di massima non probatoria dei costi: considerate le variabili in gioco, ai soli fini della quantificazione dell'importo per la sanatoria e la regolarizzazione delle difformità dei corpi A e C, si ipotizza un costo compreso tra € 5.000,00 e € 10.000,00, quindi indicativamente si determina un costo di **€ 7.500,00**. Per il corpo B, considerato che da un colloquio verbale con l'ufficio tecnico comunale il manufatto realizzato è considerato equiparabile ad una pavimentazione esterna, per la quale l'ufficio non ravvisa la necessità di una demolizione, non si prevedono costi di regolarizzazione.

La regolarizzazione è post vendita a cura e spese dell'acquirente. Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata (Capitolo 10).

La sanabilità e la spesa da sostenere per la regolarizzazione potranno essere definite precisamente soltanto dopo la presentazione delle pratiche edilizie all'ufficio tecnico comunale. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale applicato nella determinazione del valore di vendita forzata.

**CAP. 7**

**STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE**

**Debitore:** no.

Il certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Rossano Veneto attesta che dal 17.01.2000 l'esecutato non risulta più domiciliato all'indirizzo Via Stazione 8/A (ora 8/E). Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dalla signora XXXXXX (madre dell'esecutato), sulla base di contratto di comodato d'uso gratuito a favore di XXXXXX (padre dell'esecutato). Le utenze relative ad acqua, luce e gas sono intestate all'occupante.

**Locazione:** no.

**Comodato:** sì.

La sottoscritta ha inviato una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza, chiedendo la verifica di contratti di locazione e/o comodato d'uso, anche non rinnovati, stipulati dal proprietario per i beni pignorati. Il 22.07.2021 l'Agenzia delle Entrate - UT Bassano del Grappa ha risposto che risulta registrato il contratto di comodato 2016 serie 3 n. 4669. Il contratto è stato registrato il 29.12.2016 a favore di XXXXXX. L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che il comodatario risulta comunque deceduto nel 2019.

**Assegnazione al coniuge:** no.

**Affitto azienda:** no.

**Altro:** no

**Sine titolo:** no.

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

**CAP. 8**

**VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**

**Pertinenze:** sì.

L'area esterna pertinenza esclusiva dei beni in oggetto è così identificata: **Comune di ROSSANO VENETO (VI) – Catasto Fabbricati - Foglio 2, particella n. 1160 sub 1** Bene comune non censibile, Indirizzo Via Stazione n. 8/E piano T, e risulta identificata nell'elaborato planimetrico come comune ai subalterni 2 e 3 e alla p.lla 186 sub 6 (corte, giardino).

Si precisa che nell'atto di provenienza, compravendita n. 75735 rep. del 06.02.1990, la **particella n. 1162** è descritta come area scoperta strettamente pertinenziale alla p.lla n. 186 sub 6 (ex 186 sub 2 graff. 1160).

**Usufrutto, uso, abitazione:** no.

**Servitù:** nel ventennio non risultano trascrizioni di servitù. Come riportato nell'atto di provenienza: *“Gli immobili sono compravenduti nelle attuali condizioni di stato ed essere, con ogni inerente*

diritto, azione, ragione, adiacenza, pertinenza e servitù attiva e passiva”.

**Convenzioni edilizie:** no.

**Vincoli storico-artistici:** no.

**Contratti incidenti sull’attitudine edificatoria:** no.

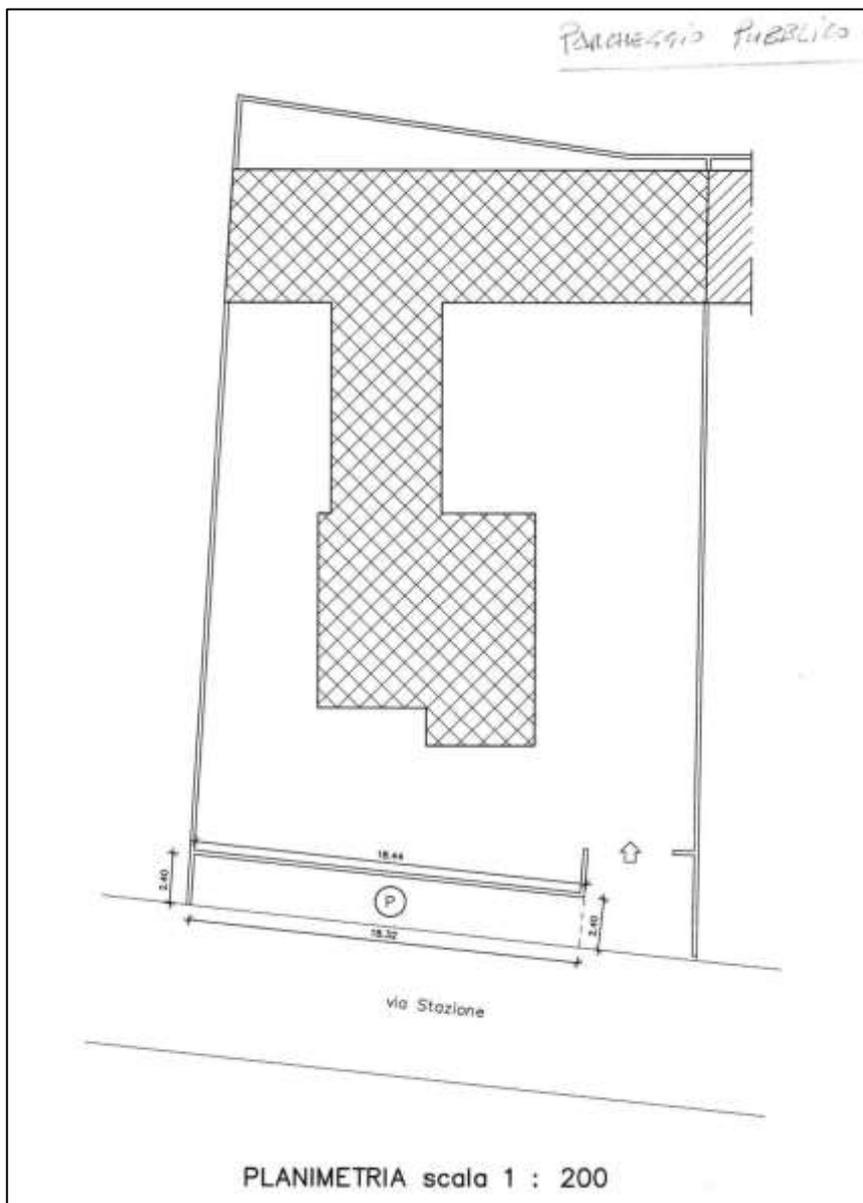
**Prelazione agraria:** no.

**Suolo demaniale:** no.

**Altri vincoli o oneri:** sì.

Una porzione di terreno di proprietà, dalla parte fronteggiante la strada pubblica, è gravata da:

**Costituzione di vincolo in data 02.10.1996 al n. 121.980 rep.** del notaio Alessandro Todescan in Bassano del Grappa, ivi trascritto il 23.10.1996 ai nn. 7182 R.G. / 5547 R.P.. Vincolo a destinazione di area a parcheggio ai sensi dell’art. 8 punto 5 delle Norme di Attuazione di cui alla variante del PRG del Comune di Rossano Veneto, approvata con del. GRV n. 979 del 14.03.1996, gravante su mq. 44,11 della p.lla n. 1160 al Foglio 2 del Catasto Terreni e precisamente sulla porzione che risulta nella planimetria allegata all’atto.



Planimetria allegata all’atto

La costituzione del suddetto vincolo sarà valida fino alla variazione della normativa urbanistica fatta relazione agli immobili in oggetto.

Con la presente relazione si segnala all'acquirente l'esistenza del vincolo e l'onere derivante da esso (realizzazione del parcheggio ad uso pubblico o la sua eventuale monetizzazione). Dall'epoca di costituzione del vincolo ad oggi sono entrati in vigore nuovi strumenti di pianificazione urbanistica (PAT e Piano degli Interventi), sarà cura dell'acquirente verificare se l'individuazione della superficie vincolata sia ancora valida.

**Censo, livello o uso civico:** non risultano.

**Oneri condominiali** e arretrati degli ultimi due anni: l'abitazione non fa parte di un condominio.

**Rapporti con eventuali ipoteche** (art. 2812 c.c.): no.

**CAP. 9**

**TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Iscrizioni:**

**1** - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito, iscritta presso A.E. di Bassano del Grappa in data **12.11.2007** ai nn. 12657 R.G. / 3158 R.P. a favore di:

- **XXXXXX** con sede in Romano d'Ezzelino (VI) c.f. ----,

contro:

- **XXXXXX** con sede in Rosà c.f. ----,

derivante da atto notarile pubblico stipulato in data 02.11.2007 a firma di notaio Alessandro Todescan, Rep. n. 184053 / Racc. n. 40324.

Capitale Euro 300.000,00 - Importo totale Euro 450.000,00.

Immobili colpiti per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Rossano Veneto Catasto Fabbricati Foglio 2 p.lla 186 sub 6.

Rossano Veneto Catasto Fabbricati Foglio 2 p.lla 1160 sub 2.

Rossano Veneto Catasto Fabbricati Foglio 2 p.lla 1160 sub 3.

Rossano Veneto Catasto Fabbricati Foglio 2 p.lla 1160 sub 1.

**2** - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito, iscritta presso A.E. di Bassano del Grappa in data **13.02.2008** ai nn. 1407 R.G. / 283 R.P. a favore di:

- **XXXXXX** con sede in Romano d'Ezzelino (VI) c.f. ----,

contro:

- **XXXXXX** nato a Bassano del Grappa (VI) il ---- c.f. ----,

derivante da atto notarile pubblico stipulato in data 02.11.2007 a firma di notaio Alessandro Todescan, Rep. n. 184053 / Racc. n. 40324.

Capitale Euro 300.000,00 - Importo totale Euro 450.000,00.

Immobili colpiti per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Rossano Veneto Catasto Fabbricati Foglio 2 p.lla 186 sub 6.

Rossano Veneto Catasto Fabbricati Foglio 2 p.lla 1160 sub 2.

Rossano Veneto Catasto Fabbricati Foglio 2 p.lla 1160 sub 3.

Rossano Veneto Catasto Fabbricati Foglio 2 p.lla 1160 sub 1.

Sezione D: “[...] Si precisa che la presente è a rettifica della precedente in quanto la società è solo debitrice e non datrice di ipoteca”.

**3** - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta presso A.E. di Bassano del Grappa in data **18.02.2021** ai nn. 1610 R.G. / 225 R.P. a favore di:

- **XXXXXX** nato il ---- a Bressanone.Brixen (BZ) c.f. ----, contro:
- **XXXXXX** nato a Bassano del Grappa (VI) il ---- c.f. ----, in forza di decreto ingiuntivo del 24.09.2020 n. 2199/2020 Rep. emesso dal Tribunale di Vicenza. Capitale Euro 112.958,20 - Importo totale Euro 130.000,00. Immobili colpiti per il diritto di proprietà per la quota di 1/1: Rossano Veneto Catasto Fabbricati Foglio 2 p.lla 186 sub 6. Rossano Veneto Catasto Fabbricati Foglio 2 p.lla 1160 sub 2. Rossano Veneto Catasto Fabbricati Foglio 2 p.lla 1160 sub 3.

#### **Trascrizioni:**

**1** - Trascrizione presso A.E. di Bassano del Grappa in data **07.04.2021** ai nn. 3516 R.G. / 2488 R.P. a favore di:

- **XXXXXX** nato il ---- a Bressanone.Brixen (BZ) c.f. ----, contro:
- **XXXXXX** nato a Bassano del Grappa (VI) il ---- c.f. ----, derivante da Verbale di **Pignoramento immobili** di data 10.03.2021 n. rep. 1127/2021 ufficiale giudiziario di Vicenza. Immobili colpiti per il diritto di proprietà per la quota di 1/1: Rossano Veneto Catasto Fabbricati Foglio 2 p.lla 186 sub 6. Rossano Veneto Catasto Fabbricati Foglio 2 p.lla 1160 sub 2. Rossano Veneto Catasto Fabbricati Foglio 2 p.lla 1160 sub 3.

**2** - Trascrizione presso A.E. di Bassano del Grappa in data **02.02.2023** ai nn. 1151 R.G. / 769 R.P. a favore di:

- **XXXXXX - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Longare (VI) c.f. 01405390244, contro:
- **XXXXXX** nato a Bassano del Grappa (VI) il ---- c.f. ----, derivante da Verbale di **Pignoramento immobili** di data 17.01.2023 n. rep. 9 ufficiali giudiziari di Vicenza. Immobili colpiti per il diritto di proprietà per la quota di 1/1: Rossano Veneto Catasto Terreni Foglio 2 p.lla 1162.

## **CAP. 10**

## **VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE**

### **CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

#### *Premesse*

*Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach - M.C.A.), il metodo finanziario (Income Approach) e il metodo dei costi (Cost Approach).*

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA) + Sistema generale di stima.**

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche. Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il M.C.A. si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Per le caratteristiche quantitative per le quali esiste un'indicazione nel mercato si adotta il M.C.A., mentre per le altre caratteristiche si utilizza il metodo di calcolo complesso denominato Sistema generale di stima.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- raccolta dati il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- scelta delle caratteristiche immobiliari quantitative da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- costruzione della tabella dei prezzi corretti e verifica tramite calcolo della divergenza;
- individuazione delle caratteristiche qualitative e costruzione della relativa tabella dati;
- realizzazione del sistema di stima e calcolo matriciale del valore di stima;
- sintesi di stima.

### **OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

Innanzitutto alcune considerazioni sull'andamento demografico del Comune di Rossano Veneto, fattore importante da considerare nel settore immobiliare in quanto alla variazione del numero di abitanti corrisponde una variazione della domanda di attività, in particolare di abitazioni.

Con una popolazione di 8.151 abitanti (30.11.2020), l'andamento demografico a Rossano Veneto mostra una crescita modesta ma costante nell'ultimo ventennio, dato che dovrebbe tradursi in una discreta domanda abitativa da parte del mercato locale e in una certa stabilità delle quotazioni immobiliari nel lungo termine. I dati statistici indicano per quasi la metà dello stock abitativo in Rossano Veneto una dimensione media delle abitazioni di 6 e più vani, ossia una dimensione medio-grande, particolarmente appetibile dalle famiglie.

I dati immobiliari nazionali più recenti offerti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sono riportati nell'indagine trimestrale sul mercato delle abitazioni "Residenziale Statistiche IV trimestre 2022" pubblicata in data 9 marzo 2023 e "Non residenziale Statistiche IV trimestre 2022" pubblicata in data 9 marzo 2023.

Residenziale: l'indicatore ciclico coincidente Ita-coin, elaborato dalla Banca d'Italia e che misura la dinamica di fondo dell'economia italiana, nel quarto trimestre del 2022 rimane in campo negativo, in linea con il rallentamento della crescita del PIL.

In Italia secondo l'ISTAT i prezzi delle abitazioni nel terzo trimestre del 2022 mostrano un tasso tendenziale di crescita +3,0% rispetto al terzo trimestre del 2021. La crescita tendenziale è da attribuirsi sia ai prezzi delle abitazioni nuove, sia ai prezzi delle abitazioni esistenti. Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è aumentato per il secondo trimestre consecutivo (all'8,8%, da 8,4% nella precedente rilevazione), mentre i tempi di vendita sono risultati in lieve risalita (a 6,1 mesi da 5,9).

Nel quarto trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale inverte il segno e registra una diminuzione. Le perdite nei comuni minori del Nord-Est registrano un tasso negativo del -4,1%. Per quanto attiene alla superficie delle abitazioni, sempre nell'area territoriale Nord-Est le classi dimensionali maggiormente compravendute nel quarto trimestre 2022 sono quelle da 50 a 85 m<sup>2</sup> (27,8%) e da 85 a 115 m<sup>2</sup> (27,6%), mentre la classe oltre i 145 m<sup>2</sup> registra il 21,7% sul totale (tale dato è il maggiore a livello nazionale, a conferma della propensione nel Nord-Est per l'acquisto di ville e villini).

Gli acquisti delle persone fisiche PF hanno riguardato nel quarto trimestre 2022 circa il 95,3% del totale del NTN (numero di transazioni normalizzate). La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa" è pari al 63,2% delle unità acquistate dalle PF, in diminuzione rispetto all'anno precedente. Registra una flessione anche la quota degli acquisti di abitazioni finanziati con mutui ipotecari, 42,8% a fronte del 49,3% del trimestre precedente. Gioca certamente un ruolo importante in questo contesto il tasso medio di interesse stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, che aumenta ancora in questo quarto trimestre 2022, portandosi al 3,34%, 86 punti base in più del trimestre precedente, 153 punti base in più in un anno.

Non residenziale: la contrazione delle compravendite colpisce anche il settore produttivo che, per la prima volta, dopo due anni di crescita ininterrotta, nel 2022 presenta un dato negativo. In particolare, è il Nord-Est a subire il calo maggiore (-13,8% rispetto allo stesso trimestre 2021). Il settore non residenziale presenta, a differenza di quello abitativo, una complessità di trattamento dei dati maggiore, sia a causa della sua estrema eterogeneità tipologica, sia per il fatto che la classificazione catastale, essendo orientata ai fini della determinazione della rendita, presenta diffuse promiscuità all'interno di ciascuna categoria.

A livello regionale, il 3 giugno 2022 OMI ha pubblicato le "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Veneto". L'indagine analizza la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Vicenza, suddivisa in macroaree, costituite da aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

Secondo tale rapporto, dopo la flessione del numero delle transazioni del 2020 (-5,7%), la provincia vicentina registra un consistente incremento delle NTN (+28,6%), con dati positivi estesi a tutte le macroaree, per le quali però si conferma il generale un andamento ancora negativo delle quotazioni medie (-0,8%).

La superficie totale normalizzata media (STN) delle unità immobiliari vendute nell'intera provincia è risultata pari a 128,10 m<sup>2</sup>, con un incremento dello 0,5% rispetto a quella registrata nel 2020.

Nel 2021, le quotazioni dell'intera provincia hanno subito, rispetto al 2020, una flessione media del -4,3%. Nello specifico, per la macroarea OMI "Bassano del Grappa" in cui è inserito il Comune di Rossano Veneto, si è registrato un aumento dei volumi di vendita nel periodo 2021 pari a +29,8%. Per quanto riguarda i prezzi invece, in tale macroarea le quotazioni immobiliari registrano un andamento stazionario, con una variazione pari a -0,1%.

(fonti: Pubblicazioni OMI, "Residenziale - Statistiche IV trimestre 2022", "Non residenziale - Statistiche IV trimestre 2022", "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Veneto - 3 giugno 2021).

Per quanto riguarda i prezzi unitari, la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI online fornisce dati più specifici e aggiornati.

Per Rossano Veneto - zona B1 Centrale - destinazione residenziale - **Ville e Villini - stato conservativo ottimo** (per il 2021 e 2022 manca lo stato conservativo normale), abbiamo:

*Rilevazione 2° semestre 2021: min. 1.200 €/m<sup>2</sup> - max. 1.550 €/m<sup>2</sup>*

***Rilevazione 2° semestre 2022: min. 1.200 €/m<sup>2</sup> - max. 1.600 €/m<sup>2</sup>***

da cui si ricava che secondo OMI l'andamento dei prezzi in zona è in leggero aumento del **+1,8%**.

Sempre a Rossano Veneto per la destinazione produttiva sono presenti prezzi soltanto per la tipologia laboratori, mentre per la tipologia capannoni/magazzini non sono presenti dati.

La Camera di Commercio di Vicenza indica per gli immobili compravenduti a ROSSANO VENETO - Zona unica, i seguenti prezzi unitari:

*Nuovo o ristrutturato a nuovo:*

*Rilevazione prezzi 2020: min. 975 €/m<sup>2</sup> - max. 1.175 €/m<sup>2</sup>*

*Rilevazione prezzi 2021: min. 975 €/m<sup>2</sup> - max. 1.200 €/m*

*Appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici):*

*Rilevazione prezzi 2020: min. 350 €/m<sup>2</sup> - max. 525 €/m<sup>2</sup>*

*Rilevazione prezzi 2021: min. 350 €/m<sup>2</sup> - max. 550 €/m*

da cui si ricava che anche secondo la Camera di Commercio l'andamento dei prezzi in zona è leggermente in aumento, variabile tra **+1,2%** e **+2,9%**.

(fonti: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza, "Rilevazione dei valori dei beni immobili residenziali Relativa all'anno 2019" stampato ad aprile 2020 e "Rilevazione dei valori dei beni immobili residenziali Relativa all'anno 2020" stampato ad aprile 2021).

Venendo ai prezzi offerti (c.d. Asking Prices), su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) troviamo 7 annunci di case indipendenti in vendita a Rossano Veneto. Secondo tale sito, ad aprile 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **1.028 €/m<sup>2</sup>**, con una diminuzione del 9,75% rispetto ad aprile 2022 (1.139 €/m<sup>2</sup>). I dati ricavati dal web vanno considerati con cautela: trattandosi della media degli annunci pubblicati sui siti, essi non tengono conto delle caratteristiche immobiliari quali la tipologia, lo stato di conservazione, l'ubicazione, tutti fattori che influiscono in modo significativo sul valore di mercato. Inoltre, per tenere in considerazione il fatto che il prezzo richiesto è in genere più alto di quello di mercato, tutti i valori rilevati negli annunci dovrebbero essere diminuiti di una percentuale di sconto compresa tra il 5% e il 10%.

Gli immobili in esame, abitazione in villino e magazzino, facendo parte di un unico compendio che la sottoscritta reputa non comodamente divisibile, sono stati comparati con immobili di analoghe caratteristiche, ossia abitazioni indipendenti con area scoperta esclusiva e depositi/magazzini pertinenziali. Per quanto riguarda l'unità in fase di costruzione, essa è stata assimilata all'area scoperta pertinenziale all'abitazione, a motivo delle considerazioni già espresse al Capitolo 3 circa lo stato di avanzamento dei lavori, e al Capitolo 6 circa l'incertezza riguardo la possibilità di proseguire la costruzione sullo stesso sedime, motivi che portano a non attribuire un valore economico al manufatto descritto come p.lla n. 1160 sub 3, al di fuori del valore dell'area di sedime.

Rilevazione del segmento di mercato del Subject:

- localizzazione: ROSSANO VENETO (VI) in zona OMI B1/Centrale ambito caratterizzato dalla presenza di edilizia recente, privo di edifici di interesse storico-architettonico-ambientale
- tipo di contratto: compravendita immobiliare
- destinazione attuale: residenziale con accessori
- highest and Best Use (HBU): residenziale con possibilità di usi sostitutivi e complementari (es. casa-studio, casa-laboratorio).

- tipologia immobiliare: edificio indipendente unifamiliare con accessori e pertinenze.
- tipologia edilizia: villino a un piano f.t. e un piano interrato con struttura portante in muratura, finiture livello medio; magazzino a un piano f.t. con struttura portante in muratura, finiture livello minimo.
- dimensione: medio-grande.
- caratteri della domanda e dell'offerta: famiglie per cambio di abitazione, investitori per ristrutturazione e vendita.
- forma di mercato: concorrenza monopolistica, mercato dell'usato
- livello di prezzo: stazionarietà dei prezzi.

I contratti ricercati sono atti di compravendita stipulati in tempi recenti, ossia negli ultimi 24 mesi. La ricerca delle compravendite è stata estesa ai fogli catastali 2, 3, 4, 5, 7 del Comune di Rossano Veneto. Si sono così reperite 3 compravendite di abitazioni indipendenti con area scoperta esclusiva e depositi/magazzini pertinenziali.

Le schede descrittive complete degli immobili sono contenute negli Allegati.

**Comparabile A:** atto di compravendita del 29.12.2022 n. 16508 Rep. Notaio Michele Dal Maso in Rossano Veneto, trascritto a Vicenza il 17.01.2023 ai nn. 481 R.G. / 328 R.P., prezzo € 102.000,00. Fabbricato unifamiliare con area scoperta esclusiva e depositi, costruzione 1950. Censita a Rossano Veneto C.F. Fg. 3 p.lle 416 sub 5 cat. A/3, sub 8 cat. C/2, p.lla 2720 cat. C/2.

**Comparabile B:** atto di compravendita del 29.12.2022 n. 23743 Rep. Notaio Michele Gambino in Bassano del Grappa, trascritto a Vicenza il 30.12.2022 ai nn. 13594 R.G. / 9675 R.P., prezzo € 230.000,00. Abitazione in villino con area esterna esclusiva, autorimessa e deposito, costruzione 1973, abitabilità 1979. Censita a Rossano Veneto C.F. Fg. 3 p.lle 309 sub 5 graf. sub 6 cat. A/7, sub 3 cat. C/6, sub 7 graff. sub 8 cat. C/2.

**Comparabile C:** atto di compravendita del 14.10.2021 n. 6405 Rep. notaio Silvia Artoni in Rosà, trascritto a Vicenza il 19.10.2021 ai nn. 10761 R.G. / 7628 R.P., prezzo € 160.000,00 Fabbricato unifamiliare con area esterna esclusiva, autorimessa e deposito, costruzione ante '67, abitabilità 1962. Censita a Rossano Veneto C.F. Fg. 4 p.lle 1288 sub 3 cat. A/3, sub 4 cat. C/2, sub 2 cat. C/6.

#### **Procedimento di Valutazione:**

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (**SEL**) sulla base degli atti notarili e delle planimetrie catastali;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

Il **saggio annuo di svalutazione/rivalutazione** del prezzo è ricavato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

TABELLA DEI DATI				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Ubicazione	V.le Monte Grappa, 26	Via Rocchi, 32	Via Martiri del Grappa, 19	Via Stazione, 8/E
Prezzo totale (euro)	€ 102.000,00	€ 230.000,00	€ 160.000,00	
Data (mesi)	29/12/2022	29/12/2022	14/10/2021	17/05/2023
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	81,00	152,00	181,00	93,90
Superficie balconi (m <sup>2</sup> ) BAL	0,00	16,00	13,00	0,00
Sup accessori H. 2,70 (m2) ACC	0,00	0,00	0,00	90,00
Sup accessori v.p.(m <sup>2</sup> ) ACC	81,00	155,00	4,40	0,00
Sup Giardino Esclus al 10% (m <sup>2</sup> ) SUE	81,00	152,00	181,00	93,90
Sup Giardino Esclus al 2% (m <sup>2</sup> ) SUE	545,00	3523,00	793,00	544,00
Soffitta H>1,50 (m <sup>2</sup> ) SOFF	81,00	0,00	0,00	0,00
Acc. Non comunicanti v.p. (m <sup>2</sup> ) ACN	187,00	75,00	133,00	141,60
Porticato (m <sup>2</sup> ) POR	0,00	7,00	15,00	9,20
Autorimessa (m <sup>2</sup> ) AUT	0,00	25,00	36,00	0,00
Tipologia villino TIP	0	1	0	1
Dotazione Impianti IMP	0	1	1	2
Servizi igienici SER	2	2	1	1
Livello di Piano LIV	3	2	3	2
Classe energetica APE *	1	1	1	3
Manutenzione STM **	1	2	2	3
<b>Superficie commerciale</b>	<b>227,75</b>	<b>356,16</b>	<b>281,16</b>	<b>213,09</b>

\* 1= G 2= F 3= E 4= D 5= C 6= B 7= A

\*\* 1 pessimo 2 scadente 3 medio 4 buono 5 ottimo

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione/rivalutazione del prezzo (da OMI)	1,8%
Rapporto mercantile superficie vani principali	100%
Rapporto mercantile balconi	30%
Rapporto mercantile vani accessori comunicanti con v.p., H 2,70	67%
Rapporto mercantile vani accessori comunicanti con v.p.	50%
Rapporto mercantile area esterna esclusiva al 10% (fino a sup. principale)	10%
Rapporto mercantile area esterna esclusiva al 2% (eccedenza)	2%
Rapporto mercantile autorimesse	60%
Rapporto mercantile portici/tettoie	35%
Rapporto mercantile accessori non comunicanti con v.p.	25%
Rapporto mercantile soffitte con H minima 1,50	50%
Costo intervento da un livello al successivo	€ 20.000,00
Costo di intervento per un bagno	€ 8.000,00
Saggio del livello di piano	1%
Saggio del livello di piano (senza ascensore)	-1%

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data (DAT) A	153,00	€/mese	
Prezzo data (DAT) B	345,00	€/mese	
Prezzo data (DAT) C	240,00	€/mese	
Prezzo sup. princ. A	447,86	€/m <sup>2</sup>	<b>Prezzo MARGINALE</b>
Prezzo sup. princ. B	645,78	€/m <sup>2</sup>	<b>€ 447,86</b>
Prezzo sup. princ. C	569,07	€/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo balconi/terrazze (BAL)	134,36	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo annesso accessori comunicanti (ACC) H2,70	300,07	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo annesso accessori comunicanti (ACC)	223,93	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo area esterna esclusiva (SUE) fino a sup. princ.	44,79	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo area esterna esclusiva (SUE) eccedenza	8,96	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo autorimesse (AUT)	223,93	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo portici/tettoie (POR)	156,75	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo accessori non comunicanti (ACN)	111,96	€/m <sup>2</sup>	
Prezzo soffitte H>1,50 (SOF)	223,93	€/m <sup>2</sup>	
Livello di piano A	-1.020,00	€	
Livello di piano B	-2.300,00	€	
Livello di piano C	-1.600,00	€	
Servizi igienici: si è considerato una vita utile n di anni 35 e vetustà t di anni 20, da cui $Ct = C * (1 - t/n)$	3.428,57	€/servizio	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale		€ 102.000,00		€ 230.000,00		€ 160.000,00	-
Data (mesi)	4,63	€ 708,90	4,63	€ 1.598,50	19,33	€ 4.640,00	
SUP (m <sup>2</sup> )	81,00	€ 5.777,39	152,00	<b>-€ 26.020,64</b>	181,00	<b>-€ 39.008,56</b>	93,90
BAL	0,00	€ 0,00	16,00	<b>-€ 2.149,73</b>	13,00	<b>-€ 1.746,65</b>	0,00
ACC H 2,70	0,00	€ 27.005,93	0,00	€ 27.005,93	0,00	€ 27.005,93	90,00
ACC	81,00	<b>-€ 18.138,31</b>	155,00	<b>-€ 34.709,11</b>	4,40	<b>-€ 985,29</b>	0,00
SUE 10%	81,00	€ 577,74	152,00	<b>-€ 2.602,06</b>	181,00	<b>-€ 3.900,86</b>	93,90
SUE 2%	545,00	<b>-€ 8,96</b>	3523,00	<b>-€ 26.683,47</b>	793,00	<b>-€ 2.230,34</b>	544,00
SOF	81,00	<b>-€ 18.138,31</b>	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
ACN	187,00	<b>-€ 5.083,21</b>	75,00	€ 7.456,86	133,00	€ 962,90	141,60
POR	0,00	€ 1.442,11	7,00	€ 344,85	15,00	<b>-€ 909,15</b>	9,20
AUT	0,00	€ 0,00	25,00	<b>-€ 6.717,89</b>	36,00	<b>-€ 9.673,77</b>	0,00
SER	2,00	<b>-€ 3.428,57</b>	2,00	<b>-€ 3.428,57</b>	1,00	€ 0,00	1,00
LIV	3,00	€ 1.020,00	2,00	€ 0,00	3,00	€ 1.600,00	2,00
TIP	0,00		1,00		0,00		1,00
IMP	0,00		1,00		1,00		2,00
APE	1,00		1,00		1,00		3,00
STM	1,00	€ 40.000,00	2,00	€ 20.000,00	2,00	€ 20.000,00	3,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>		€ 133.734,71		€ 184.094,67		€ 155.754,20	

Verifica attendibilità del valore di stima:

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C: € 157.603,68

$$\text{Divergenza} = \frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}} * 100 = \frac{€ (184.094,67 - 133.734,71)}{€ 133.734,71} * 100 = 37,66\% < 5,0\% \quad \text{FALSO}$$

La divergenza calcolata fra i prezzi corretti dei comparabili, sia presi complessivamente che a due a due, è superiore al 5 %. Il test di verifica NON viene superato poiché i prezzi corretti differenziano per effetto delle caratteristiche qualitative. Si procede con il Sistema generale di stima.

SISTEMA DI STIMA				
Caratteristiche qualitative considerate:				
Tipologia edilizia (TIP) : 0= cat. A/2 e A/3 ; 1= cat. A/7				
Livello dotazione impianti abitazione (IMP) : 0= scarso; 1= sufficiente; 2= discreto; 3= impianti recenti				
Dati:				
Caratteristica	Comparable A	Comparable B	Comparable C	Subject
Prezzo corretto	€ 133.734,71	€ 184.094,67	€ 155.754,20	incognita
TIP	0	1	0	1
IMP	0	1	1	2
MATRICE DELLE DIFFERENZE				
	costante	TIP	IMP	
Comparable A	1	-1	-2	
Comparable B	1	0	-1	
Comparable C	1	-1	-1	
MATRICE INVERSA				
	costante	TIP	IMP	
Comparable A	-1	1	1	
Comparable B	0	1	-1	
Comparable C	-1	0	1	
MATRICE DEL PRODOTTO				
Prezzi corretti dall'M.C.A.		Prezzi corretti dal Sistema di Stima		
Comparable A:	€ 133.734,71	Valore di stima:	€ 206.114,17	
Comparable B:	€ 184.094,67	TIP:	€ 28.340,47	
Comparable C:	€ 155.754,20	IMP:	€ 22.019,50	

	Comparable A		Comparable B		Comparable C	
Prezzo totale	€ 133.734,71		€ 184.094,67		€ 155.754,20	
	Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento
TIP	1	28.340,47	0	0,00	1	28.340,47
IMP	2	44.038,99	1	22.019,50	1	22.019,50
<b>Prezzo corretto</b>	€ 206.114,17		€ 206.114,17		€ 206.114,17	

Valore del Subject con MCA corretto dal Sistema generale di stima = € 206.114,17

Si determina così che il più probabile Valore di mercato (OMV) del presente lotto è pari a:

**€ 206.114,17 arrotondato a € 206.000,00.**

## ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il più probabile valore di mercato come sopra determinato deve essere corretto per tenere conto dei seguenti costi:

Costi per regolarizzazione catastale.....	€ 3.500,00
Costi per regolarizzazione urbanistico - edilizia.....	€ 7.500,00

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare. Le principali differenze si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- assenza di garanzia postuma e di garanzia sulla presenza di vizi occulti.

Inoltre si richiamano:

- le considerazioni svolte nel Capitolo 6 circa le difformità e la difficoltà nel determinare a priori i costi delle sanatorie, che potrebbero comportare costi non previsti;
- le considerazioni svolte nel Capitolo 6 circa l'onere in capo all'acquirente di reperire adeguato spazio da adibire a parcheggio pertinenziale all'abitazione;
- le considerazioni svolte nel Capitolo 8 circa il vincolo a destinazione di area a parcheggio.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, si ritiene congruo applicare una **riduzione del 20%** al valore in libero mercato attribuito agli immobili.

### SINTESI CONCLUSIVA

Valore in libero mercato (OMV) .....	€ 206.000,00
<b>Riduzioni e adeguamenti di stima:</b>	
Ribasso applicato per vendita forzata -20%.....	€ 41.200,00
Costi per regolarizzazione urbanistico - edilizia .....	€ 7.500,00
Costi per regolarizzazione catastale .....	€ 3.500,00

**Valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni,**

**nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 153.800,00 arrotondato a .... € 154.000,00**

### Confronto con le aggiudicazioni passate:

I dati forniti da **Astalegale S.p.a.** consistono in 50 lotti venduti a Rossano Veneto tra il 2016 e il 2023. Selezionando le vendite di immobili residenziali di cui sono noti tutti i dati necessari alla statistica (consistenza, valore di vendita forzata, numero di esperimenti, prezzo di aggiudicazione) ed escludendo gli immobili allo stato grezzo, si sono analizzate 12 vendite. Allo stesso modo si sono ricercati i dati relativi a vendite di immobili ad uso magazzino, non trovando immobili simili.

Di seguito i risultati della statistica:

IMMOBILI AGGIUDICATI 2016 - 2023 A ROSSANO VENETO - RESIDENZIALI										
N. RGE	Bene	Sup. Mq.	Indirizzo	Prezzo di mercato	Valore Perizia	N. Aste	Data Asta1	Prezzo Base	Offerta minima	Prezzo aggiudic.
4/2015	Appartamento	73,00	Via RAMON 76/A int. 10		45.000,00	2	2016	36.000,00		<b>36.000,00</b>
4/2015	Appartamento	70,00	Via RAMON 76/A int. 6		43.000,00	2	2016	34.400,00		<b>34.400,00</b>
204/2015	Appartamento	95,00	Via Bachelet, 6		69.000,00	3	2019	38.900,00	29.175,00	<b>46.000,00</b>
218/2015	Appartamento	82,20	Via Don Gaspare Marangon 1		83.000,00	2	2018	62.300,00	46.725,00	<b>46.725,00</b>
218/2015	Abitazione	377,63	Via Don Gaspare Marangon 2	218.000,00	157.000,00	6	2019	37.400,00	28.050,00	<b>45.500,00</b>
718/2015	Appartamento	95,58	Via Bassano 44/A	36.260,00	28.000,00	1	2019	28.400,00	21.300,00	<b>21.300,00</b>
718/2015	Appartamento	50,98	Via Bassano 46	24.990,00	21.000,00	4	2021	15.825,00	11.869,00	<b>19.000,00</b>
718/2015	Appartamento	181,37	Via Bassano 44/B	122.990,00	101.500,00	1	2019	103.600,00	77.700,00	<b>77.700,00</b>
668/2016	Abitazione	176,92	Via Ramon 41/G	168.216,66	154.800,00	4	2021	116.100,00	87.100,00	<b>143.000,00</b>
668/2016	Abitazione	151,64	Quartiere Diaz 22		81.000,00	1	2019	81.000,00	60.750,00	<b>62.000,00</b>
497/2019	Appartamento	186,00	Via A. De Gasperi 33		101.000,00	1	2021	101.000,00	75.750,00	<b>75.750,00</b>
249/2021	Abitazione	350,12	Via A. Diaz 32		144.000,00	1	2023	144.000,00	108.000,00	<b>157.000,00</b>

<b>Valore medio tentativi d'asta:</b>	n.	<b>2,33</b>
<b>Valore medio di perizia</b>	€	<b>85.692,00</b>
<b>Valore medio di aggiudicazione</b>	€	<b>63.698,00</b>
<b>Valore medio unitario di perizia (sup. commerciale)</b>	€/mq	<b>544,00</b>
<b>Valore medio unitario di aggiudicazione (sup. commerciale)</b>	€/mq	<b>404,00</b>
<b>Valore di perizia / Prezzo di aggiudicazione</b>		<b>74,3%</b>
<b>Ribasso</b>		<b>25,7%</b>

### Confronto con trasferimenti pregressi:

Il confronto non è possibile in quanto il fabbricato residenziale è stato costruito in epoca successiva agli atti di acquisto in capo all'esecutato.

### Giudizio di vendibilità:

La posizione del compendio all'interno di un quartiere centrale residenziale tranquillo, ben servito, e la tipologia dell'abitazione unifamiliare con area scoperta esclusiva, sono fattori attrattivi per il mercato immobiliare. Tuttavia la presenza di alcuni oneri di non immediata quantificazione a carico dei futuri acquirenti, quali la realizzazione dei parcheggi e i lavori per la ristrutturazione del magazzino, riducono l'appetibilità dei beni. Per questi motivi si esprime un giudizio di vendibilità sufficiente.

Possibili acquirenti interessati: non si è a conoscenza di acquirenti interessati.

**Forme di pubblicità:** annunci immobiliari su siti internet quali [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.aste.com](http://www.aste.com), agenzie immobiliari locali, cartello sulla recinzione.

**CAP. 11****LOTTI****Opportunità di divisione in lotti:**

Il compendio è formato da un'abitazione in villino e da un magazzino, posti in corpi di fabbrica separati. I due fabbricati hanno accesso carrabile comune dalla strada pubblica ed hanno in comune l'area scoperta catastalmente identificata con la particella n. 1160 sub 1, pertanto il compendio potrebbe essere diviso mediante idoneo frazionamento del sub 1 bene comune non censibile. Fatte tutte le dovute considerazioni, si ritiene però opportuno mantenere un unico lotto per non pregiudicare la possibilità futura da parte degli aventi titolo di costruire il garage pertinenziale dell'abitazione sul sedime già individuato a livello urbanistico nell'area compresa tra l'abitazione ed il magazzino.

**Composizione e valore:**

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di un'abitazione in villino unifamiliare e di una porzione di fabbricato ad uso magazzino, in corpi di fabbrica distinti, compresa l'area scoperta esclusiva e un'unità in corso di definizione di cui è stata costruita solo una minima parte (destinazione di progetto: garage per 4 posti auto); il tutto ubicato in Rossano Veneto (VI), Via Stazione n. 8/E. L'abitazione al piano interrato è composta da corridoio, stireria, c.t./lavanderia, cantina, taverna e al piano terra da portico, cucina/soggiorno, corridoio, bagno, due camere, vano scala di collegamento al piano interrato; il magazzino è composto da unico vano ad uso magazzino. Sviluppa una superficie esterna lorda di m<sup>2</sup> 183,90 villino + m<sup>2</sup> 9,20 portico + m<sup>2</sup> 141,60 magazzino + m<sup>2</sup> 638,00 area scoperta esclusiva, pari a una superficie commerciale totale di m<sup>2</sup> 213,00. I beni pignorati sono identificati nel Catasto Fabbricati di Rossano Veneto al Foglio 2 p.lla n. 186 sub 6 Cat. C/2, p.lla n. 1160 sub 2 Cat. A/7, p.lla 1160 sub 3 Cat. F/4 e Catasto Terreni Foglio 2 p.lla n. 1162; rispetto al reale stato dei luoghi vi sono difformità catastali regolarizzabili mediante pratica di aggiornamento sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni. Rispetto ai titoli edilizi vi sono difformità edilizie sanabili e/o regolarizzabili come indicato al Capitolo 6. Per il fabbricato in corso di definizione allo stato attuale il P.I. non prevede la possibilità di proseguire la costruzione sullo stesso sedime; è altresì ammesso un ampliamento fino a 250 mc. su diverso sedime. **PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni e dei costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale: € 154.000,00.**

**CAP. 12****COMODA DIVISIBILITA'****Giudizio:**

No, l'esecutato è proprietario per l'intero dei beni pignorati.

**Separazione quota:** no.

**Divisione totale:** no.

**Valore quota:** no.

\* \* \* \*

Vicenza, 19 maggio 2023

L'esperto stimatore

*Arch. Michela Temolo*