



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**180/2023**



GIUDICE:

Dott.ssa Marialuisa Nitti

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 13/11/2023

creata con Tribù Office 6

**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Duccio Antonio Dinale**

CF:DNLDCN62M07A703R

con studio in MAROSTICA (VI) Via Dante Alighieri n. 5/3

telefono: 0424226415

fax: 0424226415

email: [duccio.dinale@alice.it](mailto:duccio.dinale@alice.it)

PEC: [duccio.dinale@pct.pecopen.it](mailto:duccio.dinale@pct.pecopen.it)

---

tecnico incaricato: Duccio Antonio Dinale

Pagina 1 di 18

# LOTTO 1

## SCHEMA SINTETICA ED INDICE

**Diritto** (cfr pag. 3-4, 6, 10-11, 15): 1/1 della piena proprietà

**Bene** (cfr pag. 3-5, 10-16): Fabbricato residenziale con locali accessori e terreno agricolo

**Ubicazione** (cfr pag. 3-4, 10-11, 14-15): Rosà, via Don G. Todesco n. 9

**Stato** (cfr pag. 3-4, 10-15): sufficiente

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 4-5, 11, 15):

N.C.E.U. di Rosà, Foglio 19°, Mappale n. 218 subb. 4 (Cat. A/7, Cl. 5, vani 10,5, Sct 291) e 5 (C/2, Cl. 3, 73 mq, Sct 88 mq)

N.C.T. di Rosà, Foglio 19°, Mappale n. 94 (Seminativo irriguo arborato)

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 9): nessuna

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 6-9): difformità edilizie e catastali, sanabili con un costo complessivo pari a €6.900,00

**Valore di stima** (cfr pag. 14, 16): €315.000,00

**Valore di vendita giudiziaria** (cfr pag. 17-18): €261.885,00

**Vendibilità** (cfr pag. 16-17): scarsa

**Pubblicità:** pubblicazione su siti internet specializzati, quali "Astalegale", "Aste On Line" e Tribunale di Vicenza, pubblicazione su "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

**Occupazione** (cfr pag. 5):

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 5): proprietario ed ex coniuge, con assegnazione della casa coniugale a seguito di Decreto di omologazione n. 3152/2018 del 23.02.2018 del Tribunale di Vicenza.

**Oneri** (cfr pag. 6): nessuno

**APE** (cfr pag. 13): sì

**Problemi** (cfr pag. 3, 8-10, 13-15):

- il fabbricato presenta difformità edilizie e catastali, sanabili;
- parte dei vani destinati a deposito attrezzi, ripostiglio e fienile (sub. 5) ricadono in proprietà di terzi ma vengono da sempre utilizzati dall'esecutato in quanto raggiungibili dalla sua proprietà, allo stesso modo, il vano destinato a deposito collocato a Nord del compendio, facente parte anch'esso del sub. 5, è raggiungibile solo attraverso la proprietà confinante e viene da questa utilizzato esclusivamente;
- uno dei due pozzi perdenti dell'abitazione è stato realizzato nel terreno adiacente al fabbricato, in proprietà di terzi;
- l'accesso al terreno di cui al Corpo B avviene attraverso un passaggio ricadente in proprietà di terzi, più precisamente nel mappale n. 95, terreno non di proprietà dell'esecutato.

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Il compendio oggetto di pignoramento consiste in una porzione di fabbricato terra-cielo, in parte destinato a residenza e in parte ad accessori agricoli, quali depositi e fienili, con area scoperta esclusiva (Corpo A) e da un terreno agricolo (Corpo B), che si sviluppa in adiacenza al fabbricato, verso Nord.

**Edificio residenziale con locali accessori** sito a ROSA' (VI) in Via Don G. Todesco n. 9, della superficie commerciale di **410,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

All'interno del fabbricato residenziale, che risulta essere identificato catastalmente come un'unica unità abitativa, sono stati ricavati due appartamenti, uno al piano terra e uno al piano primo: nel primo risiede l'esecutato, nel secondo l'ex coniuge con assegnazione della casa coniugale, affinché vi abiti con i figli, come da Decreto di omologazione che si allega.

Considerato che una divisione dei due appartamenti sarebbe possibile solamente con un considerevole aggravio di spese, in quanto sarebbe necessario predisporre idonea pratica edilizia per la divisione delle due unità residenziali, dividere tutti gli impianti presenti che risultano essere per la maggior parte comuni e riaccatastare gli immobili attribuendo a ciascuna unità un subalterno specifico, si ritiene di valutare ai fini della vendita giudiziaria l'immobile nel suo complesso.

Il fabbricato, composto da tre piani fuori terra con una porzione di piano interrato, nella parte residenziale e due piani fuori terra in quella agricola, è stato realizzato a partire dai primi anni settanta. L'accesso al bene, esclusivamente pedonale, avviene direttamente da Via Don G. Todesco attraverso un cancelletto metallico che consente di raggiungere l'area scoperta; da qui è possibile raggiungere il piano terra grazie all'ingresso al di sotto della terrazza e il piano primo grazie ad una scala esterna che conduce all'ingresso, posto a sud in corrispondenza del pianerottolo del vano scale. Il collegamento diretto tra i vari piani dell'abitazione è comunque consentito attraverso il vano scale interno, che collega tutti gli ambienti, dal piano interrato fino al piano secondo.

La porzione abitativa è così distribuita: cantina al piano interrato; al piano terra vi sono ingresso e ripostiglio centrali, vano scale e camera da letto verso Sud, disimpegno, lavanderia-centrale termica e servizio igienico verso Nord-Est, cucina e ulteriore vano utilizzato come camera verso Nord; al piano primo vi sono disimpegno e servizio igienico centrali, cucina verso Sud-Est, guardaroba, soggiorno e due camere da letto verso Nord, a servizio di tale piano vi è inoltre una terrazza raggiungibile dal disimpegno e dal guardaroba; al piano secondo vi sono un disimpegno centrale e due soffitte, allo stato grezzo.

La porzione agricola, collocata ad Ovest rispetto alla residenza, è composta da un deposito attrezzi e un ripostiglio al piano terra, raggiungibili attraverso il portico e da due fienili al piano primo, raggiungibili grazie alla terrazza a servizio dell'abitazione. Si precisa che catastalmente la proprietà comprenderebbe anche una porzione di deposito, a Nord dell'immobile, ma che tale porzione di vano, solo raggiungibile dalla proprietà confinante, viene utilizzato esclusivamente da quest'ultima. Una porzione di deposito attrezzi, di ripostiglio e dei due fienili, inoltre, ricade in proprietà di terzi (confinanti) ma risulta essere utilizzata esclusivamente dall'esecutato in quanto raggiungibile solamente attraverso i beni pignorati.

Esternamente, il bene dispone inoltre di un'area esterna, che si sviluppa a Sud e ad Est dell'immobile, in parte pavimentata e in parte destinata a giardino inerbito, di pertinenza del

fabbricato.

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta, nel suo complesso, in scarso stato di conservazione al piano terra e in sufficiente stato di conservazione al piano primo. Si segnalano: fenomeni di umidità di risalita lungo le pareti portanti al piano terra, sia internamente che esternamente; presenza di umidità negli intonaci interni al piano terra con conseguente formazione di muffe, alcuni distacchi d'intonaco ed esfoliazione della tinteggiatura in alcuni locali; presenza di muffe negli intonaci esterni dei prospetti Nord, Est ed Ovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani S1-T-1-2 e ha altezze interne variabili a seconda dei piani e dei locali.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 218 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7 (**abitazione in villino**), classe 5, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 291 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 287 mq; rendita 1.111,67 Euro; indirizzo catastale: Via Don Giuseppe Todesco n. 9; piano: S1-T-1-2; intestato

dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 -

Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'immobile confina a Nord con il terreno di cui al mappale n. 94, a Est e a Sud con pareti perimetrali del fabbricato e area scoperta comune alla porzione residenziale e ai locali accessori, di cui al sub. 1, a Ovest in parte con parete perimetrale del fabbricato e area scoperta di cui al sub. 1 e in parte con parete divisoria con l'unità di cui al sub. 5.

- foglio 19 particella 218 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2 (**depositi**), classe 3, consistenza 73 mq, superficie catastale totale 88 mq; rendita 120,64 Euro; indirizzo catastale: Via Don Giuseppe Todesco n. 9; piano: T-1; intestato a

dati derivanti da Variazione del

09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'unità confina a Nord con il terreno di cui al mappale n. 94, a Est in parte con parete divisoria con l'unità residenziale di cui al sub. 4 e in parte con l'area scoperta di cui al sub. 1, a Sud con parete perimetrale del fabbricato e area scoperta comune di cui al sub. 1 e a Ovest con il mappale n. 595. Nel suo complesso il mappale n. 210 del Foglio 19° del N.C.E.U. di Rosà confina a Nord con il mappale n. 94 (interessato dalla presente procedura), a Est con il mappale n. 95, a sud con strada pubblica Via Don G. Todesco e a Ovest con il mappale n. 595.

L'intero edificio si sviluppa in parte su due piani fuori terra (locali agricoli) e in parte su quattro piani, di cui tre fuori terra e uno interrato (residenza). L'Immobile è stato realizzato a partire dal 1972.

**B**

**Terreno agricolo** sito a ROSA' (VI) in Via Don G. Todesco, della superficie commerciale di **2.190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreno pianeggiante situato a Nord del fabbricato di cui al precedente Corpo A.

L'accesso all'area avviene, da più di sessant'anni, attraverso il terreno limitrofo di cui al mappale n. 95 (non oggetto di pignoramento) o attraverso i locali del fabbricato di cui al precedente Corpo A: per tale motivo si è ritenuto opportuno considerare tutti i beni pignorati come un unico Lotto.

L'area si presenta con forma regolare, in parte piantumata e in parte inerbita, in scarso stato di coltivazione.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 94 (catasto terreni), qualità **Seminativo Irriguo Arborato**, classe 2, superficie 2190 mq, reddito agrario 9,05 € reddito dominicale 18,10 € intestato a

dati

derivanti da Variazione del 01/10/2013 Pratica n. VI0209200 in atti dal 01/10/2013 Bonifica Identificativo catastale (n. 13337.1/2013).

---

Il terreno confina a Nord con i mappali nn. 1137 e 87, a Est con il mappale n. 95, a Sud con i mappali n. 595 e 218 (interessato dalla presente procedura) e a Ovest con i mappali nn. 635, 1113 e 1112.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.600,52 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 308.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 261.885,00
Data della valutazione:	13/11/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato al piano terra dal debitore esecutato e al primo piano come da Decreto di omologazione n. 3152/2018 del 23.02.2018 del Tribunale di Vicenza.

Il terreno e i locali agricoli risultano in disponibilità dell'esecutato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

assegnazione della casa coniugale come da Decreto di omologazione n. conol. 3152/2018 del 23/02/2018, R.G. n. 5547/2017.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Servitù di non edificare stipulata il 16/05/1972 a firma del Notaio Dott. Eugenio Ziliotto al n. 64.694 di repertorio, registrata a Bassano del Grappa il 17/05/1972 al n. 4293 Vol. 187, contro

La formalità è riferita al Bene allibrato al N.C.T. di Rosà, Sezione D, Foglio 5°, Mappali nn. 92 e 94, originario del terreno oggetto di pignoramento.

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/05/2012 a firma del Giudice di Pace di Bassano del Grappa al n. 1.418 di repertorio, iscritta il 12/09/2012 a Bassano del Grappa ai nn. 7.542 di R.G. e 969 di R.P., a favore  
derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: €15.000,00;

Importo capitale: €2.771,76.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/07/2013 a firma del Tribunale al n. 104/2013 di repertorio, iscritta il 21/12/2015 a Bassano del Grappa ai nn. 9.525 di R.G. e 1.604 di R.P., a favore di  
derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €13.852,48;

Importo capitale: €9.852,48.

La formalità è riferita solamente al bene allibrato al N.C.E.U. di Rosà, Foglio 19°, Mappale n. 218 subb. 4 e 5.

ipoteca **conc. amministrativa/riscossione**, stipulata il 25/05/2017 a firma di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. ai nn. 1.563/12.417 di repertorio, iscritta il 29/05/2017 a Bassano del Grappa ai nn. 4.668 di R.G. e 715 di R.P., a favore  
derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo.

Importo ipoteca: €228.174,64

Importo capitale: €114.087,32

La formalità è riferita solamente al bene allibrato al N.C.E.U. di Rosà, Foglio 19°, Mappale n. 218 subb. 4 e 5.

ipoteca **conc. amministrativa/riscossione** attiva, stipulata il 01/12/2017 a firma di Agenzia delle entrate - Riscossione ai nn. 1.893/12.417 di repertorio, iscritta il 12/12/2017 a Bassano del Grappa ai nn. 11.102 di R.G. e 1.792 di R.P., a favore  
derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: €292.133,42;

Importo capitale: €146.066,71.

ipoteca **conc. amministrativa/riscossione** attiva, stipulata il 21/06/2023 a firma di Agenzia delle entrate - Riscossione ai nn. 4.045/12.423 di repertorio, iscritta il 23/06/2023 a Bassano del Grappa ai nn. 6.405 di R.G. e 841 di R.P., a favore  
derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo.

Importo ipoteca: €100.792,02;

Importo capitale: €50.396,01.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento stipulato il 28/04/2023 a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Vicenza al n. 1.890 di repertorio, trascritto il 23/05/2023 a Bassano del Grappa ai nn. 5.207 di R.G. e 3.805 di R.P., a favore  
derivante da Verbale di

pignoramento immobili.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

---

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(dal 21/01/2008)

per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte della madre

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(dal 27/06/1983 fino al 12/07/2003)

, per la quota di 1/1 della nuda proprietà in forza di Atto di donazione stipulato il 27/06/1983 a firma del Notaio Dott. Rinaldo Rinaldi al n. 79.111 di repertorio, trascritto il 21/07/1983 a Bassano del Grappa ai nn. 4.193 di R.G. e 3.475 di R.P.

Nell'atto di donazione padre dell'esecutato, donava al figlio la nuda proprietà degli immobili oggetto di pignoramento "*riservando l'usufrutto generale vita natural durante a sé stesso e dopo la sua morte alla propria moglie*".

(dal 12/07/2003 fino al 21/01/2008)

per la quota di 1/1 della nuda proprietà in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte del padre

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai fini della realizzazione dell'immobile è stata depositata presso l'U.T.C. la concessione del 02.05.1978, a favore e contro le proprietarie del terreno ad est del fabbricato, del nulla osta a costruire in deroga alla distanza dal confine.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per Costruzioni Edilizie N. **1.043** e successive varianti, intestata al Sig. per lavori di costruzione di un fabbricato per uso civile abitazione, presentata il 03/05/1972, rilasciata il 10/05/1972, agibilità del 16/09/1981 con il n. 1.043 di protocollo.

Variante in corso d'opera:

Autorizzazione per Costruzioni Edilizie n. 1043 del 23.06.1972 per variare l'ubicazione del fabbricato. Si precisa che il rilascio della licenza risultava subordinato alla costituzione della servitù di non edificare sui mappali nn. 92 e 94, sezione D, foglio 5° di Rosà. Tale servitù, costituita con dichiarazione di vincolo, rogata dal Notaio Dott. Eugenio Ziliotto in data 16.05.1972 al n. 64.694 di repertorio, registrata a Bassano del Grappa in data 17.05.1972 al n. 4.293 Vol. 187, "*rimarrà valida finché non sarà cambiata la destinazione del terreno da un nuovo piano di fabbricazione*".

Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **2.014** e successive varianti, intestata al Sig. per lavori di ampliamento di un fabbricato ad uso civile abitazione, rilasciata il 03/05/1978 con il n. 618 di protocollo, agibilità del 06/07/1982 con il n. 2.014 di protocollo.

Variante in corso d'opera:

Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica, Pratica n. 2014, prot. n. 2.229 rilasciata in data 12.05.1978

Concessione edilizia in sanatoria N. **62/2014**, intestata al Sig. per lavori di varianti prospettiche, diversa ubicazione delle cantine al piano sottostrada, ampliamento superficie utile e terrazza, costruzione di rampe di scale e cambio d'uso da cantina a C.T., presentata il

---

30/09/1986 con il n. 10.507 di protocollo, rilasciata il 14/11/1991.

Autorizzazione edilizia N. **67/91**, intestata al Sig. \_\_\_\_\_ per lavori di costruzione di una scala esterna e modifiche prospettiche, rilasciata il 06/05/1991 con il n. 1.943 di protocollo.

Dichiarazione di inizio attività N. **253/99**, intestata ai Sigg. \_\_\_\_\_ per opere interne, presentata il 08/07/1999 con il n. 9.226 di protocollo.

Si precisa che l'intervento relativo a tale pratica edilizia, alla data del sopralluogo, non risulta realizzato.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - Piano degli Interventi vigente, in forza di delibera C.C. n. 12 del 30/04/2022: l'immobile ricade in zona C/1.7 n. 56: "Zona residenziale di completamento periurbana" mentre il terreno ricade in parte in zona C/1.7 e in parte in zona E"2.1 "Zona agricola".

Per quanto riguarda le Norme tecniche Operative e i relativi indici vedansi l'art. 28 delle N.T.O. e il CDU allegati alla presente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto tra la documentazione edilizia e quella catastale è emerso che vi sono alcune difformità, così sintetizzabili:

- Piano terra: lievi variazioni delle pareti divisorie, di alcune porte interne e di alcune aperture nei prospetti Nord e Sud; variazione della destinazione di alcuni vani (sala, stalla e porcile); creazione di una soletta in calcestruzzo in parte del pavimento del deposito attrezzi, con conseguente riduzione di altezza del vano e variazione delle altezze del portico;

- Piano primo: lievi variazioni delle pareti divisorie e di alcune aperture nei prospetti nord, sud ed ovest; variazione della destinazione di alcuni vani (soggiorno e cucina); divisione della camera da letto al piano primo, verso ovest, con una partizione in cartongesso per la creazione di un guardaroba e di una camera da letto; modifiche alle aperture interne; ampliamento della terrazza al fine di collegare il fienile con il piano primo dell'immobile; installazione di due parapetti e lievi variazioni nelle altezze interne del fienile.

E' stata inoltre riscontrata una riduzione dello spessore della parete ovest dell'immobile, in corrispondenza del vano scale e dell'ingresso, e nella zona scoperta esclusiva è stato installato un gazebo con struttura metallica e copertura in lamiera.

Le difformità sono così regolarizzabili:

- il gazebo potrà essere regolarizzato solamente attraverso la sua rimozione in quanto, presso il Comune di Rosà, i gazebo con superficie non superiore a 15 mq e altezza massima di m 2,50 concorrono alla determinazione della Superficie accessoria del fabbricato, che sommata alla superficie utile determina la superficie complessiva dell'immobile; in questo caso il gazebo non è sanabile per mancanza della doppia conformità edilizia;

- la riduzione di altezza nel deposito attrezzi andrà regolarizzata attraverso la demolizione della soletta in calcestruzzo al fine di ripristinare l'altezza utile approvata;

- non sarà possibile cambiare l'uso della stanza a ovest della cucina al piano terra, nè quello della camera centrale al piano primo, in quanto la normativa igienico-sanitaria attualmente in vigore non consente che le camere comunichino direttamente con i locali della zona giorno, per tale motivo andrà mantenuta l'attuale destinazione dei vani a sala e camera;

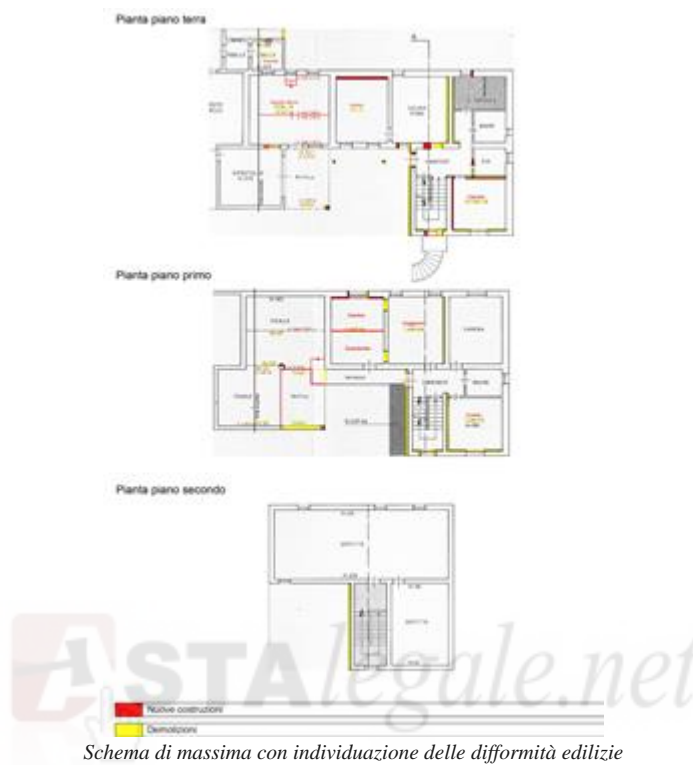
- il resto delle difformità rilevate potranno essere regolarizzate mediante Permesso di costruire in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



Costi di regolarizzazione:

- P.d.C. in sanatoria: €5.000,00
- Rimozione gazebo metallico: €400,00
- Demolizione soletta in cls: €700,00



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La realizzazione di una parete divisoria nella camera da letto al piano primo, con conseguente creazione di due vani, andrà regolarizzata anche catastalmente attraverso un nuovo accatastamento a mezzo pratica Docfa.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA: €800,00

Si precisa inoltre che parte dei vani destinati a deposito attrezzi, ripostiglio e fienile (sub. 5) ricadono in proprietà di terzi ma vengono da sempre utilizzati dall'esecutato in quanto raggiungibili dalla sua proprietà; allo stesso modo, il vano destinato a deposito, collocato a Nord del compendio (sempre sub. 5), è raggiungibile esclusivamente attraverso la proprietà confinante e viene utilizzato esclusivamente da essa.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ROSA' VIA DON G. TODESCO 9

## EDIFICIO RESIDENZIALE CON LOCALI ACCESSORI

DI CUI AL PUNTO A

Il compendio oggetto di pignoramento consiste in una porzione di fabbricato terra-cielo, in parte destinato a residenza e in parte ad accessori agricoli, quali depositi e fienili, con area scoperta esclusiva (Corpo A) e da un terreno agricolo (Corpo B), che si sviluppa in adiacenza al fabbricato, verso Nord.

**Edificio residenziale con locali accessori** sito a ROSA' (VI) in Via Don G. Todesco n. 9, della superficie commerciale di **410,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

All'interno del fabbricato residenziale, che risulta essere identificato catastalmente come un'unica unità abitativa, sono stati ricavati due appartamenti, uno al piano terra e uno al piano primo: nel primo risiede l'esecutato, nel secondo l'ex coniuge con assegnazione della casa coniugale, affinché vi abiti con i figli, come da Decreto di omologazione che si allega.

Considerato che una divisione dei due appartamenti sarebbe possibile solamente con un considerevole aggravio di spese, in quanto sarebbe necessario predisporre idonea pratica edilizia per la divisione delle due unità residenziali, dividere tutti gli impianti presenti che risultano essere per la maggior parte comuni e riaccatastare gli immobili attribuendo a ciascuna unità un subalterno specifico, si ritiene di valutare ai fini della vendita giudiziaria l'immobile nel suo complesso.

Il fabbricato, composto da tre piani fuori terra con una porzione di piano interrato, nella parte residenziale e due piani fuori terra in quella agricola, è stato realizzato a partire dai primi anni settanta. L'accesso al bene, esclusivamente pedonale, avviene direttamente da Via Don G. Todesco attraverso un cancelletto metallico che consente di raggiungere l'area scoperta; da qui è possibile raggiungere il piano terra grazie all'ingresso al di sotto della terrazza e il piano primo grazie ad una scala esterna che conduce all'ingresso, posto a sud in corrispondenza del pianerottolo del vano scale. Il collegamento diretto tra i vari piani dell'abitazione è comunque consentito attraverso il vano scale interno, che collega tutti gli ambienti, dal piano interrato fino al piano secondo.

La porzione abitativa è così distribuita: cantina al piano interrato; al piano terra vi sono ingresso e ripostiglio centrali, vano scale e camera da letto verso Sud, disimpegno, lavanderia-centrale termica e servizio igienico verso Nord-Est, cucina e ulteriore vano utilizzato come camera verso Nord; al piano primo vi sono disimpegno e servizio igienico centrali, cucina verso Sud-Est, guardaroba, soggiorno e due camere da letto verso Nord, a servizio di tale piano vi è inoltre una terrazza raggiungibile dal disimpegno e dal guardaroba; al piano secondo vi sono un disimpegno centrale e due soffitte, allo stato grezzo.

La porzione agricola, collocata ad Ovest rispetto alla residenza, è composta da un deposito attrezzi e un ripostiglio al piano terra, raggiungibili attraverso il portico e da due fienili al piano primo, raggiungibili grazie alla terrazza a servizio dell'abitazione. Si precisa che catastalmente la proprietà comprenderebbe anche una porzione di deposito, a Nord dell'immobile, ma che tale porzione di vano, solo raggiungibile dalla proprietà confinante, viene utilizzato esclusivamente da quest'ultima. Una porzione di deposito attrezzi, di ripostiglio e dei due fienili, inoltre, ricade in proprietà di terzi (confinanti) ma risulta essere utilizzata esclusivamente dall'esecutato in quanto raggiungibile solamente attraverso i beni pignorati.

Esternamente, il bene dispone inoltre di un'area esterna, che si sviluppa a Sud e ad Est dell'immobile, in parte pavimentata e in parte destinata a giardino inerbato, di pertinenza del fabbricato.

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta, nel suo complesso, in scarso stato di conservazione al piano terra e in sufficiente stato di conservazione al piano primo. Si segnalano: fenomeni di umidità di risalita lungo le pareti portanti al piano terra, sia internamente che esternamente; presenza di umidità negli intonaci interni al piano terra con conseguente formazione di muffe, alcuni distacchi d'intonaco ed esfoliazione della tinteggiatura in alcuni locali; presenza di muffe negli intonaci esterni

dei prospetti Nord, Est ed Ovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani S1-T-1-2 e ha altezze interne variabili a seconda dei piani e dei locali.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 218 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7 (**abitazione in villino**), classe 5, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 291 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 287 mq; rendita 1.111,67 Euro; indirizzo catastale: Via Don Giuseppe Todesco n. 9; piano: S1-T-1-2; intestato

dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 -

Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'immobile confina a Nord con il terreno di cui al mappale n. 94, a Est e a Sud con pareti perimetrali del fabbricato e area scoperta comune alla porzione residenziale e ai locali accessori, di cui al sub. 1, a Ovest in parte con parete perimetrale del fabbricato e area scoperta di cui al sub. 1 e in parte con parete divisoria con l'unità di cui al sub. 5.

- foglio 19 particella 218 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2 (**depositi**), classe 3, consistenza 73 mq, superficie catastale totale 88 mq; rendita 120,64 Euro; indirizzo catastale: Via Don Giuseppe Todesco n. 9; piano: T-1; intestato

dati derivanti da Variazione del

09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'unità confina a Nord con il terreno di cui al mappale n. 94, a Est in parte con parete divisoria con l'unità residenziale di cui al sub. 4 e in parte con l'area scoperta di cui al sub. 1, a Sud con parete perimetrale del fabbricato e area scoperta comune di cui al sub. 1 e a Ovest con il mappale n. 595. Nel suo complesso il mappale n. 210 del Foglio 19° del N.C.E.U. di Rosà confina a Nord con il mappale n. 94 (interessato dalla presente procedura), a Est con il mappale n. 95, a sud con strada pubblica Via Don G. Todesco e a Ovest con il mappale n. 595.

L'intero edificio si sviluppa in parte su due piani fuori terra (locali agricoli) e in parte su quattro piani, di cui tre fuori terra e uno interrato (residenza). L'Immobilabile è stato realizzato a partire dal 1972.



Vista generale da Sud-Est



Vista generale da Nord-Ovest

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica rispetto al centro del Capoluogo, in un'area a destinazione mista residenziale e agricola, come anche le zone circostanti.

I più importanti centri limitrofi sono il centro del capoluogo a circa 4 km verso Est, Bassano del Grappa a circa 13 km verso Nord, Marostica a circa 10 km verso Nord-Ovest e Cittadella a circa 11 km verso Sud.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione tra ortofoto ed estratto catastale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

**balconi:** soletta in c.a. con parapetto metallico

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

**copertura:** in laterocemento nella porzione Sud dell'abitazione, in travi Varese con tavelloni nella porzione Nord dell'abitazione, in legno nel deposito agricolo

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

**fondazioni:** parte in pietra e parte in cemento armato

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

**scale esterne:** a rampa unica, in cemento armato

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

**scale interne:** a doppia rampa, in cemento armato

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

**solai:** parte in laterocemento e parte in legno

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

**strutture verticali:** cemento armato nel piano interrato, muratura parte in laterizio e parte in pietra (ciottoli di fiume) nelle porzioni fuori terra

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

**travi:** parte in legno e parte in cemento armato

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

**cancello:** metallico con apertura ad anta

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

**infissi esterni:** in legno monovetro ad esclusione di quelli della cucina al piano terra, che sono in alluminio con vetrocamera

scarso ★★★★★★☆☆☆☆

**infissi interni:** in legno, con apertura ad anta

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

**manto di copertura:** in pannelli prefabbricati di lamiera grecata, coibentati

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

**pareti esterne:** parte in laterizio e parte in pietra, intonacate e tinteggiate

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

**pavimentazione esterna:** parte in calcestruzzo e parte in lastre in graniglia al piano terra, klinker nella terrazza al piano primo

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

**pavimentazione interna:** piastrelle ceramiche al piano terra, nel disimpegno, nel servizio igienico e nella cucina al piano primo; legno nelle camere da letto e nel soggiorno al piano primo; calcestruzzo nella cantina, nelle soffitte e negli accessori agricoli

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*portone di ingresso:* in legno e vetro, con apertura ad anta

nella media

*protezioni infissi esterni:* balconi in legno con apertura alla padovana al piano terra, tapparelle in pvc al piano primo

al di sotto della media

*rivestimento esterno:* intonaco tinteggiato

mediocre

*rivestimento interno:* piastrelle ceramiche nei servizi igienici, nelle cucine e nella centrale termica-lavanderia, intonaco tinteggiato nei restanti ambienti

al di sotto della media

*scaie:* rivestimento in granito nelle scaie interne e in cotto in quelle esterne

nella media

*pareti interne:* in laterizio intonacato ovunque ad eccezione della partizione delimitante il guardaroba e la camera al piano primo, realizzata in cartongesso

nella media

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* presente ma mal funzionante

scarso

*elettrico:* non conforme in quanto ante 1991, separato per i due piani dell'abitazione

mediocre

*fognatura:* comune ai due alloggi è realizzata con due pozzi perdenti, di cui uno realizzato ad Est della proprietà ricadente in proprietà di terzi. Si precisa che la rete fognaria è presente lungo la pubblica via ma l'immobile non è mai stato allacciato

mediocre

*gas:* presente, unico per entrambi gli alloggi, ma scollegato per morosità

al di sotto della media

*idrico:* presente, unico per entrambi gli alloggi

al di sotto della media

*termico:* unico per entrambi gli alloggi, presenta caldaia autonoma a gas metano non utilizzabile e radiatori metallici come diffusori

mediocre

CLASSE ENERGETICA:



[107,86 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	237,79	x	100 %	=	237,79
Balconi	16,50	x	33 %	=	5,45
Locali interrati direttamente collegati	45,53	x	66 %	=	30,05
Soffitta	114,17	x	50 %	=	57,09

Portico	15,79	x	50 %	=	7,90
Accessori agricoli	82,24	x	50 %	=	41,12
Area scoperta	311,35	x	10 %	=	31,14
<b>Totale:</b>	<b>823,37</b>				<b>410,52</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, utilizzando il metodo del confronto di mercato. Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

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

- definito il "segmento di mercato";
  - definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni "Comparabili";
  - indicati i rapporti mercantili;
  - indicata la differenza di prezzo data dalla vetustà dell'immobile, dalla qualità delle finiture e dalla differenza di classe energetica tra il bene da stimare e i "comparabili" oltre che dalla necessità di eseguire interventi di manutenzione nel bene oggetto di stima;
  - calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per le terrazze e i balconi);
  - definito i "prezzi marginali";
- ottenendo come risultato finale un valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di mq. 410,51 (compresa l'area scoperta), pari a € 299.000,00 (diconsi Euro duecentonovantanovemila/00).

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **299.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 299.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 299.000,00**

BENI IN ROSA' VIA DON G. TODESCO 9

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**Terreno agricolo sito a ROSA' (VI) in Via Don G. Todesco, della superficie commerciale di 2.190,00**

mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Terreno pianeggiante situato a Nord del fabbricato di cui al precedente Corpo A.

L'accesso all'area avviene, da più di sessant'anni, attraverso il terreno limitrofo di cui al mappale n. 95 (non oggetto di pignoramento) o attraverso i locali del fabbricato di cui al precedente Corpo A: per tale motivo si è ritenuto opportuno considerare tutti i beni pignorati come un unico Lotto.

L'area si presenta con forma regolare, in parte piantumata e in parte inerbita, in scarso stato di coltivazione.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 94 (catasto terreni), qualità **Seminativo Irriguo Arborato**, classe 2, superficie 2190 mq, reddito agrario 9,05 €, reddito dominicale 18,10 € intestato

dati

derivanti da Variazione del 01/10/2013 Pratica n. VI0209200 in atti dal 01/10/2013 Bonifica Identificativo catastale (n. 13337.1/2013).

Il terreno confina a Nord con i mappali nn. 1137 e 87, a Est con il mappale n. 95, a Sud con i mappali n. 595 e 218 (interessato dalla presente procedura) e a Ovest con i mappali nn. 635, 1113 e 1112.



*Vista generale da Sud*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica rispetto al centro del Capoluogo, in un'area a destinazione mista residenziale e agricola, come anche le zone circostanti.

I più importanti centri limitrofi sono il centro del capoluogo a circa 4 km verso Est, Bassano del Grappa a circa 13 km verso Nord, Marostica a circa 10 km verso Nord-Ovest e Cittadella a circa 11 km verso Sud.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Sovrapposizione tra ortofoto ed estratto catastale*

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	2.190,00	x	100 %	=	2.190,00
<b>Totale:</b>	<b>2.190,00</b>				<b>2.190,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Negli ultimi due anni non è stata reperita alcuna compravendita immobiliare di terreni comparabili con quello oggetto di valutazione siti in area agricola in Comune di Rosà, località Sant'Anna (VI); si è proceduto dunque a valutare il valore del bene oggetto di pignoramento sulla base dei valori di mercato forniti dall'unica banca dati disponibile: Valori Agricoli Medi (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

La banca dati fornisce, per terreni destinati a Seminativo arborato irriguo (equiparato a Seminativo Irriguo), situati in Comune di Rosà (VI), un valore pari a €mq 9,59.

Il Valore di mercato del terreno di cui al Corpo B, dunque, risulta essere pari a 2.190,00 mq x 9,59 €mq = 21.002,10 €, arrotondato a €21.000,00 (diconsi euro ventunomila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **21.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costo procedimento di usucapione della servitù di passaggio	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è tenuto conto di quanto esposto e dei correnti metodi di valutazione: si sono, innanzitutto, considerati il valore intrinseco ed estrinseco degli immobili allo stato attuale, comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili residenziali comparabili nonché delle quotazioni prodotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i terreni agricoli.

I parametri considerati sono i seguenti: ubicazione dei beni, situati in Comune di Rosà,



località Sant'Anna (VI); dimensioni; qualità architettonica e costruttiva del fabbricato e dotazioni di servizi; accessibilità e produttività dei terreni.

Si ritiene che la commerciabilità del bene, nel suo complesso, sia scarsa a causa dello stato del fabbricato, dell'assegnazione di parte dello stesso all'ex coniuge, dell'accessibilità al terreno ricadente in proprietà di terzi, come parte di alcuni vani, nonché della realizzazione di componenti impiantistiche in altra proprietà; inoltre vi sono da considerare anche le dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.

Sulla base dei dati forniti da Astalegale, adeguatamente analizzati ed estrapolati, sembra probabile che la vendita dei beni oggetto di procedura possa avvenire al "primo esperimento", come meglio descritto nell'ultimo allegato alla presente. Si precisa in ogni caso che il file fornito da Astalegale non riferisce, in genere, tutte le opportune informazioni utili ai fini di una corretta comparazione tra i beni aggiudicati e il bene oggetto della presente procedura, pertanto i risultati ottenuti sono da utilizzare con estrema cautela.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Bassano del Grappa, ufficio tecnico di Rosà (VI), osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - O.M.I. e Borsino Immobiliare, ed inoltre: [www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it); Bassano Immoweb S.a.s.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Edificio residenziale con locali accessori	410,52	0,00	299.000,00	299.000,00
B	terreno agricolo	2.190,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				<b>315.000,00 €</b>	<b>315.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.900,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 308.100,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e **€ 46.215,00**

---

per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 261.885,00

data 13/11/2023

il tecnico incaricato  
Duccio Antonio Dinale

