

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N. 180/2022 R.G.

Giudice delegato Dott.ssa MARIALUISA NITTI

Procedente
XX
XX
XXX

Esecutati



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Architetto Riccardo Pozza
iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.684
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

C.F. PZZRCR61S07E762L
con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti, 15
telefono: 0424 227262
email: pozzaar@libero.it
email (pec): riccardo.pozza@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 180 / 2020 R.G.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 09/03/2023

Esperto arch. Riccardo Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.4–5): piena proprietà 1/1 con diritto di abitazione a favore di terza persona (Foglio 8 Particella n.292 sub.5 Catasto Fabbricati), piena proprietà quota 1/1 (Foglio 8 Particelle n.292 sub.4 Catasto Fabbricati e n.378 Catasto Terreni), proprietà per la quota di 1/2 (Particella n.521 Catasto Terreni)

Tipologia beni (cfr pag.5–19): fabbricato con corte di pertinenza composto da appartamento su due livelli (piani seminterrato e rialzato), appartamento al piano primo, oltre a due terreni di cui uno adibito a strada a servizio anche di terzi non eseguiti

Ubicazione (cfr pag.5): Rosà (VI), Località Campagnola, Via San Marco n.20

Dati Catastali attuali (cfr pag.20–21): Comune di Rosà (VI)

Catasto Fabbricati, Foglio 8:

– Particella n.292 sub.5 – Via San Marco n.18 – piano: S1-T – Categoria: A/3 – Classe: 5;

– Particella n.292 sub.4 – Via San Marco – piano: INT-T – Categoria: A/2 – Classe: 4;

Catasto Terreni, Foglio 8:

– Particella n.378 – SEMIN IRRIG Classe 3;

– Particella n.521 – SEMIN IRRIG Classe 3.

Metri quadri (cfr pag.28): 391,41 (somma superficie appartamenti e Particella n.378) – 210 (terreno Particella n.521)

Stato (cfr pag.11, 15): sufficiente

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.24–27): sono state riscontrate difformità non sanabili

Valore di mercato, OMV (cfr pag.31): € 193.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.29): 27/08/2021 (€ 60.000,00), 02/12/2021 (€ 107.000,00), 30/11/2020 (€ 130.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.32): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Rosà (VI) e nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 638,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.31): € 127.500,00 (A) - € 100.500,00 (B) - € 63.500,00 (C)

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.32): scarsa

Possibili interessati (cfr pag.39): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziative di vendita (cfr pag.32): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag.32–33): al momento del sopralluogo, e come da Certificati storici di residenza rilasciati dal Comune, gli immobili risultavano occupati dalla titolare del diritto di abitazione e da terzi non eseguiti

Titolo di occupazione (pag.32–33): diritto di abitazione (Particella n.292 sub.5), o figli dei debitori

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.40): gli immobili facenti parte del fabbricato di cui alla Particella n.292 non sono sanabili.

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

1. PREMESSA

Con ordinanza del 24/05/2022 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 684 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 26/05/2022 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

2. QUESITO

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

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 26/05/2022, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 16/06/2022 ad inoltrare tramite Mail PEC al Comune di Rosà (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti".

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato effettuato il giorno giovedì 14 luglio 2022 alle ore 10.00 alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e dei Sig.ri esegutari.

4. NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso del sopralluogo e fino alla data di deposito della presente relazione di stima:

1. non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interrimento di sostanze tossiche e/o nocive;
2. non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili pignorati e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni e/o dell'intero complesso condominiale a cui non può essere esteso l'accertamento;
3. non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione

tecnica inerente tali aspetti;

4. le misure ricavate in loco sono state confrontate con le planimetrie reperite presso i pubblici uffici, ed in particolare quelle depositate presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e quelle relative ai titoli autorizzativi agli atti presso l'Ufficio tecnico Comunale;
5. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR N.380/2021, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
6. la vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
7. la vendita è forzata (art. 2919 e sgg. Codice Civile) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa veduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
8. ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
9. risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
 - alla regolarizzazione delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazione e/o adeguamento impianti;
 - acquisizione di certificazioni in genere;
 - sistemazioni di danni e/o difetti occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
10. tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati solo ai fini della presente procedura esecutiva, non potendo essere impiegati per altri scopi.

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

Proprietà dei Sig.ri _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____)
) e _____ nata a _____ il _____ (C.F. _____), delle

unità immobiliari che vengono così descritte nell'Atto di Pignoramento:

(...) al NCT del Comune di Rosà (VI), foglio 8

** mapp. 378, are 1 ca 37*

al NCEU del Comune di Rosà (VI), foglio 8

** mapp. 292, sub 4, cat A2*

** mapp. 292 sub 5, cat. A3*

ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà

nonché al NCT del Comune di Rosà (VI)

mapp. 521 are 2 ca 10

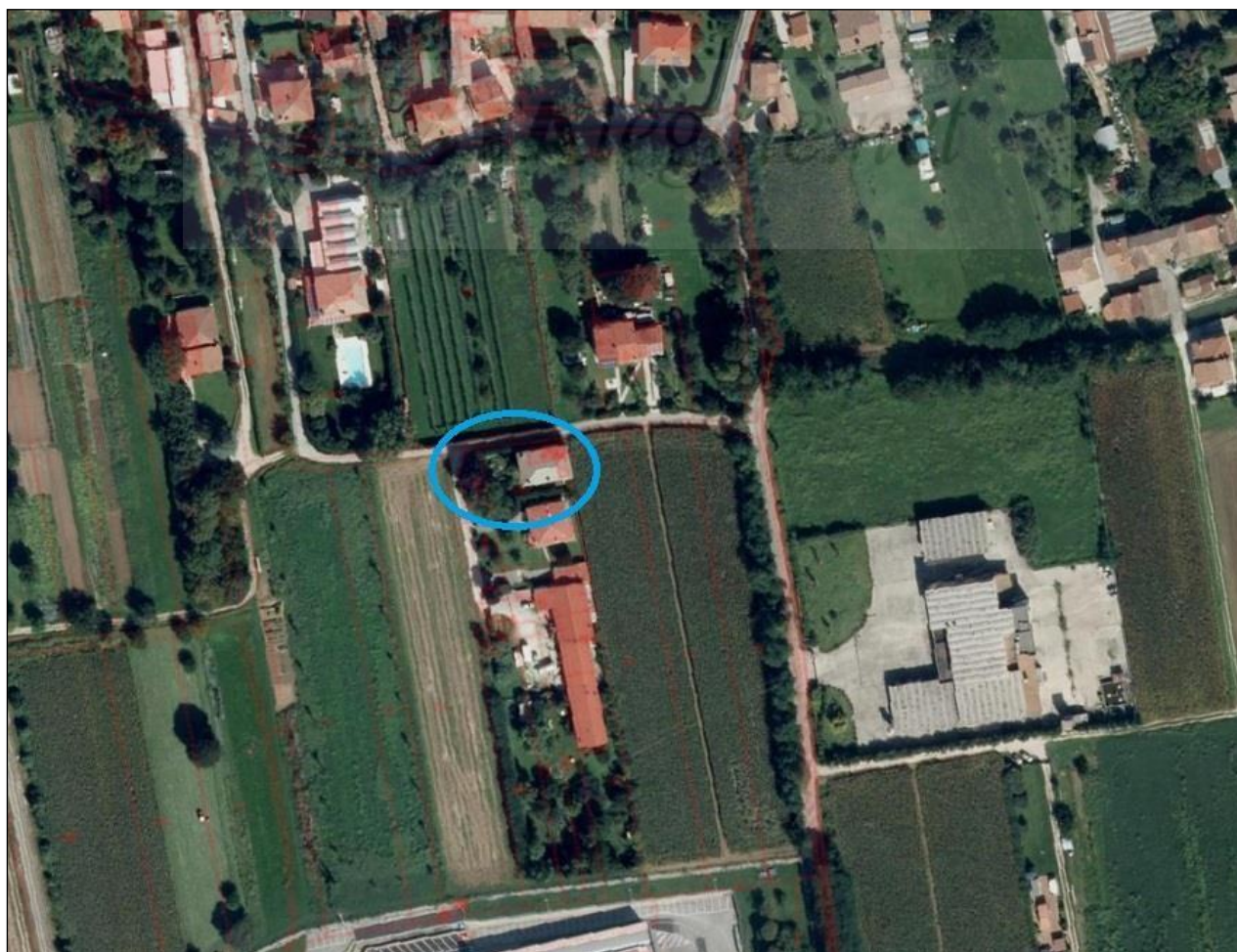
ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà in comunione legale (...)

N.B.: si segnala che:

- relativamente all'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati. Foglio 8 Particella n.292 sub.5, risulta costituito **Diritto di Abitazione** per la quota di 1/1 a favore della Sig.ra nata () il (C.F.) in forza di Atto giudiziario di separazione consensuale del Tribunale di Bassano del Grappa (VI), Rep. n. del 07/12/2012, ivi trascritto in data 17/01/2013 ai n.ri R.G. e R.P. ([Allegato N.15](#));
- nell'Atto di pignoramento, come invece specificato nella Nota di trascrizione dello stesso in data 06/05/2022, non è indicato che la Particella n.521 del NCT è censita al Foglio 8, e che la stessa è in capo per la quota complessiva di 1/2 ai Sig.ri eseguiti e , e per la quota di 1/2 intestata ad un soggetto terzo.

Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Rosà
- Località Campagnola
- Via San Marco
- Civico n. 20
- Zona periferica con assenza di parcheggi pubblici



ORTOFOTO - SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Beni e ubicazione

Il compendio immobiliare oggetto di procedura comprende n.2 terreni e n.2 unità immobiliari ad uso abitativo che compongono un fabbricato ubicato in Via San Marco al civico n. 20 in Località Campagnola nel Comune di Rosà (VI), una zona periferica a destinazione prevalentemente agricola posta a circa 3,2 Km a sud/est della sede municipale.

In particolare i beni pignorati sono i seguenti:

- A. appartamento al piano terra (di fatto piano rialzato) con accessori al piano seminterrato, individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 8, Particella n.292 sub.5, di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno con diritto di abitazione a favore della Sig.ra (terza non esecutata);
- B. appartamento al piano primo individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 8, Particella n.292 sub.4, di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno;
- C. terreno censito al Catasto Terreni, Foglio 8 Particella n.378 (mq.137), che di fatto costituisce parte del giardino del fabbricato di cui fanno parte i due appartamenti di cui sopra, e risulta intestato agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno;
- D. terreno censito al Catasto Terreni, Foglio 8 Particella n.521 (mq.210) intestato agli esecutati per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2 a una terza persona non esecutata; tale unità, come accertato nel corso del sopralluogo in data 14/07/2022, è di fatto una strada con fondo sterrato a servizio anche di altre unità immobiliari non oggetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione.



ESTRATTO MAPPA CON INDIVIDUAZIONE IMMOBILI PIGNORATI (fuori scala)

Si evidenzia che nell'estratto di mappa non viene indicata l'area di pertinenza del fabbricato di cui alla Particella n.292, come invece individuata nei sottostanti "Elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni" ([Allegato N 3](#)) e "Denuncia di cambiamento N.169270 del 23/12/1986" ([Allegato N.4](#)).

Nel corso dei sopralluoghi effettuati si è riscontrato che le aree di pertinenza dei fabbricati di cui alla Particella n.292 e della confinante verso sud Particella n.291, sono separate da muro o rete metallica con addossata siepe che da un rilievo non strumentale si ritiene non rispettino i confini di proprietà in quanto spostati verso sud rispetto a quella che dovrebbe essere la corretta collocazione.

Il nucleo originario del fabbricato, attualmente composto da due appartamenti ad uso abitativo, è stato realizzato tra gli anni 1959/1960 previo rilascio di Licenza Edilizia in data 26/02/1959 che prevedeva la realizzazione di un volume edilizio planimetricamente a forma di “elle” sviluppato su due livelli fuori terra (piani rialzato e primo); l’edificio, ultimato in data 30/06/1960, è stato reso abitabile con certificato dell’Ufficiale Sanitario di pari data.

Successivamente, nella seconda metà degli anni ’80 del secolo scorso, il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione ed ampliamento (le autorizzazioni sono meglio specificate ai punti successivi della presente relazione), ed ha assunto l’attuale conformazione planimetrica pressoché rettangolare con asse longitudinale in direzione ovest/est e sviluppo su tre livelli (piani seminterrato, rialzato e primo).

Il volume edilizio sorge su un lotto planimetricamente di forma trapezoidale recintato, che comprende anche la Particella n.378 oggetto della procedura di cui alla presente relazione, confinante a nord con Via San Marco, a est e a sud con altre proprietà, a ovest con terreno censito alla Particella n.521, di proprietà degli esecutari per la complessiva quota di 1/2, che come precedentemente indicato è di fatto una strada con fondo sterrato a servizio anche di altre unità immobiliari.

La recinzione è costituita da muretto con sovrastante ringhiera metallica o rete metallica e siepe su fronte nord, rete metallica e siepe su fronte ovest, muretto o rete metallica (entrambi con siepe addossata) su fronte sud che si ritiene non siano stati realizzati rispettando il confine con la Particella n.291, mentre ad est vi sono muretto o lato del fabbricato, di cui fanno parte le unità abitative oggetto di pignoramento, realizzato a confine.

Gli accessi pedonale e carraio, rispettivamente a nord e ad ovest, sono delimitati da cancelli metallici, che immettono su area pertinenziale prevalentemente lasciata a verde, sul cui fronte sud/est è stato realizzato un manufatto in lamiera che non risulta essere stato autorizzato.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che il fabbricato presenta fondazioni presumibilmente in calcestruzzo, strutture verticali in muratura, solai misti in latero-cemento (travetti e pignatte), copertura a padiglione con struttura in latero-cemento e manto in tegole di cemento, grondaie, pluviali e scossaline in lamiera di rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate, soglie e davanzali in marmo, parapetti delle terrazze piano primo in muratura con sovrastante ringhiera metallica.

L’accesso alle due unità abitative, collocato su fronte nord del fabbricato, avviene attraverso portoncino in legno a doppia anta con specchiature in vetro e oscuri a filo esterno muratura, che immette su vano scala comune con alzate, pedate e pianerottoli rivestiti in marmo dal piano seminterrato fino al piano rialzato, mentre le due rampe che collegano quest’ultimo livello con il piano primo sono realizzate con struttura e pedate in legno; anche il parapetto è in legno.

Documentazione fotografica ([Allegato N.2](#))



Vista da nord/est (da Via S. Marco)



Accesso pedonale fronte nord



Vista da nord/ovest (da Via S. Marco)



Vista da ovest



Vista da ovest



Ingresso pedonale e carraio fronte ovest da corte



Fronte ovest da corte interna



Angolo sud/ovest da corte interna



Fronte sud/est corte pertinenziale



Manufatto in lamiera angolo sud/est da terrazzo p. primo



Corte interna con spigolo sud/ovest fabbricato



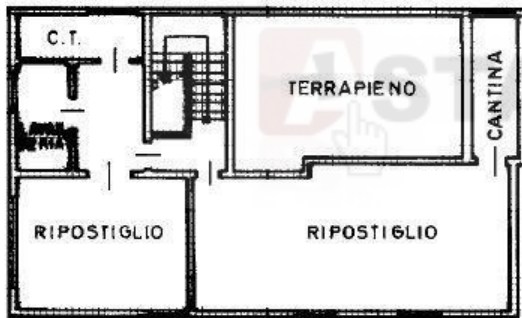
Ingresso comune fabbricato fronte nord

Descrizione

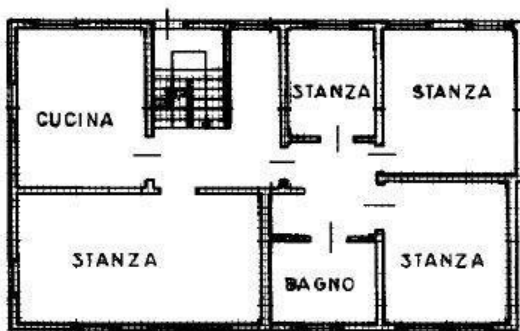
1. Appartamento piani rialzato e seminterrato – (Cat. Fabbricati – Fg. 8 – Particella n.292 sub.5)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano rialzato con accessori al piano seminterrato, che dalla scheda catastale ([Allegato N.3](#)) e dagli elaborati grafici di progetto ([Allegato N.6](#)) risultano così composti:

- piano seminterrato: disimpegno, c.t., bagno, n. 3 ripostigli, cantina, terrapieno;
- piano terra/rialzato: cucina, stanza, disimpegno, n.3 stanze, bagno.



PIANO SOTTOSTRADA h.235



PIANO TERRA h.280

ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

L'altezza interna del piano terra/rialzato (circa ml.2,82) è leggermente difforme a quanto indicato nella scheda catastale (ml.2,80) e nell'elaborato progettuale (ml.2,70); l'altezza interna del piano seminterrato (circa ml.2,24) è inferiore a quella indicata nella scheda catastale (ml. 2,35) e nell'elaborato progettuale (ml.2,70).

Nel corso dei sopralluoghi si sono riscontrate alcune difformità rispetto a quanto indicato nella scheda catastale e nelle planimetrie di progetto autorizzato, come meglio indicato ai paragrafi successivi della presente relazione (vedasi "Giudizio di regolarità Docfa" e "Abusi").

Piano rialzato

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione sufficiente, con portoncino d'ingresso in legno, serramenti in legno con vetrocamera, oscuri in legno, griglie in ferro di protezione a filo esterno parete, porte interne in legno (alcune con sopra luce in vetro, scorrevole quella del bagno), pavimenti in piastrelle o in parquet, pareti intonacate e tinteggiate o rivestite in pietra ricostruita, soffitti intonacati e tinteggiati.

Il bagno ha pavimento (con quota rialzata rispetto a quella degli altri locali dell'abitazione) rivestito in piastrelle ceramiche, pareti rivestite in piastrelle ceramiche, cabina doccia, lavabo, vaso sanitario e bidet.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario.

Il riscaldamento avviene mediante condizionatore a pompa di calore e stufa a legna ubicati nel locale soggiorno, in quanto la caldaia (comune all'altro appartamento di cui al punto successivo) collocata all'interno dell'apposito vano al piano seminterrato non risulta funzionante; l'acqua calda sanitaria, a servizio anche dell'appartamento al piano primo, viene prodotta da boiler elettrico collocato sempre nel locale c.t. al piano seminterrato.

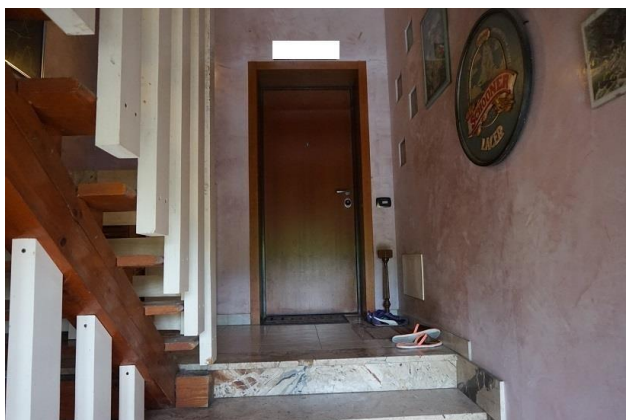
Il sottoscritto ritiene che per controllare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.

Piano seminterrato

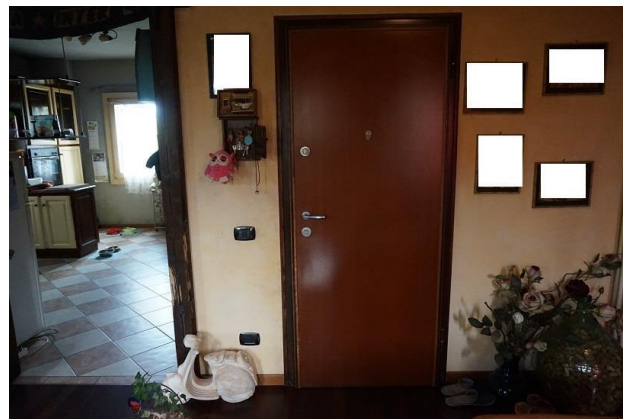
Le finiture sono di livello e stato di manutenzione sufficiente, con serramenti in legno e vetrocamera, griglie in ferro di protezione a filo esterno parete, porte interne in legno (alcune con sopra luce in vetro), pavimenti in marmette o in getto di calcestruzzo (cantina), pareti intonacate e tinteggiate o rivestite in laterizio, soffitti intonacati e tinteggiati.

Il bagno ha pavimento in marmette, pareti in parte rivestite in piastrelle ceramiche e in parte intonacate e tinteggiate, cabina doccia, lavella, attacco lavatrice, vaso sanitario e bidet (quest'ultimo danneggiato e di fatto inservibile).

Documentazione fotografica (Allegato N.2)



Piano rialzato: ingresso da vano scala comune



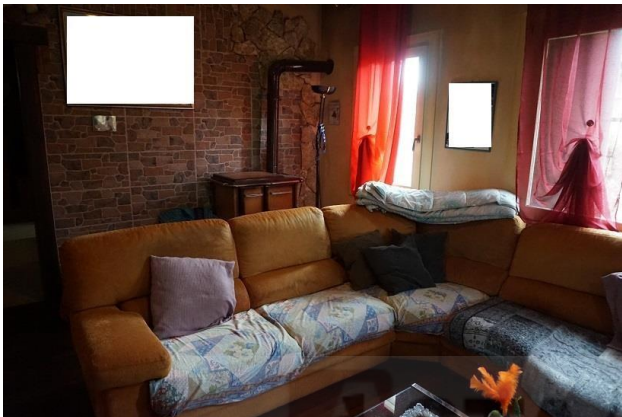
Piano rialzato: zona ingresso da soggiorno



Piano rialzato: angolo sud/ovest soggiorno



Piano rialzato: climatizzatore in soggiorno



Piano rialzato: angolo sud/est soggiorno



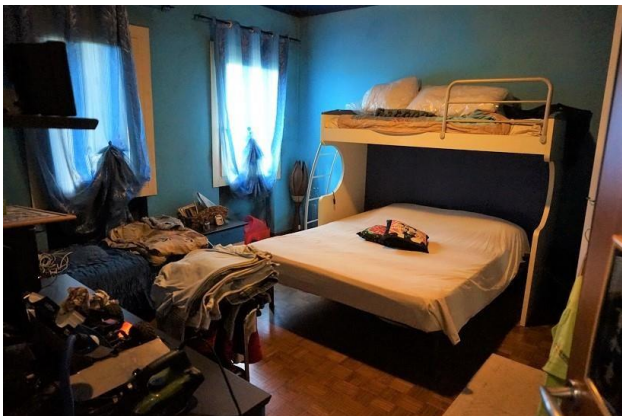
Piano rialzato: angolo nord/ovest cucina



Piano rialzato: cucina da soggiorno



Piano rialzato: disimpegno zona notte



Piano rialzato: camera a nord



Piano rialzato: bagno



Piano rialzato: camera a sud/ovest



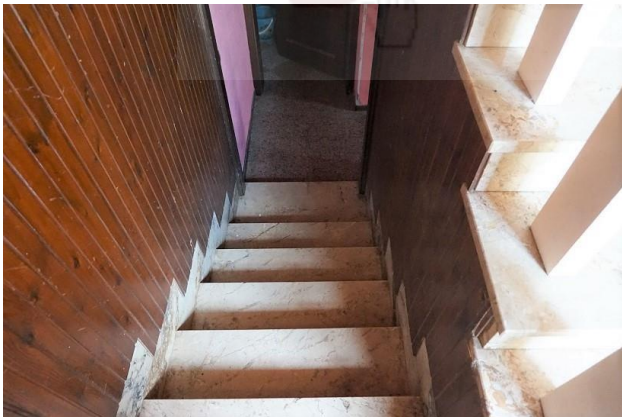
Piano rialzato: camera a sud/ovest



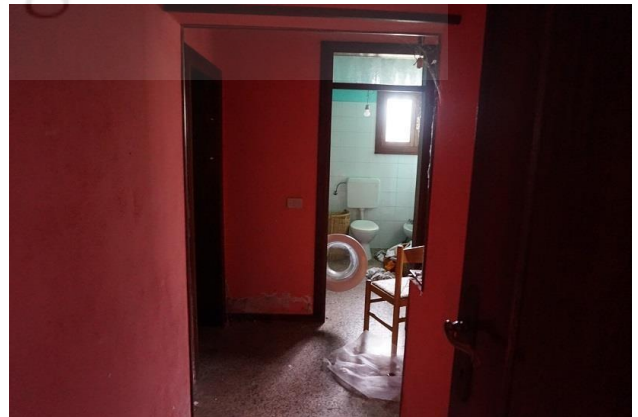
Piano rialzato: camera a sud/est



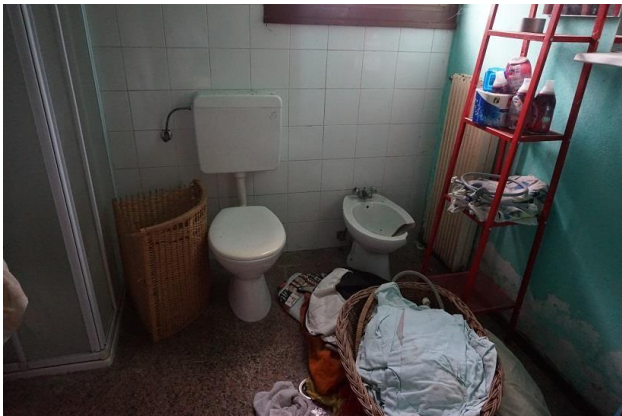
Piano rialzato: ripostiglio a nord/ovest



Piano seminterrato: scala di accesso da piano terra



Piano seminterrato: disimpegno



Piano seminterrato: bagno/lavanderia



Piano seminterrato: bagno/lavanderia



Piano seminterrato: ingresso c.t. da disimpegno



Piano seminterrato: boiler elettrico



Piano seminterrato: c.t. con caldaia (dismessa)



Piano seminterrato: ripostiglio a ovest



Piano seminterrato: ripostiglio a ovest



Piano seminterrato: ripostiglio a nord



Piano seminterrato: angolo sud/ovest ripostiglio a est



Piano seminterrato: ripostiglio a est (da ovest verso est)



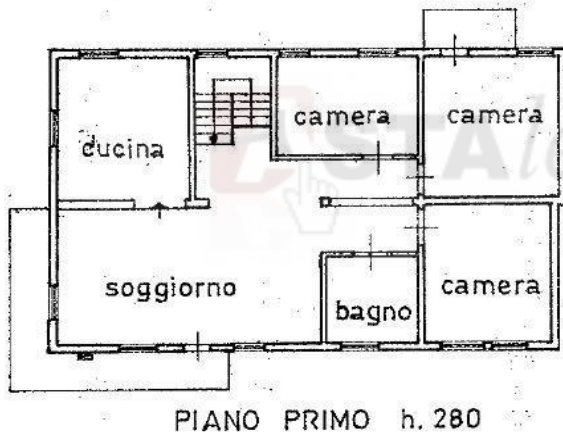
Piano seminterrato: angolo sud/est ripostiglio a est



Piano seminterrato: cantina

2. Appartamento piano primo – (Catasto Fabbricati – Foglio 8 – Particella n.292 sub.4)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo che dalla scheda catastale ([Allegato N.3](#)) e dagli elaborati grafici di progetto ([Allegato N.6](#)) risulta così composta: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere, bagno, terrazza a nord, terrazza con sviluppo sui lati sud e ovest.



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

L'altezza interna è variabile in andamento di falda da circa ml.2,60 a circa ml.3,80.

Nel corso del sopralluogo in data 14/07/2022 si sono riscontrate alcune difformità rispetto a quanto indicato nella scheda catastale e nelle planimetrie di progetto autorizzato, come meglio indicato ai paragrafi successivi della presente relazione (vedasi “Giudizio di regolarità Docfa” e “Abusi”).

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione sufficiente, con portoncino ingresso in legno con specchiature in vetro, serramenti in legno con vetrocamera, oscuri in legno, porte interne in legno, pavimenti in piastrelle o in parquet, pareti intonacate e tinteggiate con inserti in pietra ricostruita, soffitto con struttura in legno a vista in andamento con le falde della copertura a padiglione; il pavimento delle terrazze è in piastrelle con sovrapposti tappeti in erba sintetica che rivestono anche il parapetto fronte sud.

Il bagno ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, vasca, angolo doccia, lavabo, vaso sanitario e bidet.

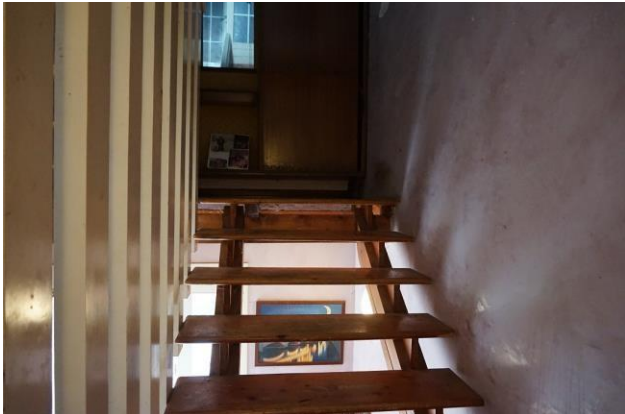
L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario.

Il riscaldamento avviene mediante condizionatore a pompa di calore e stufa a legna ubicati nel locale soggiorno, in quanto la caldaia (comune all'altro appartamento di cui al punto precedente)

collocata all'interno dell'apposito vano al piano seminterrato non risulta funzionante; l'acqua calda sanitaria, a servizio anche dell'appartamento al piano rialzato, viene prodotta da boiler elettrico collocato sempre nel locale c.t. al piano seminterrato.

Il sottoscritto ritiene che per controllare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.

Documentazione fotografica ([Allegato N.2](#))



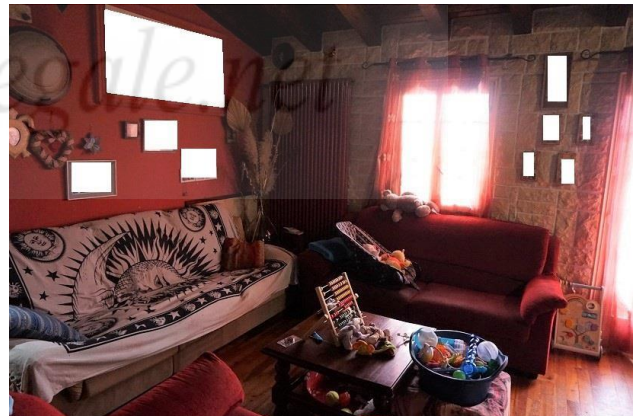
Scala comune tra piano rialzato e primo



Piano primo: zona ingresso da scala comune



Piano primo: zona ingresso da soggiorno



Piano primo: angolo sud/est soggiorno



Piano primo: angolo sud/ovest soggiorno



Piano primo: climatizzatore in soggiorno



Piano primo: cucina da soggiorno



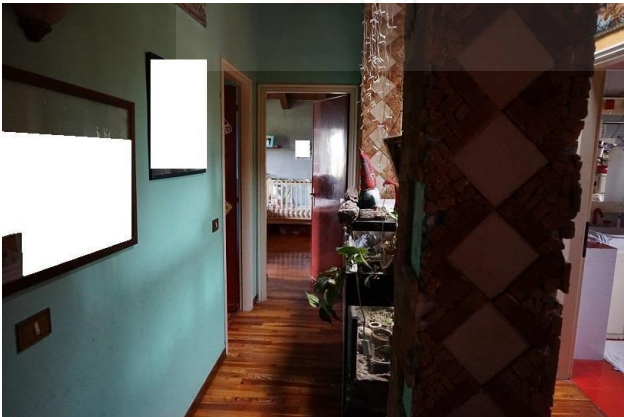
Piano primo: angolo nord/ovest cucina



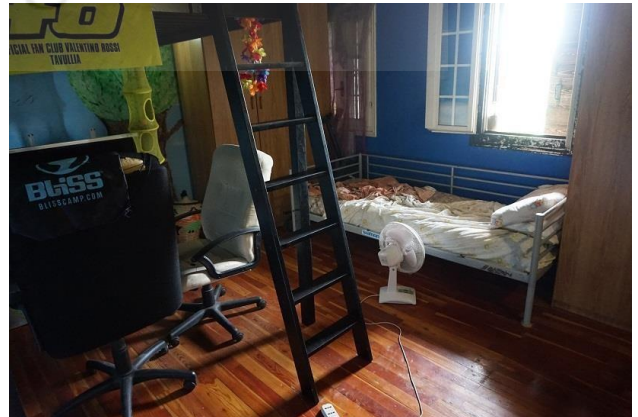
Piano primo: terrazza lato sud



Piano primo: terrazza lato ovest



Piano primo: disimpegno zona notte da ovest verso est



Piano primo: camera a nord/ovest



Piano primo: camera a nord/est



Piano primo: camera a sud



Piano primo: bagno



Piano primo: particolare tetto a vista

3. **Terreno** – (Catasto Terreni – Foglio 8 – Particella n.378)

Terreno pianeggiante di forma irregolare della superficie catastale di mq.137 e di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno, che di fatto costituisce porzione del giardino del fabbricato composto dai due appartamenti trattati ai punti precedenti.

Su angolo nord/ovest è collocato un cancello in ferro a doppia anta che consente l'accesso carraio alla proprietà.

Documentazione fotografica ([Allegato N.2](#))



Ingresso carraio su angolo nord/ovest Particella n.378



Lato ovest recintato Particella n.378 da nord/ovest



Lato ovest recintato Particella n.378 da nord/ovest



Area di corte con Particella n.378 da terrazza p. primo

4. Terreno - (Catasto Terreni – Foglio 8 – Particella n.521)

Il terreno di forma irregolare della superficie catastale di mq.210, con prevalente sviluppo in direzione nord/sud e di proprietà degli esecutati per la quota complessiva di 1/2, come accertato nel corso del sopralluogo in data 14/07/2022, è di fatto una strada con fondo sterrato a servizio anche di altre unità immobiliari poste a sud non oggetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione.

Documentazione fotografica ([Allegato N.2](#))



Vista da nord/ovest



Vista da nord verso sud



Vista da nord verso sud



Vista da sud verso nord

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

Certificazione energetica

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica delle unità immobiliari ad uso abitativo che sono state realizzate anteriormente all'introduzione della Legge 01 luglio 2010, data di entrata in vigore del D. Lgs. 192/2005.

Poiché le due unità condividono l'impianto e la caldaia (quest'ultima attualmente dismessa), è stato predisposto un unico APE che riguarda entrambe (codice identificativo n.9081/2023, validità fino al 30/01/2033) a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa ([Allegato N.9](#)).

La classe energetica risulta la "G", con un valore di prestazione energetica globale pari a 226,16 kWh/m² anno.

6. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

1. Appartamento piani rialzato e seminterrato – (Catasto Fabbricati – Foglio 8 – Particella n.292 sub.5)

A tutto il 26/05/2022 i Sig.ri _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) e _____ nata a _____ il _____ (C.F. _____) risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, e la Sig.ra _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) titolare del Diritto di abitazione per la quota di 1/1, del seguente immobile oggetto di pignoramento:

Comune di Rosà (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 8

– **Particella n.292 sub.5** – Via San Marco n.18 – piano: S1-T – Categoria: A/3 – Classe: 5 – Consistenza: 8 vani – Rendita: € 681,72.

2. Appartamento piano primo – (Catasto Fabbricati – Foglio 8 – Particella n.292 sub.4)

A tutto il 26/05/2022 i Sig.ri _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) e _____ nata a _____ il _____ (C.F. _____), risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del seguente immobile oggetto di pignoramento:

Comune di Rosà (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 8

– **Particella n.292 sub.4** – Via San Marco – piano: INT-T – Categoria: A/2 – Classe: 4 – Consistenza: 6,5 vani – Rendita: € 604,25.

N.B.: si evidenzia che nella visura catastale è erroneamente indicato “piano: INT-T” mentre, come risulta sia nella scheda catastale che nella planimetria dell’elaborato grafico dei subalterni di cui ai punti precedenti, l’appartamento si trova al piano 1 e quindi dovrebbe essere riportato “piano 1”; a tal proposito sarà necessario inviare una segnalazione all’ufficio dell’Agenzia del Territorio. Inoltre nella Nota di trascrizione del pignoramento non è stato indicato il piano.

3. Terreno - (Catasto Terreni – Foglio 8 – Particella n.378)

A tutto il 26/05/2022 i Sig.ri _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) e _____ nata a _____ il _____ (C.F. _____), risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del seguente immobile oggetto di pignoramento:

Comune di Rosà (VI) – Catasto Terreni – Foglio 8

– **Particella n.378** – Qualità: SEMIN IRRIG – Classe: 3 – Superficie: ha.0.01.37 – R.D.: € 1,06 (L.2.055) – R.A.: € 0,50 (L.959).

4. Terreno - (Catasto Terreni – Foglio 8 – Particella n.521)

A tutto il 26/05/2022 i Sig.ri _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni, _____ nata a _____ il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni, e _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 2/4, risultano proprietari del seguente immobile oggetto di pignoramento:

Comune di Rosà (VI) – Catasto Terreni – Foglio 8

– **Particella n.521** – Qualità: SEMIN IRRIG – Classe: 3 – Superficie: ha.0.02.10 – R.D.: € 1,63 – R.A.: € 0,76.

Variazioni storiche

Catasto Fabbricati – Foglio 8 – Particella n.292 sub.5

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536633 in atti dal 27/11/2001

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11092.1/2001);

- VARIAZIONE del 31/12/1998 in atti dal 31/12/1998 FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI LABORATORIO ABITAZIONE (n. L06076.1/1998).

Catasto Fabbricati – Foglio 8 – Particella n.292 sub.4

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 30/12/1986 in atti dal 09/09/1998 ACCORP. P.TE INS CLS (n. 12750/1986).

Catasto Terreni – Foglio 8 – Particella n.378

- FRAZIONAMENTO del 11/04/1991 in atti dal 08/02/2000 (n. 802.1/1991);
- VARIAZIONE D’UFFICIO del 11/04/1991 in atti dal 08/02/2000 FRAZ.N.802/91 (n. 802.1/1991);
- Impianto meccanografico del 31/12/1973.

Catasto Terreni – Foglio 8 – Particella n.521

- FRAZIONAMENTO del 26/10/2007 Pratica n. VI0422345 in atti dal 26/10/2007 (n. 422345.1/2007);
- FRAZIONAMENTO del 11/04/1991 in atti dal 08/02/2000 (n. 802.1/1991);
- VARIAZIONE D’UFFICIO del 11/04/1991 in atti dal 08/02/2000 FRAZ.N.802/91 (n. 802.1/1991);
- Impianto meccanografico del 31/12/1973.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

La nota di trascrizione dell’Atto di Pignoramento riporta dati conformi a quelli catastali, con la mancata indicazione del piano per quanto riguarda l’appartamento di cui alla Particella n.92 sub. 4 che, come precedentemente indicato, risulta erroneamente riportato nella visura catastale.

Giudizio di regolarità/Docfa

Le planimetrie catastali dei piani seminterrato e rialzato della Particella n.292 sub.5, che nella scheda agli atti depositata in data 31/12/1998 presso l’Agenzia del Territorio di Vicenza sono indicati come piano sottostrada e terra, non risultano conformi allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 14/07/2022.

In particolare sono state riscontrate le seguenti difformità:

- piano seminterrato: all’interno del vano ripostiglio ad est, a fianco della parete che confina con il vano scala, è stato ricavato un ripostiglio con sviluppo longitudinale in direzione nord che occupa parte di quella porzione individuata come “terrapieno”;
- piano rialzato: variazioni che interessano la zona vano scala comune e ingresso appartamento, che vengono così sintetizzate:
 - eliminazione delle porte che collegavano il vano scala con la cucina e il disimpegno zona notte, ed unica porta di accesso all’unità abitativa che immette su vano soggiorno a sud;
 - creazione di una nicchia in corrispondenza della porta che collegava il vano scala con la cucina il cui accesso avviene ora dal soggiorno a sud attraverso l’apertura di una nuova porta sulla parete che separa i due locali;
 - estensione della parete lato est del vano scala comune fino alla parete longitudinale dell’appartamento, con realizzazione di un vano ripostiglio con accesso da disimpegno zona notte;
 - apertura di una porta di collegamento tra il soggiorno e il disimpegno zona notte.

La planimetria catastale dell’appartamento al piano primo di cui alla Particella n.292 sub.4, la cui scheda è stata depositata in data 22/02/1988 presso l’Agenzia del Territorio di Vicenza, non risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 14/07/2022, in quanto sono

state rilevate le seguenti difformità:

- l'ingresso all'appartamento dalla scala comune, che nella scheda risultano direttamente collegati, è ora delimitato da una parete realizzata in legno e vetratura su cui è incardinato un portoncino con le medesime caratteristiche;
- variazione delle dimensioni delle terrazze, ed in particolare quelle su fronte nord che risulta ampliata verso ovest.

Sarà pertanto necessario presentare due nuove schede aggiornate (una per ciascuna unità), il cui costo ammonta a circa € 650,00 (Euro seicentocinquanta/00) cadauna per un ammontare complessivo di € 1.300,00 (Euro milletrecento/00), comprensivo di diritti e visure catastali, spese generali, oneri fiscali e previdenziali professionista incaricato.

Confini

Il lotto pertinenziale il fabbricato di cui alla Particella n.292 confina in senso orario (N.E.S.O.): Via San Marco (N.), Particella n.76 (E.), Particella n.291 (S.), Particella n.378 (O.).

Catasto Terreni – Foglio 8 – Particella n.378

Il terreno confina in senso orario (N.E.S.O.): Via San Marco (N.), Catasto Particella n.292 (E.), Particella n.379 (S.), Particella n.521 (O.).

Catasto Terreni – Foglio 8 – Particella n.521

Il terreno confina in senso orario (N.E.S.O.): Via San Marco (N.), Particelle n.378, n.379 e n.41 (E.), Particella n.512 (S.), Particella n.74 (O.).

Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale; da tale sovrapposizione sono emerse difformità ([Allegato N.1](#)) che riguardano la mancata indicazione del confine tra la Particella n.291 (intestata a terzi) e la particella n.292.

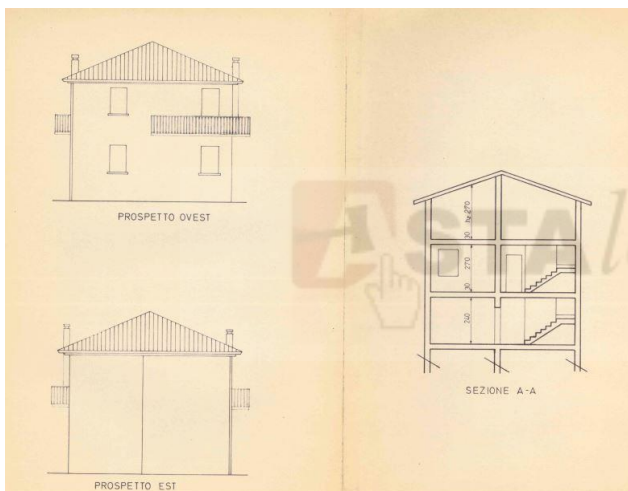
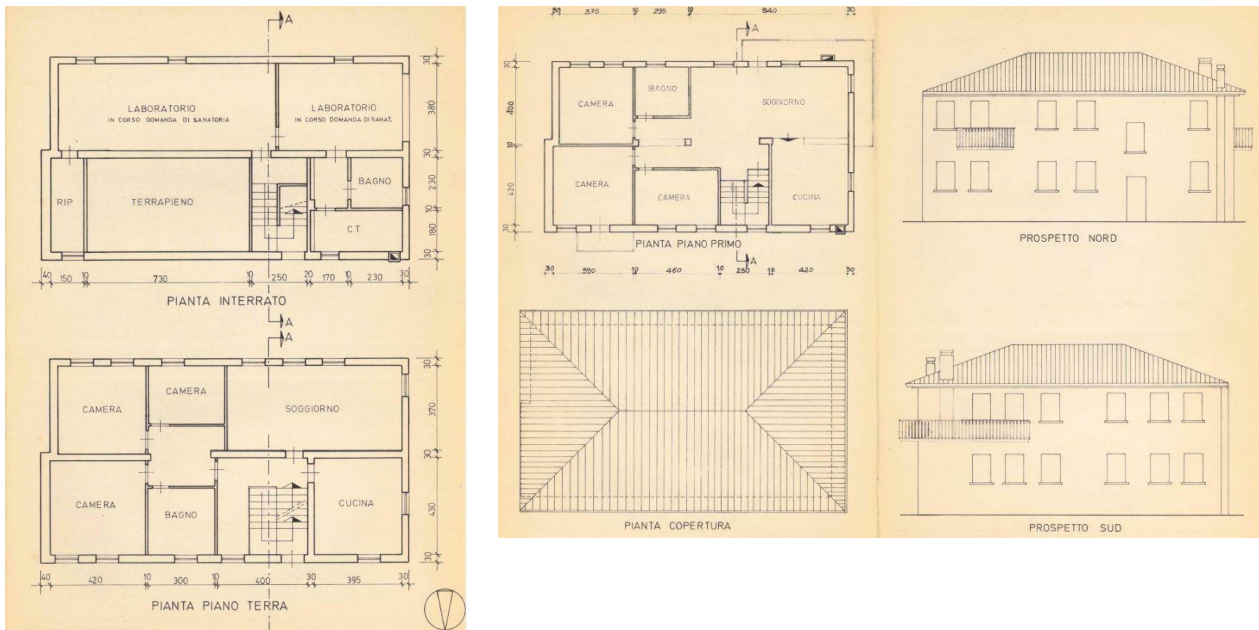
Le altre lievi imprecisioni visibili derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

7. REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici ([Allegato N.6](#))

I titoli edilizi che riguardano il fabbricato di cui fanno parte i due appartamenti oggetto della presente relazione, che si riferiscono alla documentazione consegnata allo scrivente e visionata, sono i seguenti:

- LICENZA DI COSTRUZIONE DI FABBRICATO del 26/02/1959 per *costruzione di fabbricato civile in località Campagnola, Sez. B foglio 4°, mapp.181;*
- LICENZA EDILIZIA N. 1627 del 02/10/1975 per *ristrutturazione ed ampliamento fabbricato rurale in via Campagnola, Sez. B Fg. 4° mappale 181;*
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 3071 – PRATICA EDILE N. 3071, Prot. n. 11100 – del 01/10/1986 per *Ristrutturazione e cambio d'uso residenziale in ampliamento di edificio esistente ai sensi dell'art.4 L.R. 24/85 in Via Campagnola, foglio 8° mappali n.291-292;*
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 3071 – PRATICA EDILE N. 3071, Prot. n. 11100 – del 26/11/1987 per *Cambio d'intestazione alla Concessione Edilizia pari del 1.10.1986 per ristrutturazione e cambio d'uso residenziale in ampliamento di edificio esistente ai sensi dell'art.4 L.R. 24/85 in Via Campagnola;*
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 295/3071 del 30/12/1988 – *Pratica sanatoria edilizia n. 295/3071 – per le opere abusive relative al cambio di destinazione d'uso di alcuni locali da accessori d'abitazione a laboratorio in difformità alla C.E. n. 3071 del 01.10.1986, realizzate in Via Campagnola, 124.*



PLANIMETRIE, PROSPETTI E SEZIONE DI PROGETTO – Concessione Edilizia N.3071 del 01/10/1986 ([Allegato N.6](#))

Nel corso dei sopralluoghi è stata accertata la realizzazione, non autorizzata, di un box metallico in lamiera zincata, a pianta rettangolare delle dimensioni di circa ml. 4,30 x 2,60, posto su angolo sud/est dell'area pertinenziale il fabbricato.

Situazione urbanistica

Come riportato nel CDU n. 74 – 2022 prot. n.15540 datato 30/08/2022, rilasciato dal Comune di Rosà (VI) e allegato alla presente Relazione ([Allegato N.8](#)), ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti gli immobili interessati alla procedura esecutiva sono assoggettati alla seguente normativa urbanistica:

IN BASE AL PAT – Piano di assetto del territorio

Sez. U – Foglio 8 Mappali 292, 378, 521

- ATO 2: Ambito Territoriale Omogeneo del quadrante Cusinati – S. Pietro – art.18
- Zone a prevalente destinazione agricola con elevata dispersione residenziale – art.27

IN BASE AL PI – Piano degli Interventi

Sez. U – Foglio 8 Mappale 292

- Zone residenziali di completamento (C/1.7) – art.28

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,37 mq/mq.;

P = numero dei piani = 2;

H = altezza massima = 7,50 ml.

- Tutela dei corpi idrici: zone di rispetto – Aree salvaguardia – art.52;
- Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Ls. 22 aprile 2004 n. 42 – art.50;

Sez. U – Foglio 8 Mappali 378, 521

- Distanze dalle strade – art.6 bis
- Viabilità pubblica – art. 6 bis
- Zone agricole E//3 – art.38-40
- Tutela dei corpi idrici: zone di rispetto – Aree salvaguardia – art.52
- Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Ls. 22 aprile 2004 n. 42 – art.50.



ESTRATTO ZONIZZAZIONE – (fuori scala)

Abitabilità e agibilità ([Allegato N.6](#))

Permesso di Abitabilità in data 24/08/1960, che si riferisce alla Licenza di Costruzione del 26/02/1959 di cui ai punti precedenti.

Abusi

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 14/07/2022 e quanto autorizzato con Concessione Edilizia N.3071 del 01/10/1986 è emerso che gli immobili non risultano regolari dal punto di vista urbanistico – edilizio; in particolare sono state rilevate alcune difformità, come rappresentato nelle sottostanti planimetrie ([Allegato N.7](#)), che vengono così sintetizzate:

Ingombro fabbricato

- ampliamento in senso trasversale, e per tutta la lunghezza, di circa cm.44 verso sud, con distanza dal fabbricato di cui alla Particella n.291 inferiore a ml.10,00;
- riduzione dello sviluppo in senso longitudinale di circa cm.16/18 lato strada (a nord), e di circa

cm.3/5 lato corte interna (a sud/est);

- spostamento del muro di spina;
- variazione delle altezze interne così come indicate nella sezione di progetto;

Piano seminterrato

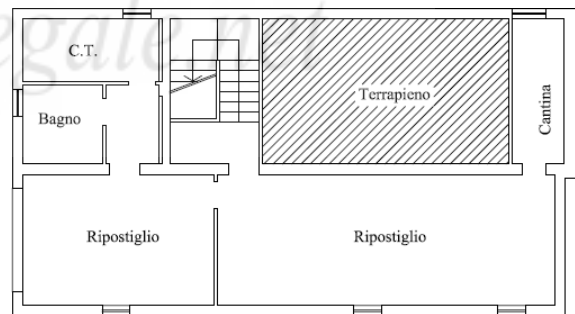
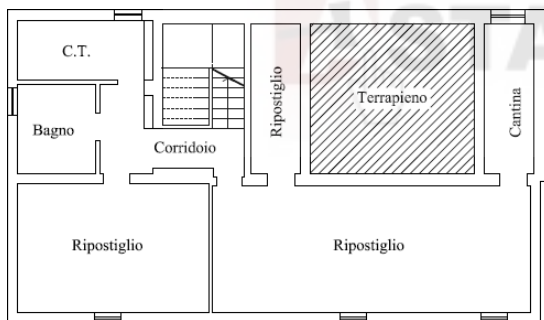
- all'interno del vano ripostiglio ad est, a fianco della parete che confina con il vano scala, è stato ricavato un altro ripostiglio con sviluppo longitudinale in direzione nord che occupa parte di quella zona individuata come "terrapieno" nelle tavole progettuali;

Piano rialzato

- chiusura della porta di collegamento tra vano scala comune con la cucina (all'interno della quale è stata ricavata una nicchia) il cui accesso avviene dal locale soggiorno attraverso l'apertura di una nuova porta;
- estensione della parete lato est del vano scala comune fino alla parete longitudinale dell'appartamento, con realizzazione di un vano ripostiglio all'interno dello stesso con accesso da disimpegno zona notte;
- apertura di una porta di collegamento tra il soggiorno e il disimpegno zona notte;

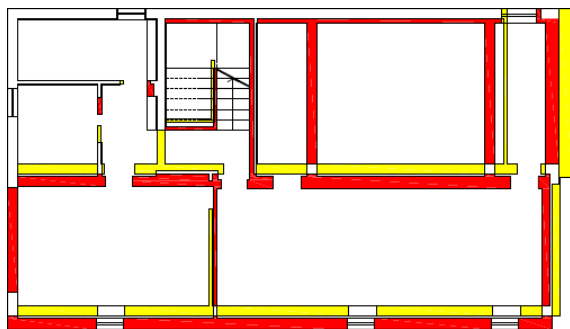
Piano primo

- l'appartamento non risulta svilupparsi in continuità con il pianerottolo della scala comune, in quanto è stata realizzata una separazione tra il pianerottolo stesso e l'unità abitativa mediante installazione di una parete in legno e vetratura su cui è incardinato un portoncino con le stesse caratteristiche;
- sono variate le dimensioni delle terrazze, ed in particolare quella su fronte nord ampliata verso ovest.



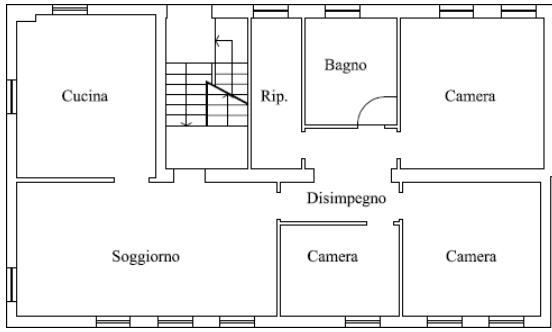
STATO DI FATTO

PROGETTO

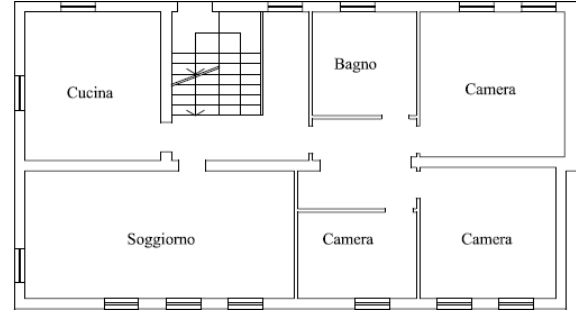


COMPARATIVA

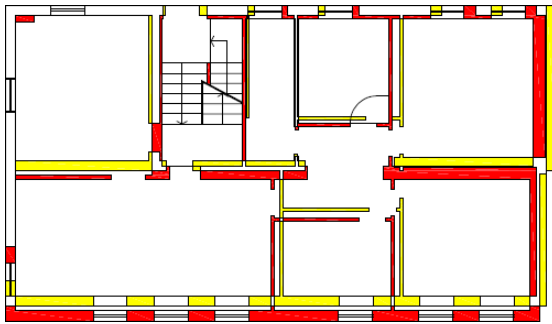
PLANIMETRIE PIANO SEMINTERRATO – (fuori scala)



STATO DI FATTO



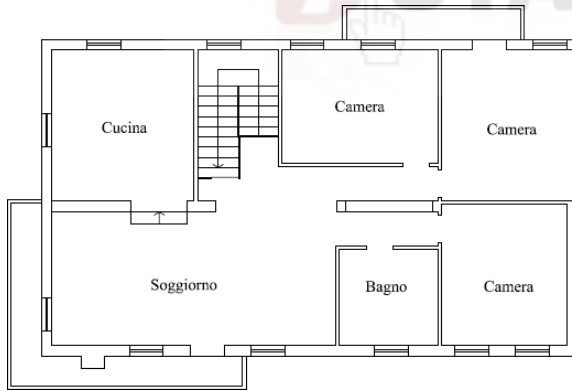
PROGETTO



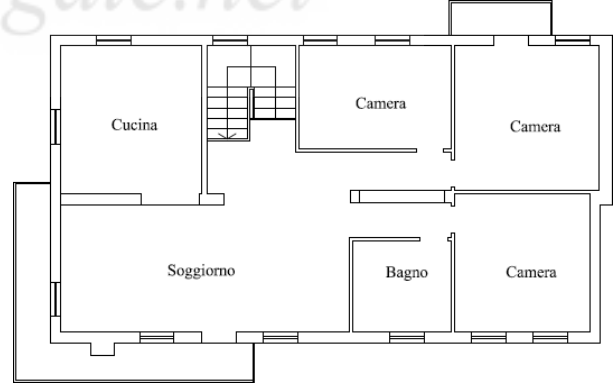
COMPARATIVA



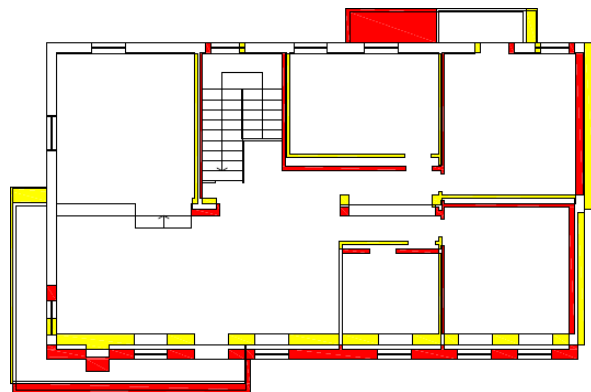
PLANIMETRIE PIANO RIALZATO – (fuori scala)



STATO DI FATTO



PROGETTO



COMPARATIVA



PLANIMETRIE PIANO PRIMO – (fuori scala)

Sanabilità e costi

Da colloqui con i tecnici comunali è emerso che l'edificio non è sanabile in quanto dista dal fabbricato confinante verso sud (Foglio 8, Particella n.292) meno di ml.10,00; comunque poiché la demolizione delle opere abusive non può avvenire senza pregiudizio della parte di fabbricato costruito in conformità si potrà procedere in base all'art.34 comma 2 del D.P.R. N.380/2001 del 06/06/2001, con istanza da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune.

Si potrà pertanto attuare la cosiddetta "fiscalizzazione" che trova applicazione soltanto per interventi realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo all'intervento edilizio e interventi di ristrutturazione eseguiti in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire, i quali per legge dovrebbero essere rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso.

Al momento non risulta possibile quantificare l'importo della sanzione dovuta.

In riferimento invece al il manufatto in lamiera non autorizzato collocato su angolo sud/est dell'area di corte del fabbricato, sarà necessaria la sua demolizione ed il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche per un costo quantificato in circa € 1.000,00 (Euro mille/00) determinato in linea orientativa di massima; per la regolarizzazione di eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si dovrà procedere al ripristino dei luoghi, i cui eventuali costi aggiuntivi devono intendersi compresi nell'abbattimento del 25% del valore di cui ai punti successivi.

8. VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI* emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

Pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/2 delle logge e balconi coperti;
- 1/2 di portici;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
- 1/10 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al triplo della superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse.

La superficie dei terreni è stata calcolata sulla base della documentazione catastale.

A. Determinazione superficie Commerciale appartamento piano rialzato con accessori al piano seminterrato – (Catasto Fabbricati – Foglio 8 – Particella n.292 sub.5)

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Seminterrato	Cantina	10,15	0,50	5,08
	Vani accessori	94,10	0,50	47,05
Terra	Area corte 1	137,22	0,16	21,95
	Area corte 2	118,80	0,05	5,94
Rialzato	Appartamento	137,22	1,00	137,22
TOTALE				217,24

N.B. La superficie delle aree di corte (per la quota di 1/2) comprende anche il terreno di cui al Catasto Terreni, Foglio 8 Particella n.378.

B. Determinazione superficie Commerciale appartamento piano primo – (Catasto Fabbricati – Foglio 8 – Particella n.292 sub.4)

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra	Area corte 1	140,32	0,16	22,45
	Area corte 2	115,70	0,05	5,79
Primo	Appartamento	140,32	1,00	140,32
	Terrazze	17,00	0,33	5,61
TOTALE				174,17

N.B. La superficie delle aree di corte (per la quota di 1/2) comprende anche il terreno di cui al Catasto Terreni, Foglio 8 Particella n.378.

C. Terreno – Foglio 8 – Particella n.378

La superficie catastale è di mq.137.

D. Terreno – Foglio 8 – Particella n.521

La superficie catastale è di mq.210.

Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è*

usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato”.

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell’immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Abitazione su quattro livelli (piani primo sottostrada, terra, primo e secondo) con area di corte esclusiva
Ubicazione	Comune di Rosà (VI), Via Stazione Rossano n.16
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 8 – Particella n.176 (A/2)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 27/08/2021, Rep.1.332 - Racc.991 Notaio Dott. Marco Zanella di Romano d'Ezzelino (VI)
Prezzo di vendita	60.000,00 (Euro sessantamila/00)

COMPARABILE B	
Descrizione	Abitazione su tre livelli (piani sottostrada, terra e primo) con area di corte esclusiva, oltre ad autorimessa e locale di sgombero al piano interrato
Ubicazione	Comune di Rosà (VI), Via Ortigara n.2
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 7 – Particelle n.157 sub.5 (A/2), sub.2 (C/6) e sub.6 (C/2)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 02/12/2021, Rep.22.442 – Racc.14.163 Notaio Dott. Michele Gambino di Bassano del Grappa (VI)
Prezzo di vendita	107.000,00 (Euro centosettemila/00)

COMPARABILE C	
Descrizione	Abitazione su quattro livelli (piani primo sottostrada, terra, primo e secondo), deposito ai piani sottostrada e terra, autorimessa al piano terra, oltre a terreno pertinenziale
Ubicazione	Comune di Rosà (VI), Via Cà Diedo n.50/A
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 13 – Particelle n.179 sub.9 (A/3), e sub.10 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 30/09/2020, Rep.938 – Racc.691 Notaio Dott. Marco Zanella di Romano d'Ezzelino (VI)
Prezzo di vendita	120.000,00 (Euro centoventimila/00)

Le tabelle utilizzate per determinare l’attuale valore di mercato degli immobili oggetto della procedura sono riportate nell’[Allegato N.16](#) e nell’[Allegato N.17](#), e nella tabella riassuntiva di cui all’[Allegato N.18](#): è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all’asta di immobili ad uso abitativo nel Comune di Rosà ([Allegato N.19](#)).

Valore di mercato attribuito

A) Appartamento al piano rialzato con accessori al piano seminterrato (Catasto Fabbricati – Foglio 8 – Particella n.292 sub.5) oltre alla quota di 1/2 della corte pertinenziale il fabbricato

che comprende anche il terreno censito al Catasto Terreni, Foglio 8 Particella n.378

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per gli immobili in oggetto si è ottenuto il valore di mercato pari a € 99.000,00 (arrotondato).

Su tale unità immobiliare è stato costituito, come meglio indicato ai punti successivi della presente relazione, un diritto di abitazione in seguito ad assegnazione della casa coniugale (o casa familiare) a favore della ex moglie di uno dei figli dei Sig.ri eseguiti, per cui dal valore di mercato sopra determinato occorrerà dedurre il valore di tale diritto che non può avere data certa per cui si prospettano di seguito le seguenti ipotesi:

A. Raggiungimento della maggiore età del figlio minore (tra i componenti la famiglia al momento della separazione) nato il 08/07/2008

Dati di riferimento:

- raggiungimento della maggiore età: 08/07/2026;
- durata diritto di abitazione: anni 3,42;
- saggio di interesse legale (dal 01/01/2023): 5%

Per il calcolo dell'uso abitativo viene applicata la seguente formula:

$$V_{da} = V_{immobile} \times (1 - (1+r)^{-n})$$

dove:

V_{da} = Valore del diritto di abitazione;

$V_{immobile}$ Valore di mercato immobile;

r = saggio di interesse legale;

n = numero residuo di anni di durata del diritto.

Valore diritto di abitazione: € 99.000,00 x (1 + 0,05)^{-3,42} = € 15.201,08

B. Raggiungimento del 26° anno di età, cioè quando compiuti eventuali studi universitari si dovrebbe aver raggiunto l'indipendenza economica da parte del figlio minore (tra i componenti la famiglia al momento della separazione) nato il 08/07/2008.

Dati di riferimento:

- raggiungimento del 26° anno età: 08/07/2034;
- durata diritto di abitazione: anni 11,42;
- saggio di interesse legale (dal 01/01/2023): 5%

Per il calcolo dell'uso abitativo viene applicata la seguente formula:

$$V_{da} = V_{immobile} \times (1 - (1+r)^{-n})$$

dove:

V_{da} = Valore del diritto di abitazione;

$V_{immobile}$ Valore di mercato immobile;

r = saggio di interesse legale;

n = numero residuo di anni di durata del diritto.

Valore diritto di abitazione: € 99.000,00 x (1 + 0,05)^{-11,42} = € 42.281,59

C. figlio minore che non raggiunge l'indipendenza economica, per cui il diritto non ha un limite temporale e quindi per il calcolo si procede con il cosiddetto "sistema fiscale", ossia quello determinato in base all'età del beneficiario di tale diritto ed ai coefficienti in funzione del saggio di interesse legale, assumendo quindi i seguenti parametri:

- Coefficiente per diritto di abitazione: 16;
- Saggio di interesse legale (dal 01/01/2023): 5%.

Valore diritto di abitazione: € 99.000,00 x 0,05 x 16 = € 79.200,00

Lo scrivente esperto stimatore non si assume comunque alcuna responsabilità sull'opponibilità del

diritto di abitazione e sulla sua effettiva durata (qualora opponibile), lasciando detto onere ad un esperto legale.

B) Appartamento al piano primo (Catasto Fabbricati – Foglio 8 – Particella n.292 sub.4) oltre alla quota di 1/2 della corte pertinenziale il fabbricato che comprende anche il terreno censito al Catasto Terreni, Foglio 8 Particella n.378

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per gli immobili in oggetto si è ottenuto il valore di mercato pari a € **93.000,00** (arrotondato).

C) Terreno (Catasto Terreni – Foglio 8 – Particella n.521)

Per quanto concerne il valore di quest'area, di forma irregolare della superficie catastale di mq.210, con prevalente sviluppo in direzione nord/sud e di proprietà degli esecutati per la quota complessiva di 1/2, considerato che la stessa è di fatto una strada con fondo sterrato a servizio anche di altre unità immobiliari non oggetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione, si attribuisce un valore di € 2,00/mq..

- Valore di mercato attribuito: € 8,00/mq. x 210 mq. = € 1.680,00 (Euro milleseicentoottanta/00).
- Valore di mercato quota esecutati = € **840,00** (Euro ottocentoquaranta/00).

Valore di mercato complessivo del Lotto: € **193.000,00** (compreso il terreno di cui alla Particella n.521 e arrotondato).

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni sopradescritti, è ragionevole ipotizzare una riduzione del 25% sul valore totale sopra stimato di € 192.000,00 (Valore di Mercato), pari a € **48.000,00** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie non sanabili e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Riepilogo voci in detrazione:

- Adeguamento e correzioni della stima	–	€ 48.000,00
- Oneri di regolarizzazione catastale	–	€ 1.300,00
- Demolizione e smaltimento box in lamiera	–	€ 1.000,00
		<hr/>
Totale	–	€ 50.300,00

Valore base d'Asta degli immobili

Il valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili così risulta: € 193.000,00 – € 50.300,00 = € 142.700,00

A questo valore dovrà essere detratto quello del diritto di abitazione stimato nelle tre ipotesi precedentemente indicate:

A. Raggiungimento della maggiore età (18 anni) del figlio minore

Valore a base d'asta immobili = € 142.700,00 – € 15.201,08 = € 127.498,92 che si arrotondano ad € **127.500,00** (Euro centoventisettemilacinquecento/00).

B. Raggiungimento del 26° anno di età del figlio minore

Valore a base d'asta immobili = € 142.700,00 – € 42.281,59 = € 100.418,41 che si arrotondano ad € **100.500,00** (Euro centomilacinquecento/00).

C. Diritto di abitazione senza limite temporale per mancato raggiungimento indipendenza economica figlio minore

Valore a base d'asta immobili = € 142.700,00 – € 79.200,00 = € **63.500,00** (Euro sessantatremila cinquecento/00).

Giudizio di vendibilità'

Scarsa.

Forme di pubblicità

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sui siti internet specializzati quali “astalegale.net”, “asteonline.it” e su quello del Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);
- pubblicazione sulla rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

Valori medi aggiudicazioni precedenti

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Inoltre, poiché mancano indicazioni specifiche circa lo stato e l'età degli immobili, cioè di quegli elementi necessari al fine di determinare valore unitari espressi in €/mq. comparabili per tipologia e caratteristiche a quelli delle unità oggetto di procedura, si ritiene che tali dati assumano un valore puramente indicativo.

Si procede di seguito con l'elaborazione dei dati ricavati con individuazione dei valori minimo e massimo e del valore ponderato (somma valori aggiudicati diviso somma superfici commerciali) applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati, con simulazioni valori di aggiudicazione e rapporto percentuale con valore a base d'asta indicato nelle perizie di stima.

Nella tabella che segue sono pertanto indicati i dati ricavati i valori di aggiudicazione delle recenti aste di immobili ad uso abitativo nel Comune di Rosà (VI), mentre non sono vi sono informazioni disponibili relative a terreni agricoli.

Descrizione valori di aggiudicazione	Valore €/mq.	Simulazione	Percentuale
Valore massimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 1.065	€ 416.851,65	217%
Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 638	€ 249.719,58	130%
Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 342	€ 133.862,22	70%

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativo all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferisce a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 47% per gli immobili individuati alla categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile), del 41% per gli immobili individuati alla categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico), e del 72% per i terreni agricoli.

In riferimento al Comune di Rosà (VI) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 35,22%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 4,52.

9. STATO DI POSSESSO

Debitori

Presso gli immobili pignorati, come da Certificati rilasciati dal Comune di Rosà (VI) in data 31/05/2022 ([Allegato N.14](#)), risultano essere residenti alcuni dei figli dei Sig.ri esecutati e la Sig.ra con i figli.

La Sig.ra è titolare del diritto di abitazione sull'appartamento al piano rialzato con accessori al piano seminterrato (Foglio 8, Particella n.292 sub.5), ma nel corso degli accessi

effettuati si è riscontrato che la stessa occupa l'appartamento al piano primo (Foglio 8 Particella n.292 sub.4) che dovrebbe invece essere nella disponibilità dei Sig.ri eseguiti.

Locazione: no.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge

L'appartamento ai piani rialzato e seminterrato (Foglio 8, Particella n.292 sub.5) nella quale vivevano, in virtù di contratto di comodato, la famiglia del proprio figlio nato a () il (C.F.) e della moglie nata a () il (C.F.), è stato assegnato a quest'ultima in forza di Atto giudiziario di separazione consensuale del Tribunale di Bassano del Grappa (VI), Rep. n. del 07/12/2012, ivi trascritto in data 17/01/2013 ai n.ri R.G. e R.P. ([Allegato N.15](#)).

Sine titolo: no.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): sì, per quanto riguarda l'appartamento ai piani rialzato e seminterrato (Foglio8, Particella n.292 sub.5).

10. VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione

Sull'appartamento ai piani rialzato e seminterrato (Foglio 8, Particella n.292 sub.5) è stato costituito Diritto di Abitazione per la quota di 1/1 a favore della Sig.ra nata () il (C.F.) in forza di Atto giudiziario di separazione consensuale del Tribunale di Bassano del Grappa (VI), Rep. n. del 07/12/2012, ivi trascritto in data 17/01/2013 ai n.ri R.G. e R.P..

Servitù

Dagli atti di provenienza risultano le seguenti servitù:

- nell'Atto di "DONAZIONE E VENDITE" in data 16/09/1987 di cui ai punti successivi ([Allegato N.10](#)), viene indicato quanto segue: (...) *Onde consentire un miglior accesso alla via pubblica da parte degli immobili in oggetto, le parti costituiscono ad esclusivo favore del terreno di proprietà dei coniugi , identificato in NCT con il m.n. 181, ad esclusivo carico del terreno di proprietà dei coniugi , identificato in NCT con il m.n.292, ed a rispettivo favore e carico degli altri terreni oggetto del presente atto, servitù di passaggio pedonale e carraio, da esercitarsi con qualsiasi mezzo, su una striscia di terreno della approssimativa ma costante larghezza di metri lineari tre e cinquanta, striscia che, dipartendosi dal fondo dominante, identificato in NCT con il m.n. 181, percorre i fondi rispettivamente dominanti e serventi, identificati in NCEU con i m.n. 366 – 291 -292, in linea retta ed in direzione Sud – Nord, in aderenza al confine Ovest di detti fondi, fino a raggiungere la via pubblica. (...)*

Convenzioni edilizie

Tra i documenti visionati nel corso dell'Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata del Comune di Rosà (VI), risulta un "ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO" in data 19/09/1986,

N.93.147 di Rep. Notaio Dott. Pacifico Busnardo di Bassano del Grappa (VI), ivi trascritto il 10/10/1986 ai n.ri 5078 R.G. e 3907 R.P. ([Allegato N.6](#)), con il quale veniva stipulata una convenzione tra l'allora proprietario nato a () il (C.F.) ed il Comune di Rosà (VI), con la quale il primo si impegnava ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati:
Tale impegno aveva una durata di validità di anni 20 (venti), per cui alla data odierna si ritiene sia decaduto.

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no

Altri vincoli o oneri

Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il fabbricato di cui fanno parte le due unità oggetto di procedura non risulta costituito in condominio.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nulla da segnalare.

11. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto dei debitori

1. Catasto Fabbricati – Foglio 8 – Particella n.292 sub.4 e sub.5 (ex Particella n.292 sub.2 e sub.3)

Atto di "DONAZIONE E VENDITE" ([Allegato N.10](#)) in data 16/09/1987, N.20.097 di Rep. e N.957 di Racc. Notaio Dott. Antonello Antonucci di Bassano del Grappa (VI), ivi trascritto il 25/09/1987 ai n.ri 5393 R.G. e 4156 R.P., attraverso il quale il Sig. nato a () il (C.F.) donava la nuda proprietà al proprio figlio nato a () il (C.F.) e alla propria nuora nata a il (C.F.), riservandosi l'usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé alla propria moglie Sig.ra nata a () il (C.F.), dell'immobile che veniva così descritto:

(...)

IN COMUNE DI ROSA'

Via San Marco

a) appartamento al piano terra con servizi e cantina al piano interrato, confinante con: via San Marco, proprietà del donante, proprietà Marchetti e Bittante, salvo altri; distinto in NCEU – Partita 1682 – Foglio 8 – mappale

292 sub 2 Via S.Marco piano St-T

Sono compresi nella donazione i proporzionali diritti sull'area identificata in NCEU col m.n. 292 sub.1 – Bene comune non censibile a servizio dei sub 2-3

(...)

Con lo stesso Atto le Sig.re nata a () il (C.F.), nata a () il (C.F.) e nata a () il (C.F.), vendevano la nuda proprietà (rimanendo l'usufrutto in capo a e

come per il bene di cui sopra) ai Sig.ri () il
(C.F.) e nata a il (C.F.
) , dell'immobile che veniva così descritto:

(...)

1)

= locale ad uso laboratorio artigianale, in Via San Marco al piano interrato, confinante con: via detta, proprietà del donante, proprietà Marchetti, salvo altri; distinto in NCEU – Partita 1682 – Foglio 8 – mappale

292 sub 3 Via S.Marco piano St.

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti sull'area identificata in NCEU col m.n. 292 sub.1 – Bene comune non censibile a servizio dei sub 2-3, come meglio risulta identificato nell'elaborato planimetrico allegato sotto la lettera "A" (...)

N.B.: quest'ultima vendita comprendeva altri beni che non sono oggetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima.

2. Catasto Terreni – Foglio 8 – Particelle n.378 e n.521

Atto di "COMPRAVENDITA" in data 08/05/1989 ([Allegato N.11](#)), N.90.980 di Rep. e N.15.429 di Racc. Notaio Dott. Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa (VI), ivi trascritto il 11/05/1989 ai n.ri 2541 R.G. e 1949 R.P., attraverso il quale i Sig.ri XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXX (C.F. XXXXXXXXX) e XXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXX (C.F. XXXXXXXXX) proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, vendettero ai Sig.ri () nato a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/4, nata a il (C.F.) proprietà per la quota di 1/4, nata a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/4, (C.F.) proprietà per la quota di 1/4, il terreno che veniva così descritto:

(...)

In Comune di Rosà

Catasto terreni foglio 8 m.n.

75 sem.irr. are 17.79 rdl .26.685 ral. 12.453 (...)

N.B.: la vendita si riferisce alla Particella n.75 di are 17.79 che ha originato le Particelle n.378 (are 01.37) e n.521 (are 02.10) in seguito a:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/04/1991 in atti dal 08/02/2000 FRAZ.N.802/91 (n. 802.1/1991);
- FRAZIONAMENTO del 11/04/1991 in atti dal 08/02/2000 (n. 802.1/1991).

3. Catasto Terreni – Foglio 8 – Particelle n.378

Atto di "DIVISIONE" in data 09/02/2000 ([Allegato N.12](#)), N.84.309 di Rep. e N.24.351 di Racc. Notaio Dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI), ivi trascritto il 22/02/2000 ai n.ri 1561 R.G. e 1152 R.P., attraverso il quale a scioglimento della comunione con i Sig.ri nata a () il (C.F.) e nato a () il (C.F.), i Sig.ri () il (C.F.) e nata a il (C.F.) divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile così identificato:

(...)

In Comune di ROSA'

Catasto terreni meccanografico foglio 8 (otto) m.n.:

378 (ex 75/C) Are 1.37 rdl. 2.055 ral. 959 (...)

N.B: L'assegno comprende anche altri immobili che non sono oggetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima.

Regime patrimoniale

I Sig.ri esegutati risultano coniugati con matrimonio celebrato a () il .
A margine dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di XXXXX (XX) in data 16/06/2022 non risulta alcuna annotazione ([Allegato N.13](#)).

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Catasto Fabbricati – Foglio 8 – Particella n.292 sub.5

Il bene in oggetto era in ditta:

- fino al 17/01/2013: nato a () il (C.F.) e nata a il (C.F.) proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in forza di “Atto di donazione e vendita” in data 16/09/1987, Rep. N.20.097 Racc. N.957 Notaio Dott. Antonello Antonucci di Bassano del Grappa (VI), ivi trascritto in data 25/09/1987 ai n.ri 5393 R.G. e 4156 R.P..
Con tale Atto il Sig. nato a () il (C.F.) donava la nuda proprietà dell'immobile al proprio figlio e alla propria nuora , riservandosi l'usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé alla propria moglie Sig.ra nata a () il (C.F.).

Gli avvenimenti successivi sono i seguenti:

- ricongiungimento di usufrutto in data del 29/12/2002 in morte di ;
- ricongiungimento di usufrutto in data del 15/02/2003 in morte di ;
- con “Atto giudiziario di separazione consensuale” del Tribunale di Bassano del Grappa (VI), Rep. n. del 07/12/2012, ivi trascritto in data 17/01/2013 ai n.ri R.G. e R.P. veniva costituito il diritto di abitazione per la quota di 1/1 a favore della Sig.ra a nata a () il (C.F.);

- fino al 16/09/1987: nato a () il (C.F.) per titoli anteriori al ventennio.

Catasto Fabbricati – Foglio 8 – Particella n.292 sub.4

Il bene in oggetto era in ditta:

- fino al 16/09/1987: nato a Rosà (VI) il (C.F.) per titoli anteriori al ventennio.

Catasto Terreni – Foglio 8 – Particella n.378

Il bene in oggetto era in ditta:

- fino al 09/02/2000: nato a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/4, nata a il (C.F.) proprietà per la quota di 1/4, il (C.F.) proprietà per la quota di 1/4, nato a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/4, in forza di “Atto di compravendita” in data 08/05/1989, Rep. N.90.980 Notaio Dott. Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa (VI), ivi trascritto in data 11/05/1989 ai n.ri 2541 R.G. e 1949 R.P.;
- fino al 08/05/1989: XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX) proprietà per la quota di 1/2, XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX) proprietà per la quota di 1/2, per titoli anteriori al ventennio.

Catasto Terreni – Foglio 8 – Particella n.521

Il bene in oggetto era in ditta:

- fino al 02/05/2005: nato a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/4, nata a il (C.F.) proprietà per la quota di 1/4, nata a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/4, nato a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/4, in forza di “Atto di compravendita” in data 08/05/1989, Rep. N.90.980 Notaio Dott. Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa (VI), ivi trascritto in data 11/05/1989 ai n.ri 2541 R.G. e 1949 R.P.
Con “Atto di trasferimento di beni” in data 02/05/2005, Rep. N.15.476 Notaio Dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI), ivi trascritto in data 13/05/2005 al n.ri 3532 R.P., la quota di 1/4 di passa in ditta a che diviene quindi proprietario del bene per la quota di 1/2; rimangono inalterate le quote degli esecutati e ;
- fino al 08/05/1989: XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX) proprietà per la quota di 1/2, XXXX nato a XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX) proprietà per la quota di 1/2, per titoli anteriori al ventennio.

Trascrizione contro

- Separazione consensuale trascritta a Bassano del Grappa (VI) il 17/01/2013 ai n.ri 528 R.G. – 335 R.P., Atto Giudiziario Tribunale di Bassano del Grappa (VI) in data 07/12/2012 rep.n.2416, ATTO TRA VIVI – VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE a favore della Sig.ra nata a () il (C.F.) per il diritto di abitazione per la quota di 1/1, contro i Sig.ri nato a () il (C.F.) e nata a il (C.F.), per il diritto di abitazione per la quota di 1/2 ciascuno.

Immobile:

Comune di Rosà (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 8:

– Particella n.292 sub.5 – Nat. X – FABBRICATO.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 29/11/2021 ai n.ri 12391 R.G. – 8830 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Civile e Penale di Vicenza in data 28/10/2021 rep.n.4963, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “XXXXXXXXXXXXXX” con sede a XXXXXXXX – C.F. XXXXXXXX, contro i Sig.ri nato a () il (C.F.) e nata a il (C.F.), proprietà per la quota di 1/4 ciascuno

Unità negoziale n.1

Comune di Rosà (VI) – Catasto Terreni – Foglio 8:

– Particella n.521 – Nat. T – TERRENO;

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 06/05/2022 ai n.ri 4580 R.G. – 3305 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Civile e Penale di Vicenza in data 31/03/2022 rep.n.1474, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “XXXXXXXXXXXXXX” con sede a XXXXXXXX – C.F. XXXXXXXX, contro i Sig.ri nato a () il (C.F.) e nata a il (C.F.), proprietà per la quota di 1/2 ciascuno relativamente all’Unità negoziale n.1 e per la quota di 1/4 ciascuno in regime di comunione legale relativamente all’Unità negoziale n.2.

Unità negoziale n.1

Immobili:

Comune di Rosà (VI) – Catasto Terreni – Foglio 8:

– Particella n.378 – Nat. T – TERRENO;

Comune di Rosà (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 8:

– Particella n.292 sub.4 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

– Particella n.292 sub.5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

Unità negoziale n.2

Immobile:

Comune di Rosà (VI) – Catasto Terreni – Foglio 8:

– Particella n.521 – Nat. T – TERRENO.

Iscrizioni:

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO iscritta a Bassano del Grappa (VI) il 29/10/2019 ai n.ri 10340 R.G. – 1682 R.P., a favore di “AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE” con sede a Roma (RM) – C.F. 13756881002, contro il Sig. _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà per la quota di 1/2, a seguito di Atto Agenzia delle Entrate-Riscossione rep. n. 2894/2019 in data 28/10/2019
Capitale € 57.366,67, Iscriz. ipotec. per € 114.733,34

Immobile:

Comune di Rosà (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 8:

– Particella n.292 sub.5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all’Atto Giudiziario rep. n.2852 in data 01/07/2021 del Tribunale Civile e Penale di Verona, iscritta a Bassano del Grappa (VI) il 18/11/2021 ai n.ri 11993 R.G. – 1855 R.P., a favore di “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” con sede a XXXXX – C.F. XXXXXXXX, contro i Sig.ri _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) e _____ nata a _____ il _____ (C.F. _____), proprietà per la quota di 1/2 ciascuno relativamente all’Unità negoziale n.1 e per la quota di 1/4 ciascuno in regime di comunione legale relativamente all’Unità negoziale n.2
Capitale € 200.000,00, Interessi € 50.000,00, Iscriz. ipotec. per € 250.000,00

Unità negoziale n.1

Immobili:

Comune di Rosà (VI) – Catasto Terreni – Foglio 8:

– Particella n.378 – Nat. T – TERRENO;

Comune di Rosà (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 8:

– Particella n.292 sub.4 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

– Particella n.292 sub.5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

Unità negoziale n.2

Immobile:

Comune di Rosà (VI) – Catasto Terreni – Foglio 8:

– Particella n.521 – Nat. T – TERRENO;

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO iscritta a Bassano del Grappa (VI) il 26/04/2022 ai n.ri 4142 R.G. – 661 R.P., a favore di “AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE” con sede a Roma (RM) – C.F. 13756881002, contro la Sig.ra _____ nata a _____ il _____ (C.F. _____) proprietà per la quota di 1/2, a seguito di Atto Agenzia delle Entrate-Riscossione rep. n. 3423/12422 in data 22/04/2022
Capitale € 76.761,03, Iscriz. ipotec. per € 153.522,06

Immobili:

Comune di Rosà (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 8:

- Particella n.292 sub.4 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.292 sub.5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

Elenco delle formalità che saranno cancellate

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla data del 09/05/2022, a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico degli esecutati certificata dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia, a tutto il 02/02/2023 la situazione risulta variata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente da cui risulta l'iscrizione, in data 26/04/2022, di Ipoteca a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione e contro la Sig.ra
([Allegato N.5](#)).

12. LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

Il sottoscritto ritiene che, nell'interesse della procedura, non sia possibile la formazione di più lotti che, oltre a determinare un deprezzamento delle singole porzioni, non risulterebbe attuabile per le seguenti motivazioni:

- i due appartamenti che compongono il fabbricato isolato condividono le reti fognarie ed impiantistica, ed i contatori di acqua e fornitura energia elettrica; l'edificio infatti, con il progetto di ampliamento dell'anno 1975, prevedeva una sola unità abitativa al piano terra (con accessori al piano interrato) mentre il piano primo era destinato a "granaio";
- allo stato attuale il boiler elettrico a servizio di entrambe le unità è collocato nel vano c.t. al piano seminterrato pertinenziale all'appartamento al piano rialzato; nello stesso vano è collocata anche l'unica caldaia, allo stato attuale non utilizzata, a servizio anch'essa di entrambe le unità;
- gli abusi rilevati nel corso delle operazioni peritali, che riguardano un ampliamento dell'intero fronte sud del fabbricato di circa cm.44, non sono sanabili e interessano l'intero fabbricato che comprende entrambe le unità abitative.

Composizione e valore

Lotto unico costituito da due terreni (Particella n.378 e n.521, quest'ultima di proprietà degli esecutati per la quota complessiva di 1/2) e fabbricato isolato su tre livelli (piani seminterrato, rialzato e primo) così composti:

- appartamento al piano rialzato con accessori al piano seminterrato, individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 8, Particella n.292 sub.5, con diritto di abitazione a favore di terza persona non esecutata;
- appartamento al piano primo individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 8, Particella n.292 sub.4.

Valore € 193.000,00

Valore base d'Asta

- Ipotesi A. = € 127.500,00
- Ipotesi B. = € 100.500,00
- Ipotesi C. = € 63.500,00

Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

13. COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Non si ritiene che i beni, per le motivazioni di cui sopra, siano comodamente divisibili, per cui si consiglia la vendita in un unico lotto.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

14. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: gli immobili facenti parte del fabbricato di cui alla Particella n.292 non sono sanabili.

Bassano del Grappa, 06 febbraio 2023

L'esperto estimatore
Dott. Arch. Riccardo Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)



ALLEGATI

1. Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.
2. Documentazione fotografica:
 - Foto dal n.1 al n. 64.
3. Documentazione Catastale:
 - Estratto mappa Foglio 8, Comune di Rosà (VI) – scala 1: 2.000;
 - Elaborato con Planimetria Dimostrazione grafica dei subalterni;
 - Elenco dei subalterni;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 1, Particella n.292 sub.5;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 1, Particella n.292 sub.4;
 - Visure.
4. Documentazione Catastale:
 - Denuncia di cambiamento N.169270 del 23/12/1986.
5. Documentazione ipo-catastale:
 - Relazione notarile;
 - Aggiornamento ispezioni.
 - Iscrizione ipotecaria in data 26/04/2022.
6. Documentazione Edilizia:
 - Autorizzazioni;
 - Elaborati grafici.
7. Elaborati grafici di rilievo:
 - Planimetrie di Progetto, Stato di fatto e Comparativa piano seminterrato;
 - Planimetrie di Progetto, Stato di fatto e Comparativa piano rialzato;
 - Planimetrie di Progetto, Stato di fatto e Comparativa piano primo;
 - Sezione di rilievo.
8. Documentazione urbanistica:
 - CDU n.74 – 2022 prot. n.15540 in data 30/08/2022.
9. Attestato di Prestazione Energetica.
10. Atto di “Donazioni e vendite” in data 16/09/1987.
11. Atto di “compravendita” in data 08/05/1989.
12. Atto di “divisione” in data 09/02/2000.
13. Atti e certificati debitori:
 - Certificati contestuali di Stato civile e di Stato di famiglia;
 - Certificati di residenza storici;
 - Estratto per Riassunto dell’Atto di Matrimonio.
14. Atti e certificati occupanti immobili:
 - Certificato contestuale di Stato civile e di Stato di famiglia;
 - Certificato storico di residenza titolare del diritto di abitazione;
 - Estratto per Riassunto dell’Atto di Matrimonio titolare del diritto di abitazione.
15. Atto giudiziario di separazione consensuale del Tribunale di Bassano del Grappa (VI), Rep. n. 2416 del 07/12/2012.
16. Tabelle per determinazione valore immobile (Foglio 8, Particella n.292 sub.5):
 - Tabella dei dati;
 - Rapporti mercantili;
 - Analisi dei prezzi marginali;
 - Tabella dei prezzi corretti;
 - Verifica attendibilità del Valore di stima;

- Valore di mercato;
 - Scheda dei beni comparabili (“A”, “B”, “C”) e dei beni stimati (“S”).
17. Tabelle per determinazione valore immobile (Foglio 8, Particella n.292 sub.4):
- Tabella dei dati;
 - Rapporti mercantili;
 - Analisi dei prezzi marginali;
 - Tabella dei prezzi corretti;
 - Verifica attendibilità del Valore di stima;
 - Valore di mercato;
 - Scheda dei beni comparabili (“A”, “B”, “C”) e dei beni stimati (“S”).
18. Tabelle riepilogativa Valore intero lotto:
- Valori a base d’asta;
 - Confronto con precedenti aggiudicazioni all’asta.
19. Dati recenti aggiudicazioni all’asta immobili ad uso abitativo nel Comune di Rosà (VI).

