

# TRIBUNALE DI VICENZA

(art. 173 bis disp. Att. C.p.c e successive modifiche)

**R.G.E.:** 507/2022

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

**Immobile:** Perizia di:

**LOTTO 1:** Perizia di stima di un'unità immobiliare ad uso negozio, ubicata al piano terra ed interrato e di un'area urbana, site in via San Giuseppe n° 126 nel Comune di Cassola (VI), di proprietà

**LOTTO 2:** Perizia di stima di un negozio ubicato al piano terra sito in via San Giuseppe n° 133, di un ufficio ubicato al piano primo, di un deposito e di un garage ubicati al piano interrato, di un'area urbana e di n° 6 unità in corso di definizione ubicate al piano terra e siti in via Veneto n°1 nel Comune di Cassola (VI), di proprietà di

## Data conferimento

**incarico:** 31/01/2023

**Data Giuramento:** 01/02/2023

**Data udienza:** 03/07/2023 con nuova udienza per Aggiornamento del 01/02/2024

**Esperto:** Geometra Marzio Dal Toso, iscritto al collegio dei geometri di Vicenza al n. 2128, con studio in Vicenza viale B. D'Alviano n°21

# PERIZIA DI STIMA

## Integrazione del 15.01.2024

**accorpamento dei pignoramenti RG 507/2022 e RG 325/2022 come da Verbale d'Udienza della Dott.ssa Sonia Pantano del 14/09/2023**

Redatta secondo metodo di confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) secondo gli standard internazionali (IVS)

Giugno 2023



Si aggiorna la Perizia di Stima relativa all'RG 507/2022 Lotto 1 a seguito del Verbale d'Udienza del 14/09/2023 della Dott.ssa Sonia Pantano per accorpamento Rg 325/22 e 507/22

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 507/2023 R.G., Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato promossa da:

contro

LOTTO 1 – LOTTO 2



<b>Diritto</b>	(pag. 10) :	LOTTO 1:	
	(pag. 11) :	<b><u>LOTTO 2:</u></b>	
<b>Beni</b>	(pag. 10):	LOTTO 1:	negozio al piano terra ed interrato + area urbana;
	(pag. 15):	<b><u>LOTTO 2:</u></b>	<b>Negozio al piano terra;</b> <b>Ufficio al piano interrato, terra, primo;</b> <b>Deposito a piano interrato;</b> <b>Garage al piano interrato;</b> <b>Area urbana al piano terra;</b> <b>N°6 unità in corso di definizione al piano terra.</b>
<b>Ubicazione</b>	(pag. 12-13):	LOTTO 1:	Comune di Cassola (VI) Via San Giuseppe n° 126
	(pag. 15):	<b><u>LOTTO 2:</u></b>	Comune di Cassola (VI) Via San Giuseppe n°133 Via Veneto n°1
<b>Stato</b>	(pag. 18-19) :	LOTTO 1 :	Negozio: condizioni discrete Area Urbana
	(pag. 21,23,25,26,27)	<b><u>LOTTO 2:</u></b>	<b>Negozio al piano terra condizioni discrete</b> <b>Ufficio al piano interrato, terra, primo;</b> <b>condizioni discrete</b>

**Deposito a piano interrato:**  
condizioni discrete  
**Garage al piano interrato:**  
condizioni discrete  
**Area urbana al piano terra:**  
condizioni discrete  
**N°6 unità in corso di definizione al piano terra**

**Dati Catastali attuali**

(pag. 18-19): **LOTTO 1:** Comune di Cassola, Fg. 7, Mappale 460  
- Sub. 20 (Negozio P.T-S1, Cat. C/1, Cl. 4, m<sup>2</sup> 95)  
Comune di Cassola, Fg. 7, Mappale 2117  
- Area Urbana P.T, Cat. F/1

(pag. 28): **LOTTO 2:** **Comune di Cassola, Fg. 7, Mappale 11**  
- Sub. 17 (Ufficio P.S1-T-1, Cat. A/10, Cl. U, Vani 8)  
- Sub. 18 (Area urbana P.T., Cat. F/1, mq. 13)  
- Sub. 19 (Unità in corso di definizione F/4)  
- Sub. 20 (Unità in corso di definizione F/4)  
- Sub. 21 (Negozio P.T, Cat. C/1, Cl. 4, mq. 75)  
- Sub. 22 (Deposito P.S1., Cat. C/2, Cl. 2, mq. 90)  
- Sub. 23 (Autorimessa P.S1., Cat. C/6, Cl. 1, mq. 48)  
- Sub. 24 (Unità in corso di definizione F/4)  
- Sub. 25 (Unità in corso di definizione F/4)  
- Sub. 26 (Unità in corso di definizione F/4)  
- Sub. 27 (Unità in corso di definizione F/4)

**RIEPILOGO LOTTI**

<b>Lotto n°</b>	<b>Destinazione piano comune</b>	<b>Dati catastali</b>	<b>Mq.</b>	<b>Valore vendita</b>
<b>LOTTO N° 1</b>	NEGOZIO P. S1 - P.T. AREA URBANA	Cassola, Fg. 7, Mapp. 460, Sub. 20 Cassola, Fg. 7, Mapp. 2117	123,80 2,00	€ 95.000,00 (quota pari ad 1/1)
<b>LOTTO N° 2</b>	UFFICIO P. S1-P.T. - 1 AREA URBANA P.T N. 6 UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE NEGOZIO P.T. DEPOSITO P. S1 AUTORIMESSA P.S1	<b>Cassola, Fg. 7, Mapp. 11, Sub. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27</b>	<b>Vedi dettagli in perizia</b>	<b>€ 256.000,00</b> (quota pari ad 1/1)

## LOTTO 2

<b>Diritto</b> (pag. 11):	- <i>Proprietà per 1/1</i>
<b>Beni</b> (pag. 15):	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>negozio al piano terra</b></li> <li>- <b>ufficio al piano interrato, terra, primo;</b></li> <li>- <b>deposito al piano interrato;</b></li> <li>- <b>garage al piano interrato;</b></li> <li>- <b>area urbana al piano terra;</b></li> <li>- <b>n°6 unità in corso di definizione al piano terra.</b></li> </ul>
<b>Ubicazione</b> (pag. 15):	Comune di Cassola (VI) Via San Giuseppe n°133 Via Veneto n°1
<b>Stato</b> (pag. 21,23,25,26,27):	Condizioni <b>discrete</b>
<b>Dati Catastali attuali</b> (pag. 28):	<p><i>Comune di Cassola (VI), Fg. 7, Mapp. 11:</i></p> <p>Sub. 17 (Ufficio P.S1-T-1, Cat. A/10, Cl. U, Vani 8)</p> <p>Sub. 18 (Area urbana P.T., Cat. F/1, mq. 13)</p> <p>Sub. 19 (Unità in corso di definizione F/4)</p> <p>Sub. 20 (Unità in corso di definizione F/4)</p> <p>Sub. 21 (Negozio P.T, Cat. C/1, Cl. 4, mq. 75)</p> <p>Sub. 22 (Deposito P.S1., Cat. C/2, Cl. 2, mq. 90)</p> <p>Sub. 23 (Autorimessa P.S1., Cat. C/6, Cl. 1, mq. 48)</p> <p>Sub. 24 (Unità in corso di definizione F/4)</p> <p>Sub. 25 (Unità in corso di definizione F/4)</p> <p>Sub. 26 (Unità in corso di definizione F/4)</p> <p>Sub. 27 (Unità in corso di definizione F/4)</p>
<b>Differenze rispetto al pignoramento</b> (pag. 30):	<p><b>in data successiva alla trascrizione del Pignoramento in oggetto è stato trascritto un ulteriore Pignoramento:</b></p> <p><b>TRASCRIZIONE del 01/03/2023 - Registro Particolare 1564 Registro Generale 2190</b></p> <p><b>Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 472 del 09/02/2023</b></p> <p><b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p>
<b>Situazione catasto</b> (pag. 30,31,32):	<p><b><u>Mappale 11 sub. 17 - Ufficio</u></b></p> <p><b>Situazione irregolare:</b> ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria catastale del 08/10/1996. La planimetria catastale risulta essere <b>NON</b> conforme a quanto rilevato. Le difformità rilevate sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversa rappresentazione del vano scala al piano interrato;</li> <li>- Realizzazione di una parete divisoria nel vano scala nel piano interrato;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diverso spessore dei muri perimetrali;</li> <li>- Diverse altezze interne</li> <li>- Lievi traslazioni muratura e forometrie</li> </ul> <p><b><u>Mappale 11 sub. 21 - Negozio</u></b>  <b>Situazione irregolare:</b> ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria catastale del 08/10/1996. La planimetria catastale risulta essere <b>NON</b> conforme a quanto rilevato. Le difformità rilevate sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversa distribuzione degli spazi interni;</li> <li>- Presenza gradino;</li> <li>- Diversa altezza interna su gradino;</li> <li>- Lievi traslazioni muratura e forometrie</li> </ul> <p><b><u>Mappale 11 sub. 22 - Deposito</u></b>  <b>Situazione irregolare:</b> ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria catastale del 08/10/1996. La planimetria catastale risulta essere <b>NON</b> conforme a quanto rilevato. Le difformità rilevate sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversa rappresentazione degli ingressi a Nord dell'immobile;</li> <li>- Lievi traslazioni muratura e forometrie</li> </ul> <p><b><u>Mappale 11 sub. 23 - Autorimessa</u></b>  <b>Situazione irregolare:</b> ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria catastale del 08/10/1996. La planimetria catastale risulta essere <b>NON</b> conforme a quanto rilevato. Le difformità rilevate sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversa rappresentazione della muratura lato Est;</li> <li>- Diversa altezza interna;</li> <li>- Assenza bocche di lupo;</li> <li>- Lievi traslazioni muratura e forometrie</li> </ul> <p>La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € 1.900,00 + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.</p> <p><b>Si precisa che per i sub. 20, 24, 25, 26 dai rilievi eseguiti è stato riscontrato che appartengono al sedime stradale di Via Veneto. Dovranno essere ceduti al Comune di Cassala con regolare atto di transazione per l'aggiornamento dell'intestazione.</b></p>
<p><b>Situazione urbanistico/edilizia</b> (pag. 32,33):</p>	<p>Da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassola (VI) fornendo i dati catastali, l'ubicazione dei beni oggetto di perizia e i nominativi delle proprietà, sono stati trovati progetti iniziali e successive variazioni presso l'ufficio tecnico Comunale. La documentazione reperita è la seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Concessione Edilizia C85/0163 del 08/07/1985 costruzione di un fabbricato residenziale e commerciale;</i></li> <li>- <i>Concessione Edilizia C86/0134 del 28/04/1986 variante alla costruzione di un fabbricato commerciale</i></li> <li>- <i>Concessione Edilizia C86/331 del 15/09/1986 variante alla</i></li> </ul>

- costruzione di un fabbricato artigianale commerciale
- Agibilità n°8085 del 07/01/1987
  - Concessione Edilizia C92/3059 del 25/11/1992 ampliamento di fabbricato commerciale;
  - Concessione Edilizia C93/3329 del 27/06/1993 variante fabbricato commerciale;
  - Concessione Edilizia C96/4169 del 24/01/1997 variante interna e sistemazione esterna edificio commerciale
  - Attestazione di Agibilità prot. 3114 05/06/1998

#### **Mappale 11 sub. 17 - Ufficio**

##### **Situazione non regolare:**

Dalla sovrapposizione del rilievo con l'ultimo progetto depositato presso l'U.T. di Cassola (Concessione Edilizia C92/2963 del 04/06/1992) si è riscontrato che quanto rilevato **NON sia conforme** al progetto depositato.

In particolare le anomalie riguardano:

- Diversa rappresentazione del vano scala al piano interrato;
- Realizzazione di una parete divisoria nel vano scala nel piano interrato;
- Diverso spessore dei muri perimetrali;
- Diverse altezze interne;
- Lievi traslazioni muratura e forometrie.

#### **Mappale 11 sub. 21 - Negozio**

##### **Situazione non regolare:**

Dalla sovrapposizione del rilievo con l'ultimo progetto depositato presso l'U.T. di Cassola (Concessione Edilizia C96/4169 del 24/01/1997) si è riscontrato che quanto rilevato **NON sia conforme** al progetto depositato.

In particolare le anomalie riguardano:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Diverse altezze interne;
- Lievi traslazioni muratura e forometrie

#### **Mappale 11 sub. 22 - Deposito**

##### **Situazione non regolare:**

Dalla sovrapposizione del rilievo con l'ultimo progetto depositato presso l'U.T. di Cassola (Concessione Edilizia C96/4169 del 24/01/1997) si è riscontrato che quanto rilevato **NON sia conforme** al progetto depositato.

In particolare le anomalie riguardano:

- Diversa rappresentazione degli ingressi a Ovest dell'immobile;
- Mancata realizzazione di tamponamento a Ovest;
- Lievi traslazioni muratura e forometrie

#### **Mappale 11 sub. 23 - Autorimessa**

##### **Situazione non regolare:**

Dalla sovrapposizione del rilievo con l'ultimo progetto depositato presso l'U.T. di Cassola (Concessione Edilizia C96/4169 del 24/01/1997) si è riscontrato che quanto rilevato **NON sia conforme**

	<p>al progetto depositato. In particolare le anomalie riguardano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversa rappresentazione della muratura lato Est;</li> <li>- Diversa altezza interna;</li> <li>- Realizzazione di bocche di lupo a Ovest dell'immobile;</li> <li>- Mancata realizzazione di pilastri a Ovest.</li> </ul> <p>Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza del 2% applicata dall'Art. 34 DPR 380/2001 (<i>Comma 2 TER "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali</i>).</p> <p>Essendoci variazioni prospettiche che interessano l'intero complesso condominiale, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale); tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale. In considerazione che tale eventualità è al di fuori delle competenze professionali del perito, costi di procedura sanzioni, oneri e reale fattibilità urbanistico/edilizio/catastale, sarà onere e competenza diretta dell'Assemblea Condominiale stessa.</p> <p>La situazione urbanistica delle unità è regolarizzabile mediante presentazione di SCIA in sanatoria per legittimare urbanisticamente, con costo stimato, di circa, € <b>3.800,00</b> + cassa professionale ed IVA (con costo già detratto dal prezzo a base d'asta). L'Ufficio Tecnico Comunale valuta di applicare una sanzione economica di € <b>516,00 + 516,00</b>, già compresa nel costo precedentemente stimato.</p>
<p><b><u>Impianto GAS e Termoidraulico:</u></b> (pag. 18,22)</p>	<p><b><u>Mappale 11 sub. 17 – Ufficio</u></b></p> <p>L'intero ufficio è riscaldato con aria calda canalizzata a soffitto prodotta da caldaia autonoma, vocata anche alla produzione di acqua calda per i locali bagno ed antibagno. La marca è BAXI modello LUNA IN 20 FI. La caldaia è stata installata nel locale centrale termica ubicato in un ufficio ubicato ad Ovest dell'unità immobiliare, ove non sono presenti i fori superiore ed inferiore di areazione previsti dalla legge.</p> <p>Le caratteristiche della caldaia sono note poiché è stato trovato il libretto d'impianto.</p> <p>E' presente climatizzatore con motore ubicato nel terrazzo.</p> <p>Ad oggi non è stata trovata da parte del comune documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e</p>



	<p>s.m.i., ma è stata fatta nuova richiesta di approfondimento (dovrebbe essere allegata alla pratica di Agibilità) all'Ufficio Tecnico del Comune di Cassola, al fine di verificarne l'esistenza. L'Ufficio Tecnico ad oggi non ha ancora dato riscontro.</p> <p><b><u>Mappale 11 sub. 21 – Negozio</u></b></p> <p>L'impianto del negozio è costituito da impianto ad aria con caldaia autonoma, vocata anche alla produzione di acqua calda per il bagno ubicato nel deposito interrato. La marca è BAXI modello NUVOLA 3 240 FI. La caldaia è stata installata nel locale centrale termica ubicato al piano interrato, ove non sono presenti i fori superiore ed inferiore di areazione previsti dalla legge.</p> <p>Le caratteristiche della caldaia sono note poiché è stato trovato il libretto d'impianto.</p> <p>Ad oggi non è stata trovata da parte del comune documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i., ma è stata fatta nuova richiesta di approfondimento (dovrebbe essere allegata alla pratica di Agibilità) all'Ufficio Tecnico del Comune di Cassola, al fine di verificarne l'esistenza. L'Ufficio Tecnico ad oggi non ha ancora dato riscontro.</p>
<p><b><u>Impianto ELETTRICO</u></b> : (pag. 18,22,24,26)</p>	<p><b><u>Mappale 11 sub. 17 - Ufficio</u></b></p> <p>L'impianto elettrico dell'unità immobiliare risulta essere in un discreto stato manutentivo. L'impianto è originario realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio (agibilità 1987 e 1998) con modifiche apportate nei corsi degli anni ma senza produrre certificazione di regolare esecuzione. Presenta componentistica mista della marca Vimar 8000; è presente impianto citofonico telefonico e TV e di aspirazione centralizzata. Ad oggi non è stata trovata da parte del comune documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i., ma è stata fatta nuova richiesta di approfondimento (dovrebbe essere allegata alla pratica di Agibilità) all'Ufficio Tecnico del Comune di Cassola, al fine di verificarne l'esistenza. L'Ufficio Tecnico ad oggi non ha ancora dato riscontro. <u>Si precisa comunque che l'impianto nel tempo è stato variato, e in ogni caso servirà un adeguamento al D.M. 37/08 e s.m.i.</u></p> <p><b><u>Mappale 11 sub. 21 - Negozio</u></b></p> <p>L'impianto elettrico dell'unità immobiliare risulta essere in un discreto stato manutentivo. L'impianto è originario realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio (agibilità 1987 e 1998 con modifiche apportate nei corsi degli anni ma senza produrre certificazione di regolare esecuzione. Presenta componentistica mista della marca Vimar 8000; non è presente impianto citofonico ma è presente impianto telefonico e TV. Ad oggi non è stata trovata</p>





	<p>da parte del comune documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i., ma è stata fatta nuova richiesta di approfondimento (dovrebbe essere allegata alla pratica di Agibilità) all'Ufficio Tecnico del Comune di Cassola, al fine di verificarne l'esistenza. L'Ufficio Tecnico ad oggi non ha ancora dato riscontro. <u>Si precisa comunque che l'impianto nel tempo è stato variato, e in ogni caso servirà un adeguamento al D.M. 37/08 e s.m.i.</u></p> <p><b><u>Mappale 11 sub. 22 - Deposito</u></b></p> <p>L'impianto elettrico dell'unità immobiliare risulta essere in un discreto stato manutentivo. L'impianto è originario realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio (agibilità 1987 e 1998) con modifiche apportate nei corsi degli anni ma senza produrre certificazione di regolare esecuzione. Presenta componentistica mista della marca Vimar 8000; non è presente impianto citofonico ma è presente impianto telefonico e TV. Ad oggi non è stata trovata da parte del comune documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i., ma è stata fatta nuova richiesta di approfondimento (dovrebbe essere allegata alla pratica di Agibilità) all'Ufficio Tecnico del Comune di Cassola, al fine di verificarne l'esistenza. L'Ufficio Tecnico ad oggi non ha ancora dato riscontro. <u>Si precisa comunque che l'impianto nel tempo è stato variato, e in ogni caso servirà un adeguamento al D.M. 37/08 e s.m.i.</u></p>
<b>Valore di mercato</b> (pag. 56):	<b>€ 289.797,50</b> (diconsi Euro duecentoottantanovemilasettecentonovantasette/50)
<b>Valore a base d'asta</b> (pag. 57):	<b>€ 256.000,00</b> (diconsi Euro duecentocinquantaseimila/00)
<b>Valore mutui</b> (pag. -):	€. 1.200.000,00 (diconsi Euro unmilione duecentomila/00), mutuo ipotecario Rep. 18958 ed Racc. 5316 del 23/02/2006 del Notaio Sandro Grispigni Manetti di Bassano del Grappa (VI)
<b>Valore immobile in atto notarile</b> (All. 1):	Prezzo Lire 57.000.000 - Trattandosi di Atto di Compravendita del Notaio Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa (VI) Rep. 75945 e Racc. 13049 del 20/09/1985.
<b>Vendibilità:</b>	<b>Normale</b>
<b>Pubblicità:</b>	Siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d'informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale
<b>Occupazione</b> (pag. 39):	Occupato dalla proprietaria
<b>Titolo di occupazione</b> (pag. 39):	<b>Occupato con titolo</b> dalla proprietaria
<b>Oneri</b> (pag. 41):	- eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli; - adeguamento dell'unità degli impianti elettrico e termosanitario ai

	<p>sensi al DM. 37/08 e s.m.i.;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzioni ordinarie e straordinarie impianti ed immobile;</li> <li>- <u>difformità catastali</u> (vedere quesito 3, punto 3.8) con un costo stimato di € <b>1.900,00 + cng ed iva</b> decurtato dal prezzo a base d'asta, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura;</li> <li>- <u>difformità urbanistico edilizie</u>, vedere quesito 6, punto 6.3) con un costo stimato di € <b>3.800,00</b> (€ 2.800,00 + 1.000,00 sanzione) + <b>cng ed iva</b> decurtato dal prezzo a base d'asta, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura;</li> </ul>
<b>Spese condominiali:</b>	<p>Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura non è costituito in condominio. Nell'ordinarietà i costi comuni sono limitati alle spese essenziali (pulizia area di manovra comuni, illuminazione ed elettricità area manovra, manutenzione area verde comune, ecc.) valutabili a circa € 500,00 l'anno. La pulizia degli spazi comuni e il taglio erba presumibilmente è suddivisa alternativamente tra i proprietari usufruttori.</p>
<b>APE</b> (pag. 21,23):	<p>Si realizzata da Ausiliario Esperto Perito Estimatore. Classe energetica <b>C</b> per il <b>sub. 21</b> Classe energetica <b>D</b> per il <b>sub. 17</b> (all. 6)</p>
<b>Problemi:</b> (pag. -):	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>REDAZIONE DI PRATICHE CATASTALI PER L'AGGIORNAMENTO DELLE PLANIMETRIE CON COSTI PARI A € 1.900,00 DECURTATI DAL PREZZO DI VENDITA;</b></li> <li>- <b>REDAZIONE DI PRATICA URBANISTICHE DI SANATORIA CON COSTI PARI A € 3.800,00 DECURTATI DAL PREZZO DI VENDITA;</b></li> <li>- <b>LE UNITA' IMMOBILIARI SUB. 20, 24, 25, 26 NON POSSONO ESSERE STIMATE POICHE' FACENTI PARTE DI AMPLIAMENTO DI SEDIME STRADALE E DEVONO ESSERE INTESTATE AL COMUNE STESSO (VIA VENETO);</b></li> <li>- <b>ADEGUAMENTO DELL'IMPIANTO TERMOIDRAULICO ED ELETTRICO AI SENSI DEL <u>D.M. 37/08 E S.M.L.</u>;</b></li> <li>- <b>FORI AEREAZIONE CALDAIE.</b></li> </ul>

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina del Giudice, dott.ssa *Rosato Maria Antonietta* del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Dal Toso Marzio ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 31/01/2023, prestando giuramento in forma telematica in data 01/02/2023;

Per la redazione della presente perizia sono state eseguite le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list;

- verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica, telematica, sempre presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ottenuto copia, attraverso l'Archivio Notarile, dell'Atto di Compravendita Rp. 75945 e Rc. 13049 del 20/09/1985 del Notaio Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa (VI), registrato a Bassano del Grappa (VI) il 25/09/1985 al n. 2582 Serie 2 e trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 25/09/1985 ai n° 4495 Rg e 3562 Rp, con il quale gli esecutati hanno ricevuto i beni;
- attraverso accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cassola (VI), verifica dalla quale è emersa la presenza di progetti iniziali:
  - *Concessione Edilizia C85/0163 del 08/07/1985 costruzione di un fabbricato residenziale e commerciale;*
  - *Concessione Edilizia C86/0134 del 28/04/1986 variante alla costruzione di un fabbricato commerciale*
  - *Concessione Edilizia C86/331 del 15/09/1986 variante alla costruzione di un fabbricato artigianale commerciale*
  - *Agibilità n°8085 del 07/01/1987*
  - *Concessione Edilizia C92/3059 del 25/11/1992 ampliamento di fabbricato commerciale;*
  - *Concessione Edilizia C93/3329 del 27/06/1993 variante fabbricato commerciale;*
  - *Concessione Edilizia C96/4169 del 24/01/1997 variante interna e sistemazione esterna edificio commerciale*
  - *Attestazione di Agibilità prot. 3114 05/06/1998*
- attraverso accesso diretto presso gli Uffici Stato Civile e Anagrafe del Comune di Cassola (VI) sono stati ottenuti opportuni certificati, sia per l'Esecutato sia per eventuali altri soggetti che occupavano l'immobile pignorato (vedi All. 5);
- eseguito sopralluogo: è stato eseguito un sopralluogo in data 20.03.2023 con inizio delle operazioni peritali alle ore 11.00 e termine, circa, ore 13.00, alla presenza dell'esecutata e dell'IVG. L'esecutata durante il sopralluogo ha fornito l'adeguata assistenza a tutte, per quanto a lei noto, le informazioni; nell'occasione venne verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo plani/altimetrico dei beni oggetto di procedura così come un rilievo fotografico, e richiesta documentazione urbanistico-catastale, degli impianti, condominiale (parti comuni) ed APE;
- eseguita verifica di eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bassano del Grappa (VI), con richiesta presentata in data 01/02/2023, dalla quale risulta **non essere registrato alcun contratto di locazione** a nome dell'esecutata;
- eseguite ricerche presso ufficio anagrafe del comune Cassola (VI): da ricerche presso l'ufficio anagrafe del Comune di Cassola (VI) e a seguito della verifica all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bassano del

Grappa (VI), ad oggi NON risultano esserci residenti all'interno delle unità immobiliare trattandosi di unità immobiliare non residenziale;

- eseguite ricerche per esistenza condominio: il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura non è costituito in condominio. Nell'ordinarietà le spese comuni sono limitate ai costi essenziali (pulizia area di manovra comuni, illuminazione ed elettricità area manovra, vano scale ed esterna, manutenzione area verde comune, ecc.) pari a circa € 200,00 l'anno.

## **1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

### **1.1 Diritto reale pignorato:**

- Proprietà per 1/1

di negozio ubicato al piano terra sito in via San Giuseppe n° 133

di un ufficio ubicato al piano primo, di un deposito e di un garage ubicati al piano interrato, di un'area urbana e di n° 6 unità in corso di definizione ubicate al piano terra e siti in via Veneto n°1 nel Comune di Cassola (VI), ed ubicati all'interno in un Complesso plurifamiliare di n. 3 laboratori, n. 2 autorimesse, n. 1 ufficio, n. 7 negozi, n°4 magazzini, n°1 area urbane, n°6 unità in corso di definizione e n. 1 beni comuni non censibili.

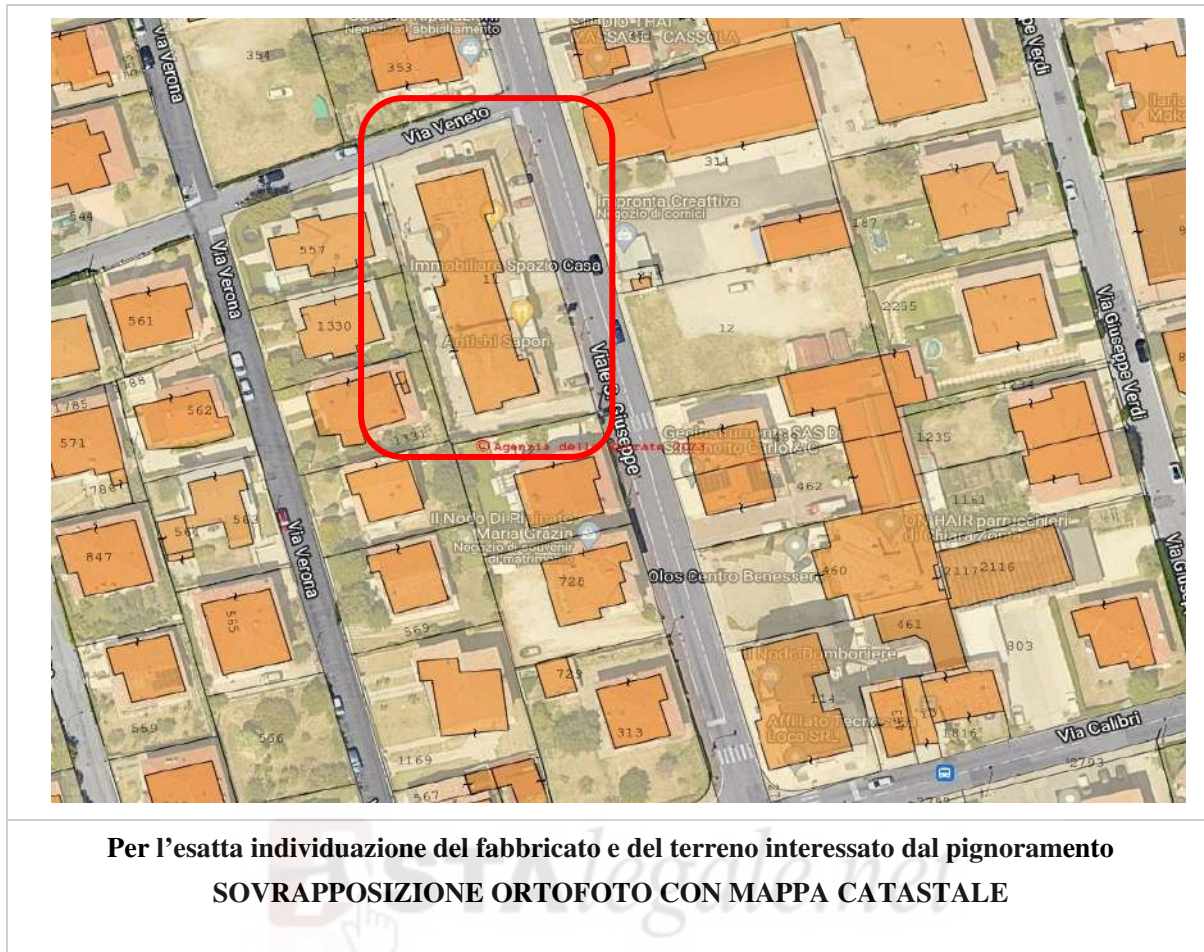
### **1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento:**

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati con (Vedi All. 2):

NCEU del Comune di Cassola (VI):

- Fg. 7, mapp. 11, sub. 20 - Categoria C/1 – CL. 4 – Mq. 95
- Fg. 7, mapp. 11 Sub. 17 - Ufficio P.S1-T-1, Cat. A/10, Cl. U, Vani 8)
- Fg. 7, mapp. 11Sub. 18 - (Area urbana P.T., Cat. F/1, mq. 13)
- Fg. 7, mapp. 11Sub. 19 - (Unità in corso di definizione)
- Fg. 7, mapp. 11Sub. 20 - (Unità in corso di definizione)
- Fg. 7, mapp. 11Sub. 21 - (Negozio P.T., Cat. C/1, Cl. 4, mq. 75)
- Fg. 7, mapp. 11Sub. 22 - (Deposito P.S1., Cat. C/2, Cl. 2, mq. 90)
- Fg. 7, mapp. 11Sub. 23 - (Autorimessa P.S1., Cat. C/6, Cl. 1, mq. 48)
- Fg. 7, mapp. 11Sub. 24 - (Unità in corso di definizione F/4)
- Fg. 7, mapp. 11Sub. 25 - (Unità in corso di definizione F/4)
- Fg. 7, mapp. 11Sub. 26 - (Unità in corso di definizione F/4)
- Fg. 7, mapp. 11Sub. 27 - (Unità in corso di definizione F/4)





**Per l'esatta individuazione del fabbricato e del terreno interessato dal pignoramento  
SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE**

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- considerato che l'oggetto della procedura è costituito da una sola unità Immobiliare residenziale con autorimessa e area urbana di pertinenza;

il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO 2 di N° 2 LOTTI**.

Per quanto riguarda i confini, considerate le informazioni recuperate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali:

- l'intera particella identificata con Comune di Cassola, **Fig. 7 mapp. 11**, confina:

A Nord con la strada comunale denominata "Via Veneto";

A Est con la particella identificata con il "Via San Giuseppe";

A Sud con la particella identificata con il Fig. 7 Mapp. 312;

A Ovest con le particelle identificate con i Fig. 7 Mapp. 555, 1331, 1330, 557;

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Comune di Cassola, Fig. 7, Mapp. 11, Sub. 17 (ufficio) confina, per:

A Nord: si affaccia sul Mapp. 11 altre unità immobiliari (aree in corso di definizione e corte comune);  
A Est: si affaccia sul Mapp. 11 altra unità immobiliare (corte comune);  
A Sud: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (sub 29);  
A Ovest: si affaccia sul Mapp. 11 altre unità immobiliari (aree in corso di definizione e corte comune);

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Comune di Cassola, Fig. 7, Mapp. 11, Sub. 18 (area urbana) confina, per:

A Nord: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (area in corso di definizione);  
A Est: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (area in corso di definizione);  
A Sud: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (area in corso di definizione);  
A Ovest: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (area in corso di definizione);

l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Comune di Cassola, Fig. 7, Mapp. 11, Sub. 19 (area in corso di definizione) confina, per:

A Nord: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (area in corso di definizione);  
A Est: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (area in corso di definizione, area urbana, negozio ed ufficio);  
A Sud: si affaccia Mapp. 11 altra unità immobiliare (corte comune);  
A Ovest: confina con Mapp. 557 (corte);

l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Comune di Cassola, Fig. 7, Mapp. 11, Sub. 20 (area in corso di definizione) confina, per:

A Nord: confina con Via Veneto;  
A Est: confina con Via San Giuseppe;  
A Sud: si affaccia Mapp. 11 altra unità immobiliare (corte comune);  
A Ovest: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (area in corso di definizione);

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Comune di Cassola, Fig. 7, Mapp. 11, Sub. 21 (negozi) confina, per:

A Nord: confina con Mapp. 11 altre unità immobiliari (ufficio e corte comune);  
A Est: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (sub. 1);  
A Sud: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (sub 7);  
A Ovest: si affaccia sul Mapp. 11 altra unità immobiliare (sub. 1);

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Comune di Cassola, Fig. 7, Mapp. 11, Sub. 22 (deposito) confina, per:

A Nord: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare e terrapieno;  
A Est: confina con terrapieno;  
A Sud: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (sub 13);  
A Ovest: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (sub. 22);

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Comune di Cassola, Fig. 7, Mapp. 11, Sub. 23 (autorimessa) confina, per:

A Nord: confina con Mapp. 11 terrapieno;  
A Est: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (sub. 22);  
A Sud: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (sub 1);  
A Ovest: confina con Mapp. 557 terrapieno;

l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Comune di Cassola, Fig. 7, Mapp. 11, Sub. 24 (area in corso di definizione) confina, per:

A Nord: confina con Via Veneto;  
A Est: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (sub. 20);  
A Sud: si affaccia Mapp. 11 altra unità immobiliare (sub. 17);  
A Ovest: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (sub. 25);

l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Comune di Cassola, Fig. 7, Mapp. 11, Sub. 25 (area in corso di definizione) confina, per:

A Nord: confina con Via Veneto;  
A Est: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (sub. 24);  
A Sud: si affaccia Mapp. 11 altra unità immobiliare (sub. 18);  
A Ovest: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (sub. 26);

l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Comune di Cassola, Fig. 7, Mapp. 11, Sub. 26 (area in corso di definizione) confina, per:

A Nord: confina con Via Veneto;  
A Est: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (sub. 25);  
A Sud: si affaccia Mapp. 11 altra unità immobiliare (sub. 19);  
A Ovest: confina con Mapp. 557 (corte);

l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Comune di Cassola, Fig. 7, Mapp. 11, Sub. 27 (area in corso di definizione) confina, per:

A Nord: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (sub. 18);  
A Est: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (sub. 17);



A Sud: si affaccia Mapp. 11 altra unità immobiliare (sub. 17);  
A Ovest: confina con Mapp. 11 altra unità immobiliare (sub. 19);

## 2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE;

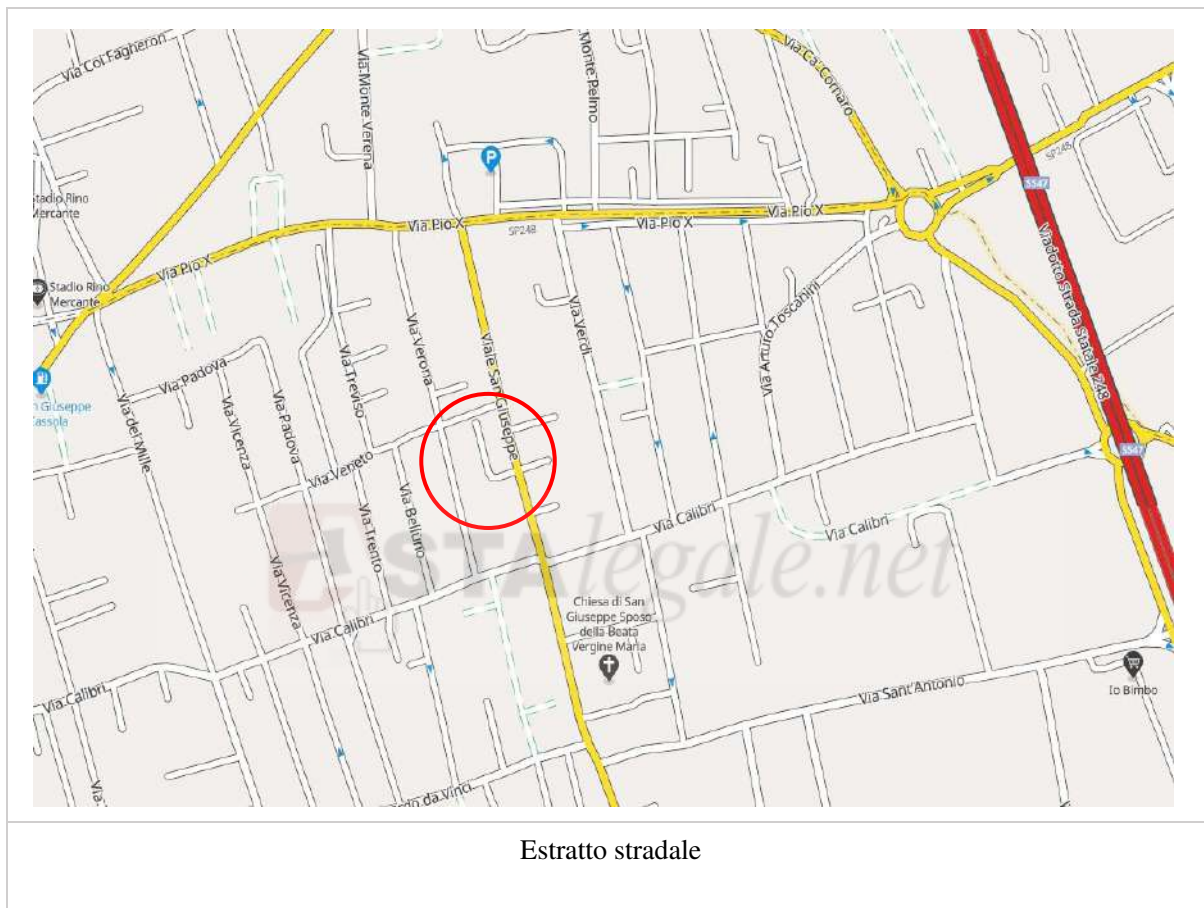
### 2.1 Beni e ubicazione:

Gli immobili della presente relazione sono un negozio, un ufficio, un deposito, un'autorimessa, un'area urbana e sei subalterni in corso di definizione posti all'interno di un edificio costituito in n. 3 laboratori, n. 2 autorimesse, n. 1 ufficio, n. 7 negozi, n. 2 laboratori, n°3 magazzini, n°1 aree urbane, n°6 unità in corso di definizione e n. 1 beni comuni non censibili. Le unità immobiliari si sviluppano al piano interrato, terra e primo con accesso da Via Veneto civ. 1 e da Via San Giuseppe civ. 133.



Foto n 1 – fabbricato condominiale

Il complesso è situato in zona periferica del comune di Cassola e precisamente nella frazione di San Giuseppe. La zona in cui si trova, a destinazione prevalentemente residenziale. I primi servizi quali, Chiesa Parrocchiale, scuole, gelateria, bar, piccoli e medi negozi, alimentari, farmacia, pizzerie ecc. distano a circa 500 mt. In prossimità di Via Calibri, a circa mt 100 dal negozio, si trova la fermata dell'autobus SVT. La strada principale più vicina al fabbricato oggetto di perizia è la SS47 "Della Valsugana". Il casello autostradale più vicino è il casello di Bassano del Grappa Ovest che dista Circa 5.00 km.



I beni Immobiliari interessati dalla presente procedura (Negozio al piano terra, Ufficio al piano interrato, terra, primo, deposito a piano interrato, garage al piano interrato, area urbana al piano terra, N°6 unità in corso di definizione al piano terra) comprendono la proporzionale quota di comproprietà, sull'area scoperta e coperta comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C. con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù, accessioni e pertinenze, precisando che:

- è presente un cortile comune scoperto con parcheggi;
- è presente uno scivolo con area di manovra;
- l'immobile ha accesso da Viale San Giuseppe civ. 133 e da Via Veneto civ. 1;
- non è presente regolamento condominiale che espone l'utilizzo delle parti comuni.

Non risultano essere presenti posti macchina pubblici esterni in adiacenza alla proprietà identificati con apposita segnaletica stradale orizzontale.

Nell'edificio, con accesso da Viale San Giuseppe, in cui sono inserite le U.I. oggetto di procedura, risultano complessivamente presenti, sulla base della documentazione catastale, n. 25 unità immobiliari sviluppate su due piani fuori terra ed uno interrato. Le Unità Immobiliari, in particolare constano in n. 3 laboratori, n. 2 autorimesse, n. 1 ufficio, n. 7 negozi, n. 2 laboratori, n°3 magazzini, n°1 area urbane, n°6 unità in corso di definizione e n. 1 beni comuni non censibili.

L'immobile non è dotato di ascensore.

L'immobile presenta struttura portante in muratura e cemento armato e tamponatura in laterizio, solai in laterocemento, cornici in calcestruzzo, superfici verticali ed orizzontali esterne intonacate e tinteggiate, copertura a capanna.

L'intero complesso è edificato su di un lotto di circa, mq. 1498,00 (da visura storico catastale).

### **2.2 Descrizione delle parti Comuni:**

L'immobile è dotato di cortile comune esterno pavimentato con betonelle adibito a parcheggio comune e con presenza di piccole aiuole. A sud dell'immobile insiste uno scivolo comune che permette l'accesso ai locali ubicati nel piano interrato. Anche lo scivolo risulta essere pavimentato con betonelle. Le condizioni manutentive, per quanto riguarda le parti comuni esterne dell'intero complesso, valutate a vista (tetto escluso), considerata la data di realizzazione dello stesso e le relative manutenzioni avvenute negli anni, risultano complessivamente discrete.

### **2.3 Descrizione delle Unità Immobiliare mapp. 11 sub. 17:**

- **per la parte prettamente direzionale, ufficio**, collocato al piano interrato, terra e primo si precisa che:  
- presenta come distribuzione interna al piano interrato un ripostiglio nel sottoscala, al piano terra presenta l'ingresso con il vano scale, al piano primo n°4 locali ad uso ufficio, n° 2 wc, n° 2 disimpegni, n°2 terrazzi e C.T.

L'immobile presenta i seguenti dati tecnici:

- ha una altezza interna utile di mt. da 2,66 a mt. 4,25;
  - ha superficie netta, escluso balconi di circa, mq. 115,84;
  - ha superficie lorda, escluso balconi di circa, mq. 148,26;
  - ai fini dell'esposizione solare ha pareti esterne con superfici vetrate lungo i lati Nord, Sud e Ovest;
- è stato utilizzato, per la determinazione della superficie commerciale, il coefficiente pari a 1.

Completano il ripostiglio del piano interrato (sottoscala):

- con superficie, complessiva, per i terrazzi netta di, circa, mq. 6,17;

per il quale è stato utilizzato, al fine della determinazione della superficie commerciale, un coefficiente pari a 0,70.

Completano le dotazioni della U.I. i terrazzi e cortile sul lato Nord e Est:

- con superficie, complessiva, per i terrazzi netta di, circa, mq. 16,62;  
per i quali è stato utilizzato, al fine della determinazione della superficie commerciale, un coefficiente pari a 0,30.
- con superficie, complessiva, per il cortile netta di, circa, mq. 8,64;  
per il quale è stato utilizzato, al fine della determinazione della superficie commerciale, un coefficiente pari a 0,25

L'Unità Immobiliare direzionale in questione, ha pareti interne in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate con idropittura semi lavabile. La pavimentazione dell'intera unità è di ceramica, così come i rivestimenti del bagno. Le scale sono in granito. I serramenti esterni, sono di legno con presenza grate di ferro battuto anti/intrusione. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, il portoncino principale d'ingresso posizionato al piano terra è di materiale misto ed è blindato. I bagni sono dotati dei normali accessori sanitari in vetrochina (lavabo e w.c.) e relative rubinetterie in ottone cromato. Non vi sono rubinetti di alimentazione acqua e scarico per la lavatrice.

**-Impianti:**

Impianto Elettrico-citofonico-antenna

L'impianto elettrico dell'unità immobiliare risulta essere in un discreto stato manutentivo. L'impianto è originario realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio (agibilità 1987 e 1998) con modifiche apportate nei corsi degli anni ma senza produrre certificazione di regolare esecuzione. Presenta componentistica mista della marca Vimar 8000; è presente impianto citofonico telefonico e TV e di aspirazione centralizzata. Ad oggi non è stata trovata da parte del comune documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i., ma è stata fatta nuova richiesta di approfondimento (dovrebbe essere allegata alla pratica di Agibilità) all'Ufficio Tecnico del Comune di Cassola, al fine di verificarne l'esistenza. L'Ufficio Tecnico ad oggi non ha ancora dato riscontro. Si precisa comunque che l'impianto nel tempo è stato variato, e in ogni caso servirà un adeguamento al D.M. 37/08 e s.m.i.

Impianto termoidraulico-fognario

L'intero negozio è riscaldato con aria calda canalizzata prodotta da caldaia autonoma, vocata anche alla produzione di acqua calda per i locali bagno ed antibagno. La marca è BAXI modello LUNA IN 20 FI. La caldaia è stata installata nel locale centrale termica ubicato in un ufficio ubicato ad Ovest dell'unità immobiliare, ove non sono presenti i fori superiore ed inferiore di areazione previsti dalla legge.

Le caratteristiche della caldaia sono note poiché è stato trovato il libretto d'impianto.

E' presente climatizzatore con motore ubicato nel terrazzo.

Ad oggi non è stata trovata da parte del comune documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i., ma è stata fatta nuova richiesta di approfondimento (dovrebbe essere allegata alla pratica di Agibilità) all'Ufficio Tecnico del Comune di Cassola, al fine di verificarne l'esistenza. L'Ufficio Tecnico ad oggi non ha ancora dato riscontro.



Ad oggi L'impianto non risulta pertanto essere normato e dovrà essere mantenuto e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.

E' presente allacciamento alla fognatura collegata alla rete pubblica con la suddivisione delle acque nere dalle acque bianche.



Foto n. 2 – ingresso



Foto n. 3 – ufficio



Foto n. 4 – ufficio



Foto n. 5 – ufficio



Foto n. 6 – ufficio



Foto n. 7 - ufficio



Foto n. 8 – ufficio



Foto n. 9 – wc

	
Foto n. 10 – wc	Foto n. 11 – corridoio
	
Foto n. 12 – terrazzo	Foto n. 13 – terrazzo

Le condizioni manutentive dell'unità direzionale sub 17, complessivamente, **risultano discrete.**

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stata verificato che quanto oggetto di procedura è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E).

**APE:** Dal documento in questione risulta che l'unità oggetto della procedura, per le loro caratteristiche, è in **Classe Energetica D.**



#### **2.4 Descrizione delle Unità Immobiliare mapp. 11 sub. 21:**

- **per la parte prettamente direzionale, ufficio**, collocato al piano terra si precisa che:

- presenta come distribuzione ingresso, un ufficio ed un locale adibito a negozio.

L'immobile presenta i seguenti dati tecnici:

- ha una altezza interna utile di mt. da 2,81 a mt. 3,00;

- ha superficie netta, escluso balconi di circa, mq. 80,06;

- ha superficie lorda, escluso balconi di circa, mq. 89,93;

- ai fini dell'esposizione solare ha pareti esterne con superfici vetrate lungo i lati Nord, Sud e Ovest;

è stato utilizzato, per la determinazione della superficie commerciale, il coefficiente pari a 1.

L'Unità Immobiliare commerciale in questione, ha pareti interne in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate con idropittura semi lavabile. Sono presenti pareti divisorie realizzate in legno. La pavimentazione dell'intera unità è di piastrelle di granito. I serramenti esterni, sono di alluminio con vetrocamera. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, il portoncino d'ingresso collegato con il vano scale è di legno non blindato. L'unità è priva di bagno (attualmente utilizzano il WC ubicato nel piano interrato sub. 22.

#### **-Impianti:**

##### Impianto Elettrico-citofonico-antenna

L'impianto elettrico dell'unità immobiliare risulta essere in un discreto stato manutentivo. L'impianto è originario realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio (agibilità 1987 e 1998 con modifiche apportate nei corsi degli anni ma senza produrre certificazione di regolare esecuzione. Presenta componentistica mista della marca Vimar 8000; non è presente impianto citofonico ma è presente impianto telefonico e TV. Ad oggi non è stata trovata da parte del comune documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i., ma è stata fatta nuova richiesta di approfondimento (dovrebbe essere allegata alla pratica di Agibilità) all'Ufficio Tecnico del Comune di Cassola, al fine di verificarne l'esistenza. L'Ufficio Tecnico ad oggi non ha ancora dato riscontro. Si precisa comunque che l'impianto nel tempo è stato variato, e in ogni caso servirà un adeguamento al D.M. 37/08 e s.m.i.

##### Impianto termoidraulico-fognario

L'impianto è costituito da radiatori in alluminio lamellari alimentati da caldaia autonoma, vocata anche alla produzione di acqua calda per il bagno ubicato nel deposito interrato. La marca è BAXI modello NUVOLA 3 240 FI. La caldaia è stata installata nel locale centrale termica ubicato al piano interrato, ove non sono presenti i fori superiore ed inferiore di areazione previsti dalla legge.

Le caratteristiche della caldaia sono note poiché è stato trovato il libretto d'impianto.

Ad oggi non è stata trovata da parte del comune documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i., ma è stata fatta nuova richiesta di approfondimento (dovrebbe essere allegata alla

pratica di Agibilità) all'Ufficio Tecnico del Comune di Cassola, al fine di verificarne l'esistenza. L'Ufficio Tecnico ad oggi non ha ancora dato riscontro.

E' presente allacciamento alla fognatura collegata alla rete pubblica con la suddivisione delle acque nere dalle acque bianche.



Foto n. 14 – Negozio



Foto n. 15 – negozio



Foto n. 16 – Negozio

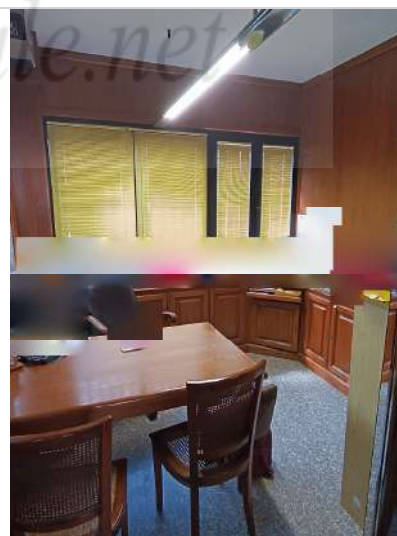


Foto n. 17 – Negozio

Le condizioni manutentive dell'unità commerciale sub 21, complessivamente, **risultano discrete.**

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stata verificato che quanto oggetto di procedura è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E).

**APE:** Dal documento in questione risulta che l'unità oggetto della procedura, per le loro caratteristiche, è in **Classe Energetica C**.

### **2.5 Descrizione delle Unità Immobiliare mapp. 11 sub. 22:**

- **per la parte ad uso deposito**, collocato al piano terra che:

- ha una altezza interna utile di, circa, mt. 2,80;
- ha superficie, complessiva, netta di, circa, mq. 92,31;
- ha superficie, complessiva, lorda di, circa, mq. 118.34;

è stato utilizzato il coefficiente, per la determinazione della superficie commerciale, di 0,50 (\*).

L'accessorio in questione ha struttura portante realizzata con pilastri in C.A. e pareti realizzate in muratura con blocchi di cotto tinteggiate con idropittura; i muri di tamponatura sono realizzati con tramezze di cotto intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in ceramica ed il portone di accesso è dotato di basculante con apertura manuale. E' presente una porta di collegamento tra l'autorimessa e l'abitazione dotata di porta REI. Sono presenti due locali ad uso WC e C.T. con rivestimenti di piastrelle di ceramica ove sono presenti nel Wc lavabo e Water con rubinetterie in ottone zincato e nella C.T. lavatoio,



#### **-Impianti:**

##### **Impianto Elettrico-citofonico-antenna**

L'impianto elettrico dell'unità immobiliare risulta essere in un discreto stato manutentivo. L'impianto è originario realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio (agibilità 1987 e 1998) con modifiche apportate nei corsi degli anni ma senza produrre certificazione di regolare esecuzione. Presenta componentistica mista della marca Vimar 8000; non è presente impianto citofonico ma è presente impianto telefonico e TV. Ad oggi non è stata trovata da parte del comune documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90 o al D.M. 37/08 e s.m.i., ma è stata fatta nuova richiesta di approfondimento (dovrebbe essere allegata alla pratica di Agibilità) all'Ufficio Tecnico del Comune di Cassola, al fine di verificarne l'esistenza. L'Ufficio Tecnico ad oggi non ha ancora dato riscontro. Si precisa comunque che l'impianto nel tempo è stato variato, e in ogni caso servirà un adeguamento al D.M. 37/08 e s.m.i.



Foto n. 18 – Deposito

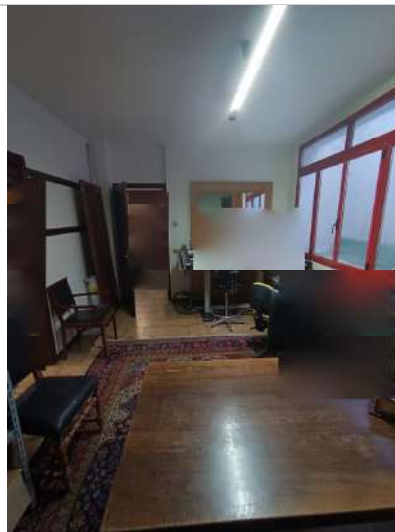


Foto n. 19 – Deposito

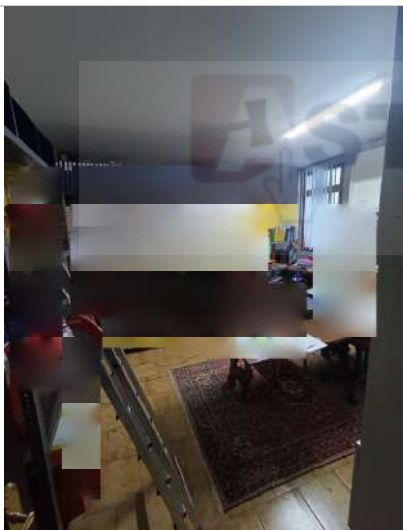


Foto n. 20 – Deposito



Foto n. 21 – Deposito



	
Foto n. 22 – C.T./Lavanderia	Foto n. 23 – wc

Le condizioni dell'unità deposito sub. 22, complessivamente, **risultano sufficienti.**

### **2.6 Descrizione delle Unità Immobiliare mapp. 11 sub. 23:**

- **per la parte ad uso autorimessa,** collocata al piano interrato che:

- ha una altezza interna utile di, circa, mt. 3.00;
- ha superficie, complessiva, netta di, circa, mq. 50,38;
- ha superficie, complessiva, lorda di, circa, mq. 56.09;

è stato utilizzato il coefficiente, per la determinazione della superficie commerciale, di 0,50 (\*).

L'accessorio in questione ha struttura portante realizzata con pilastri in C.A. e pareti realizzate in muratura con blocchi di cotto; i muri di tamponatura sono realizzati con tramezze di cotto intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in ceramica ed il portone di accesso è dotato di basculante con apertura manuale. E' presente una porta di collegamento tra l'autorimessa e il deposito non REI.

L'autorimessa è dotata di impianto elettrico, ma **necessita di essere adeguato al D.M. 37/08 e s.m.i.**





Foto n. 24 – Garage

Le condizioni dell'unità autorimessa sub. 23, complessivamente, **risultano discrete.**



**2.7 Descrizione delle Unità Immobiliare mapp. 11 sub. 18 e 19:**

Hanno superficie, complessiva, lorda di circa:

- Sub. 18 mq. 13,00;
- Sub. 19 mq. 84,00;

è stato utilizzato il coefficiente, per la determinazione della superficie commerciale, di 0,30 (\*).



Foto n. 26 – posto auto



Foto n. 27 – posto auto

I sub. 18 e 19 trattasi di unità in corso di definizione ma nella realtà sono posti auto scoperti ad uso esclusivo del negozio al piano terra e dell'ufficio al piano primo. I posti auto sono completamente pavimentati con betonelle. Le condizioni dell'unità autorimessa sub. 23, complessivamente, **risultano discrete.**

**2.8 Descrizione delle Unità Immobiliare mapp. 11 sub. 20, 24, 25, 26:**





Foto n. 28 – strada	Foto n. 29 – strada
---------------------	---------------------

Trattasi di aree in corso di definizione facenti parte di Via Veneto. L'ampliamento stradale di Via Veneto, per circa ml. 1,70, è stato realizzato a seguito di presentazione di pratica edilizia C.E.134/86 DEL 28/04/1986 (VEDI ALLEGATO 3)

### **3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

#### **3.1 Identificazione catastale (Vedi All. 2):**

I beni oggetto di procedura risultano identificati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con:

Comune di Cassola, Foglio 7:

- Mapp. 11, Sub. 17 – Categoria A/10, Cl. U, Vani 8, R.C. € 2.169,12, Viale San Giuseppe, piano: S1-T;
- Mapp. 11, Sub. 18 - Categoria F/1, mq. 13, Viale San Giuseppe, piano: T;
- Mapp. 11, Sub. 19 - Categoria F/4, Viale San Giuseppe, piano: T;
- Mapp. 11, Sub. 20 - Categoria F/4, Viale San Giuseppe, piano: T;
- Mapp. 11, Sub. 21 - Categoria F/4, Viale San Giuseppe, piano: T;
- Mapp. 11, Sub. 22 - Categoria C/2, Cl. 2, mq. 90, R.C. 144,09, Viale San Giuseppe, piano: S1;
- Mapp. 11, Sub. 23 - Categoria C/6, Cl. 1, mq. 48, R.C. 99,16, Viale San Giuseppe, piano: S1;
- Mapp. 11, Sub. 24 - Categoria F/4, Viale San Giuseppe, piano: T;
- Mapp. 11, Sub. 25 - Categoria F/4, Viale San Giuseppe, piano: T;
- Mapp. 11, Sub. 26 - Categoria F/4, Viale San Giuseppe, piano: T;
- Mapp. 11, Sub. 27 - Categoria F/4, Viale San Giuseppe, piano: T;

Il tutto intestato a

-

Proprieta' 1/1

#### **3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:**

E' stato acquisito l'estratto in questione Wegis (Vedi All. 2).

#### **3.3 Acquisizione planimetria catastale:**

Sono state acquisite le planimetrie catastali dei beni oggetto di procedura (Vedi All. 2).

**3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto:**

Premesso che:

il pignoramento è stato trascritto in data 20/12/2022 ai nn. 9266 Rp – 13059 Rg;

- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla suddetta data di trascrizione corrisponde al 15/12/2002;
- a ritroso di venti anni il secondo atto di acquisto anteriore di venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento, ha data 20/09/1985:

con Atto di Compravendita Rp. 75945 e Rc. 13049 del 20/09/1985 del Notaio Valerio Grisogni Manetti di Bassano del Grappa (VI) acquista l'intera quota (Comune di Cassola, Foglio 7, Mapp. 11) dai sigg.

-

Che dichiara di agire per sé e in nome dei sigg.

-

-

-

-

-

(Vedi Quesito 5, punto 5.2);

- l'anno di meccanizzazione del Catasto Fabbricati è il 1987;

il sottoscritto non rientrando nell'ipotesi prevista, primo atto di acquisto (considerato il ventennio), ma con data successiva alla meccanizzazione del catasto, produce l'estratto catastale storico.

**3.5 Storia catastale:**

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale secondo le visure storiche presenti al catasto fabbricati e terreni**, indicando, per il bene pignorato le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

***Da visura storica Fg. 7, Mapp. 11 (da visura storica del Catasto Terreni):***

Presso la Sezione Catasto Vicenza la mappa d'impianto (Vedi All. 2) identifica le particelle iniziali con Comune di Cassola, Fg. 1 sez. B mapp. 11-12 risultanti mappa d'impianto del 1890/1900.

***Variazioni Catasto Terreni dalla più recente alla più remota:***

• ***Situazione dell'immobile dal 08/10/2004:***

Presso la Sezione Catasto Terreni l'U.I. identificata con Comune di Cassola, Foglio 7, mapp. 11 – ente urbano di are 14 e ca 98.

Variazione derivante da:

TIPO MAPPALE del 08/10/2004 Pratica n. VI0254272 in atti dal 08/10/2004 (n. 5367.1/1994)

• **Situazione dell'immobile dal 30/09/2004:**

Presso la Sezione Catasto Terreni l'U.I. identificata con Comune di Cassola, Foglio 7, mapp. 11 – ente urbano di are 14 e ca 98.

Variazione derivante da:

TIPO MAPPALE del 30/09/2004 Pratica n. VI0244869 in atti dal 30/09/2004 (n. 5367.1/1994)

• **Situazione dell'immobile al 13/09/2004:**

Presso la Sezione Catasto Terreni l'U.I. identificata con Comune di Cassola, Foglio 7, mapp. 11 – ENTE URBANO di are 14 e ca 98.

Variazione derivante da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1985 Pratica n. 102281 in atti dal 19/03/2003 (n. 902511.1/1985)

• **Situazione dell'immobile al 19/03/2003:**

Presso la Sezione Catasto Terreni l'U.I. identificata con Comune di Cassola, Foglio 7, mapp. 11 – ENTE URBANO di are 14 e ca 98.

Variazione derivante da:

TIPO MAPPALE del 31/12/1986 Pratica n. 102900 in atti dal 19/03/2003 (n. 117849.1/1986)

• **Situazione dell'immobile al 19/03/2003:**

Presso la Sezione Catasto Terreni l'U.I. identificata con Comune di Cassola, Foglio 7, mapp. 11 – FU D ACCERT di are 14 e ca 98.

Variazione derivante da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1985 Pratica n. 102281 in atti dal 19/03/2003 (n. 902511.1/1985)

• **Situazione dell'immobile al 20/09/1985:**

Presso la Sezione Catasto Terreni l'U.I. identificata con Comune di Cassola, Foglio 7, mapp. 11 – ente urbano di are 14 e ca 98.

Variazione derivante da:

SCRITTURA PRIVATA del 20/09/1985 in atti dal 16/11/1996 (n.8703.1/1985)

• **Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico del 31/01/1972:**

Presso la Sezione Catasto Terreni l'U.I. identificata con Comune di Cassola, Foglio 7, mapp. 11 – ente urbano di are 14 e ca 98.

Alla luce della suddetta ricostruzione storica catastale, considerato che il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di esecuzione è attualmente censito presso la Sezione Catasto fabbricati (C.F.), si precisa che la particella sul quale è stato edificato il sopracitato "complesso", presso il Catasto Terreni, è la numero 11 derivante dalle originarie particella identificate con Comune di Cassola al Fig. 1, sez. B mapp. 11 e 12 più volte, nel tempo, interessati da aggiornamenti catastali (frazionamenti e tipi mappali).

*Storia degli intestatari (da visura storica del Catasto Fabbricati dalla più recente alla più remota):* (Vedi All. 2)  
Situazione degli intestati dal 08/10/1996

Proprieta' 1/1

**3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:**

i dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto presentano errori, in particolar modo il sub. 18 viene citato come ente urbano ma in realtà trattasi di area urbana

**3.7 Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:**

in data successiva alla trascrizione del Pignoramento in oggetto è stato trascritto un ulteriore Pignoramento (vedi anche punto 8.1):

**TRASCRIZIONE del 01/03/2023 - Registro Particolare 1564 Registro Generale 2190**

**Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 472 del 09/02/2023**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:**

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale **SONO state riscontrate difformità.**

**Mappale 11 sub. 17 - Ufficio**

**Situazione irregolare:** ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria catastale del 08/10/1996. La planimetria catastale risulta essere **NON** conforme a quanto rilevato. Le difformità rilevate sono:

- Diversa rappresentazione del vano scala al piano interrato;
- Realizzazione di una parete divisoria nel vano scala nel piano interrato;
- Diverso spessore dei muri perimetrali;
- Diverse altezze interne
- Lievi traslazioni muratura e forometrie

#### **Mappale 11 sub. 21 - Negozio**

**Situazione irregolare:** ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria catastale del 08/10/1996. La planimetria catastale risulta essere **NON** conforme a quanto rilevato. Le difformità rilevate sono:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Presenza gradino;
- Diversa altezza interna su gradino;
- Lievi traslazioni muratura e forometrie

#### **Mappale 11 sub. 22 - Deposito**

**Situazione irregolare:** ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria catastale del 08/10/1996. La planimetria catastale risulta essere **NON** conforme a quanto rilevato. Le difformità rilevate sono:

- Diversa rappresentazione degli ingressi a Nord dell'immobile;
- Lievi traslazioni muratura e forometrie

#### **Mappale 11 sub. 23 - Autorimessa**

**Situazione irregolare:** ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria catastale del 08/10/1996. La planimetria catastale risulta essere **NON** conforme a quanto rilevato. Le difformità rilevate sono:

- Diversa rappresentazione della muratura lato Est;
- Diversa altezza interna;
- Assenza bocche di lupo;
- Lievi traslazioni muratura e forometrie

La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € **1.900,00** + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.

Si precisa che per i sub. 20, 24, 25, 26 dai rilievi eseguiti è stato riscontrato che appartengono al sedime stradale di Via Veneto. Dovranno essere ceduti al Comune di Cassala con regolare atto di transazione per l'aggiornamento dell'intestazione.

#### **4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDE SINTETICA**

Si veda pag. 2 della presente relazione.

#### **5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA (da Certificazione Notarile)**

##### **5.1 Titolo di acquisto del bene in favore dei soggetti Eseguiti (Vedi All.1):**

Soggetti:

Titolo: dell'Atto di Compravendita Rp. 75945 e Rc. 13049 del 20/09/1985 del Notaio Valerio Grisogni Manetti di Bassano del Grappa (VI), registrato a Bassano del Grappa (VI) il 25/09/1985 al n. 2582 Serie 2 e trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 25/09/1985 ai n° 4495 Rg e 3562 Rp;

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Cassola (VI), Fg. 7, mapp. 11

##### **5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:**

Non vi sono ulteriori atti di acquisto precedenti nel ventennio.

##### **5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:**

Considerato che i beni interessati dalla presente procedura sono un negozio al piano terra ed interrato posti all'interno di un Complesso Condominiale costituito da 10 unità immobiliari, la particella di terreno su cui insiste il fabbricato in questione, risulta identificata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Terreni, con Comune di Cassola, Fg. 7, mapp. 11.

Si allega (Vedi All.2) foglio di mappa (Wegis) con evidenziata la particella in questione.

#### **6) REGOLARITA' EDILIZIE E URBANISTICA**

##### **6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:**

L'intero edificio è stato realizzato nel 1985, con prima agibilità prot. n°8085 del 07/01/1987 e seconda agibilità prot. n° 3114 05/06/1998.

##### **6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:**

Per l'immobile oggetto di perizia sono stati trovati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- *Concessione Edilizia C85/0163 del 08/07/1985 costruzione di un fabbricato residenziale e commerciale;*
- *Concessione Edilizia C86/0134 del 28/04/1986 variante alla costruzione di un fabbricato commerciale*
- *Concessione Edilizia C86/331 del 15/09/1986 variante alla costruzione di un fabbricato artigianale commerciale*
- *Agibilità n°8085 del 07/01/1987*
- *Concessione Edilizia C92/3059 del 25/11/1992 ampliamento di fabbricato commerciale;*
- *Concessione Edilizia C93/3329 del 27/06/1993 variante fabbricato commerciale;*
- *Concessione Edilizia C96/4169 del 24/01/1997 variante interna e sistemazione esterna edificio commerciale*
- *Attestazione di Agibilità prot. n° 3114 05/06/1998.*

### **6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:**

Da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassola (VI) fornendo i dati catastali, l'ubicazione dei beni oggetto di perizia e i nominativi delle proprietà, sono stati trovati progetti iniziali e successive variazioni presso l'ufficio tecnico Comunale.

La documentazione reperita è la seguente:

- *Concessione Edilizia C85/0163 del 08/07/1985 costruzione di un fabbricato residenziale e commerciale;*
- *Concessione Edilizia C86/0134 del 28/04/1986 variante alla costruzione di un fabbricato commerciale*
- *Concessione Edilizia C86/331 del 15/09/1986 variante alla costruzione di un fabbricato artigianale commerciale*
- *Agibilità n°8085 del 07/01/1987*
- *Concessione Edilizia C92/3059 del 25/11/1992 ampliamento di fabbricato commerciale;*
- *Concessione Edilizia C93/3329 del 27/06/1993 variante fabbricato commerciale;*
- *Concessione Edilizia C96/4169 del 24/01/1997 variante interna e sistemazione esterna edificio commerciale*
- *Attestazione di Agibilità prot. n° 3114 05/06/1998.*

Da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassola (VI) fornendo i dati catastali, l'ubicazione dei beni oggetto di perizia e i nominativi delle proprietà, sono stati trovati progetti iniziali e successive variazioni presso l'ufficio tecnico Comunale.

La documentazione reperita è la seguente:

- *Concessione Edilizia C85/0163 del 08/07/1985 costruzione di un fabbricato residenziale e commerciale;*
- *Concessione Edilizia C86/0134 del 28/04/1986 variante alla costruzione di un fabbricato commerciale*
- *Concessione Edilizia C86/331 del 15/09/1986 variante alla costruzione di un fabbricato artigianale commerciale*
- *Agibilità n°8085 del 07/01/1987*
- *Concessione Edilizia C92/3059 del 25/11/1992 ampliamento di fabbricato commerciale;*
- *Concessione Edilizia C93/3329 del 27/06/1993 variante fabbricato commerciale;*



- Concessione Edilizia C96/4169 del 24/01/1997 variante interna e sistemazione esterna edificio commerciale
- Attestazione di Agibilità prot. 3114 05/06/1998

### **Mappale 11 sub. 17 - Ufficio**

#### **Situazione non regolare:**

Dalla sovrapposizione del rilievo con l'ultimo progetto depositato presso l'U.T. di Cassola (*Concessione Edilizia C92/2963 del 04/06/1992*) si è riscontrato che quanto rilevato **NON sia conforme** al progetto depositato.

In particolare le anomalie riguardano:

- Diversa rappresentazione del vano scala al piano interrato;
- Realizzazione di una parete divisoria nel vano scala nel piano interrato;
- Diverso spessore dei muri perimetrali;
- Diverse altezze interne;
- Lievi traslazioni muratura e forometrie.

### **Mappale 11 sub. 21 - Negozio**

#### **Situazione non regolare:**

Dalla sovrapposizione del rilievo con l'ultimo progetto depositato presso l'U.T. di Cassola (*Concessione Edilizia C96/4169 del 24/01/1997*) si è riscontrato che quanto rilevato **NON sia conforme** al progetto depositato.

In particolare le anomalie riguardano:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Diverse altezze interne;
- Lievi traslazioni muratura e forometrie

### **Mappale 11 sub. 22 - Deposito**

#### **Situazione non regolare:**

Dalla sovrapposizione del rilievo con l'ultimo progetto depositato presso l'U.T. di Cassola (*Concessione Edilizia C96/4169 del 24/01/1997*) si è riscontrato che quanto rilevato **NON sia conforme** al progetto depositato.

In particolare le anomalie riguardano:

- Diversa rappresentazione degli ingressi a Ovest dell'immobile;
- Mancata realizzazione di tamponamento a Ovest;
- Lievi traslazioni muratura e forometrie

### **Mappale 11 sub. 23 - Autorimessa**

#### **Situazione non regolare:**

Dalla sovrapposizione del rilievo con l'ultimo progetto depositato presso l'U.T. di Cassola (*Concessione Edilizia C96/4169 del 24/01/1997*) si è riscontrato che quanto rilevato **NON sia conforme** al progetto depositato.

In particolare le anomalie riguardano:

- Diversa rappresentazione della muratura lato Est;
- Diversa altezza interna;
- Realizzazione di bocche di lupo a Ovest dell'immobile;
- Mancata realizzazione di pilastri a Ovest.

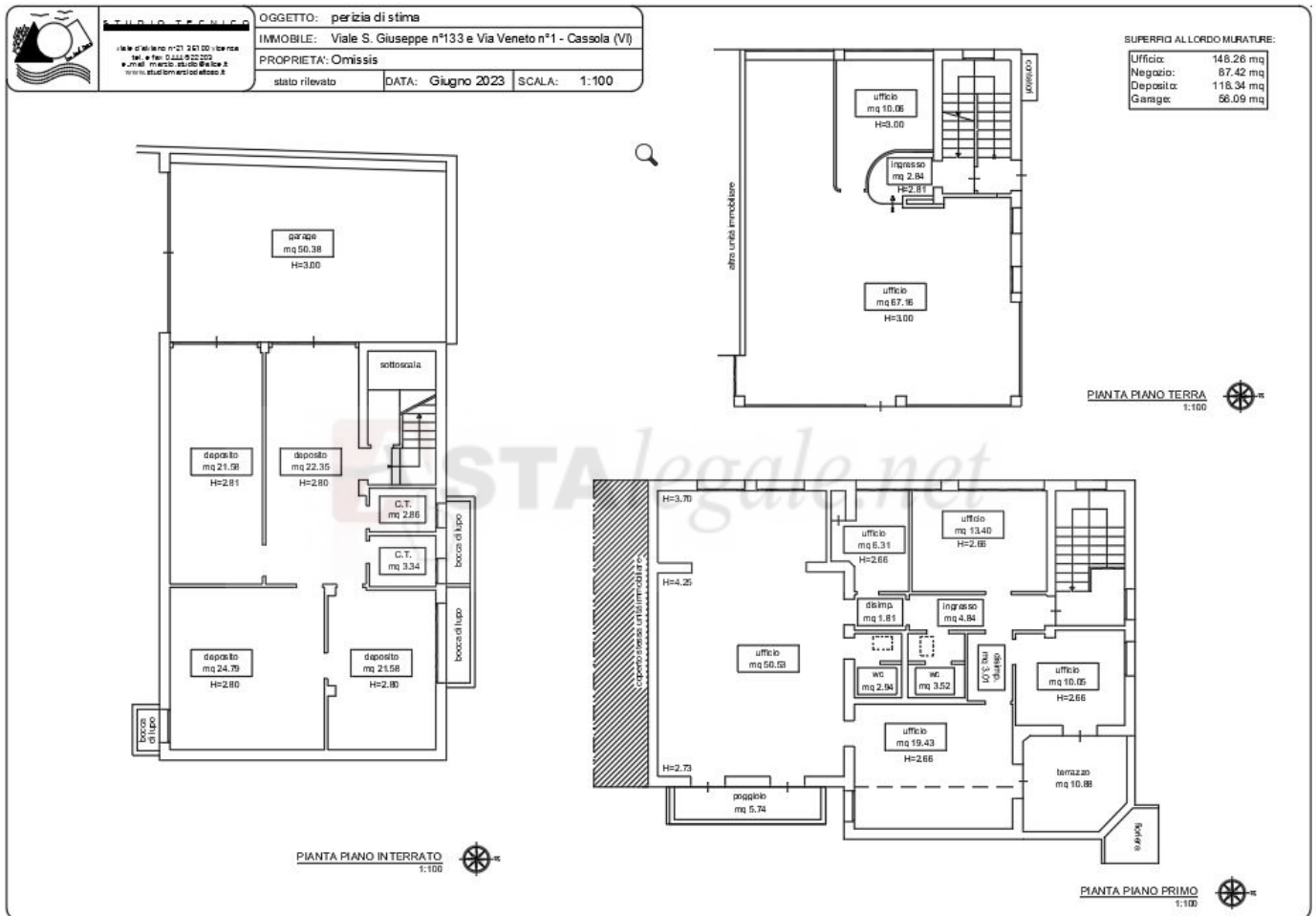
Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza del 2% applicata dall'Art. 34 DPR 380/2001 (*Comma 2 TER "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali*).

Essendoci variazioni prospettiche che interessano l'intero complesso condominiale, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale); tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale. In considerazione che tale eventualità è al di fuori delle competenze professionali del perito, costi di procedura sanzioni, oneri e reale fattibilità urbanistico/edilizio/catastale, sarà onere e competenza diretta dell'Assemblea Condominiale stessa.

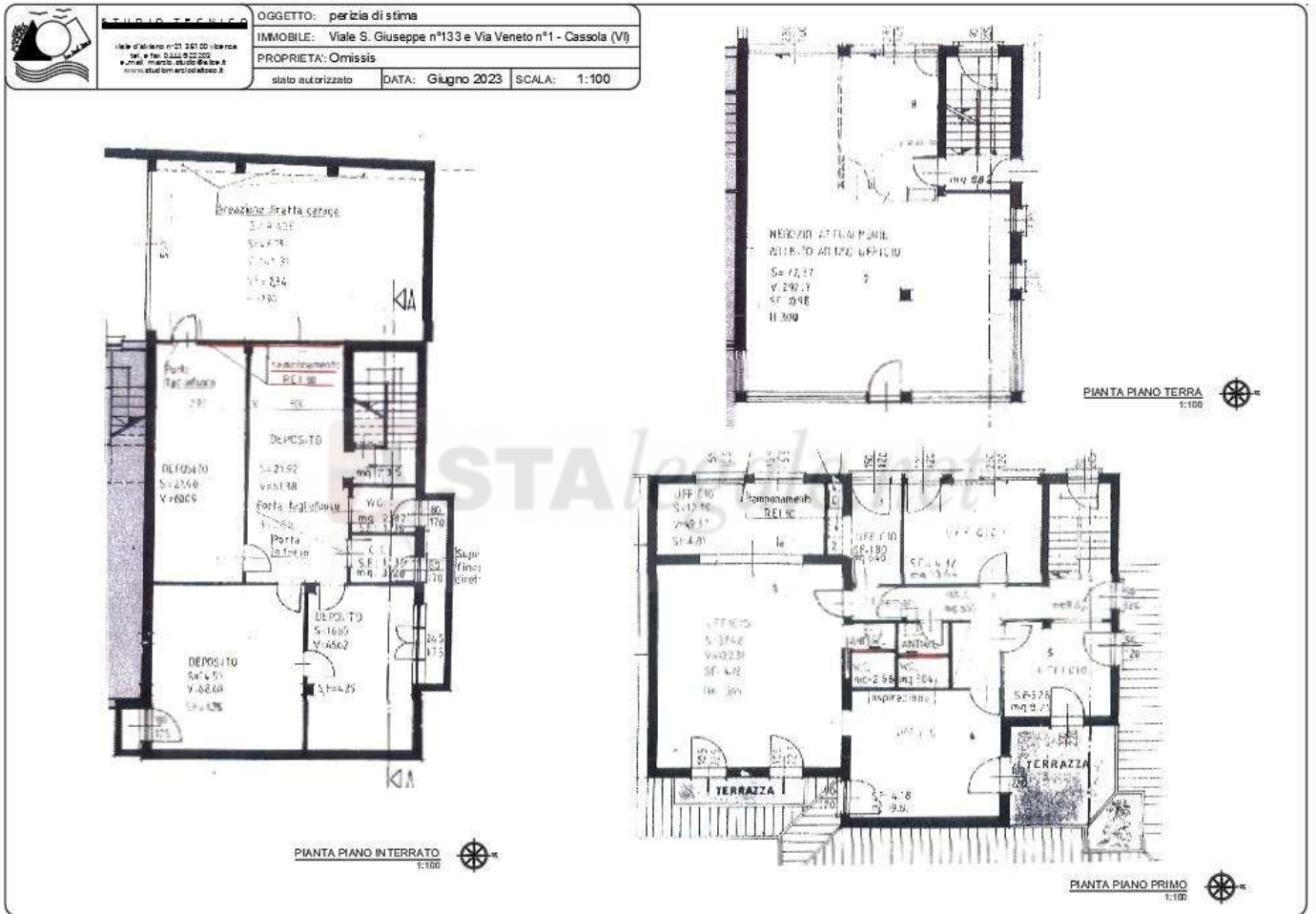
La situazione urbanistica delle unità è regolarizzabile mediante presentazione di SCIA in sanatoria per legittimare urbanisticamente, con costo stimato, di circa, € **3.800,00** + cassa professionale ed IVA (con costo già detratto dal prezzo a base d'asta). L'Ufficio Tecnico Comunale valuta di applicare una sanzione economica di € **516,00 + 516,00**, già compresa nel costo precedentemente stimato.

**Alla luce di quanto sopra la regolarità EDILIZIO/URBANISTICA NON risulta accettata.**

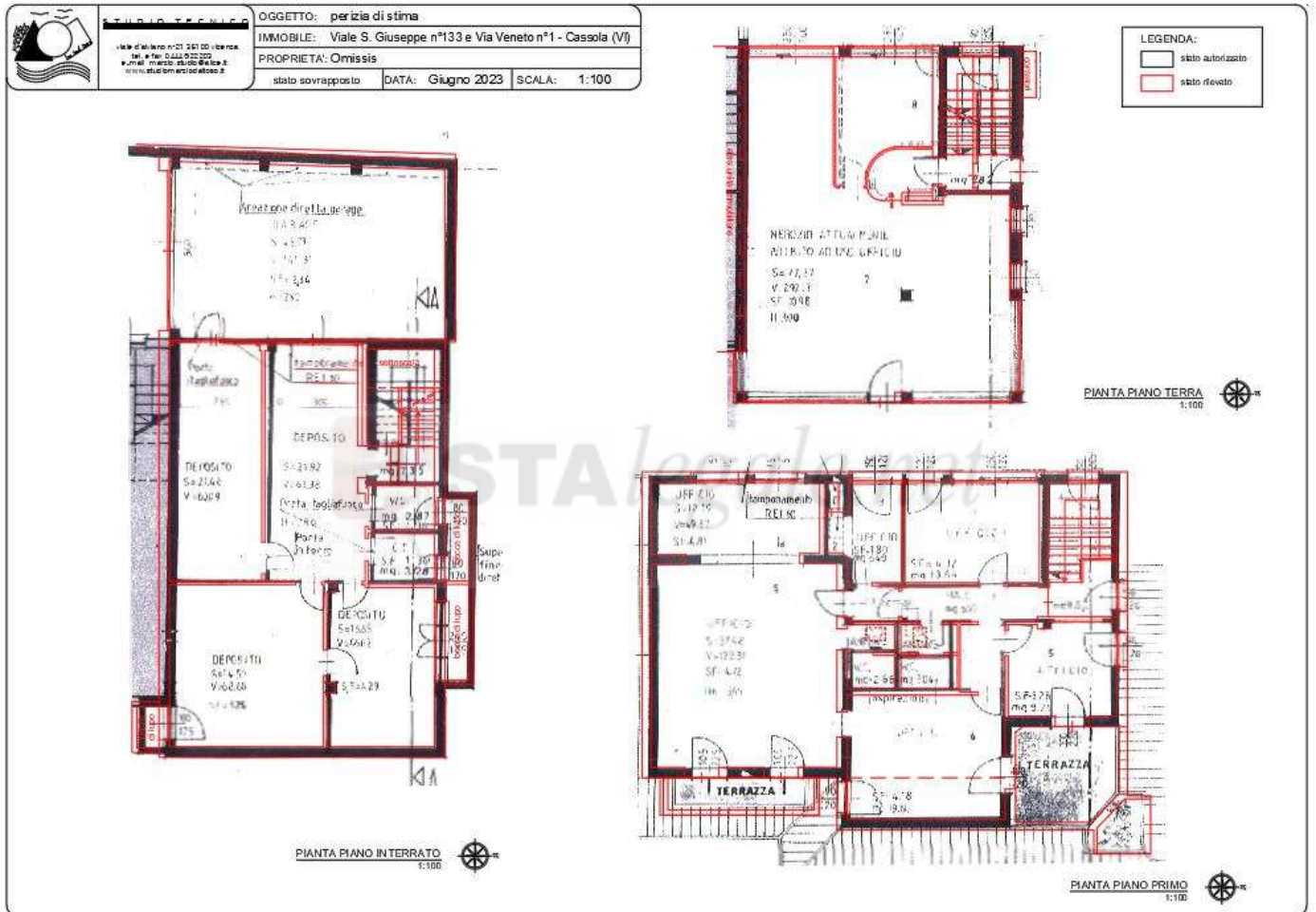
A seguito planimetria dello stato reale dei luoghi rilevato (rilievo del 20/03/2023):



Progetto autorizzato C96/4169 del 24/01/1997:



E' stata predisposta apposita planimetria di sovrapposizione tra stato rilevato e catastale con indicazione grafica delle difformità riscontrate sulla quale in rosso è riportata la situazione reale ed in nero quella di progetto.





#### **6.4 Abitabilità e agibilità:**

Per l'immobile su cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di perizia sono state rilasciate le seguenti agibilità:

- Prima agibilità prot. n°8085 del 07/01/1987;
- Seconda agibilità prot. n° 3114 05/06/1998.

#### **6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:**

Non è stato acquisito il documento in questione, in quanto considerando l'unità residenziale all'interno di un complesso condominiale ed influente a livello della stima.

Si specifica comunque, che da controlli urbanistici effettuati presso il Comune di Cassola (VI) ufficio urbanistica, risulta che il terreno su cui insiste il Complesso Immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è compreso, nel:

- PI (Piano degli interventi) vigente in zona RA tessuto residenziale alto Art. 7

### **7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

#### **7.1 Debitore:**

-

#### **7.2 Residenza del Debitore:**

I debitori esecutati alla data del pignoramento:

-

#### **7.3 Possesso:**

I beni pignorati (a destinazione commerciale/direzionale) risultano occupati dalla Proprietaria

L'occupazione risulta regolare. (Vedi All. 14 )

Eseguita la verifica sull'esistenza di contratti di locazione e comodati registrati a nome dei soggetti proprietari indicati in oggetto, si comunica in relazione alla richiesta di verifica presso l'ufficio delle entrate di Vicenza DPVI UT Bassano del Grappa del 01/02/2023 sull'esistenza di contratti di locazione e comodati registrati a nome del soggetto proprietario indicati in oggetto, si comunica:

- Non sono quindi presenti contratti d'affitto o comodati registrati.

(ALL. 4)

#### **7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:**

Considerato che l'immobile oggetto di perizia risulta occupato dalla Proprietaria (vedi elenco precedente, punto 7.3) CON TITOLO il sottoscritto perito non stima il valore di mercato del canone di locazione..

## **8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

### **8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

-

**Comune di Cassola. Foglio 7, Mappale 11, Subalterno 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26**

**Si precisa che il numero d'Iscrizioni Ipotecarie variano da subalterno a subalterno**

#### **ISCRIZIONI**

- **Ipoteca Volontaria:**

ISCRIZIONE del 02/03/2006 - Registro Particolare 617 Registro Generale 2750

Pubblico ufficiale GRISPIGNI MANETTI SANDRO Repertorio 18958/5316 del 23/02/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

- **Ipoteca Giudiziale:**

ISCRIZIONE del 14/09/2022 - Registro Particolare 1584 Registro Generale 9365

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 493 del 17/06/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

#### **TRASCRIZIONI**

- **Verbale di pignoramento immobili:**

TRASCRIZIONE del 20/12/2022 - Registro Particolare 9266 Registro Generale 13059

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6030 del 15/11/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Verbale di pignoramento immobili:**

TRASCRIZIONE del 01/03/2023 - Registro Particolare 1564 Registro Generale 2190

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 472 del 09/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si precisa che si inseriscono le sole Iscrizioni e Trascrizioni relative all'immobile oggetto di perizia poiché l'esecutata è proprietaria di diversi immobili. Agli atti si allegano sia le Ispezioni richieste per gli immobili pignorati, sia a nome

### **8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:**

Considerato che il bene oggetto di procedura è parte di un complesso immobiliare plurifamiliare, ma NON E' costituito in condominio, da informazioni ottenute si informa:

- che non è stato nominato l'Amministratore Condominiale;
- non risulta esistente un Regolamento condominiale;
- non risulta nessun Regolamento Condominiale trascritto.

### **8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

- eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli;
- adeguamento dell'unità degli impianti elettrico e termosantario ai sensi al DM. 37/08 e s.m.i.;
- manutenzioni ordinarie e straordinarie impianti ed immobile;
- difformità catastali (vedere quesito 3, punto 3.8) con un costo stimato di € **1.900,00 + cng ed iva** decurtato dal prezzo a base d'asta, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura;
- difformità urbanistico edilizie, vedere quesito 6, punto 6.3) con un costo stimato di € **3.800,00** (€ 2.800,00 + 1.000,00 sanzione) + **cng ed iva** decurtato dal prezzo a base d'asta, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura;
- realizzazione fori caldaia.

### **8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

- sulla base dell'elenco di cui al punto precedente iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

## **9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

Il bene oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale.

## **10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

Non sono noti pesi ed oneri.

## **11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura non è costituito in condominio; lo stesso è privo di Amministratore Condominiale.

Le spese ordinarie (pulizia e manutenzione aree comuni) sono divise tra i proprietari.

Le spese di gestione sono riassumibili come segue:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione riguardanti la luce/elettricità comune, in particolare definibili come spese comuni ordinarie, risulta essere pari a, circa, € 150,00;
- la pulizia del cortile esterno è turnata tra le varie proprietà.
- si precisa che visto lo stato manutentivo del complesso, le parti comuni necessitano di manutenzione e/o adeguamento degli impianti al D.M. 37/08 e s.m.i..

## **12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **12.1 Metodo di valutazione:**

NON TROVANDO PREZZI COMPARABILI NELLA ZONA **non è stato utilizzato** il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Si precisa che la valutazione sarà riferita alla Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Vicenza, alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio, ai prezzi di mercato della zona, ed all'esperienza personale.

Ricordando che:

*“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”;*

ed inoltre:

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;
- il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

### **12.2 Criterio di Stima**

La stima degli immobili è stata effettuata sulla base delle:

- caratteristiche della zona (salubrità, collegamento e vicinanza rispetto al centro, esistenza ed efficienza dei servizi pubblici e degli esercizi, destinazione e stato degli immobili presenti nel contesto di riferimento);
- caratteristiche dell'immobile (aspetto esteriore ed esposizione; disponibilità e fruibilità degli accessi; consistenza e disposizione dei locali con relativi annessi e connessi; grado di finiture interne ed esterne; vetustà, stato di conservazione e di manutenzione; aggiunte e comodi, detrazioni e scomodi, servitù attive e passive);
- condizioni di mercato (tendenze e grado di attività edilizia nella zona, movimento demografico e richiesta di immobili simili, disponibilità di immobili simili, particolare e contingente situazione di mercato).

### 12.3 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale, Camera di Commercio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato Vicentino. Dopo opportuna analisi, sono stati presi in considerazione e ponderati i prezzi di mercato correnti in zona per beni con caratteristiche e tipologia simile, l'attuale valore intrinseco ed il relativo valore commerciale del bene oggetto di stima.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: CASSOLA

Fascia/zona: Suburbana/CONURBAZIONE NORD: AREA RESIDENZIALE A CONFINE CON BASSANO DEL GRAPPA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1300	1650	L			



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: CASSOLA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1100	1200	L	6,5	7,5	N

### 12.4 Valore di mercato attribuito:

#### Ufficio mapp. 11 sub. 17

la premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia in quanto economicamente più interessante nella zona rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Premesso che:

il termine "superficie esterna lorda (SEL)" indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL"

non comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica con percentuale variabile dal 10% (corrispondente alla superficie coperta) al 2% area scoperta meno superficie calcolata al 10%;

con il termine “segmento di mercato” viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il “segmento di mercato” in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (residenziale, direzionale, artigianale, industriale, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni (piccole, medie, grandi);
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

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

- definito il “segmento di mercato” ;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL ;

ottenendo come risultato finale utilizzando il metodo Tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie di, circa, **mq. 157,63** risulta essere di

**€ 157.630,00 (diconsi Euro centocinquantasettemilaseicentotrenta)  
pari ad un valore unitario a mq di € 1.000,00 (di superficie netta)**

#### VALUTAZIONE IMMOBILE ESECUTATO UFFICIO

Utilizzando il metodo di stima tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, i prezzi di mercato e l'esperienza personale, SI STIMA che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di, si precisa quanto segue:

#### VALORI CATASTALI:

ID	Destinazione	Rendita catastale	Coefficiente	Quota di proprietà 1000/1000	Valore diritto e quota
A.10	Ufficio (mapp. 11 sub. 17)	€ 2.169,12	126	1/1	€ 273.309,12

	<b>TOT. VALORE CATASTALE</b>	<b>€ 2.169,12</b>	<b>126</b>	<b>1/1</b>	<b>€ 273.309,12</b>
--	------------------------------	-------------------	------------	------------	---------------------

Calcolo superficie commerciale:

### UFFICIO

LOCALI		SUPERFICI LORDE		COEFFICIENTE		SUP. COMMERCIALE		
Locali abitabili	P.I.	mq.	148,26	x	1,00	=	148,26	
Poggiolo	P.I.	mq.	5,74	x	0,30	=	1,72	
Terrazzo	P.I.	mq.	10,88	x	0,30	=	3,26	
Locali accessorio	P.SI	mq.	6,17	x	0,70	=	4,32	
Cortile ingresso	P.T	mq.	0,25	x	0,25	=	0,06	
							mq.	<b>157,63</b>

### VALORI DI STIMA:

Valutazione riferita alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed ai prezzi di mercato della zona. Per il negozio si stima un valore di **€ 1.000,00 al mq.** (il valore tiene conto dell'ubicazione dell'immobile e della vetustà dello stesso)

**Valore Ufficio Mapp. 11 sub. 17 mq 157,63 x € 1.000,00 = € 157.630,00**

<b>TOTALE UFFICIO</b>	<b>€ 157.630,00</b>
-----------------------	---------------------

### Negozi mapp. 11 sub. 21

la premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia in quanto economicamente più interessante nella zona rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Premesso che:

il termine "superficie esterna lorda (SEL)" indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL"

non comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica con percentuale variabile dal 10% (corrispondente alla superficie coperta) al 2% area scoperta meno superficie calcolata al 10%;

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il "segmento di mercato" in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (residenziale, direzionale, artigianale, industriale, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni (piccole, medie, grandi);
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

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

- definito il "segmento di mercato" ;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL ;

ottenendo come risultato finale utilizzando il metodo Tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie di, circa, **mq. 87,42** risulta essere di

**€ 74.307,00 (diconsi Euro settantaquattromilatrecentosette/00)**  
**pari ad un valore unitario a mq di € 850,00 (di superficie netta)**

**VALUTAZIONE IMMOBILE ESECUTATO NEGOZIO**

Utilizzando il metodo di stima tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, i prezzi di mercato e l'esperienza personale, SI STIMA che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di, si precisa quanto segue:

VALORI CATASTALI:

ID	Destinazione	Rendita catastale	Coefficiente	Quota di proprietà 1000/1000	Valore diritto e quota
C.1	Negoziò (mapp. 11 sub. 21)	€ 968,36	126	1/1	€ 122.013,36
	TOT. VALORE CATASTALE	€ 968,36	126	1/1	€ 122.013,36

Calcolo superficie commerciale:

**NEGOZIO**

LOCALI		SUPERFICI LORDE		COEFFICIENTE		SUP. COMMERCIALE	
Locali abitabili	P.T.	mq.	87,42	x	1,00	=	87,42
							mq. <b>87,42</b>

VALORI DI STIMA:

Valutazione riferita alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed ai prezzi di mercato della zona. Per il negozio si stima un valore di **€ 850,00 al mq.** (il valore tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, della mancanza di servizi igienici all'interno dell'U.I. e della vetustà dello stesso)

**Valore Negozio Mapp. 11 sub. 21 mq 87,42 x € 850,00 = € 74.307,00**

<b>TOTALE NEGOZIO</b>	<b>€ 74.307,00</b>
-----------------------	--------------------

**Deposito mapp. 11 sub. 22**

la premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia in quanto economicamente più interessante nella zona rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Premesso che:



il termine “superficie esterna lorda (SEL)” indica “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

la “SEL”

non comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica con percentuale variabile dal 10% (corrispondente alla superficie coperta) al 2% area scoperta meno superficie calcolata al 10%;

con il termine “segmento di mercato” viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il “segmento di mercato” in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov’è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (residenziale, direzionale, artigianale, industriale, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni (piccole, medie, grandi);
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

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

- definito il “segmento di mercato” ;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL ;

ottenendo come risultato finale utilizzando il metodo Tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie di, circa, **mq. 59,17** risulta essere di

**€ 38.460,50 (diconsi Euro cinquantamiladuecentonovantaquattro/50)**

**pari ad un valore unitario a mq di € 650,00 (di superficie netta)**

#### VALUTAZIONE IMMOBILE ESECUTATO DEPOSITO

Utilizzando il metodo di stima tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, i prezzi di mercato e l'esperienza personale, SI STIMA che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di, si precisa quanto segue:

#### VALORI CATASTALI:

ID	Destinazione	Rendita catastale	Coefficiente	Quota di proprietà 1000/1000	Valore diritto e quota
C.2	Deposito (mapp. 11 sub. 22)	€ 144,09	126	1/1	€. 18.155,34
	<b>TOT. VALORE CATASTALE</b>	<b>€ 144,09</b>	<b>126</b>	<b>1/1</b>	<b>€. 18.155,34</b>

Calcolo superficie commerciale:

#### DEPOSITO

LOCALI	SUPERFICI LORDE	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE
Locali S.1	mq. 118,34	x 0,50	= 59,17
			mq. <b>59,17</b>

#### VALORI DI STIMA:

Valutazione riferita alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed ai prezzi di mercato della zona. Per il negozio si stima un valore di **€ 650,00 al mq.** (il valore tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, dell'altezza pari a 280 cm e della vetustà dello stesso)

Valore Deposito Mapp. 11 sub. 22 mq 59,17 x € 650,00 = € 38.460,50

<b>TOTALE DEPOSITO</b>	<b>€ 38.460,50</b>
------------------------	--------------------

### **Autorimessa mapp. 11 sub. 23**

la premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia in quanto economicamente più interessante nella zona rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Premesso che:

il termine “superficie esterna lorda (SEL)” indica “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

la “SEL”

non comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica con percentuale variabile dal 10% (corrispondente alla superficie coperta) al 2% area scoperta meno superficie calcolata al 10%;

con il termine “segmento di mercato” viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il “segmento di mercato” in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov’è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (residenziale, direzionale, artigianale, industriale, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);

- dimensioni (piccole, medie, grandi);
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

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

- definito il "segmento di mercato" ;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL ;

ottenendo come risultato finale utilizzando il metodo Tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie di, circa, **mq. 28,05** risulta essere di

**€ 15.427,50 (diconsi Euro quindicimilaquattrocentoventisette/50)**  
**pari ad un valore unitario a mq di € 550,00 (di superficie netta)**

#### VALUTAZIONE IMMOBILE ESECUTATO

Utilizzando il metodo di stima tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, i prezzi di mercato e l'esperienza personale, SI STIMA che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di, si precisa quanto segue:

#### VALORI CATASTALI:

ID	Destinazione	Rendita catastale	Coefficiente	Quota di proprietà 1000/1000	Valore diritto e quota
C.6	Autorimessa (mapp. 11 sub. 23)	€ 99,16	126	1/1	€. 12.494,16
	<b>TOT. VALORE CATASTALE</b>	<b>€ 99,16</b>	<b>126</b>	<b>1/1</b>	<b>€. 12.494,16</b>

#### Calcolo superficie commerciale:

#### AUTORIMESSA

LOCALI	SUPERFICI LORDE	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE
Locali S.1	mq. 56,09	x 0,50	= 28,05
			mq. <b>28,05</b>

VALORI DI STIMA:

Valutazione riferita alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed ai prezzi di mercato della zona. Per il negozio si stima un valore di € **550,00 al mq.** (il valore tiene conto dell'ubicazione dell'immobile e della vetustà dello stesso)

**Valore Autorimessa    Mapp. 11 sub. 23    mq    28,05 x € 550,00 = € 15.427,50**

<b>TOTALE AUTORIMESSA</b>	<b>€ 15.427,50</b>
---------------------------	--------------------

**Posto auto mapp. 11 sub. 18**

la premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia in quanto economicamente più interessante nella zona rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Premesso che:

il termine "superficie esterna lorda (SEL)" indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL"

non comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica con percentuale variabile dal 10% (corrispondente alla superficie coperta) al 2% area scoperta meno superficie calcolata al 10%;

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il "segmento di mercato" in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:



- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (residenziale, direzionale, artigianale, industriale, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni (piccole, medie, grandi);
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

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

- definito il "segmento di mercato" ;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL ;

ottenendo come risultato finale utilizzando il metodo Tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie di, circa, **mq.**

**5.20** risulta essere di

**€ 2.600,00 (diconsì Euro duemilaseicento/00)**  
**pari ad un valore unitario a mq di € 500,00 (di superficie netta)**

#### VALUTAZIONE IMMOBILE ESECUTATO

Utilizzando il metodo di stima tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, i prezzi di mercato e l'esperienza personale, SI STIMA che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di, si precisa quanto segue:

VALORI CATASTALI:

ID	Destinazione	Rendita catastale	Coefficiente	Quota di proprietà 1000/1000	Valore diritto e quota
F/1	(mapp. 11 sub. 18)	/	/	1/1	/
	<b>TOT. VALORE CATASTALE</b>	/	/	<b>1/1</b>	/

**Non è presente rendita catastale in quanto trattasi catastalmente di area urbana.**

Calcolo superficie commerciale (in considerazione che ad oggi è area urbana):

**POSTO AUTO (AREA URBANA)**

LOCALI		SUPERFICI LORDE		COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE	
Posto auto	P.T.	mq.	13,00	x	0,40	= 5,20
(area urbana)						mq. <b>5,20</b>

VALORI DI STIMA:

Valutazione riferita alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed ai prezzi di mercato della zona. Per il negozio si stima un valore di € **500,00 al mq.** (il valore tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, della destinazione attuale, e della vetustà dello stesso)

**Valore Posto Auto Mapp. 11 sub. 23 mq 5,20 x € 500,00 = € 2.600,00**

<b>TOTALE POSTO AUTO</b>	<b>€ 2.600,00</b>
--------------------------	-------------------

**Posto auto mapp. 11 sub. 19**

la premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia in quanto economicamente più interessante nella zona rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Premesso che:

il termine "superficie esterna lorda (SEL)" indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL"

*non comprende:*

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

*comprende:*

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;

- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica con percentuale variabile dal 10% (corrispondente alla superficie coperta) al 2% area scoperta meno superficie calcolata al 10%;

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il "segmento di mercato" in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (residenziale, direzionale, artigianale, industriale, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni (piccole, medie, grandi);
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

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

- definito il "segmento di mercato" ;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL ;

ottenendo come risultato finale utilizzando il metodo Tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie di, circa, **mq. 33,60** risulta essere di

**€ 16.800,00 (diconsi Euro sedicimilaottocento/00)**  
**pari ad un valore unitario a mq di € 500,00 (di superficie netta)**

#### VALUTAZIONE IMMOBILE ESECUTATO

Utilizzando il metodo di stima tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, i prezzi di mercato e l'esperienza personale, SI STIMA che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di, si precisa quanto segue:

#### VALORI CATASTALI:

ID	Destinazione	Rendita catastale	Coefficiente	Quota di proprietà 1000/1000	Valore diritto e quota
----	--------------	-------------------	--------------	---------------------------------	------------------------

F/4	(mapp. 11 sub. 19)	/	/	1/1	/
	<b>TOT. VALORE CATASTALE</b>	/	/	<b>1/1</b>	/

**Non è presente rendita catastale in quanto trattasi catastalmente di unità in corso di definizione.**

Calcolo superficie commerciale:

**POSTO AUTO (IN CORSO DI DEFINIZIONE)**

LOCALI		SUPERFICI LORDE	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE
Posto auto	P.T.	mq. 84,00	x 0,40	= 33,60
(in corso di definizione)				mq. <b>33,60</b>

VALORI DI STIMA:

Valutazione riferita alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed ai prezzi di mercato della zona. Per il negozio si stima un valore di € **500,00 al mq.** (il valore tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, dell'ampiezza e della vetustà dello stesso)

**Valore Posto Auto Mapp. 11 sub. 19 mq 33,60 x € 500,00 = € 16.800,00**

<b>TOTALE POSTO AUTO</b>	<b>€ 16.800,00</b>
--------------------------	--------------------

**RIASSUNTO VALORE IMMOBILI**

TOTALE UFFICIO	SUB. 17	€ 157.630,00
TOTALE NEGOZIO	SUB. 21	€ 74.307,00
TOTALE DEPOSITO	SUB. 22	€ 38.460,50
TOTALE AUTORIMESSA	SUB. 23	€ 15.427,50
TOTALE POSTO AUTO	SUB. 18	€ 2.600,00

TOTALE POSTO AUTO SUB. 19	€ 16.800,00
<b>TOTALE LOTTO 2</b>	<b>€ 289.797,50</b>

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto delle spese da sostenere per regolarizzare il bene oggetto di procedura sia dal punto di vista catastale, sia dal punto di vista urbanistico ed, in particolare, € 1.900,00 + c.n.p. + iva per la difformità catastale (vedi quesito 3, punto 3.8) ed € 3.800,00 + c.n.p. + iva per la difformità urbanistica (vedi quesito 6, punto 6.3),

Quindi, ricapitolando, considerando che:

- il valore di mercato dei beni pignorati secondo il metodo tradizionale è pari ad € 289.797,50
- il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo Tradizionale, dedotti i costi di regolarizzazione) corrisponde a:

<b>Valore di stima complessivo</b>	<b>€ 289.797,50</b>
costo redazione pratica edilizia sanatoria	€ - 3.800,00
accatastamento	€ - 1.900,00
<b>Valore di stima complessivo decurtato costi per regolarizzazione</b>	<b>€ 284.097,50</b>

Ora considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “vendita forzata” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):

- la eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato, per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, altri oneri e pesi, le caratteristiche costruttive utilizzate, le



finiture, ed eventuali difformità urbanistiche impreviste o non rilevate, ecc. propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il valore a base d'asta, la riduzione del **10 %** sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando, considerato/ta:

- che il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA dedotti i costi di regolarizzazione) meno i costi da sostenere di regolarizzazione è pari a **€ 284.097,50** + cng + iva;

- la riduzione, proposta dal perito, è del **10%** che corrisponde ad **€ 284.097,50 x 0.10) = € 28.409,75**

**€ 284.097,50 - € 28.409,75 = € 255.987,75**

arrotondato per eccesso a **€ 256.000,00**

**(diconsi Euro duecentocinquantaseimila/00).**

Il sottoscritto Geometra *Marzio Dal Toso* con studio professionale a Vicenza in Viale D'Alviano n°21, iscritto regolarmente all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza con il numero 2128, dopo i rilievi eseguiti in loco, le opportune valutazioni di mercato, l'esperienza personale e senza vizio alcuno, stima complessivamente gli immobili in:

**€ 256.000,00 duecentocinquantaseimila/00**

### **13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

Il pignoramento considera, sui beni oggetto di procedura, la quota di:

-

### **14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Per l'Esecutato è stato richiesto presso l'Ufficio Stato Civile del Comune  
per Riassunto dell'Atto di Matrimonio (Vedi All. 5).

l'Estratto

Dall'estratto rilasciato il 13/04/2023 risulta:

#### ANNOTAZIONI:

Con atto in data 03.01.1984 Rep. n. 80952 del Notaio RINALDO RINALDI dei Distretti Notarili Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, gli sposi SUCCITATI residenti in ROMANO D'EZZELINO , hanno stipulato convenzioni matrimoniali



Vicenza, li 15/01/2024

IL CTU Esperto Estimatore Incaricato  
(*Geometra Marzio Dal Toso*)



**Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

63

---

*Viale D'Alviano n°21 36100 Vicenza - tel./fax 0444.922203 - p.iva 02670370242 - c.f. DLTMRZ69E15L840D  
e-mail [marzio.studio@alice.it](mailto:marzio.studio@alice.it) - [www.studiomarziodaloso.it](http://www.studiomarziodaloso.it)*

**ALLEGATI:**

- 1 Atto notarile**
- 2 Visure storiche, Planimetrie catastali, Estratto Wegis, Mappe storiche**
- 3 Copia di documenti rilasciati dal comune**
- 4 Affitti e comodati: Richiesta e Risposta accesso agli atti Agenzia delle Entrate di Vicenza**
- 5 Documenti anagrafici**
- 6 Attestato di Prestazione Energetica (APE)**
- 7 Libretto caldaia**
- 8 Grafici Situazione reale/sovrapposizione**
- 9 Visure ipotecarie**

Vicenza, lì 15/01/2024



IL CTU Esperto Estimatore Incaricato  
(*Geometra Marzio Dal Toso*)

**Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

