

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare**

**YODA SPV S.R.L.**

**Contro**

**XXXXXX e per esso**  
**XXXXXX**

N. Gen. Rep. **213/2022**

**Giudice dr.ssa Sonia Pantano**

Custode Giudiziario: IVG VICENZA

**RELAZIONE DI STIMA**

***Beni in Comune di Bassano del Grappa***

**Lotto Unico**

*Tecnico incaricato Ing. Carlo Casonato*  
*Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2788*  
*Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1834*  
*C.F. CSNCRL79R14L840N - P.Iva 04020580249*

*con studio presso QB Vicenza Est – Business Center*  
*Strada Pelosa, 183 - 36100 Vicenza (VI)*  
*telefono: +39 347 9327986*  
*e-mail: carlo.casonato@gmail.com*  
*PEC: carlo.casonato@ingpec.eu*

## SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 1 (DI UNO)

Procedura Es. Imm. n. **213/2022 R.G.**

Giudice dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 07/02/2023

Esperto ing. Carlo Casonato

**Diritto pignorato** (cfr pag. 6): piena proprietà per l'intero;

**Tipologia bene** (cfr pag. 8): Appartamento al piano terra con corte esclusiva, cantina al piano terra e garage al piano interrato, il tutto inserito in un contesto condominiale;

**Ubicazione** (cfr pag. 8): Comune di Bassano del Grappa (VI), via Philippe Vial nr. 5;

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 13): in Comune di Bassano del Grappa, C.F. fg. 12:

- m.n. 968 sub 18, cat. A/2, cl. 3, cons. vani 6, rend. 728,20 €, sup. cat. tot. 123 mq, piano T, Strada Travettore, 5;
- m.n. 968 sub 9, cat. C/6, cl. 2, cons. mq 19, rend. 60,84 €, sup. cat. tot. 23 mq, piano S1, Strada Travettore, 7.

**Metri quadri** (cfr pag. 25): commerciali circa 138 mq;

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

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 17): vi sono difformità fra lo stato assentito e lo stato dei luoghi;

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag. 26): € 183.713,38

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr all 12): € 130.000,00 del 08.09.2022, € 205.000,00 del 28.04.2022, € 130.000,00 del 13.12.2021;

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr all 12): in base ai dati forniti da Astalegale risulta che il costo unitario medio di immobili venduti all'asta nel medesimo comune e simili è di circa 541,33 €/mq;

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag. 27): € 155.000,00 €

**Valore credito** (cfr all creditore precedente.): € 144.337,10 (atto di precetto);

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 27): sufficiente;

**Possibili interessati** (cfr pag. 27): non noti;

**Iniziative di vendita** (cfr pag. 27): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale;

**Occupazione** (cfr pag. 19): al momento del sopralluogo i beni erano liberi;

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 19): /

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

## **ALLEGATI LOTTO**

- All 1 Note trascrizione decreto di sequestro preventivo, confisca e annotazione inefficacia;
- All 1.1 Atto di compravendita notaio Fietta Giuseppe rep. 163557 racc. 46787 del 26.01.2006;
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- All 4 Visure catastali;
- All 5 Ortofoto con sovrapposizione catastale;
- All 6 Documentazione fotografica;
- All 7 Schema planimetrico dello stato dei luoghi;
- All 8 APE;
- All 9 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;
- All 9.1 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito;
- All 10 Documentazione edilizio urbanistica;
- All 10.1 Nota trascrizione convenzione edilizia
- All 11 CDU;
- All 12 MCA e confronto con dati Astalegale;
- All 13 Certificati residenza e residenza storico XXXXX XXXXX;
- All 14 Regolamento condominiale;

## QUESITO e GIURAMENTO

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

Per mezzo di giuramento telematico in data 08.08.2022, a seguito di nomina del Giudice Dott.ssa Sonia Pantano, il sottoscritto esperto, ing. Carlo Casonato, ha accettato l'incarico.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per la redazione della presente stima sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti:

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli (atti di compravendita) dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- reperito mediante il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate l'atto di provenienza del bene;
- richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Bassano del Grappa e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 30.08.2022. L'accesso agli atti è avvenuto presso gli Uffici comunali edilizia privata in data 21.09.2022 con la visione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'UT. Il CDU è stato inviato a mezzo e-mail pec in data 06.09.2022;
- richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome degli esecutati inerenti l'immobile: la ricerca da parte dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire da Asta legale spa i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare. Le risultanze sono riportate in [all 12](#).

Il Custode, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 04.10.2022 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali. Nel giorno stabilito il sottoscritto Esperto ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento il custode giudiziario IVG. Si è effettuato un secondo sopralluogo in data 29.11.2022 per visionare il locale cantina, chiuso a chiave e non accessibile durante il primo sopralluogo.

È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna stima finale.

**Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima:**

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 8) Essendo l'immobile vetusto, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è improbabile che l'immobile rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti.
- 9) le considerazioni presenti nel cap 6 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) le considerazioni all'interno del cap 3 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

- [...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- [...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- [...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- [...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

**Controllo preliminare della completezza della documentazione:** è stata depositata in data 30.08.2022 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, con deposito in PCT presso la cancelleria.

La documentazione è risultata completa con note.

Seguendo la traccia dettata dal disciplinare-vademecum dell'esperto, richiamato nel quesito, si procede con la risposta ad ogni singolo Quesito posto.

## **PREMESSA:**

Il lotto è composto dalla piena proprietà per l'intero di un appartamento al piano terra con corte esclusiva, cantina al piano terra e garage al piano interrato, il tutto inserito in un contesto condominiale in Comune di Bassano del Grappa. Il lotto è unico.

La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente alle unità immobiliari identificate in premessa con i relativi dati catastali; non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate.

## **1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

### **Diritto:**

- In forza di **atto di compravendita** notaio Fietta Giuseppe rep. 163.557 racc. 46.787 **del 26.01.2006**, trascritto il 10.02.2006 ai nn. 1847/1227, i seguenti beni passano per la piena proprietà per l'intero al sig. XXXXX XXXXX ([all 1.1](#)):

#### **Comune di Bassano del Grappa, C.F. Foglio 12,**

- **m.n. 968 sub 18**, cat. A/2, cl. 3, cons. vani 6, RCE 728,20, via Philippe Vial, 5;
- **m.n. 968 sub 9**, cat. C/6, cl. 2, cons. mq 19, RCE 60,84, via Philippe Vial, 7.

Nell'atto è riportato che *“fanno parte del condominio eretto sul m.n. 968 e godono della comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi di legge, artt. 1117 e seguenti C.C. in particolare m.n.: 968 sub. 1 BCNC a tutti i sub (corte), 968 sub. 2 BCNC ai sub. dal 4 all'11 (rampa carraia e spazi di manovra), 968 sub. 3 BCNC ai sub. dal 4 all'11 e dal 16 al 24 (ingresso e vano scale) e quant'altro in ragione della superficie utile agli enti in oggetto e comunque come meglio precisato nel sopra allegato elaborato planimetrico al quale le parti fanno espresso riferimento riconoscendo comune quanto in detto elaborato è riconosciuto tale.”*

- Nei confronti del terzo datore di ipoteca sig. XXXXX XXXXX è stato dapprima **disposto il sequestro preventivo** per equivalente (decreto n. 164/2013 del 06.02.2013 trascritto alla Conservatoria dei RRII di Bassano del Grappa, in data 11.02.2013 ai nn. 1359/875, a favore di XXXXX XXXXX) e **quindi**

**pronunciata la confisca dei beni in oggetto (decreto n. 691/2013 del 19.12.2013** trascritto in data 25.08.2014 ai nn. 6338/4816) **a favore dell'XXXX XXXXX** e gestiti dall' **XXXX XXXXX**.

In seguito, **con ordinanza in data 30.05.2019 rep. 2/2018** trascritta il 15.11.2021 ai nn. 11819/1604 il Giudice per le Indagini Preliminari del Tribunale di Vicenza, in funzione di Giudice dell'Esecuzione penale, ha dichiarato l'**inefficacia nei confronti della creditrice ISP OBG S.r.l.** (cui è succeduta la cessionaria Yoda SOV S.r.l.), **del provvedimento di confisca dei beni immobili facenti capo a XXXXX XXXXX censiti catastalmente in Comune di Bassano del Grappa, Fg. 12, m.n. 968 sub. 18 e sub. 9 (all. 1).**

**Pignoramento:** Atto di pignoramento trascritto il 04.05.2022

**Contro XXXXX XXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

**Comune di Bassano del Grappa, C.F. Foglio 12,**

- **m.n. 968 sub 18**, cat. A/2, cl. 3, cons. vani 6, piano T;
- **m.n. 968 sub 9**, cat. C/6, cl. 2, cons. mq 19, piano S1.

**Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (04.05.2022):**

**Intestato a XXXXX XXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

**Comune di Bassano del Grappa, C.F. Foglio 12,**

- **m.n. 968 sub 18**, cat. A/2, cl. 3, cons. vani 6, rend. 728,20 €, sup. cat. tot. 123 mq, piano T, Strada Travettore, 5;
- **m.n. 968 sub 9**, cat. C/6, cl. 2, cons. mq 19, rend. 60,84 €, sup. cat. tot. 23 mq, piano S1, Strada Travettore, 7.

*Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:*

**Difformità fra il diritto e l'atto di pignoramento:** Nessuna difformità sostanziale.

**Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento:** Le visure catastali riportano i beni intestati a XXXXX XXXXX.

Si segnala che le visure catastali riportano come indirizzo Strada Travettore anziché Via Philippe Vial (già Strada Travettore).

**Coerenze (mappa wegis [all 2](#))**

Nel Fg. 12 del Comune di Bassano del Grappa:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,

- il **m.n. 968** confina con: m.n. 774, strada pubblica (via Travettore), m.n. 758, m.n. 767, m.n. 766, m.n. 765, m.n. 763, m.n. 760, m.n. 756 (salvo più precisi).

Nel Fg. 12 del Comune di Bassano del Grappa:

Relativamente all'elaborato planimetrico ([all 3](#)), in senso orario, secondo NESO,

- il **m.n. 968 sub 18 al piano terra** confina con: m.n. 774, via Travettore, sub 1 (BCNC A TUTTI I SUB (CORTE)), sub 2 (BCNC AI SUB DAL 4 AL 11 (RAMPA CARRAIA E SPAZI DI

MANOVRA)), sub 19, sub 3 (BCNC AI SU DAL 4 AL 11 E DAL 16 AL 24), sub 1, m.n. 758 (salvo più precisi);

- il **m.n. 968 sub 9 al piano interrato** confina con: terrapieno, sub 8, sub 2 (BCNC AI SUB DAL 4 AL 11 (RAMPA CARRAIA E SPAZI DI MANOVRA)) (salvo più precisi);



**All. 5:** ortofoto con sovrapposizione catastale.

## 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena proprietà per l'intero di un appartamento al piano terra con corte esclusiva, cantina al piano terra e garage al piano interrato, il tutto inserito in un contesto condominiale in Comune di Bassano del Grappa.

### *Ubicazione:*

L'immobile è sito in Comune di Bassano del Grappa, a sud del territorio comunale. L'ingresso all'immobile avviene da via Philippe Vial. I mappali nn. 774, 756, 760, 763, 765 e 766 sono di proprietà del Comune di Bassano del Grappa e costituiscono, tra gli altri, il sedime stradale di Via Philippe Vial e le relative aree connesse (parcheggi, marciapiedi, aree a verde, etc)

L'area circostante è fornita dei principali servizi essenziali quali ad esempio farmacia, supermercati, alcuni bar e ristoranti, negozi di vario genere, scuole, ospedale, cimitero, etc. A circa 2,5 km è presente il casello di Bassano del Grappa Ovest della Strada Pedemontana Veneta. La stazione dei treni di Bassano del Grappa dista all'incirca 4 km.

### Descrizione

Lungo Via Philippe Vial sono presenti sia l'accesso pedonale che l'accesso carraio condominiali. Percorrendo le aree esterne pavimentate si giunge alla porta di ingresso comune del condominio.

L'appartamento oggetto di perizia è situato al piano terra ed è composto da un locale cucina-soggiorno, due bagni, due camere e un ripostiglio. Dal locale cucina-soggiorno e da uno dei due bagni si accede a due distinti portici, nonché alla corte esclusiva adibita a giardino di circa 380 mq.

È presente un locale cantina ad uso esclusivo situato al piano terra e accessibile dagli spazi comuni.

Il garage è situato al piano interrato; ad esso si accede esternamente percorrendo la rampa e gli spazi di manovra comuni.

Scale interne e ascensore condominiale collegano i vari piani dell'edificio.

Le altezze dei locali, misurate a campione, sono le seguenti:

- abitazione PT: 272 cm;
- cantina PT: 272 cm;
- garage: 241 cm.



Foto 1: Vista dall'esterno  
Porta di accesso al fabbricato condominiale



Foto 2: PT  
Locale cucina-soggiorno



Foto 3: PT  
Locale cucina-soggiorno

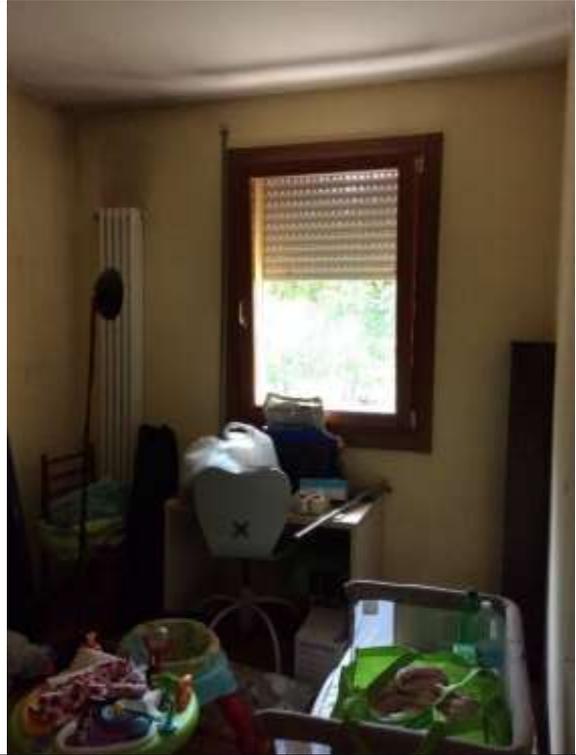


Foto 4: PT  
Camera n. 1



Foto 5: PT  
Bagno n. 1



Foto 6: PT  
Bagno n. 2



Foto 7: PT  
Camera n. 2



Foto 8: PT  
Cantina

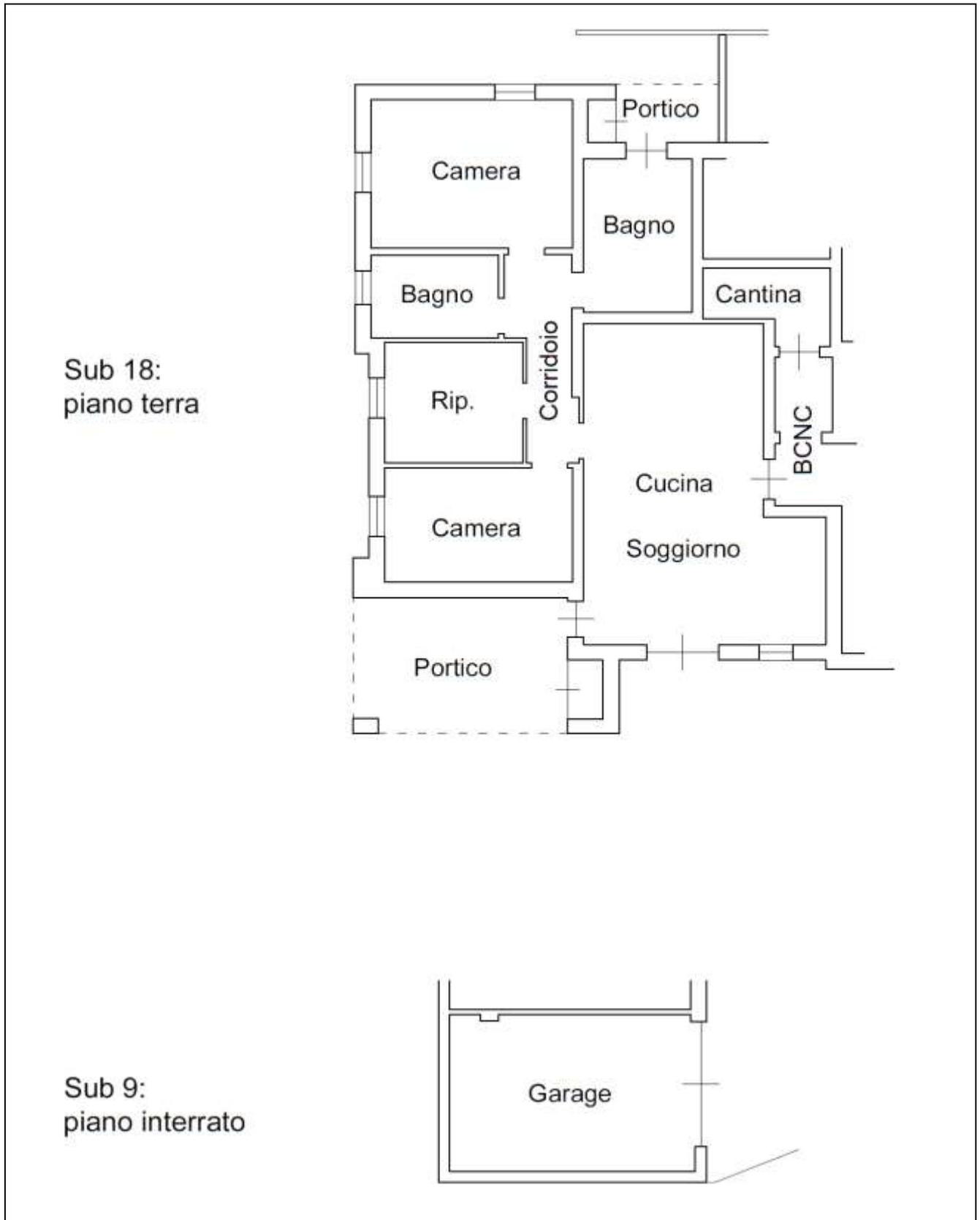


Foto 9: PT  
Corte esterna esclusiva



Foto 10: P-1  
Garage

*Documentazione fotografica [all 6](#)*



Schema dello stato dei luoghi [all 7](#)

La rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi.

### Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

### Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

L'impianto di riscaldamento è autonomo e il riscaldamento avviene attraverso la caldaia situata all'esterno in una nicchia ricavata in corrispondenza del portico con accesso dal bagno. La distribuzione del calore avviene mediante termosifoni. La caldaia fornisce inoltre acqua calda sanitaria. Da dichiarazioni del sig. XXXXX XXXXX fornite in sede di sopralluogo, l'appartamento non è utilizzato da più di un anno e non è noto se la caldaia sia funzionante. Il sig. XXXXX XXXXX ha inoltre dichiarato (sempre in sede di sopralluogo) che le utenze di luce, acqua e gas metano sono attualmente chiuse.

È presente l'impianto di condizionamento dell'aria.

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente di canne fumarie e dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

### Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano buone.

### Necessità di interventi manutentivi urgenti

Dal sopralluogo a vista, non risultano necessari interventi manutentivi urgenti.

Si segnala la presenza di umidità e muffa all'interno dei locali cucina-soggiorno e di una camera. Inoltre si è potuta notare la crescita di erba tra le fughe delle piastrelle nel camminamento esterno lungo il perimetro del fabbricato e lo stato incolto del giardino. Lo stato di abbandono dell'immobile potrebbe far evolvere l'attuale situazione e far affiorare ulteriori problematiche.

### Certificazione energetica

È stato redatto l'APE. ([all 8](#)).

## **3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:**

### **Identificato al catasto alla data del 24.08.2022 ([all 4](#))**

Intestato a XXXXX XXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Comune di Bassano del Grappa, C.F. Foglio 12,

- m.n. 968 sub 18, cat. A/2, cl. 3, cons. vani 6, rend. 728,20 €, sup. cat. tot. 123 mq, piano T, Strada Travettore, 5;
- m.n. 968 sub 9, cat. C/6, cl. 2, cons. mq 19, rend. 60,84 €, sup. cat. tot. 23 mq, piano S1, Strada Travettore, 7.

**Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'[all 4](#):**

### **Catasto Terreni:**

Nel Comune di Bassano del Grappa, al **Catasto Terreni, Foglio 12,**

- **il mappale 968** deriva dal mappale 193, stesso foglio catastale, SEMIN ARBOR di 4.140 mq, così definito da Impianto meccanografico del 31/01/1972, il quale viene poi successivamente identificato con:
  - FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1986 (n. 6584);
  - Con FRAZIONAMENTO del 11/05/2001 Pratica n. 117487 in atti dal 11/05/2001 (n. 6482.1/2001) viene generato il mappale 757, SEMIN ARBOR di 207 mq;
  - Con Tipo Mappale del 20/08/2004 Pratica n. VI0206314 in atti dal 20/08/2004 (n. 206314.1/2004) viene generato il mappale 968, ENTE URBANO di 207 mq;
  - Con Tipo Mappale del 20/08/2004 Pratica n. VI0206314 in atti dal 20/08/2004 (n. 206314.2/2004) il mappale 968 diviene ENTE URBANO di 997 mq (comprende i mappali fg. 12 nn. 759, 764, 775).

### **Catasto Fabbricati:**

Nel Comune di Bassano del Grappa, al **Catasto Fabbricati, Foglio 12,**

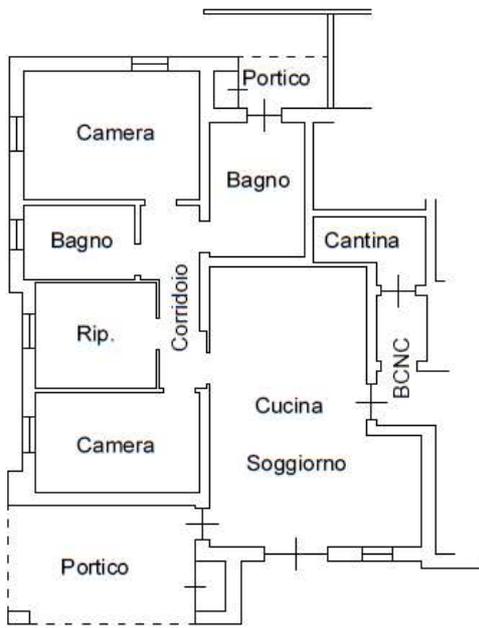
- **il mappale 968 sub 18** è identificato da COSTITUZIONE del 08/11/2004 Pratica n. VI0284219 in atti dal 08/11/2004 COSTITUZIONE (n. 6311.1/2004) e viene successivamente identificato con:
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2014 Pratica n. VI0286303 in atti dal 12/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 173085.1/2014);
  - VARIAZIONE del 14/06/2005 Pratica n. VI0133271 in atti dal 14/06/2005 RETTIFICA CLS PROPOSTO DALLA PARTE (n. 22898.1/2005);
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2021 Pratica n. VI0017190 in atti dal 16/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8126.1/2021);
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **il mappale 968 sub 9** è identificato da COSTITUZIONE del 08/11/2004 Pratica n. VI0284219 in atti dal 08/11/2004 COSTITUZIONE (n. 6311.1/2004) e viene successivamente identificato con:
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2014 Pratica n. VI0286294 in atti dal 12/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 173076.1/2014)
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2005 Pratica n. VI0134499 in atti dal 14/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23019.1/2005);
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2021 Pratica n. VI0017181 in atti dal 16/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8116.1/2021);
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Rispondenza Formale/difformità fra atto di pignoramento/negozio di acquisto con le risultanze catastali alla data del pignoramento:** si veda risposta al quesito n 1.

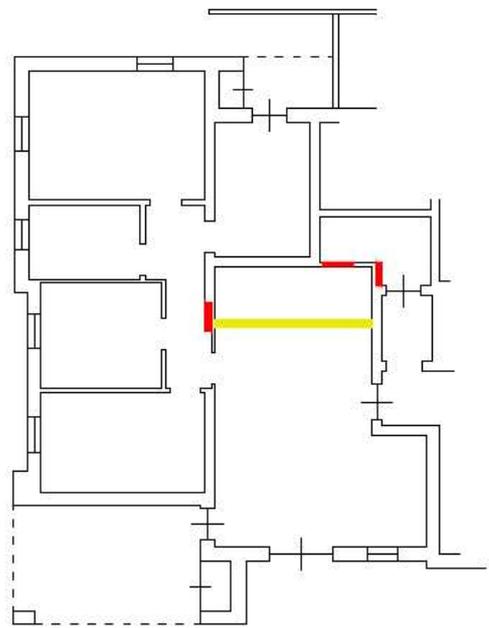
**Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (04.05.2022):**

nessuna

### Stato dei luoghi

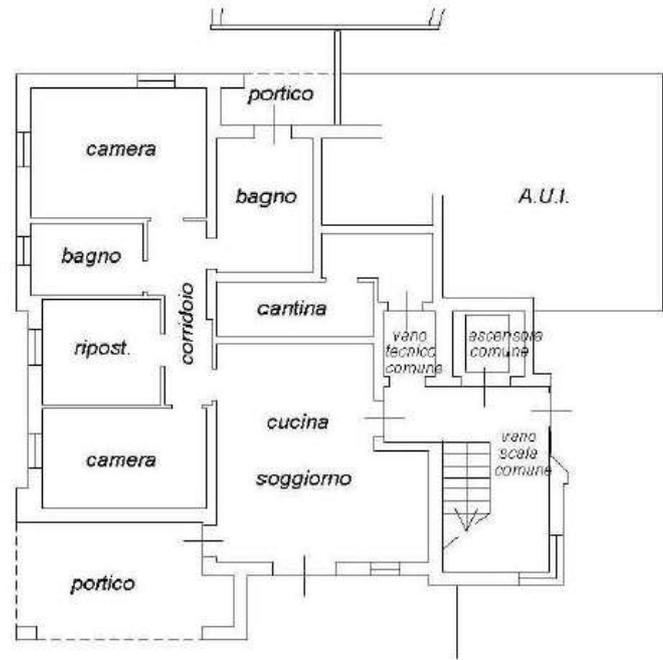


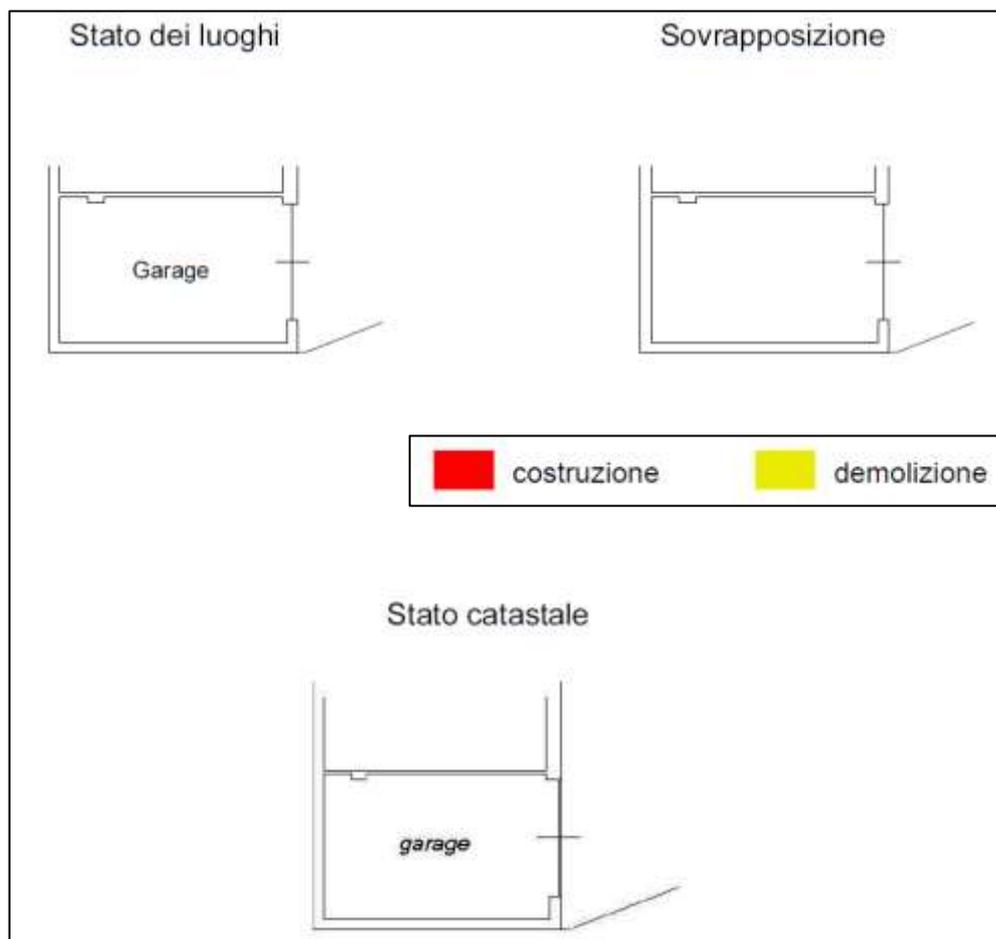
### Sovrapposizione



 **costruzione**       **demolizione**

### Stato catastale





In **all 9** è rappresentata la sovrapposizione - puramente indicativa - tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo e lo stato catastale.

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni, in particolare la parete di separazione tra locale soggiorno e cantina non è stata eseguita come da planimetrie aumentando la superficie del soggiorno e diminuendo quella della cantina, con conseguente chiusura di una porta in cantina, oltre alla diversa indicazione dello spessore di alcuni tratti di muratura.

È necessario aggiornare la planimetria catastale, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 6, ed attribuendo eventuale nuova rendita catastale, con specifica pratica predisposta da tecnico competente in materia e da rivolgere all' Agenzia del Territorio.

I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a indicativi

€ 1.500,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano una indicazione orientativa di massima. Eventuali maggiori costi sono ricompresi nel ribasso percentuale applicato.

#### 4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda indice del lotto.

## 5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Come indicato nel Certificato ipotecario, cui si rimanda per quanto non riportato nel presente elenco, da oltre il ventennio, sui beni pignorati:

- Per **atto di compravendita del 17.12.2001** rep. 106.897 racc. 30.585 notaio Fietta Giuseppe trascritto il 11.01.2002 ai nn. 264/194 i beni pignorati, nella loro precedente identificazione al catasto terreni sez. A Fg. 12, m.n. 757-759-764-775, passavano alla Ditta IMMOBILIARE DIANA S.R.L. per la quota pari all'intero dell'intera proprietà, da potere Immobiliare Gottardi S.r.l.;
- Per **atto di compravendita del 26.01.2006** rep. 163.557 racc. 46.787 notaio Fietta Giuseppe trascritto il 10.02.2006 ai nn. 1847/1227 i beni passavano al sig. XXXXX XXXXX per l'intera proprietà da potere Immobiliare Diana S.r.l..
- Per atto giudiziario **decreto di confisca** ex art. 322 ter C.P. emesso dal Tribunale di Vicenza in data **19.12.2013 rep. 691/2013 e trascritto il 25.08.2014 ai nn. 6338/4816** i beni pervennero all'**XXXXX XXXXX** da potere XXXXX XXXXX.

Nota: annotazione a margine del 15.11.2021 ai nn. 11819/1604 - inefficacia totale emessa dall'Ufficio del Giudice per le indagini preliminari con sede in Vicenza in data 30.05.2019 rep. 2/2018 mediante il quale con ordinanza ex. Art. 676 c.p.p. il Giudice per le indagini preliminari in qualità di Giudice dell'esecuzione ha dichiarato inefficace nei confronti di I.S.P. OBS s.r.l. (cui è succeduta la cessionaria Yoda SOV S.r.l.) il provvedimento di confisca dei beni immobili facenti capo a XXXXX XXXXX.

## 6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bassano del Grappa è stata messa a disposizione, presso l'Ufficio Tecnico, la seguente documentazione ([all 10](#)):

- Domanda di Concessione Edilizia in data 10.10.2011 prot. n. 20694/01 per la costruzione di un edificio residenziale plurifamiliare all'interno della lottizzazione "Pulierin" Lotto 4C;
- **Concessione Edilizia prot. n. 6769/2002 del 21.05.2002** per "costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare all'interno del P.d.L. "Pulierin" Lotto 4C" sito in Via Travettone censito al catasto al Fg. 12 mm.nn. 757, 759, 764, 775;
- **DIA n. 22010/2004 del 29.09.2004** per "variante alla C.E n. 6769/02 del 21.05.2002" consistenti nelle modifiche della distribuzione interna delle varie U.I., nella modifica di alcune finestre, nell'aggiunta di una pompeiana ed altre variazioni riportate nelle tavole grafiche;
- **DIA n. 12253/04 del 28.05.2004** per "la costruzione di una recinzione di un edificio residenziale";
- Domanda di agibilità prot. n. 28465 in data 07.12.2004 e **Certificato di agibilità prot. n. 28465/PM/04 del 27.12.2004**;
- **DIA n. 67041/07 del 27.11.2007** per "la realizzazione di due distinte pensiline a copertura di un accesso pedonale su recinzione e su edificio";

Il tutto è riportato in [all 10](#).

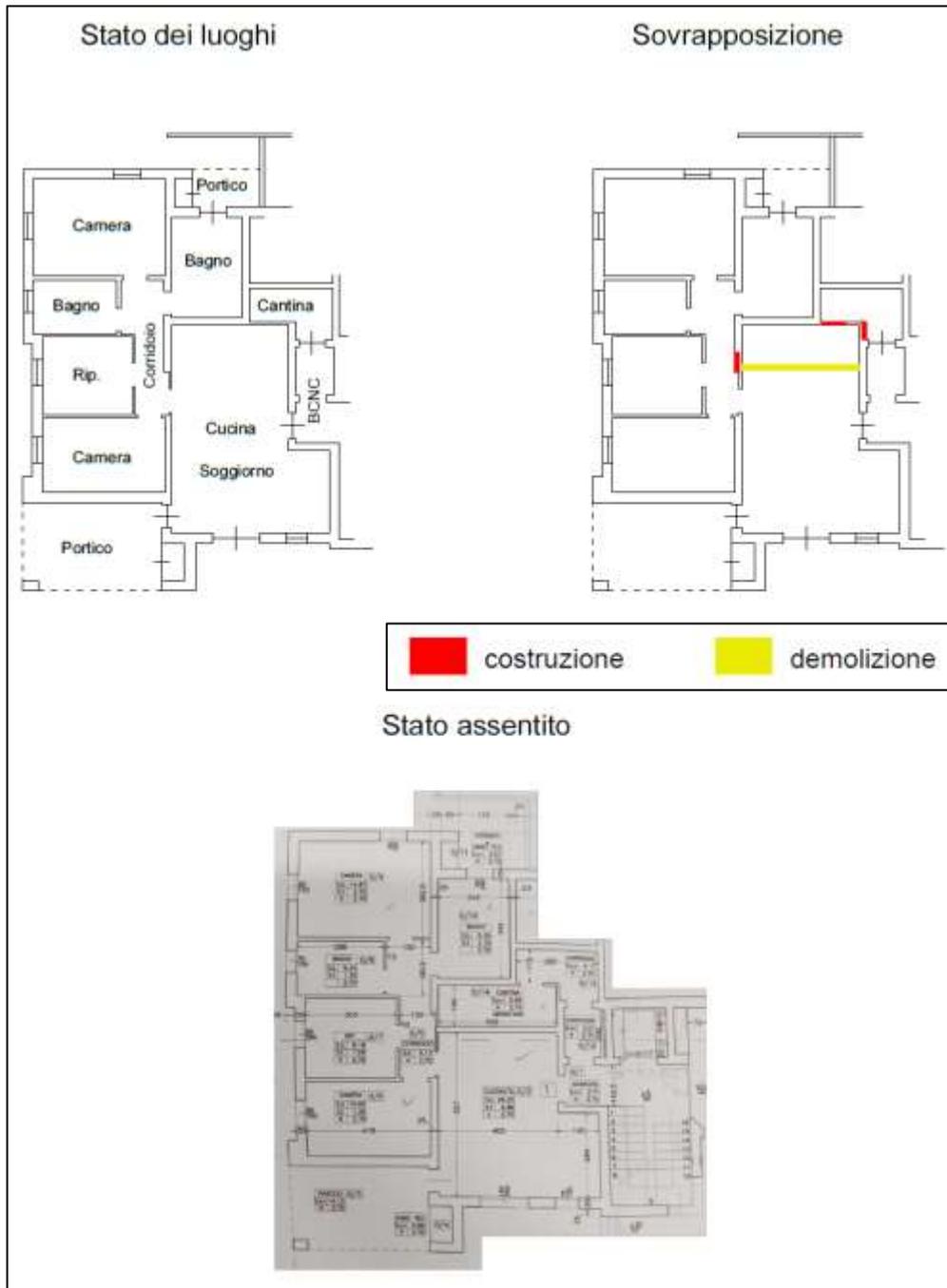
È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli. ([all 11](#)).

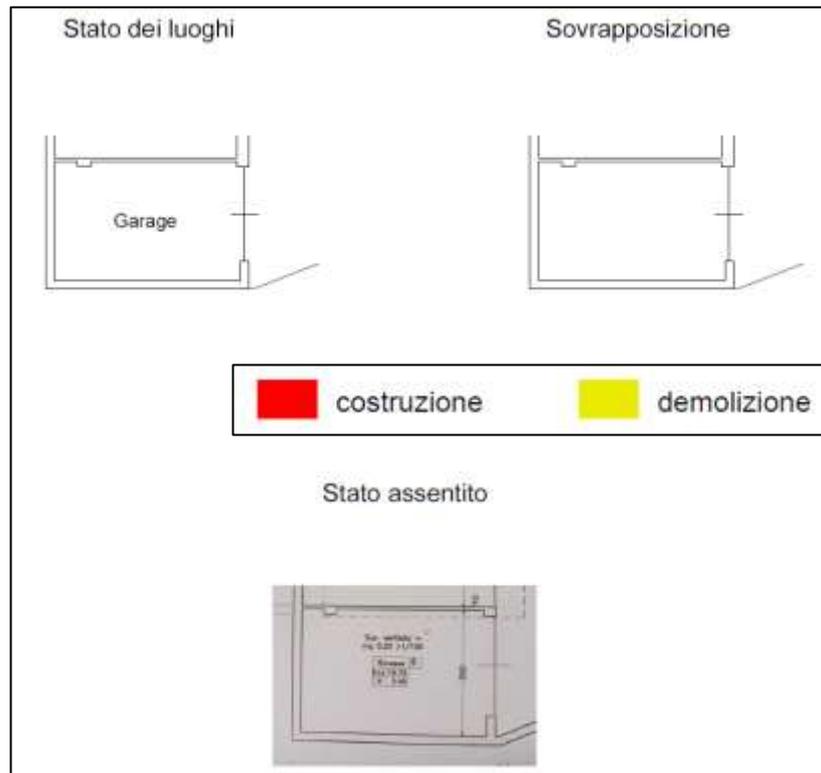
### *ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE*

Anzitutto si deve premettere che l'analisi del presente capitolo è riferita solamente ai beni pignorati e non al complesso immobiliare di cui fa parte.

Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del bene all'interno del mappale di proprietà né la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia.

Si precisa che la rilevazione dello stato dei luoghi è indicativa e di massima in quanto gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi stessi.





In [all 9.1](#) è rappresentata la sovrapposizione puramente indicativa fra lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi e lo stato assentito derivante dall'accesso agli atti - DIA n. 22010/2004 del 29.09.2004.

Sono state misurate le altezze a campione all'interno dei locali appartamento, cantina e garage e, confrontando i valori con le misure di progetto e con le misure indicate nelle planimetrie catastali, non sono emerse difformità sostanziali.

Fra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche assentite sono state riscontrate principalmente le difformità sopra riportate. In particolare si evidenzia la demolizione del muro tra il locale cantina e il locale soggiorno-cucina, ampliando quest'ultimo e diminuendo la cantina, con la conseguente chiusura dell'apertura tra cantina e corridoio. Il locale indicato come corridoio è divenuto di fatto cantina. Si sono inoltre riscontrate alcune difformità circa la rappresentazione dello spessore interno di alcune porzioni di muratura.

Le modifiche interne trasformano una porzione di locale accessorio in un locale ad uso residenziale e l'eventuale sanatoria, con presentazione di una pratica edilizia a firma di tecnico abilitato, implica il pagamento di oneri e sanzioni.

La possibilità di sanare le difformità riscontrate e i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere determinati dall'Ufficio Tecnico competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

In caso di impossibilità di sanatoria sarà necessaria la messa in pristino dei luoghi come previsti dai progetti approvati.

Ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, le difformità sopra indicate saranno valutate e ricomprese nel ribasso percentuale, come consentito da vademecum, in modo puramente indicativo.

## 7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni erano liberi. Ha consentito l'accesso ai luoghi il sig. XXXXX XXXXX, in possesso delle chiavi e proprietario prima della confisca dei beni in oggetto. Lo stesso ha dichiarato che l'unità immobiliare non è abitata da circa un anno e mezzo.

## 8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- A) **Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati:** non note;
- B) **Esistenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati:** non noti;
- C) **Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge:** non noto;
- D) **Vincoli storico artistici:** Non risultano. Si rimanda a quanto indicato in CDU.  
Viene riportato di seguito un estratto della tavola del P.I. del Comune di Bassano del Grappa



*Estratto del P.I. reperito all'interno del sito istituzionale del Comune di Bassano del Grappa  
Il riquadro blu individua l'immobile oggetto della presente relazione*

**E) Regolamento condominiale:** ([all 14](#));

**F) Atti impositivi di servitù:** l'atto di compravendita notaio Fietta Giuseppe rep 163557 del 26.01.2006 riporta che il bene viene venduto e consegnato <<con le servitù passive non apparenti e diritti reali parziari a terzi spettanti, ma in ogni caso con le servitù determinate dalla struttura condominiale del fabbricato nonché con le servitù che derivano dall'inserimento del fabbricato stesso nell'ambito di un comparto (servitù di elettrodotto, di fognatura, di scarico etc.) con tutte le conseguenze relative>>;

**G) Altro:** Convenzione di lottizzazione notaio Fietta Giuseppe rep. 90.019 del 19.07.2000 trascritta a Bassano del Grappa il 27.07.2000 ai nn. 6888/4959 i cui obblighi restano a carico della parte "Immobiliare Diana S.r.l."; con l'accesso agli atti non è stata visionata documentazione relativa a tale convenzione, non è noto se la lottizzazione sia completata e se vi siano ulteriori adempimenti pendenti ([all 10.1](#)).

#### **SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Domande giudiziali:** non risultano;

**Atti di asservimento e cessioni di cubatura:** non risultano;

**Convenzioni matrimoniali:** vedi quanto indicato in 8C;

**Altri pesi e/o Limitazioni d'uso:** non risultano;

**Provvedimenti d'imposizione di vincoli storico artistici e di altro tipo:** si vedano i vincoli indicati in CDU e le relative norme NTA indicate ([all 11](#)).

#### **SEZIONE B) ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

**Aggiornamento alla data del 17.11.2022 delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale:**

**SUGLI IMMOBILI PIGNORATI Fg. 12 m.n. 968 sub 18, Fg. 12 m.n. 968 sub 9**

**ISCRIZIONE del 10/02/2006** - Registro Particolare 390 Registro Generale 1848  
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 163558/46788 del 26/01/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
A favore di: Banca Intesa SPA  
Contro: XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX  
Capitale: € 165.000,00 Totale: 247.500,00 €  
Durata: 25 anni

**ISCRIZIONE del 05/02/2013** - Registro Particolare 110 Registro Generale 1176  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 524 del 25/01/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore di: Credito Valtellinese S.C.

Contro: XXXXX XXXXX

Capitale: € 144.651,77 Totale: 190.000,00 €

**TRASCRIZIONE del 04/05/2022** - Registro Particolare 3218 Registro Generale 4465  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI PRESSO TRIBUNALE Repertorio 2509 del  
29/04/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di: YODA SPV S.R.L.

Contro: XXXXX XXXXX

Sono presenti le seguenti due ulteriori trascrizioni relative al decreto di sequestro preventivo e al decreto di confisca ex art. 322 ter c.p.: si rimanda al parere del custode giudiziario in merito alla cancellazione o comunque regolarizzazione delle stesse nel contesto della procedura.

**TRASCRIZIONE del 11/02/2013** - Registro Particolare 875 Registro Generale 1359  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 164/2013 del 06/02/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PER  
EQUIVALENTE

A favore di: XXXXX XXXXX

Contro: XXXXX XXXXX

**TRASCRIZIONE del 25/08/2014** - Registro Particolare 4816 Registro Generale 6338  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 691/2013 del 19/12/2013

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI CONFISCA EX ART. 322 TER C.P.

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1604 del 15/11/2021 (INEFFICACIA TOTALE)

*Nota:* per completezza si riporta la seguente iscrizione che risulta cancellata:

**ISCRIZIONE del 30/05/2011** - Registro Particolare 918 Registro Generale 4991

Pubblico ufficiale EQUITALIA NOMOS S.P.A. Repertorio 393/12411 del 23/05/2011

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 686 del 13/06/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

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

Non risulta.

## 10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risulta.

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

L'immobile fa parte di un condominio denominato "Condominio Diana". Il sottoscritto ha contattato l'amministratore di condominio Studio L.G. S.n.c di geom. Luisa Guadagnin e Gianfranco Bonato - il quale ha fornito le seguenti informazioni:

**Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali fisse):** circa € 1.000,00 da rivalutare per il rincaro energia elettrica.

**Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** non risultano

**Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia:** da bilancio consuntivo per la gestione 2021/2022 dal 10/05/2021 al 30/04/2022 totali € 3.229,09. Da bilancio preventivo per la gestione 2022/2023 dal 01/05/2022 al 30/04/2023 ulteriori € 1.000,60 che sommati ai precedenti € 3.229,09 portano ad un totale di spese non pagate pari a € 4.229,69.

**Eventuali dotazioni condominiali:** si veda regolamento condominiale ([all. 14](#))

**Eventuali cause in corso:** non ci sono cause in corso

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### Metodo di valutazione:

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Ricordando che:

- il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”;*

- ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato, ed in particolare:

*“l'ammontare stimato...”* si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

*“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...”* si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...tra un acquirente...” si riferisce al soggetto motivato all’acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

“...un venditore...” non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l’immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un’adeguata attività di marketing;

“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti...” fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un valore speciale;

“...dopo un’adeguata attività di marketing...” significa che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza...” presuppone che sia l’acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell’immobile, del suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita di mercati variabili, l’acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

“...e senza alcuna costrizione.” stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento;

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;
- 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;

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;
- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
- si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

**Valore di mercato attribuito:**

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

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Premesso che:

il termine "prezzo marginale" indica il *"prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata"*;

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"*;

il termine "rapporto mercantile" indica *"il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale"*;

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 (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni;
- 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";
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili";
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali;
- definito i "prezzi marginali".

Per utilizzare il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) sono stati reperite le compravendite degli immobili individuati nell'[all 12](#) con le relative schede di calcolo.

La superficie commerciale convenzionale del subject (desunta dalle planimetrie catastali e dal rilievo sommario effettuato in loco) viene riportata nella seguente tabella:

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. Principale Appartamento	PRI	104	100%	104	Quantitativa
	Porticati	POR	20	30%	6	Quantitativa
	Accessori non com. - cantina	TER2	5	25%	1,25	
	Garage	GAR	22	50%	11	Quantitativa
	Corte fino sup. PRI	COR1	104	10%	10,4	Quantitativa
	Corte oltre sup. PRI	COR2	277	2%	5,54	Quantitativa
		<i>tot</i>	532		138,19	
	<b>Totale Superficie Commerciale</b>					<b>138</b>

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a

€ 183.713,38

Inoltre considerato:

- che la presente stima 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):
  - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
  - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
  - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia alle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
  - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
  - le considerazioni effettuate nel paragrafo 6 Regolarità edilizia e urbanistica - ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE, che vi potrebbero essere ulteriori difformità nell'immobile e/o nelle parti comuni riconducibili a abusi edilizi, non indicati nel cap 6;
  - etc.

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice dell'Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d'asta e al fine di considerare le problematiche urbanistico-edilizie sopra descritte, una percentuale di deprezzamento del 15%, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa.

Quindi:

- più probabile valore di mercato dei beni pari a € 183.713,38
- riduzione, proposta, 15% pari a - € 27.557,01

Il valore di cui sopra deve tenere conto di quanto segue:

- Costi relativi alle difformità catastali - € 1.500,00
  - Costi relativi alle difformità urbanistiche
- Compresi nel ribasso percentuale

Pertanto il più probabile valore di mercato stimato del bene, dedotti i costi sopra esposti corrisponde a

€ 154.656,37

**Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in**

**€ 155.000,00**

**Giudizio di vendibilità:**

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti.

**Forme di pubblicità:**

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, riviste di settore.

### **13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

Non c'è quota

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

Si allegano i certificati anagrafici relativi al sig. XXXXX XXXXX, possessore delle chiavi di accesso ai beni pignorati ([all 13](#)).

Il sig. XXXXX XXXXX risulta attualmente iscritto all'anagrafe della popolazione residente del Comune di Cassola dal 16.08.2021.

Sentito inoltre l'ufficio anagrafe del Comune di Bassano del Grappa, non risultano attualmente persone registrate con residenza presso i beni pignorati. L'immobile è stato adibito a residenza dal sig. XXXXX XXXXX fino ad agosto 2021, poi emigrato nel Comune di Cassola.

Vicenza, 27 dicembre 2022

L'Esperto stimatore  
Ing. Carlo Casonato