



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 124/2020

Udienza 13.12.2022 ore 9,00

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT.SSA MARIALUISA NITTI**

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitori: [REDACTED]

Custode: **IVG ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015



Unità abitativa indipendente con giardino esclusivo, Comune di Rosà (VI), Via Sacro Cuore civ.28



L'Esperto incaricato: **Geometra Francesca Gasparotto**

*Iscritta all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al n° 2525 – Iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza dal 28.10.2003,
Qualifica Rev Recognised European Valuer REV – IT/CNG e GL/2023/8, con studio professionale a Romano d'Ezzelino (VI) in Via S.
G. B. De La Salle, 13- telefono & telefax +39.0424.36397 – @mail @pecfrancesca.gasparotto @geopec.it*



Scheda sintetica e indice

DIRITTO: (pag. 6): proprietà ([REDACTED])

BENE: (pag.10): trattasi di unità abitativa indipendente con accesso esclusivo, con zona giorno/notte distribuita al piano terra e accessori al piano interrato.

UBICAZIONE: (pag.10): Comune di Rosà, Via Sacro Cuore civ.28 (VI)

STATO: (pag. 12): lo stato di conservazione dell'immobile è medio.

LOTTO: (pag. 8): Unico

DATI CATASTALI ATTUALI: (pag. 07): Comune di Rosà

- **B.C.N.C** - foglio 14 particella 518 **sub.1**;
- **A/7** - foglio 14 particella 518 **sub.2**, per la quota di 1/2 a [REDACTED] e per la quota di 1/2 [REDACTED];
- **C/6** - foglio 14 particella 518 **sub.3**, per la quota di 1/2 a [REDACTED] e per la quota di 1/2 [REDACTED];

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO: (pag.07): ci sono differenze.

IRREGOLARITA' ABUSI: (pag. 26): ci sono delle irregolarità

VALORE DI MERCATO: (pag. 35): € 373.000,00

VALORE DI VENDITA FORZATA PROPOSTO: (cfr pag.38) € 243.000,00

VENDIBILITA': (pag.38): buona.

MOTIVO : l'immobile ha finiture di pregio.

PUBBLICITA': (pag.39): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale.

OCCUPAZIONE: (pag.39): l'unità è occupata dagli esecutati.

TITOLO DI OCCUPAZIONE: proprietà.

ONERI CONDOMINIALI: NO

INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI/ NON URGENTI: (pag.19) sono presenti interventi manutentivi sia urgenti che non urgenti.

INFORMAZIONI UTILI (pag.):

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE) (pag.18): classe energetica **E**



Quesito posto dal Giudice

Visti gli artt. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c., visto il Vademecum per l'esperto, la check list per l'esame della documentazione, il modello di scheda sintetica e di perizia, documenti tutti che vengono consegnati all'esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, il Giudice dispone che l'esperto provveda a compiere tutte le attività indicate nelle dette norme e documenti e, segnatamente:

- verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli incompleti, mancanti o inidonei; l'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. entro trenta (30) giorni dal presente giuramento, depositando in PCT la relativa check list;
- identificare i diritti reali e gli immobili oggetto di pignoramento, ivi compresi i confini e i dati catastali attuali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa;
- nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa), purchè non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- precisare se vi siano discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso, specificando se dette discrasie importino incertezza nell'individuazione dei beni colpiti dal pignoramento;
- descrivere gli immobili medesimi, in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- determinare il valore del compendio pignorato, avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
- nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;



- formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisare il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verificare la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione;
- indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali, gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);
- fornisca altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati:
 - l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
 - eventuali cause in corso.



Svolgimento delle attività in preparazione alla stesura della relazione finale

- Il giorno 24/09/2021 avveniva la mia nomina;
- Il giorno 29/09/2021 prestavo giuramento telematico

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

- In data 07/11/2021,07/10/2021,29/09/2022, verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza -Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie;
- In data 07/10/2021 verifica agenzia entrate per esistenza o meno di contratto d'affitto;
- In data 07/10/2021 chiedevo documentazione all'ufficio anagrafe e per successivo aggiornamento il 07/10/2022;
- Il giorno 04/10/2022 accesso presso la Conservatoria e archivio Notarile atti di proprietà;
- in data 30/11/21, verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list;
- in data 22/11/2021 , avveniva il 1° sopralluogo, l'immobile è stato aperto dal [REDACTED].

Nell'occasione ho realizzato:

- una verifica dello stato dei luoghi;
- un rilievo dell'immobile internamente;
- un' accurata documentazione fotografica sia interna che esterna;

Successivamente si sono svolti due ulteriori sopralluoghi per la verifica della caldaia e di alcune misurazioni di controllo;

- in data 26/10/2021 , richiedo l'accesso agli atti presso il Comune di Rosà;
- in data 18/11/2021 acquisivo documentazione e incontro preliminare con l'ufficio tecnico; successivamente il 27/10/2022 avveniva un ulteriore incontro con l'ufficio tecnico;
- in data 04/10/2022 acquisivo certificato destinazione urbanistica;
- in data 21/10/2022 acquisivo documenti aggiornati ufficio anagrafe;
- invio telematico di perizia alla cancelleria del Tribunale mediante PCT in data 11.11.2022.



Identificazione e Provenienza dell'immobile

Diritto:

l'immobile oggetto d' esecuzione è situato presso il comune di Rosà (VI) , Via Sacro Cuore civ.28, trattasi di unità abitativa indipendente con giardino esclusivo e autorimessa al piano interrato, distribuito su due piani uno fuori terra e l'altro parzialmente interrato.

Elenco cronologico degli eventi anteriormente al ventennio per poter determinare la provenienza del bene:

- ✚ in forza di atto di compravendita in data 20.04.1966 al n. 40.070 di rep. e racc. 15.047 [redacted] di Bassano del Grappa ivi registrato il 07.05.1966 al n.610 vol.137 (all.1) il Signor [redacted] cede a [redacted]:
 - sez. C foglio 6 m.n. 169 seminativo arboreto irriguo di 5.106 mq.

- ✚ in forza di atto di donazione del 19.01.1984 al n.81.129 rep.n. e racc.n.13.892 Notaio [redacted] di Bassano del Grappa, trascritto 10.02.1984 ai n.ri 1134/948 (all.2) il signor [redacted] dona a [redacted], che in parti uguali e pro indiviso:
 - foglio 14 m.n. 518 (ex 169/b) di are 17.00

Successivamente a seguito dell'edificazione dell'immobile oggetto d'esecuzione è susseguito l'inserimento in mappa e la pratica al catasto urbano con la determinazione dei tre subalterni sotto descritti.(vedi descrizione storica catastale pag.20).

Pertanto a seguito di questi eventi [redacted] E [redacted] [redacted] risultano **PROPRIETARI ciascuno** per la quota 1/2 ciascuno:

Comune di **ROSA'** – Provincia di Vicenza - Catasto fabbricati - Foglio 14 particella 518 **sub.1 – B.C.N.C.**;

Comune di **ROSA'** – Provincia di Vicenza - Catasto fabbricati - foglio 14 particella 518 **sub.2 - Categoria A/7** - cl.5 - Consistenza 8 VANI- Rendita euro 846,99 – Via S.Cuore n.30 Piano S1-T;

Comune di **ROSA'** - Provincia di Vicenza - Catasto fabbricati - foglio 14 particella 518 **sub.3 – Categoria C/6** - classe 3 - Consistenza 33 mq - Rendita euro 69,88 - Via S.Cuore n.30 Piano S1;



Dati odierni riscontrati presso l'Agenzia delle Entrate

Presso l'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (VEDI ALL.3a-3b-3c):

- o Comune di **ROSA'**

CATASTO FABBRICATI

1-Sezione Urbana - Foglio 14 – Particella 518 **Subalterno 1 - B.C.N.C.**

- o Comune di **ROSA'**

CATASTO FABBRICATI

2-Sezione Urbana - Foglio 14 – Particella 518 - **Subalterno 2**

categoria A/7, ABITAZIONE IN VILLINI –classe 5 - Consistenza 8 vani– Rendita Catastale € 846,99-
Indirizzo Via Sacro Cuore civ.30 – piano terra e interrato- per la quota di proprietà

1/2

1/2

CATASTO FABBRICATI

- o Comune di **ROSA'**

3-Sezione Urbana - Foglio 14 – Particella 518 - **Subalterno 3**

categoria C/6, AUTORIMESSE –classe 3 - Consistenza 33 mq – Rendita Catastale € 69,88- Indirizzo Via
Sacro Cuore civ.30 – piano interrato- per la quota di proprietà

1/2

1/2

Si segnala un' imperfezione nelle visure storiche in quanto il numero civico è errato.

Dati riscontrati nel Pignoramento

con atto di Pignoramento Immobiliare

- o Comune di ROSA'

CATASTO FABBRICATI

1-Sezione Urbana - Foglio 14 – Particella 518 - **Subalterno 1 - B.C.N.C.**

CATASTO FABBRICATI

2-Sezione Urbana - Foglio 14 – Particella 518 - **Subalterno 2**, Via Sacro Cuore 30 - piano S1-T, categoria
A/7 , - Consistenza 8 VANI – per la quota di proprietà

1/2

1/2

3-Sezione Urbana - Foglio 14 – Particella 518 – **Subalterno 3**, Via Sacro Cuore 30 , piano S1, categoria C/3
- Consistenza MQ 33- per la quota di proprietà

1/2

1/2

Come già evidenziato nella check-list del 30.11.2021, si segnala un'imperfezione nella categoria catastale del subalterno 3 censito catastalmente come C/6 (autorimesse) e riportato con categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri) , nell'iscrizione a ruolo, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.



Sovrapposizione Ortofoto con Mappa Catastale (all.4)



FOGLIO 14 PARTICELLA 518

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, la sottoscritta esperta ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato **LOTTO UNICO**.

I confini:

dell'Unità Immobiliare identificata con Comune di ROSA' Fg.14 part.518 :

per l'unità abitativa sub.2 - NSEO, parete libera, strada, area manovra, parete libera;

per l'unità abitativa sub.3 - NSEO, parete libera, altra unità immobiliare, area di manovra, altra unità immobiliare;

Individuazione immobile con alcune foto esterne



Dalla Via Principale " Via Sacro Cuore"





Individuazione dei due accessi indipendenti, pedonale e carroia



Prospetto nord



Prospetto est



Individuazione e descrizione del bene

Unità abitativa, indipendente, con accesso pedonale e carraio, direttamente accessibile da Via Sacro Cuore, distante circa 4 km dal centro di Rosà e prossima a tutti i servizi principali.

Dalle analisi urbanistiche realizzate ed esaminando la tipologia costruttiva, si considera che l'immobile è stato edificato nel 1985.

La struttura portante dell'immobile si presume sia di tipo misto (laterizio/c.a.), fondazioni in calcestruzzo, solai in laterocemento, copertura con travi a vista in legno e coppi, lattonerie in rame; esternamente i muri sono intonacati e tinteggiati;

Le finiture interne sono di pregio e le condizioni generali manutentive esterne sono discrete.

Come si può vedere dalla documentazione fotografica allegata di seguito, l'unità abitativa è arredata.

Unità residenziale con locali accessori

L'unità abitativa oggetto d'esecuzione è situata al piano terra / interrato(all.5)





L'unità abitativa ha :

- altezza variabile al piano terra di ml 2.97/3.12/2.47/ 2.75 sotto trave ;
- altezza variabile al piano seminterrato di ml 2.38 / 2.53 / 2.85;
- superficie netta di calpestio (abitazione + accessori), circa, mq. 261,00;

Distribuzione interna dell'unità abitativa:

Tutti i locali principali si trovano al piano terra; dall'entrata principale si attraversa un grande soggiorno aperto con zona pranzo; da quest'ultima è possibile raggiungere la cucina e un piccolo bagno.

Dal soggiorno, mediante un'ampia porta scorrevole si accede alla zona notte comprendente due ampie camere, un rip./camera e un ampio bagno.

Tramite una scala interna posta nel soggiorno è possibile accedere al piano interrato sede dei locali destinati ad accessori quali cantina, ripostiglio/taverna,wc, centrale termica e garage.



Documentazione fotografica degli interni realizzata il 22.11.2021



entrata principale



soggiorno



soggiorno



cucina





cucina



bagno



separazione zona giorno/notte

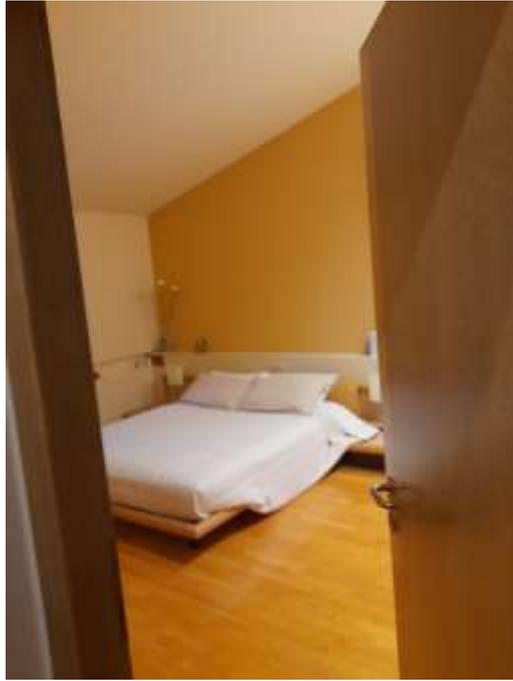


camera singola





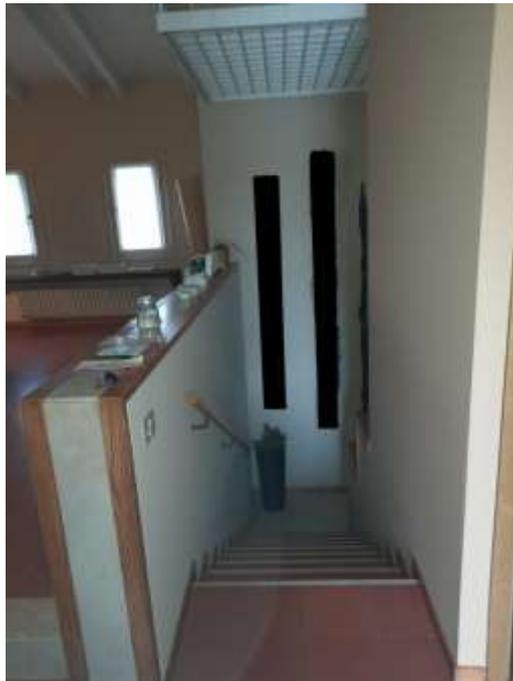
bagno



camera matrimoniale



camera singola



scale interne che conducono al piano seminterrato





Corridoio piano seminterrato



ripostiglio piano seminterrato



Bagno piano seminterrato



ct/lavanderia piano seminterrato





taverna piano seminterrato



cantina piano seminterrato

Descrizione dettagliata delle finiture dell'unità abitativa sub.2

Con il supporto della documentazione fotografica si rappresenta lo stato dell'immobile di seguito descritto:

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	materiale: si presume laterizio/c.a. condizioni: sufficienti
Solai:	tipologia: si presume laterocemento condizioni: -----
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello carraio e cancello pedonale:	tipologia: scorrevole per l'accesso carraio tipologia: battente per l'accesso pedonale materiale: ferro apertura: automatizzata condizioni: buone
Infissi interni:	tipologia: a battente , materiale: legno condizioni: buone
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno protezione: balconi in legno , materiale protezione: legno , condizioni: buone
Manto di copertura:	materiale: tetto in coppi , condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna / marciapiedi:	materiale: marmo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna abitazione:	materiale: cotto / legno/ mattonelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimenti Bagni	materiale: piastrelle/ sughero condizioni: buone
Portone di ingresso unità abitativa:	tipologia: anta a battente , materiale: legno accessori: condizioni: buone
Impianti:	
Gas:	tipologia: con tubazioni sottotraccia , alimentazione: metano , rete di distribuzione: tubi in ferro , condizioni: non verificabile ,



	conformità: non accertabile
Elettrico:	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: non accertabile
Idrico:	tipologia: sottotraccia , condizioni: non verificabili , conformità: non accertabile
Termico:	tipologia: autonomo ; alimentazione: metano , rete di distribuzione: tubi in ferro , diffusori: tubolari in acciaio , condizioni: sufficienti , conformità: non accertabile . Note: il riscaldamento dell'abitazione avviene a mezzo di caldaia ECOFLAM modello BLUET 107 24 sp/a , potenza termica nominale KW 24. , Rendimento termico utile a Pn max. 96.00

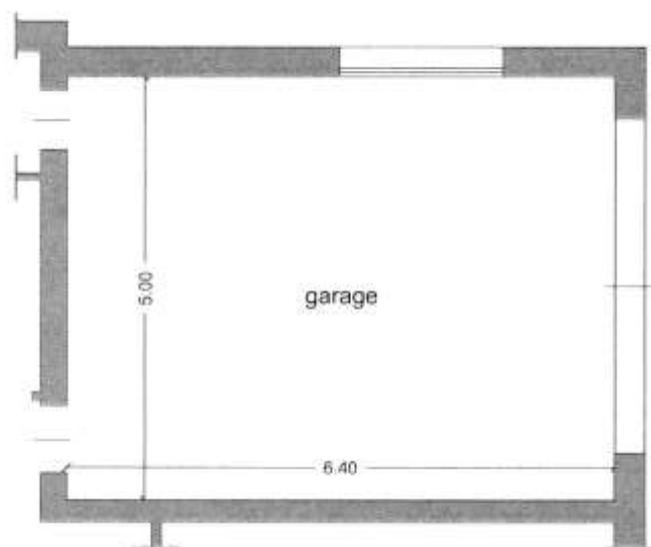
Unità ad uso garage ° (SUB.3) (all.6)

L'unità oggetto d'esecuzione è situata al piano interrato ad uso garage.

Il locale è accessibile sia da una scala interna e anche esternamente; Il locale ha pavimentazione in monocottura, intonacato e con portone in alluminio privo di motore.

Ed ha:

- altezza netta del piano interrato di ml 2.38;
- superficie netta di calpestio, mq. 32,00;



PIANO INTERRATO



Documentazione fotografica



garage

Rispondenza degli impianti alla normativa vigente

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Rosà, e più precisamente nel fascicolo che riguardava l'agibilità non erano presenti le certificazioni degli impianti; si allega uno stralcio della legge 10/91 con l'identificazione dei materiali utilizzati per la costruzione dell'immobile (all.7) .

Presso l'immobile è stato inoltre realizzato un impianto fotovoltaico con potenza nominale pari a 6,58 Kwp, destinato alla produzione di energia elettrica pertanto è stato previsto l'allacciamento della generazione fotovoltaica alla rete di distribuzione con collegamento cosiddetto "parallelo".

Il [redacted] riferisce della presenza di una convenzione con il gestore GSE (gestore servizi energetici) N° T07H262335507. (all.8).

A seguito di quanto sopra il consulente ritiene che gli stessi impianti debbono essere oggetto di puntuale verifica realizzata da un tecnico professionista.

Certificazione energetica

Al momento del sopralluogo era presente il libretto d'impianto (all.9) e rapporto di controllo di efficienza energetica tipo1(all.9a).

E' stata individuata la **CLASSE ENERGETICA E.** (all.10)



Necessità di interventi manutentivi urgenti / non urgenti

Urgenti:

A seguito del sopralluogo eseguito, all'interno dell'ampio soggiorno, sono state riscontrate delle macchie d'umidità in corrispondenza del soffitto con travi in legno; esaminando la posizione delle macchie si presume che il problema derivi dal tratto di canna fumaria che si estende al tetto pertanto si consiglia un intervento di ripristino localizzato in quel punto.

Non si esclude che la forma della canna fumaria (priva di protezioni) possa far entrare dell'acqua all'interno del pacchetto copertura.

Si stima un intervento in via preventiva. (importo pag.36)



Non urgenti:

Si segnala umidità di risalita presente in alcuni punti del locale seminterrato, in particolare nel corridoio e nella taverna.



Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Si riporta nel seguito una tabella con il calcolo della superficie commerciale dell' immobile, con l'indicazione delle superfici lorde dei rapporti mercantili assunti per il caso in esame.

Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
Sup. principale	SUP	181,00	100%	181,00	Quantitativa
Balconi-terrazzi - portici	BAL	38,00	30%	11,40	Quantitativa
Taverna / rip/ disbrighi	CAN	88,00	60%	52,80	Quantitativa
cantina/lavanderia/soff	SOFF	39,00	40%	15,60	Quantitativa
Autorimessa	AUT	38,00	50%	19,00	Quantitativa
Posto auto esterno	PAS	0,00	25%	0,00	Quantitativa
Giardino/scoperto	SCO	181,00	10%	18,10	Quantitativa
Giardino/scoperto	SCO	1.519,00	2%	30,38	Quantitativa
Superficie commerciale				328,28	Mq.

Analisi storica dell'immobile censito presso l'Agenzia delle Entrate

Originariamente il lotto su cui è stato generato l'immobile era la particella distinta alla :

- o sezione C - foglio 6 particella 169 di are 5.106

A seguito del frazionamento tipo. n. 99 anno 1983 prot.n. 98358 del 16.12.1983 (all.11), la particella originaria veniva frazionata generando i seguenti mappali:

-169 di mq 1600

-518 di mq 1700 (mappale oggetto d'esecuzione)

-519 di mq 1806

A seguito nuova edificazione (1985 circa), l'immobile oggetto d'esecuzione veniva inserito in mappa al catasto terreni con tipo n. 141752 del 24.10.1986 (all.12).

Successivamente è stato denunciato al catasto edilizio urbano generando i tre subalterni oggetto d'esecuzione.

- o Comune di **ROSA'**

CATASTO FABBRICATI

1-Sezione Urbana - Foglio 14 – Particella 518 Subalterno 1 - B.C.N.C.

- o Comune di **ROSA'**

CATASTO FABBRICATI

2-Sezione Urbana - Foglio 14 – Particella 518 - Subalterno 2

categoria A/7, ABITAZIONE IN VILLINI –classe 5 - Consistenza 8 vani– Rendita Catastale € 846,99-

Indirizzo Via Sacro Cuore civ.30 – piano terra e interrato- per la quota di proprietà

½

½

CATASTO FABBRICATI

- o Comune di **ROSA'**



3- Sezione Urbana - Foglio 14 – Particella 518 - Subalterno 3

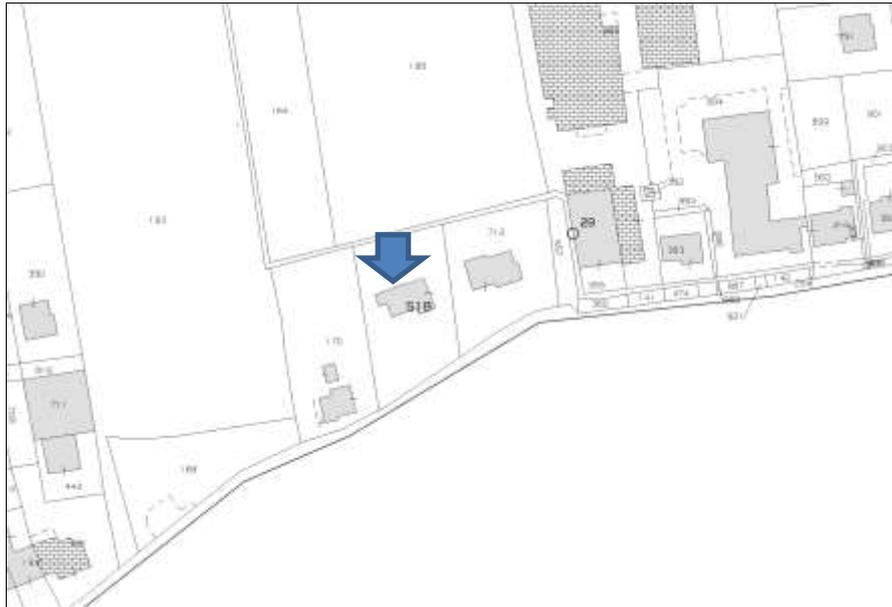
categoria C/6, AUTORIMESSE –classe 3 - Consistenza 33 mq – Rendita Catastale € 69,88- Indirizzo Via Sacro Cuore civ.30 – piano interrato- per la quota di proprietà

1/2



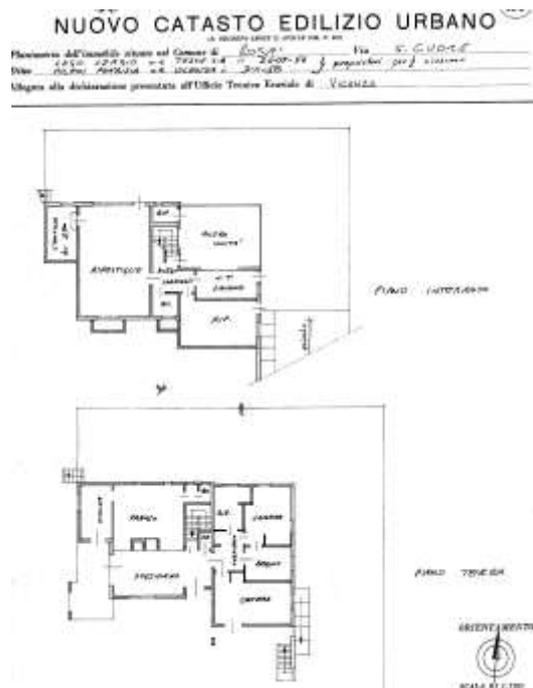
1/2

Estratto di mappa catastale(all.13)



FOGLIO 14 PARTICELLA 518

Planimetrie catastali

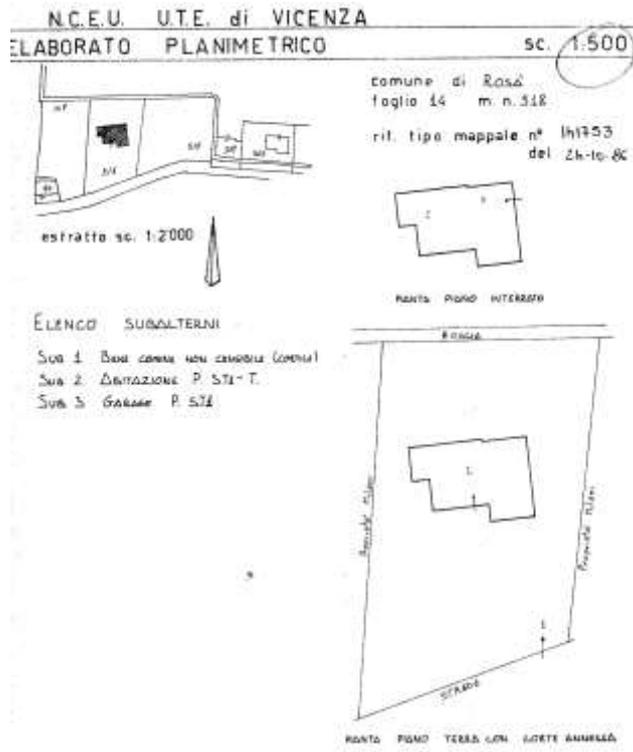


folgio 14 particella 518 sub.2 (all.14)





Foglio 14 particella 518 sub.3 (all.15)



Elaborato planimetrico (all.16)

Difformità catastali

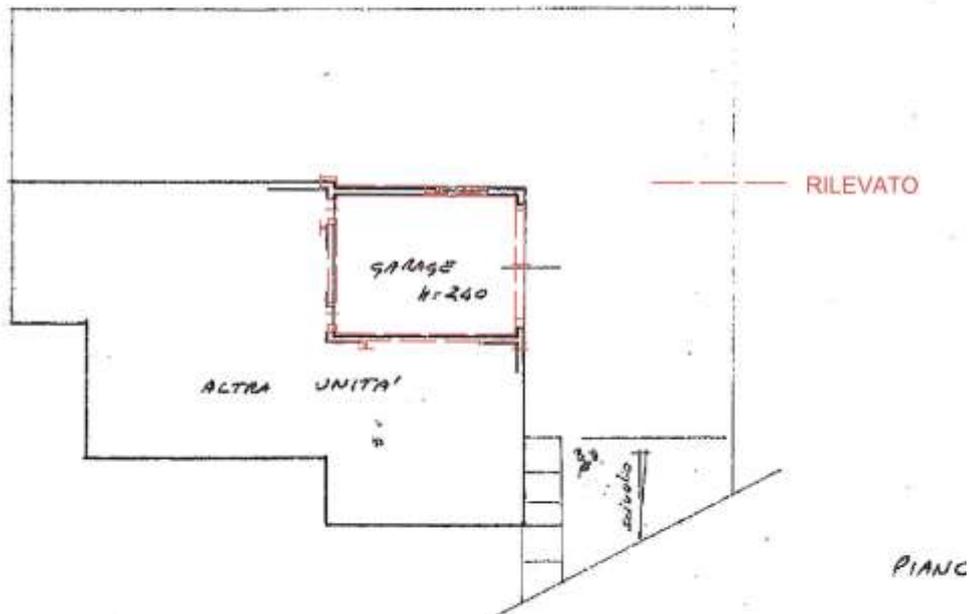
Dal confronto tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali sono state riscontrate delle difformità di seguite rappresentate (all.17/18):

- o in tutte le schede si riscontrano delle variazioni, pertanto ai fini della regolarizzazione catastale necessita di aggiornare la scheda catastale e procedere con una denuncia di variazione.(vedi costi pag.38).

 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETI-LEGGI 23 APRILE 1976, N. 382)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROSA' Via S. GUORZI
LAFO SERGIO n. 2 TORRE S.B. il 24-03-54 } proprietari per
MILANO PATRIZIA n. 2 VICENZA il 9-11-58 }

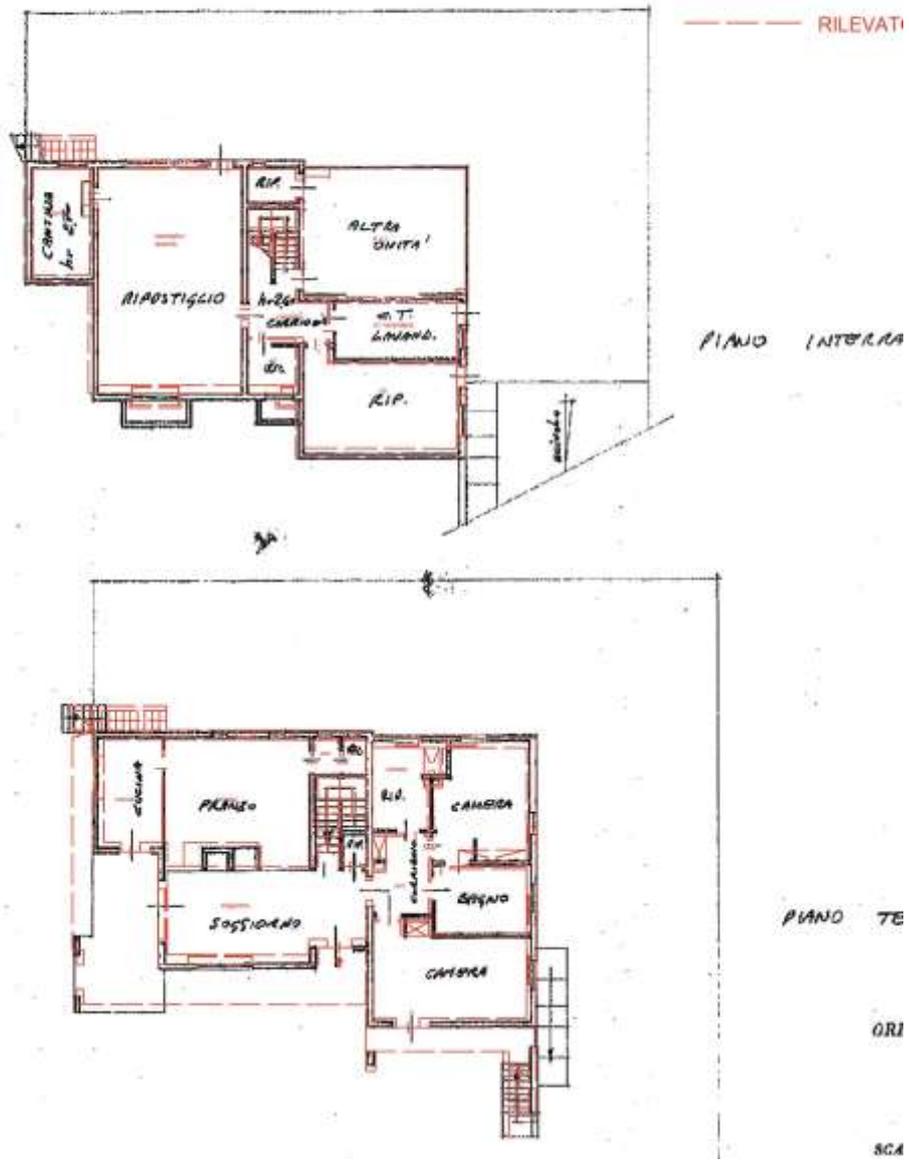
regata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA



sovrapposizione sub. 3



NUOVO CATASTO EDILIZIO CIVILE
(R. DECRETO 26002 15 APRILE 1961, N. 601)
Tavimetrica dell'immobile situato nel Comune di ROSA' Via S. CUORE
LAGO SBRAGIO n.e. TORE S.A. n. 2409-54 & proprietari per 1/2 ciascuno
titolo ALCANT. COSTRUZ. n. 2. VICENZA il 2-11-53
legata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esariale di VICENZA



sovrapposizione sub. 2



Inquadramento urbanistico

L'immobile urbanisticamente è inserito nella zona residenziale di completamento C/1.7 in E/4 art.28 piano degli interventi e in zona E/3 art.38-40 con vincolo paesaggistico ai sensi del D.l.s. 22 Aprile 2004 n.42 art.50. (si allega certificazione destinazione urbanistica all.19).



Titoli urbanistici:

A seguito di accesso agli atti si allega la documentazione che è stata rilasciata dall'ufficio tecnico:

1) Concessione per i lavori di demolizione e ricostruzione abitazione in base all'art.6 L.R. N. 58/1978 – Via Sacro Cuore – concessione **n. 2753** – pratica Edilizia **n. 2753** – protocollo **n. 697 del 17.02.1984** (all.20);
si precisa che: i lavori di demolizione e ricostruzione abitazione sono stati eseguiti a seguito di un preciso programma edilizio che prevedeva la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione in conformità al progetto acquisito agli atti del comune al n. 8930 di protocollo generale, in data 03.11.1983 che rispetta le previsioni del vigente strumento urbanistico (si allega atto unilaterale d'obbligo rep.n. 81185 del 27.01.1984 e registrato a Bassano del Grappa il 01.02.1984 al n.503 vol.12 all.21);

Si allegano di seguito gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia (all.22/all.23).

2) Certificato di Abitabilità n.11592/87 reg. Concessioni n. 2753 n. pratica 2753 del 28.03.1991.

Si allega inoltre relazione tecnico d'ufficio.(all.24);



3)

- Comunicazione preventiva per l'esecuzione di interventi di incremento dell'efficienza energetica nonché di impianti solari termici e fotovoltaici (all.25);
 - Attestazione a seguito di Comunicazione preventiva presentata con prot.n. 15414 del 07.12.2011 per l'installazione di impianto fotovoltaico (all.26);
 - Istanza di autorizzazione Beni Ambientali " installazione impianto fotovoltaico " (all.27);
- Si precisa che agli atti non risulta nessuna autorizzazione per la recinzione che delimita gli accessi pedonali e carrai (vedi costi pag. 37);

Approfondimenti titoli urbanistici:

La concessione edilizia **n°2753 del 17.02.1984** è stata rilasciata per lavori di demolizione e ricostruzione abitazione in base all'articolo 6 legge regionale nr. 58/1978 per cui era richiesta la demolizione di alcuni annessi, attualmente di proprietà terza, non coinvolti in questa procedura esecutiva;

a tal proposito l'esperto precisa di aver effettuato verifiche esclusivamente sull'immobile oggetto di pignoramento e di proprietà dei debitori e ricorda che la verifica generale, che potrebbe essere richiesta in fase di sanatoria, rimane a carico del futuro acquirente.

Si segnala che l'immobile è situato in una zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico, ai sensi del D.L.S. 22 Aprile 2004 n.42, dove l'inizio dei lavori è stato dichiarato il 02 Giugno 1984 mentre la fine dei lavori è stata dichiarata il 20 Novembre 1987 va quindi verificato se le difformità rilevate sono state realizzate in epoca antecedente o successiva all'entrata in vigore della norma Regionale.

Il proprietario ha dichiarato che l'immobile si trova in queste condizioni sin dall'origine, tale aspetto è discriminato in quanto i lavori eseguiti in difformità in data anteriore al 08 agosto 1985 sono sanabili al di fuori della norma relativa al vincolo mentre le difformità relative ai lavori eseguiti in data successiva rientrano nell'ambito del vincolo.

Trattandosi di Vincolo Ambientale si ricorda che non è ammessa la sanatoria ne' la fiscalizzazione per ogni difformità che esca dalla tolleranza del 2% ma solo il ripristino.

[Difformità edilizio-urbanistiche a seguito sovrapposizione con quanto rilevato e quanto autorizzato e considerazioni a seguito incontro con l'ufficio tecnico](#)

Alla luce di quanto sopra esposto sono state rilevate le seguenti difformità che l'esperto, vista l'incertezza dell'epoca di realizzo andrà a valutare considerando le conseguenze più gravose a tutela della procedura:

- variazioni della sagoma esterna;
- variazione delle pareti interne;
- variazione di alcuni fori esterni;
- variazione delle scale esterne;
- variazione delle destinazioni d'uso al piano interrato:

secondo il progetto autorizzato tre locali al piano interrato, due ripostigli e la cantina, dovrebbero essere destinati ad uso rurale in realtà sono residenziali;



- *variazione delle altezze:*

piano terra

secondo il progetto autorizzato, era previsto che tutta la zona giorno fosse realizzata con una struttura a soffitto piano con altezza pari a 2.70 m, in realtà il tetto è in andamento con travi a vista ad altezza variabile, al centro m. 3.30 e ai lati m.2.80/2.96;

anche per la zona notte, secondo il progetto autorizzato, era previsto una struttura a soffitto piano con altezza pari a 2.70 m, in realtà il tetto è in andamento con altezza variabile, al centro m.4.36 e ai lati m. 2.47/2.76.

piano interrato

secondo il progetto autorizzato, tutto il piano interrato era stato autorizzato ad altezza pari a m.2.30, in realtà ha altezze diverse:

- m. 2.38 per i locali ad uso garage, ripostiglio, lavanderia e c.t., parte della taverna e il bagno;
- m. 2.85 per la cantina;
- m. 2.53 per parte della taverna,

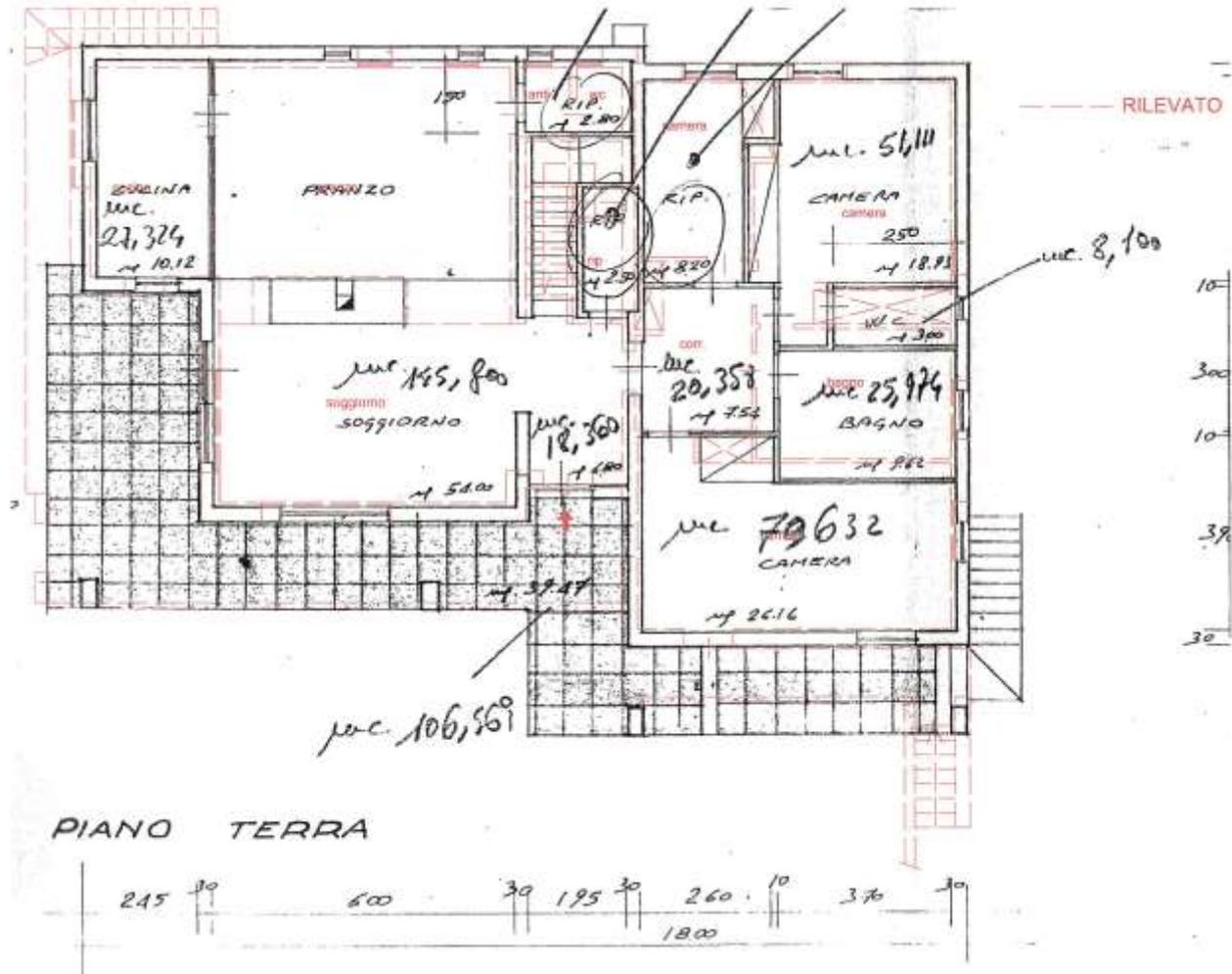
Pertanto, come da indicazioni dell'ufficio tecnico, per le variazioni sanabili è possibile la regolarizzazione con permesso di costruire in sanatoria e autorizzazione ambientale (vedi costi pag.37), mentre per le variazioni non sanabili, altezze del piano terra e interrato superiori alla tolleranza del 2% e destinazioni d'uso rurali si dispone:

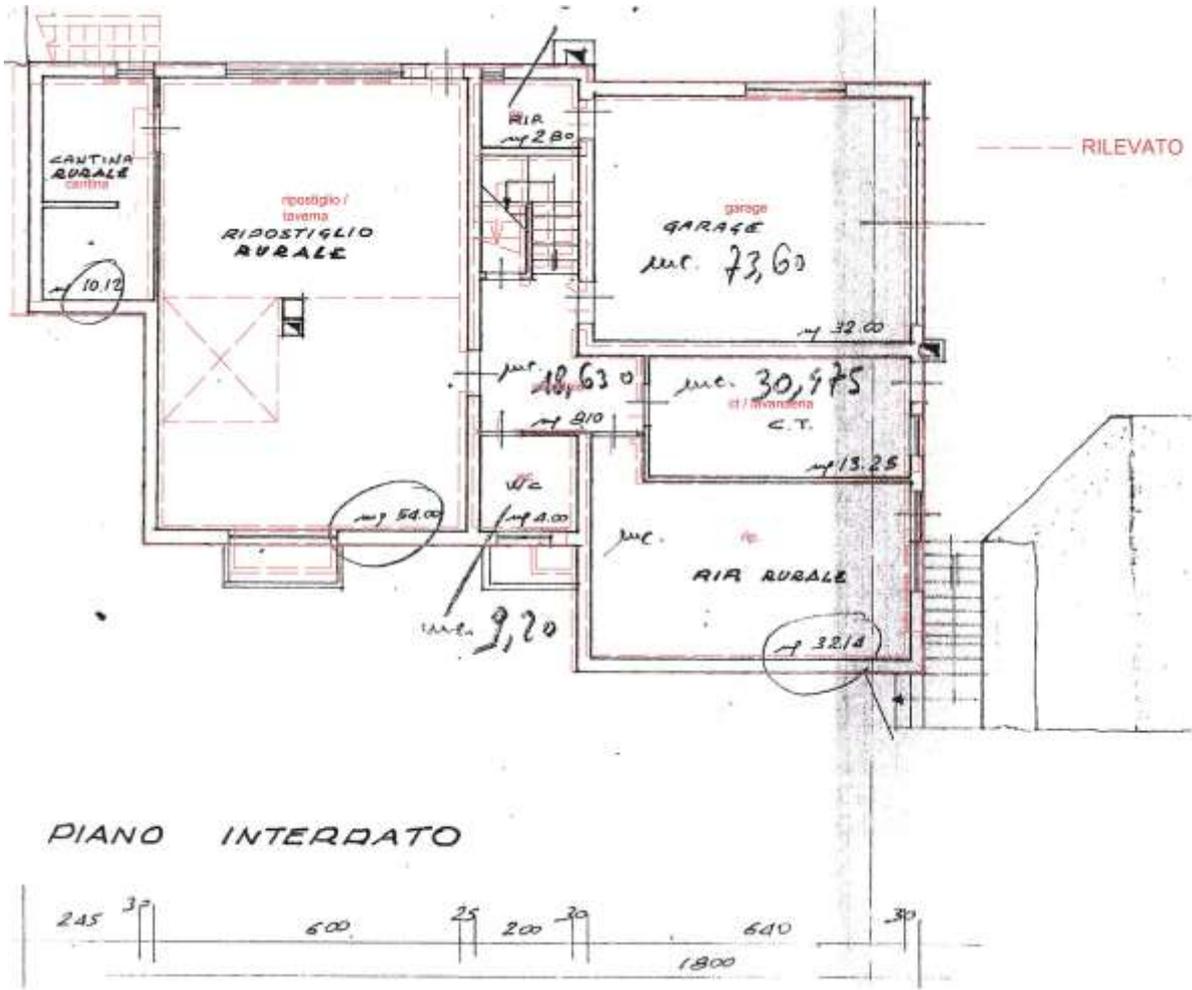
- per tutto il piano terra, il posizionamento di un controsoffitto strutturale, posizionato a m.2.70 (vedi costi pag.36);
- per il piano interrato, il mantenimento delle altezze esistenti e il cambio d'uso dei tre locali da rurale a residenziale, come previsto dal piano degli interventi art.41 zone agricole, previo il pagamento degli oneri (pari al doppio del costo di costruzioni , art. 36 d.p.r. 380/01) per un importo indicativo e calcolato ai soli fini estimativi pari a **€ 20.000,00** che dovrà essere aggiornato e verificato con l'ufficio tecnico al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria.



ALL.28/29

sovrapposizione piano interrato/terra / autorizzato con stato rilevato





Valutazione e stima dei beni e metodo di valutazione

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

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”.

Il metodo M.C.A. permette di determinare 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.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d'uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La **SEL** include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La **SEL** non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli oggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.



Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. "comparabili" ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

- **Comparabile A**

Comune di Rosà, abitazione bifamiliare indipendente con corte esclusiva in Via Rossini civ.63 con superficie principale (SEL) di mq 132,00, garage mq 42, stato di manutenzione buono. Atto di compravendita in data 12.08.2022 rep.n. 15615 racc. n. 10814. Prezzo di vendita **euro 289.800,00.**

- **Comparabile B**

Comune di Rosà, abitazione bifamiliare indipendente, in Via Colosseo civ.3/B1 con superficie principale (SEL) di mq 174,00 garage mq 28,00 stato di manutenzione ottimo. Atto di compravendita in data 11.10.2021 rep.n. 4421 racc. n. 2.880. Prezzo di vendita **euro 320.000,00.**

- **Comparabile C**

Comune di Rosa', porzione bifamiliare indipendente con corte esclusiva, in Via Brega, località San Pietro di Rosà , con superficie principale (SEL) di mq 134,00 ,stato di manutenzione ottimo. Atto di compravendita in data 13.11.2020 rep.n. 170 racc. n. 129. Prezzo di vendita **euro 220.000,00.**

Tabelle esplicative e riassuntive per la valutazione con il metodo MCA: (all.30)

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI				ROSA'	Via Sacro Cuore	n 28
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Subject
Ubicazione	Via Rossini	n°63	Via Brega loc. San Pietro	n°70	Via Colosseo	b1	Via Sacro Cuore n°28
Prezzo totale (euro)	€ 289.800,00		€ 220.000,00		€ 320.000,00		
Data (mesi)	12/08/2022		13/11/2020		11/10/2021		10/11/2022
Superficie principale (m ²) SEL	132,00		134,00		174,00		181,00
Balconi e loggia (m ²)	21,00		16,00		19,00		38,00
Cantina (m ²)	51,00		0,00		0,00		88,00
soffitta (m ²)	59,00		0,00		0,00		39,00
Autorimessa (m ²)	42,00		0,00		28,00		38,00
Posto auto esterno (m ²)	0,00		0,00		0,00		0,00
giardino (m ²) 10%	132,00		134,00		174,00		181,00
giardino (m ²) 2%	50,00		409,65		81,00		1519,00
Bagni	1		2		2		3
Livello di piano (n)	0		0		0		0
Stato di manutenzione (n)*	5		5		5		3
Superficie commerciale	227,70		160,39		212,72		328,28

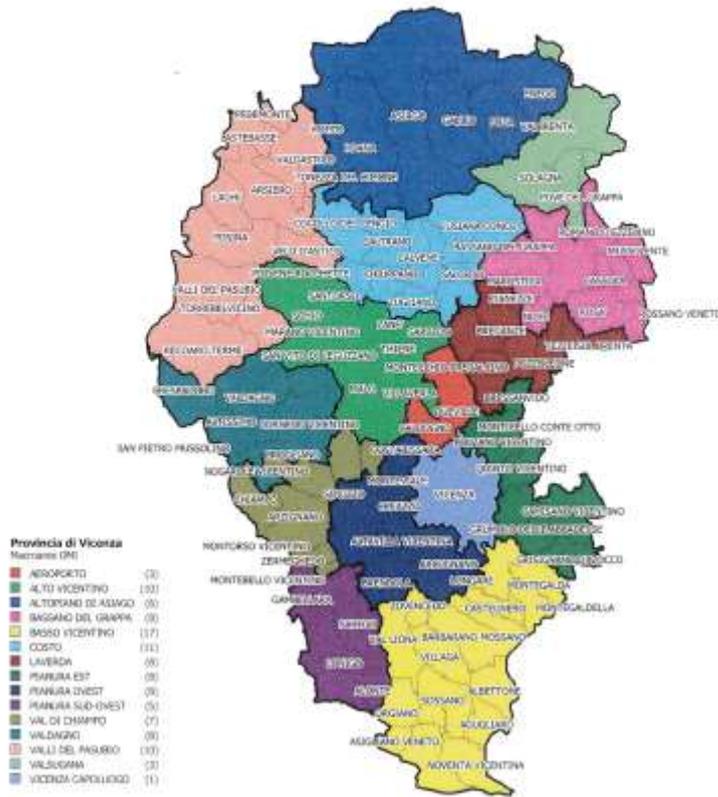
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***	-0,30%
Rapporto mercantile dei balconi e portici	30,00%
Rapporto mercantile della cantina	60,00%
Rapporto mercantile della soffitta	40,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del posto auto esterno	25,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	1,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 30.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 9.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 7.000,00



La provincia – Vicenza

Figura 1: Macroaree provinciali di Vicenza



OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE SR 2022 VICENZA

AREE PROVINCIALI DI VICENZA – VARIAZIONE QUOTAZIONE MEDIA

BASSANO DEL GRAPPA	8	-0.3%	
--------------------	---	-------	--

Tabella 2: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 1° sem 2021	Quotazione media Variazione % 2° sem 2020 / 1° sem 2021
AEROPORTO	1.323	-0,3%
ALTO VICENTINO	1.299	-0,6%
ALTOPIANO DI ASIAGO	1.023	-0,2%
BASSANO DEL GRAPPA	1.287	-0,3%
BASSO VICENTINO	1.087	0,1%
COSTO	1.227	-0,1%
LAVERDA	1.235	-0,2%
PIANURA EST	1.230	-0,5%
PIANURA OVEST	1.306	-0,1%
PIANURA SUD-OVEST	1.209	-0,1%
VAL DI CHIAMPÒ	1.260	-0,7%
VALDAGNO	1.249	-0,3%
VALLI DEL PASUBIO	1.209	0,0%
VALSUGANA	1.074	0,0%
Macroarea Capoluogo	1.613	-0,2%
Provincia di Vicenza	1.284	-0,3%



TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A		Contratto Comparabile B		Comparabile C		Subject
Prezzo totale (euro)		€ 289.800,00		€ 220.000,00		€ 320.000,00	-
Data (mesi)	3,00	-€ 217,35	24,23	-€ 1.332,83	13,17	-€ 1.053,33	
Superficie principale (m ²)	132,00	€ 62.363,64	134,00	€ 59.818,18	174,00	€ 8.909,09	181,00
Balconi (m ²)	21,00	€ 6.490,91	16,00	€ 8.400,00	19,00	€ 7.254,55	38,00
Cantina (m ²)	51,00	€ 28.254,55	0,00	€ 67.200,00	0,00	€ 67.200,00	88,00
Soffitta (m ²)	59,00	-€ 10.181,82	0,00	€ 19.854,55	0,00	€ 19.854,55	39,00
Autorimessa (m ²)	42,00	-€ 2.545,45	0,00	€ 24.181,82	28,00	€ 6.363,64	38,00
Posto auto esterno (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	132,00	€ 6.236,36	134,00	€ 5.981,82	174,00	€ 890,91	181,00
Giardino (m ²) 2%	50,00	€ 37.392,73	409,65	€ 28.238,00	81,00	€ 36.603,64	1519,00
Bagni *	1	€ 7.714,29	2	€ 3.857,14	2	€ 3.857,14	3
Stato di manutenzione (n)	5	-€ 60.000,00	6	-€ 90.000,00	6	-€ 90.000,00	3
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
		€ 365.307,84		€ 346.198,67		€ 379.880,17	
VALORE MEDIO con MCA comparabili A - B - C		" non compar.		DIVERGENZA		9,7%	
				FALSO		< 5 %	
VALORE MEDIO con MCA comparabili A - C		" € 372.594,01		DIVERGENZA		4,0%	
		€ 1.134,99		VERO		< 5 %	

Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (vendita forzata)

Si è stabilito, di definire il valore di Pronto Realizzo come "tecnicamente " analogo a quello di Vendita Forzata. A tal fine si riepilogano:

• **STANDARD EUROPEI PER LA VALUTAZIONE 2012, 7^aediz. Cap.6. Vendite forzate**

6.1 "finanziatore può chiedere al valutatore di fornire una consulenza sulla valutazione di un immobile che non è stato correttamente esposto al mercato aperto, oppure dove il risultato deve riflettere un periodo di commercializzazione limitato.

6.2 In un mercato in caduta o in tensione, il proprietario potrebbe essere venditore non consenziente che è obbligato ad accettare un prezzo considerato inferiore al Valore di Mercato a causa di alcuni vincoli. Tali vincoli possono essere dovuti alle caratteristiche dell'immobile oppure a circostanze particolari del proprietario.

6.3 I risultati devono indicare chiaramente il fatto che sono legati a specifiche assunzioni speciali .Il risultato dovrebbe essere un Valore di Mercato, ma ottenuto sulla base delle assunzioni speciali citate prima. Le cifre che si ottengono sono valide solo per la data della valutazione, a causa dei possibili cambiamenti nelle condizioni del mercato.

6.4 Il valore di vendita forzata non costituisce una base per la valutazione e non dovrebbe essere utilizzato a meno di una specifica e chiara richiesta in tal senso.

• **CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI TECNOBORSA, 4^aediz. Cap.4**

2.12 Il termine "vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste



circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2,6.11).

• **INTERNATIONALE VALUATION STANDARDS, 8°ediz.**

6.11 Il termine “vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il 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. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, ...La vendita forzata non è una base di valutazione .ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Per quanto detto è evidente che il valore di pronto realizzo (o di vendita forzata) è inferiore al Valore di Mercato.

Si ipotizza un valore di pronto realizzo considerando i seguenti assunti:

1. Il tempo di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO per il tipo di immobile e il contesto. Si può definire concettualmente il valore di pronto realizzo come un abbattimento del valore di mercato in misura percentuale motivata dalla mancanza di garanzie sull'immobile e per la diminuzione dei tempi di collocamento.

Questa diminuzione dovrebbe essere quantificata basandosi su una attività di rilevazione dei dati di mercato (oggi scarse) od empiricamente basandoci su alcuni parametri (almeno avendo a riferimenti il settore residenziale). Tali parametri sono stati empiricamente indicati dalla Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso nelle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso (ver. def. Giugno 2013 con la supervisione dei Giudici dr. A. M. Fabbro, pres. Sezione Tribunale, e dr. A. V. Cambi) nel seguente modo: si ritiene che nella maggior parte dei casi, il valore di vendita forzata, sia inferiore rispetto al valore di mercato di una percentuale compresa tra il 15% e il 30% .

Sintetizzando quindi si potrebbe, empiricamente, così determinare la riduzione:

DETERMINAZIONE della RIDUZIONE %

Tempo considerato per il pronto realizzo

Riduzioni

Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato
MEDIO-LUNGO

Riduzione del 5 – 8 %

Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato
LUNGO

Riduzione del 10 %



Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.)	2%-5% (in base alla vetustà)
Deprezzamento per immobile locato o abitato (compresi i mancati redditi)	20,00%
Riduzione per oggettiva difficoltà nella visita (se immobile locato od abitato)	3%
Mancanza di garanzie	8%-10%

DETERMINAZIONE DELLA RIDUZIONE % SPECIFICA Tempo considerato per il pronto realizzo	Riduzioni
Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato	medio 5%
Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.)	5%
Mancanza di garanzie	10%
Riduzione Totale	20%

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato nel Comune di Rosà, Catasto dei Fabbricati:

1-Sezione Urbana - Foglio 14 – Particella 518 Subalterno 1 - B.C.N.C.

- o Comune di **ROSA'**

CATASTO FABBRICATI

2-Sezione Urbana - Foglio 14 – Particella 518 - Subalterno 2

categoria A/7, ABITAZIONE IN VILLINI –classe 5 - Consistenza 8 vani– Rendita Catastale € 846,99-
Indirizzo Via Sacro Cuore civ.30 – piano terra e interrato- per la quota di proprietà

CATASTO FABBRICATI

- o Comune di **ROSA'**

3-Sezione Urbana - Foglio 14 – Particella 518 - Subalterno 3

categoria C/6, AUTORIMESSE –classe 3 - Consistenza 33 mq – Rendita Catastale € 69,88- Indirizzo Via
Sacro Cuore civ.30 – piano interrato- per la quota di proprietà

viene quantificato in **€ 372.594,01** arrotondato a **€ 373.000,00** alla data della stima del 10.11.2022.



Adeguali e correzione della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche opere/pratiche da eseguirsi dell'immobile che comporteranno delle spese il cui importo viene qui stimato in modo indicativo e non probatorio ai soli fini di correzione del valore cui sopra, in particolare:

o **Costi di picchettamento per individuazione confini di proprietà**

Non essendo individuato il confine di proprietà si stima un importo per svolgere tale attività professionale da un tecnico abilitato (importo comprensivo di oneri fiscali)

€. 3.500,00

o **Interventi manutentivi urgenti**

Come evidenziato a pag.21 si stima un importo preventivo sul camino che vada a sostituire la conversa, di seguito descritto:

- nolo di impalcatura	€ 1.300,00
- lievo di coppi e ripristino	€ 630,00
- sostituzione conversa	€ 500,00
- opere in economia	€ 500,00

€ 2.930 + IVA 10%=

€ 3.223,00

Intervento a protezione camino con spioventi laterali
a protezione delle aperture della canna fumaria

a corpo € 700,00+ IVA 10%=

€ 770,00

Per un totale di

€ 3.993,00

Si precisa che l'importo stimato è un costo preventivo, l'effettivo ammontare sarà variabile in base alle problematiche rilevabili solo al momento dell'esecuzione vera e propria dei lavori

o **Intervento strutturale al piano terra**

Come previsto a pag.27 si stima un intervento per la realizzazione di un controsoffitto che abbassi tutto il piano terra a m.2.70.

Controsoffitto strutturale non ispezionabile realizzato con lastre di cartongesso, reazione al fuoco Euroclasse A1 - s1, d0, fissate mediante viti auto perforanti ad una struttura costituita da profilati in lamiera di acciaio zincato dello spessore di 6/10 mm ad interasse di 600 mm, comprese la stessa struttura e la stuccatura dei giunti: spessore lastra 12,5 mm. Compresi macchine ed attrezzature, sfridi, noli, opere provvisoria di sicurezza e sostegno, e tutti gli oneri per dare l'opera finita a regola d'arte.

a corpo € 10.000,00+ IVA 10%=

€ 11.000,00



o **Pratiche Edilizie e oneri**

-Permesso di costruire in sanatoria per fabbricato svolta da un tecnico abilitato comprensivo di rilievo, elaborati grafici ed eventuali allegati comprensivo di oneri fiscali e previdenziali.

€ 6.000,00

-diritti di segreteria e versamento minimo di sanzione pecuniaria per opere sanabili
(importo indicativo che dovrà essere aggiornato e verificato con l'ufficio tecnico al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria)

€ 616,00

-Autorizzazione ambientale in sanatoria svolta da un tecnico abilitato comprensivo di rilievo, elaborati grafici ed eventuali allegati comprensivo di oneri fiscali e previdenziali

€ 3.000,00

-diritti di segreteria e versamento minimo di sanzione pecuniaria per opere sanabili
(importo indicativo che dovrà essere aggiornato e verificato con l'ufficio tecnico al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria)

€ 616,00

-Permesso di costruire in sanatoria per recinzione esistente svolta da un tecnico abilitato comprensivo di rilievo, elaborati grafici ed eventuali allegati comprensivo di oneri fiscali e previdenziali.

€ 2.500,00

-diritti di segreteria e versamento minimo di sanzione pecuniaria per opere sanabili
(importo indicativo che dovrà essere aggiornato e verificato con l'ufficio tecnico al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria)

€ 616,00

-Autorizzazione ambientale in sanatoria per recinzione svolta da un tecnico abilitato comprensivo di rilievo, elaborati grafici ed eventuali allegati comprensivo di oneri fiscali e previdenziali

€ 1.500,00

-diritti di segreteria e versamento minimo di sanzione pecuniaria per opere sanabili
(importo indicativo che dovrà essere aggiornato e verificato con l'ufficio tecnico al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria)

€ 616,00

-oneri, pari al doppio del costo di costruzioni , art. 36 d.p.r. 380/01 , per altezza piano interrato e cambio d'uso

(importo indicativo che dovrà essere aggiornato e verificato con l'ufficio tecnico al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria)

€ 20.000,00

Totale parziale

€ 35.464,00



o **Quantificazione dei costi catastali per l'eliminazione delle riscontrate difformità**

-Per la regolarizzazione catastale si procederà alla :

- 1) Ricognizione in sito per la raccolta dei dati descrittivi dell'immobile
- 2) Redazione di planimetria catastale
- 3) Elaborazione DOCFA per categorie ordinarie
- 4) Diritti catastali

Per un onorario professionale, comprensivo di oneri fiscali e previdenziali che ammonta a circa

€. 1.800,00

PER UN TOTALE DI ADEGUAMENTI E CORREZIONE STIMA

€55.757,00

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva

Valore di mercato stimato:	€. 373.000,00 –
Riduzione per vendita forzata (-20%):	<u>€. 74.600,00=</u>
	€ 298.400,00

Per i rischi legati alle difformità rilevate, alle consuetudini di passaggio da parte di terzi già descritte a pag.40, agli importi di fiscalizzazione da verificare a consuntivo al momento della presentazione della pratica, l'esperto propone un abbattimento a tutela della procedura pari al 20%.

Costi sanatoria/ sanzioni/ accatastamento ecc. . : - €. 55.757,00 =
€. 242.643,00

che si arrotonda a €. 243.000,00 (euro duecentoquarantemila/00)

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato (€/m2)

rispetto al valore di vendita forzata come disposto dall'art. 568 c.p.c. (D.L. n. 83/2015 convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015), l'incidenza del valore a metro quadrato riferito al valore di mercato in condizioni di vendita coattiva del compendio immobiliare identificato nel Comune di Rosà ,viene quantificato in €/mq 740,00 (euro settecentoquanta/00).

Determinazione dell'incidenza del valore al mq sui valori forniti da Asta Legale

Per il caso in questione non si ritiene di utilizzare i valori presenti in Asta legale; il risultato disegnerebbe un valore poco attendibile.

Giudizio di vendibilità/appetibilità

Buono, l'immobile presenta finiture di pregio.



Possibili interessati

Il tipo di immobile è adatto ad un nucleo familiare composto da più persone.

Iniziative di vendita

la pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, forme di pubblicità commerciale.

Occupazione/Titolo di occupazione/ Regime Patrimoniale

L'immobile è di proprietà dei sig.ri [REDACTED]

Dalle risultanze anagrafiche del Comune risulta che:

- o [REDACTED] sono residenti nell'immobile oggetto d'esecuzione e hanno contratto matrimonio l'8 Luglio 1979. (all.31/32)

Da una verifica fatta presso l'agenzia delle entrate attualmente non esiste nessun contratto d'affitto a nome dei due esecutati.(all.33)

Nell'estratto Riassunto di matrimonio risulta un'annotazione:

Con atto del Notaio [REDACTED] in data 17 Marzo 1987 rep.5994/299 registrato a Bassano del Grappa il 25/03/1987 al n. 579 i coniugi [REDACTED] convenivano che il loro regime patrimoniale divenga quello della separazione legale dei beni, ai sensi degli artt. 162 e 215 del cc. (all.34).

Si allega inoltre nota di trascrizione dove i coniugi dichiarano di aver acquistato i beni i regime di comunione (all.35)

Pertinenze/ usufrutto/ servitu'/ vincoli

Pertinenze: ----

Usufrutto, uso, abitazione: no, si tratta di proprietà del bene

Servitù: non sono presenti

Il consulente dà atto in perizia che il vicino, come riferito dalla parte esecutata, proprietario della particella 712, per la manutenzione del suo giardino posizionato ad est rispetto all'abitazione oggetto d'esecuzione, passa attraverso la particella 518 per accedere al suo fondo con mezzi non ordinari.(cestello elevatore)
Tale passaggio continuato nel tempo non è supportato da una servitù trascritta ma è una semplice consuetudine consolidatasi nel tempo (vedere prospetto nord pag.9).

Tale circostanza viene considerata all'interno dell'abbattimento

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: area già edificata

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: vincolo paesaggistico ai sensi del D.l.s. 22 Aprile 2004 n.42 art.50

Difformità catastali: si

Difformità urbanistiche: si



Oneri condominiali/regolamento condominiale/dotazioni condominiali

Privo di Regolamento Condominiale, di dotazioni condominiali e oneri.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene(all. 36/all.37/all.38/all.39)

Elenco delle Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli

- Iscrizione del 12.10.2015 registro particolare 1254 registro generale 7450;
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **ATTO COSTITUTIVO DI IPOTECA VOLONTARIA** contro [REDACTED] a favore di Credito ipotecario / [REDACTED], relativamente agli immobili presso il Comune di Rosà foglio 14 particella 518 sub. 1/2/3;
- Iscrizione del 12.10.2015 registro particolare 1255 registro generale 7451;
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **ATTO COSTITUTIVO DI IPOTECA VOLONTARIA** contro [REDACTED] a favore di [REDACTED], relativamente agli immobili presso il Comune di Rosà foglio 14 particella 518 sub. 1/2/3;
- Iscrizione del 29.12.2015 registro particolare 1658 registro generale 9808;
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** contro [REDACTED] a favore di Unicredit s.p.a, relativamente agli immobili presso il Comune di Rosà foglio 14 particella 518 sub. 1/2/3;
- Iscrizione del 29.01.2016 registro particolare 100 registro generale 681;
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** contro [REDACTED] a favore [REDACTED], relativamente agli immobili presso il Comune di Rosà foglio 14 particella 518 sub. 1/2/3;
- Iscrizione del 17.02.2016 registro particolare 170 registro generale 1129;
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** contro [REDACTED] a favore [REDACTED] relativamente agli immobili presso il Comune di Rosà foglio 14 particella 518 sub. 1/2/3;
- Trascrizione del 28.04.2020 registro particolare 2293 registro generale 3238;
ATTO ESECUTIVO derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI contro [REDACTED] a favore [REDACTED], relativamente agli immobili presso il Comune di Rosà foglio 14 particella 518 sub. 1/2/3;
- Iscrizione del 02.02.2022 registro particolare 128 registro generale 905;
IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA derivante da **RUOLO** contro [REDACTED], relativamente agli immobili presso il Comune di Rosà foglio 14 particella 518 sub. 2/3; (all.37) **ISCRIZIONE MANCANTE DA RELAZIONE STORICO VENTENNALE**
- Iscrizione del 02.02.2022 registro particolare 129 registro generale 906;
IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA derivante da **RUOLO** contro [REDACTED] relativamente agli immobili presso il Comune di Rosà foglio 14 particella 518 sub. 2/3; (all.38) **ISCRIZIONE MANCANTE DA RELAZIONE STORICO VENTENNALE**

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

I proprietari dell'immobile sono sempre stati gli eseguiti.



Comoda divisibilità

Giudizio: immobile non divisibile

Separazione quota: immobile diviso per $\frac{1}{2}$ [REDACTED] e per $\frac{1}{2}$ [REDACTED].

Divisione totale: immobile non divisibile

Valore quota: intera quota oggetto di esecuzione.

Romano d'Ezzelino, 10 Novembre 2022

l'esperto incaricato dal G.E.

Francesca Gasparotto **geometra**



ALLEGATI:

-
- 1. Atto di Compravendita** in data 20.04.1966 al n. 40.070 di rep. e racc. 15.047 Notaio ██████████ di Bassano del Grappa;
 - 2. Atto di Donazione** del 19.01.1984 al n.81.129 rep.n. e racc.n.13.892 Notaio ██████████ di Bassano del Grappa, trascritto 10.02.1984 ai n.ri 1134/948 ;
 - 3.a/b/c.** Visure Storiche;
 - 4.** Sovrapposizione Ortofoto con mappa catastale;
 - 5.** Schema planimetrico unità residenziale sub 2 - realizzato dall'esperto piano terra, interrato;
 - 6.** Schema planimetrico unità residenziale sub 3 - realizzato dall'esperto piano interrato;
 - 7.** Stralcio legge 10/91;
 - 8.** Convenzione con gestore GSE;
 - 9./9a** libretto impianto e rapporto di controllo di efficienza energetica tipo1;
 - 10.** Certificazione energetica;
 - 11.** Frazionamento tipo. n. 99 anno 1983 prot.n. 98358 del 16.12.1983;
 - 12.** Inserimento in mappa al catasto terreni con tipo n. 141752 del 24.10.1986;
 - 13.** Estratto Wegis comune di Rosà foglio 14;
 - 14.** Scheda catastale subalterno.2;
 - 15.** Scheda catastale subalterno.3;
 - 16.** elaborato planimetrico;
 - 17.** Sovrapposizione catastale con lo stato reale dei luoghi scala 1:200 sub. 3 pianta interrato;
 - 18.** Sovrapposizione catastale con lo stato reale dei luoghi scala 1:200 sub. 2 pianta piano terra;
 - 19.** Certificato destinazione urbanistica del 04.10.2022;
 - 20.** Concessione **n. 2753** – pratica Edilizia **n. 2753** – protocollo **n. 697 del 17.02.1984**;
 - 21.** Atto unilaterale d'obbligo rep.n. 81185 del 27.01.1984 e registrato a Bassano del Grappa il 01.02.1984 al n.503 vol.12;
 - 22/23.** Elaborati grafici allegati alla concessione edilizia;
 - 24.** Certificato di Abitabilità n.11592/87 e relazione tecnico d'ufficio;
 - 25.** Comunicazione preventiva per l'esecuzione di interventi di incremento dell'efficienza energetica;
 - 26.** Attestazione a seguito di Comunicazione preventiva per l'installazione di impianto fotovoltaico;
 - 27.** Istanza di autorizzazione Beni Ambientali;
 - 28.** Sovrapposizione con quanto autorizzato e quanto rilevato piano terra scala 1:200;



29. Sovrapposizione con quanto autorizzato e quanto rilevato piano interrato scala 1:200;
30. Tabelle esplicative e riassuntive per la valutazione con il metodo MCA;
31. Risultanze anagrafiche [REDACTED];
32. Risultanze anagrafiche [REDACTED];
33. Verifica presso l'agenzia delle entrate di un eventuale contratto d'affitto;
34. Estratto per riassunto di matrimonio;
35. Nota di trascrizione atto del 03.04.1987 regime matrimoniale degli esecutati;
36. Note di trascrizione e iscrizione relative a oneri giuridici gravanti su beni pignorati sub.2;
37. Note di trascrizione e iscrizione relative a oneri giuridici gravanti su beni pignorati sub.3;
38. Nuova iscrizione del 02.02.2022 rp 128 rg 905;
39. Nuova iscrizione del 02.02.2022 rp 129 rg 906;
40. Foto esterne all'immobile;
41. Foto interne all'immobile;
42. Ricevuta invio perizia esecutati;

