



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 307/2025 RGE
ELABORATO PERITALE

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



U.I. Comune di Cassola Fg. 5
Particella 29 subb. 3-5-8-13-17

Giudice: **Dott.ssa SONIA PANTANO**

Creditore procedente: **Signor -----**

Esecutato: **Signori -----**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/06/2026**

Identificazione beni: **Bene in Comune di Cassola (VI), Via Gaetana Sterni, 31**
Abitazione Unifamiliare completa di laboratorio, magazzino
e corte esclusiva

Dati Catastali: Comune di Cassola Cat. Fabbr. Fg. 5, particella
29, subb. 3-5-8-13-17, per la quota di proprietà pari ad 1/1

Esperto stimatore: **Geometra Mercadante Giacomo** - Via Piave, 11 Cassola

Mail: geometramercadante@gmail.com

PEC: giacomo.mercadante@geopec.it

Tel\: 0444/32697 Cellulare: 3351364447

Custode Giudiziario: **IVG** - Via Volto, 63 36023 Longare (Vi)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **307/2025**, promossa da: Signor ----- contro Signora -----
----- e Signor -----

Giudice: Dott.ssa PANTANO SONIA

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/06/2026

Esperto stimatore: Geometra MERCADANTE GIACOMO

Diritto pignorato (pag. 10): proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esegutati: NO

Tipologia bene pignorato (pag. 10): Abitazione Unifamiliare completa di Laboratorio, magazzino e corte esclusiva

Ubicazione (pag. 8):

Cassola (VI) Via Gaetana Sterni, 31

Dati catastali attuali dei beni (pag. 10): Catasto Fabbricati Comune di Cassola Fg. 5 particella 29, subb. 3 – 5 – 8 – 13 - 17

Metri quadri (pag. 18): commerciali circa mq. 359,60

Stato di manutenzione (pag. 9-18): medio

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 10): nessuna (sui dati essenziali)

Situazione catasto (pag. 23): NON regolare. Regularizzabile con la spesa complessiva di circa € 1.500,00, importo dedotto dal valore a base d'asta

Situazione urbanist./edilizia (pag. 28): NON regolare. Regularizzabile con la spesa complessiva di circa € 6.500,00, importo dedotto dal valore a base d'asta

Valore lordo di mercato (pag. 34): € 312.758,11

Date/valori comparabili reperiti (Vedi All. 24): comparabile A: 15/05/2025, € 200.000,00; comparabile B: 02/12/2024, € 305.000,00;

Valore di vendita forzata proposto (pag. 34): € 259.045,00

Valore debito: € 10.443,31 oltre agli interessi legali dalla messa in mora al saldo, alle spese di notifica, e a quelle successive come per legge, da atto di precetto del 04/06/2025

Occupazione (pag. 18): occupato parte esegutata

Titolo di occupazione (pag. 19): DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI ATTO GIUDIZIARIO del ----- Rep. n. ---- Tribunale di Bassano del Grappa, Trascritto a Bassano del Grappa l'----- ai n.ri----- RG/RP

Oneri (pag. 30): eventuali convenzioni urbanistiche; oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione edilizia/catastale dei beni; vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti.

APE (pag. 18): fornita dall'esperto

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 35): Si segnalano/segnala difformità catastali; difformità edilizie; che risulta trascritto in data ----- ai n.ri ----- un precedente pignoramento contro ----- su una parte dei beni (subb. 3 – 8) oggetto della presente esecuzione. Da un controllo effettuato dal custode, così come riportato all'interno della Check List depositata in PCT, risulta trattarsi della procedura RGE n. -----, estinta in data -----

Lotti (pag. 35): Unico

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; è stato eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non sono state estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene,

senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria applicata in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	10
3.3	Confini N-E-S-O.....	11
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	11
3.5	Certificazione energetica.....	18
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	18
4.1	Possesso.....	19
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	19
5.	ASPETTI CATASTALE.....	19
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	19
5.2	Intestatari catastali storici.....	20
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	21
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	21
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	23
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	24
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	24
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	24
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	25
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	28
7.4	<u>Perimetro del mandato</u>	29
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	30
8.1	Oneri e vincoli.....	30
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	30
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	31
9.	SUOLO DEMANIALE.....	31
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	31

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	32
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	32
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	32
12.1 Metodo di valutazione	32
12.2 Stima del valore di mercato	32
12.3 Determinazione del valore a base d'asta	34
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi.....	35
12.5 Giudizio di vendibilità'	35
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	35
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	35
14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato	35
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	35
15. LOTTI	35
16. OSSERVAZIONI FINALI	35
17. ELENCO ALLEGATI	36

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Mercadante Giacomo ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 28 Ottobre 2025, ricevuto in data 29 Ottobre 2025, prestando giuramento in data 06 Novembre 2025.

Per la redazione del presente elaborato sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list;
- verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappa, di elaborato planimetrico completo di elenco subalterni, di planimetrie;
- a seguito riscontro presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – (servizi Catastali), di intestazioni catastali non corrette, svolta attività di risoluzione problematica, conclusasi con risultato positivo;
- controllo, telematico, sempre presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo di procedura;
- ottenuto copia, dall'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare della Nota di Trascrizione relativa a “Decreto di Trasferimento Immobili” attraverso la quale la parte Esecutata ha acquisito la titolarità dei beni oggetto di Esecuzione;
- ottenuto copia dall'Archivio Notarile Distrettuale di Vicenza di Atto relativo a “Convenzione Urbanistica Per Piano di Urbanizzazione” utile al fine della verifica di eventuali vincoli e/o edificabilità residua;
- attraverso richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cassola verificata la documentazione conservata all'interno degli archivi, ottenendo copia della stessa; ottenuto CDU, e, a seguito di accesso diretto, chiesto, ed ottenuto, opportune informazioni Urbanistiche;
- attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Anagrafe/Stato Civile dei Comuni di Rosà (VI) e Rossano Veneto (VI) ottenuti opportuni Certificati, per la parte Esecutata;
- eseguito primo sopralluogo in data 10 Dicembre 2025, non concluso positivamente a causa dell'inaccessibilità ai beni oggetto di procedura dovuta all'assenza della parte Esecutata;
- eseguito secondo sopralluogo in data 28 Gennaio 2026 presenti, oltre al sottoscritto, un rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG, quest'ultimo incaricato nella procedura come custode), il Signor ---- - -----, nella procedura una delle parti eseguite.

Nell'occasione sono state verificate le caratteristiche interne ed esterne, prelevare a campione alcune misure di controllo; è stata verificata la distribuzione interna ed eseguito un puntuale rilievo fotografico dei luoghi. Si precisa che nell'occasione i presenti sono stati collaborativi;

- etc.

A completare stesura della perizia finale.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Quanto oggetto della presente relazione è una abitazione unifamiliare completa di laboratorio, magazzino e corte esclusiva, collocata nel Comune di Cassola, parte di un complesso costruito su un'area di circa mq. 2.263,00 (dato catastale, Vedi All. 1).

La zona in cui si trova il complesso ha destinazione prevalente “Residenziale”.

Nell’ambito di un raggio limitato risultano presenti diversi servizi quali, in particolare (elenco non esaustivo), ristoranti, bar, banca, posta, chiesa, farmacia, supermercati, scuole, giardini pubblici, impianti sportivi, Municipio, etc.

Il complesso immobiliare, di cui fanno parte i beni oggetto di relazione, si sviluppa su un piano seminterrato ed un piano rialzato, nel quale risultano presenti (Vedi All. 2) complessivamente n. 10 subalterni suddivisi come di seguito: n. 2 abitazione (subb. 3-4); n. 2 magazzini (subb. 5-6; n. 2 laboratori (subb. 13-14); n. 3 aree scoperte-cortili (subb. 8-17-18); n. 1 area scoperta-cortile e rampa coperta (sub. 19).

Del complesso la parte oggetto di relazione è la parte verso Ovest, identificata catastalmente (Vedi All. 2) con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 3-5-8-13-17.

Alla parte in questione (quindi subb. 3-5-8-13-17) si accede da sud, dalla pubblica strada, Via Gaetana Sterni, attraverso un cancello pedonale (civ. 31) e un cancello carraio (privo di civico) a due ante, in entrambi i casi realizzati in legno.

La parte in questione ha le seguenti generali caratteristiche: murature perimetrali del piano rialzato di laterizio, rivestite, in genere con mattoni a facciavista; murature del piano seminterrato in calcestruzzo, esternamente, in parte intonacate, in parte superficie calcestruzzo lasciata a vista; coperto a falde, protetto da elementi di laterizio; lattonerie di metallo; parapetti balconi realizzati in mattoni, con a vista la superficie esterna, intonacata la superficie interna, con soprastante copertina in marmo; la rampa scala presente sul lato sud risulta rivestita in marmo; le cornici sono in calcestruzzo; la rampa scivolo esterno in calcestruzzo risulta delimitata lungo il lato nord ed ovest da muratura di calcestruzzo;



**Facciata Ovest****Particolare scivolo**

Le condizioni manutentive risultano “MEDIE”.

I percorsi esterni pedonali e carrai sono realizzati con lastre di calcestruzzo; nell'ampia area esterna esclusiva (subb. 8-17), pianeggiante, completamente delimitata da recinzioni, risultano presenti alcuni alberi e alcune piante di diversa essenza; lungo il perimetro dell'area, in genere, risultano presenti siepi.





3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato proprietà per la quota **di 1/1 di Abitazione Unifamiliare completa di laboratorio, magazzino e corte esclusiva.**

I beni pignorati, per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati con:

COMUNE DI Cassola Catasto Fabbricati Fg. 5 particella 29:

- sub. 3, A/3, vani 6, piano T, Via G. Sterni
- sub. 5, C/2, 141 mq., piano S-1, Via G. Sterni
- sub. 8, F/4, piano T, Via G. Sterni
- sub. 13, C/3, 72 mq., piano S-1, Via G. Sterni
- sub. 17, CO, Via Sterni.

Alla luce di quanto sopra non risultano difformità sostanziali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e i dati indicati negli atti del catasto alla data del pignoramento.

I diritti reali pignorati, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli in titolarità della parte Esecutata in forza dell'atto:

Decreto di Trasferimento Atto Giudiziario del -----, Rep. n. ---, Tribunale di -----

(Vedi All. 3).

Nota:

nell'Atto in questione risulta indicato quale unico soggetto la Signora -----. Dagli atti di stato civile risulta che la stessa ha contratto matrimonio in data ----- con il Signor -----
- -----Il matrimonio risulta trascritto senza alcuna annotazione relativa al regime patrimoniale scelto (vedi All. 6). Pertanto, considerato che alla data del -----i coniugi risultavano in regime di comunione legale dei beni, quanto trasferito con l'atto sopra richiamato deve intendersi trasferito in favore di entrambi i coniugi.

La presente procedura ha per oggetto diversi beni, identificati questi con:

COMUNE DI CASSOLA (VI)

Catasto Fabbricati

Fg. 5 particella 29 subb. 3 – 5 – 8 – 13 - 17.

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

- considerato che l'oggetto della procedura è costituito da una abitazione unifamiliare completa di laboratorio, magazzino e corte esclusiva, il sottoscritto esperto ritiene che quanto pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

3.3 Confini N-E-S-O

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

- **l'intero lotto Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 (Vedi All. 4):**
 - confina a nord con Comune di Cassola Fg. 5 particella 1326; a est con Comune di Cassola Fg. 5 particelle 789 e 1461; a sud con Comune di Cassola Fg. 5 particelle 1461 e 672 (quest'ultima risulta essere parte di Via G. Sterni); a ovest Comune di Cassola Fg. 5 particelle 672 e 676;
- **l'U.I. Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 3 (Abitazione, Vedi All.ti 2-4):**
 - confina a nord con Comune di Cassola Fg. 5 particella 1326, con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 17; a est con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 4; a sud con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 8; a ovest Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 8 e 17;
- **l'U.I. Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 5 (magazzino, Vedi All.ti 2):**
 - confina a nord con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 13; a est con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 6; a sud e ad ovest con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 8/terrapieno;
- **l'U.I. Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 8 (area scoperta, Vedi All.ti 2-4):**
 - confina a nord con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 3 e 17; a est con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 3 – 19; a sud e ad ovest con Comune di Cassola Fg. 5 particelle 672 e 676;
- **l'U.I. Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 13 (laboratorio, Vedi All.ti 2-4):**
 - confina a nord con Comune di Cassola Fg. 5 particella 1326; a est con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 6; a sud con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 5; a ovest con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 17;
- **l'U.I. Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 17 (area scoperta, Vedi All.ti 2-4):**
 - confina a nord con Comune di Cassola Fg. 5 particella 1326; a est con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 3 – 5 – 13; a sud con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 8; a ovest con Comune di Cassola Fg. 5 particella 676;

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

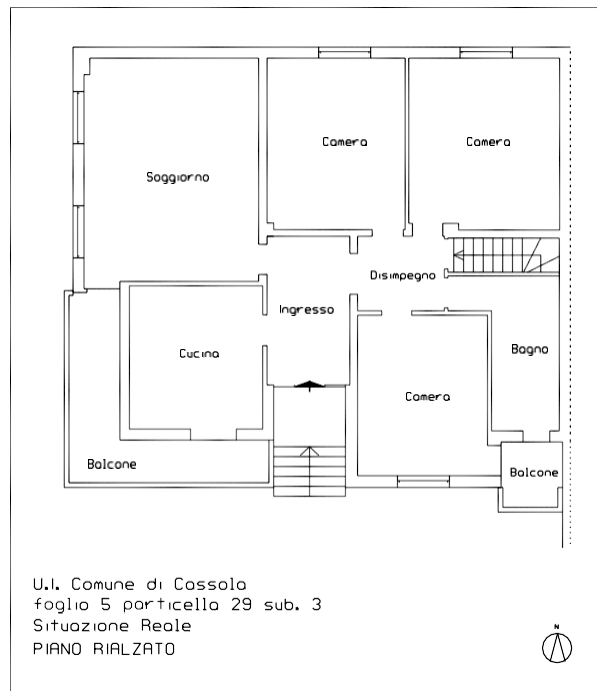
Per quanto riguarda le caratteristiche/condizioni specifiche:

dell'U.I. in Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 3 (Vedi All. 2, Abitazione) che:

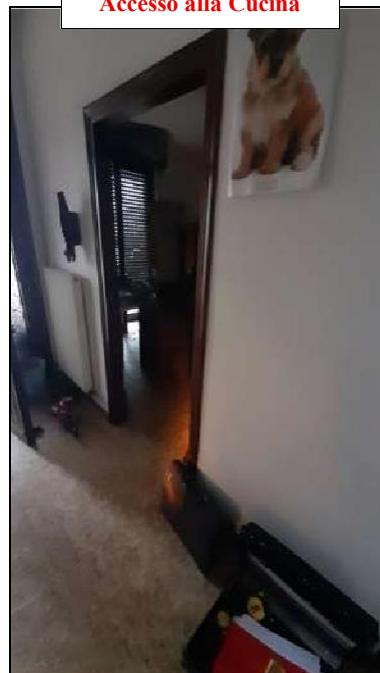
- si sviluppa al piano rialzato;
- presenta, così come riscontrato durante i sopralluoghi, come distribuzione interna, n.1 ingresso, n. 1 disimpegno, n. 1 cucina, n. 1 soggiorno, n. 1 bagno, n. 3 camere, con altezza di circa mt. 2,90, tranne la camera posta a sud/est che ha una altezza di circa mt. 2,45;
- ha superficie netta, esclusi balconi, di circa mq. 120,60;
- ha superficie lorda, esclusi balconi, di circa mq. 142,90;
- ha due balconi di superficie, complessiva, pari a circa mq. 14,90;
- ha un portico di superficie pari a circa mq. 3,20;
- ai fini dell'esposizione solare ha vetrate lungo le pareti nord, ovest e sud;

per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato per:

- tutta l'U.I., tranne per i balconi e per il portico, il coefficiente pari a 1,00;
- i balconi il coefficiente pari a 0,33;
- il portico il coefficiente pari a 0,50.



Le caratteristiche puntuali dell'U.I. sono le seguenti: portoncino d'ingresso in materiale misto (legno/vetro); pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimentazione dei locali soggiorno e camere in legno; pavimentazione del resto dei locali in ceramica così come in ceramica risulta il rivestimento del bagno e la pavimentazione dei balconi; il bagno a nord risulta dotato di vasca, bidet, water, lavabo; sulla forometria esterna risultano installati serramenti in legno dotati di doppio vetro, protetti da avvolgibili in PVC; le porte interne sono di legno.



**Balcone angolo
Sud/Ovest**



Disimpegno



Camera



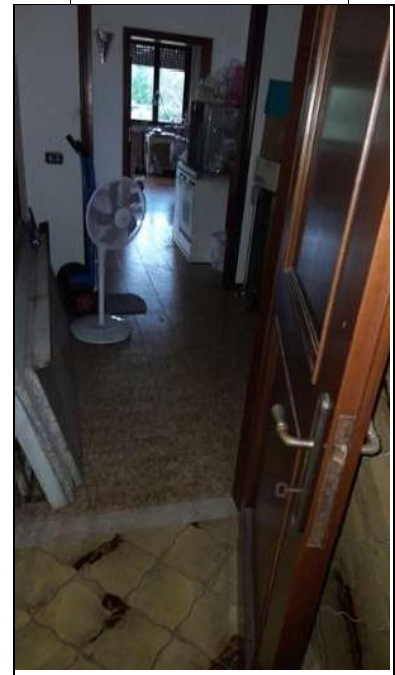
Camera

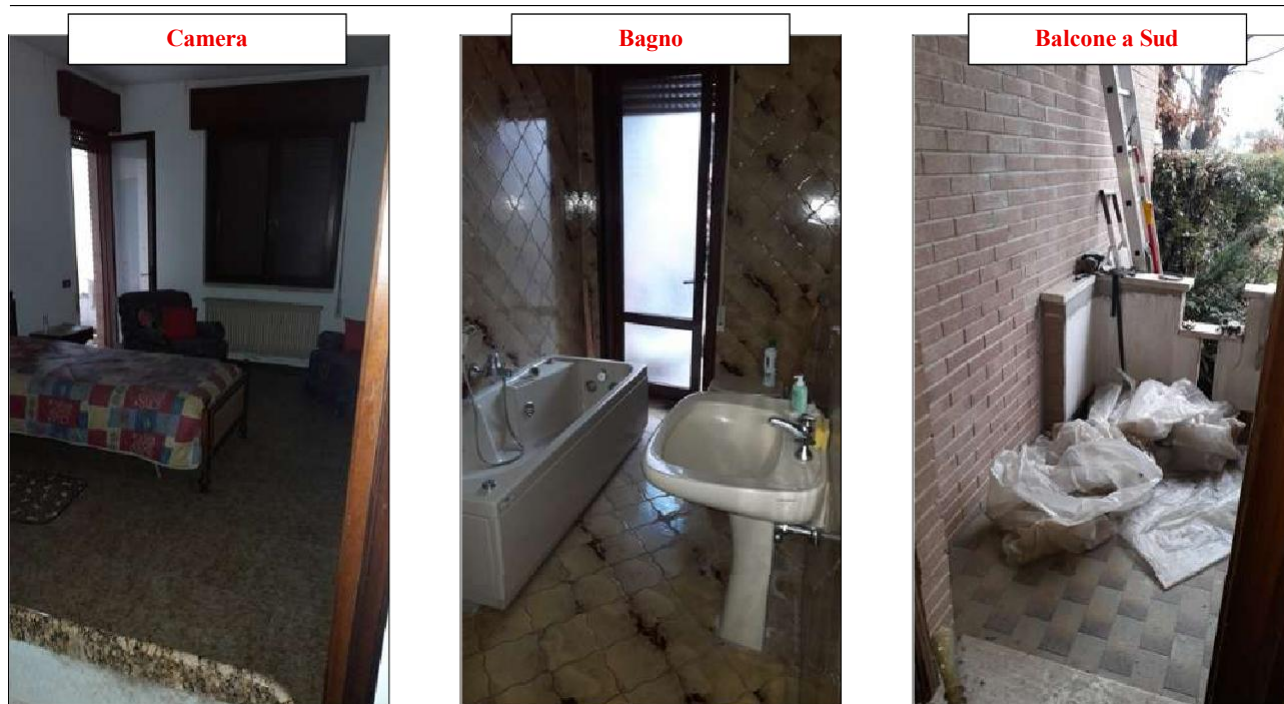


Camera



Disimpegno



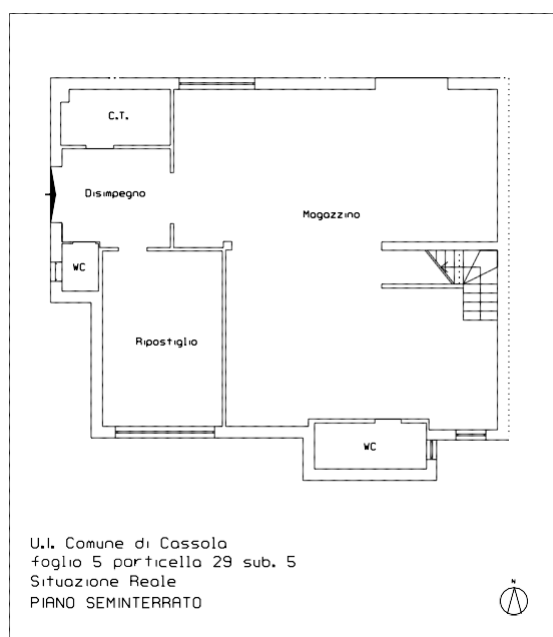


L'U.I. risulta dotata di impianto elettrico (luci e FM); idrico; fognario autonomo; TV; telefonico; citofonico; riscaldamento con caldaia autonoma a gasolio (quest'ultima collocata nel piano seminterrato, all'interno di altra U.I.) completo di radiatori di tipo lamellare, etc.

Nota: il Signor ----- (una delle parti Esecutate) durante il sopralluogo comunicava che la caldaia a gasolio non risultava funzionante;

dell'U.I. in Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 5 (Vedi All. 2, Magazzino) che:

- si trova al piano seminterrato;
 - presenta come distribuzione interna, n. 6 locali con altezze diverse (circa mt. 2,40-2,50);
 - ha superficie netta di circa mq. 123,40;
 - ha superficie lorda di circa mq. 142,90;
 - ai fini dell'esposizione solare ha vetrate lungo le pareti ovest e sud;
- per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato per tutta l'U.I. il coeffic. pari a 0,50.



Le caratteristiche puntuali sono le seguenti:

- locale Magazzino pavimento in calcestruzzo, muri esterni perimetrali in calcestruzzo, solai in laterocemento, muri di separazione con altri locali in genere in muratura in blocchi (materiali misti); in genere no intonaci, no tinteggiatura, porta di collegamento con il vano scala di legno, rampa scala di collegamento con il piano rialzato in calcestruzzo non rivestita;



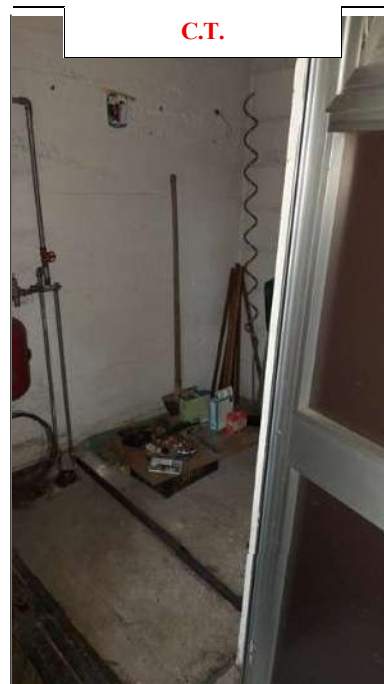
- locale WC a sud pavimento e rivestimento in ceramica, presenti un water, una doccia ed un lavabo, porta di legno;

- locale Disimpegno porta esterna in alluminio/vetro, pavimento in ceramica, superfici pareti/solaio intonacate e tinteggiate;

- locale C.T. pavimento in calcestruzzo, pareti esterne in calcestruzzo, pareti interne in blocchi di laterizio, presente all'interno caldaia a gasolio, porta di metallo;

- locale Ripostiglio soffitto e parte delle pareti intonacate, resto pareti rivestite con perline di legno, pavimento in ceramica, serramento esterno di metallo;

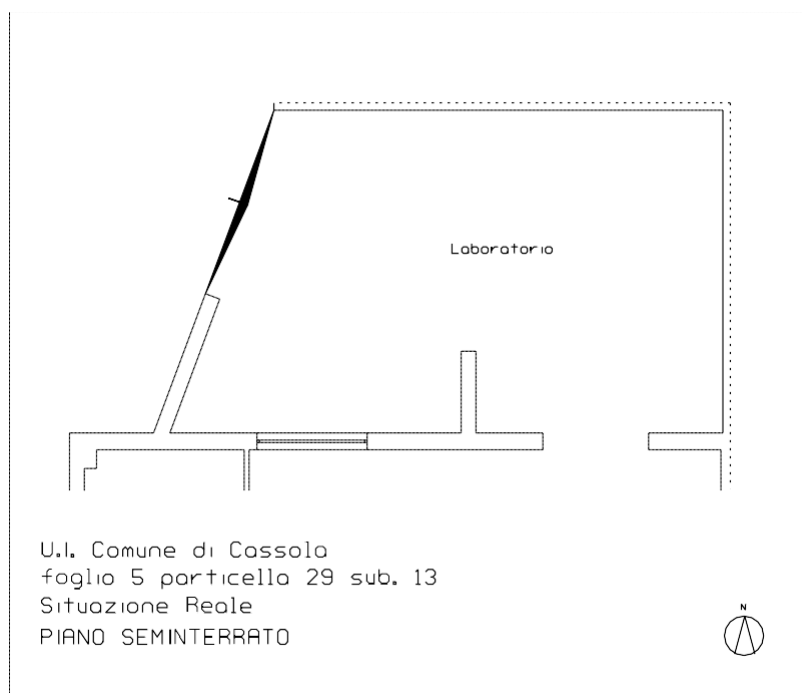
- locale WC a ovest pavimento e rivestimento in ceramica, finestra in metallo, presenti una turca ed un lavabo, porta di metallo;



L'U.I. risulta dotata di impianto elettrico (luci e FM); idrico; fognario autonomo; etc.;

dell'U.I. in Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 13 (Vedi All. 2, Laboratorio) che:

- si trova al piano seminterrato;
 - presenta, così come riscontrato durante i sopralluoghi, come distribuzione interna, un unico ampio locale con altezze diverse (circa mt. 2,55-2,90);
 - ha superficie netta di circa mq. 66,75;
 - ha superficie lorda di circa mq. 72,15;
 - allo stesso si accede, dall'esterno, da ovest;
- per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato per tutta l'U.I. il coefficiente pari a 0,50.



Le caratteristiche puntuali sono le seguenti: pavimento in calcestruzzo, muri esterni perimetrali in calcestruzzo, solai in laterocemento, portone di metallo, presente l'impianto elettrico (luce e FM).

Nota: il solaio orizzontale non risulta praticabile;



delle U.I. in Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 8 - 17 (Vedi All. 2, Aree scoperte - cortile)

per:

- le caratteristiche delle stesse si veda quanto già riportato in risposta al capitolo 3.1;

Residenza del Debitore (Vedi All. 6):

attualmente così come alla data di trascrizione del pignoramento (15/10/2025)

la Signora ----- risulta/risultava residente in Comune di ----- (--) in Via -----

-----;

il Signor ----- risulta/risultava residente in Comune di ----- (--) in Via -----

-----;

4.1 Possesso

i beni pignorati risultano in possesso della parte Esecutata.

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

I soggetti che occupano i beni oggetto di procedura, risultano dotati di adeguato titolo (Decreto di trasferimento immobili, Vedi All. 3).

Non viene quantificato alcun canone considerato che i beni oggetto di procedura (U.I. Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 3 – 5 – 8 – 13 - 17) non risultano occupati da soggetti terzi.

5. ASPETTI CATASTALI**5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni**

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per i beni oggetto di relazione le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- presso la Sezione Catasto Terreni

Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 (Vedi All. 1)

A) particella iniziale identificata con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 di mq. 2.263,00; qualità: ENTE URBANO; dall'impianto meccanografico del 31/01/1972;

- presso la Sezione Catasto Fabbricati:

Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 3 (Vedi All. 7)

A) CLASSAMENTO AUTOMATICO DEL 12/06/1985 IN ATTI DAL 02/12/1991 (N. 2235/1985)

B) VARIAZIONE del 19/12/1985 in atti dal 06/11/1998 Altra variazioni Classamento PF 98/99 (n. 9830/B/1985)

C) IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

D) VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 e del 01/01/1994

E) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2011 Pratica n. VI0341004 in atti in pari data, Variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 139033.1/2011)

F) VARIAZIONE del 27/08/2019 Pratica n. VI0095373 in atti in pari data, Aggiornamento planimetrico (n. 41274.1/2019). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/06/1985 prot. n. 2235. Annotazione: cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n. 9830b/1985

G) VARIAZIONE del 27/08/2019 Pratica n. VI0095900 in atti in pari data, Aggiornamento planimetrico (n. 41609.1/2019). Annotazione: acquisizione planimetria

Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 5 (Vedi All. 8)

A) DATI RELATIVI ALLA PLANIMETRIA: data di presentazione planimetria 12/06/1985 Prot. n. 2235

B) CLASSAMENTO AUTOMATICO DEL 12/06/1985 IN ATTI DAL 02/12/1991 (N. 2235/1985)

- C) IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
- D) VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 e del 01/01/1994
- E) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2011 Pratica n. VI0341006 in atti in pari data, Variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 139035.1/2011)
- F) VARIAZIONE del 21/05/2014 Pratica n. VI0070526 in atti in pari data, G.A.F. (Gestione Atti Fabbricati) Codifica Piano Incoerente (n. 21438.1/2014)

Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 8 (Vedi All. 9)

- A) VARIAZIONE del 19/12/1985 in atti dall'11/12/1999 Costituzione area di corte (N. 9830/1985)
- B) IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
- C) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 06/07/2000 Pratica n. 155901 in atti in pari data, Variazione di classamento (n. 5286/2000)
- D) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2014 Pratica n. VI0246910 in atti in pari data, Variazione toponomastica (n. 140948.1/2014)
- E) VARIAZIONE del 21/05/2014 Pratica n. VI0070542 in atti in pari data, G.A.F. (Gestione Atti Fabbricati) Codifica Piano Incoerente (n. 21449.1/2014)

Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 13 (Vedi All. 10)

- A) DATI RELATIVI ALLA PLANIMETRIA: data di presentazione planimetria 02/10/1987 Prot. n. 10540
- B) VARIAZIONE del 02/10/1987 in atti dal 18/12/1997, Frazionamento Ampliamento (n. 10540/1987)
- C) VARIAZIONE del 02/10/1987 in atti dal 06/11/1998, Classamento PF 98/99 (n. 10540.1/1987)
- D) VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 e del 01/01/1994
- E) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2011 Pratica n. VI0341008 in atti in pari data, Variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 139037.1/2011)
- F) VARIAZIONE del 21/05/2014 Pratica n. VI0070535 in atti in pari data, G.A.F. (Gestione Atti Fabbricati) Codifica Piano Incoerente (n. 21445.1/2014)

Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 17 (Vedi All. 11)

- A) VARIAZIONE del 02/10/1987 in atti dal 18/12/1997, Frazionamento Ampliamento (n. 10540/1987). Annotazione: Area di corte
- B) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 06/07/2000 Pratica n. 155901 in atti in pari data, Variazione di classamento (n. 5286.1/2000)
- C) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2011 Pratica n. VI0341010 in atti in pari data, Variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 139039.1/2011)
- D) VARIAZIONE del 21/05/2014 Pratica n. VI0070544 in atti in pari data, G.A.F. (Gestione Atti Fabbricati) Codifica Piano Incoerente (n. 21451.1/2014).

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che il complesso immobiliare di cui fanno parte le U.I. identificate con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 3 – 5 – 8 – 13 – 17, presso il Catasto Terreni è stato edificato sul terreno identificato con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29.

5.2 Intestatari catastali storici (in ordine dal meno recente al più recente)

Immobile: Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 5 – 13 – 17

Fino al 28/02/1997 (Vedi Atto All. 3)

----- nato a ----- (--) il ----- C.F. -----

dal 28/02/1997 ad oggi

----- nata a ----- (--) il ----- C.F. -----

----- nato a ----- (--) il ----- C.F. -----

Immobile: Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 3 – 8

Fino al 28/02/1997 (Vedi Atto All. 3)

----- nata a ----- (--) il ----- C.F. -----

dal 28/02/1997 ad oggi

----- nata a ----- (--) il ----- C.F. -----

----- nato a ----- (--) il ----- C.F. -----

Nota: a seguito di riscontro di intestazioni catastali beni non corrette, sulla base del Decreto di Trasferimento con data -----, per tutti i subalterni è stato richiesto, attraverso deposito di opportuna istanza documentata, all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, la correzione con esito finale positivo (per risultati Vedi All.ti 7 – 8 – 9 – 10 – 11).

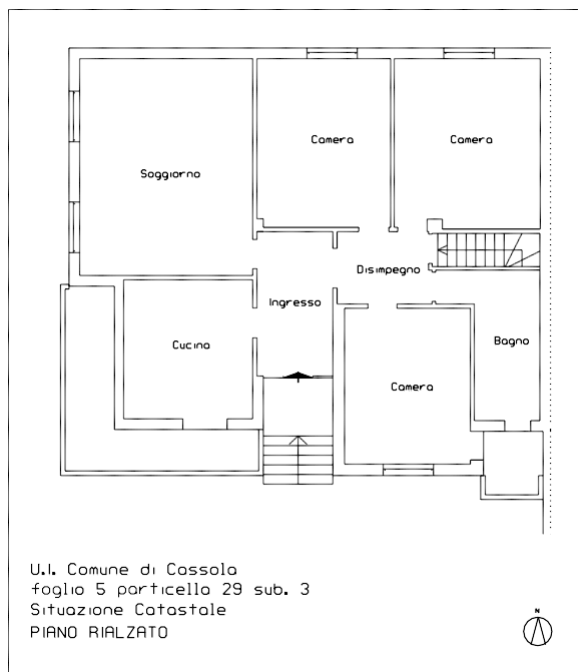
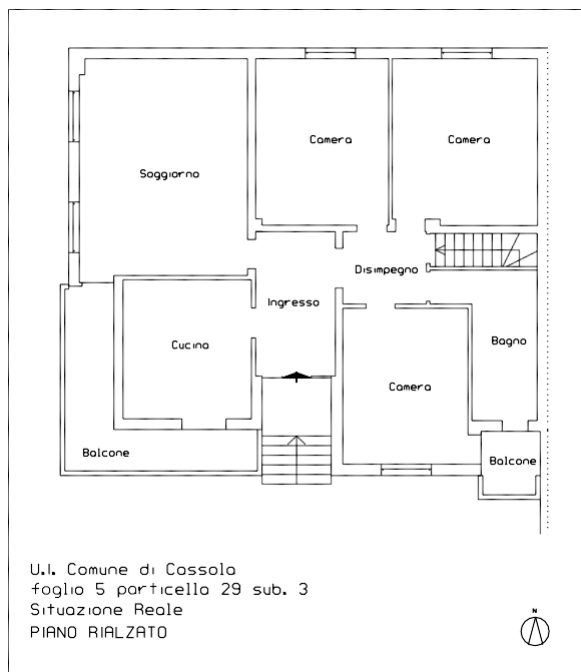
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati sostanziali così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nella documentazione con la quale la parte Esecutata è diventata titolare del diritto di proprietà, risultano formalmente rispondenti.

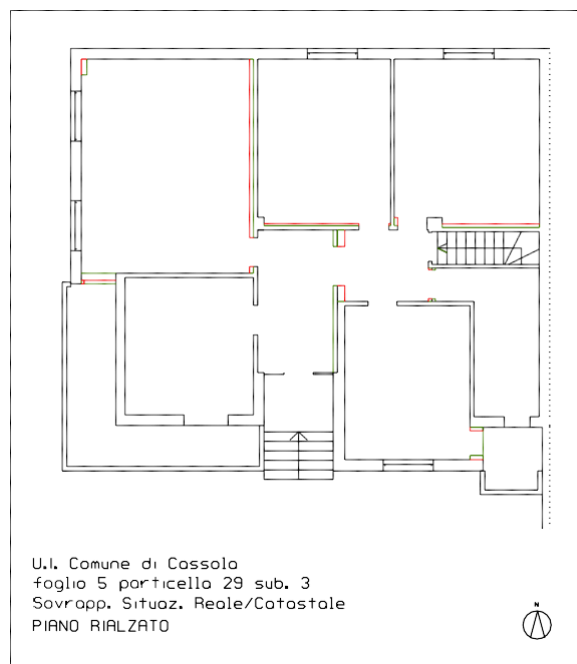
5.4 Giudizio di conformità catastale

U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 3 (Vedi All. 2, Abitazione)

A seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi e la planimetria catastale (Vedi All. 12)



sono state riscontrate difformità riportate nel seguente grafico

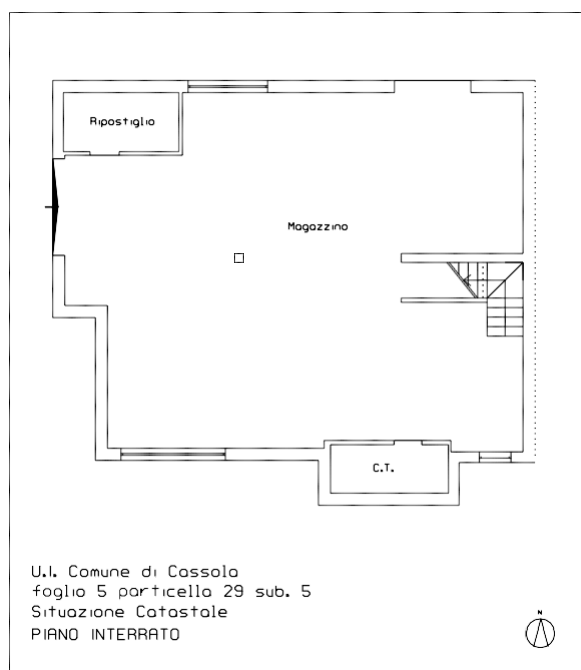
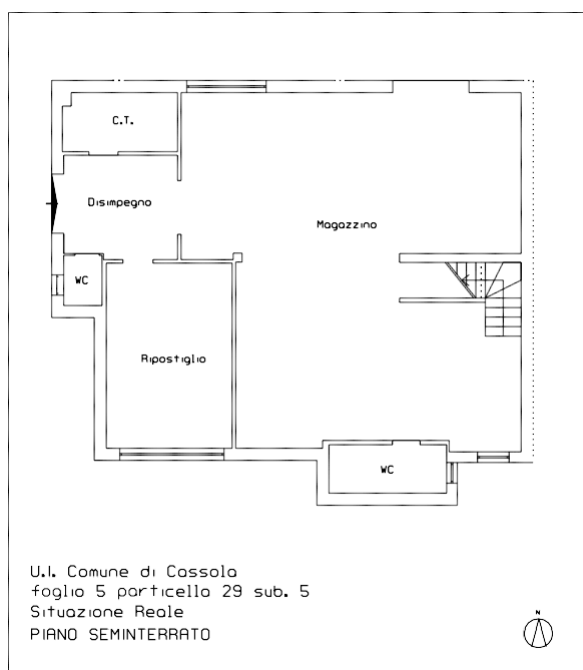


precisando che sono state indicate in verde le difformità tra la situazione catastale e la situazione reale, in rosso le difformità tra la situazione reale e la situazione catastale.

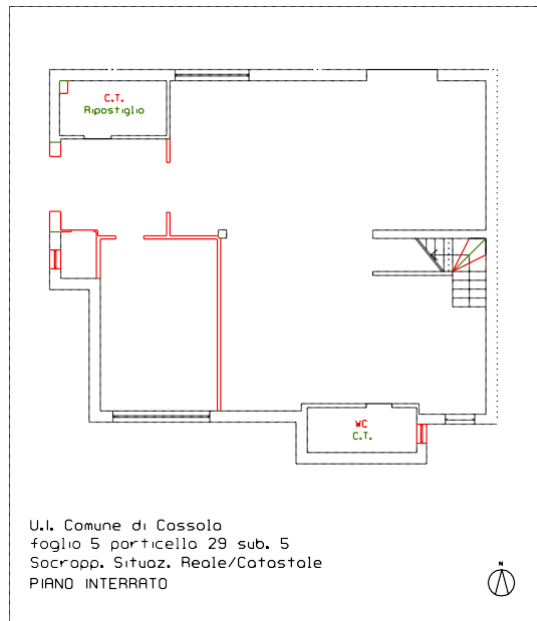
Sulla base di quanto sopra si ritiene che le difformità riscontrate, relativamente al Catasto Fabbricati, incidano così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale -Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale originaria dell'U.I., pertanto la planimetria catastale attualmente depositata presso l'archivio della suddetta Agenzia, riferita all'U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 3 è da considerare non conforme allo stato dei luoghi;

U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 5 (Vedi All. 2, Magazzino)

A seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi e la planimetria catastale (Vedi All. 12)



sono state riscontrate difformità riportate nel seguente grafico



precisando che sono state indicate in verde le difformità tra la situazione catastale e la situazione reale, in rosso le difformità tra la situazione reale e la situazione catastale.

Sulla base di quanto sopra si ritiene che le difformità riscontrate, relativamente al Catasto Fabbricati, incidano così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale -Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale originaria dell'U.I., pertanto la planimetria catastale attualmente depositata presso l'archivio della suddetta Agenzia, riferita all'U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 5 è da considerare non conforme allo stato dei luoghi;

U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 13 (Vedi All. 2, Laboratorio)

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale non sono state riscontrate particolari difformità che incidano, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale -Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale originaria dell'U.I., pertanto, considerato quanto sopra, la planimetria catastale attualmente depositata presso l'archivio della suddetta Agenzia (Vedi All. 12), riferita alla U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 13 è da considerare conforme allo stato dei luoghi.

Al fine di risolvere la problematica riscontrata, deve essere redatta opportuna pratica di aggiornamento presso il Catasto Fabbricati (Denuncia Docfa), con un costo stimato, comprensivo di spese tecniche, diritti, etc., complessivo pari a circa € 1.500,00.

Il sopracitato importo sarà, successivamente, dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12.3).

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:

Titolo (Vedi All. 3):

DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI ATTO GIUDIZIARIO del ----- Rep. n. ---
 Tribunale di -----, Trascritto a ----- l'----- ai n.ri ----- RG/RP,

Oggetto: assegnazione della quota di proprietà di 1/1 dei beni identificati con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 3 – 5 – 8 – 13 - 17 alla Signora-----.

Nota: nell'Atto in questione risulta indicato quale unico soggetto la Signora ----- --. Dagli atti di stato civile risulta che la stessa ha contratto matrimonio in data ----- con il Signor ----- Il matrimonio risulta trascritto senza alcuna annotazione (vedi All. 6). Pertanto, considerato che alla data del ----- i coniugi risultavano in regime di comunione legale dei beni, quanto trasferito con l'atto sopra richiamato deve intendersi trasferito in favore di entrambi i coniugi.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Soggetti (fino al 28/02/1997, Vedi Atto All. 3)

Immobile: Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 5 – 13 – 17

----- nato a ----- (--) il ----- C.F. -----

Immobile: Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 3 – 8

----- nata a ----- (--) il ----- C.F. -----

Soggetti (dal 28/02/1997 ad oggi)

----- nata a ----- il ----- C.F. -----

----- nato a ----- il ----- C.F. -----

Titolo:

DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI ATTO GIUDIZIARIO del ----- Rep. n. ---
Tribunale di -----, Trascritto a ----- l'----- ai n.ri ----- RG/RP.

Oggetto: assegnazione della quota di proprietà di 1/1 dei beni identificati con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 3 – 5 – 8 – 13 - 17 alla Signora-----.

Nota: si veda quanto già riportato in risposta ai capitoli 3.2 e 6.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito delle verifiche eseguite e dalla lettura dei documenti recuperati risultano i seguenti provvedimenti:

- LICENZA EDILIZIA n. 77/4541 del 06/10/1972, con oggetto “costruire fabbricato urbano” (Vedi All. 13);
- AUTORIZZAZIONE Prot. n. 5464 del 30/11/1977, con oggetto “recintare” (vedi All. 14);
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 4231 del 05/02/1980, con oggetto “per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini artigianali” (Vedi All. 15);
- PERMESSO DI ABITABILITA' n. 75/4541 del 27/11/1979 (Vedi All. 16);
- PERMESSO DI ABITABILITA' n. 77/4541 del 27/10/1980 (Vedi All. 17).
- CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA EDILIZIA A FINI ABITATIVI n. 152 del 09/10/1984, con oggetto “cambio di destinazione d'uso (deposito mobili)” (Vedi All. 18);
- CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA EDILIZIA A FINI ABITATIVI n. 104 del 13/05/1985, con oggetto “ampliamento fabbricato artigianale” (Vedi All. 19);
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 737 dello 06/11/1987, con oggetto “ampliamento fabbricato artigianale” (Vedi All. 20);

Si precisa che le pratiche sopra elencate sono quelle che il Comune di Cassola ha messo a disposizione del sottoscritto esperto a seguito puntuale richiesta di accesso agli atti.

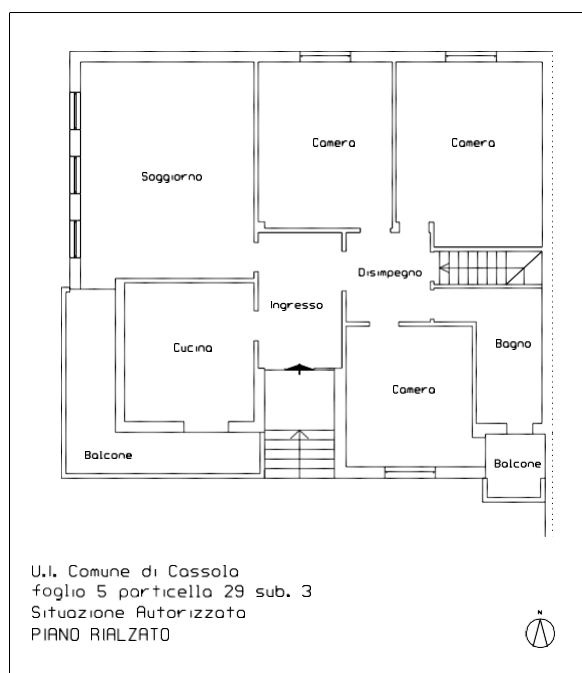
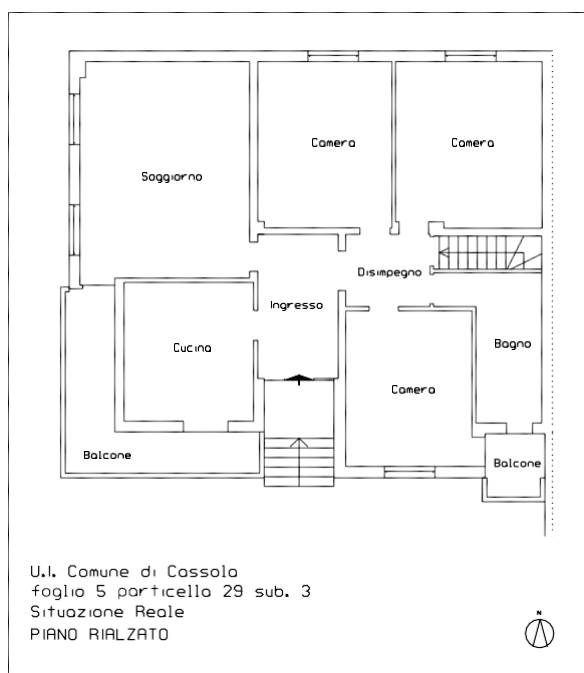
Dalle ricerche eseguite risulta che l'abitazione, completa di laboratorio, magazzino e corte esclusiva, oggetto della presente procedura, identificata catastalmente con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 3 – 5 – 8 – 13 - 17, risulta essere stata realizzata nel periodo 1972-1987.

Si mette in evidenza che i permessi di abitabilità sopra richiamati si riferiscono alle sole U.I. identificate con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 3-5.

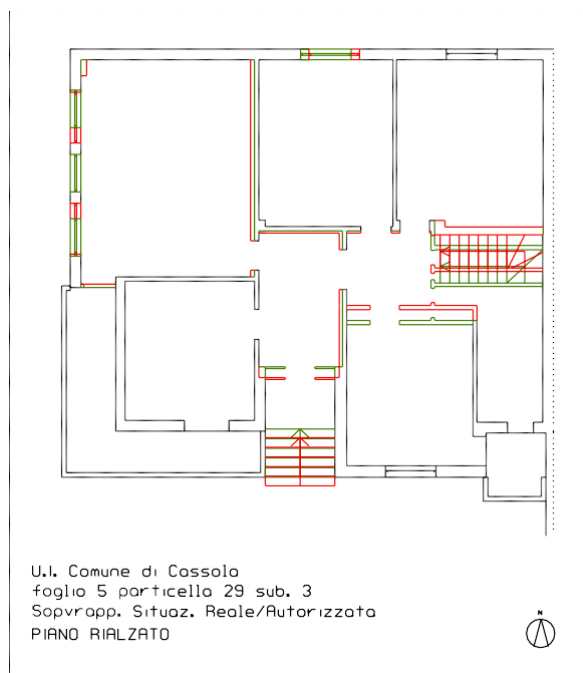
7.2 Abusi/difformità riscontrati

U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 3 (Vedi All. 2, Abitazione)

A seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione autorizzata (precisando, in quest'ultimo caso, che il risultato di seguito indicato è stato ottenuto considerando quanto riportato nei documenti presenti all'interno della LICENZA EDILIZIA n. 77/4541 del 06/10/1972, richiamata nel capitolo 7.1)



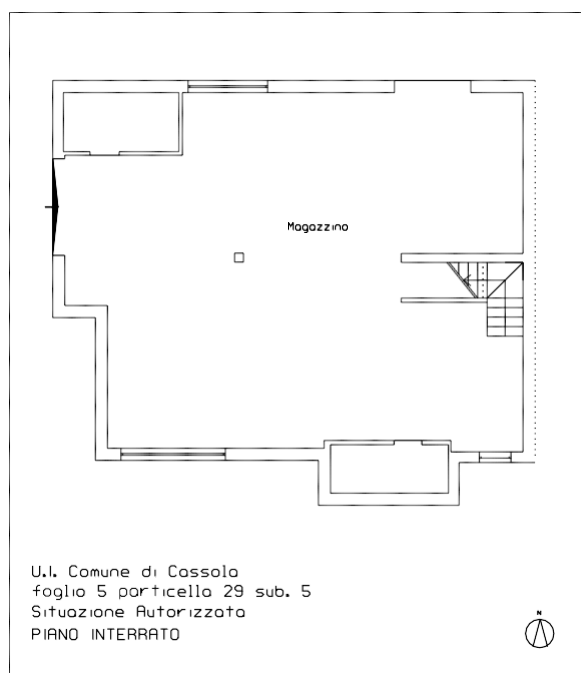
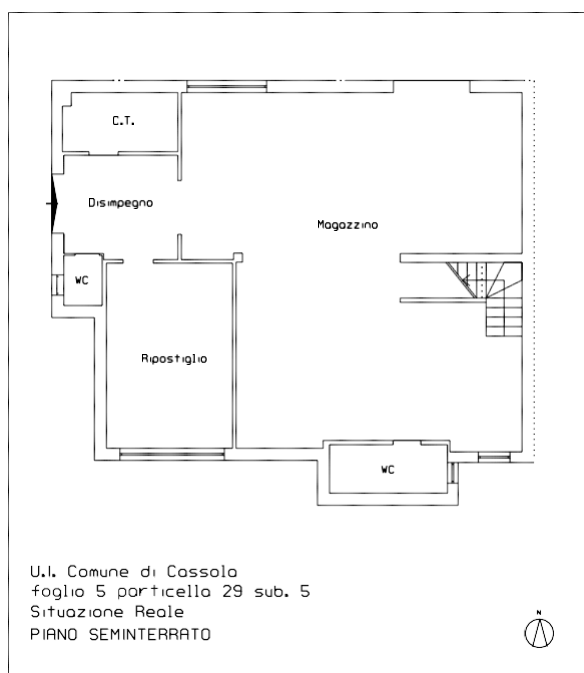
sono state riscontrate difformità riportate nel seguente grafico



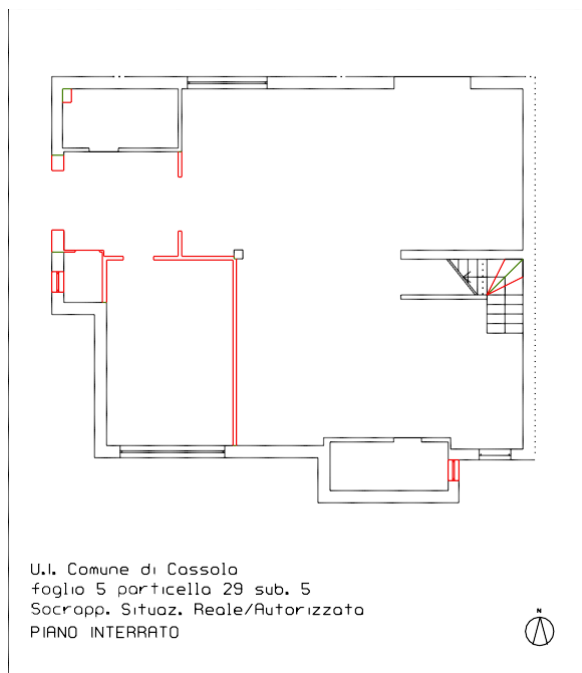
precisando che sono state indicate in verde le difformità tra la situazione autorizzata e la situazione reale, in rosso le difformità tra la situazione reale e la situazione autorizzata;

U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 5 (Vedi All. 2, Magazzino)

a seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione autorizzata (precisando, in quest'ultimo caso, che il risultato di seguito indicato è stato ottenuto considerando quanto riportato nei documenti presenti all'interno della LICENZA EDILIZIA n. 77/4541 del 06/10/1972/della CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA EDILIZIA A FINI ABITATIVI n. 152 del 09/10/1984, in entrambi i casi richiamate nel capitolo 7.1



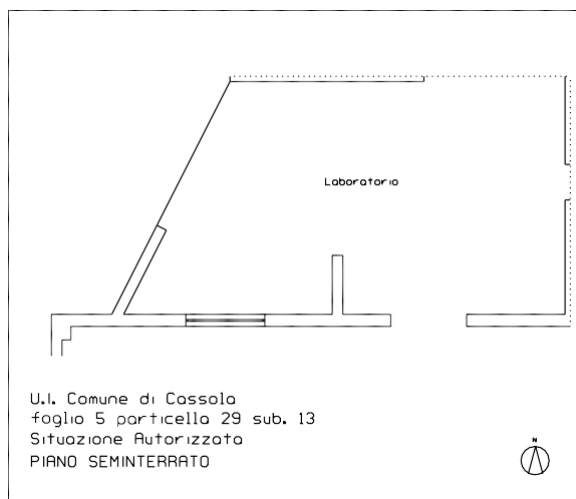
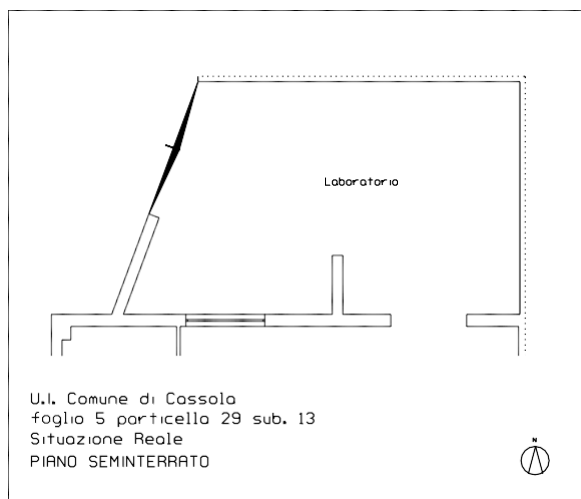
sono state riscontrate difformità riportate nel seguente grafico



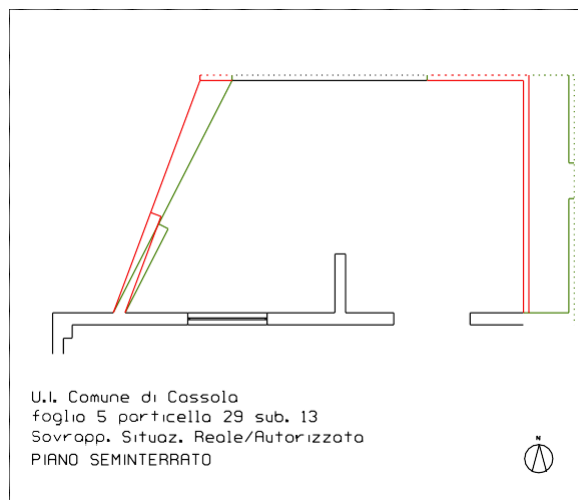
precisando che sono state indicate in verde le difformità tra la situazione autorizzata e la situazione reale, in rosso le difformità tra la situazione reale e la situazione autorizzata;

U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 13 (Vedi All. 2, Laboratorio)

a seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione autorizzata (precisando, in quest'ultimo caso, che il risultato di seguito indicato è stato ottenuto considerando quanto riportato nei documenti presenti all'interno della CONCESSIONE EDILIZIA n. 4231 del 05/02/1980/della CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA EDILIZIA A FINI ABITATIVI n. 104 del 13/05/1985, in entrambi i casi richiamate nel capitolo 7.1



sono state riscontrate difformità riportate nel seguente grafico



precisando che sono state indicate in verde le difformità tra la situazione autorizzata e la situazione reale, in rosso le difformità tra la situazione reale e la situazione autorizzata.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per risolvere quanto sopra, il sottoscritto esperto, stima complessivamente un costo per la redazione delle pratiche; l'invio delle stesse agli Enti preposti per il rilascio delle autorizzazioni; oneri sanzionatori; costi/oneri urbanistici; diritti; di circa **€ 6.500,00** importo, questo, che successivamente, verrà dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12.3).

N.B. si consideri che l'importo sopra indicato è solo indicativo dato che lo stesso potrebbe subire in futuro variazioni considerato che deriva da una mera stima basata su:

- generiche informazioni ricevute dal Comune di Cassola;
- valutazioni/considerazioni sulla base della documentazione recuperata presso l'Archivio Edilizia privata del Comune di Cassola;
- generiche analisi economiche.

La definizione dei costi certi da sostenere potrà essere ottenuta solo ed esclusivamente, nel momento in cui si deciderà di concretizzare, attraverso puntuali attività, le opportune pratiche edilizie per riportare la situazione attuale dei luoghi nei termini di una situazione regolare dal punto di vista edilizio.

Sul punto si rimane a disposizione dell'illustrissimo Giudice e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento.

E' stato inoltre acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U., Vedi All. 21).

Dalla lettura dello stesso risulta che il terreno identificato con **Comune di Cassola Foglio 5 particella 29** ai sensi dell'**Undicesimo (primo stralcio) Piano degli Interventi** vigente:

- ricade in **tessuto consolidato basso RB.231** destinato ad **insediamento residenziale**; si tratta di **lotto già edificato** per il quale il **P.I. non attribuisce ulteriore capacità edificatoria**, soggetto principalmente alle disposizioni generali ed alle discipline operative delle Norme tecniche operative in particolare alle disposizioni generali ed alle discipline operative delle Norme Tecniche operative, in particolare agli artt.1, 3, 4, 6ter, 7, art. 13 (e relativa "Tabella 4.1"), art. 18 (e relativa "scheda 1: categoria 1 (IED) interventi residenziali");

- ricade all'interno della **fascia di rispetto prodotta da luogo dichiarato sensibile**, ai fini dell'installazione di **nuovi impianti di comunicazione elettronica SRB**, soggetta principalmente all'art. 20, c.9

delle Norme tecniche operative; all'interno di tale fascia valgono le prescrizioni riportate nello specifico art. 3.4.8 del Regolamento edilizio comunale;

- ricade sostanzialmente all'interno dell'**area centrale, idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale**, soggetta principalmente all'art. 4, comma 9, delle Norme tecniche operative; etc.

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Cassola e dalla documentazione messa a disposizione dall'Ente, risulta che le U.I. identificate con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 3 – 5 **RISULTANO DOTATE DI PERMESSO DI ABITABILITA'** (Vedi All.ti 16-17). Tuttavia, considerata la presenza di difformità tra lo stato reale dei luoghi e la situazione autorizzata si ritiene necessario procedere con una nuova richiesta di permesso di abitabilità, previa regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Per quanto riguarda l'U.I. identificata con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 sub. 13, a seguito di specifica richiesta di accesso agli atti, il Comune non ha fornito alcuna documentazione relativa al **PERMESSO DI ABITABILITA'**.

Relativamente ai subb. 8 – 17, nulla si dice, trattandosi di aree scoperte-cortili.

7.4 Perimetro del “mandato”

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; è stato eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche “urbanistico-edilizie” non sono state estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria applicata in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

E' parere dell'esperto che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario, i seguenti oneri/vincoli:

- eventuali convenzioni urbanistiche;
- oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione edilizia/catastale dei beni;
- vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti.

Si evidenzia che la regolarizzazione edilizia/catastale dei beni (i cui costi sono stati stimati esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a carico di quest'ultimo, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/05/2026)

TRASCRIZIONI

A) Convenzione Edilizia, trascritta a ----- in data ----- ai n.ri-----RG/RP, Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata con data ----- n. ----- Rep. Notaio -----, a favore di ----- C.F. -----, contro Signora ----- nata il ----- a -----(--)----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con -----, Signor ----- nato il -----a-----(--)C.F. ----- per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con-----; grava su beni Comune di Cassola Foglio 5 particella 29 subb. 8 – 17 (vedi All. 22).

Nota: la Convenzione considera altri beni e altro soggetto non interessati dalla presente procedura;

Nota: eseguite opportune ricerche e verifiche, reperito l'atto di stipula della citata "Convenzione Urbanistica per piano di Lottizzazione" (Vedi All. 23), ricevute opportune informazioni dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cassola, risulta che:

- la Convenzione in oggetto è stata attuata;

- sono decorsi i termini previsti per l'esecuzione di tutti gli adempimenti, come da Art. 3 comma 7 (Vedi All. 24), pari ad un massimo di 10 anni dal 28/02/2003;

B) verbale di pignoramento immobili, trascritto a ----- in data ----- ai n.ri ----- RG/RP, verbale con data ----- n. ----- Rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza a favore di ----- nato il ----- a ---- (--) C.F. -----, contro ----- nata il ----- a ---- (--) C.F. - -----; grava su bene Comune di Cassola Foglio 5 particella 29 subb. 3 - 8 per la quota di proprietà di 1/1;

Nota: nella Sezione D -Ulteriori informazioni risulta riportato il seguente testo: SI PRECISA CHE IL PIGNORAMENTO COLPISCE ANCHE LE PARTI COMUNI, PER LA QUOTA DI COMPROPRIETA' E LE PERTINENZE;

Nota: da un controllo effettuato dal custode, così come riportato nella Check List depositata, il verbale di pignoramento si riferisce alla procedura esecutiva RGE n. 26/2025 estinta in data 27/05/2025;

C) verbale di pignoramento immobili, trascritto a ----- in data ----- ai n.ri ----- RG/RP, verbale con data ----- n. ----- Rep. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza a favore di ----- nato il ----- a ---- (--) C.F. -----, contro ----- nata il ----- a ---- (--) C.F. ----- per la quota di proprietà di 1/2, ----- nato il ----- a ----- (--) C.F. ----- per la quota di proprietà di 1/2; grava su bene Comune di Cassola Foglio 5 particella 29 subb. 3 - 5 - 8 - 13 - 17;

Nota: nella Sezione D -Ulteriori informazioni risulta riportato il seguente testo: SI PRECISA CHE IL PIGNORAMENTO COLPISCE ANCHE LE PARTI COMUNI E LE PERTINENZE NON CENSITE;

ISCRIZIONI

A) in data ----- nn. ----- RG/RP – Ipoteca Giudiziale Sentenza di Condanna, atto del Giudice di Pace del ----- n. ----- Rep. a favore di ----- nato il ----- a ---- (--) C.F. -----, contro ----- nata il ----- a ---- (--) C.F. ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà; capitale € 6.566,04 oltre ad interessi e spese per un totale di € 15.000,00; grava su beni Comune di Cassola Foglio 5 particella 29 subb. 3 - 5 - 8 - 13;

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

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

9. SUOLO DEMANIALE

Quanto oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non sono noti pesi ed oneri.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il complesso immobiliare oggetto di procedura NON risulta costituito in condominio.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato del bene pignorato 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) 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”;*
- è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;
- 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 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.

12.2 Stima del valore di mercato

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, (“RESIDENZIALE” Abitazione unifamiliare completa di laboratorio, magazzino e corte esclusiva) 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”;

la “SEL”

comprende:

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

non comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

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

eseguite le opportune verifiche il sottoscritto esperto ha (Vedi All. 24);

- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”;
- indicato i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL e i sopracitati rapporti mercantili);
- definito i “prezzi marginali”;

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, dei prezzi corretti) utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative

estimabili/inestimabili, che il più probabile valore di mercato dei beni pignorati, con una superficie commerciale di circa mq. 359,60, risulta essere di circa:

€ 312.758,11 (diconsi Euro trecentododicimilasettecentocinquantotto/11)

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale di circa:

€ 869,74/mq (diconsi Euro ottocentosessantanove/74 a metro quadrato).

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Quindi, ricapitolando considerato che i costi da sostenere per la regolarizzazione delle U.I. oggetto di relazione dal punto di vista:

- catastale risultano stimati pari a circa € 1.500,00;
- edilizio risultano stimati pari a circa € 6.500,00;

eseguite le opportune detrazioni, il valore di mercato delle U.I. identificate con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 3 – 5 – 8 – 13 – 17 sarà pari a (€ 312.758,11 - € 1.500,00 - € 6.500,00) **€ 304.758,11 (diconsi Euro trecentoquattromilasettecentocinquantotto/11).**

Ora considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- 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):
 - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
 - nelle 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 dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato, propone al Giudice dell’Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il valore a base d’asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando, considerato/ta:

- che il valore di mercato stimato del bene pignorato (metodo MCA, dedotti gli oneri per le regolarizzazioni) risulta essere pari a circa € 304.758,11;
- la riduzione, proposta, del 15% che corrisponde ad $(€ 304.758,11 \times 0.15) = € 45.713,72$;

il **valore a base d’asta** del bene pignorato corrisponde a:

€ 304.758,11 - € 45.713,72 = € 259.044,39 arrotondato a:

€ 259.045,00 (diconsi Euro duecentocinquantanovemilazeroquarantacinque/00).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni oggetto di procedura, U.I. Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 3 – 5 – 8 – 13 -17, per quanto noto, risultano già essere stati trasferiti in passato. In particolare il precedente passaggio di proprietà è avvenuto attraverso atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bassano del Grappa in data -----, nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare, al prezzo di £ 265.000.000, pari ad € 136.861,79.

12.5 Giudizio di vendibilità

Valutando, oltre ad altro, le dimensioni dei beni oggetto di procedura; la destinazione; le condizioni manutentive così come la vicinanza, di questi, ai servizi in genere; le caratteristiche della zona, il sottoscritto esperto ritiene “buona” la possibilità di vendita delle U.I. oggetto di procedura, identificate con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 3 – 5 – 8 – 13 – 17.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento considera, sui beni oggetto di procedura, la quota del diritto di piena proprietà pari ad 1/1.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

Per la parte Esecutata, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Rossano Veneto (VI), sono stati richiesti opportuni Certificati, che l'Ente ha puntualmente fornito.

Dalla lettura degli stessi (Vedi All. 6) risulta che alla data di trascrizione del pignoramento (15/10/2025), così come all'attualità:

- la Signora ----- era ed è residente in Comune di ----- (--) in Via----- , --;
- il Signor ----- era ed è residente in Comune di ----- (--) in Via -----
-----.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Per la parte Esecutata è stato richiesto all'Ufficio Stato Civile del Comune di Rosà (VI) opportuno Certificato, che l'Ente ha puntualmente fornito.

Dalla lettura dello stesso (Vedi All. 6, Estratto per Riassunto di Atto di Matrimonio) risulta che i Signori - ----- e ----- si sono uniti in matrimonio in data----- --. Nel documento in questione non risulta riportata alcuna annotazione relativamente al regime patrimoniale scelto.

15. LOTTI

Trattasi di “Lotto Unico” che considera le U.I. identificate con Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 3 – 5 – 8 – 13 - 17.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Si segnalano/segnala:

- difformità catastali;
- difformità edilizie;
- che risulta trascritto in data ----- ai n.ri ----- un precedente pignoramento contro -----
- -----su una parte dei beni (subb. 3 – 8) oggetto della presente esecuzione. Da un controllo effettuato dal custode,

così come riportato all'interno della Check List depositata in PCT, risulta trattarsi della procedura RGE n. -----
-, estinta in data -----.

Cassola, li 04/05/2026

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

- 1 Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Terreni Comune di Cassola Fg. 5 particella 29**
- 2 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Comune di Cassola Fg. 5 particella 29**
- 3 Nota di Trascrizione dell' ----- n.ri ----- RG/RP Atto Giudiziario Decreto di Trasferimento completo di Titolo**
- 4 Estratto Wegis Comune di Cassola Fg. 5**
- 5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)**
- 6 Certificati Ufficio Anagrafe e Stato Civile Comune di Rosà/Rossano Veneto**
- 7 Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Fabbricati U.I. Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 3**
- 8 Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Fabbricati U.I. Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 5**
- 9 Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Fabbricati U.I. Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 8**
- 10 Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Fabbricati U.I. Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 13**
- 11 Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Fabbricati U.I. Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 17**
- 12 Planimetrie catastali U.I. Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 3 – 5 – 13**
- 13 Licenza Edilizia nr. 77/4541 del 06/10/1972 completa di grafici**
- 14 Autorizzazione Prot. n. 5464 del 30/11/1977**
- 15 Concessione Edilizia Prot. n. 4231 del 05/02/1980**
- 16 Permesso di Abitabilità n. 75/4541 del 27/11/1979**
- 17 Permesso di Abitabilità n. 77/4541 del 27/10/1980**
- 18 Concessione n. 152 del 09/10/1984 completa di grafici**
- 19 Concessione n. 104 del 13/05/1985 completa di grafici**
- 20 Concessione Edilizia n. 737 del 06/11/1987 completa di grafici**
- 21 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)**
- 22 Nota di Trascrizione del ----- n.ri ----- RG/RP Scrittura privata con sottoscrizione autenticata Convenzione Edilizia**
- 23 Convenzione Urbanistica per piano di Lottizzazione Atto Notaio ----- del ----- REP. n. -----**
- 24 Tabella, prospetti, dati, atti comparabili**
- 25 Grafici situazione reale/catastale U.I. Comune di Cassola Fg. 5 particella 29 subb. 3 – 5 – 13**

-
- 26 Grafici situazione reale/autorizzata U.I. Comune di Cassola Fg. 5 partic. 29 subb. 3 – 5 – 13**
27 Sovrapposizione MAPPA WEGIS/ORTOFOTO
Documentazione fotografica

Cassola, li 04/05/2026

L'esperto Incaricato
(firmato digitalmente)