



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 25/2025 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**



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.**

Esecutato: \_\_\_\_\_

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **07/10/2025**

Identificazione beni: Beni in Bassano del Grappa (VI), Via Romagna, 1C, sc. C int. 5  
Dati Catastali: NCEU, foglio 24°, p.lla 595, sub. 17 (A/3), sub.  
8 (C/6)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Bucco Simone** - Via Montello, 44 Marostica (VI)

Mail: [simone@simonebuccogeometra.eu](mailto:simone@simonebuccogeometra.eu) – tel: 0424/472076

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

Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel: 0444/953553

## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 25/2025, promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.** contro \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

**Giudice:** Dott.ssa Sonia Pantano

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 07/10/2025

**Esperto stimatore:** Geom. Bucco Simone

**Diritto pignorato** (pag. 8): piena proprietà per la quota di 1/1

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 8): nessuno

**Tipologia bene pignorato** (pag. 7): appartamento sviluppato al piano primo di un edificio condominiale a destinazione d'uso residenziale, completo di posto auto e cantina al piano interrato. Del posto auto va detto che ha dimensioni ridotte 2,00 ml X 4,40 ml.

L'unità è costituita da zona giorno con una piccola cucina, con accesso al disimpegno dove sono affacciati un bagno e due camere; la zona giorno è dotata di terrazzo. Al piano interrato poi si trovano un posto auto con la cantina che si apre direttamente nel posto auto, delimitato da segnaletica orizzontale. Al piano interrato si accede dall'esterno e non attraverso scale comuni interne.

La costruzione del fabbricato risale alla prima metà degli anni '70 e precisamente tra il 1972 ed il 1975.

Il complesso sorge a circa 2,5 Km dal centro del Comune di Bassano del Grappa, in zona residenziale periferica, in quartiere Rondò Brenta.

**Ubicazione** (pag. 7): Comune di Bassano del Grappa (VI), via Romagna n. 1C, scala C, int. 5

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 17): Comune Bassano del Grappa N.C.E.U., foglio 24° **mappale 595 sub. 17**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 70 mq, escluse aree scoperte 70 mq, rendita € 488,05, via Romagna n. 1C, piano S1-1, **mappale 595 sub. 8**, categoria C/6,

classe 4, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita € 44,42, via Romagna n. 3, piano S1.

**Metri quadri** (pag. 7): la superficie esterna lorda è pari a 78 mq (su più piani compresi posto auto e cantina).

**Stato di manutenzione** (pag. 7): discreto

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 18): I dati indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli indicati nella trascrizione, nonché a quelli riportati in visura catastale; vi è quindi corrispondenza tra gli stessi.

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 21): lo stato attuale è difforme sia alle planimetrie catastali che al progetto approvato. Per quanto concerne la situazione catastale le planimetrie vanno variate in quanto non presente il terrazzo oltremodo risultano con differenze le partizioni interne. Per quanto riguarda l'aspetto edilizio urbanistico le difformità individuate, rientrano nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis comma 2-bis. Tali tolleranze non costituiscono violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni, segnalazioni, con apposite dichiarazioni.

L'appartamento nel complesso può essere considerato conforme nonostante abbia necessità di presentazione di idonea pratica catastale per la rappresentazione corretta dello stesso.

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 31): il valore di mercato del bene è pari ad € 73.000,00

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 30): comparabile A compravendita del 24/10/2024 € 65.000,00, comparabile B compravendita del 25/03/2025 € 113.000,00, comparabile C compravendita del 27/04/2024 € 68.400,00.

**Valore di vendita forzata proposto** (32): € 126.000,00

**Valore debito:** € 77.638,97 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento, in aggiunta vi è l'intervento del condominio per spese condominiali insolute.

**Occupazione** (pag. 16): libero, le chiavi sono detenute dal custode giudiziario.

**Titolo di occupazione** (pag. 16): l'immobile è libero

**Oneri** (pag. 28): le unità sono inserite all'interno del condominio denominato "Romagna ABC" amministrato per il piano interrato da Amministrazioni Condominiali Giubilato come da verbale dell'assemblea del 23/06/2025 che ha sostituito Gestione Stabili e per il piano primo da Angiolina Strapazzon. Le spese medie fisse di gestione complessive tra piano interrato e piano primo sono pari a circa 680,00 € annui; risultano spese insolute per € 618,87 Non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria.

**APE** (pag. 16): l'Espero ha fatto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, l'immobile è risultato classificato in classe "F" con indice pari a 114,12 kWh/m<sup>2</sup>anno

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 33): vedasi cap. 16. Gli impianti da, una valutazione a vista, non sono a norma. Manca il generatore di calore.

**Lotti** (pag. 33): la presente è composta da lotto unico con unico bene immobile.

**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 solo 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 e le aree scoperte i perimetri edifici e 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 verrà 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; sarà 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 non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno 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 operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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.

---

## 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.....	8
3.3 Confini N-E-S-O .....	9
3.4 Descrizione dettagliata dei beni .....	9
3.5 Certificazione energetica.....	16
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	16
4.1 Possesso.....	16
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	17
5. ASPETTI CATASTALI.....	17
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	17
5.2 Intestatari catastali storici.....	17
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento .....	18
5.4 Giudizio di conformità catastale .....	18
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	21
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	21
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI .....	21
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità .....	21
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	22
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	26
7.4 Perimetro del “mandato” .....	27
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	28
8.1 Oneri e vincoli.....	28
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/08/2025) .....	28
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	29
9. SUOLO DEMANIALE.....	29
10. USO CIVICO O LIVELLO .....	29

---

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	29
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	29
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	30
12.1	Metodo di valutazione.....	30
12.2	Stima del valore di mercato.....	31
12.3	Determinazione del valore a base d'asta .....	32
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	33
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	33
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	33
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI.....	33
14.1	Dati e residenza dei debitori esecutati.....	33
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	33
15.	LOTTI .....	33
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	33
17.	ELENCO ALLEGATI .....	35



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 12/03/2025 il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° REV-IT/CNGeGL/2023/5 TEGoVA, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 20087, con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, veniva nominato Esperto nella presente procedura, dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sonia Pantano.

In data 19/03/2025 ricevevo comunicazione via pec dell'incarico disponendo il giuramento telematico entro 7 giorni ed il medesimo giorno provvedevo a depositare l'accettazione dell'incarico con giuramento telematico ed in data 19/03/2025 depositavo accettazione di incarico.

In data 06/04/2025 inviavo check list preliminare al custode giudiziario per il visto. In data 18/07/2025 mi perveniva check list con visto che depositavo in data 28/07/2025, inoltrando il documento depositato anche al Custode Giudiziario.

In data 02/05/2025 inoltravo richiesta di certificati anagrafici e di stato civile al Comune di Bassano del Grappa, nonché di accertamento per la presenza di contratti di locazione e/ o comodato all'Agenzia delle Entrate.

In data 02/05/2025, inviavo comunicazione di primo sopralluogo alle parti, fissandolo per il successivo 13/05/2025 alle ore 11:30, presso i luoghi oggetto della presente.

In data 13/05/2025 all'orario stabilito insieme al custode giudiziario, mi recavo presso i beni in esame senza però potervi accedere in quanto l'esecutato non presente. Dopo aver reperito alcune informazioni circa l'assenza da mesi dell'esecutato, il custode si attivava per l'accesso forzoso all'immobile.

In data 17/06/2025 inoltravo richiesta di accesso agli atti al Comune di Bassano del Grappa.

In data 26/06/2025 inoltravo richiesta di documentazione inerente gli oneri di natura condominiale.

In data 27/06/2025 eseguivo secondo sopralluogo presso i beni in esame, accedendo agli stessi, eseguendo rilievo delle dimensioni dei locali per la verifica edilizio urbanistica e catastale, nonché documentazione fotografica.

Nei giorni successivi eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Bassano del Grappa e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

La presente procedura esecutiva è relativa ad un appartamento sviluppato al piano primo di un edificio condominiale a destinazione d'uso residenziale, completo di posto auto e cantina al piano interrato. Del posto auto va detto che ha dimensioni ridotte pari a 2,00 ml X 4,40 ml.

L'immobile è sito in via Romagna n. 1C, scala C, int. 5, nel Comune di Bassano del Grappa (VI).

L'unità è costituita da zona giorno con una piccola cucina, con accesso al disimpegno dove sono affacciati un bagno e due camere; la zona giorno è dotata di terrazzo. Al piano interrato poi si trovano un posto auto con la

cantina che si apre direttamente nel posto auto, delimitato da segnaletica orizzontale. Al piano interrato si accede dall'esterno e non attraverso scale comuni interne.

La costruzione del fabbricato risale alla prima metà degli anni '70 e precisamente tra il 1972 ed il 1975.

La superficie esterna lorda (su più piani compresi posto auto e cantina) è pari a 78 mq.

Il complesso sorge a circa 2,5 Km dal centro del Comune di Bassano del Grappa, in zona residenziale periferica, in quartiere Rondò Brenta.

Si tratta di una zona completa dei servizi principali di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

L'esecutato, detiene la piena proprietà per la quota di 1/1 delle unità oggetto di pignoramento e la situazione è confermata sia negli atti di provenienza che nelle visure catastali.

In riferimento ai beni oggetto di esecuzione ed alla sua corrispondenza con i dati catastali, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati:

- Comune di Bassano del Grappa, N.C.E.U., **foglio 24° mappale 595 sub. 17**, categoria A/3. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Bassano del Grappa, N.C.E.U., **foglio 24° mappale 595 sub. 8**, categoria C/6. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.

Presa cognizione dello stato dei luoghi, della conformazione degli immobili, della loro situazione catastale e valutata la commerciabilità degli stessi, il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che i beni debbano essere venduti in un unico lotto.

#### **Lotto unico:**

appartamento sviluppato al piano primo di un edificio condominiale a destinazione d'uso residenziale, completo di cantina e posto auto al piano interrato. Del posto auto va detto che ha dimensioni ridotte pari a 2,00 ml X 4,40 ml.

L'immobile è sito in via Romagna n. 1C, scala C, int. 5, nel Comune di Bassano del Grappa (VI).

L'unità è costituita da zona giorno con una piccola cucina, con accesso al disimpegno dove sono affacciati un bagno e due camere; la zona giorno è dotata di terrazzo. Al piano interrato poi si trovano un posto auto con la cantina che si apre direttamente nel posto auto, delimitato quest'ultimo da sola segnaletica orizzontale. Al piano interrato si accede dall'esterno e non attraverso scale comuni interne.

La costruzione del fabbricato risale alla prima metà degli anni '70 e precisamente tra il 1972 ed il 1975.

La superficie esterna lorda (su più piani compresi posto auto e cantina) è pari a 78 mq.

Il complesso sorge a circa 2,5 Km dal centro del Comune di Bassano del Grappa, in zona residenziale periferica, in quartiere Rondò Brenta.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Bassano del Grappa, foglio 24° mappale 595 subb. 17 e 8. Nella vendita sono comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni del condominio.

L'appartamento confina a nord e ad est con l'esterno a sud con altra unità immobiliare e ad ovest con il vano scala comune, salvo più precisi.

La cantina confina a nord con altra cantina, ad est e a sud con l'esterno e ad ovest con il posto auto sub. 8, salvo più precisi.

Il posto auto confina a nord con altro posto auto, ad est con la cantina sub. 17, a sud con l'esterno e ad ovest con l'area di manovra comune, salvo più precisi.

Il mappale 595 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 594, 545 e 594, salvo più precisi.

### 3.3 Confini N-E-S-O

L'appartamento confina a nord e ad est con l'esterno a sud con altra unità immobiliare e ad ovest con il vano scala comune, salvo più precisi.

La cantina confina a nord con altra cantina, ad est e a sud con l'esterno e ad ovest con il posto auto sub. 8, salvo più precisi.

Il posto auto confina a nord con altro posto auto, ad est con la cantina sub. 17, a sud con l'esterno e ad ovest con l'area di manovra comune, salvo più precisi.

Il mappale 595 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 594, 545 e 594, salvo più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

#### Servizi.

L'edificio in cui sono site le unità oggetto della presente relazione è ubicato in Comune di Bassano del Grappa a circa 2,5 Km ad ovest dal centro del Comune. Nel complesso il Comune è dotato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si tratta di un Comune di grandi dimensioni sviluppato in parte su area pianeggiante ed in parte collinare, posto nell'area pedemontana, ben collegato alla provincia.

Il Comune di Bassano del Grappa offre tutti i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, banche, poste, municipio, parchi giochi, asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado e secondo grado, bar, ristoranti, pizzerie, palestra, campo di calcio, tennis, piscina, cinema/teatro, ecc. ed è presente anche l'ospedale.

Molti dei servizi sono a brevissima distanza dall'edificio in cui sono site le unità in esame in quanto presenti all'interno del quartiere stesso.

#### Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con fermata a poche centinaia di metri dal condominio in esame; trattasi di linea extra urbana che collega il Comune ai comuni limitrofi ed alle province limitrofe. La stazione ferroviaria dista a circa 4 Km dall'immobile in esame.

La zona in cui sorge l'immobile dista circa 4,5 Km dal casello autostradale di Bassano Ovest della nuova SPV Pedemontana.

Nel complesso la zona è ben collegata al contesto.

#### Qualità e rating interno immobile.

L'unità oggetto della presente si inserisce in un edificio condominiale residenziale costruito nella prima metà degli anni '70 con tipologia costruttiva e finiture tipiche del periodo, in una zona periferica del comune ed in particolare all'interno di un quartiere sviluppato nel medesimo periodo con edifici condominiali simili tra loro.

L'unità si affaccia sui lati nord ed est, mentre per le rimanenti porzioni è in aderenza ad altre unità ed alle parti comuni, ed ogni vano è dotato di forometrie per il corretto apporto di aerazione ed illuminazione naturale salvo la cucina.

L'edificio è complessivamente sviluppato su tre piani fuori terra ed un piano interrato, l'accesso avviene dal lato nord, da un marciapiedi che dal fabbricato si collega alla pubblica via che scorre sul lato ovest del condominio. La strada antistante è una strada a servizio del quartiere.

Esternamente l'edificio si presenta in condizioni di manutenzione discrete, come all'interno.

Nel complesso l'esposizione e la panoramicità sono discrete, la luminosità è buona, gli impianti sono stati oggetto della normale manutenzione dal momento di costruzione e necessitano di verifiche circa la rispondenza alle normative vigenti, i servizi sono discreti.

L'immobile nel complesso è in condizioni di manutenzione discrete.

#### Strutture dell'immobile.

In riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, l'Esperto fa riferimento a quanto rilevabile nello stato di fatto ed a quanto rilevato durante il sopralluogo, limitatamente alle unità oggetto di pignoramento.

L'edificio è costituito da murature portanti e perimetrali per lo più realizzate con tutta probabilità in doppio blocco di laterizio con intercapedine d'aria centrale per le parti fuori terra ed in calcestruzzo armato per le parti interrate, con un complesso di pilastri e travi di calcestruzzo armato. I solai interpiano sono stati realizzati in laterocemento. Le cornici di gronda sono in laterocemento.

Le scale interne sono state eseguite con struttura in calcestruzzo armato e rivestite in marmo con parapetti in ferro battuto. I terrazzi esterni sono stati eseguiti con parapetti e solette in cemento armato.

La copertura è del tipo a padiglione.

#### Elementi di finitura.

Per quanto concerne le finiture dell'unità oggetto della presente, trattasi di finiture tipiche del periodo di costruzione e della destinazione d'uso dell'immobile.

Per l'appartamento in esame abbiamo pavimentazione in piastrelle ceramiche su tutti i vani, di tipologia diversa tra zona giorno, camere e bagno. I rivestimenti di cucina e bagno sono anch'essi in piastrelle ceramiche.

I serramenti a chiusura dei fori porta e finestra esterni sono di tipologie diverse, da serramenti in PVC completi di vetrocamera, a serramenti in legno con vetro monostrato a doppi serramenti in legno con vetri monostrato, tutti i completi di avvolgibili in PVC.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile.

Soglie e davanzali sono in marmo.

I terrazzi esterni hanno pavimentazione in piastrelle monocottura con parapetto in muretto di calcestruzzo.

Il posto auto e la cantina presentano pavimentazione in calcestruzzo tirato al quarzo con serramenti in alluminio e vetro monostrato verso l'esterno e porta intera anch'essa in alluminio.

Il portone carraio di accesso al piano interrato è del tipo automatizzato in alluminio ed è in alluminio anche la porta di accesso pedonale allo stesso piano.

Le aree esterne sono per lo più lasciate a verde con percorsi pedonali pavimentati in porfido.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile.

#### Impianti.

Gli impianti sono del tipo sotto traccia eseguiti al momento della costruzione dell'immobile ed oggetto della normale manutenzione ordinaria negli anni successivi. Sono presenti l'impianto elettrico, idrotermosanitario, di condizionamento e videocitofonico.

L'edificio è allacciato all'energia elettrica, all'acquedotto comunale, al gas metano ed alla pubblica fognatura.

L'appartamento è sprovvisto di riscaldamento in quanto la caldaia non è presente ma sono presenti termosifoni.

Con tutta probabilità il riscaldamento avveniva con stufe in quanto sono presenti le predisposizioni, ma non è dato sapere con certezza non essendo presente nessuno all'interno dell'appartamento al momento del sopralluogo.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un bollitore elettrico.

Gli impianti da una prima verifica visiva non rispondono alla normativa vigente.

Per i vani al piano interrato è presente l'impianto elettrico.

L'edificio non è dotato di ascensore comune.

#### Descrizione dettagliata.

Le unità oggetto di pignoramento sono site all'interno di un edificio condominiale a destinazione d'uso residenziale, costruito in un'area dove sono presenti altri fabbricati simili edificati nel medesimo periodo.

Si tratta di un edificio che rappresenta la tipicità degli stabili edificati all'inizio degli anni '70, sviluppato su tre piani fuori terra ed un piano interrato, con prospetti semplici, forometrie inserite in modo armonioso, allineate tra i piani.

Il lotto è delimitato da recinzione con accesso pedonale sul lato ovest e ricomprende più fabbricati, con marciapiedi che costeggia la pubblica via. L'accesso avviene da un cancello pedonale ad apertura automatizzata.

L'accesso carraio al piano interrato avviene invece da uno scivolo comune con portone anch'esso ad apertura automatizzata presente sul lato sud degli edifici e da una scala comune esterna presente invece sul lato nord.

Dall'accesso pedonale vi è un percorso pavimentato che conduce all'ingresso comune costituito da una vano scala.

L'appartamento si trova al piano primo ed è costituito da una zona giorno (soggiorno pranzo) della superficie pari a circa 20 mq, con cucina di circa 5 mq e con terrazzo di circa 6 mq, dalla zona giorno si passa poi ad un disimpegno di circa 3 mq su cui si affaccia un bagno di circa 5 mq e due camere rispettivamente di circa 16 e 9 mq; tutti i vani hanno altezza pari a 2,70 ml.

I vani hanno forma regolare, rispettano le dimensioni minime necessarie e sono dotati di forometrie che consentono il giusto rapporto di superficie finestrata apribile e illuminazione diretta naturale, ad esclusione della cucina.

Al piano interrato, al quale si accede esternamente, è presente un posto auto della superficie pari a circa 9 mq con una cantina che si affaccia direttamente sullo stesso, avente superficie di circa 2 mq; l'altezza è pari a 2,50 ml.

Nell'autorimessa vi è spazio per un solo autoveicolo di piccole dimensioni (posto auto 2,00 ml X 4,40 ml).

Lo stato di conservazione dell'unità è discreto, ma va segnalata la mancanza di generatore di calore (caldaia o stufa).

Si rimanda alla visione della documentazione fotografica di cui all'allegato n. 2 alla presente, nonché alle planimetrie di cui all'allegato n. 3 alla presente.

Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le "due fonti" sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), dalla sovrapposizione si evince che la sagoma dell'intero fabbricato e del lotto catastale corrispondono con un buon grado di approssimazione all'ortofoto (vedasi allegato n. 4 alla presente).

Anno: 2015 - Ortofoto



Questo documento NON ha valore legale.

BCCSMN73C2DE970N - de4f081a-cd7e8-4335-8c47-68985174438d

**Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.**

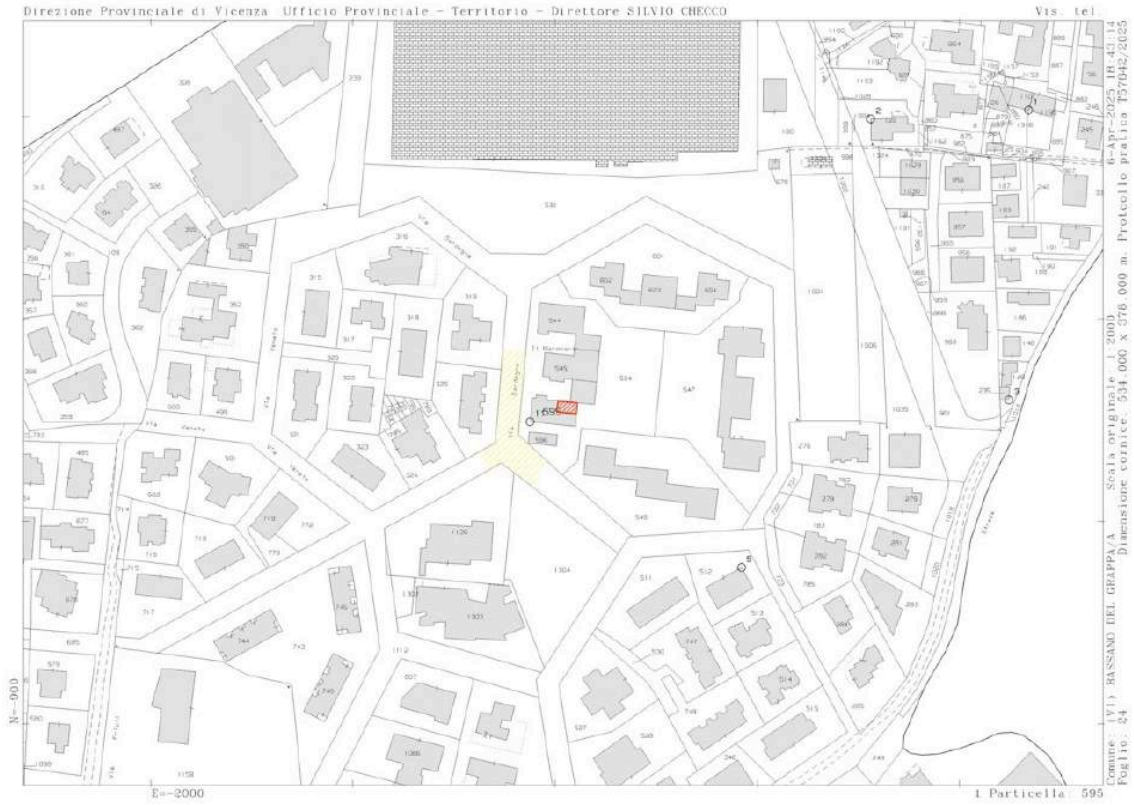


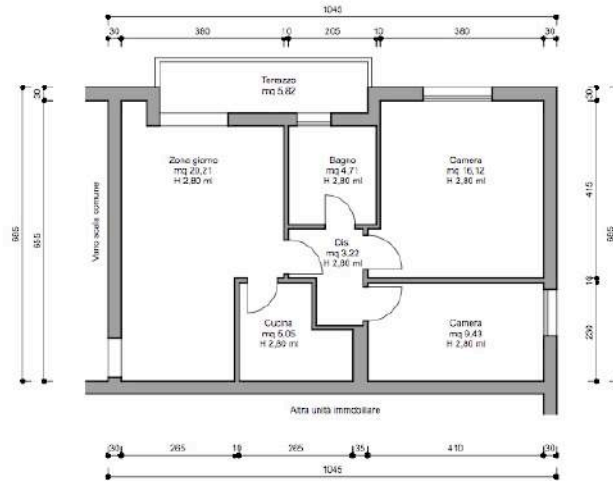
Figura 2. Estratto mappa catastale.



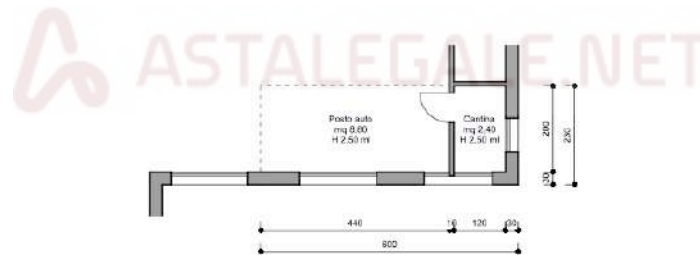
**RILIEVO DELLO STATO ATTUALE**



**PIANTA PIANO PRIMO**  
Scala 1:100



**PIANTA PIANO INTERRATO**  
Scala 1:100



**Figura 3. Planimetria immobili.**

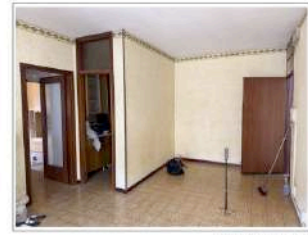


CONO VISUALE N° 1

MANIPOLAZIONE CON FOTOCAMERA DIGITALE E INQUADRIUTE CON SOFTWARE LUMIX



CONO VISUALE N° 3



CONO VISUALE N° 4

MANIPOLAZIONE CON FOTOCAMERA DIGITALE E INQUADRIUTE CON SOFTWARE LUMIX



CONO VISUALE N° 2



CONO VISUALE N° 5

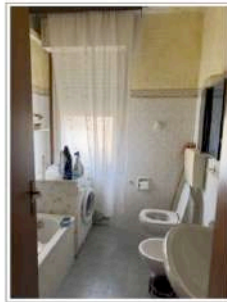


CONO VISUALE N° 6

ASTALEGALE.NET

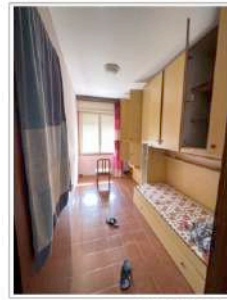


CONO VISUALE N° 7

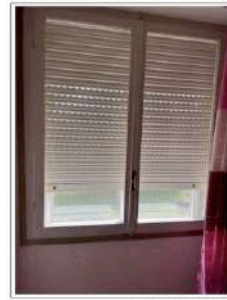


CONO VISUALE N° 8

MANIPOLAZIONE CON FOTOCAMERA DIGITALE E INQUADRIUTE CON SOFTWARE LUMIX



CONO VISUALE N° 11

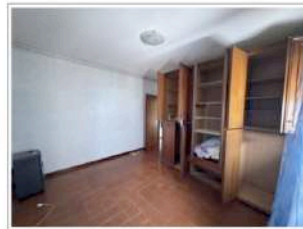


CONO VISUALE N° 12

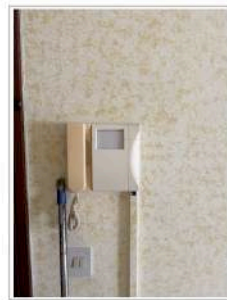
MANIPOLAZIONE CON FOTOCAMERA DIGITALE E INQUADRIUTE CON SOFTWARE LUMIX



CONO VISUALE N° 9



CONO VISUALE N° 10



CONO VISUALE N° 13



CONO VISUALE N° 14



ASTALEGALE.NET  
**Figura 4. Foto immobile.**

### 3.5 Certificazione energetica

Per quanto concerne la certificazione energetica l'esecutato non hanno fornito l'Attestato di Prestazione Energetica e conseguentemente l'Esperto ha provveduto a redigerlo. Come indicato nella descrizione l'unità è sprovvista di generatore di calore, è quindi stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica simulato da cui risulta che l'unità oggetto di esecuzione è in classe energetica "F" con indice pari a 114,12 kWh/m<sup>2</sup>anno (vedasi attestato riportato all'allegato n. 1). L'APE redatto ha validità di 10 anni fino al 13/08/2035 salvo modifiche all'involucro dell'unità o agli impianti.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 25/08/2025 l'unità di cui alla presente è in proprietà per la quota di 1/1 al Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_.

Durante il sopralluogo è emerso che l'appartamento non è abitato e le chiavi sono ora in possesso del Custode Giudiziario che ne ha sostituito la serratura. Dalle informazioni fornite, l'esecutato si è trasferito all'estero.

L'Esperto ha anche inoltrato richiesta di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati sull'unità, all'Agenzia delle Entrate, ed è pervenuta risposta negativa dall'ufficio di Bassano del Grappa. La documentazione è riportata all'allegato n. 10 alla presente.

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

L'immobile è attualmente libero.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

In riferimento alla situazione catastale attuale degli immobili oggetto di pignoramento, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati (vedasi allegato n. 4 alla presente):

- Comune di Bassano del Grappa N.C.E.U., foglio 24° **mappale 595 sub. 17**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 70 mq, escluse aree scoperte 70 mq, rendita € 488,05, via Romagna n. 1C, piano S1-1.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da variazione per modifica identificativo del 06/12/2006 pratica n. VI0286082 per allineamento mappe (eliminata la sez. E foglio 5) ed ancor prima dall'impianto meccanografico del 30/06/1987; successivamente non sono intervenute modifiche ai dati identificativi catastali.

Il mappale 595 risulta essere ente urbano di 430 mq a seguito di frazionamento del 02/01/1975 in atti dal 16/11/1996 (n.7.2/1975), e deriva dai precedenti mappali 546, 547 e dall'originario mappale 40, quest'ultimo presente fin dall'impianto meccanografico del 31/01/1972.

- Comune di Bassano del Grappa N.C.E.U., foglio 24° **mappale 595 sub. 8**, categoria C/6, classe 4, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita € 44,42, via Romagna n. 3, piano S1.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da variazione per modifica identificativo del 06/12/2006 pratica n. VI0286082 per allineamento mappe (eliminata la sez. E foglio 5) ed ancor prima dall'impianto meccanografico del 30/06/1987; successivamente non sono intervenute modifiche ai dati identificativi catastali.

Il mappale 595 risulta essere ente urbano di 430 mq a seguito di frazionamento del 02/01/1975 in atti dal 16/11/1996 (n.7.2/1975), e deriva dai precedenti mappali 546, 547 e dall'originario mappale 40, quest'ultimo presente fin dall'impianto meccanografico del 31/01/1972.

### 5.2 Intestatari catastali storici

Le unità oggetto della presente, catastalmente hanno avuto le seguenti intestazioni:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.
- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.
- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.
- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.
- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.
- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.
- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.
- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli indicati nella trascrizione, nonché a quelli riportati in visura catastale; vi è quindi corrispondenza tra gli stessi.

Per quanto concerne l'atto di provenienza, sono state acquistate le unità come da pignoramento e trascrizione dello stesso, salvo che nell'atto di provenienza erano indicate quale sezione E, foglio 5. È stata poi eseguita variazione con eliminazione delle sezioni.

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

In riferimento alla situazione catastale l'Esperto ha eseguito un rilievo dello stato attuale, ed è stata eseguita successivamente la sovrapposizione con le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza.

Le planimetrie catastali approvate e depositate non corrispondono allo stato attuale del bene in particolare nell'appartamento non è rappresentato il terrazzo e vi sono alcune discrasie interne sul posizionamento di pareti e porte. Al piano interrato sono presenti alcune imprecisioni sul posizionamento delle pareti.

Si ritiene quindi necessario, nel caso di vendita al di fuori del procedimento esecutivo, di procedere alla regolarizzazione delle planimetrie mediante presentazione di variazione catastale docfa, con corretta rappresentazione planimetrica. Il costo per procedere a tale operazione viene stimato in € 1.500,00 compresi diritti, spese tecniche IVA e Cassa Previdenziale.

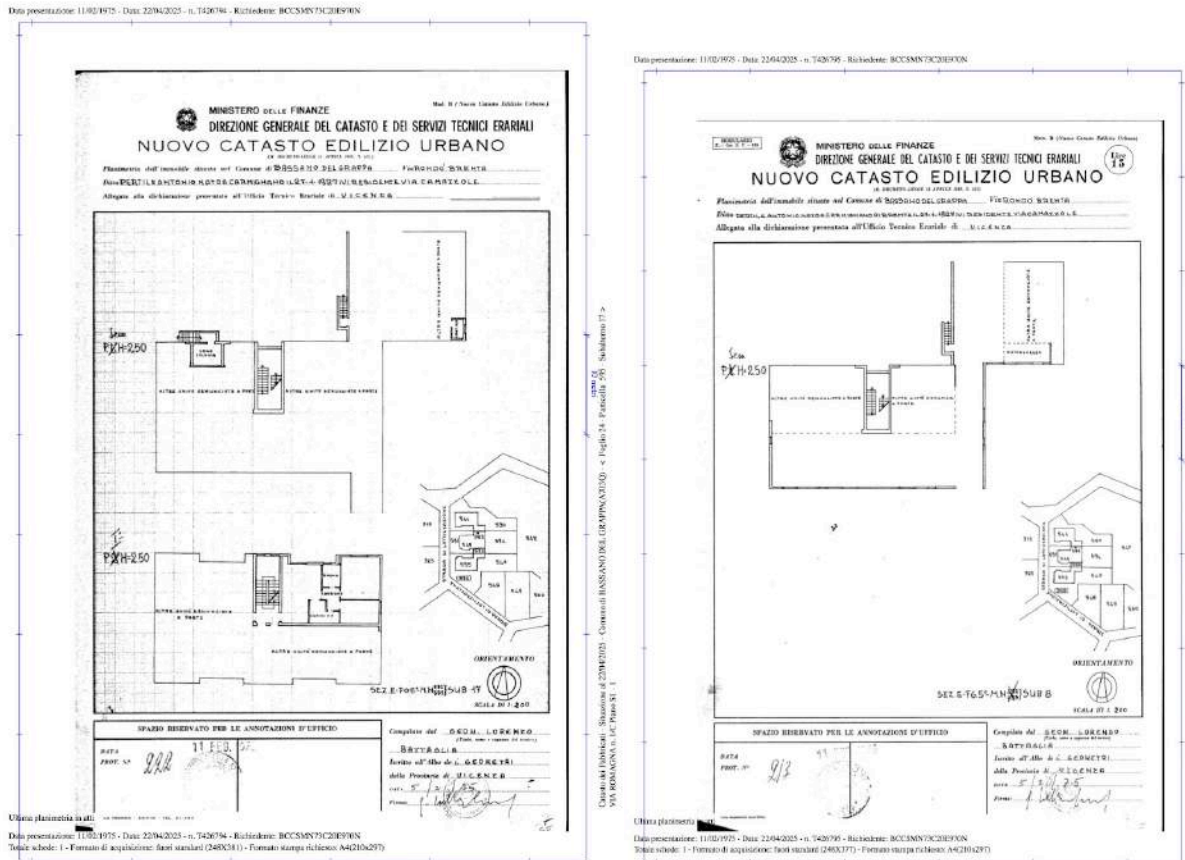


Figura 5. Planimetrie catastali dei beni.

Elaborato non presente in banca dati.

Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

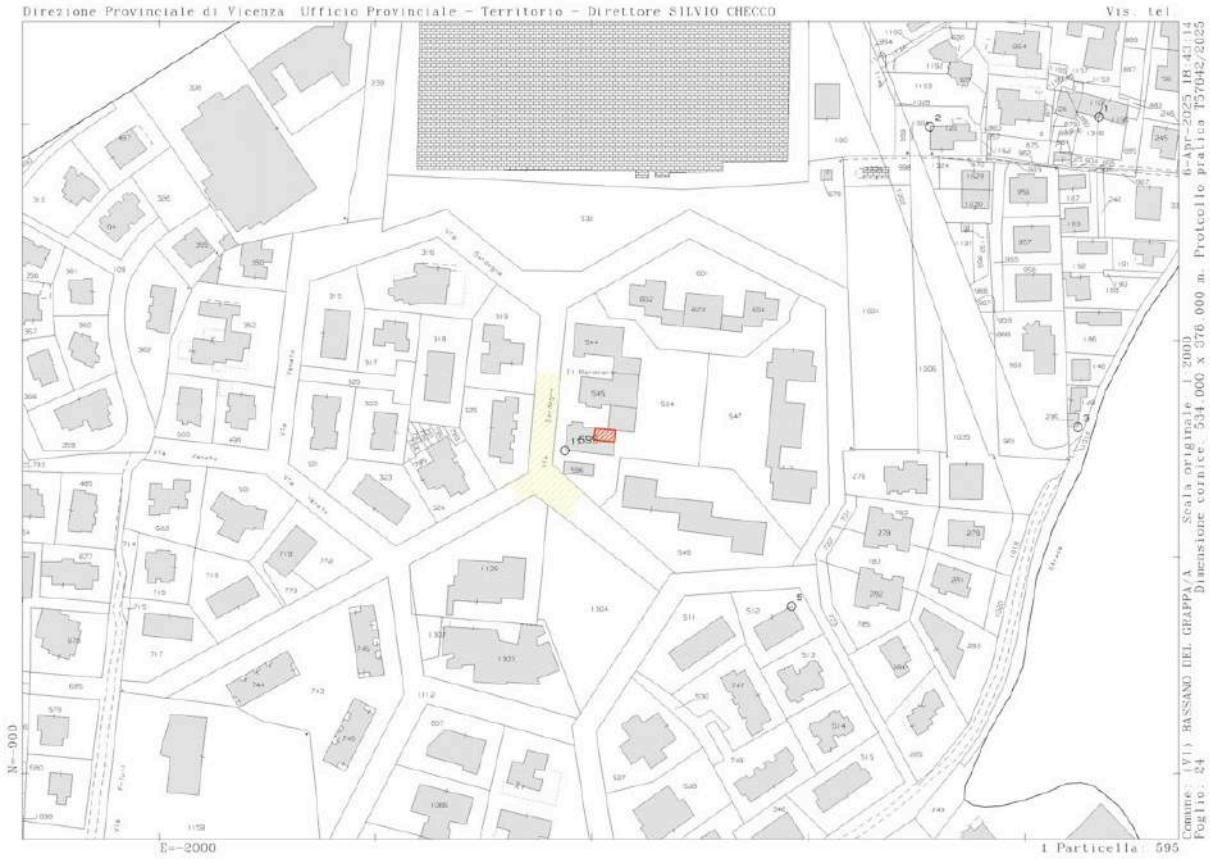


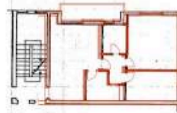
Figura 7. Estratto mappa catastale



**SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE  
E PLANIMETRIE CATASTALI**



PIANTA PIANO PRIMO - SUB. 17  
Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO - SUB. 17  
Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO - SUB. 8  
Scala 1:200

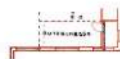


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Le unità oggetto della presente nel ventennio si sono trasmesse come segue.

- Con atto di compravendita rep. 124.322, del 09/04/2003, trascritto a Bassano del Grappa il 24/04/2003 R.G. 4485 R.P. 3133, \_\_\_\_\_, vendeva le unità oggetto della presente a \_\_\_\_\_, che acquista la piena proprietà per 1/1.
- Con denuncia di Successione in morte di \_\_\_\_\_, avvenuta il 09/02/2005 e registrata all'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa il 17/08/2005 al n. 383 vol. 2005 e trascritta a Bassano del Grappa il 27/08/2005 R.G. 9804 R.P. 6431, la proprietà delle unità oggetto della presente passava ai Sig.ri \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.  
Risulta trascrizione a Bassano del Grappa di accettazione di eredità in data 05/05/2025 R.G. 3974 R.P. 2948 con atto del Notaio Rossi Elisabetta di Bassano del Grappa in data 21/10/2005 rep. 8.191 racc. 4.201 a favore dei Sig.ri \_\_\_\_\_ sopra riportati e contro \_\_\_\_\_.
- Con atto di compravendita rep. 8.191, racc. 4.201, del 21/10/2005, trascritto a Bassano del Grappa il 29/11/2005 R.G. 11913 R.P. 7709, \_\_\_\_\_, vendevano le unità oggetto della presente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, che acquista la piena proprietà per 1/1.

Ai fini della completezza sulla proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, si precisa che sono comprese le quote millesimali sia sulle parti comuni condominiali dell'edificio, sia sulle aree esterne contraddistinte da altra particella, così come riportato nell'atto di provenienza.

All'allegato n. 5 alla presente si riporta la copia degli atti di provenienza.

## 7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa e per quanto concerne l'immobile e le unità oggetto della presente sono state fornite e reperite le seguenti pratiche (vedasi allegato n. 7 alla presente).

- Autorizzazione Edilizia n. 8284 del 06/10/1972 rilasciata a \_\_\_\_\_ per costruire un fabbricato ad uso abitazione in lottizzazione "Rondò Brenta".

- 
- Certificato di Abitabilità n. 9612/74 del 05/02/1975 rilasciato a \_\_\_\_\_.

## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

L'accertamento di conformità viene eseguito limitatamente alle unità oggetto di esecuzione, escluse quindi le altre parti di immobile/condominiale.

Il sottoscritto ha eseguito rilievo delle unità e le ha poi sovrapposte con gli elaborati di progetto approvato di dell'Autorizzazione Edilizia rilasciata nel 1972.

Dalla sovrapposizione si evincono alcune differenze sulle partizioni interne e prospettiche, nonché delle lievi differenze sulla sagoma.

Le difformità individuate, rientrano nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis comma 2-bis. Tali tolleranze non costituiscono violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni, segnalazioni, con apposite dichiarazioni.

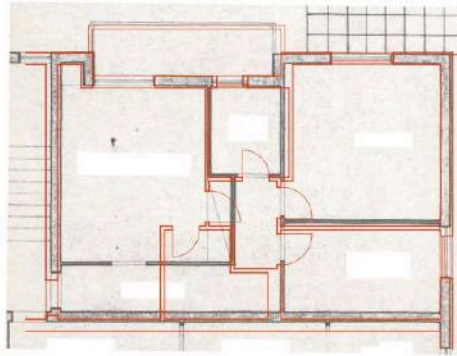
L'appartamento nel complesso può essere considerato conforme nonostante abbia necessità di presentazione di idonea pratica per la rappresentazione corretta dello stesso.



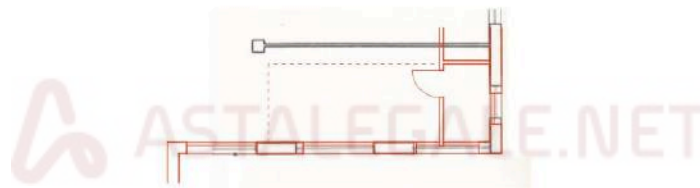
**SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE  
E PROGETTO APPROVATO**



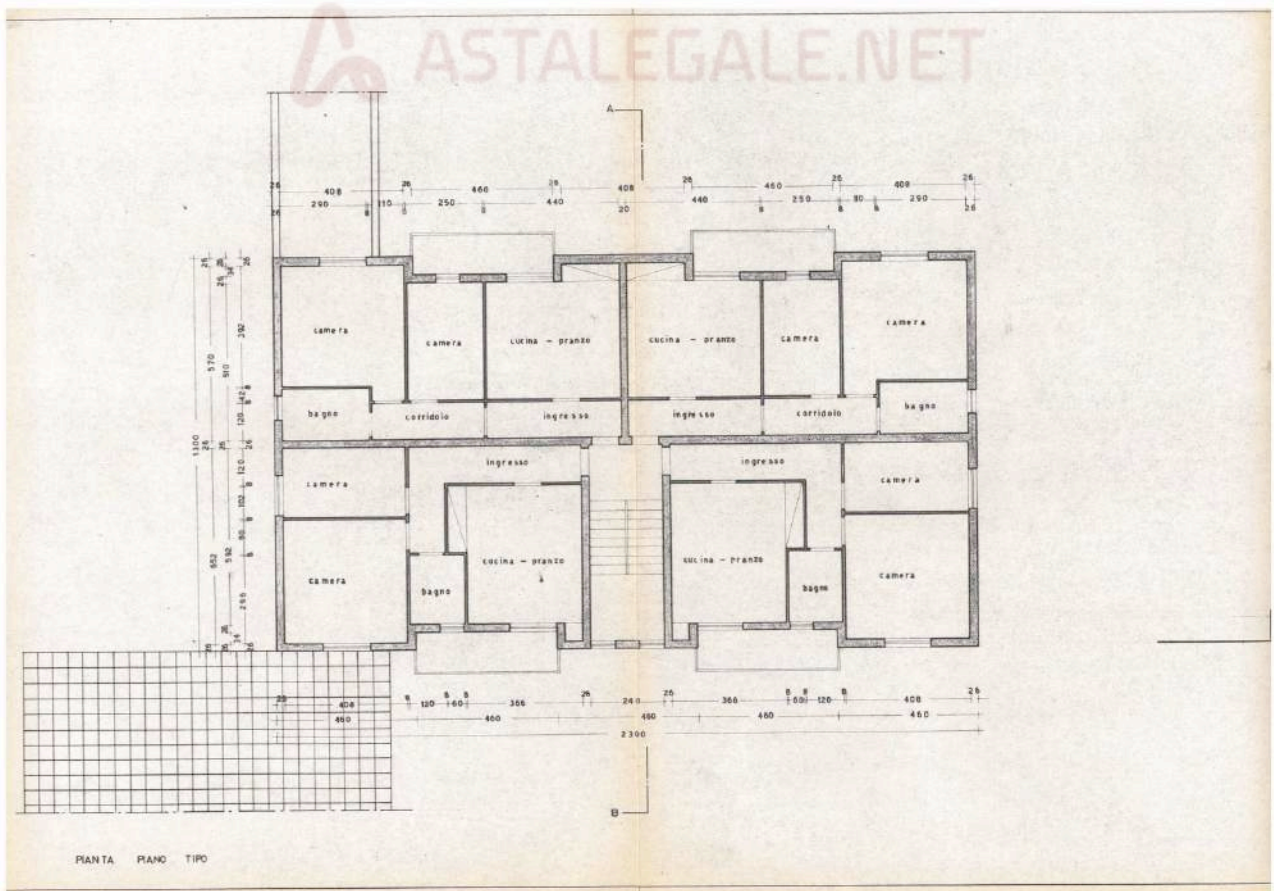
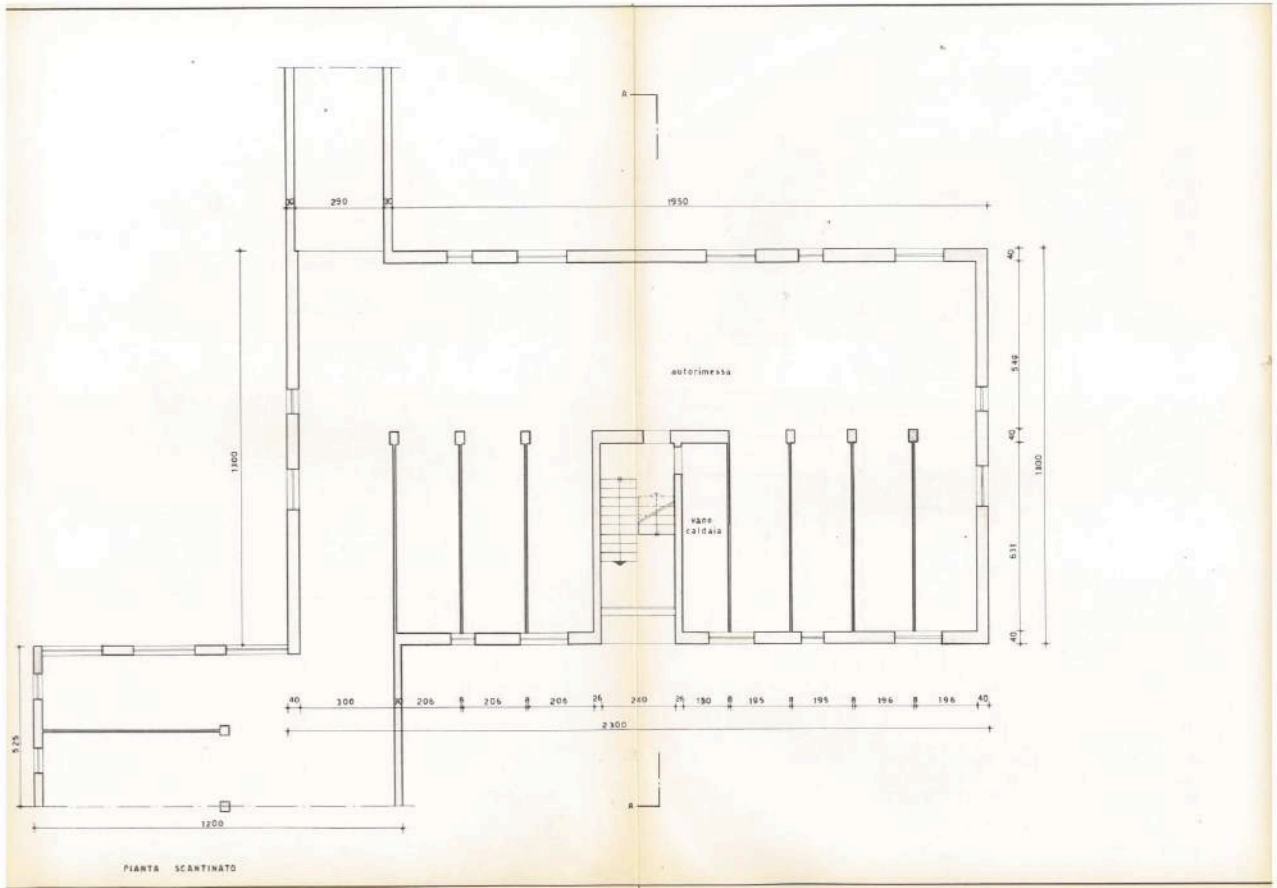
**PIANTA PIANO PRIMO**  
Scala 1:100

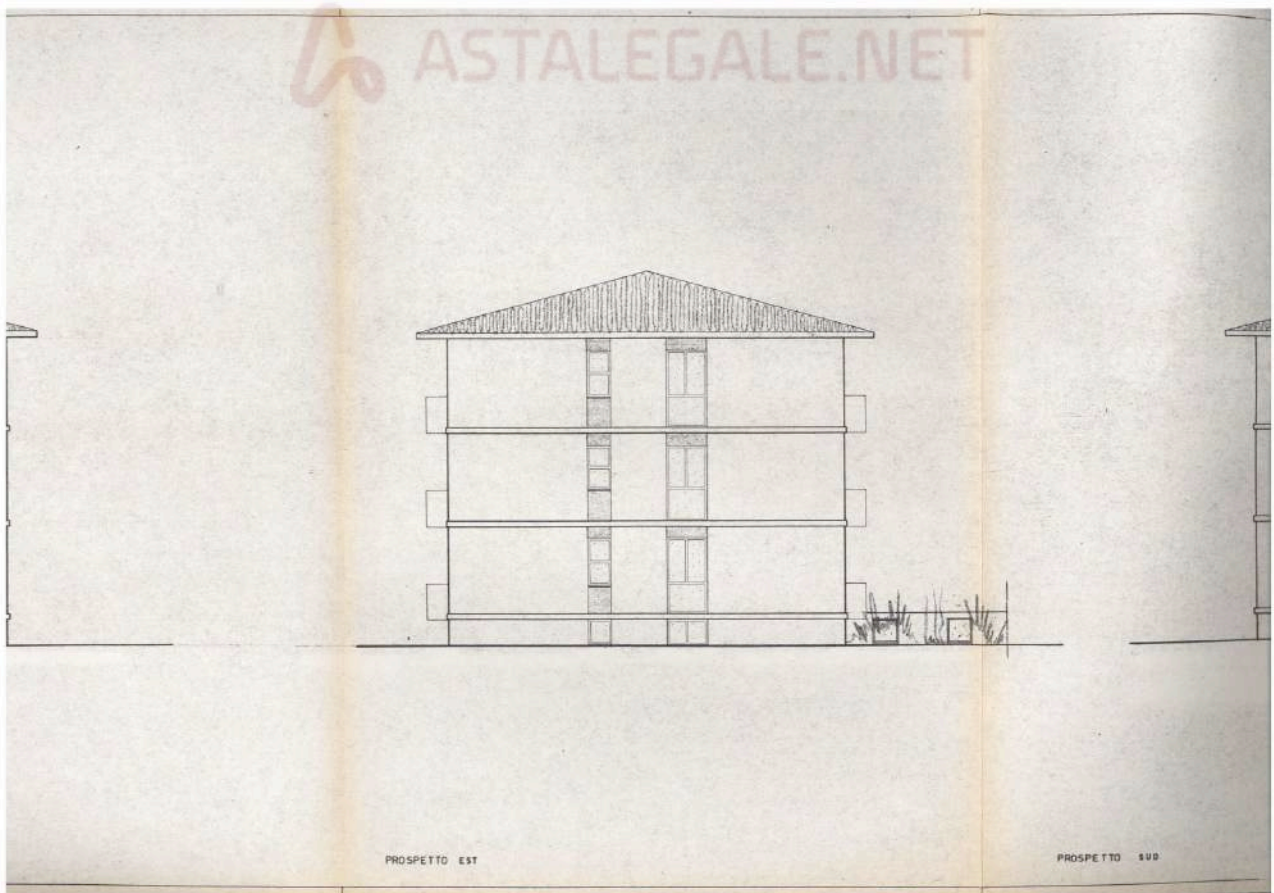
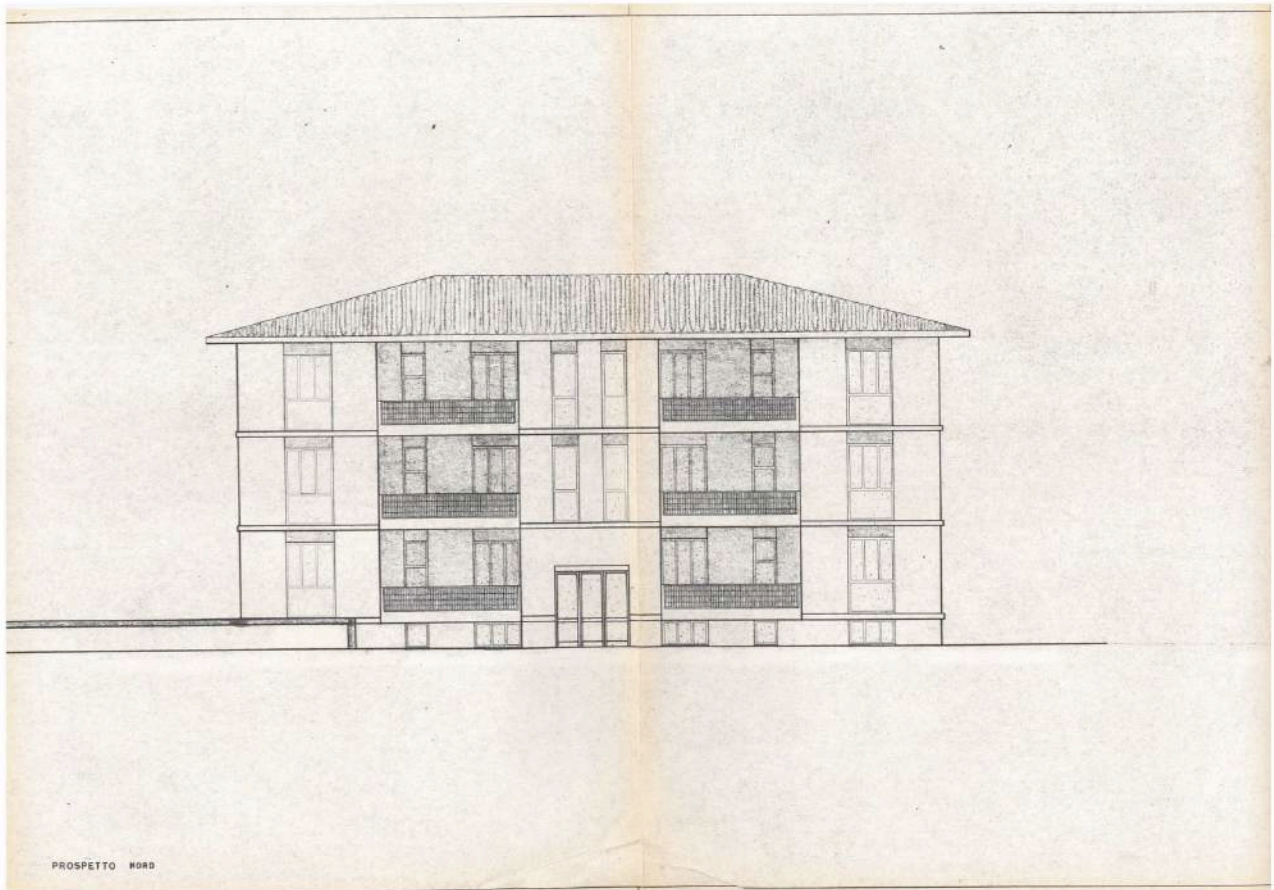


**PIANTA PIANO INTERRATO**  
Scala 1:100



**Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.**





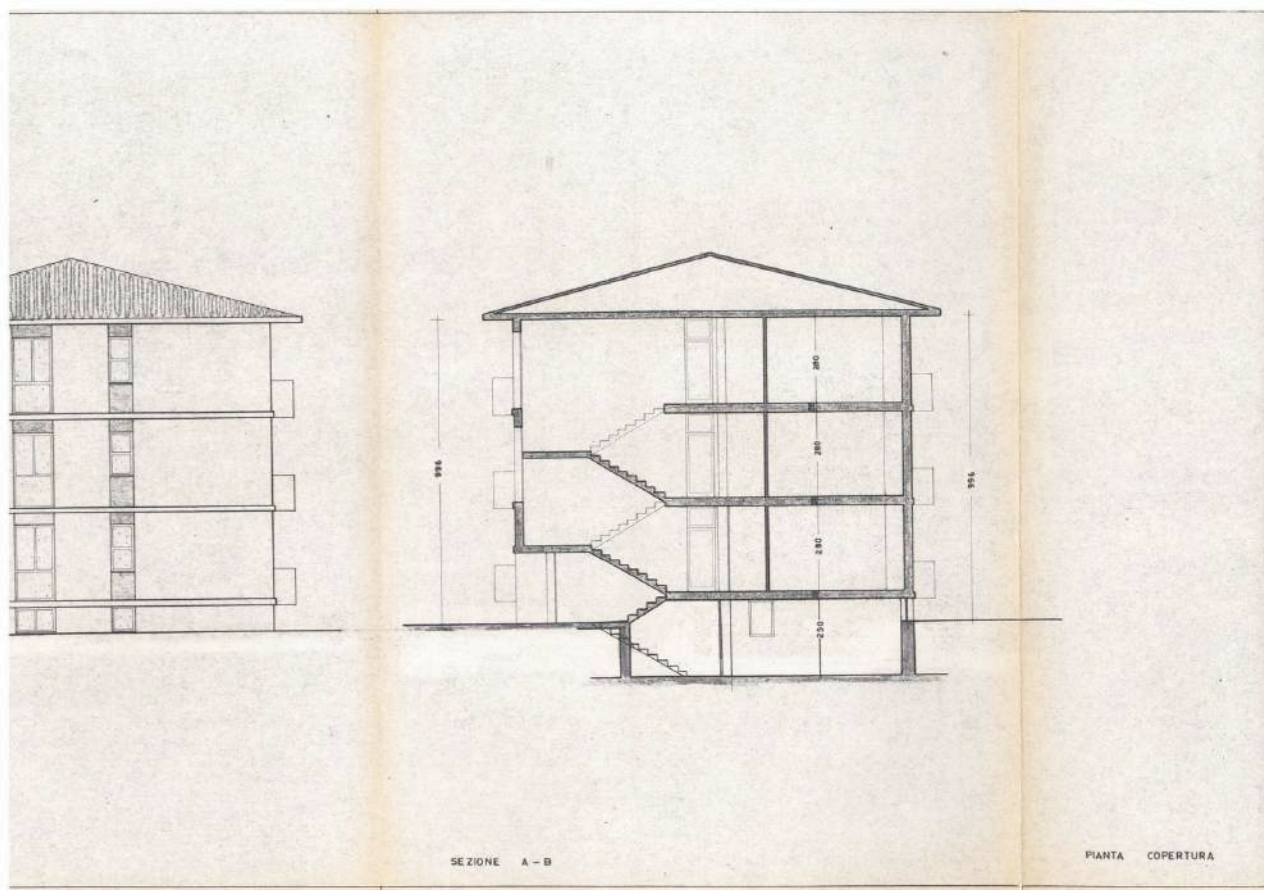


Figura 10. Stato approvato.

### 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Secondo quanto precisato al paragrafo precedente l'unità pur non essendo perfettamente conforme non necessita di sanatoria bensì di una pratica per la corretta rappresentazione della stessa, che potrebbe essere concomitante ad altra pratica di manutenzione delle unità stesse.

Tuttavia si ritiene di considerare un compenso per tale "regolarizzazione" comprensivo di diritti, eventuali sanzioni, spese tecniche IVA e Cassa Previdenziale per un totale complessivo pari a € 3.500,00.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, trattandosi di fabbricato, l'Esperto non ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica; allo stato attuale, nel Comune di Bassano del Grappa, è presente il Piano degli Interventi vigente secondo cui l'immobile in questione ricade all'interno della zona "R/756" ovvero zona residenziale a intervento edilizio diretto. Comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona di interesse architettonico ambientale, per le quali il P.I. prevede il completamento dell'edificazione e la eventuale ristrutturazione o sostituzione dei singoli edifici.

Nel caso in esame l'unità oggetto della presente può essere sottoposta a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione. Negli edifici esistenti, sono ammesse anche altre destinazioni, salvo reperimento degli standard, che siano compatibili con la destinazione residenziale.

Si rimanda alla visione delle Norme del Piano degli interventi e della documentazione riportata all'allegato n. 7 alla presente.

#### 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 solo 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 verrà 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; sarà 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 saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno 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, per cui è stato detratto un importo 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 immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari 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

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha eseguito una verifica sia per quanto concerne gli oneri derivati dal Piano Urbanistico del Comune di Bassano del Grappa, sia negli atti di provenienza degli immobili e sia per eventuali convenzioni e/o atti giudiziari.

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica si rimanda a quanto già descritto al precedente paragrafo 7.3, precisando che il fabbricato non è sottoposto a vincoli.

Per quanto concerne vincoli riportati da atti di provenienza non ne sono stati evidenziati.

### 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/08/2025)

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare della certificazione ipotecaria aggiornata alla data del 13/02/2025, ha eseguito ulteriori verifiche in data 26/08/2025 aggiornate a tutto il 25/08/2025 (vedasi allegato n. 6 alla presente). Sulla base delle visure e delle verifiche redatte dal sottoscritto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati che verranno cancellate e/o ridotte, è il seguente:

#### Iscrizione in data 29/10/2005 R.G. 11914 R.P. 2762

Favore: Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma, C.F. 00651990582.

Contro: \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_.

Per: ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo del Notaio Rossi Elisabetta rep. 8192/4202 del 21/10/2005, per un importo capitale di € 125.000,00 ed un importo totale di € 250.000,00.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Bassano del Grappa, Sez. E, foglio 5°, mappale 595, sub. 17, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, via Brenta, piano ST-1, sub. 8, categoria C/6, consistenza 10 mq, via Brenta, piano ST.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'iscrizione, trattandosi di ipoteca giudiziale, l'importo sarà pari ad € 35,00 di imposta salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione.

#### Trascrizione in data 12/02/2025 R.G. 1214 R.P. 885

Favore: Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma, C.F. 09339391006.

Contro: \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_.

Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Vicenza rep. 107 del 28/01/2025.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Bassano del Grappa, Sez. Q, foglio 24°, mappale 595, sub. 17, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, via Romagna, n. 1C, piano S1, sub. 8, categoria C/6, consistenza 10 mq, via Romagna n. 3, piano S1.

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

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

Come sopra anticipato, le note di cui al paragrafo precedente verranno cancellate e/o ridotte con l'aggiudicazione del bene. In particolare trattasi di:

- Iscrizione in data 29/10/2005 R.G. 11914 R.P. 2762
- Trascrizione in data 12/02/2025 R.G. 1214 R.P. 885

## **9. SUOLO DEMANIALE**

Il bene oggetto della presente procedura non ricade su suolo demaniale.

## **10. USO CIVICO O LIVELLO**

Il bene oggetto della presente procedura non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

### **11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni**

Le unità in esame ricadono all'interno del condominio "Romagna ABC" amministrato da Amministrazioni Condominiali Giubilato come da verbale dell'assemblea del 23/06/2025 che ha sostituito Gestione Stabili e Angiolina Strapazzon.

Più precisamente il primo studio si occupa della gestione delle spese condominiali del piano interrato, mentre il secondo di quelle del condominio fuori terra.

Per quanto concerne il piano interrato dalla documentazione reperita, le spese medie fisse di gestione sono pari a circa 180,00 € annui, che comprendono assicurazioni, gestione corrente, manutenzione ordinaria, manutenzione giardino ecc.

Non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria.

Le spese insolute per il piano interrato ammontano ad € 1.238,74 di cui 172,06 dell'esercizio 2024 ed € 197,22, per l'anno in corso, con un insoluto complessivo degli ultimi due anni pari ad € 369,28.

Per quanto concerne l'appartamento inserito nel Condominio Romagna C le spese insolute sono pari a 249,59 € relative agli anni 2024 e 2025.

Le spese medie annue per l'appartamento sono pari a circa 500,00 €.

Per l'esercizio 2025-2026 sono stati preventivati € 600,00 in più rispetto alle spese condominiali per una manutenzione alle impermeabilizzazioni per la quale non vi è ancora preventivo preciso.

Le spese previste per l'esercizio 2025-2026 saranno quindi pari ad € 849,59.

Dalla documentazione reperita, le spese medie fisse di gestione comprendono assicurazioni, gestione corrente, manutenzione ordinaria, pulizia scale, spese postali ecc.

Non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria, salvo quanto indicato per una manutenzione alle impermeabilizzazioni.

Non sono emersi procedimenti in corso a carico dell'unità in esame.

Risulta regolamento di condominio, fornito dall'amministratore ed allegato alla presente. Non sono riportati i dati di trascrizione.

Il condominio è dotato impianto elettrico ed idrico per le parti comuni ed il giardino, non sono stati reperiti i certificati di conformità.

L'amministratore mi riferisce che i millesimi di proprietà per il calcolo delle spese condominiali sono pari a 27,080 per l'area esterna, 8,670 per l'interrato, 83,060 di proprietà generale. Per quanto concerne l'appartamento l'amministratore riferisce che le spese non vengono suddivise per millesimi, bensì ripartite in parti uguali per i 12 appartamenti che costituiscono la porzione di condominio.

La documentazione è riportata all'allegato n. 9 alla presente.

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

### **12.1 Metodo di valutazione**

I beni oggetto di pignoramento, verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero 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.

Più precisamente il criterio utilizzato è il Market Comparison Approach (M.C.A.), ovvero un procedimento di stima che rientra nelle stime pluriparametriche e che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. 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.

Il M.C.A. si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

Perché la stima eseguita con questo metodo sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il presente calcolo sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili, ovvero compravendite di immobili simili a quello in esame.

Sono doverose alcune premesse sulla base delle quali l'Esperto ha provveduto a definire il valore degli immobili e la ricerca dei comparabili:

- sono state trovate tre compravendite di immobili posti nei condomini confinanti a quello in esame oltre a due compravendite nel medesimo stabile;
- le compravendite sono avvenute negli ultimi 18 mesi antecedenti la presente relazione;
- si è prestata attenzione al grado di manutenzione delle unità prese a confronto ed a quella in esame;
- le unità individuate hanno superfici molto simili a quelle oggetto della presente.

In particolare per ottenere il valore finale l'Esperto ha individuato le superfici delle unità, lo stato di manutenzione, il numero di servizi sia delle unità prese come comparabili, sia del subject.

*Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.*

Per la determinazione del valore finale di vendita della proprietà sottoposta ad esecuzione, vanno altresì tenuti in considerazione:

- che l'immobile in esame è attualmente libero e le chiavi nella disponibilità del Custode Giudiziario;
- che vi è necessità di regolarizzazione del bene se pur minima;
- l'andamento di mercato immobiliare di immobili simili.

## 12.2 Stima del valore di mercato

*“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).*

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per il bene pignorato la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 05/09/2025 risulti essere pari a:

**€ 73.000,00 (settantatremila/00 €), pari a 935,90 €/m<sup>2</sup> tenuto in considerazione che la superficie commerciale è pari a 78,00 mq.**

Al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia come si vedrà con maggiore dettaglio al paragrafo successivo”.

Si rimanda alla visione dell'allegato n. 8 alla presente per le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

### 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- |   |            |
|---|------------|
| - costi per la regolarizzazione catastale:                              | € 1.500,00 |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 3.500,00 |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:                    | € 618,87   |
| - altri costi/oneri:  | € X.000    |

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- 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 ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni. Si precisa che la detrazione tiene in considerazione anche le problematiche relative all'accessibilità tramite servitù non trascritta e la necessità di concedere la servitù di passaggio ai proprietari dei beni ad ovest del fabbricato in questione, nonché alla mancanza di servitù per i sottoservizi mancanti (gas e fognatura).

*Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 67.381,13 arrotondato ad € 67.000,00 (€ sessantasettemila /00)."*

#### **12.4 Confronto con trasferimenti pregressi**

L'unico trasferimento è quello relativo all'acquisto avvenuto nel 2005, con il quale le unità in esame sono state acquistate per un importo pari a € 80.00,00.

#### **12.5 Giudizio di vendibilità'**

L'immobile ha una buona appetibilità, trattasi di appartamento bicamere in zona residenziale dotato di terrazzo e posto auto coperto.

### **13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'**

Il pignoramento in questione è relativo all'intera proprietà in capo all'esecutato, e riguarda un'unica unità che viene venduta in un unico lotto.

### **14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI**

#### **14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati**

Essendo il proprietario dell'immobile di cui alla presente soggetto privato si è provveduto a reperire i certificati anagrafici e di stato civile, presso gli uffici anagrafe e stato civile del comune di Bassano del Grappa.

Il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ risulta residente all'interno delle unità oggetto di pignoramento ovvero in Comune di Bassano del Grappa (VI), in via Romagna 1C scala C int. 5 dal 27/01/2006 ad oggi.

All'allegato n. 10 alla presente sono riportati i vari certificati reperiti.

#### **14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore**

Il Sig. \_\_\_\_\_ risulta essere sposato con la Sig.ra \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_. Il matrimonio è stato contratto a \_\_\_\_\_.

Essendo cittadini stranieri non è dato sapere il regime patrimoniale. Va però specificato che nell'atto di provenienza è specificato che sono in regime di separazione dei beni.

All'allegato n. 10 alla presente sono riportati i vari certificati reperiti.

### **15. LOTTI**

Il bene oggetto della presente è l'unico pignorato e viene venduto in un unico lotto.

### **16. OSSERVAZIONI FINALI**

L'esperto incaricato alla presente procedura, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- 
- Trattasi di appartamento sviluppato al piano primo di un edificio condominiale a destinazione d'uso residenziale, completo di cantina e posto auto al piano interrato. Del posto auto va detto che ha dimensioni ridotte 2,00 ml X 4,40 ml. L'unità è costituita da zona giorno con una piccola cucina, con accesso al disimpegno dove sono affacciati un bagno e due camere; la zona giorno è dotata di terrazzo. Al piano interrato poi si trovano un posto auto con la cantina che si apre direttamente nel posto auto, delimitato da segnaletica orizzontale. Al piano interrato si accede dall'esterno e non attraverso scale comuni interne. Il complesso sorge a circa 2,5 Km dal centro del Comune di Bassano del Grappa, in zona residenziale periferica, in quartiere Rondò Brenta. La superficie esterna lorda (su più piani compresi posto auto e cantina) è pari a 78 mq.
  - Le unità sono site in via Romagna n. 1C, scala C, int. 5, nel Comune di Bassano del Grappa (VI).
  - La costruzione del fabbricato risale alla prima metà degli anni '70 e precisamente tra il 1972 ed il 1975.
  - Le condizioni dell'immobile sono discrete.
  - L'immobile è attualmente libero e le chiavi detenute dal custode giudiziario.
  - Il lotto ha una buona appetibilità.
  - Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1.
  - Il prezzo base di stima corretto tiene in considerazione l'attuale periodo economico.

Valore di mercato € 73.000,00.

Valore di stima corretto € 67.000,00.

Marostica, li 29/08/2025



Il Tecnico Incaricato  
(firma digitale)

---

**17. ELENCO ALLEGATI**

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Documentazione urbanistica, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Documentazione in merito agli oneri di natura condominiale
10. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto di matrimonio
11. Documentazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile
12. Ricevuta invio perizia alle parti

