Solo chi utilizza dati di vere compravendite può produrre valutazioni conformi agli standard

2022

SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Riunita n. 163/2025
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

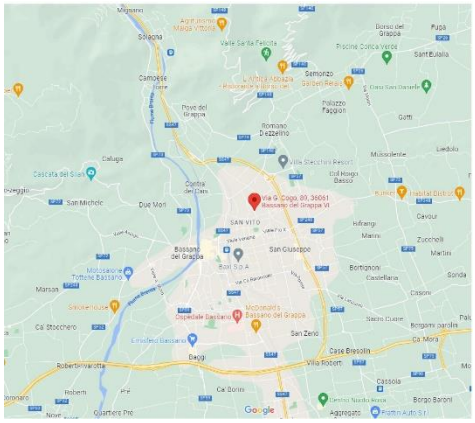
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

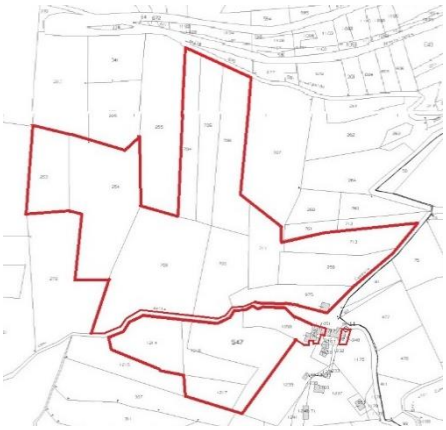
In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Oggetto: Esecuzione immobiliare **n. 77/2022 R.G** delle Esecuzioni Civili

Giudice : **dott.ssa Sonia PANTANO**





Nel processo di esecuzione promosso da:

Esperto arch. M. Vianello

Contro:

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO
Sezione A/a
MARCO
VIANELLO
n°611

Solo chi utilizza dati di vere compravendite può produrre valutazioni conformi agli standard
2022
SI CERTIFICA CHE
MARCO VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI VERE COMPRAVENDITE
STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Riunita n. 163/2025
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Il G.E. affidava al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti:

1. *Identificazione diritti e beni oggetti del pignoramento;*
2. *Individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale;*
3. *Identificazione catastale dei beni pignorati;*
4. *Predisposizione della scheda sintetica;*
5. *Ricostruzione atti di provenienza;*
6. *Regolarità edilizia e urbanistica;*
7. *Stato di possesso e occupazione;*
8. *Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene;*
9. *Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale;*
10. *Esistenza di pesi e oneri di altro tipo;*
11. *Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso;*
12. *Valutazione e stima dei beni;*
13. *Valutazione della quota;*
14. *Acquisire le certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;*

- *ALLEGHI l'esperto alla relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno otto interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la visura catastale attuale e storica, il certificato energetico previsto dall'art. 6 d.lgs. 2005 n.193 e s.m.i. solo se rinvenuto, la copia della concessione o licenzia edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
- *INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e alleghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.*
- *ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;*

- *RIFERISCA immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori.*

Solo chi utilizza dati di vere compravendite può produrre valutazioni conformi agli standard
2022
SI CERTIFICA CHE
MARCO VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI VERE COMPRAVENDITE
STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Riunita n. 163/2025
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

Svolgimento delle operazioni.

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato in data 18.05.2022 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Vicenza dott.ssa Maria Sonia PANTANO; il 19.05.2022 l'esperto ha accettato l'incarico con giuramento telematico.
Con provvedimento di riunione del GE in data 14/03/2026 la procedura esecutiva n. RGE 163/2025 è stata riunita alla capofila n. RGE 77/2022.

Per lo svolgimento sono state svolte ricerche presso:

- A.E. di BASSANO e MAROSTICA – Catasto per estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, planimetrie catastali dell'immobile al fine di verificare la regolarità catastale;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Bassano (VI), per richiesta di certificato di residenza storico degli esecutati ed estratto di matrimonio;
- UT del Comune di BASSANO e MAROSTICA (VI) mediante richiesta di accesso agli atti in data 21.03.2022 per verifica pratiche edilizie ed acquisizione di copie e richiesta di C.D.U;
- A.E. - Conservatoria per acquisizione copia di trascrizione degli atti di compravendita e donazione;
- A.E. di Bassano – Conservatoria 03.09.2022 – 15.04.2026, per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie;
- Verifiche dei comparabili nel mese di Settembre 2022;

In data 29.08.2022 è stata trasmessa la check list preliminare di controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 d.a. c.p.c su modulo dell'ufficio, previa valutazione con il custode nominato avv. Tagliaro Elisa per conto di IVG VICENZA.
Il primo sopralluogo presso i beni ubicati nel Comune di Bassano è stato eseguito il 08.07.2022.
Alla data del sopralluogo l'immobile di cui alla particella 1291 sub 257 (abitazione) e sub 126 (autorimessa) è risultato occupato in quanto locato. L'inquilino ha successivamente liberato spontaneamente l'immobile, pertanto allo stato attuale risulta essere libero.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

- Abitazione Foglio 8 mapp. 1291 sub. 257; cat. A/2
- Autorimessa Foglio 8 mapp. 1291 sub. 126; cat. C/6

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 del sig.:

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Mentre le seguenti unità immobiliari site nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI, censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8, destinate a marciapiedi:

- Mapp. 1291 sub 15 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 16 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 17 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 18 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 19 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 20 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 21 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 22 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 23 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 24 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 25 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 26 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 27 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 28 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 29 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 30 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 31 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 32 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 33 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 34 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 35 Cat. F/1 (Area urbana);

Risultano del diritto di proprietà per la quota di 4,99/1000 del sig.:

Beni e ubicazione:
I beni pignorati sono costituiti da un mini appartamento situato al piano terra, con autorimessa interrata all'interno del Condominio denominato "Residenza Regina Cornaro", sito in via Cogo n. 89, nella periferia Nord Est dell'area urbana del comune di Bassano del Grappa VI.
Fanno parte del compendio delle piccole porzioni di terreno adibite a marciapiede, le quali risultano in comproprietà con una lunga lista di intestari.

1 . DIRITTO

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI, censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

a) **Mapp. 1291 sub 257 (abitazione) Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 2,5 vani, RC Euro 219,49;**

Confinate a NESO - nord: mapp. 1291 sub 35; a Est: 1291 sub 35; a Sud: 1291 sub 258; ad Ovest: mapp. 1291 sub 256 sub 257; (salvo più precisi);

b) **Mapp. 1291 sub 126 (autorimessa) Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 32 mq, RC Euro 102,46;**

Confinate a NESO - nord: muro controterra; a Est: mapp. 1291 sub 125; a Sud: mapp. 1291 sub 12; ad Ovest: mapp. 1291 sub 127; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di proprietà della quota intera di 1/1 dei sig.ri:

Mentre le seguenti unità immobiliari site nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI, censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8, destinate a marciapiedi:

- Mapp. 1291 sub 15 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 16 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 17 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 18 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 19 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 20 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 21 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 22 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 23 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 24 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 25 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 26 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 27 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 28 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 29 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 30 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 31 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 32 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 33 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 34 Cat. F/1 (Area urbana);
- Mapp. 1291 sub 35 Cat. F/1 (Area urbana);

e censite al Catasto Terreni, al Foglio 8, peraltro intestate a ditte non sempre corrispondenti e/o aggiornate:

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

- Mapp. 1337
- Mapp. 1339
- Mapp. 1340
- Mapp. 1341
- Mapp. 1343
- Mapp. 1345
- Mapp. 1346
- Mapp. 1348
- Mapp. 1349
- Mapp. 1351
- Mapp. 1352
- Mapp. 1354
- Mapp. 1355
- Mapp. 1356
- Mapp. 1358
- Mapp. 1359
- Mapp. 1360
- Mapp. 1361
- Mapp. 1362
- Mapp. 1363
- Mapp. 1365
- Mapp. 1366
- Mapp. 1367
- Mapp. 1369

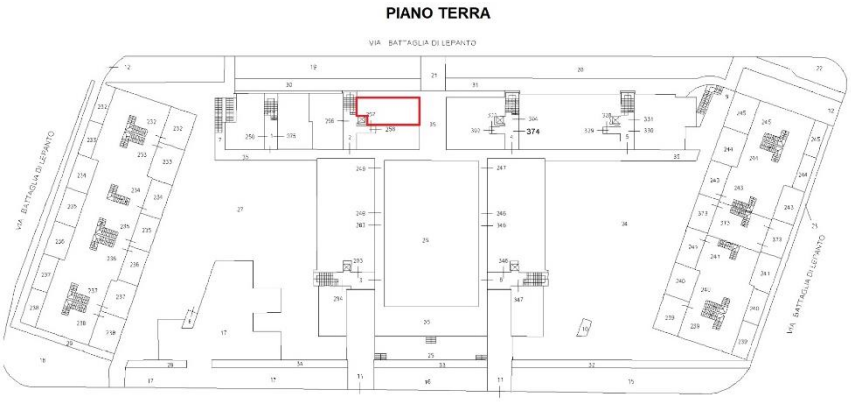
Risultano del diritto di proprietà per la quota di 4,99/1000 del sig.:

Gli altri intestatari, aventi ciascuno la rispettiva pro-quota in base ai millesimi di proprietà, dalle visure del catasto fabbricati del comune di Bassano del Grappa effettuate in data15/04/2026, risultano essere in qualità di comproprietari, proprietari, usufruttuari e/o aventi titoli di nuda proprietà, i signori:

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Ortofoto



Elaborato planimetrico piano terra

Trattasi della quota intera di 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento al piano terra con autorimessa al piano secondo interrato situato all'interno del complesso condominiale denominato "RESIDENZA REGINA CORNARO", sito a Bassano in via Cogo, composto da n. 119 unità abitative e 13 uffici su 6 vani scala comuni dotati di ascensore.

Ai beni immobili in piena proprietà (appartamento – autorimessa) sono altresì associate in pro-quota di 4,99/1000 di proprietà, delle piccole aree urbane destinate a marciapiedi.

La palazzina ove insiste l'unità pignorata si compone a sua volta di n. 13 appartamenti sviluppati su cinque piani fuori terra con le relative autorimesse situate al piano interrato avente accesso carrabile comune dalla via Battaglia di Lepanto, mentre l'accesso pedonale avviene dalla via Cogo n. 89.

L'abitazione si compone di un ingresso che immette nella zona giorno adibito a soggiorno – pranzo, un angolo cottura, un servizio igienico e una camere da letto.

L'orientamento prevalente dell'unità abitativa avviene sui lati Nord ed Est.

Nel secondo livello interrato è collocata l'autorimessa comune con il box garage di servizio all'unità immobiliare.

La costruzione del complesso condominiale risale ai primi anni del 2000 è situato a circa 2,5 km dal centro storico di Bassano del Grappa ove sono presenti le principali attività commerciali, i servizi ed i trasporti pubblici.

All'appartamento pignorato compete la quota di 4,99/1000 di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare.

- SUB 2 - B.C.N.C.(SCALA) Ai SUB. DAL 63 AL 74, DAL 79 AL 82, DAL 126 AL 131, 227, 229, DAL 132 AL 138, DAL 144 AL 155, DAL 165 AL 176 DAL 256 AL 259, 261, DAL 263 AL 282, 371, 372
- SUB 7-8-9-10-11-12-13 - B.C.N.C. (SCALA) A TUTTI I SUBALTERNI DEI PIANI S2 - S1
- Area urbana da sub 15 a sub 35
- SUB 364 - B.C.N.C. (VASCHE ACQUE DI IRRIGAZIONE E ANTINCENDIO) A TUTTI I SUB.
- SUB 365 - B.C.N.C. (LOCALE TECNICO) A TUTTI I SUB

Solo chi utilizza dati di vere compravendite può produrre valutazioni conformi agli standard

2022

SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Riunita n. 163/2025
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Vista del complesso condominiale

Vista dell'ingresso pedonale

Vista dell'ingresso pedonale

Vista del vano scala condominiale di accesso all'abitazione

Vista dell'ingresso – soggiorno – pranzo

Vista dell'ingresso – soggiorno - pranzo

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Vista dell'angolo cottura

Vista della camera

Vista del bagno

Vista dell'autorimessa al piano 2 interrato

Si riportano di seguito le principali caratteristiche qualitative delle componenti edilizie e degli impianti dell'abitazione pignorata.

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
Strutture verticali	Struttura in cemento armato	Nulla da osserv.	Nulla da osserv.
Impalcati	Solai in laterocemento – Predalles autorim.	Nulla da osserv.	Nulla da osserv.
Copertura	A falde in laterocemento	Nulla da osserv.	Nulla da osserv.
Manto di copertura	Tegole	n.d.	n.d.
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Discreta	Discreta
Finiture interne	Tinte e piastrelle ceramiche nel bagno	Sufficiente	Sufficiente
Pavimenti zona giorno	Piastrelle di ceramica	Discreta	Discreta
Pavimenti zona notte	Parquet in legno	Discreta	Discreta
Pavimenti bagni	In piastrelle di ceramica	Discreta	Discreta

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Pavimenti esterni	In pietra	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	Legno con vetro camera	Discreta	Discreta
Oscuranti	Tapparelle in pvc	Discreta	Discreta
Serramenti interni	Legno tamburato	Discreta	Discreta
Portoncino d'ingresso	Legno del tipo blindato	Discreta	Discreta
Impianto elettrico	Sottotraccia	Discreta	Discreta
Impianto termico	Caldaia a gas con radiatori in alluminio	Discreta	Discreta
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia con alimentazione diretta	Discreta	Discreta
Impianto video citofonico	Presente	Discreta	Discreta
Impianto di allarme	Assente	n.d	n.d
Impianto raffrescamento	Assente	n.d	n.d

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale per la quale non concorrono gli ambiti in comproprietà adibiti a marciapieti:

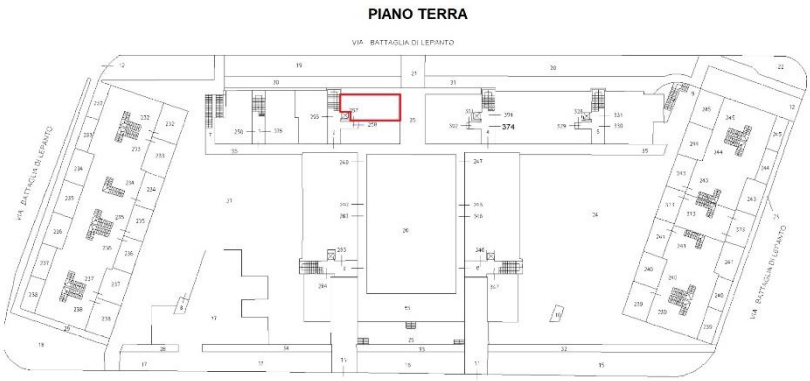
Destinazione d'uso	***U. m.***	***Sup. lorda***	***Coeff.***	***U.m.***	***Sup. Comm.***
Abitazione	mq	51,10	1,00	mq	51,10
Autorimessa	mq	32,60	0,50	mq	16,30
			TOTALE	**mq**	**67,40**

Necessità di interventi manutentivi urgenti.
Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto mediamente discreto alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Certificazione energetica.
In assenza dell'A.P.E. l'esperto ha provveduto ad effettuare l'iscrizione al Circe dell'impianto ed alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Estratto di mappa foglio 8 particella 12914



Elaborato planimetrico mapp. 1291

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Storia catastale del bene.

Gli immobili pignorati, così come risultano dalle visure catastali allegate, corrispondono ai seguenti dati identificativi:

a) **Abitazione** – Comune di Bassano del Grappa VI - Catasto Fabbricati, Foglio 8, Mapp. 1291 sub 257, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 2,5 vani, RC Euro 219,49;

b) **Autorimessa** - Comune di Bassano del Grappa VI - Catasto Fabbricati, Foglio 8, Mapp. 1291 sub 126, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 32 mq, RC Euro 102,46;

Intestazione.

Risultano del diritto di proprietà della quota intera di 1/1 dei sig.ri:

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da COSTITUZIONE del 25/07/2002 Pratica n. 229041 in atti dal 25/07/2002 COSTITUZIONE (n. 3495.1/2002) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

<u>Particella 1291 sub 257.</u>

- VARIAZIONE del 03/10/2002 Pratica n. 290992 in atti dal 03/10/2002 RETTIFICA CLS PROPOSTO DALLA PARTE (n. 12519.1/2002)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

<u>Particella 1291 sub 126.</u>

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0050675 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3887.1/2005).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Per le particelle in comproprietà per la quota di 4,99/1000 si vedano le visure catastali allegate.

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui all'abitazione part. 1291 sub 257 e all'autorimessa sub 126, così come realizzato presentano, rispetto quanto rappresentato nelle schede catastali del 25.07.2002 depositate all'AE di Vicenza, delle difformità.
In particolare si riscontra il maggiore spessore della parete laterale dx dell'autorimessa.
Tali modifiche richiedono l'aggiornamento della planimetria mediante la redazione di una pratica DOCFA il cui costo delle spese tecniche, comprensive dei diritti catastali ammonta, viene stimato in c.a euro 700,00.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

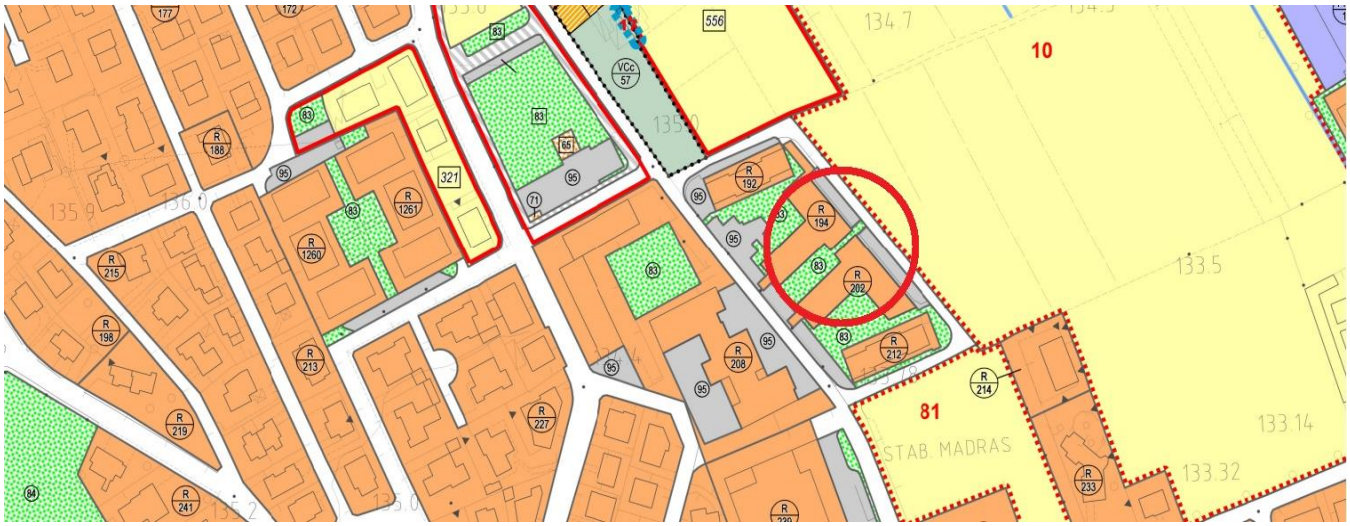
a) **Mapp. 1291 sub 257 - abitazione;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 1291 sub 35; a Est: 1291 sub 35; a Sud: 1291 sub 258; ad Ovest: mapp. 1291 sub 256 sub 257; (salvo più precisi);

b) **Mapp. 1291 sub 126 - autorimessa;**
Confinate a NESO - nord: muro controterra; a Est: mapp. 1291 sub 125; a Sud: mapp. 1291 sub 12; ad Ovest: mapp. 1291 sub 127; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Bassano.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso residenziale di cui al mapp. n. 1291 ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo **R 194** - "ZONE RESIDENZIALI A INTERVENTO DIRETTO" per cui valgono gli artt. 2-25-27-29 delle N.T.O. Perle specifiche si veda il CDU allegato.

Titoli edilizi.

L'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi in forza dei sotto riportati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di BASSANO DEL GRAPPA:

- Concessione edilizia ad edificare rilasciata dal Comune di Bassano del Grappa in data 25.2.1991 n. 12829/90 e in data 27.1.1992;
- Successiva concessione in variante rilasciata dal Comune predetto in data 25.11.1994 prot. n. 21019/94;
- Denuncia di inizio attività presentata al Comune predetto in data 30.6.2000 prot. n. 12206/2000;
- Successiva concessione in variante rilasciata dal Comune predetto in data 23.7.2001 prot. n. 11551/2001;

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

- Successiva concessione in variante rilasciata dal Comune predetto in data 23.7.2001 prot. n. 11552/2001;
- Concessione edilizia per opere di urbanizzazione rilasciata dal Comune predetto in data 15.5.2002 prot.n. 11550/2001;
- Denuncia di inizio attività presentata al Comune predetto in data 14.6.2002 prot. n. 11252/2002;
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 23.10.2002 n. 18426/2002.

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui all'abitazione part. 1291 sub 257 e all'autorimessa sub 126, così come realizzati presentano delle difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C. di Bassano del Grappa VI.

In particolare per l'abitazione si riscontrano delle traslazioni di posizione delle pareti divisorie interne e di esatta collocazione e dimensione delle forometrie oltre la percentuale di tolleranza del 2%.
Nell'autorimessa si riscontra il maggiore spessore della parete laterale dx dell'autorimessa.

Tali modifiche richiedono la presentazione di una pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria con relativa mediante Portale IMPRESAINUNGIORNO allo SUAP del Comune di Montecchio Maggiore VI il cui costo delle spese tecniche, comprensive dei diritti comunali e/o di sanzioni amministrative, viene stimato in c.a euro 1.500,00

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere libera e nella disponibilità dell'esecutato.

Titolo di occupazione: no
Locazione: no.
Comodato: no.
Assegnazione al coniuge: no.
Affitto azienda: no.
Sine titulo: no.
Opponibilità: no.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Parti comuni e pertinenze: All'unità immobiliare pignorata compete la quota i 4,99/1000 di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. In particolare:
All'appartamento pignorato compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare.

- SUB 2 - B.C.N.C.(SCALA) AI SUB. DAL 63 AL 74, DAL 79 AL 82, DAL 126 AL 131, 227, 229, DAL 132 AL 138, DAL 144 AL 155, DAL 165 AL 176 DAL 256 AL 259, 261, DAL 263 AL 282, 371, 372
- SUB 7-8-9-10-11-12-13 - B.C.N.C. (SCALA) A TUTTI I SUBALTERNI DEI PIANI S2 - S1
- Area urbana da sub 15 a sub 35
- SUB 364 - B.C.N.C. (VASCHE ACQUE DI IRRIGAZIONE E ANTINCENDIO) A TUTTI I SUB.
- SUB 365 - B.C.N.C. (LOCALE TECNICO) A TUTTI I SUB.

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Fondo patrimoniale: no
Usufrutto, uso, abitazione: no.
Servitù: si. Le servitù determinate dalla struttura condominiale del complesso edilizio e di quelle che derivano dall'inserimento del medesimo nell'ambito di un comparto (servitù di elettrodotto, di fognatura, di scarico ecc.) con tutte le conseguenze relative.
Convenzioni edilizie: Si.
L'unità immobiliare fa parte della lottizzazione interessata da:

- convenzione con il Comune di Bassano del Grappa in data 3 - 19 dicembre 1990 autenticata dal Notaio Sandro Grispigni Manetti di Recoaro Terme repertorio n. 221/339, registrata a Valdagno il 17 dicembre 1990 al n. 407, trascritta a Bassano del Grappa il 8 gennaio 1991 ai nn. 285 R.G. e 255 R.P.;
- convenzione con il Comune di Bassano del Grappa in data 23 settembre 1998 autenticata dal Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa repertorio n. 69.085, ivi registrata il 28 settembre 1998 al n. 1258 mod. 2;
- convenzione con il Comune di Bassano del Grappa con atto in data 12.4.2002 n. 111.111-111.127 rep. del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa, ivi registrata il 24.4.2002 al n. 806 mod. 2, ivi trascritta il 9.5.2002 ai nn. 4572 R.G. e 3333 R.P., ben note, cui ha fatto seguito atto di costituzione di vincolo perpetuo di destinazione ad uso pubblico sull'area destinata a parcheggio, camminamenti e verde in data 25 novembre 2002 autenticato dal Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa repertorio n. 118.739.

Vincoli storico artistici: no.
Vincoli beni culturali e storico-ambientali: no.
Vincolo idrogeologico: no.
Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.
Prelazione agraria: no
Regolamento condominiale: Si.
Pratiche avviate dal condominio per SUPERBONUS 110%: Si, ma non si è dato più corso alla realizzazione.

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato "RESIDENZA REGINA CORNARO" amministrato da , la quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto in data 25.08.2022 e reiterata in data 05.10.2022, della sussistenza o meno di spese condominiali insolute non sono seguite dalla stessa comunicazioni scritte e/o attestazioni di bilanci degli esercizi degli ultimi due anni (2021-2022) inerenti l'unità immobiliare pignorata. Sollecitata più volte telefonicamente la suddetta amministratrice ha riferito di non aver svolto nel biennio 2021-2022 assemblee condominiali poiché impegnata a seguire l'iter per dare corso agli interventi di efficientamento energetico di cui al SUPERBONUS 110%.
Alla data di aggiornamento della perizia l'esperto ha avuto conferma dall'amministratrice che non si è più dato corso al predetto superbonus e che nell'eserzio dell'anno 2024 le spese condominiali insolute ammontato ad € 3.122,92, cui si aggiungono nell'esercizio preventivo dell'anno 2025 € 480,21, per un totale di € 3.448,14. Non risulta sia stato ancora predisposto il consuntivo dell'ultimo esercizio.

L'ammontare delle spese condominiali ordinarie annue dell'abitazione e dell'autorimessa corrisponde a circa € 500,00.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Stante la situazione riscontrata, l'esperto in via cautelativa ha arrotondato l'importo di spese condominiali insolute in complessive euro 3.500,00

Procedimenti giudiziari in corso.

Non risultano iscritti procedimenti giudiziali in corso.

9. VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle verifiche condotte dall'esperto non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle verifiche condotte dall'esperto non risulta che i beni pignorati, siano gravati da censo, livello o uso civico e che vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.
Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.
A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali richiesti dal Giudice delle Esecuzioni indispensabili per la formulazione del giudizio di valore. In data 18/05/2022 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.
In data 19.08.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA per esaminare gli atti amministrativi relativi agli interventi edilizi inerenti ai beni pignorati e unitamente ha altresì richiesto di Certificato di destinazione urbanistica.
In data **30.09.2022** l'U.T.C. del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data **07.09.2022** il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 08.0.2022 e 11.07.2022 il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Montecchio Maggiore VI e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 19/05/2022 al giorno 30/09/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.
Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.
Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.
Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

Nel segmento di mercato associato ai beni da stimare sono stati individuati dei comparabili per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono rilevabili i relativi prezzi di mercato.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti si basa sui seguenti parametri:

Tipologia del Parametro	*Definizione*	*Analisi del parametro di segmentazione del mercato*
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Unità immobiliari ubicate in zona residenziale adiacente all'immobile da stimare.

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing,ecc)	Compravendite
Destinazione	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie	Residenziale
Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminouvo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Abitazioni plurifamiliari sviluppate su 2/3 livelli fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici plurifamiliari condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 900 €/mq. a 1.300 €/mq. indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattava	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia da considerarsi mediamente "discreto".
Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, comunque, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:
• aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 175 aggiudicazioni su 175 aste, pertanto una media del 100%

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

• esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,6 esperimenti di vendita
• Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 21,00% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).
Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di **€ 60.000,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di appartamento al piano terra con autorimessa interrata all'interno di un fabbricato condominiale, unitamente alle porzioni di marciapiede ad uso pubvblico.
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà di un'abitazione/autorimessa m.n.1291 sub 257 – 126 Quota di 4,99/1000 m.n. 1291 sub da 15 a 35.
Anno di costr.	Edificio anno 2002
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea Residenziale.
Identificativi-catastali	Comune di Bassano Del Grappa Vi – C.F., Foglio 8 mapp. 1291 sub 257 - 126 Via Cogo n. 89. Fg. 8 m.n. 1291 sub da 15 a 35
Destinazione uso	Residenziale

Mq. commerciali

Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
Sup. Principale	SUP	51,10	100%	51,10	Quantitativa
Sup. Autorimessa	SUP	32,60	50%	16,30	Quantitativa
Totale sup. commerciale				**67,40**	Mq.

Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Via Cogo n. 89 int. 2, nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di discreta accessibilità,
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di un fabbricato condominiale a blocco.
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.
Tipologia	Appartamento all'interno di un edificio condominiale a blocco.
Saggio di variazione mensile	Dalle informazioni desunte il saggio di variazione del reddito è pari a 0.25 (prevedendo il segno atteso del prezzo marginale positivo, si applicherà il saggio di variazione con segno negativo)
Numero dei bagni	Uno
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.
Fase di mercato	Recessione
Filtering	Down

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Metodo si Stima applicato	metodo del confronto di mercato : *market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima*
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.

ATTO 1

IMMOBILE 1			**Unità A**
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Abitazione al PT con corte esclusiva, taverna e autorimessa al s1		
Stato conservazione	Nuovo anno 2022 in ottime condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	115,00
	Balcone	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	9,00
	Garage	GAR	45,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	113,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	14/02/2022		
N° bagni dotazione	3		
A.P.E.	Classe A4		
Prezzo convenuto	€ 300.000		

ATTO 2

IMMOBILE 2			**Unità B**
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Appartamento al P2 cat A/3		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in sufficienti condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	93,00
	Balcone	BAL	7,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	18,00
	Garage	GAR	15,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix
Data	27/06/2022
A.P.E.	Classe F
N° bagni dotazione	1
Prezzo convenuto	€ 165.000

ATTO 3

IMMOBILE 3			**Unità C**
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/2		
Tipologia	Appartamento PT con corte esclusiva, cantina e garage al S1		
Stato conservazione	Usato anno 2013 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	89,00
	Balconi	BAL	0,00
	Portico	PORT	23,50
	Accessori	INT	4,50
	Garage	GAR	33,00
	Superficie esterna	SUE	135,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	22/04/2022		
APE	Classe D		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 220.000		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (appartamento), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi. Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).
Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.
Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

e sono il perno dell'analisi. Il procedimento di Stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative, in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato immobiliare.
La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.
Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.
La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- I pilastri/colonne interne;
- Lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- Eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

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

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiarie accessorie (loc. accessori, cantine, terrazze, aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI – LOTTO N. 02				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	300.000,00	165.000,00	220.000,00	€ -
Data (mesi)	14/02/2022	27/06/2022	22/04/2022	30/09/2022
Superficie principale (m^2) SEL	115,00	93,00	89,00	51,10
Terrazza (m^2)	0,00	7,50	0,00	0,00
Accessori (m2)	9,00	18,00	28,00	0,00
Superficie esterna	113	0,00	135	0,00
Autorimessa	45,00	15,00	33,00	16,30
Stato di manutenzione (n)	1	0	0	0
Bagni (n)	3	1	2	1
Classe energetica (0-1)	7	1	3	3
Sup. commerciale	153,30	111,98	133,00	59,25

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Riunita n. 163/2025
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	3%
Rapporto mercantile dei balconi	33%
Mansarda - Sottotetto	33%
Cantine – Depositi – C.t. - Portico	50%
Superficie esterna	10%
Autorimessa	50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 13.000,00
Bagno	€ 12.000,00
Classe energetica	€ 4.000,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 750,00	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 412,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 550,00	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 2.375,30	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.728,20	Euro/m2	€ 1.728,20
Prezzo sup. princ. A	€ 2.146,34	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 172,82	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 864,10	Euro/m2	
Autorimessa	€ 864,10	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 13.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 12.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 4.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI – LOTTO N. 02

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 300.000,00		€ 165.000,00		€ 220.000,00	-
Data (mesi)	7,6	€ 5.700,00	3,17	€ 1.306,25	5,37	€ 2.951,67	30/09/2022
Superficie principale (m^2)	115	-€ 110.432,05	93	-€ 72.411,63	89	-€ 75.868,03	51,1
Terrazza (m^2)	0	€ 0,00	7,5	-€ 4.277,30	0	€ 0,00	0
Accessori(m^2)	9	-€ 1.555,38	18	-€ 3.110,76	28	-€ 4.838,96	0
Superficie esterna giardino	113	-€ 19.528,67	0	€ 0,00	135	-€ 23.330,71	0
Autorimessa (m2)	45	-€ 24.799,69	15	€ 1.123,33	33	-€ 14.430,48	16,3

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Stato di manutenzione (n)	1	-€ 13.000,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Bagni (n)	3	-€ 24.000,00	1	€ 0,00	2	-€ 12.000,00	1
Classe energetica	7	-€ 16.000,00	1	€ 8.000,00	3	€ 0,00	3
Prezzi corretti		€ 96.384,21		€ 95.629,89		€ 92.483,48	

Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 2,2%	**€ 94.832,53**

STIMA VALORE IMMOBILI – LOTTO N. 02

VALORE Subject quota intera di 1/1 del diritto di proprietà	**€**	**94.832,53**
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€	14.224,88
Detrazione per spese tecniche e diritti catastali per la regolarizzazione della planimetria catastale.	€	700,00
Detrazione per spese tecniche e diritti comunali di segreteria e/o di sanzioni per la regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari pignorate.	€	1.500,00
N.B. Il condominio denominato "RESIDENZA REGINA CORNARO" amministrato da Guadagnini Loretta con sede in Via Col Fagheron 38 - 36061 Bassano Del Grappa, la quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto in data 25.08.2022 e reiterata in data 05.10.2022, della sussistenza o meno di spese condominiali insolute non sono seguite dalla stessa comunicazioni scritte e/o attestazioni di bilanci degli esercizi degli ultimi due anni inerenti l'unità immobiliare pignorata. Sollecitata più volte telefonicamente la suddetta amministratrice ha riferito di non aver svolto nel biennio 2021-2022 assemblee condominiali poiché impegnata a seguire l'iter per dare corso agli interventi di efficientamento energetico di cui al SUPERBONUS 110%. Alla data di aggiornamento della perizia l'esperto ha avuto conferma dall'amministratrice che non si è più dato corso al predetto Superbonus Edilizio e che nell'esercizio dell'anno 2024 le spese condominiali insolute ammontato ad € 3.122,92, cui si aggiungono nell'esercizio preventivo dell'anno 2025 € 480,21, per un totale di € 3.448,14. Non risulta sia stato ancora predisposto il consuntivo dell'ultimo esercizio. In relazione a quanto sopra esposto, le spese condominiali insolute vengono arrotondate in €. 3.500,00.	€	3.500,00
TOTALE	€	74.907,65
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 2 arrotondato	**€**	**75.000,00**

Euro Settantaseimilaquattrocento /00

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di appartamento di piccole dimensioni al piano terreno in discreto stato di conservazione situato nella periferia nord est del comune di Bassano del Grappa.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:

a. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
b. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
c. Pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

Osservazioni finali.

L'esperto valutatore ha inviato copia della presente consulenza agli esecutati.

Vicenza li, 20/04/2026

L'Esperto
Arch. Marco Vianello

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO Sezione A/a
MARCO VIANELLO n°611

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Riunita n. 163/2025
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 2

Procedura es. imm. n. R.G.E. **77/2021** riunita con la 163/2025 Giudice dott.ssa Sonia PANTANO promossa da:

GUBER BANCA S.P.A.

Contro

CAPPOZZO MASSIMO - CAPPOZZO GUIDO - CAPPOZZO SERGIO - CAPPOZZO ANGELO - BRUNELLO GIOVANNA

Diritto (cfr. pag. 33)**:** piena proprietà per 1/1 Comune di Bassano del Grappa VI - CF foglio 8 mapp.1291 sub 257, mapp. 1291 sub 126, quota di 4,99/1000 della particella 1291, dal sub 15 al sub 35;

Bene: (cfr. pag. 33) intera proprietà di un appartamento al piano terra ed autorimessa al 2° piano interrato, unitamente alla pro-quota di comproprietà dei marciapiedi, di fatto, ad uso pubblico di un fabbricato condominiale denominato "Residenza Regina Cornaro";

Ubicazione: (cfr. pag. 33) Via Cogo n. 89 a Bassano del Grappa VI.

Stato: (cfr. pag.45). Buono;

Lotti: si. Lotto 2.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 37) CF, Comune di Bassano del Grappa VI, fg. 8 mappale 1291 sub 257 abitazione e mapp. 1291 sub 126 autorimessa, via Cogo n. 89. Mappale

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna.

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 16) In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui all'abitazione part. 1291 sub 257 e all'autorimessa sub 126, così come realizzato presentano, rispetto quanto rappresentato nelle schede catastali del 25.07.2002 depositate all'AE di Vicenza, delle difformità. In particolare si riscontra il maggiore spessore della parete laterale dx dell'autorimessa.

Valore di stima: (cfr. pag.53) valore di stima **€. 75.000,00** (Euro Settantacinquemila/00)

Vendibilità: (cfr. pag.53) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.53) poiché trattasi di appartamento di piccole dimensioni al piano terreno in discreto stato di conservazione situato nella periferia nord est del comune di Bassano del Grappa.

Pubblicità: (cfr. pag.53) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 39). No.

Titolo occupazione: nessuno.

Oneri: (cfr. pag.19).Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio: € 3.500,00

A.P.E: (allegato n. 2) Attestazione di Prestazione Energetica redatta dall'esperto e registrata all'Archivio Regionale Ve.Net.energia-edifici.

Locazione: no.

Altre procedure in corso: no.

Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

ALLEGATI

1. Documentazione fotografica.
2. Attestato di prestazione energetica.
3. Rilievo immobili e verifica di conformità.
4. Certificato di Destinazione Urbanistica.
5. Titoli urbanistici ed edilizi.
6. Atti di compravendita.
7. Visure ipocatastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e schede catastali;
8. Certificato di residenza – Stato di famiglia degli esecutati.
9. Risposta AE contratti di locazione registrati
10. Verifica comparabili e MCA
11. Spese condominiali insolute.

Vicenza li, 20/04/2026