

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
N. Gen. Rep. 593/2021

contro

**Giudice dr.ssa Sonia PANTANO**  
**Custode Giudiziario IVG**



**RAPPORTO DI STIMA**

***Beni in Bassano del Grappa (VI), Contrà San Michele civ. 48***

**LOTTO UNICO**

***Appartamento con pertinenze e accessori***

*Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Panizzon*  
*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al N. 1172*  
*Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 577*  
*C.F. PNZRFL57D49E864O – P.Iva 01763290242*

*Con studio in Torri di Quartesolo Via Brescia, 33*  
*Telefono: 0444267471*  
*Fax: 0444267471*

*Email: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it*  
*Pec: raffaella.panizzon@mgpec.eu*

**Giudice dr.ssa Sonia PANTANO**  
**Custode Giudiziario IVG**  
**Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon**  
1 di 22

**SCHEDA SINTETICA**

LOTTO UNICO

Procedura es.imm. n. **593/2021 R.G.** Giudice dott.ssa Sonia Pantano  
Udienza ex art. 569 c.p.c. del 19.07.2022 Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon

**Diritto pignorato:** Piena proprietà per 1/2 ciascuno e complessivamente per l'intero  
**Tipologia bene:** Appartamento con pertinenze e accessori  
**Ubicazione:** Comune di Bassano del Grappa (VI), Contrà San Michele civ. 48  
**Dati Catastali attuali:**  
**C.F. – Comune di Bassano del Grappa – Foglio 37**  
**Mappale n. 227 sub 12** – categoria A/3 – consistenza 6 vani – R.C. € 464,81 – piani S1-T  
**Mappale n. 227 sub 6** – categoria C/6 – consistenza 50 mq – R.C. € 160,10 – piano T  
**Superficie catastale:** 120 mq appartamento – 67 mq autorimessa  
**Stato:** Normale  
**Difformità catastali:** Sono presenti difformità  
**Difformità urbanistico edilizie:** Sono presenti difformità  
**Valore di mercato:** € 116.800,00  
**Date/valori comparabili reperiti:** Non reperiti  
**Valori medi aste precedenti:** Non rinvenute notizie utili  
**Valore di vendita forzata proposto - prezzo base d'asta: € 94.800,00**  
**Vendibilità/appetibilità:** Non conosciuta  
**Possibili interessati:** Non noti  
**Iniziative di vendita:** Pubblicità sul sito del Tribunale, Astalegale.net, P.V.P.  
**Occupazione:** Occupato da uno degli esecutati con la famiglia  
**Titolo di occupazione:** Comproprietà  
**Certificazioni dell'Ufficio Anagrafe:** Acquisite (v. All. 5)  
**A.P.E.:** In corso di produzione  
**Problemi particolari – informazioni utili – criticità:** Sono presenti alcune criticità

**INDICE ALLEGATI**

**All. 1** – Documentazione fotografica

**All. 2** – Documentazione catastale

**All. 3** – Titoli Edilizi

**All. 4** – Provenienza - Atti

**All. 5** – Documentazione Ufficio Anagrafe

**All. 6** – Ortofoto

**All. 7** – Sovrapposizioni stato di fatto

**All. 8** – Ricerca comparabili Ispezione n. T344492 del 18.05.2022

**All. 9** – Relazione Epurata

## QUESITO E GIURAMENTO

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

Il Giudice dr.ssa Sonia Pantano in data **20.01.2022** ha **nominato** come **esperto stimatore** la sottoscritta ing. Raffaella Panizzon, la quale ha effettuato il **giuramento** di rito in data **24.01.2022** (con firma digitale e invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni), accettando l'incarico.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto ha proceduto con le seguenti operazioni peritali:

Controllo della documentazione in atti e successiva compilazione della *check list* (deposito in PCT in data 10.05.2022)

Concordata la data di sopralluogo presso i beni pignorati unitamente al custode giudiziario

Consultazione dei dati ipo-catastali presso l'*Agenzia delle Entrate – Territorio* di competenza (**ex Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari**, mediante *SISTER*) con acquisizione di visure attuali e storiche, planimetrie, mappe, elaborati planimetrici, ecc., e gravami e atti di vario genere (note e/o titoli – trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli – provenienze, ecc..)

Acquisizione dell'atto di provenienza in data 13.04.2022

Richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bassano del Grappa in data 07.02.2022, effettuato in data 08.03.2022 e successiva richiesta di integrazione in data 18.05.2022, secondo accesso agli atti eseguito in data 10.06.2022

Effettuazione del sopralluogo unitamente al custode giudiziario in data 13.04.2022

Invio all'Ufficio Anagrafe del Comune di Bassano del Grappa in data 17.03.2022 della richiesta di aver copia del certificato di residenza storico, del certificato di stato civile, relativi agli esecutati, ricevuti a mezzo PEC il 17.03.2022

Richiesta dei dati delle aggiudicazioni ad Astalegale e risposta in data 19.05.2022

Richiesta degli atti registrati all'Ufficio del Registro (Agenzia delle Entrate) in data 25.01.2022 e risposta in data 27.01.2022

## NOTE GENERALI

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

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici (omissis) per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Si precisa che non sono state effettuate, o fatte effettuare, **analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o** similari relativamente alla **natura del suolo e del sottosuolo\*** propri dell'area di sedime del fabbricato de quo e/o delle aree di pertinenza, ove esistenti, **né** è stato effettuato un **rilevamento celerimetrico** topografico delle aree stesse servendosi di **strumentazione specialistica (stazione totale)**.

Nel caso di immobile vetusto, seppur dotato di Certificato/Attestato di Abitabilità/Agibilità, potrebbe verificarsi il caso che il bene non rispetti le normative vigenti in materia di tecnica costruttiva, di normativa antisismica, di normativa acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e che vi sia presenza di amianto (oculta e/o visibile).

Da ultimo **non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati**, con mera raccolta e allegazione della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, ove presente.

\*Non si hanno né prova né notizia della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo, né della presenza di fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque di ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, né della presenza di eternit.

Le consistenze dei beni sono state ricavate basandosi sulle misure ricavate da un rilievo effettuato sul posto, comparate con quelle riportate negli elaborati grafici approvati e contenuti nelle pratiche edilizie.

La valutazione del bene viene redatta a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura. Si precisa che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

**Nel caso in cui gli immobili non siano pienamente conformi alle prescrizioni in materia edilizia, urbanistica e catastale, si precisa che gli eventuali adempimenti, oneri e le spese da sostenere per gli adeguamenti necessari e per la regolarizzazione delle difformità eventualmente presenti (segnalate e non nel presente elaborato di stima) sono già stati presi in considerazione nella valutazione del bene e del prezzo a base d'asta, ove possibile.**

**L'ammontare degli oneri per le eventuali regolarizzazioni, nel caso di cui sopra, deve intendersi indicativo e contestualizzato nel presente rapporto di stima.**

Infine, si precisa che tutti gli allegati costituiscono parte integrante del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura, non potendo essere impiegati per altri scopi.

## RAPPORTO DI STIMA

(ex art. 568 c.p.c. e art. 173 bis d.a. c.p.c.)

### Beni in Bassano del Grappa (VI)

Contrà San Michele civ. 48

LOTTO UNICO

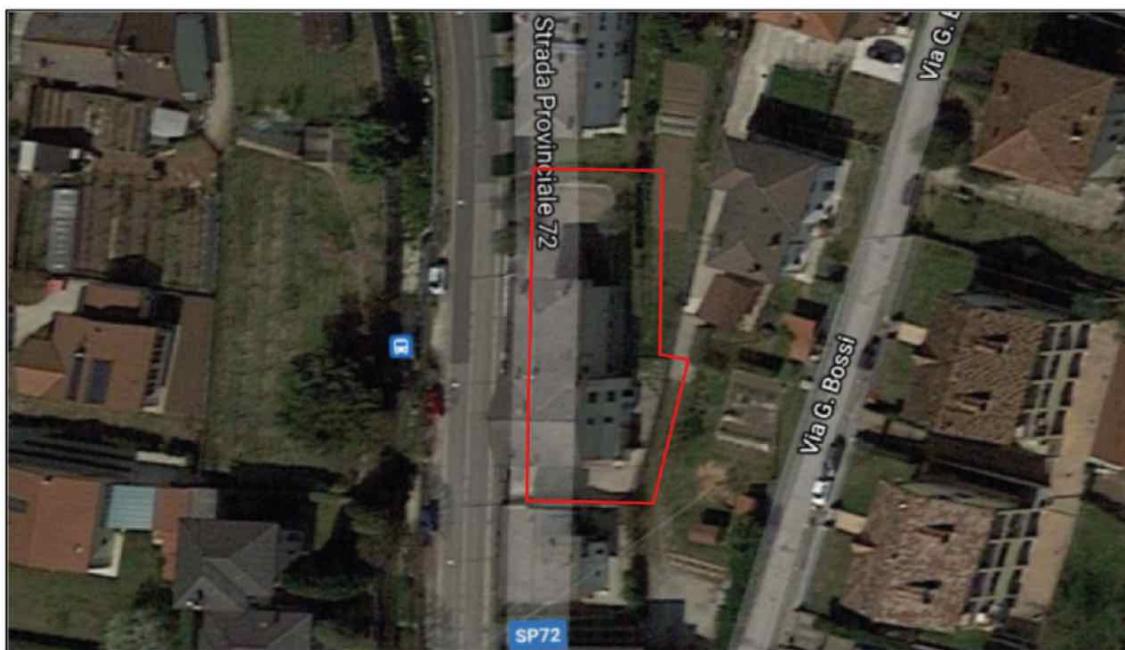
#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

**Piena Proprietà** per la quota di 1/2 ciascuno e **complessivamente per l'intero** relativamente ad un **appartamento con pertinenze e accessori**, ubicato in Comune di Bassano del Grappa, in Contrà San Michele civ. 48.

**Caratteristiche zona:** Zona extraurbana – territorio agricolo di pianura e collina (nord-ovest)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Zona extraurbana

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



*Ortofoto con individuazione dei beni nel loro complesso*



Sovrapposizione ortofoto – mappa catastale – beni nel loro complesso

## 1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### Dati Catastali attuali

#### C.F. – Comune di Bassano del Grappa – Foglio 37

Mappale n. 227 sub 12 – categoria A/3 – classe 1 – consistenza 6 vani – superficie catastale totale 120 mq – superficie catastale totale escluse aree scoperte 111 mq – R.C. € 464,81 – piani S1-T – Contrà San Michele n. 48 – intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni e a [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni.

### Coerenze

Relativamente all'Elaborato Planimetrico (prot. 000152342 del 07.05.2003), in senso orario, al pT, il **m.n. 227 sub 12 confina con:** mm.n. 227/19-227/18, m.n. 227/18 su due lati, m.n. 227/20 (salvo i più precisi).

Mappale n. 227 sub 6 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 50 mq – superficie catastale totale 67 mq – R.C. € 160,10 – piano T\* – Contrà San Michele n. 30/B – intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni e a [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni.

\*In realtà si tratta del piano S1.

### Coerenze

Relativamente all'Elaborato Planimetrico (prot. 000152342del 07.05.2003), in senso orario, al pS1, il **m.n. 227 sub 6 confina con**: mm.nn. 227/19, muri perimetrali su due lati, m.n. 227/12 (salvo i più precisi).

Il bene insiste sull'area identificata catastalmente come segue:

**C.T. – Comune di Bassano del Grappa – Foglio 37**

**Mappale n. 227 – Ente Urbano di 806 mq**

### **Coerenze**

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 227 confina con**: m.n. 234, mm.nn. 231-232\*-875, m.n. 228, strada (salvo i più precisi).

**\*Nota**: La Mappa Wegis non risulta essere aggiornata in quanto compare ancora la particella 232 che in realtà risulta essere stata fusa con l'originario m.n. 227, unitamente all'ex m.n. 230 (Variazione in soppressione n. 311285 del 31.12.1985).

Costituiscono **dotazioni condominiali** tutte le aree comuni interne ed esterne, secondo l'art. 1117 del Codice Civile e in particolare:

- il **m.n. 227 sub 18** – B.C.N.C. – piano T – corte comune ai subalterni 10 e 12;
- il **m.n. 227 sub 19** – B.C.N.C. – piani S1-T-1 – corte, scala, c.t. e corridoio comune a tutti i subalterni;
- il **m.n. 227 sub 20** – B.C.N.C. – piano T – corte comune a tutti i subalterni.

## **1.2. STORIA CATASTALE**

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il m.n. 227 (Ente Urbano con superficie di 806 mq) deriva:

- dall'impianto meccanografico del 31.01.1972 (m.n. 227 – Ente Urbano di superficie pari a 340 mq);
- dalla VARIAZIONE del 31.12.1985 in atti dal 14.01.1991 – n. 311285 (m.n. 227 – Ente Urbano di superficie pari a 806 mq).

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 227/12 deriva:

- dal FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09.04.2002 Pratica n. 107165 (n. 2719.1/2002);
- dalla VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09.04.2003 Pratica n. 127564 (n. 4985.1/2003).

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 227/6 deriva:

- dall'impianto meccanografico del 30.06.1987;
- dalla VARIAZIONE del 10.11.1996 Pratica n. 90054 in atti dal 22.03.2002 VAR RIC. N. 86026/96 (n. 10625.1/1996);
- dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27.11.2003 Pratica n. 446806 (n. 117318.1/2003).

### 1.3. CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo si rilevano alcune difformità.

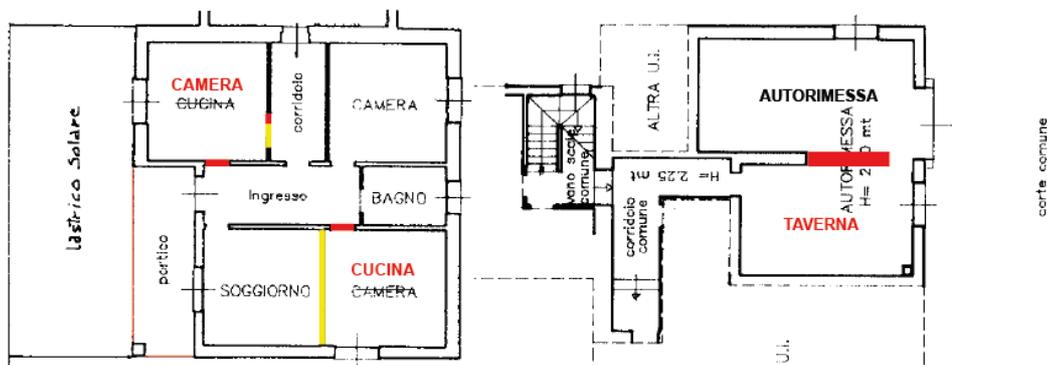
Al piano terra è stato eliminato il tramezzo che divideva il soggiorno dall'ex camera, ora cucina, e chiusa la porta che collegava quest'ultima all'ingresso.

La porta dell'ex cucina, ora camera, risulta in posizione leggermente spostata rispetto a quanto rappresentato ed è stata chiusa la porta che la collegava all'ingresso.

La chiusura del portico non è rappresentata.

Al piano seminterrato è stato posizionato un tramezzo in perlinato, in prosecuzione del già esistente tramezzo, per separare maggiormente in due locali l'originario ripostiglio, catastalmente identificato come autorimessa.

Inoltre, si segnala che la Mappa Wegis non risulta essere aggiornata in quanto compare ancora la particella 232. In realtà, con Modello 3SPC di cui alla denuncia di cambiamento n. 4954 del 24.01.1985, le particelle 232, 230 e 227 di totali are 8,06 sono state fuse nella particella 227 di are 8,06 con soppressione dei mm.nn. 232-230.



**Nota:** L'elenco sopra riportato è puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche.

Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente perizia, è necessario predisporre l'apposito aggiornamento delle planimetrie catastali mediante pratica DOCFA, il cui costo complessivo indicativo si ritiene possa essere pari a **circa € 1.500,00**, oltre oneri fiscali, comprese le spese tecniche, una volta ottenuto riscontro positivo

alla presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria. Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di un appartamento con autorimessa, cantina e lastrico solare esclusivi, facente parte di un piccolo condominio ubicato in Comune di Bassano del Grappa, in Contrà San Michele civ. 48, con accesso pedonale da cancelletto e corte comune (m.n. 227 sub 19).

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in questione risulterebbe essere stato originariamente costruito in data anteriore al 01.09.1967 (vedi dichiarazione nell'atto di provenienza rep. 8507 in data 11.02.2008 a firma del notaio dr. Michele Gambino).

L'abitazione si sviluppa principalmente al piano terra ed è raggiungibile attraversando il lastrico solare esclusivo e un portico/veranda chiuso.

L'appartamento si compone di: portico/veranda, corridoio d'ingresso, cucina-soggiorno, due camere e un bagno. Al piano interrato si trovano la cantina e l'autorimessa, divisa in due locali.

L'ingresso, il portico/veranda, il corridoio e la camera verso strada presentano il pavimento originario in piastrelle, mentre la cucina-soggiorno e la seconda camera hanno pavimento in grès. Da ultimo, il bagno è pavimentato in piastrelle di ceramica e presenta rivestimento verticale non a tutta altezza. Le pareti sono tinteggiate.

I serramenti sono prevalentemente in legno con vetrocamera, ad esclusione di quello del bagno e del serramento di chiusura del portico/veranda, in metallo e vetro.

Il riscaldamento del piano terra avviene attraverso il camino a legna posizionato nel soggiorno-cucina. L'acqua è riscaldata mediante boiler che si trova nel piano seminterrato.

L'altezza del piano terra rilevata è di circa 2,70 m.

Al piano seminterrato si trovano il ripostiglio, catastalmente identificato come autorimessa, e la cantina, cui si accede attraverso cancello carrabile e corte comune (m.n. 227 sub 18).

L'originario ripostiglio ("autorimessa") è stato suddiviso, mediante perlinato in prosecuzione del già esistente tramezzo, in due locali, uno ad uso ripostiglio e l'altro ad uso taverna in cui è presente un caminetto d'angolo.

La pavimentazione è in piastrelle di grès tipo cotto e le pareti sono tinteggiate.

Il basculante e i serramenti esterni sono in metallo.

L'altezza rilevata è pari a circa 2,27 m.



*accessi e parti comuni*



*portico/veranda*



*soggiorno-cucina*



*camino a legna*



*camera*



*bagno*



*camera*



autorimessa



locaie uso taverna



cantina

L'appartamento e l'autorimessa sviluppano una **superficie catastale** pari rispettivamente a **120 mq** e a **67 mq**.

Al momento del sopralluogo i beni si trovavano in uno **stato di conservazione normale**.

L'Attestato di Prestazione Energetica è in corso di produzione.

### 3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni risultavano essere occupati da uno degli esecutati con la famiglia.

**Nota:** L'Ufficio del Registro di competenza ha comunicato in data 27.01.2022 che non risultano essere registrati contratti di locazione e/o comodato a nome degli esecutati.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria ordinaria (nominativa riferita agli esecutati [redacted] e [redacted]), relativa al periodo informatizzato dal 24.05.1992 alla data del 11.05.2022, è stata effettuata presso la C.RR.II. di Bassano del Grappa, in data 11.05.2022.

#### 4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE a favore e contro** in data **23.11.2016** ai nn. **9693 RG/6763 RP** derivante da **ATTO GIUDIZIARIO – PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE** rep. 3079/2016 del 11.07.2016 a firma del Tribunale di Vicenza.

A favore di [redacted] e contro [redacted].

Beni: Comune di Bassano del Grappa, C.F. Fog. 37 mm.nn. 227/12-227/6.

#### 4.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non risultano**

4.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non risultano**

4.4. Altre limitazioni d'uso: **Non risultano**

4.5. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE contro** in data **21.02.2008** ai nn. **1679 RG/329 RP** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** rep. 8508 del 11.02.2008 a firma del notaio dr. Michele Gambino.

A favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] e contro [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca.

Somma capitale: € 165.000,00

Somma iscritta: € 247.500,00

Durata: 30 anni

Beni colpiti per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente per l'intero: Comune di Bassano del Grappa, C.F. Fog. 37 mm.nn. 227/12-227/6.

Alla Sezione D è riportato quanto segue:

[...] È compresa nei predetti immobili la corrispondente quota di comproprietà su tutto quanto è ritenuto di uso e godimento comune tra i condomini di uno stesso stabile ai sensi degli articoli 1117 e seguenti codice civile ed espressamente sulle particelle: 227 sub 18, Contrà San Michele n. 48, piano: T, B.C.N.C. (corte) comune ai subalterni 10 e 12; 227 sub 19, Contrà San Michele n. 48, piani: S1 - T - 1, B.C.N.C. (corte, ingresso, scale, centrale termica, corridoio) comune a tutti i subalterni; 227 sub 20, Contrà San Michele n. 48, piano: T, B.C.N.C. (corte) comune a tutti i subalterni. [...]

4.6. Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE contro** in data **17.12.2021** ai nn. **13075 RG/9353 RP** derivante da **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** rep. 4742 del 22.11.2021 a firma dell'UNEP presso il Tribunale di Vicenza.

A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED].

Beni colpiti per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente per l'intero: Comune di Bassano del Grappa, C.F. Fog. 37 mm.nn. 227/12-227/6.

Alla Sezione D è riportato quanto segue:

La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel Quadro B. Si precisa che gli enti comune NCEU Foglio 37 part. 227 subb. 18-19-20 sono beni comuni non censibili. [...]

4.7. Altri oneri: **Non risultano**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 5.1. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non è presente l'amministratore condominiale.

### 5.2. PROBLEMI PARTICOLARI – INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ

Si segnala che l'accesso alla "autorimessa" attraverso l'ingresso mediante basculante risulta idoneo solo per un'auto di piccole dimensioni.

**Si fa presente, inoltre, che catastalmente il locale al piano seminterrato è identificato come autorimessa, mentre in tutti i progetti depositati in Comune di Bassano del Grappa è stato approvato con destinazione ripostiglio. Si rileva, peraltro, che è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 18796/1998 in data 20.11.1998, con destinazione autorimessa.**

L'esecutata che abita nell'immobile in questione in data 27.05.2022 ha inviato alla scrivente due foto relative ad una criticità presente al piano seminterrato come conseguenza di una forte perturbazione atmosferica, criticità che vien riferito, peraltro, essersi manifestata anche nell'anno precedente.



*foto inviate dall'esecutata in data 27.05.2022*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI

Il signor [REDACTED] e la signora [REDACTED] risultano essere proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni e complessivamente dell'intero in forza di **atto di compravendita rep. 8507** del notaio dr. Michele Gambino in data 11.02.2008, trascritto presso la C.RR.II. di Bassano del Grappa il 28.02.2008 ai nn. 1678 RG/1051 RP.

Nell'atto in questione, tra il resto, è riportato quanto segue:

- Il signor [REDACTED] vende e trasferisce in favore dei signori [REDACTED] e [REDACTED] che congiuntamente accettano e acquistano la piena proprietà dei seguenti immobili e più precisamente:
  - Abitazione sita nel Comune di Bassano del Grappa (VI) nella Contrà San Michele n. 48, posta a piano interrato e terra composta da cantina a piano interrato e da ingresso, cucina,

- soggiorno, corridoio, due camere, bagno, portico e lastrico solare a piano terra. Riportato detto immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Bassano del Grappa al foglio 37 particella 227 sub 12 [...] (come da denuncia di variazione nel classamento protocollo n. 127564 del 09.04.2003 e precedente denuncia di variazione per frazionamento e fusione delle originarie particelle 227 sub 4, 227 sub 7, 227 sub 9 e 227 sub 11 prot. N. 107165 del 09.04.2002). Confina con le particelle 227 sub 19, 227 sub 18 e 227 sub 20.
- Autorimessa di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa di cui sopra sita nel Comune di Bassano del Grappa (VI) nella Contrà San Michele posta a piano interrato e composta da un unico vano dell'estensione catastale di circa 50 mq. Riportato detto immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Bassano del Grappa al foglio 37 particella 227 sub 6 [...] (come da denuncia di variazione di toponomastica protocollo n. 44806 del 27.11.2003 e precedente denuncia di variazione n. 90054 del 10.11.1996). Confina con le particelle 227 sub 19, 227 sub 12 e con muri perimetrali.
  - Pervenuti detti immobili alla parte venditrice per essere stati costruiti a proprie cure e spese su terreno di cui alla particella 227 di are 8,06 derivante dalla fusione delle particelle 232, 230 e 227, allo stesso pervenute quanto alla quota indivisa pari a 1/3 dell'originaria particella 227 (ex 21/c) in forza di atto di compravendita ricevuto dal notaio Ziliotto Eugenio già di Bassano del Grappa (VI) in data 28.03.1959 al n. 25105 del repertorio, registrato a Bassano del Grappa (VI) in data 10.04.1959 al n. 1526 ed ivi pure trascritto il 06.04.1959 ai nn. 928/826, quanto alla quota indivisa pari a 1/2 della particella 230 in forza di atto di compravendita ricevuto dal notaio Ziliotto Eugenio già di Bassano del Grappa (VI) in data 18.09.1968 al n. 46760 del repertorio, registrato a Bassano del Grappa (VI) il 27.09.1968 al n. 1638 ed ivi pure trascritto il 27.09.1968 ai nn. 4205/3558, e quanto alla restante quota indivisa pari a 2/3 dell'originaria particella 227 (ex 21/c), la restante quota indivisa pari ad 1/2 della particella 230 e per l'intero della particella 232 (ex 21/h) in forza di atto di cessione quote e compravendita ricevuto dal notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) in data 11.03.1975 al n. 12453 del repertorio, registrato a Bassano del Grappa (VI) in data 26.03.1975 a n. 320 ed ivi pure trascritto in data 08.04.1975 ai nn. 1106/990.
  - Si precisa che **con Modello 3SPC di cui alla denuncia di cambiamento n. 4954 del 24.01.1985 le particelle 232, 230 e 227 di totali are 8,06 sono state fuse nella particella 227 di are 8,06.**
  - Gli immobili vengono trasferiti, nello stato di fatto e diritto in cui gli stessi si trovano, liberi da persone e cose, come visti e piaciuti alla parte acquirente, entro gli indicati confini con le relative azioni, ragioni, diritti, accessioni, accessori e pertinenze, con le servitù inerenti atti e passive legalmente costituite nulla escluso o riservato e con la corrispondente quota di comproprietà su domini di uno stesso stabile ai sensi degli articoli 1117 e seguenti Codice Civile ed espressamente sulle particelle:

- 227 sub 18, Contrà San Michele n. 48, piano T, B.C.N.C. (corte) comune ai subalterni 10 e 12;
  - 227 sub 19, Contrà San Michele n. 48, piani S1-T-1, B.C.N.C. (corte, ingresso, scale, centrale termica, corridoio) comune a tutti i subalterni;
  - 227 sub 20, Contrà San Michele n. 48, piano T, B.C.N.C. (corte) comuni a tutti i subalterni.
- La parte venditrice [...] dichiara che gli immobili oggetto del presente atto sono stati originariamente costruiti in data anteriore al giorno 01.09.1967 e che successivamente sono stati effettuati lavori in conformità ai seguenti provvedimenti tutti rilasciati dal Comune di Bassano del Grappa:
- Concessione ad edificare prot. N. 4544/80 del 16.03.1981;
  - Abitabilità rilasciata con certificato n. 12069/81 in data 24.02.1982;
  - Abitabilità rilasciata con certificato n. 5481/84 in data 24.09.1984;
  - DIA n. 1081/PM/96 vistata in data 15.01.1996;
  - DIA n. 16980/PM/96 vistata in data 10.09.1996;
  - Concessione edilizia in sanatoria prot. N. 5813/1997 del 13.07.1998;
  - Abitabilità n. 18796/1998 del 20.11.1998.
- La parte venditrice inoltre, [...] dichiara che, ai sensi dei D.Lgs. n. 192 del 19.08.2005 e D.Lgs. n. 311 del 29.12.2006 (“Certificato energetico e Attestato qualificazione energetica degli edifici”), gli immobili oggetto della presente compravendita sono stati realizzati in forza di provvedimento autorizzatorio richiesto in data anteriore al giorno 08.10.2005 e che trattasi di immobile non avente superficie utile superiore ai 1.000 metri quadrati e sul quale non sono stati compiuti interventi di riqualificazione energetica [...] e che pertanto non è necessario allegare l’attestato e/o certificato di qualificazione energetica.

## 6.2. CERTIFICAZIONI UFFICIO ANAGRAFE

Per il dettaglio vedere All. 5.

## 6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI

A [REDACTED], i beni pervennero in forza di:

- **atto di compravendita rep. 25105** del notaio dr. Eugenio Ziliotto in data 28.03.1959, trascritto a Bassano del Grappa il 06.04.1959 ai nn. 928 RG/826 RP.
- **atto di compravendita rep. 46760** del notaio dr. Eugenio Ziliotto in data 18.09.1968, trascritto a Bassano del Grappa il 27.09.1968 ai nn. 4205 RG/3558 RP.
- **atto di compravendita rep. 12453** del notaio dr. Alessandro Todescan in data 11.03.1975, trascritto a Bassano del Grappa il 08.04.1975 ai nn. 1106 RG/990 RP.

**Per tutto quanto qui non espressamente riportato, si fa rimando agli atti sopra richiamati.**

## 7. ZONA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico in vigore, i beni oggetto di stima ricadono in “Zone per funzioni residenziali” (artt. 25-27-29 delle Norme Tecniche) del Piano degli Interventi approvato del Comune di Bassano del Grappa.



## 8. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di Accesso agli atti all’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bassano del Grappa, trasmessa tramite PEC in data 07.02.2022 e successiva richiesta di integrazione inviata in data 18.05.2022, le pratiche messe a disposizione dal suddetto ufficio in data 08.03.2022 e successivamente in data 10.06.2022 sono le seguenti:

- **Concessione ad Edificare prot. 4544/80** rilasciata in data 16.03.1981 al signor [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E LABORATORIO in Via S. Michele, sul terreno distinto in Catasto coi mappali n. 230-229-232 del Fog. 37, a seguito di domanda presentata in data 24.04.1980.

All’interno della suddetta pratica sono stati rinvenuti il **Certificato di Abitabilità n. 12069/81** rilasciato in data 24.02.1982 al signor [REDACTED] limitatamente ai LOCALI AD USO ARTIGIANALE SITUATI AI PIANI TERRA E INTERRATO, a seguito di domanda presentata in data 23.12.1981 e il **Certificato di Abitabilità n. 5481/84** rilasciato in data 24.09.1984 al signor [REDACTED] limitatamente ai LOCALI AD USO RESIDENZIALE SITUATI AL PRIMO PIANO, a seguito di domanda presentata in data 14.05.1984.

- **DIA prot. 1081** presentata in data 15.01.1996 dal signor [REDACTED] per lavori di REALIZZAZIONE DI OPERE INTERNE AL FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE catastalmente censito al Fog. 37 mm.nn. 227-230-232.
- **DIA prot. 16980** presentata in data 10.09.1996 dal signor [REDACTED] per lavori di REALIZZAZIONE VARIANTI INTERNE AL FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE catastalmente censito al Fog. 37 mm.nn. 227-230-232.
- **Concessione Edilizia a Sanatoria prot. 5813/1997** rilasciata in data 13.07.1998 al signor [REDACTED] per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE, DA ARTIGIANALE A RESIDENZIALE DEL PIANO TERRA del fabbricato sito in Contrà San Michele civ. 48 censito catastalmente al Fog. 37 mm.nn. 227-230-232, a seguito di domanda presentata in data 03.04.1997 con n. 5813/PM.
- **Permesso di Abitabilità n. 18796/1998** rilasciato in data 20.11.1998 al signor [REDACTED] per il fabbricato di tipo residenziale sito in Contrà San Michele civ. 48 censito al Fog. 37 m.n. 227, a seguito di domanda presentata in data 16.10.1998.

### 8.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

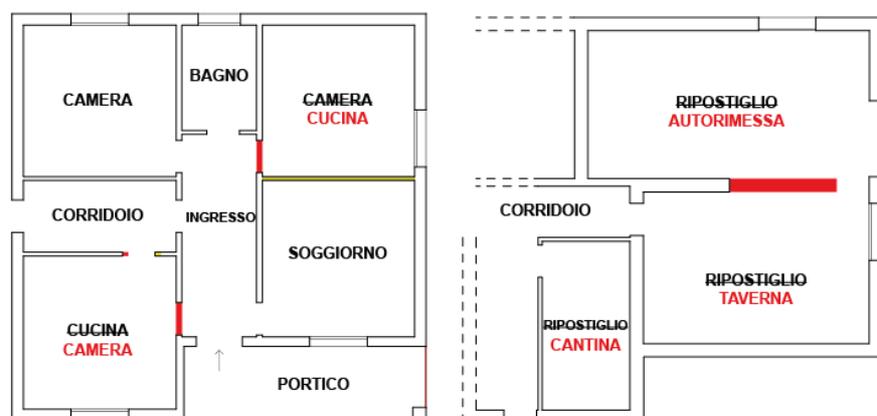
Dal confronto tra l'ultimo progetto approvato e quanto rilavato in sede di sopralluogo si rilevano alcune difformità.

Al piano terra è stato eliminato il tramezzo che divideva il soggiorno dall'ex camera, ora cucina, e chiusa la porta che collegava quest'ultima all'ingresso.

La porta dell'ex cucina, ora camera, risulta in posizione leggermente spostata rispetto a quanto rappresentato ed è stata chiusa la porta che la collegava all'ingresso.

La chiusura del portico non è rappresentata.

Al piano interrato è stato posizionato un tramezzo in perlinato, in prosecuzione del già esistente tramezzo, per separare maggiormente in due locali l'originario ripostiglio, catastalmente identificato come autorimessa.



**Nota:** L'elenco sopra riportato rappresenta le destinazioni d'uso rilevate durante il sopralluogo, puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche, con sola esclusione della "autorimessa".

Per la **regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente perizia, è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria, il cui costo indicativo, comprese le spese tecniche, si ritiene possa essere pari a **circa € 3.000,00**, oltre oneri fiscali. Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

Si precisa che, nel caso in cui vi fossero difformità urbanistico-edilizie non sanabili, occorrerebbe rimettere in pristino i luoghi.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **Criterio di Stima**

Si premette che non sono stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nella zona, appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno, utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione) – Ispezione n. T344492 del 18.05.2022.

La valutazione viene fatta, pertanto, considerando il più probabile **valore di mercato**, ottenuto con il metodo di stima per confronto di immobili simili immessi recentemente sul mercato e/o recentemente compravenduti, unitamente alle informazioni assunte presso alcuni operatori immobiliari della zona.

**NOTA:** Si precisa che la valutazione del bene comprende il valore dell'area di sedime del fabbricato, delle aree comuni interne ed esterne, impianti fissi, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli, ecc...

### **Fonti di informazione**

Sono stati consultati i dati dei siti on-line: borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, casa.it, idealista.it, nomisma.it e unicreditsubitocasa.it. Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, le fonti del Catasto, il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza e il Portale delle Vendite Pubbliche.

**Quotazioni Comune di Bassano del Grappa:****Borsino Immobiliare**

 <b>Abitazioni</b> in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>1.020</b>	Euro <b>1.139</b>	Euro <b>1.258</b>	

**Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Vicenza**

BASSANO DEL GRAPPA **	nuovo o ristrutturato a nuovo		appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
4 - Nuovo Ospedale (7), Pré (21), Marchesane (11), Rondò Brenta (12), S. Lazzaro (8), XXV Aprile (14) escluso Villaggio Europa, S. Michele (16), Motton	1.075	1.550	525	775	7.000	13.000

**OMI a cura dell'Agenzia delle Entrate****Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: BASSANO DEL GRAPPA

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO AGRICOLO DI PIANURA E COLLINA (NORD-OVEST)

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1350	L			
Abitazioni civili	NORMALE	750	1050	L			

**Nomisma****Banca dati dei valori immobiliari**

Comune selezionato: Bassano del Grappa

Zona selezionata: -

Microzona selezionata: -

Tipologia selezionata: Abitazioni civili

Stato di manutenzione selezionato: Usato

Minimo	Medio	Massimo
1125.72	1367.11	1608.50

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 2° semestre 2021

**Consistenze degli Immobili**

Poiché non è stato possibile effettuare un rilievo preciso a causa della presenza di mobilia, si ritiene di assumere per la valutazione la consistenza catastale riportata nelle relative visure.

**VALUTAZIONE DI STIMA**

Destinazione	Sup. Catastale mq	Prezzo unit. €/mq	Valore di mercato €
Appartamento con accessori e pertinenze	120,00	750,00	90.000,00
“Autorimessa”	67,00	400,00	26.800,00
<b>VALORE DI MERCATO circa</b>			<b>116.800,00</b>

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per eventuali maggiori oneri di regolarizzazioni	<b>€ 17.520,00</b>
Oneri di regolarizzazione catastale	<b>€ 1.500,00</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	<b>€ 3.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	<b>come per legge</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	<b>come per legge</b>

**PREZZO BASE D'ASTA**

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura è di circa: **€ 94.780,00**

**PREZZO BASE D'ASTA arrotondato a: € 94.800,00**

**Giudizio di vendibilità:** Non conosciuta

**Possibili interessati:** Non noti

**Forme di pubblicità:** Pubblicità sul sito del Tribunale di Vicenza, Astalegale.net, P.V.P.

Torri di Quartesolo, 15 giugno 2022

Lo stimatore  
ing. Raffaella Panizzon