



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 382/2022

(creditore procedente)

(debitori eseguiti)



Giudice: Dott. Prendini Luca

Custode Giudiziario: IVG Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

Prossima udienza: 08/06/2023 ore 9:00

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili siti in Comune di Bassano del Grappa (VI), Strada Marchesane n. 223

Esperto valutatore: Geom. Fausto Mosele

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlatto n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com

➤ **INDICE**

➤ INDICE	2
➤ QUESITO N. 4 SCHEDA SINTETICA.....	3
➤ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
➤ SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO.....	5
➤ QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	6
➤ QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.....	7
➤ QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	11
➤ QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	17
➤ QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	17
➤ QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE.....	25
➤ QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	25
➤ QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	26
➤ QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	26
➤ QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	26
➤ QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	26
➤ QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA	33
➤ QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.....	33
➤ OSSERVAZIONI FINALI.....	33
➤ ALLEGATI.....	34

➤ QUESITO N. 4 SCHEDA SINTETICA

Procedura esecuzione immobiliare: n. 382/2022 R.G.E.

Giudice: Dott. Prendini Luca

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/06/2023 ore 9:00

Esperto: Geom. Fausto Mosele

Creditore:

Debitori eseguiti:

Diritto pignorato: proprietà per 1/2 ciascuno di n. 1 abitazione (complessivi 1/1) e proprietà per 1/6 ciascuno (complessivi 2/6) di n. 1 autorimessa

Tipologia del bene: abitazione al piano rialzato con cantina al piano seminterrato e autorimessa al piano seminterrato di fabbricato plurifamiliare.

Ubicazione: Comune di Bassano del Grappa (VI), Strada Marchesane n. 223 cap.36061.

Dati Catastali: Comune di Bassano del Grappa (VI), Catasto Fabbricati (sez. Q):

- fg. n. 25 mapp. n. 230 sub. 2 categoria A/3 cl. 3 consistenza 6,5 vani Superficie catastale Totale: 118 m² Rendita Catastale Euro 704,96;
- fg. n. 25 mapp. n. 230 sub.5 categoria C/6 cl. 3 consistenza 34 mq Superficie catastale Totale: 42 m² Rendita Catastale Euro 128,18;

Stato: sufficiente-scarso

Irregolarità Catastali ed Urbanistica/edilizia: catastali Si, regolarizzabili al costo di € 1.133,00 edilizie/urbanistiche Si sanabili al costo di € 6.021,00

Valore di mercato: € 90.650,00

Valore di vendita forzata proposto: € 65.400,00

Vendita/appetibilità: sufficiente.

Possibili interessati: Condomini, piccoli investitori.

Iniziative di vendita: siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, apposizione cartello su immobile.

Occupazione: proprietà

Titolo di occupazione: proprietà

Oneri: nessuno.

Problemi particolari-informazioni utili-criticità: è pignorata la quota di 2/6 dell'autorimessa - manca caldaia - nel bagno evidenziate perdite dal soffitto.

Ape: SI, classe F

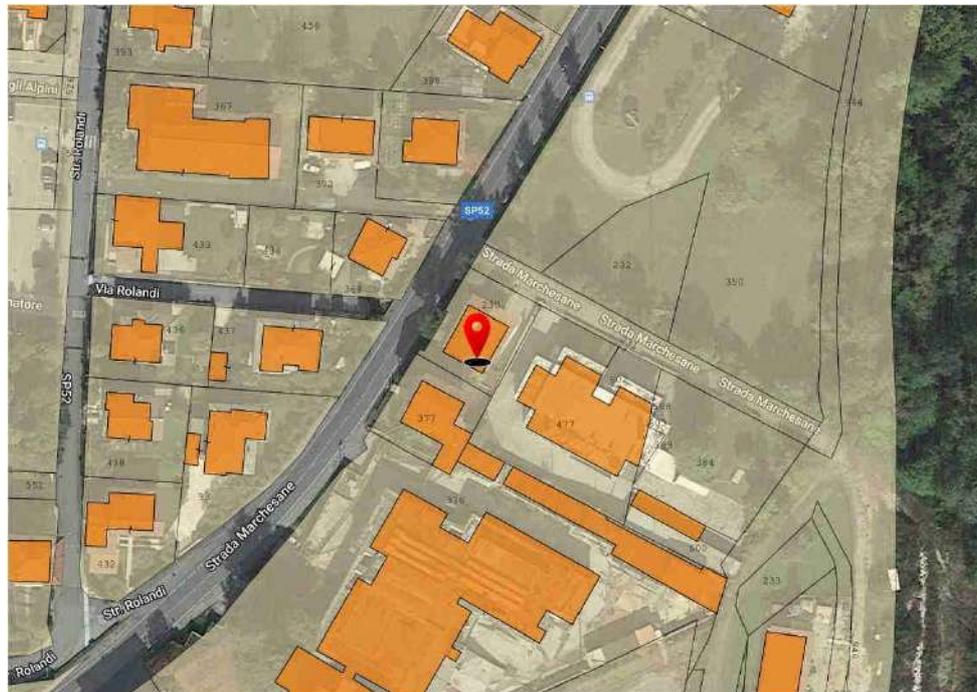
➤ **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

- Giuramento telematico inerente conferimento dell'incarico del G.E., per la valutazione del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 382/2022, visto il fascicolo nel PCT;
- Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- Effettuata la ricerca catastale ed ipotecaria per l'immobile interessato;
- Effettuata richiesta documentazione all'Ufficio Anagrafe del comune di Bassano del Grappa, Trevenzuolo (Vr) e Castel Goffredo (Mn), per estratto matrimonio, certificato storico di residenza e stato famiglia eseguiti;
- Richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Bassano del Grappa inviata in data 25/11/2022 per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistica necessaria, riscontro del comune con invio della documentazione in data 23/01/2023 e 26/01/2023;
- Sopralluogo nell'immobile in data 30/11/2022, con esecuzione del rilievo dimensionale e fotografico;
- Controllo e collazione della documentazione estratta;
- Stesura rilievo stato attuale e relazione fotografica;
- Ricerche di atti di compravendita di immobili simili da comparare per la valutazione, ricerca di annunci di vendita di immobili simili da comparare per la valutazione;
- Calcolo superfici commerciali, redazione tabella di valutazione comparabili;
- Verifica e confronto stato rilevato con quanto autorizzato;
- Stesura sovrapposizione tra rilievo eseguito, progetto edilizio/scheda catastale, con indicazione delle difformità rinvenute;
- Predisposizione di attestato di prestazione energetica;
- Stesura bozza relazione ed allegati;
- Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate;
- Invio telematico alla cancelleria del Tribunale mediante PCT con ricevute invio relazione alle parti.

➤ **SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO**



Estratto Wegis Sez. A Foglio 25 mappale 230 (fuori scala)



Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (fonte STIMATRIX forMaps) (fuori scala)

➤ **QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Diritto:

- proprietà per 1/1, di n. 1 abitazione
- proprietà per 2/6 di autorimessa

Beni oggetto del pignoramento:

Comune di Bassano del Grappa (VI), Catasto Fabbricati (sez. Q):

- fg. n. 25 mapp. n. 230 sub. 2 categoria A/3 cl. 3 consistenza 6,5 vani Superficie catastale Totale: 118 m² Rendita Catastale Euro 704,96;
- fg. n. 25 mapp. n. 230 sub.5 categoria C/6 cl. 3 consistenza 34 mq Superficie catastale Totale: 42 m² Rendita Catastale Euro 128,18;

Beni intestati a:

Comune di Bassano del Grappa (VI), Catasto Fabbricati (sez. Q):

- fg. n. 25 mapp. n. 230 sub. 2 categoria A/3 cl. 3 consistenza 6,5 vani:

Proprietà per 1/2 (esecutato);

Proprietà per 1/2 (esecutato);

- fg. n. 25 mapp. n. 230 sub. 5 categoria C/6 cl. 3 consistenza 34 mq:

Proprietà per 1/6 (esecutato);

Proprietà per 1/6 (esecutato);

* Proprietà 2/6 (altro proprietario non esecutato);

* Proprietà 2/6 (altro proprietario non esecutato).

* Per gli altri proprietari non esecutati del sub. 5 si riporta l'intestazione catastale alla data del 11/04/2023

Proprietà pervenuta con:

Atto di compravendita del 01/02/2007 Notaio FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 173785 Raccolta n. 51528 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa in data 22/02/2007 R.G. 2180 R.P. 1378;

Primo Atto inter vivos ante ventennio: atto di divisione del 16/10/1986 Notaio RINALDI Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 94801 Registrato a BASSANO DEL GRAPPA (VI) al n. 2306 registrato in data 04/11/1986 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa in data 31/10/1986 R.G. 5470 R.P.4195

Il diritto reale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Trattasi di unico lotto non divisibile

➤ **QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

Trattasi di appartamento al piano rialzato, sito a Bassano del Grappa (VI), Strada Marchesane n. 223 con garage in comproprietà, in condominio di quattro piani fuori terra, edificato nel 1962.

Il complesso è ubicato a circa 5 km dal centro storico della città di Bassano del Grappa, con accesso pedonale e carraio condominiali con sbocco nella pubblica via.

Il contesto urbano è sufficientemente decoroso, le unità immobiliari oggetto di stima ricadono in un quartiere prevalentemente residenziale, in prossimità del fabbricato si trovano i principali servizi cittadini quali, scuole, aree verdi, negozi, la zona è servita dal trasporto pubblico e vicina ai collegamenti autostradali.

L'edificio è individuato dallo strumento urbanistico in zona per funzioni residenziali aree di nuova edificazione con tipologie definite da prontuario.

Le condizioni delle parti comuni risultano scarse, considerando l'epoca di costruzione, non si percepiscono interventi manutentivi urgenti necessari, ma sono state segnalate infiltrazioni dal tetto condominiale. Si sono rilevati muffe e scrostamenti all'interno dell'appartamento, si segnala inoltre gocciolamento dal soffitto in bagno, probabilmente causato da una perdita dal piano superiore.

Il complesso condominiale ha quattro piani fuori terra, è composto da tre appartamenti, da garage e cantine, il tutto è circondato da un'area scoperta comune.

Il complesso è stato realizzato con struttura in muratura portante e telaio in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e muratura divisoria in laterizio.

Il complesso è stato sufficientemente ben realizzato all'epoca di costruzione, ma scarsamente mantenuto, dal punto di vista dell'isolamento termico ed acustico non sono stati rilevati materiali per tali scopi.

L'appartamento, situato al piano rialzato, ha ingresso dalla scala condominiale, con una superficie SEL di circa mq. 108,00, è dotato di ingresso, cucina, soggiorno, un disimpegno, un bagno, due camere matrimoniali, una camera singola. L'altezza dei locali è di ml. 2.75. E' presente una veranda della superficie complessiva di circa mq. 13,50.

Il garage, situato al piano seminterrato, ha ingresso dalla corsia di manovra condominiale esterna ed è collegato con una porta al corridoio condominiale, con una superficie SEL di circa mq. 13,65 (2/6 di 40,95mq totali). L'altezza dei locali è di ml. 2.50.

Le finiture dell'abitazione sono le seguenti:

la porta di accesso all'abitazione è blindata, i pavimenti sono in piastrella in ingresso, cucina, soggiorno, corridoio e bagno; in parquet nelle camere; i serramenti interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo con doppio serramento in alluminio e tapparelle in legno per l'oscuramento (qualche tapparella è da riparare).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La veranda è pavimentata a piastrella, è dotata di parapetto in ringhiera ed è chiusa con serramento in alluminio e vetro.

Le finiture del garage sono le seguenti:

il portone di ingresso scorrevole è in lamiera, il pavimento è in battuto di calcestruzzo, la finestra in ferro con vetro singolo, la porta verso il corridoio condominiale è in legno.

Le finiture della cantina sono le seguenti:

la porta verso il corridoio condominiale è in legno, il pavimento è in battuto di calcestruzzo, la finestra in ferro con vetro singolo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, ma manca la caldaia, la distribuzione è a radiatori. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldabagno, in modo autonomo, posto in cantina.

Non è predisposto per l'impianto per la climatizzazione estiva.

L'impianto elettrico risponde alle caratteristiche dell'epoca di costruzione.

Non sono presenti le dichiarazioni conformità impianti.

L'appartamento non è dotato di citofono.

Non è presente l'ascensore.

Non è presente l'impianto di allarme.

Le condizioni generali delle unità oggetto di stima e dell'intero complesso condominiale sono scarse, anche considerando l'epoca di costruzione, le finiture e il livello di manutenzione.

Non è stato possibile recepire un regolamento di condominio e non è presente un amministratore.



Esterno - accesso carraio e pedonale



Interno - accesso condominiale



Esterno - ingresso abitazione



Interno - disimpegno/corridoio



Interno - cucina



Interno - cucina



Interno – soggiorno



Interno - camera



Interno – camera



Interno - camera



Interno – bagno



Interno - bagno



Esterno – veranda



Esterno – veranda

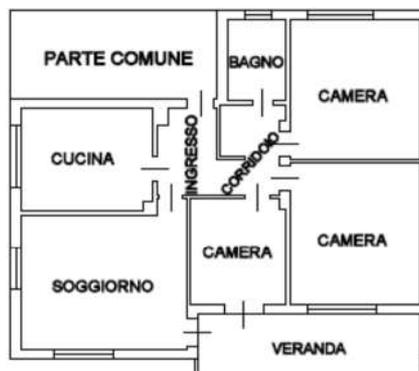


Esterno - autorimessa



RILIEVO PIANO SOTTOSTRADA Sub. 2
H. 2,50

rilevo indicativo non esaustivo
elaborato fuori scala



RILIEVO PIANO RIALZATO sub 2
H. 2,75

rilevo indicativo non esaustivo
elaborato fuori scala



RILIEVO PIANO SOTTOSTRADA sub. 5
H. 2,50

rilevo indicativo non esaustivo
elaborato fuori scala

Rilevi indicativi e non esaustivi, elaborato fuori scala

➤ **QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Dati Catastali attuali.

Beni intestati a:

- fg. n. 25 mapp. n. 230 sub. 2 categoria A/3 cl. 3 consistenza 6,5 vani:

Proprietà per 1/2 (esecutato);
D Proprietà per 1/2 (esecutato);

- fg. n. 25 mapp. n. 230 sub. 5 categoria C/6 cl. 3 consistenza 34 mq:

Proprietà per 1/6 (esecutato);
Proprietà 1/6 (esecutato);

- * Proprietà 2/6 (altro proprietario non esecutato);
- * Proprietà 2/6 (altro proprietario non esecutato).

* Per gli altri proprietari non esecutati del sub. 5 si riporta l'intestazione catastale alla data del 11/04/2023

Dei seguenti immobili:

Comune di Bassano del Grappa (VI), Catasto Fabbricati (sez. Q):

- fg. n. 25 mapp. n. 230 sub. 2 categoria A/3 cl. 3 consistenza 6,5 vani Superficie catastale Totale: 118 m² Rendita Catastale Euro 704,96;
- fg. n. 25 mapp. n. 230 sub. 5 categoria C/6 cl. 3 consistenza 34 mq Superficie catastale Totale: 42 m² Rendita Catastale Euro 128,18;

Compresivi della quota sulle parti comuni.

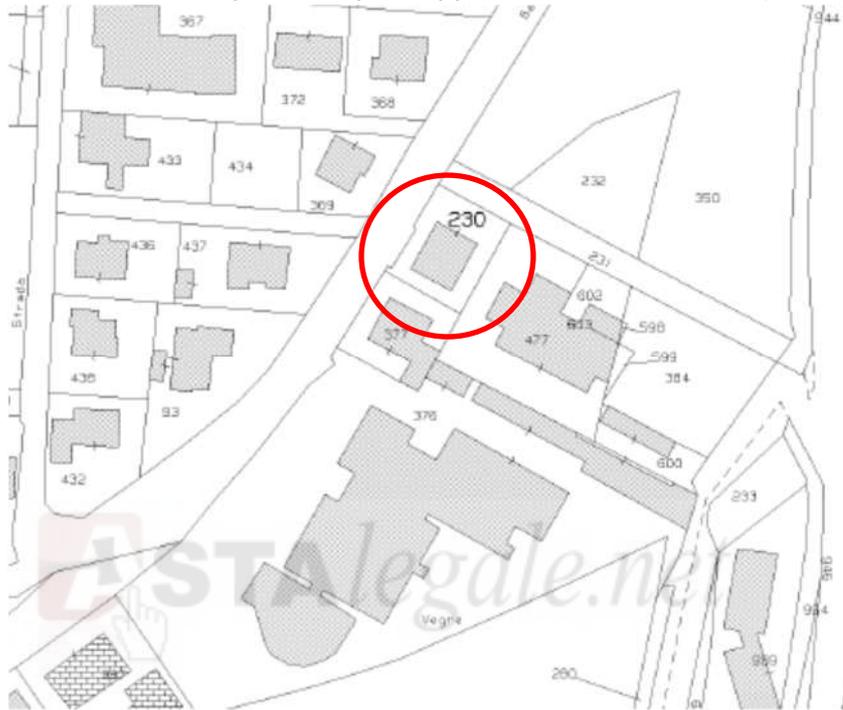
Confini:

Il mappale 230 in un unico corpo confina a Nord Est con il mappale 231, Nord Ovest con strada Marchesane, a Sud Ovest con il mappale 377, a Sud Est con il mappale 477.

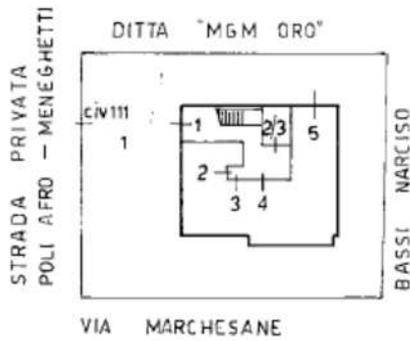
Variazioni storiche:**Storia Catasto Terreni**

L'unità in oggetto di valutazione di cui al foglio n. 25 mappale n. 230 al catasto terreni del comune di Bassano sez. A:

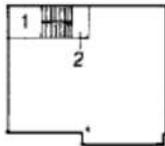
- è presente in atti meccanizzati dall'impianto meccanografico del 31/01/1972 come foglio 25 mappale 230 ente urbano di mq 483;
- in data 11/11/2003 è stato eseguito un tipo mappale Pratica n. 108258 (n. 17255.1/2003)



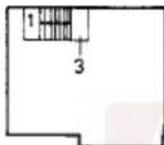
Estratto Wegis Sez. A Foglio 25 mappale 230 (fuori scala)



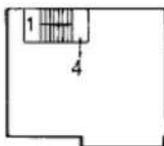
PIANO SOTTOSTRADA



PIANO RIALZATO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

ELENCO SUBALTERNI		
MAP	SUB	DESTIN. E RIFERIM. DI POSIZ.
230	1	BENE C. N. CENSIBILE ; ATRIO-SCALA-CORTILE
230	2	ABITAZ. P. I. E CANTINE P. ST
230	3	ABITAZ. P. I. E CANTINE P. ST
230	4	ABITAZ. P. II. E CANTINE P. ST
230	5	AUTORIMESSA P. ST

Estratto Elaborato Planimetrico Sez. Q Foglio 25 mappale 230 (fuori scala)

Giudizio di regolarità:

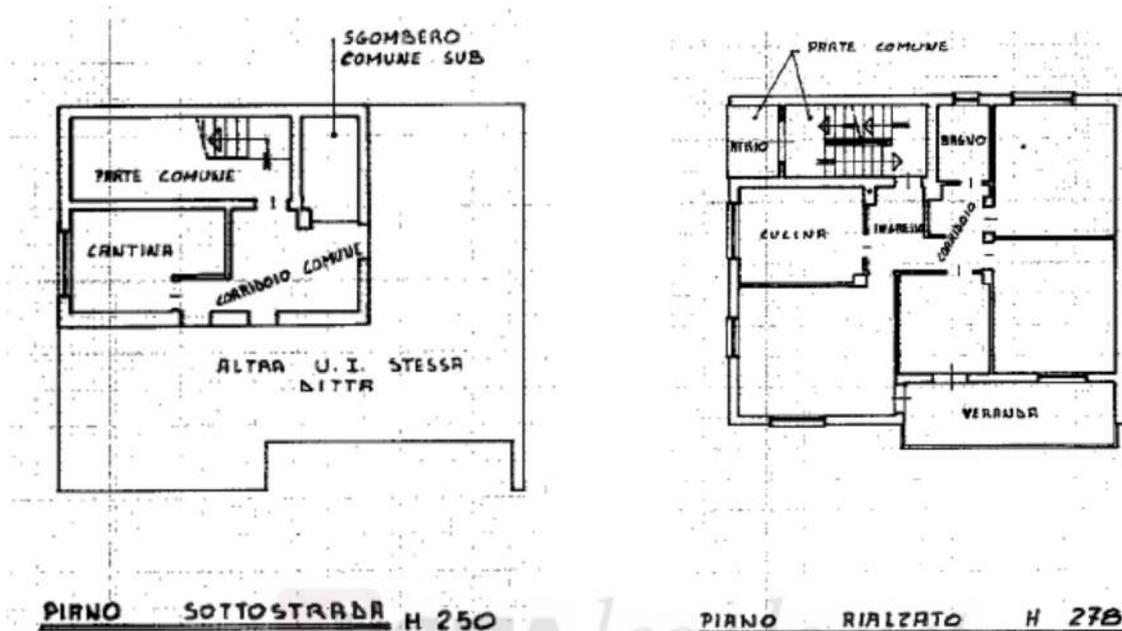
Si rileva che la cantina comune indicata nell'elaborato come 2/3 è bene comune non censibile agli stessi e la forma del lotto non corrisponde alla mappa Wegis quindi l'elaborato planimetrico **non è conforme** alla normativa vigente ma trattandosi di beni comuni la loro regolarizzazione è esclusa dal presente documento e dovrà essere successivamente concordata dai proprietari aventi titolo.

Storia Catasto Fabbricati Abitazione Bassano del Grappa sez. Q fg. n. 25 mapp. 230 sub. 2

L'unità oggetto di valutazione fg. n. 25 mapp. n. 230 sub. 2 categoria A/3 cl. 3 consistenza 6,5 vani Superficie catastale Totale: 118 m² Rendita Catastale Euro 704,96;

- è presente in banca dati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 come unità censita al fg. n. 25 mapp. 230 sub. 2;

- in data 18/10/1985 è stata eseguita una variazione per classamento automatico in atti dal 02/12/1991 (n. 7402A/1985);
- in data 01/01/1992 è stata eseguita una variazione del quadro tariffario;
- in data 02/12/2014 Pratica n. VI0261994 in atti dal 02/12/2014 G.A.F. Codifica Piano Incoerente (n. 152999.1/2014)
- in data 09/11/2015 è stato effettuato in visura l'inserimento dei dati di superficie.



Estratto planimetria catastale sub. 2 – (fuori scala)

Rispondenza formale dati:

I dati indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto sono corretti.

Confini:

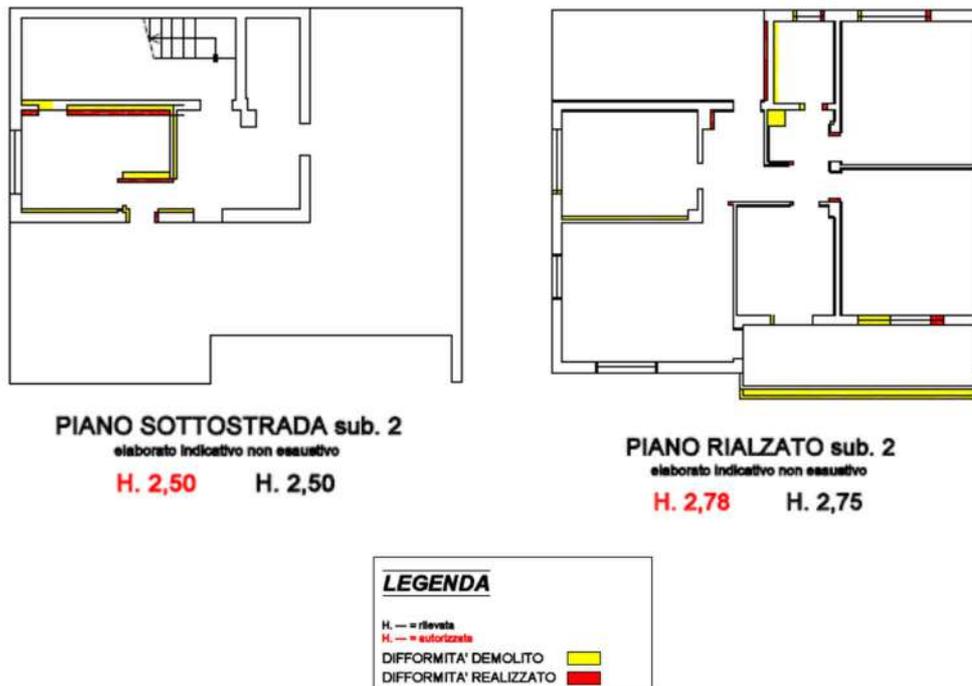
La cantina al piano seminterrato confina Nord e ad Est con muri esterni e vano scala comune, a Sud e a Ovest con muri esterni.

L'abitazione al piano rialzato confina a Nord e ad Est con muri esterni e vano scala comune, a Sud e a Ovest con muri esterni.

Giudizio di regolarità:

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con le planimetrie catastali si rileva che lo stato dei luoghi **non corrisponde** alla planimetria catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità:

- diversa dimensione della veranda;
- diverse posizioni e dimensioni delle finestre;
- diverse partizioni interne;
- diversa posizione e dimensione delle pareti
- diversa altezza;



Sovrapposizione rilevato - catastale (fuori scala)

Nota:

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.

Sanabilità e costi:

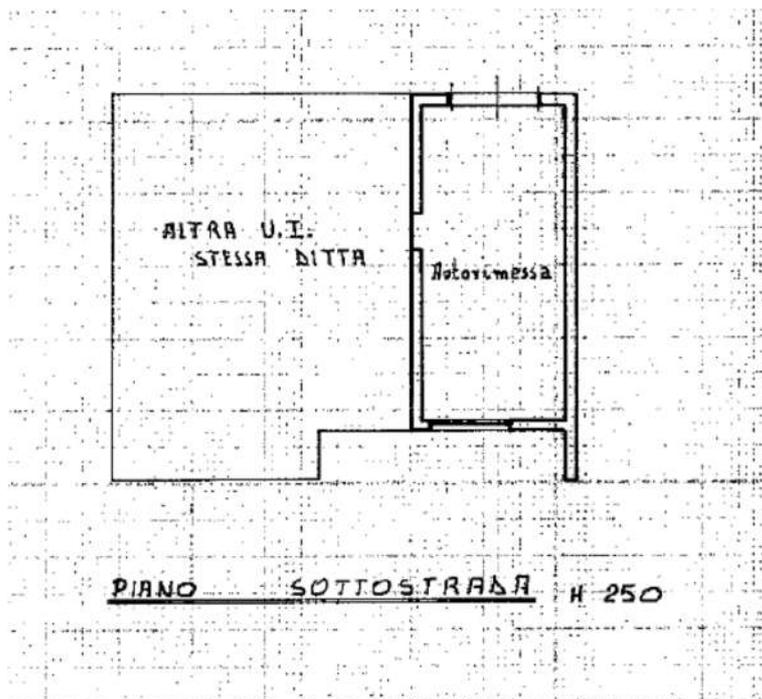
Le difformità possono essere regolarizzate mediante la redazione di una pratica di variazione catastale

Pratica catastale denuncia di variazione docfa	€ 950,00
Oneri e sanzioni:	€ 50,00
TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva)	€ 1000,00

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

Storia Catasto Fabbricati Abitazione Bassano del Grappa sez. Q fg. n. 25 mapp. 230 sub. 5

- L'unità oggetto di valutazione fg. n. 25 mapp. n. 230 sub.5 categoria C/6 cl. 3 consistenza 34 mq Superficie catastale Totale: 42 m² Rendita Catastale Euro 128,18;
- è presente in banca dati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 come unità censita al fg. n. 25 mapp. 230 sub. 5;
- in data 18/10/1985 è stata eseguita una variazione per classamento automatico in atti dal 02/12/1991 (n. 7402A/1985);
- in data 01/01/1992 è stata eseguita una variazione del quadro tariffario;
- in data 02/12/2014 Pratica n. VI0261997 in atti dal 02/12/2014 G.A.F. Codifica Piano Incoerente (153002.1/2014);
- in data 09/11/2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.



Estratto planimetria catastale sub. 5 – (fuori scala)

Rispondenza formale dati:

I dati indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto sono corretti.

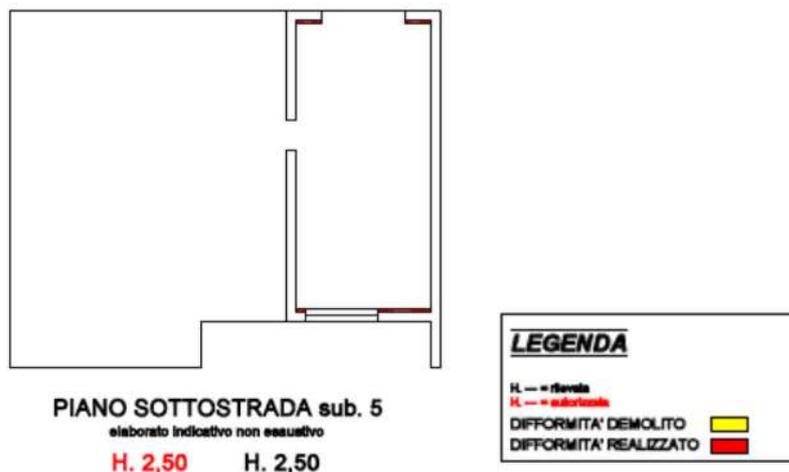
Confini:

L'autorimessa al piano sottostrada confina a Sud e ad Est con muri esterni e vano scala comune, a Nord e a Ovest con altre unità immobiliari.

Giudizio di regolarità:

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con le planimetrie catastali si rileva che lo stato dei luoghi **non corrisponde** alla planimetria catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Diverso spessore pareti perimetrali;



- Sovrapposizione rilevato - catastale (fuori scala)

Nota:

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.

Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante la redazione di una pratica di variazione catastale

Pratica catastale denuncia di variazione docfa	€ 400,00
Oneri e sanzioni:	€ 50,00
TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva)	€ 400,00

Quota in capo agli esecutati 2/6 del compendio in esecuzione pari a € 133,00

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario che dovrà concordare la predisposizione della pratica con gli altri proprietari aventi titolo.

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

➤ **QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

Atto di compravendita del 01/02/2007 Notaio FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 173785 Raccolta n. 51528 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa in data 22/02/2007 R.G. 2180 R.P. 1378;

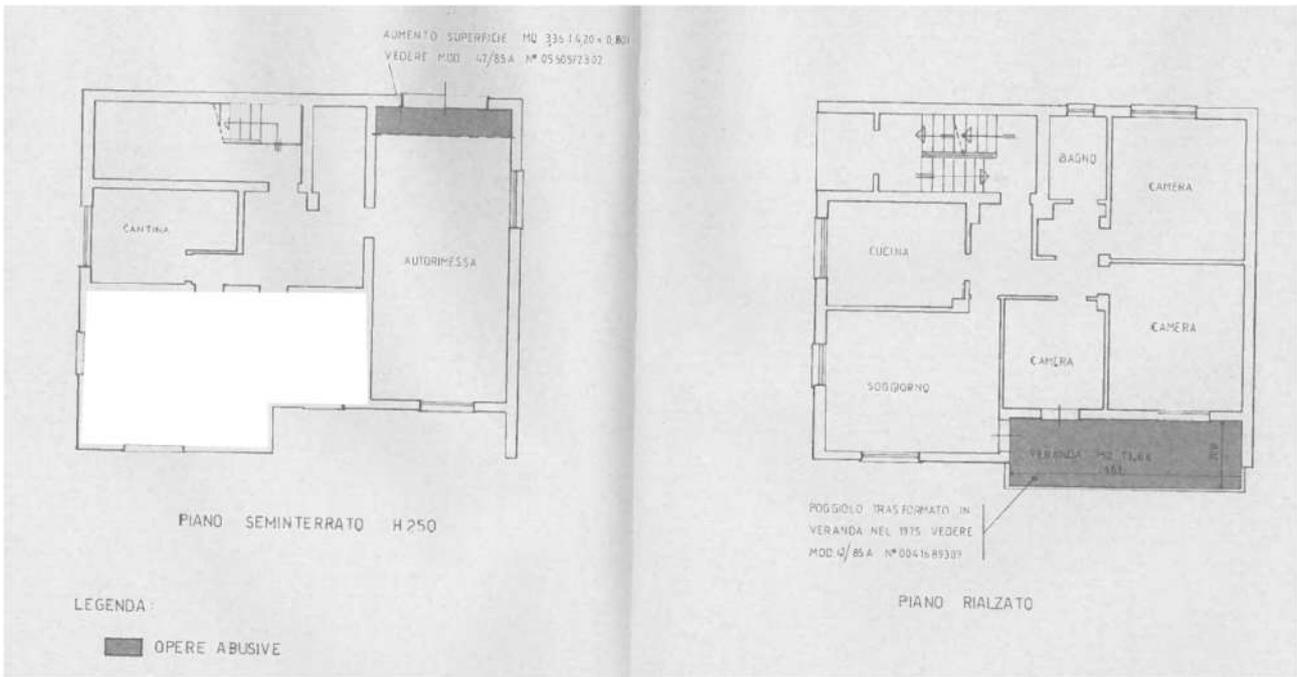
Primo Atto inter vivos ante ventennio: atto di divisione del 16/10/1986 Notaio RINALDI Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 94801 Registrato a BASSANO DEL GRAPPA (VI) al n. 2306 registrato in data 04/11/1986 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa in data 31/10/1986 R.G. 5470 R.P.4195

➤ **QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

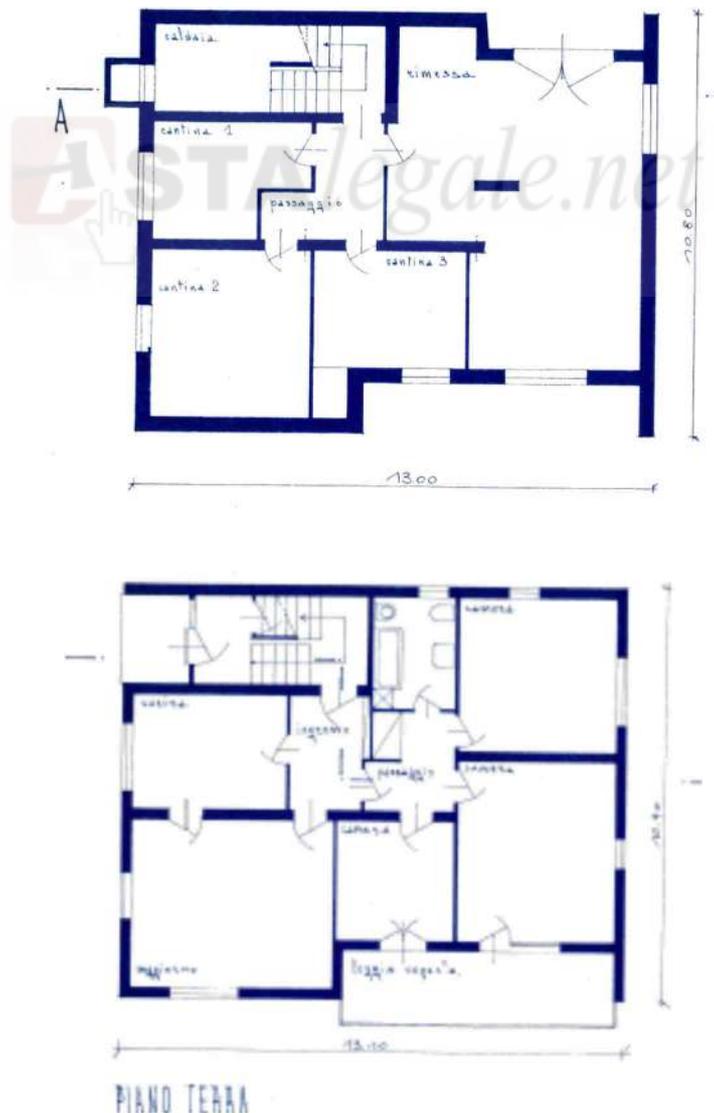
Pratiche edilizie:

Le unità in perizia sono state edificate a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Autorizzazione Prot. n. 6852 del 22/06/1961;
- Abitabilità Prot. n. 2419 del 30/03/1962;
- Concessione edilizia in sanatoria N. 6917/86 del 23/08/1993



Stralcio Tavola Concessione edilizia in sanatoria N. 6917/86 del 23/08/1993



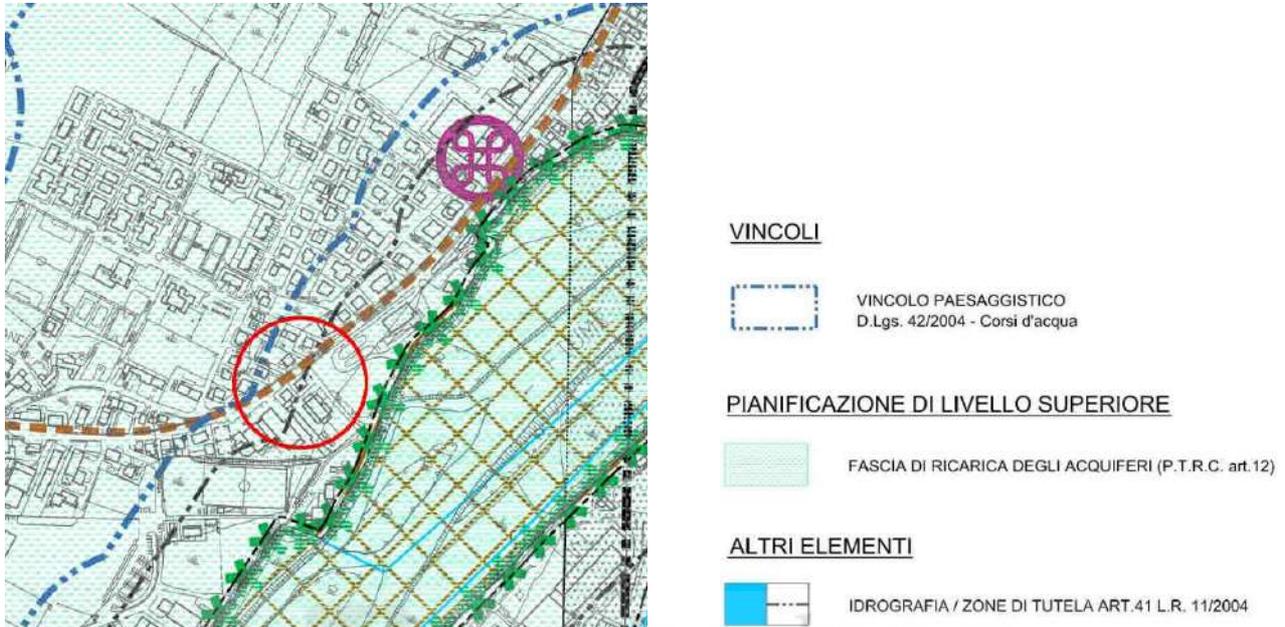
Stralcio Tavola Autorizzazione edilizia N. 6852/1961 del 22/06/1961

Situazione urbanistica:

Dal sito del Comune di Bassano del Grappa (Vi) da cui si accede agli strumenti urbanistici vigenti si rileva che l'immobile è soggetto ai seguenti vincoli:

Estratti Piano Assetto Territorio

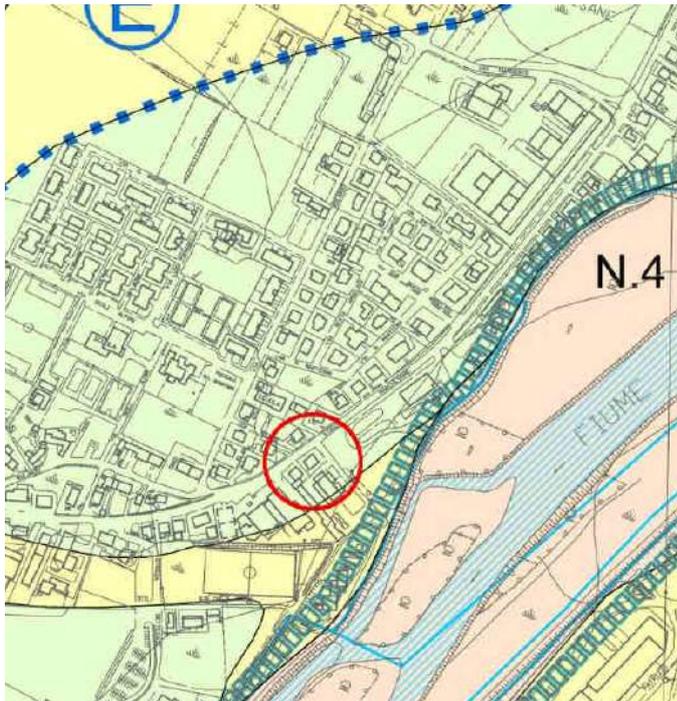
Elaborato 5.1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale



Elaborato 5.2 - Carta delle Invarianti, Elementi di interesse ambientale



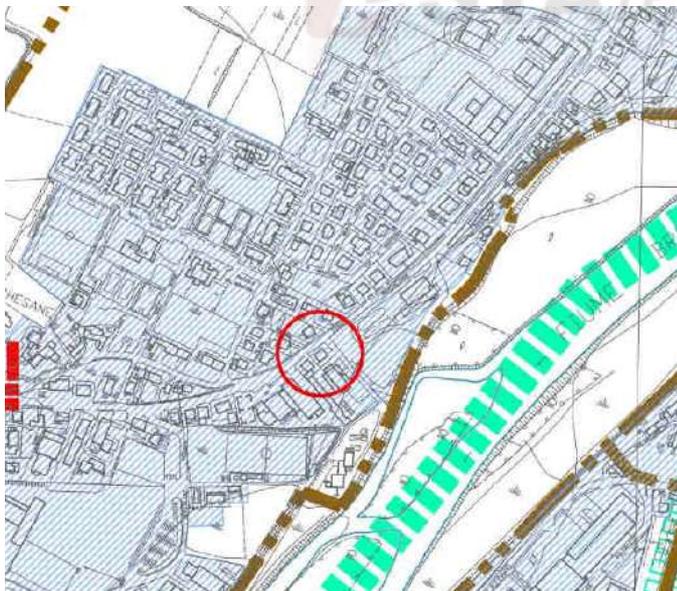
Elaborato 5.3 - Carta delle Fragilità



IDONEITÀ EDIFICATORIA DEI TERRENI
E RISCHIO GEOLOGICO IDRAULICO

TERRENO IDONEO
RISCHIO GEOLOGICO IDRAULICO: ZONA NON ESPOSTA.

Elaborato 5.4 b - Carta delle Trasformabilità



INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - A.T.O.

Gli articoli indicati disciplinano i singoli AMBITI A.T.O. e, nel testo, richiamano gli altri articoli collegati

Art. 21  AMBITO DI VALROVINA

AZIONI STRATEGICHE

Le simbologie indicate si riferiscono alle definizioni date nell'art. 2

 AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Estratti Piano degli Interventi Vigente, aggiornato ad aprile 2022

Tavola 2.21 – Tavola Zonizzazione

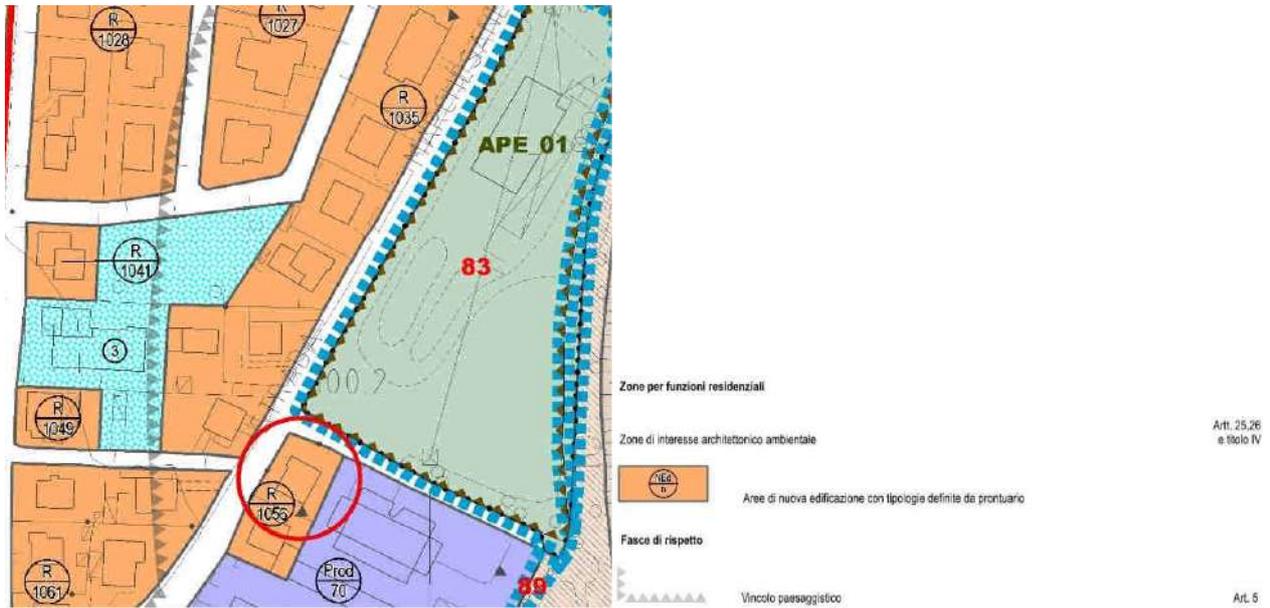
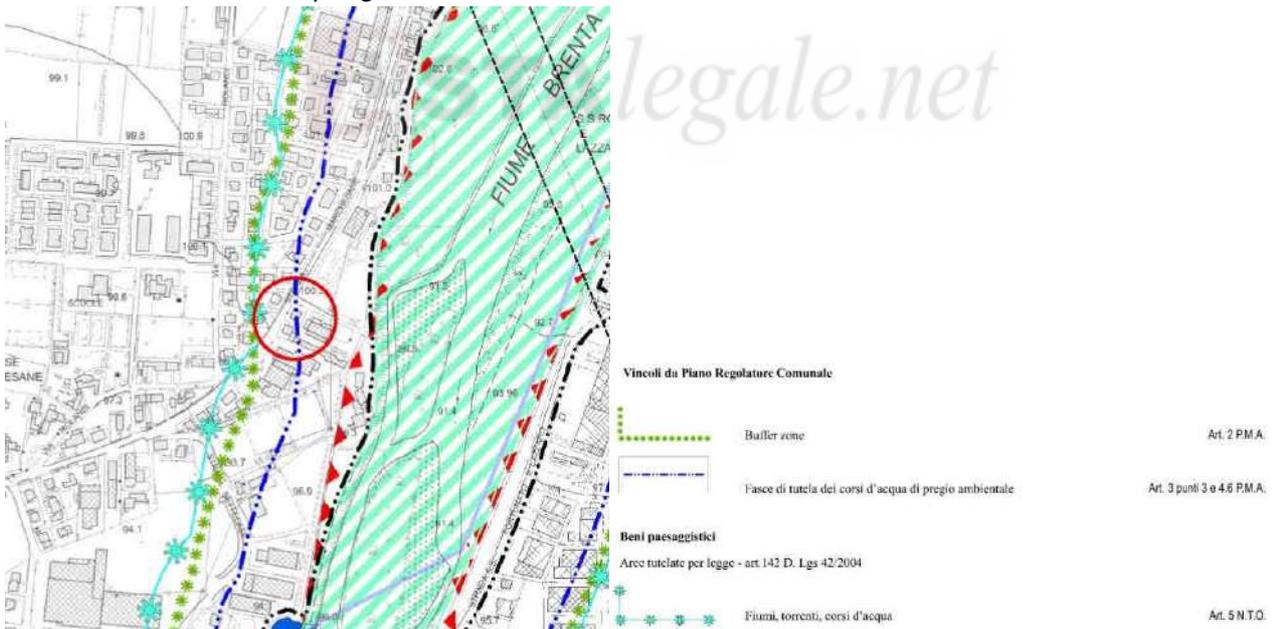
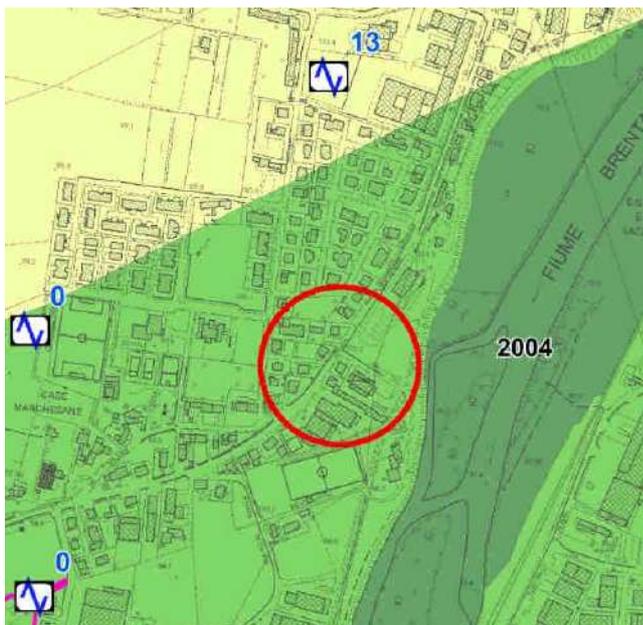


Tavola 1 v – Quadro riepilogativo dei vincoli e delle invarianti di PAT



Estratti Piano degli Interventi – Variante dicembre 2022

Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica



Legenda

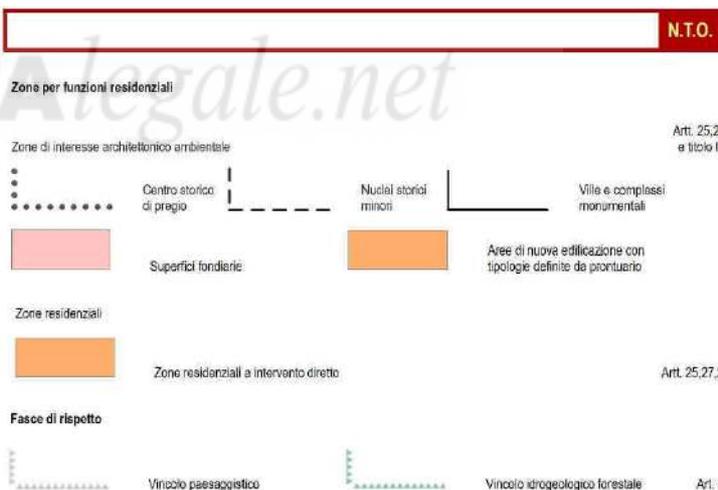
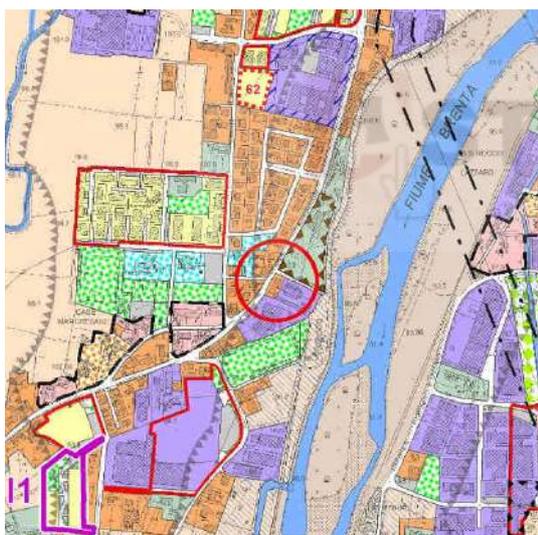
Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali

Zona 3 - CPfg + CPf: Terreni di copertura costituiti da ghiaie pulite con granulometria poco assorbita, miscela di ghiaia e sabbia (CPf) che comportano i depositi alluvionali e i terrazzi fluviali presenti nella porzione meridionale del comune. Le ghiaie mostrano assenza di fenomeni di risonanza (FVS) senza picchi significativi) e valori di vs variabili tra 200-300 m/s nei primi 3-7 m dal piano campagna, che poi aumentano a circa 400-580 m/s. Il passaggio al substrato di riferimento, riconducibile a materiali alluvionali con grado di addensamento maggiore, viene riscontrato a profondità maggiori di 100 m dal p.c. locale.

Punti di misura di rumore ambientale

4,5 Punto di misura ambientale con indicazione del valore FO (FO=0 significa senza amplificazioni per H/V > 2)

Tavola v 2 – Localizzazione degli interventi sulla cartografia di variante



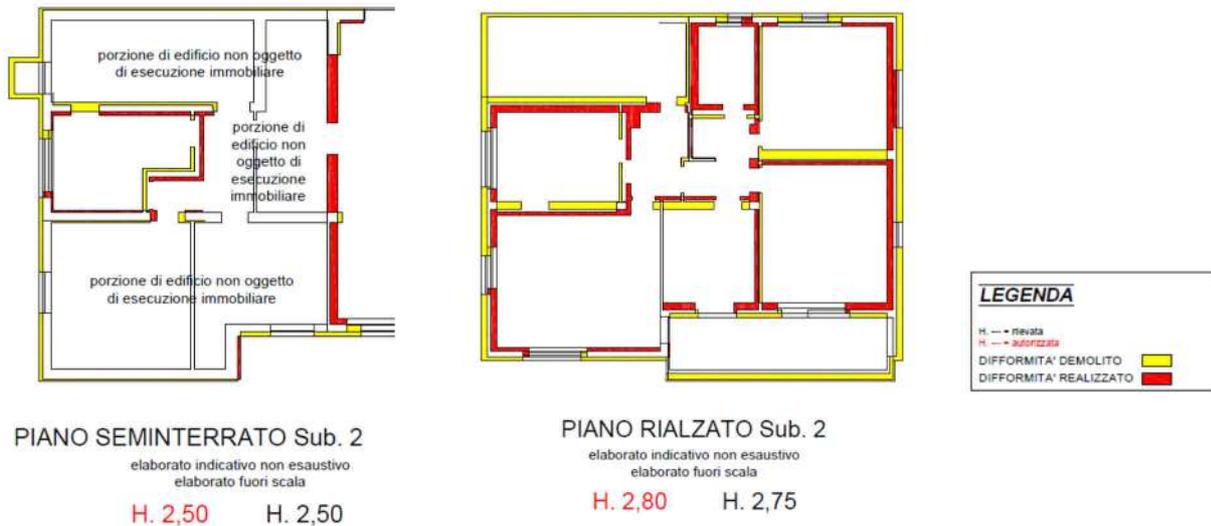
Giudizio di conformità urbanistico/edilizia:

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo, a quanto inviato dall'ufficio tecnico del comune di Bassano del Grappa (Vi) si rileva quanto segue:

ABITAZIONE SUB. 2

Lo stato dei luoghi **non corrisponde** alle planimetrie in archivio del Municipio. Sono state riscontrate difformità come riportato negli elaborati grafici sottostanti:

- Diversa posizione dei divisori interni;
- Diversa dimensione della veranda;
- Diverso spessore delle pareti esterne (condominiale);
- Diversa posizione delle forometrie esterne (condominiale);
- Diversa altezza interna.

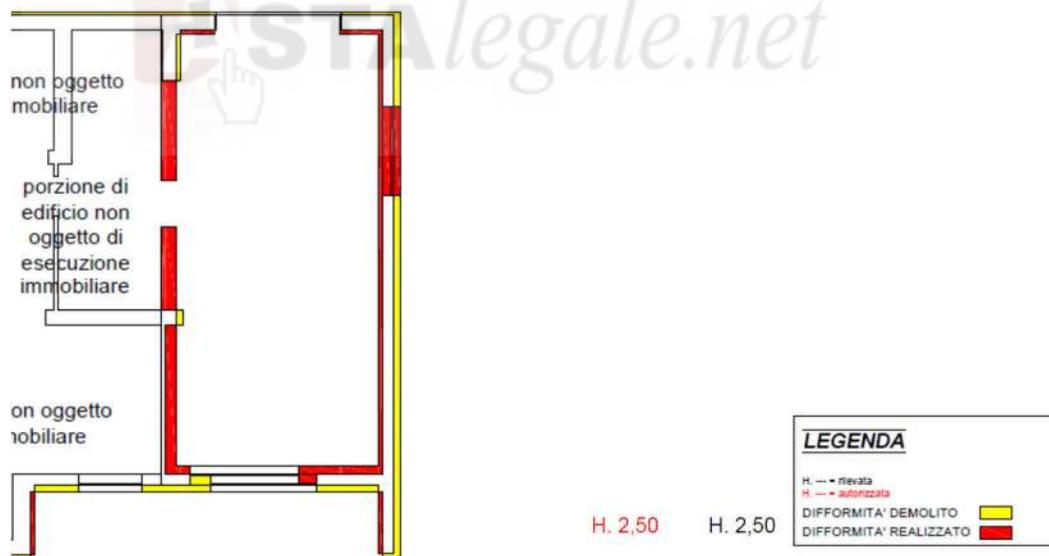


Sovrapposizione rilevato - comunale (fuori scala)

AUTORIMESSA SUB. 5

Lo stato dei luoghi **non corrisponde** alle planimetrie in archivio del Municipio. Sono state riscontrate difformità come riportato negli elaborati grafici sottostanti:

- diversa distribuzione interna;
- diversa posizione delle finestre.



PIANO SEMINTERRATO Sub. 5
elaborato indicativo non esaustivo
elaborato fuori scala
Sovrapposizione rilevato - comunale (fuori scala)

Sanabilità e costi APPARTAMENTO:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante segnalazione certificata di inizio attività asseverata - art. 22 del DPR 380/2001

Art. 22 (L) - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all', nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: *(comma così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. (comma modificato dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)

2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore. (comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)

3. *(comma abrogato)*

4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44.

5. *(comma abrogato)*

6. La realizzazione degli interventi di cui al presente Capo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.). (comma così modificato dall'art. 54, comma 1, lettera f), legge n. 221 del 2015)

7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 23. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.

Presentazione pratica edilizia SCIA	€ 4.000,00
Oneri e sanzioni	€ 1.516,00
TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva)	€ 5.516,00

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

Sanabilità e costi GARAGE:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante segnalazione certificata di inizio attività asseverata - art. 22 del DPR 380/2001

Art. 22 (L) - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all', nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: *(comma così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate

prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. (comma modificato dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)

2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore. (comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)

3. (comma abrogato)

4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44.

5. (comma abrogato)

6. La realizzazione degli interventi di cui al presente Capo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.). (comma così modificato dall'art. 54, comma 1, lettera f), legge n. 221 del 2015)

7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 23. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.

Presentazione pratica edilizia SCIA	€ 1.000,00
Oneri e sanzioni	€ 516,00
TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva)	€ 1.516,00

Quota in capo agli esecutati pari a 2/6 del compendio in esecuzione pari € 505,33.

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario che dovrà concordare la predisposizione della pratica con gli altri proprietari aventi titolo.

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

Nota:

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.

➤ **QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dall'esecutato dalla moglie e da un figlio, dall'estratto famiglia risultano farne parte anche (n. il a Bassano del Grappa) e (n. il in Marocco).

➤ **QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa (VI):

Per l'abitazione fg. 25 mapp. 370 sub .2:

ISCRIZIONE del 22/02/2007 - Registro Particolare 550 Registro Generale 2181 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 173786/51529 del 01/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 14/09/2022 - Registro Particolare 6736 Registro Generale 9370 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3843 del 23/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per l'autorimessa fg. 25 mapp. 370 sub .5:

ISCRIZIONE del 22/02/2007 - Registro Particolare 550 Registro Generale 2181 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 173786/51529 del 01/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 14/09/2022 - Registro Particolare 6736 Registro Generale 9370 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3843 del 23/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

E' presente anche la seguente iscrizione riguardante la quota di un soggetto terzo comproprietario (non esecutato) dell'autorimessa

ISCRIZIONE del 24/08/2006 - Registro Particolare 2698 Registro Generale 11397 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 170603/49435 del 04/08/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Presenza di vincoli storico artistici: No

Presenza di regolamento condominiale trascritto: No

Differmità catastali: Si, sanabili al costo di € 1.133,00

Differmità urbanistico edilizie: Si, sanabili al costo di € 6.021,00

➤ **QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul suolo demaniale e non vi è stato provvedimento di declassamento.

➤ **QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Dalle verifiche ipotecarie non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

➤ **QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Il fabbricato fa parte di edificio plurifamiliare che non costituisce condominio, non ci sono tabelle millesimali.

➤ **QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

VALORE E VENDIBILITÀ:

Metodo di valutazione:

La misura delle superfici degli immobili è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale e urbanistica assunta con l'accesso agli atti.

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

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlatto n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com

La SEL include:

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

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a scopo di arredamento architettonico dell'edificio;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

Oggetto di stima è determinare il "valore di mercato", che secondo le Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice R.1.2.1), viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di mercato del bene trasformato è stato determinato con il metodo di confronto di mercato MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come paragone le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.)

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo o il canone di mercato dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi o dei canoni già fissati per gli immobili simili.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola unità immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva del prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le unità assunte come comparabili sono situate nelle vicinanze del compendio in esecuzione e considerate simili e appartenenti allo stesso segmento di mercato.

COMPARABILE "A"

Comune di Bassano del Grappa, Strada Marchesane n. 223.

Abitazione catastalmente censita al fg. n.25 mapp. 230 sub. 4 Categoria A/3

Autorimessa catastalmente censita al fg. n. 25 mapp. 230 sub. 5 Categoria C/6 per la quota di 2/6

Riferimento: Atto del Notaio G. Fietta Rep. n. 236.695 Racc. n. 94.638 del 03/05/2022

Condizioni dell'immobile: scarso

COMPARABILE "B"

Comune di Bassano del Grappa, Strada Rolandi n. 81.

Abitazione catastalmente censita al fg. n.25 mapp. 395 sub. 2 Categoria A/3

Autorimessa catastalmente censita al fg. n. 25 mapp. 395 sub. 1 Categoria C/6

Riferimento: Atto del Notaio C. Santa Maria Amato Rep. n. 236.695 Racc. n. 94.638 del 03/05/2022

Condizioni dell'immobile: medio

Tabella dei dati

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI				BASSANO DEL GRAPPA	STRADA MARCHESANE	n 223
	Comparabile A		Comparabile B		Subject		
Ubicazione	STRADA MARCHESANE	n°223	STRADA ROLANDI	n°81	STRADA MARCHESANE		n°223
Prezzo totale (euro)	€ 95.000,00		€ 188.000,00				
Data (mesi)	03/05/2022		19/12/2022		12/04/2023		
Superficie principale (m ²) SEL	114,00		112,00		108,00		
Balconi e terrazze (m ²)	14,50		10,50		13,50		
Portici (m ²)	0,00		0,00		0,00		
Soffitta (m ²)	0,00		0,00		0,00		
Deposito (m ²)	0,00		0,00		0,00		
Cantina (m ²)	12,50		77,00		12,50		
Autorimessa (m ²)	13,65		29,00		13,65		
Posto auto esterno (m ²)	0,00		0,00		0,00		
giardino (m ²) 10%	0,00		11,00		0,00		
giardino (m ²) 2%	0,00		327,00		0,00		
Bagni	1		1		1		
Livello di piano (n)	2		0		0		
Stato di manutenzione (n)*	1		3		1		
Superficie commerciale	131,86		176,11		125,53		
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5							
Rapporti mercantili				Importo			
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***				-0,10%			
Rapporto mercantile dei terrazzo e portico				33,00%			
Rapporto mercantile dei legnaia				33,00%			
Rapporto mercantile della soffitta				67,00%			
Rapporto mercantile del deposito				50,00%			
Rapporto mercantile cantina				50,00%			
Rapporto mercantile autorimessa				50,00%			
Rapporto mercantile del posto auto esterno				20,00%			
Rapporto mercantile del giardino 10 %				10,00%			
Rapporto mercantile del giardino 2 %				2,00%			
Saggio del livello di piano				0,30%			
Costi di intervento da un livello al successivo				€ 30.000,00			
Costo di realizzazione di un bagno				€ 8.000,00			
Costo di un piccolo impianto di condizionamento				€ 4.000,00			
Prezzo medio di un posto auto				€ 4.500,00			
***OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE STATISTICHE REGIONE VENETO.IT							

Tabella dei prezzi marginali

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	-€ 7,92	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 15,67	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 720,46	euro/m ²	€ 720,46
Prezzo sup. princ. B	€ 1.067,54	euro/m ²	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ 285,00	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 564,00	euro/m ²	
Prezzo terrazzo e portico	€ 237,75	euro/m ²	
Prezzo legnaia	€ 237,75	euro/m ²	
Prezzo soffitta	€ 482,71	euro/m ²	
Prezzo deposito	€ 360,23	euro/m ²	
Prezzo cantina	€ 360,23	euro/m ²	
Autorimessa	€ 360,23	euro/m ²	
Prezzo posto auto esterno	€ 144,09	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 72,05	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 14,41		
Stato di manutenzione	€ 30.000,00		
Bagno	€ 8.000,00		
Condizionatore	€ 4.000,00		
Posto auto	€ 4.500,00		

Tabella dei prezzi corretti

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI						
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto				Subject	
	Comparabile A		Comparabile B			
Prezzo totale (euro)		€ 95.000,00		€ 188.000,00	-	
Data (mesi)	11,47	-€ 90,78	3,80	-€ 59,53		
Superficie principale (m ²)	114,00	-€ 4.322,77	112,00	-€ 2.881,84	108,00	
Terrazze (m ²)	14,50	-€ 237,75	10,50	€ 713,26	13,50	
Legnaia (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Deposito (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Cantina (m ²)	12,50	€ 0,00	77,00	-€ 23.234,87	12,50	
Autorimessa (m ²)	13,65	€ 0,00	29,00	-€ 5.529,54	13,65	
Posto auto esterno (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	11,00	-€ 792,51	0,00	
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	327,00	-€ 4.711,82	0,00	
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	
Stato di manutenzione (n)	1	€ 0,00	3	-€ 60.000,00	1	
Livello di piano	2	-€ 570,00	0	€ 0,00	0	
		€ 89.778,70		€ 91.503,15		
	VALORE MEDIO con MCA		€ 90.640,93		DIVERGENZA	1,9%
					VERO	< 5 %
* si è considerato una durata anni	40	e vetustà anni	40			

Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (Vendita forzata)**STANDARD EUROPEI PER LA VALUTAZIONE 2012, 7^a ediz. Cap.6. Vendite forzate**

“finanziatore può chiedere al valutatore di fornire una consulenza sulla valutazione di un immobile che non è stato correttamente esposto al mercato aperto, oppure dove il risultato deve riflettere un periodo di commercializzazione limitato. In un mercato in caduta o in tensione, il proprietario potrebbe essere venditore non consenziente che è obbligato ad accettare un prezzo considerato inferiore al Valore di Mercato a causa di alcuni vincoli. Tali vincoli possono essere dovuti alle caratteristiche dell'immobile oppure a circostanze particolari del proprietario....

I risultati devono indicare chiaramente il fatto che sono legati a specifiche assunzioni speciali.

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

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

CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI TECNOBORSA, 4^a ediz. Cap.4

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

INTERNATIONALE VALUATION STANDARDS, 8^a ediz.

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

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

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

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

Il tempo di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO per il tipo di immobile, il contesto e l'ubicazione nella zona centrale della città.

Non sono state reperite tutte le certificazioni inerenti gli impianti.

Si può definire concettualmente il valore di pronto realizzo come un abbattimento del valore di mercato in misura percentuale motivata dalla mancanza di garanzie sull'immobile e per la diminuzione dei tempi di collocamento.

Questa diminuzione dovrebbe essere quantificata basandosi su una attività di rilevazione dei dati di mercato (oggi scarse) od empiricamente basandoci su alcuni parametri (almeno avendo a riferimenti il settore residenziale). Tali parametri sono stati empiricamente indicati dalla Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso nelle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso (ver. def. Giugno 2013 con la supervisione dei Giudici dr. A. M. Fabbro, pres. Sezione Tribunale, e dr. A. V. Cambi) nel seguente modo: si ritiene che nella maggior parte dei casi, il valore di vendita forzata, sia inferiore rispetto al valore di mercato di una percentuale compresa tra il 15% e il 30% (pag. 27). Sintetizzando quindi si potrebbe, empiricamente, così determinare la riduzione:

DETERMINAZIONE della RIDUZIONE %

Tempo considerato per il pronto realizzo	Riduzioni
- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO-LUNGO	Riduzione del 5%-8%
- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato LUNGO	Riduzione del 10 %
- Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.) (in base alla vetustà)	Riduzione del 2%-5%
- Deprezzamento per immobile locato o abitato (compresi i mancati redditi)	Riduzione del 10%-20%
- Riduzione per oggettiva difficoltà nella visita (se immobile locato od abitato)	Riduzione del 3%
- Mancanza di garanzie	Riduzione del 8%-10%

DETERMINAZIONE della RIDUZIONE % SPECIFICA

Tempo considerato per il pronto realizzo	Riduzioni
- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO	5%
- Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.)	2%
- Deprezzamento per immobile locato o abitato (compresi i mancati redditi, autorimessa in quota parte)	5%
- <u>Mancanza di garanzie</u>	<u>8%</u>
Riduzione Totale	20%

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato:

Del compendio in esecuzione, sito nel Comune di Bassano del Grappa (VI), in Strada Marchesane n. 223 censito al Catasto Fabbricati (sez. Q):

- fg. n. 25 mapp. n. 230 sub. 2 categoria A/3 cl. 3 consistenza 6,5 vani Superficie catastale Totale: 118 m² Rendita Catastale Euro 704,96; per l'intero

- fg. n. 25 mapp. n. 230 sub. 5 categoria C/6 cl. 3 consistenza 34 mq Superficie catastale Totale: 42 m² Rendita Catastale Euro 128,18; per la quota di 2/6

Comprensivo della quota sulle parti comuni.

Viene quantificato in € 90.640,93 che si arrotonda a € 90.650,00 alla data di stima del 12/04/2023 ed è relativo all'intera abitazione di cui al sub 2 e alla quota di 2/6 dell'autorimessa di cui al sub. 5.

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva:

- Valore di mercato stimato:	€ 90.650,00	-
- Riduzione per vendita forzata (-20%):	€ 18.130,00	-
- Oneri condominiali arretrati:	€ 0,00	-
- Costi regolarizzazione catastale e sanzioni:	€ 1.133,00	-
- Costo regolarizzazione urbanistica edilizia:	<u>€ 6.021,00</u>	=
Totale	€ 65.366,00	

TOTALE che si arrotonda a (sessantacinquemilaquattrocento/00) **€ 65.400,00**

Comprensiva della quota parte sui beni comuni

Analisi delle aggiudicazioni

Come richiesto nel quesito sono stati analizzati i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni forniti da Astalegale S.p.a. e relativi a Bassano del Grappa (Vi), epurati dai beni non compatibili con quello oggetto di pignoramento (terreni, edifici commerciali ed artigianali)

Precisando che i dati forniti non indicano lo stato e l'epoca di costruzione degli immobili aggiudicati e quindi possono essere solamente indicativi rispetto al bene oggetto di pignoramento, Si può riscontrare che su un campione di n. 7 immobili comparabili oggetto di recente aggiudicazione, n.3 sono stati aggiudicati al primo esperimento, n. 3 al secondo esperimento e n. 1 al terzo esperimento al prezzo medio di €480/mq. Rapportando tale dato all'immobile oggetto di perizia il suo valore si collocherebbe a circa € 60.250,00.

Giudizio di vendibilità/appetibilità:

L'immobile ha scarse possibilità sia per la dimensione dei locali, che per la posizione.

Possibili interessati:

Condomini, proprietari di immobili limitrofi, piccoli investitori.

Iniziative di vendita:

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche; pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Immobiliare.it; pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA", cartello di vendita affisso sul terrazzo fronte strada.

Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (vendita forzata)

Si è stabilito, di definire il valore di Pronto Realizzo come "tecnicamente" analogo a quello di Vendita Forzata.

➤ **QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

Le due unità immobiliari in perizia sono così state pignorate:

fg. n. 25 mapp. n. 230 sub. 2 categoria A/3 Abitazione:

contro:

per la quota di 1/2 della proprietà;

per la quota di 1/2 della proprietà;

Pignoramento eseguito per 1/2 ciascuno gli esecutati per il complessivo 1/1

fg. n. 25 mapp. n. 230 sub.5 categoria C/6 cl. 3 consistenza 34 mq:

contro:

per la quota di 1/6 della proprietà;

per la quota di 1/6 della proprietà;

Pignoramento eseguito per 1/6 ciascuno gli esecutati per il complessivo 2/6

➤ **QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Dalle risultanze dell'ufficio anagrafe del comune di Bassano del Grappa (Vi) risulta quanto segue:

L'esecutato:

- E' residente a proveniente da ;
- L'esecutato ha contratto matrimonio in data, da quanto comunicato dal comune di Bassano del Grappa non è mai stata chiesta la trascrizione dell'atto.

L'esecutato:

- E' stato residente a ;
- E' stato residente a;
- In data è stato cancellato per Cancellazione per Irreperibilità;
- Non è stato possibile reperire lo stato civile dell'esecutato;
- Alla data del sopralluogo il sig. ha dichiarato che il sig. si trova domiciliato a.

➤ **OSSERVAZIONI FINALI**

È pignorata la quota di 2/6 dell'autorimessa.

Sono state segnalate infiltrazioni dal tetto condominiale.

Manca la caldaia.

In bagno sono state evidenziate perdite dal soffitto.

Nota Bene: si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. La superficie è stata desunta dalle planimetrie catastali. Ogni specifica attività di verifica, anche dei confini catastali tramite rilievo topografico o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti. Trattandosi di pignoramento immobiliare, nelle valutazioni e quindi nella vendita sono esclusi gli arredi e i beni mobili di ogni genere. La valutazione

dell'immobile viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, precisando che eventuali differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

➤ **ALLEGATI**

1. Sovrapposizione mappa catastale e foto satellitare;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetria dello stato reale degli immobili;
4. Estratto di mappa;
5. Visure storiche;
6. Planimetrie catastali;
7. Confronto tra schede catastali e stato dei luoghi;
8. Provvedimenti autorizzativi;
9. Confronto tra progetto comunale e stato dei luoghi;
10. Tabelle comparabili utilizzati;
11. Certificato storico di residenza, stato famiglia ed estratto di matrimonio degli esecutati;
12. Atti di provenienza;
13. Attestato di Prestazione Energetica;
14. Ricevute di spedizione del rapporto di valutazione alle parti interessate.

L'Esperto Stimatore

GEOM. FAUSTO MOSELE

Firmato digitalmente