

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

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 40/2021 + 276/2022 + 361/2022

 **Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti**

**RAPPORTO DI STIMA**

*Tecnico incaricato: arch. Federico De Boni*  
*iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 960*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1308*  
*C.F. DBNFRC67M15L840C - P. IVA 02517550246*

*con studio in Costabissara (VI) Via Cavour 46*  
*telefono: 0444 702035*  
*cellulare: 339 4731271*  
*email: federico.deboni@virgilio.it*

---

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

**Procedura Esecuzione Immobiliare:** n. 40/2021 R.G. + n. 276/2022 R.G. + n. 361/2022 R.G.

**Giudice:** dott.ssa Marialuisa Nitti.

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 06/07/2023 - H 13:00.

**Esperto:** arch. Federico De Boni.

**Diritto pignorato** (cfr. pag. 3): quota dell'intero (1/1) della piena proprietà.

**Tipologia bene** (cfr. pag. 4): porzione di capannone artigianale con laboratorio, deposito, due appartamenti ed area di corte di pertinenza.

**Ubicazione** (cfr. pag. 4): Comune di Bassano del Grappa, Via C. Rosselli n. 10, 12/A, 12/B e n. 14 (ex Viale Vicenza n. 152).

**Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 8): Comune di Bassano del Grappa, Sezione Bassano del Grappa:

- C.F. Foglio 20, Mappale 274, Sub 7, Cat. A/2, Classe 4, Cons. 13,5 vani, Rendita 1.917,35 €;
- C.F. Foglio 20, Mappale 274, Sub 8, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 3,5 vani, Rendita 361,52 €;
- C. F. Foglio 20, Mappale 274, Sub 15, Cat. C/3, Classe 3, Cons. 922 mq, Rendita 3.237,98 €;
- C. F. Foglio 20, Mappale 274, Sub 16, Cat. C/2, Classe 4, Cons. 308 mq, Rendita 1.081,67 €;
- C. T. Foglio 20, Mappale 470, Semin. Arbor. Classe 1, sup. ca 10 (10 mq), R.D. 0,10 € - R.A. 0,05 €;
- C. T. Foglio 20, Mappale 471, Ente Urbano;
- C. T. Foglio 20, Mappale 472, Ente Urbano.

**Metri quadri** (cfr. pag. 4): sup. comm. ca. 1899 mq; sup. lorda ca. 2702 mq.

**Stato** (cfr. pag. 8): sufficiente/buono.

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr. pag. 16): non regolare.

**Valore di mercato, OMV** (cfr. pag. 24): 719.239,57 €.

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr. pag. 18): Parte produttiva: 1) 03/08/2020 = 464,99 €/mq; 2) 2022 semestre 2 = 487,50 €/mq; 3) 2022 semestre 2 = 480,00 €/mq - Parte abitativa: 1) 14/02/2023 = 1.042,20 €/mq; 2) 29/12/2022 = 1.074,92 €/mq; 3) 21/02/2022 = 1.062,77 €/mq.

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr. pag. 25): Astalegale: media di 2,7 aste con rapporto prezzo valore del 60%. Indagine Geometri: media 3,3 aste con rapporto prezzo valore 49%.

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr. pag. 30): 525.000,00 €.

**Valore mutuo** (cfr. pag. 27): iscrizione del 13/02/2008: ipoteca 1.000.000,00 €; iscrizione del 28/12/2021: ipoteca 50.000,00 €; iscrizione del 02/03/2022: ipoteca 149.043,64 €; iscrizione del 24/03/2023: ipoteca 59.745,48.

**Vendibilità/appetibilità** (cfr. pag. 25): sufficiente.

**Possibili interessati** (cfr. pag. 25): ditte confinanti.

**Iniziative di vendita** (cfr. pag. 25): sito Tribunale di Vicenza e sito Astalegale.

**Occupazione** (cfr. pag. 4 e 25): occupato in parte dai proprietari e in parte da altre ditte.

**Titolo di occupazione** (cfr. pag. 4 e 25): contratti di affitto opponibili con importi di locazione congrui.

**Problemi particolari - informazioni utili - criticità** (cfr. pag. 8 e 16): presenza di copertura in eternit; presenza di abusi e difformità sanabili solo in parte.

---

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

---

**PERIZIA DI STIMA**  
**(art. 173 bis d.a. c.p.c)**

**1. QUESITO**

Il giorno 09/03/2021 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, riceveva l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 40/2021 dal sig. Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti, e in data 11/03/2021 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito Allegato n. 1 alla presente perizia. **Successivamente in data 06/12/2022 venivano riunite nella procedura R.G. N. 40/2021 le procedure R.G. N. 276/2022 e R.G. N. 361/2022 per cui si procede ora all'aggiornamento della relazione di stima già depositata in data 05/01/2022 che si intende annullata e sostituita dalla presente.**

**2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Data Giuramento: 11/03/2021.

Invio raccomandate di avvio del procedimento alle parti: 03/05/2021.

Ispezioni presso immobile: 13/03/2021, 03/05/2021, 21/12/2021, 18/01/2023 e 23/01/2023.

Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 09/06/2021, 19/07/2021, 09/02/2023 e 24/03/2023.

Catasto (consultazioni telematiche): 13/03/2021, 03/05/2021, 31/08/2021, 13/09/2021, 15/09/2021 e 22/12/2021.

Conservatoria (consultazioni telematiche): 31/08/2021, 15/12/2021, 20/03/2023 e 21/03/2023.

Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 14/12/2021 e 15/12/2021.

Richieste e ricerche anagrafiche: 29/05/2023 e 01/06/2023.

**3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE**

**3.1 Diritto.**

Quota dell'intero (1/1) di una porzione di capannone con laboratorio (ad uso officina meccanica) e deposito a piano terra, due appartamenti a piano interrato, terra e primo, e relativa area di corte di pertinenza, il tutto sito in Via C. Rosselli n. 10, 12/A, 12/B e 14 (ex Via Vicenza n. 152 o Viale Vicenza) a Bassano del Grappa (VI) e catastalmente così censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Bassano del Grappa (VI), Sezione Bassano del Grappa:

- C.F. Foglio 20, **Mappale 274, Sub 7**, Cat. A/2, Classe 4, Cons. 13,5 vani, Rendita 1.917,35 €, intestato a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/6,  
per la quota di 1/6 e  
per la quota di 4/6;
- C.F. Foglio 20, **Mappale 274, Sub 8**, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 3,5 vani, Rendita 361,52 €, intestato a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/6,  
, per la quota di 1/6 e  
per la quota di 4/6;
- C.F. Foglio 20, **Mappale 274, Sub 15**, Cat. C/3, Classe 3, Cons. 922 mq, Rendita 3.237,98 €, intestato a \_\_\_\_\_ per l'intero (1/1);
- C.F. Foglio 20, **Mappale 274, Sub 16**, Cat. C/2, Classe 4, Cons. 308 mq, Rendita 1.081,67 €, intestato a \_\_\_\_\_ per l'intero (1/1);

---

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

- 
- C.T. Foglio 20, **Mappale 470**, Semin. Arbor. Classe 1, superficie 10 ca (10 mq), R.D. 0,10 € - R.A. 0,05 €, intestato a
  - C.T. Foglio 20, **Mappale 471**, Ente Urbano, superficie 40 ca (40 mq), R.D. 0,10 € - R.A. 0,05 € corrispondente a C.F., Foglio 20, Mappale 471, Cat. F/1, Cons. 40 mq, intestato a
  - C.T. Foglio 20, **Mappale 472**, Ente Urbano, superficie 02 are 90 ca (290 mq) corrispondente a C.F., Foglio 20, Mappale 472, Cat. F/1, Cons. 290 mq, intestato

N.B. Le tre procedure riunite colpiscono unità immobiliari diverse, ma facenti parte del medesimo complesso immobiliare a destinazione mista residenziale e produttiva, vale a dire:

- la procedura EI 40/2021 colpisce i beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 15, Mappale 274 Sub 16 e Mappale 470;
- la procedura EI 276/2022 colpisce i beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 7 e Mappale 274 Sub 8;
- la procedura EI 361/2022 colpisce i beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 7, Mappale 274 Sub 8, Mappale 274 Sub 15, Mappale 470, Mappale 471 e Mappale 472.

### 3.2 Occupazione.

- L'appartamento Foglio 20 Mappale 274 Sub 7 è occupato da proprietari esecutati.
- L'appartamento Foglio 20 Mappale 274 Sub 8 è occupato (senza alcun titolo) da non esecutato e non proprietario.
- Gli immobili Foglio 20 Mappale 274 Sub 15 e 16 sono concessi in locazione alla ditta **ASTA** in base a Contratto di locazione (ultranovennale) ad uso non abitativo Rep. 6174 e Racc. 4103 del Notaio Michelangelo Casciano in data 12/08/2019, registrato a Padova in data 12/08/2019 al n. 7214 serie 1T, trascritto a Bassano del Grappa in data 13/08/2019 ai nn. 8289 R.G. e 5683 R.P. e avente la durata di anni 10 dal 12/08/2019 all'11/08/2029. N.B. 1: il contratto di locazione risulta trascritto in data 13/08/2019, quindi precedente alla trascrizione del primo pignoramento (18/02/2021). N.B. 2: l'importo corrisposto per la locazione, pari a 21.600,00 € all'anno, considerato il valore di stima dell'immobile, corrisponde ad una redditività del 5,3 % e pertanto può considerarsi congruo.
- Gli immobili Foglio 20 Mappale 274 Sub 15 e 16 sono parzialmente (circa 120 mq su un totale di circa 1274 mq) concessi in locazione alla **ASTA** in base a Contratto di locazione sottoscritto in data 01/03/2018 e avente la durata di anni 6 dal 01/03/2018 al 29/02/2024, registrato a Bassano del Grappa in data 19/02/2020 al n. 1019 serie 3T. N.B. 1: il contratto di locazione risulta registrato in data 19/02/2020, quindi in data precedente alla trascrizione del primo pignoramento (18/02/2021). N.B. 2: l'importo corrisposto per la locazione, pari a 3.000,00 € all'anno, visto il valore complessivo dell'immobile e considerato il fatto che si tratta di locazione di una porzione (circa 120 mq) del fabbricato, può considerarsi congruo.

### 3.3 Ubicazione e descrizione.

Trattasi di un capannone ad uso laboratorio e magazzino a piano terra, con due appartamenti a piano interrato, terra e primo, e area di pertinenza (area di corte), il tutto costruito tra il 1980 e il 1985 circa e sito in Via C. Rosselli n. 10, 12/A, 12/B e n. 14 (ex Via o Viale Vicenza n. 152) a Bassano del Grappa (VI). Il laboratorio a piano terra comprende un ampio vano dalla forma regolare con blocco ufficio e blocco servizi igienici; il magazzino a piano terra comprende un unico ampio vano, più un secondo spazio di dimensioni più modeste ed un ex corridoio ora usato come archivio. I due appartamenti, uno grande ed uno piccolo, sono posti a piano primo ed interrato, con accesso da vano scala comune a piano terra. L'edificio è attiguo ad altre unità immobiliari di tipo produttivo. L'accesso sul fronte principale (Via Rosselli) avviene attraverso area di corte di proprietà;

---

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

l'accesso sul retro avviene attraverso strada privata (Mappale 462) non oggetto della presente esecuzione (e su cui non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio).

Per la parte produttiva la superficie lorda complessiva dei beni colpiti dall'esecuzione è di ca. 1287 mq (laboratorio e magazzino), a cui si aggiungono ca. 320 mq di area di corte utilizzata in comune con le abitazioni; la superficie commerciale è di ca. 1319 mq. L'altezza interna è variabile: ca. 3,80 e 4,75 ml nel laboratorio e ca. 4,50 ml nel magazzino.

Per la parte abitativa la superficie lorda è di ca. 1095 mq (due appartamenti compreso spazi di pertinenza quali giardino pensile, logge, taverna, ecc.); la superficie commerciale è di ca. 580 mq. L'altezza interna è di ca. 2,65/2,70 ml negli appartamenti e in andamento con media ca. 4,10 ml nella zona taverna.



*Vista dalla strada (lato ovest).*



*Vista dalla strada (lato ovest).*



*Vista del retro (lato est).*



*Vista dalla strada (lato ovest).*

### 3.4 Descrizione analitica.

Trattasi di un capannone produttivo a piano terra con area di corte sul fronte principale e due abitazioni a piano interrato, terra e primo, il tutto facente parte di un più ampio complesso immobiliare con destinazioni miste (produttive, commerciali e residenziali). Le unità in esame sono site in Via C. Rosselli n. 10, 12/A, 12/B e n. 14 (ex Viale Vicenza n. 152) a Bassano del Grappa (VI).

Il laboratorio (sub 15), realizzato con strutture di tipo prefabbricato, comprende un ampio vano dalla forma regolare, all'interno del quale si individuano un blocco ufficio e un blocco servizi igienici; il magazzino (Sub 16) consta di ampio vano principale, più un secondo spazio di dimensioni più modeste ed un ex corridoio ora usato come archivio.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

L'appartamento principale (Sub 7) a piano primo si compone di: atrio di ingresso, pranzo e cucina, lavanderia, wc con anti-wc, soggiorno, disimpegno zona notte, 3 camere da letto, 2 bagni e ripostiglio; dispone inoltre di giardino pensile e di un corpo staccato in cui si trovano taverna, wc con anti-wc, ripostiglio, centrale termica e scala interna di collegamento al magazzino a piano terra. L'appartamento secondario (Sub 8) a piano primo si compone di: soggiorno con angolo cucina, camera e bagno. Vi è inoltre loggia comune di ingresso ai due appartamenti; vano scala comune per la risalita dal piano terra e per il collegamento a piano interrato in cui si trova la cantina facente parte dell'appartamento più grande (Sub 7).

L'edificio è attiguo ad altre unità immobiliari di tipo produttivo. L'accesso sul fronte principale avviene attraverso area di corte (Mappali 470, 471 e 472). L'accesso sul retro avviene attraverso servitù (non trascritta) su strada privata (Mappale 462, non oggetto della presente esecuzione).

L'edificio è stato costruito tra il 1980 e 1985, previa demolizione di un precedente fabbricato produttivo; l'agibilità è del 1989. La tipologia costruttiva è in parte di tipo prefabbricato, in parte in opera, secondo tipologie tipiche dei primi anni 1980 (strutture murarie in blocchi di laterizio e cls., pilastri in cls. prefabbricati, travi e solai di copertura in cls. in parte prefabbricati, ecc.).



*Laboratorio.*



*Ufficio.*



*Magazzino.*



*Blocco servizi.*

Per quanto riguarda le finiture interne del laboratorio e del magazzino si evidenzia quanto segue: i serramenti e i portoni sono in metallo e vetro; il blocco ufficio è realizzato con pareti di tipo serramentistico; le porte interne (servizi igienici) sono in legno tamburato; le pavimentazioni sono in parte in piastrelle di ceramica e in parte in cls. liscio e altro materiale sintetico; il bagno presenta rivestimento in piastrelle di ceramica; i sanitari e le

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

rubinetterie sono di tipo ordinario; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; vi sono impianto elettrico di tipo industriale e impianto idrico; non c'è impianto di riscaldamento; gli impianti sono funzionanti, ma sono da considerarsi non a norma.

Per quanto riguarda le finiture interne degli appartamenti si evidenzia quanto segue: i serramenti e i portoni sono in legno con vetro camera e tapparelle avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno tamburato; le pavimentazioni sono in marmo, ceramica o legno a seconda dei locali; i bagni presentano rivestimento in piastrelle di ceramica; i sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; vi sono impianto elettrico e impianto idrico con produzione di acqua calda da boiler elettrico (funzionanti e considerabili a norma secondo la regola vigente al tempo della loro realizzazione); c'è un impianto di riscaldamento obsoleto e non funzionante; attualmente il riscaldamento avviene mediante l'uso di stufe a legna (o a pellet). L'appartamento più grande dispone di una *dependance* in un corpo separato in cui si trovano ampio locale taverna, bagno, ripostiglio, centrale termica e scala interna di collegamento al laboratorio e magazzino al piano terra; la *dependance* presenta: tetto con struttura in legno; serramenti in parte in legno con vetro camera e in parte in alluminio con vetro semplice; pavimentazioni in cotto e ceramica; bagno con rivestimento in piastrelle di ceramica, e sanitari e rubinetterie di tipo ordinario; la scala interna è rivestita in cotto; il parapetto è in metallo. La cantina a piano interrato presenta: pareti non intonacate e tinteggiate; pavimentazione in betonelle di cls. posate a secco; porte in legno e serramenti in alluminio e vetro. Il vano scala principale presenta rivestimenti in marmo; parapetto in ferro e vetro; pareti intonacate e tinteggiate; serramenti in metallo e vetro camera. I due appartamenti hanno impianti (elettrico, idrico, ecc.) promiscui con contatori utenze in comune.



*Cucina.*



*Atrio di ingresso.*



*Giardino pensile.*



*Taverna.*

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

Tutto l'insieme appare in buone condizioni di manutenzione e normalmente utilizzato dalla ditta ivi insediata che si occupa di commercializzazione ed installazione di pneumatici per autoveicoli. Una porzione del laboratorio è affittata ad una seconda ditta, sempre del settore *automotive*, per cui gli spazi interni sono al momento suddivisi in due settori distinti mediante scaffalature e pannellature varie. Gli appartamenti a piano primo sono normalmente abitati ed utilizzati dai proprietari per le proprie esigenze familiari.

Di tutto ciò si è tenuto conto in modo forfetario nella determinazione del prezzo complessivo di vendita (che si intende a corpo e non a misura). Per una migliore comprensione delle condizioni del fabbricato si rinvia alla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 2).

### **3.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti.**

Non si riscontra la necessità di interventi manutentivi urgenti, a parte il provvedere alla bonifica da amianto sulla copertura e nei controsoffitti e alla rimessa in pristino con eliminazione delle difformità esistenti (cfr. punto 3.7). L'impianto di riscaldamento, sia nel capannone sia negli appartamenti, va rifatto ed adeguato (sostituzione caldaia, ecc.). In alcuni punti si notano scrostature dell'intonaco e macchie di umidità per probabili infiltrazioni di acqua, specialmente al piano interrato.

### **3.6 Certificazione energetica.**

L'Attestato di Prestazione Energetica del Sub 15 (cfr. Allegato 11) riporta Classe Energetica E (165,20 kWh/mq anno). Per il Sub 16 non è necessaria la redazione di Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di magazzino (non obbligo per fabbricati utilizzati come autorimesse, garage, depositi, ecc.). Per gli appartamenti è ancora in fase di predisposizione il relativo A.P.E. e, al momento, si prevede una classe energetica molto bassa (F o G).

### **3.7 Altre informazioni per l'acquirente.**

Ai beni pignorati competono le proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni (eventuali muri perimetrali, recinzioni, ecc.) come risultanti per legge, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Non fanno parte della procedura le aree di corte (Foglio 20 Mappale 462) poste sul retro del fabbricato (lato est) e che consentono l'accesso allo stesso.

Si segnala la presenza di pannelli contenenti fibre di amianto (eternit) sulla copertura e nei controsoffitti. Resta a carico del futuro acquirente l'esecuzione delle necessarie operazioni di bonifica, con smaltimento secondo le vigenti normative. In via del tutto indicativa, per l'esecuzione di detta bonifica al momento si stima una spesa di circa 40.000,00 €.

Considerato che il capannone è stato realizzato sul sito dove si trovava un precedente fabbricato produttivo ora demolito, non si può escludere la presenza di eternit o di altro materiale/sostanza non a norma e/o inquinante in parti non visibili e non accessibili.

L'impianto di riscaldamento, ora non funzionante, era alimentato a GPL da bombolone interrato posto in una parte del cortile esterno ora venduto ad altra ditta; esiste quindi una forma di servitù per presenza di detto bombolone GPL interrato all'interno di proprietà di terzi.

## **4. STORIA CATASTALE**

### **4.1 Dati catastali attuali.**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono così censiti al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Bassano del Grappa (VI), Sezione Bassano del Grappa:

---

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

- C.F. Foglio 20, **Mappale 274, Sub 7**, Cat. A/2, Classe 4, Cons. 13,5 vani, Rendita 1.917,35 €, intestato \_\_\_\_\_ per la quota di 1/6,  
per la quota di 1/6 e  
per la quota di 4/6;
- C.F. Foglio 20, **Mappale 274, Sub 8**, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 3,5 vani, Rendita 361,52 €, intestato a \_\_\_\_\_, per la quota di 1/6,  
per la quota di 1/6 e  
per la quota di 4/6;
- C.F. Foglio 20, **Mappale 274, Sub 15**, Cat. C/3, Classe 3, Cons. 922 mq, Rendita 3.237,98 €, intestato a \_\_\_\_\_ per l'intero (1/1);
- C.F. Foglio 20, **Mappale 274, Sub 16**, Cat. C/2, Classe 4, Cons. 308 mq, Rendita 1.081,67 €, intestato a \_\_\_\_\_ per l'intero (1/1);
- C.T. Foglio 20, **Mappale 470**, Semin. Arbor. Classe 1, superficie 10 ca (10 mq), R.D. 0,10 € - R.A. 0,05 €, intestato a \_\_\_\_\_
- C.T. Foglio 20, **Mappale 471**, Ente Urbano, superficie 40 ca (40 mq), R.D. 0,10 € - R.A. 0,05 € corrispondente a C.F., Foglio 20, Mappale 471, Cat. F/1, Cons. 40 mq, intestato \_\_\_\_\_
- C.T. Foglio 20, **Mappale 472**, Ente Urbano, superficie 02 are 90 ca (290 mq) corrispondente a C.F., Foglio 20, Mappale 472, Cat. F/1, Cons. 290 mq, intestato a \_\_\_\_\_

N.B. Le tre procedure riunite colpiscono unità immobiliari diverse, ma facenti parte del medesimo complesso immobiliare a destinazione mista residenziale e produttiva, vale a dire:

- la procedura EI 40/2021 colpisce i beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 15, Mappale 274 Sub 16 e Mappale 470;
- la procedura EI 276/2022 colpisce i beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 7 e Mappale 274 Sub 8;
- la procedura EI 361/2022 colpisce i beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 7, Mappale 274 Sub 8, Mappale 274 Sub 15, Mappale 470, Mappale 471 e Mappale 472.

#### 4.2 Variazioni storiche.

Al Catasto Terreni:

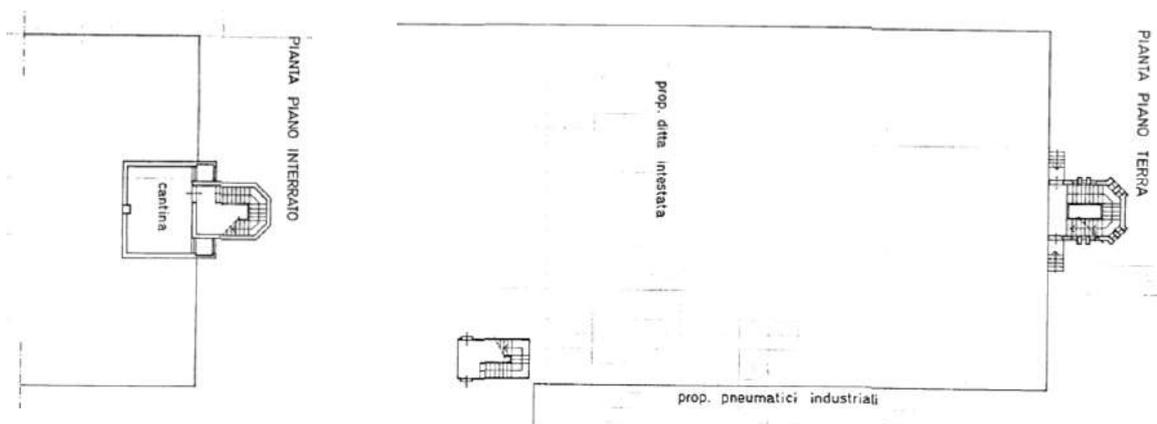
- il Foglio 20 Mappale 274 è attualmente Ente Urbano di mq 4575 e deriva per Frazionamento n. 7434 del 07/09/1979 in atti dal 13/01/2003 dal Mappale 274 di mq 6928, che a sua volta deriva per Frazionamento n. 903112 del 31/12/1974 in atti dal 16/11/1996 dal Mappale 274 di mq 9958, che tale era all'Impianto meccanografico del 31/01/1972;
- il Foglio 20 Mappale 470 è attualmente Seminativo Arborato di 10 mq; deriva per Frazionamento n. 10879 del 06/03/1986 dal Mappale 444 di mq 310, che a sua volta deriva per Frazionamento n. 3979 del 06/03/1986 dal Mappale 444 di mq 354, che a sua volta deriva per Frazionamento n. 8078 del 06/03/1986 dal Mappale 348 di 1684 mq, che tale era all'impianto meccanografico del 31/01/1972.
- il Foglio 20 Mappale 471 è attualmente Ente Urbano di 40 mq; deriva per Frazionamento n. 108.3/1979 del 21/12/1979 in atti dal 16/11/1996 dal Mappale 438 di 200 mq, che a sua volta deriva per Frazionamento n. 39.1/1979 del 28/11/1979 in atti dal 16/11/1996 dal Mappale 438 di 370 mq, che a sua volta deriva per Frazionamento n. 903112.F01/1974 del 31/12/1974 in atti dal 16/11/1996 dal Mappale 274 di mq 9958 che tale era all'Impianto meccanografica del 31/01/1972;
- il Foglio 20 Mappale 472 è attualmente Ente Urbano di 290 mq; deriva per Frazionamento n. 108.1/1979 del 29/10/1979 in atti dal 16/11/1996 dal Mappale 439 di 590 mq, che a sua volta deriva per Frazionamento n. \_\_\_\_\_

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

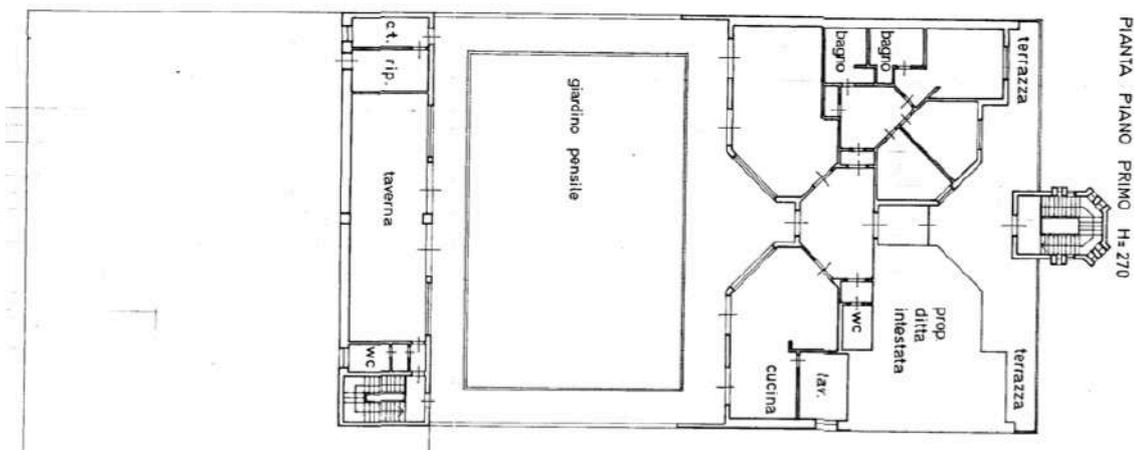
903112.F01/1974 del 31/12/1974 in atti dal 16/11/1996 dal Mappale 274 di mq 9958 che tale era all'Impianto meccanografico del 31/01/1972.

Al Catasto Fabbricati:

- il Foglio 20 Mappale 274 Sub 7 è attualmente Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 13,5 vani, Rendita 1.917,35 € e risulta interessato da Variazione del 19/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, da Variazione per rettifica d'ufficio n. 349177 del 15/11/2002, da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, da Variazione per ampliamento e altro n. 8141.1/1987 del 19/06/1987 in atti dal 25/11/1999;
- il Foglio 20 Mappale 274 Sub 8 è attualmente Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita 361,52 € e risulta interessato da Variazione del 19/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, da Variazione per rettifica d'ufficio n. 349178 del 15/11/2002, da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, da Variazione per ampliamento e altro n. 8141.1/1987 del 19/06/1987 in atti dal 25/11/1999;
- il Foglio 20 Mappale 274 Sub 15 è attualmente Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 922 mq, Rendita 3.237,98 € e risulta interessato da Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, da Variazione per rettifica classamento proposto dalla parte n. 385272 del 10/12/2002, da Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 384826 del 10/12/2002, da Variazione per rettifica d'ufficio n. 349572 del 15/11/2002, da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, da Variazione per frazionamento n. 10106/1990 del 12/12/1990 in atti dal 25/11/1999 e da Variazione per ampliamento e altro n. 8141.1/1987 del 19/06/1987 in atti dal 25/11/1999;
- il Foglio 20 Mappale 274 Sub 16 è attualmente Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 308 mq, Rendita 1.081,67 € e risulta interessato da Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, da Variazione per rettifica classamento proposto dalla parte n. 385272 del 10/12/2002, da Variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni n. 384826 del 10/12/2002, da Variazione per rettifica d'ufficio n. 349572 del 15/11/2002, da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, da Variazione per frazionamento n. 10106/1990 del 12/12/1990 in atti dal 25/11/1999 e da Variazione per ampliamento e altro n. 8141.1/1987 del 19/06/1987 in atti dal 25/11/1999;
- il Foglio 20 Mappale 471 è attualmente Categoria F/1 di 40 mq a seguito di Costituzione n. VI0027123 del 15/03/2022;
- il Foglio 20 Mappale 472 è attualmente Categoria F/1 di 290 mq a seguito di Costituzione n. VI0027137 del 15/03/2022.



Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni



Foglio 20 Mappale 274 Sub 7 (non in scala).

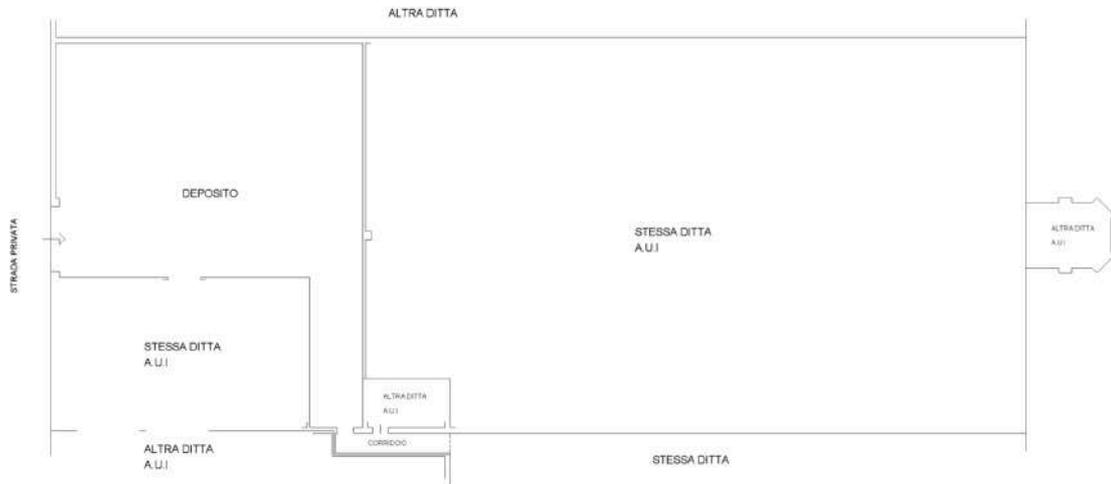


Foglio 20 Mappale 274 Sub 8 (non in scala).



Foglio 20 Mappale 274 Sub 15 (non in scala).

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni



Foglio 20 Mappale 274 Sub 16 (non in scala).

#### 4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

I dati riportati nei pignoramenti corrispondono a quanto presente in visura catastale e vi sono tre pignoramenti:

- il primo pignoramento, relativo alla procedura EI 40/2021, è stato trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 08/02/2021 ai nn. 1196 R.G. e 860 R.P., a favore di
- il secondo pignoramento, relativo alla procedura EI 276/2022, è stato trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 22/07/2022 ai nn. 7786 R.G. e 5597 R.P., a favore

per l'intero

dei beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 15 e 16 e Mappale 470;

- il terzo pignoramento, relativo alla procedura EI 361/2022, è stato trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 07/09/2022 ai nn. 9225 R.G. e 6633 R.P., a favore

rispettivamente per la quota 4/6, 1/6 e 1/6 dei

beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 7 e 8;

per la quota di 1/1 dei beni Foglio 20 Mappali 470, 471 e 472; lo stesso pignoramento risulta erroneamente trascritto contro anche il bene Foglio 20 Mappale 274 Sub 15 di proprietà

#### 4.4 Giudizio di regolarità/Docfa.

La Mappa catastale corrisponde parzialmente allo stato dei luoghi; si segnala una lieve imprecisione per la presenza di un piccolo triangolo di terreno tra il Mappale 470 e il Mappale 471 dovuto ad un errore grafico; tale triangolo è parte del Mappale 471; inoltre non risulta inserito in mappa il corpo sporgente in cui si trova il vano scala a servizio degli appartamenti.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

Le schede catastali che descrivono le due unità produttive oggetto di esecuzione non corrispondono allo stato dei luoghi; tra le principali difformità si riscontrano la presenza di un divisorio interno tra il Sub 15 e il Sub 16 non esistente sul posto; la presenza di un varco che conduce ad altra unità di altra ditta (Sub 17) non presente sul posto; la mancanza della chiusura in fondo al corridoio che conduceva ad altra unità immobiliare ora ceduta ad altra ditta; errata indicazione del nord; portone di accesso sul lato est disegnato più piccolo della realtà; diversa conformazione del blocco ufficio; presenza di un divisorio in corrispondenza del blocco servizi.

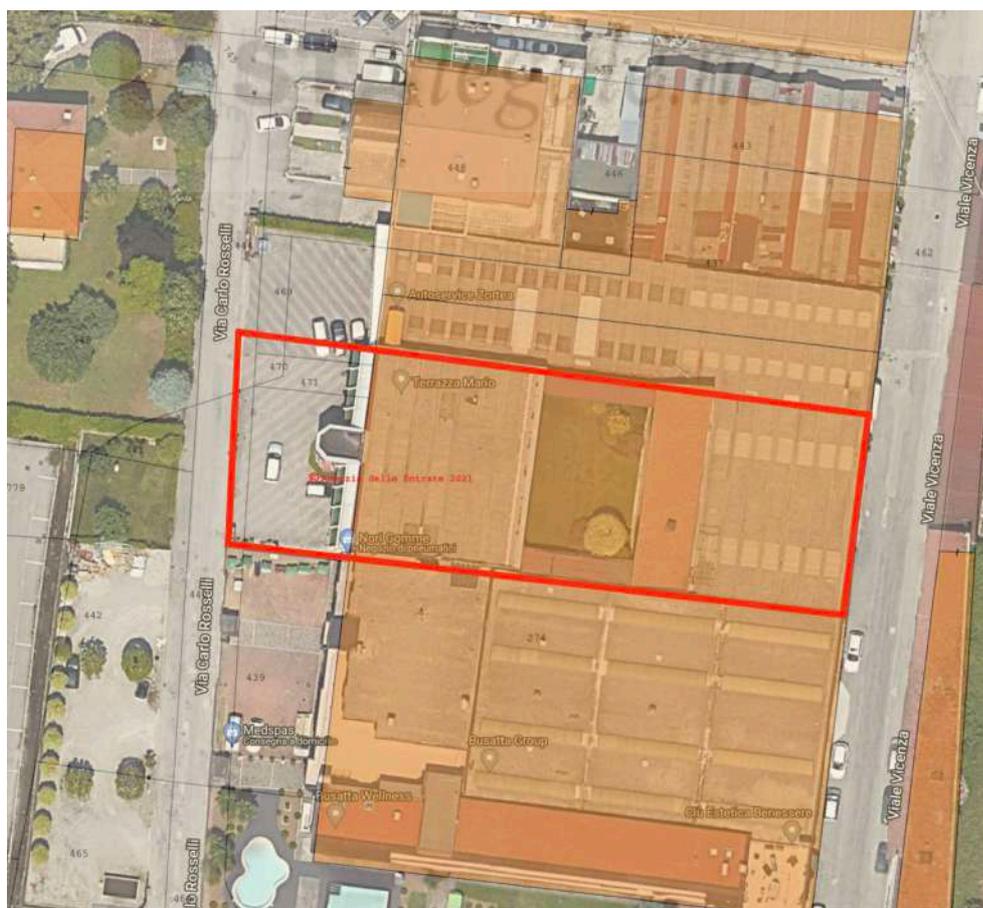
Le schede catastali che descrivono le due unità abitative non corrispondono allo stato dei luoghi per difformità varie nei divisori interni e per la mancanza dei due portici che collegano l'appartamento grande alla *dependance* con taverna; inoltre: non sono indicate le logge; la zona taverna ha altezza variabile e non ha soffitto piano; alcune altezze sono inferiori a cm 270 per presenza di controsoffitti.

In visura catastale si legge ancora il vecchio indirizzo di Via Vicenza 152, ora sostituito da Via C. Rosselli 10, 12/A, 12/B e14.

Si ritiene necessario un aggiornamento della posizione catastale complessiva, sia al catasto terreni sia al catasto fabbricati, con un costo stimabile in circa 5.500,00 €.

#### 4.5 Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto.

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma dell'edificio dove sono ubicati i beni eseguiti e l'ortofoto si riscontra la sostanziale corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi. Si ritiene che le imprecisioni nella sovrapposizione siano da imputare alle deformazioni insite nella generazione dell'ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale. Si evidenzia che non risulta presente in mappa il corpo sporgente in cui si trova il vano scala che conduce alle unità immobiliari presenti a piano interrato e primo.



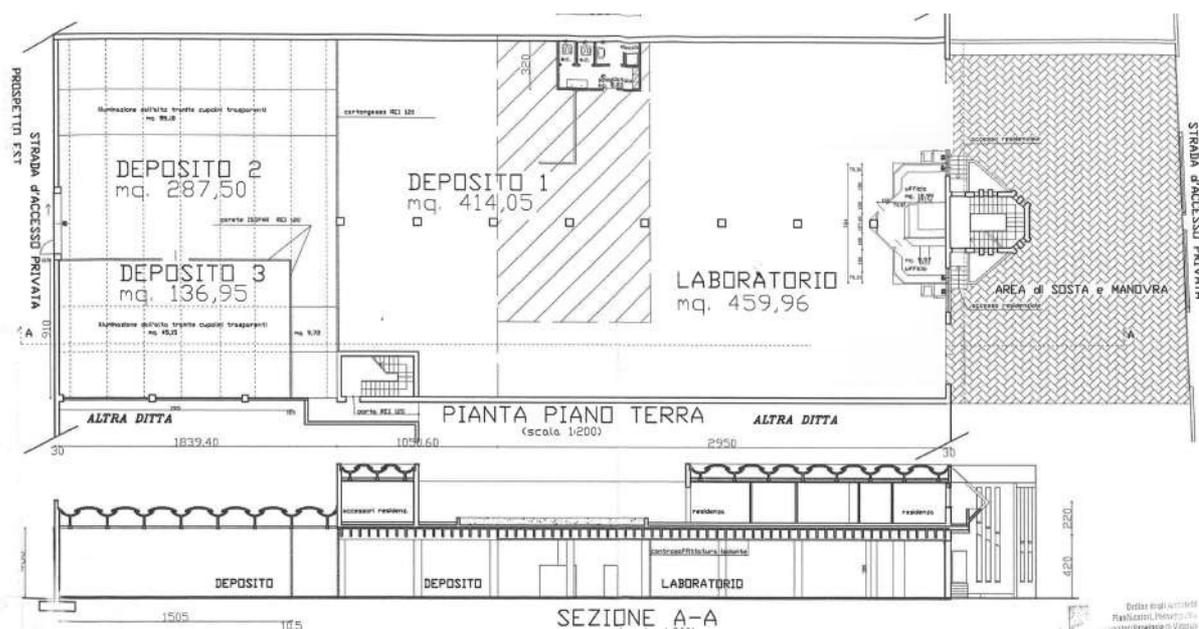
*Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale.*

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni



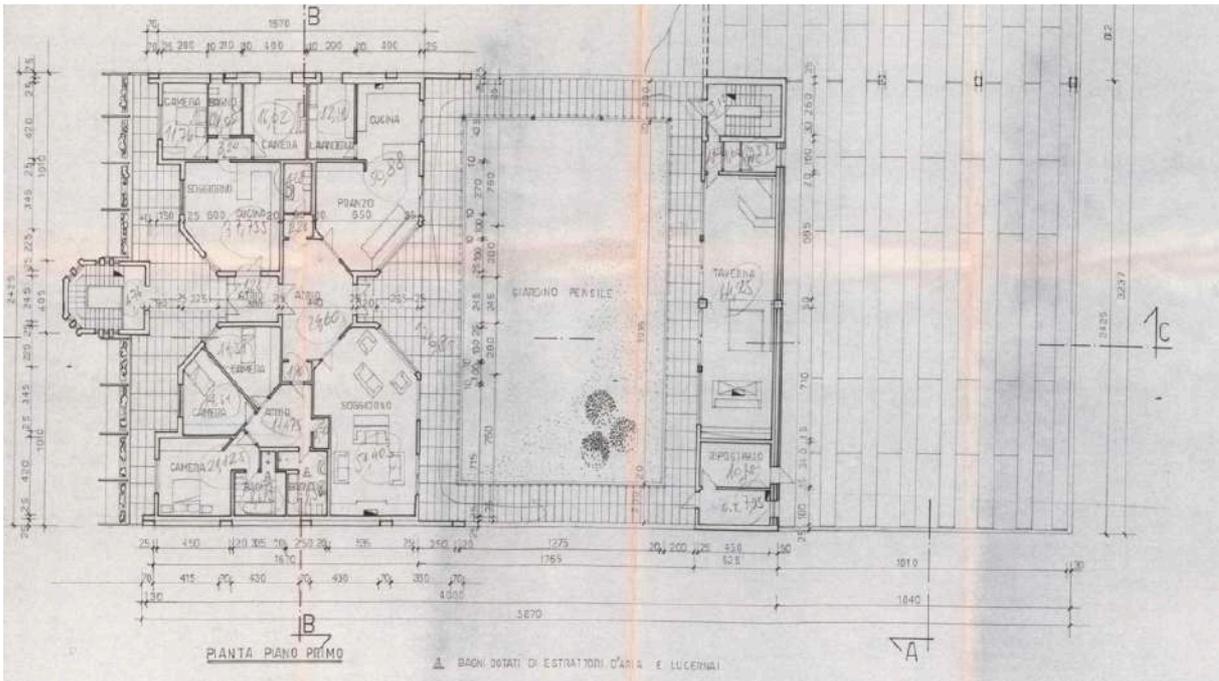
del Grappa non ha fornito la relativa documentazione. Per quanto riguarda le pratiche edilizie, il Comune di Bassano del Grappa ha fornito copia della documentazione relativa ai seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia prot. n. 9458/84 e n. 729/84 C.E. del 13/11/1984 per il "Proseguimento dei lavori e per le varianti da apportarsi al fabbricato in corso di ristrutturazione in Viale Vicenza".
- Concessione edilizia prot. 13771/95 del 28/05/1996 per "Realizzazione di una pensilina metallica, dotazione di un servizio igienico, di un ufficio e la ridefinizione del prospetto ovest di parte dell'attuale magazzino nell'edificio sito in Viale Vicenza n. 152". N.B. 1. Vi è un avvio al procedimento in data 17/11/1999 per la dichiarazione di decadenza della concessione edilizia. N.B. 2. Il provvedimento è relativo a parti del capannone già vendute e quindi non oggetto della presente relazione.
- Concessione ad edificare prot. 12630/1999 del 19/11/1999 per "Opere di completamento e di varianti all'intervento assentito con la precedente concessione edilizia n. 13771/95 del 28/05/1996, relativo alla realizzazione di una pensilina metallica, dotazione di un servizio igienico, di un ufficio e la ridefinizione del prospetto ovest di parte dell'attuale magazzino nell'opificio sito in Viale Vicenza civ. n. 152". N.B. Il provvedimento è relativo a parti del capannone già vendute e non oggetto della presente relazione.
- Concessione ad edificare prot. 21781/2001 per "Variante in corso d'opera ai lavori già assentiti con la precedente concessione edilizia n. 13771/95 del 28/05/1996 e successiva variante n. 12630/99 del 19/11/1999, realizzazione di una scala di collegamento tra il capannone artigianale al piano terra e l'annessa residenza al piano primo". N.B. Il provvedimento è in variante a precedenti provvedimenti che non interessano il fabbricato oggetto di esecuzione, tranne che il corridoio che gira attorno alla scala interna che collega le unità a piano terra alle abitazioni a piano primo.
- Denuncia di inizio attività prot. 9288/03 del 07/05/2003 per "Modifica recinzione esistente con allargamento del passo carraio e spostamento delle cassette contatori".
- Provvedimento conclusivo autorizzatorio del procedimento unico n. 12955/03 del 16/03/2004 per "Ristrutturazione di una unità commerciale-artigianale con frazionamento della stessa in tre unità all'interno di un più ampio opificio produttivo-commerciale in Viale Vicenza civ. 152/D".
- Denuncia di inizio attività prot. 53971 del 08/10/2009 per "Modifiche prospettiche nel deposito artigianale sito in Viale Vicenza n. 152/D".



*Piano Terra, estratto progetto approvato (non in scala).*

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni



*Piano Primo, estratto progetto approvato (non in scala).*

## 5.2 Abitabilità e agibilità.

Il Comune di Bassano del Grappa ha fornito copia della documentazione relativa ai seguenti provvedimenti:

- Certificato di abitabilità n. 8566/87 dell'11/12/1989. N.B. Si tratta dell'abilità per i lavori eseguiti con la Concessione edilizia n. 2975/80 del 22/07/1980 e la successiva n. 9458/84 del 13/11/1984.
- Certificato di agibilità prot. 2772/PM/05 del 01/03/2005 relativo al Foglio 20 Mappale 274 Sub 15 e 16. N.B. Si tratta dell'agibilità relativa ai lavori eseguiti con il Provvedimento conclusivo autorizzatorio del procedimento unico n. 12955/03 del 21/11/2003 (rilasciato il 16/03/2004).

## 5.3 Destinazione urbanistica.

In base al CDU n. 2023/09320 rilasciato dal Comune di Bassano del Grappa in data 29/05/2023 (cfr. Allegato 10) i beni oggetto della presente esecuzione ricadono in "Zone per funzioni produttive - Zone produttive a intervento diretto (Prod. n. 31)".

## 5.4 Abusi.

Per la parte produttiva, dal confronto tra lo stato di fatto rilevato sul posto e gli elaborati grafici dei provvedimenti autorizzativi forniti dal Comune di Bassano del Grappa si riscontrano alcune difformità, quali: la mancanza del divisorio a separazione del Sub 15 dal Sub 16, e la chiusura del varco che collegava il Sub 16 al Sub 17 (ora venduto ad altra ditta); inoltre il Sub 15 è stato ora suddiviso in due locali, per individuare e separare la porzione affittata alla ditta Si segnala che non è stato possibile verificare la rispondenza delle altezze interne per la presenza di controsoffitti.

Per la parte abitativa, dal confronto tra lo stato di fatto rilevato sul posto e gli elaborati grafici dei provvedimenti autorizzativi forniti dal Comune di Bassano del Grappa si riscontrano alcune difformità, quali: l'appartamento piccolo a piano primo presenta modifiche all'assetto dei divisori interni con eliminazione di una camera da letto per ottenere un soggiorno più ampio; l'appartamento grande presenta alcune difformità nei divisori interni; nella taverna dell'appartamento grande è stato realizzato un soppalco con il ricavo di alcuni vani sottotetto e di un bagno; i portici che collegano l'appartamento grande alla taverna non sono presenti nel progetto autorizzato; la centrale termica e il ripostiglio adiacente hanno una diversa conformazione; non tutte le altezze sono da 275 cm

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

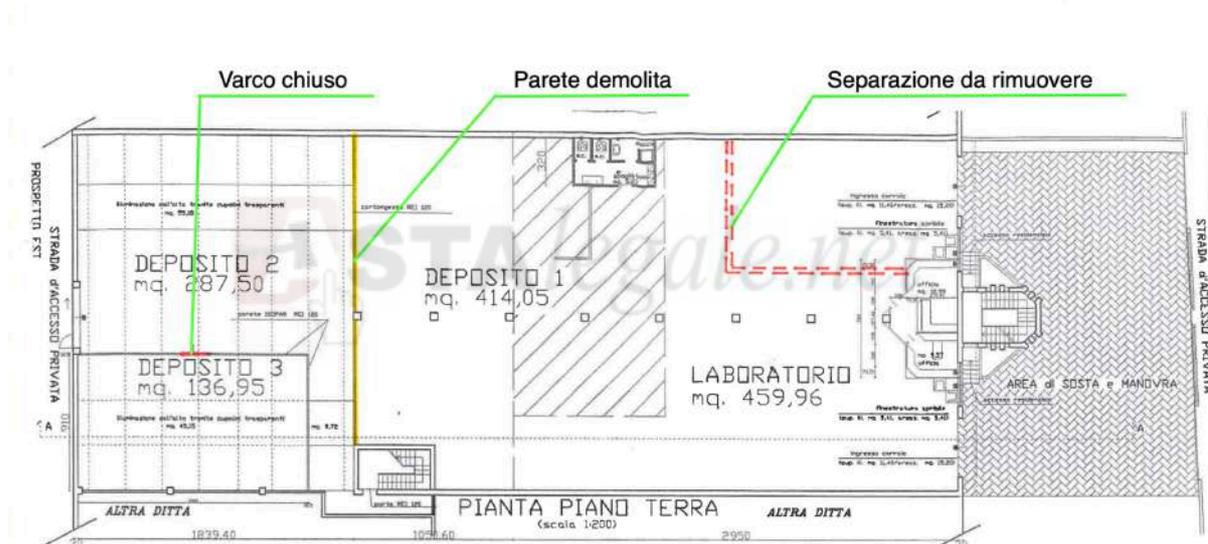
come nel progetto approvato ma da 265/270 cm probabilmente per presenza di controsoffitti; nel progetto non è riportato il caminetto presente nella zona giorno; diverse finestre e porte sono diverse per posizione e dimensioni rispetto all'autorizzato; l'altezza della zona taverna non corrisponde a quella rilevata nel progetto assentito.

### 5.5 Sanabilità e costi.

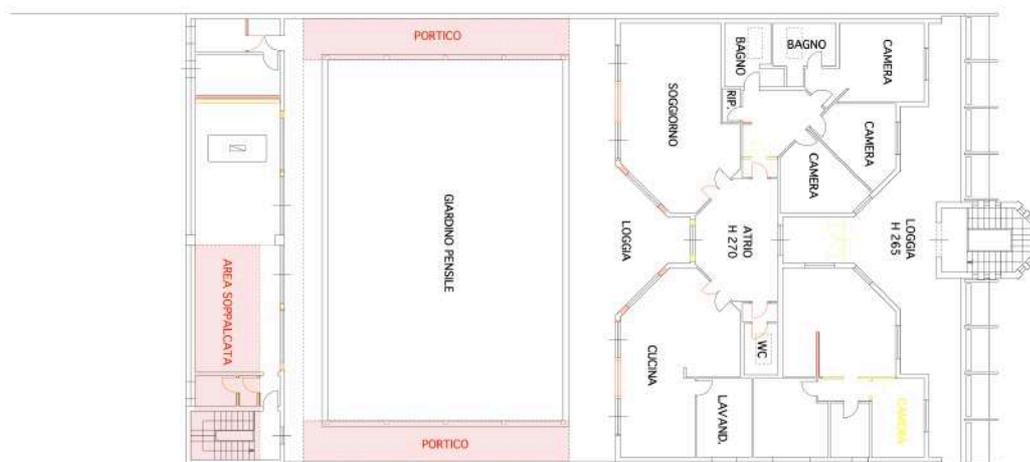
In considerazione delle difformità riscontrate, per la porzione produttiva si ritiene necessaria in parte la rimessa in pristino come da ultimo stato autorizzato (demolizione/rimozione del divisorio interno al Sub 15), e in parte la presentazione di una pratica di sanatoria dello stato di fatto (chiusura varco, demolizione divisorio, ecc.).

Anche per la porzione abitativa si stima la necessità di una sanatoria per le varie difformità esistenti a livello di divisorio interni, forma e posizione delle finestre, altezze, ecc. e la rimessa in pristino di quanto non sanabile come l'eliminazione del soppalco nell'area taverna, compresa la demolizione del bagno, e dei portici di collegamento della taverna all'appartamento.

Si stimano quindi circa 5.000,00 € per la pratica di sanatoria della porzione produttiva, circa 5.000,00 € per la sanatoria della parte abitativa e circa 10.500,00 € per la demolizione/rimozione della difformità non sanabili; si precisa che si tratta di una stima di massima e che il costo esatto della pratica di sanatoria e delle rimesse in pristino saranno determinabili con precisione solo al momento del rilascio della sanatoria da parte del Comune al proprietario e dell'esecuzione dei lavori.



*Piano Interrato, principali difformità (non in scala).*



*Piano Primo, principali difformità (non in scala).*

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

## 6. VALORE E VENDIBILITÀ

### 6.1 Metodo di valutazione.

Viene utilizzato il metodo IVS (*International Valuation Standard*), che in Italia è stato recepito sia dalle linee guida ABI sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, al fine di ricercare il valore di mercato del bene in esame. Nella presente perizia viene quindi utilizzata la stima per comparazione con il metodo MCA (*Market Comparison Approach*), comparando l'immobile da stimare con altri immobili simili di cui sono stati recepiti dati certi di vendita.

### 6.2 Immobili comparabili

Tramite opportuna ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa sono stati ricercati i dati riferiti a compravendite per immobili che possono essere considerati simili (Categoria C/2, C/3 e/o D/1 per le unità produttive, e Categoria A/2, A/3 e anche A/7 per le abitazioni) nell'ultimo triennio. E' stato reperito un numero esiguo di atti utili allo scopo. Pertanto quali ulteriori valori di riferimento, specie per la parte produttiva, sono stati reperiti ed utilizzati i valori indicati dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate e dal sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it). Per la parte abitativa sono stati presi in considerazione anche immobili di categoria A/7 e i dati forniti dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza, che invece non fornisce dati per la tipologia produttiva.

### A) PORZIONE PRODUTTIVA

Gli immobili presi in considerazione sono quelli compravenduti con i seguenti atti:

- Immobile 1: atto di compravendita Rep. 50794 Notaio Massimo Stefani in data 03/08/2020, trascritto a Bassano del Grappa in data 12/08/2020 ai nn. 6813 R.G. e 4774 R.P.

#### Immobile 1

Comune di Bassano del Grappa (VI), Foglio 20, Mappale 772 (rif. int. n. 4). Trattasi di capannone produttivo posto nella stessa via dell'immobile oggetto di esecuzione. Indirizzo: Via Rosselli n. 33, Bassano del Grappa (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria D/1. Anno di costruzione: ante 2008. Abitabilità: 2009.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	sup. calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili	540,00	540,00
Sup. al 10%	area di corte / terreno di pertinenza	704	70,40
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 610,40	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore		
Orientamento		
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su strada	1,00
Taglio		
Balconi		
Distribuzione		
Luminosità		
Vetustà	11 anni	0,94

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione		
Riscaldamento		
Classe energetica	classe E	0,94
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	più difficile	0,90
Trasporti		
Traffico		
Zona		
Altro	strada stretta e a fondo cieco	0,95

Coefficiente correttivo 0,7932519

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
225.000,00	: 610,00	: 0,7932519	464,99 €/mq

### Immobile 2 - Valori OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	450	750	L			

La banca dati OMI non fornisce dati per la zona specifica in cui ricade l'immobile, ovvero per la periferia ovest di Bassano del Grappa. Vengono quindi presi in considerazione i valori indicati per zona attigua, leggermente più prossima al centro di Bassano del Grappa. Per questo motivo si assume un valore medio più spostato verso il valore minimo indicato  $\{[(450,00 + 750,00) / 2 + 450] / 2 + 450\} / 2 = 487,50 \text{ €/mq}$

### Immobile 3 - www.borsino immobiliare .it

 <b>Laboratori</b>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
<b>Euro 297</b>	<b>Euro 450</b>	<b>Euro 603</b>

Quale terzo valore di riferimento si assume il valore medio riportato dal sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it).

Valore corretto medio ricavato dagli immobili comparati:

	Valore corretto al mq	Valore medio
• Immobile n. 1	464,99 €/mq	
• Immobile n. 2	487,50 €/mq	
• Immobile n. 3	450,00 €/mq	
		<b>467,50 €/mq</b>

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

### Immobile Pignorato

Comune di Bassano del Grappa (VI), Foglio 20, Mappale 274 Sub 15 e 16 e Foglio 20, Mappale 470, 471 e 472 (rif. int. n. 3). Trattasi di porzione di capannone ad uso laboratorio artigianale e magazzino. Indirizzo: Via C. Rosselli n. 10 e 14, Bassano del Grappa (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: 1980. Abitabilità: 1989.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	laboratorio con magazzino	1286,59	1286,59
Sup. al 10%	area di corte	320,46	32,05
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 1318,64			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	terra	1,00
Orientamento	non rilevante	---
Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	non rilevante	---
Balconi	non rilevante	---
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	34 anni	0,78
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	senza (da rifare)	0,90
Classe energetica	classe E	0,94
Locazione	occupato (vedere 10.3)	---
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	normale	1,00
Trasporti	nella media	1,00
Traffico	non rilevante	---
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,65988

Valore di compravendita corretto dell'immobile in esame	467,50 €/mq
Coefficiente correttivo del bene in esame	0,65988
Superficie commerciale del bene in esame	1319 mq

**Valore di mercato dell'immobile** 406.903,45 €

### B) PORZIONE ABITATIVA

Gli immobili presi in considerazione sono quelli compravenduti con i seguenti atti:

- Immobile 1: atto di compravendita Rep. 5576 Notaio Giulio Di Mantino in data 14/02/2023, trascritto a Bassano del Grappa in data 28/02/2023 ai nn. 2138 R.G. e 1540 R.P.
- Immobile 2: atto di compravendita Rep. 53974 Notaio Massimo Stefani in data 29/12/2022, trascritto a Bassano del Grappa in data 10/01/2023 ai nn. 254 R.G. e 150 R.P.
- Immobile 3: atto di compravendita Rep. 5576 Notaio Sandro Grispigni Manetti in data 21/02/2022, trascritto a Bassano del Grappa in data 28/02/2022 ai nn. 1929 R.G. e 1383 R.P.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

### Immobile 1

Comune di Bassano del Grappa (VI), Foglio 20, Mappale 78 Sub 4, 6 e 7 (rif. int. n. 42). Trattasi di abitazione in edificio ex rurale posta a breve distanza dall'immobile in esame. Indirizzo: Via Gobetti n. 23, Bassano del Grappa (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: ante 1967. Abitabilità: 1968.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	160,16	160,16
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	33,61	20,17
Sup. al 50%	Scantinato		
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze		
Sup. al 10%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 180,33			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	non applicabile	---
Orientamento	sud-ovest	0,95
Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	> 100 mq con 1 bagno	0,90
Balconi	senza	0,90
Distribuzione	scadente	0,95
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	11 anni	0,94
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe G	0,90
Locazione	libero	1,00
Stabile	economico	0,95
Parcheggio	più difficile	0,90
Trasporti	lontani	0,95
Traffico	normale	1,00
Zona	peggiore della media della zona	0,95
Altro	---	---

Coefficiente correttivo 0,37314309

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
70.000,00	: 180,00	: 0,37314309	1.042,20 €/mq

### Immobile 2

Comune di Bassano del Grappa (VI), Foglio 20, Mappale 725 Sub 4, 7, 8, 11, 12 e 13 (rif. int. n. 43). Trattasi di abitazione tipo villino posta a breve distanza dall'immobile in esame. Indirizzo: Viale Asiago n. snc, Bassano del Grappa (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/7. Anno di costruzione: 2003-2015. Abitabilità: 2016.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
--	--	--	--

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	161,70	161,70
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	29,12	17,47
Sup. al 50%	Scantinato	74,52	37,26
Sup. al 35%	Portici e logge	28,41	9,94
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	12,69	3,17
Sup. al 10%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo	209,11	20,91
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 250,45	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	non applicabile	---
Orientamento	sud-est	1,00
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	> 100 con 2 bagni	1,05
Balconi	con 2 balconi	1,05
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	6 anni	0,99
Finitura	superiore	1,10
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe C	0,98
Locazione	libero	1,00
Stabile	signorile	1,05
Parcheggio	più facile	1,10
Trasporti	lontani	0,95
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00
Altro	---	---

Coefficiente correttivo 1,4233665

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
382.500,00	: 250,00	: 1,4233665	1.074,92 €/mq

### Immobile 3

Comune di Bassano del Grappa (VI), Foglio 20, Mappale 325 Sub 2, 3 e 5 (rif. int. n. 44). Trattasi abitazione tipo villino posto a breve distanza dall'immobile in esame. Indirizzo: Strada Marchesane n. 122, Bassano del Grappa (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/7. Anno di costruzione: ante 1967. Abitabilità: 2022.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	133,50	133,50
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	36,72	22,03
Sup. al 50%	Scantinato	102,78	51,39
Sup. al 35%	Portici e logge	15,60	5,46
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	6,50	1,63

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

Sup. al 10%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo	649,00	64,90
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 278,91			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	non applicabile	---
Orientamento	sud-est	1,00
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	> 200 mq	0,95
Balconi	con 1 balcone	1,00
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	54 anni	0,70
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe F	0,92
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	più difficile	0,90
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	via rumorosa	0,90
Zona	nella media della zona	1,00
Altro	---	---

Coefficiente correttivo 0,5463527

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
162.000,00	: 279,00	: 0,5463527	1.062,77 €/mq

Valore corretto medio ricavato dagli immobili comparati:

	Valore corretto al mq	Valore medio
• Immobile n. 1	1.042,20 €/mq	
• Immobile n. 2	1.074,92 €/mq	
• Immobile n. 3	1.062,77 €/mq	
		<b>1.059,96 €/mq</b>

### Immobile Pignorato

Comune di Bassano del Grappa (VI), Foglio 20, Mappale 274 Sub 7 e 8 (rif. int. n. 23). Trattasi di due appartamenti posti a piano primo sopra ad un capannone produttivo. Indirizzo: Via C. Rosselli n. 10 e 14, Bassano del Grappa (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: 1980. Abitabilità: 1989.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione (263,06 + 81,76)	344,82	344,82
Sup. al 60 %	Taverna	127,31	76,39
Sup. al 50%	Cantina + vano scala (36,96 + 59,83)	96,79	48,40
Sup. al 35%	Portici e logge (78,26 + 80,63)	158,89	55,61
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze		

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

Sup. al 15%	Giardino pensile	367,39	55,11
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 580,33			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	primo	0,90
Orientamento	est-ovest	1,00
Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su giardino interno	0,95
Taglio	> 200 mq	0,95
Balconi	con terrazza	1,10
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	34 anni	0,78
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	senza (non funzionante)	0,90
Classe energetica	classe molto bassa	0,90
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	normale	1,00
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00
Altro	appartamento su capannone produttivo	0,90

Coefficiente correttivo 0,508048

Valore di compravendita corretto dell'immobile in esame	1.059,96 €/mq
Coefficiente correttivo del bene in esame	0,508048
Superficie commerciale del bene in esame	580 mq

**Valore di mercato dell'immobile** 312.336,12 €

**Riepilogo:**

**Valore porzione produttiva** 406.903,45 €

**Valore porzione abitativa** 312.336,12 €

**Valore di mercato dell'immobile** 719.239,57 €

**6.4 Valore di mercato attribuito.**

Per la porzione produttiva il valore di mercato attribuito risulta dai dati acquisiti attraverso l'esame di atti di compravendita di immobili simili nella zona e dai valori riportati da banche dati immobiliari. Per la porzione abitativa il valore di mercato attribuito risulta dai dati acquisiti attraverso l'esame di atti di compravendita di immobili simili nella zona; tali valori risultano in linea con quelli indicati dalla banca dati OMI e della Camera di Commercio di Vicenza.

**6.5 Confronto con trasferimenti pregressi.**

I beni in esame sono stati in parte trasferiti mediante atto di conferimento in società, per cui non vi è un effettivo valore di compravendita con cui eseguire un confronto; l'immobile era stato acquistato con più atti nel corso del 1979 e riferiti ad un fabbricato completamente diverso dall'attuale; pertanto non vi sono valori di acquisto a cui riferirsi.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

---

### **6.6 Giudizio di vendibilità.**

Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio, la situazione generale del mercato immobiliare locale, e le altre problematiche che interessano il fabbricato, si ritiene che la vendibilità possa essere: sufficiente.

### **6.7 Forme di pubblicità.**

Si ritiene opportuno che la vendita sia pubblicizzata sui siti web dedicati di portata locale e nazionale (ad esempio [www.casa.it](http://www.casa.it) o [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), tralasciando i sistemi più tradizionali come le inserzioni sui giornali locali.

### **6.8 Valori medi aggiudicazioni precedenti**

L'indagine svolta dagli studenti Geometri dell'Ist. Canova di Vicenza per il Comune di Bassano del Grappa riporta media di 3,3 aste con rapporto prezzo/valore del 49%. Astalegale per il Comune di Bassan del Grappa per immobili con destinazioni non abitative riporta una media di 2,7 aste con un rapporto prezzo valore del 60%.

## **07. STATO DI POSSESSO**

### **7.1 Debitori.**

### **7.2 Locazione.**

- Gli immobili Foglio 20 Mappale 274 Sub 15 e 16 sono concessi in locazione alla ditta in base a Contratto di locazione (ultranovenale) ad uso non abitativo Rep. 6174 e Racc. 4103 del Notaio Michelangelo Casciano in data 12/08/2019, registrato a Padova in data 12/08/2019 al n. 7214 serie 1T, trascritto a Bassano del Grappa in data 13/08/2019 ai nn. 8289 R.G. e 5683 R.P. e avente la durata di anni 10 dal 12/08/2019 al 11/08/2029. N.B.: il contratto trascritto in data (13/08/2019) precedente alla trascrizione del pignoramento (18/02/2021).
- Gli immobili Foglio 20 Mappale 274 Sub 15 e 16 sono parzialmente (circa 120 mq su un totale di circa 1274 mq) concessi in locazione alla ditta in base a Contratto di locazione sottoscritto in data 01/03/2018 e avente la durata di anni 6 dal 01/03/2018 al 29/02/2024, registrato a Bassano del Grappa in data 19/02/2020 al n. 1019 serie 3T. N.B. 1: il contratto di locazione risulta registrato in data 19/02/2020, quindi in data precedente alla trascrizione del pignoramento (18/02/2021).

### **7.3 Comodato. NO**

### **7.3 Assegnazione al coniuge. NO**

### **7.4 Affitto azienda.**

I beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 15 e 16 sono affittati ad azienda con contratti di locazione regolarmente registrati (cfr. par. 3.2).

### **7.5 Altro. NO**

### **7.6 Occupazione *sine titulo*.**

L'appartamento piccolo (Sub 8) è occupato

---

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

---

7.7 Opponibilità (art. 2923 c.c.). NO

## 8. VINCOLI E ONERI

8.1 Pertinenze. NO

8.2 Usufrutto, uso, abitazione. NO

8.3 Servitù. NO

8.4 Convenzioni edilizie. NO

8.5 Vincoli storico-artistici. NO

8.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria. NO

8.7 Prelazione agraria. NO

8.8 Altri vincoli o oneri. NO

8.9 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni. NO

8.10 Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.). NO

## 9. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

9.1 Titolo di acquisto del debitore.

Relativamente ai beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 15 e 16 e Mappali 470, 471 e 472:

- proprietaria per l'intero in forza di Atto di costituzione di società in nome collettivo (con conferimento in società) Rep. 90525 e Racc. 18893 del Notaio Alessandro Todescan in data 27/08/1992, registrato a Bassano del Grappa in data 11/09/1992 al n. 1207 serie 2V e trascritto a Bassano del Grappa in data 14/09/1992 ai nn. 5614 R.G. e 4265 R.P. da potere d \_\_\_\_\_ si riferisce ai beni C.T. Foglio 20 Mappali 470, 471 e 472 e N.C.E.U. Foglio 20 Scheda Prot. 10106/1 del 12/12/1990 (poi diventato Foglio 20 Mappale 274 Sub 11, da cui derivano le unità Foglio 20 Mappale 274 Sub 15, 16 e 17) e Scheda Prot. 10105/1 del 12/12/1990 (poi diventato Foglio 20 Mappale 274 Sub 9, soppresso e diventato Sub 19, venduto ad altra ditta in data 28/09/2009).
- La ditta \_\_\_\_\_ con Atto di trasformazione di società Rep. 19499 e Racc. 5694 del Notaio Sandro Grispigni Manetti in data 15/12/2006, registrato a Bassano del Grappa in data 21/12/2006 al n. 2794 serie 1T e trascritto a Bassano del Grappa in data 10/01/2007 ai nn. 440 R.G. e 310 R.P.

Relativamente ai beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 7 e 8:

- \_\_\_\_\_ proprietaria di 4/6,  
\_\_\_\_\_ proprietario di 1/6 e \_\_\_\_\_ proprietaria di 1/6 in forza di Denuncia di successione Rep. 131/2007 dell'Ufficio del registro di Bassano del Grappa in data 26/02/2007 in morte \_\_\_\_\_ trascritta a \_\_\_\_\_

---

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

Bassano del Grappa in data 15/05/2007 ai nn. 5676 R.G. e 3456 R.P. N.B. Vi è Accettazione tacita di eredità trascritta a Bassano del Grappa in data 13/02/2008 ai nn. 1351 R.G. e 850 R.P.

### 9.2 Regime patrimoniale.

La proprietà dei beni Mappale 274 Sub 15 e 16 e Mappali 470, 471 e 472 è in capo ad una ditta costituita nella forma di \_\_\_\_\_ (a seguito di trasformazione di precedente \_\_\_\_\_) coniugato in regime di \_\_\_\_\_.

### 9.3 Elenco precedenti proprietari nel ventennio.

Relativamente ai beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 15 e 16 e Mappali 470, 471 e 472, la provenienza indicata al punto 9.1 è oltre ventennio (conferimento in società del 27/08/1992). Per i beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 7 e 8 nonché per i beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 15 e 16 e Mappali 470, 471 e 472 la provenienza oltre ventennio è la seguente:

- \_\_\_\_\_ proprietari della quota di 1/2 in regime di comunione dei beni in forza di Atto di compravendita Rep. 67700 e Racc. 8643 del Notaio Rinaldo Rinaldi in data 29/10/1979, registrato a Bassano del Grappa in data 19/11/1979 al n. 4303 vol. 162 e trascritto a Bassano del Grappa in data 21/11/1979 ai nn. 5247 R.G. e 4172 R.P. da potere di \_\_\_\_\_ il titolo si riferisce alla provenienza dei beni Foglio 20 Mappale 472 C.T. e Mappali 274, 437, 443 e 448 di cui alla scheda n. 888/5 del 07/09/1979 N.C.E.U (dalla cui soppressione e trasformazione derivano le attuali unità immobiliari oggetto di esecuzione).
- \_\_\_\_\_ proprietari della quota di 1/2 in regime di comunione dei beni in forza di Atto di compravendita Rep. 68174 e Racc. 8834 del Notaio Rinaldo Rinaldi in data 21/12/1979, registrato a Bassano del Grappa in data 10/01/1980 al n. 365 mod. I vol. 162 e trascritto a Bassano del Grappa in data 18/01/1980 ai nn. 378 R.G. e 329 R.P. da potere \_\_\_\_\_ il titolo si riferisca alla provenienza dei beni Foglio 20 Mappale 470 e 471 C.T. e Mappali 274, 437, 443 e 448 di cui alle schede n. 888/2 e 888/6 del 07/09/1979 N.C.E.U. (dalla cui soppressione e trasformazione derivano le attuali unità immobiliare oggetto di esecuzione).
- \_\_\_\_\_ proprietario della quota di 1/1 dei beni Foglio 20 Mappale 274 prot. 8141/B/1 N.C.E.U. (da cui derivano gli attuali Sub 15 e 16) e dei Mappali 470, 471 e 472 C.T. in forza di Atto di cessione di diritti Rep. 35291 e Racc. 1812 del Notaio Antonello Antonucci in data 30/12/1989, registrato a Bassano del Grappa in data 15/01/1990 al n. 49 mod. 1V e trascritto a Bassano del Grappa in data 12/01/1990 ai nn. 299 R.G. e 245 R.P. da potere \_\_\_\_\_.

### 9.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

- **Trascrizione contro:** trascritta a Bassano del Grappa in data 13/08/2019 ai nn. 8289 R.G. e 5683 R.P., Contratto di locazione ultranovennale Rep. 6174 e Racc. 4103 del Notaio Michelangelo Casciano in data 12/08/2019, a favore \_\_\_\_\_.

immobili concessi in locazione Foglio 20 Mappale 274 Sub 15 e 16; importo della locazione € 21.600,00 + IVA all'anno, pari a € 1.800,00 + IVA al mese.

### 9.5 Elenco delle formalità che saranno cancellate.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data 13/02/2008 ai nn. 1352 R.G. e 263 R.P., Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. 20174 e Racc. 6183 del Notaio Sandro Grisogni Manetti in data 01/02/2008, a favore di \_\_\_\_\_.

---

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

per la quota di 1/1 dei beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 15 e Mappali 470, 471, 472; la ditta  
è debitore non datore di ipoteca per i beni in capo a capitale 500.000,00 €, ipoteca 1.000.000,00 €.

- **Trascrizione contro:** trascritta a Bassano del Grappa in data 08/02/2021 ai nn. 1196 R.G. e 860 R.P. derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 288/2021 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 20/01/2021, a favore di

per la quota di 1/1 dei beni Foglio 20 C.F. Mappale 274 Sub 15 e 16 e C.T. Mappale 470; trattasi del pignoramento relativo alla procedura EI 40/2021 rinunciata dal precedente.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data 28/12/2021 ai nn. 13562 R.G. e 2070 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 4016/2021 del Tribunale di Vicenza in data 17/12/2021, a favore di

per la quota di 1/1 dei beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 15 e 16, e  
per la quota di 1/6 dei beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 7 e 8; capitale 24.199,43 €, ipoteca 50.000,00 €.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data 02/03/2022 ai nn. 2034 R.G. e 297 R.P., Ipoteca conc. amministrativa / Riscossione derivante da Ruolo Rep. 3322/12422 dell'Agenzia delle entrate - Riscossione in data 01/03/2022, a favore di

per la quota di 1/1 dei beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 15; capitale 74.512,82 €, ipoteca 149.043,64 €.

- **Trascrizione contro:** trascritta a Bassano del Grappa in data 22/07/2022 ai nn. 7786 R.G. e 5597 R.P. derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 2931 del Tribunale di Padova in data 18/05/2022, a favore di

rispettivamente per la quota 4/6, 1/6 e 1/6 dei beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 7 e 8; trattasi del pignoramento relativo alla procedura EI 276/2022.

- **Trascrizione contro:** trascritta a Bassano del Grappa in data 07/09/2022 ai nn. 9225 R.G. e 6633 R.P. derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 4465 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Vicenza in data 09/08/2022, a favore di

rispettivamente per la quota 4/6, 1/6 e 1/6 dei beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 7 e 8, nonché contro

per la quota di 1/1 dei beni Foglio 20 Mappali 470, 471 e 472; lo stesso pignoramento risulta erroneamente trascritto contro  
274 Sub 15 che invece è di proprietà  
relativo alla procedura EI 361/2022.  
per il bene Foglio 20 Mappale  
trattasi del pignoramento

- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data 24/03/2023 ai nn. 3101 R.G. e 381 R.P., Ipoteca conc. amministrativa / Riscossione derivante da Ruolo Rep. 3937/12423 dell'Agenzia delle entrate - Riscossione in data 24/03/2023, a favore di

---

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

---

per la quota di 1/6 dei beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 7 e 8; capitale 29.872,74 €; ipoteca 59.745,48 €.

## 10. LOTTI e VALORE

### 10.1 Opportunità di divisione in lotti.

Data la composizione dei beni colpiti dal pignoramento, vale a dire un capannone ad uso laboratorio con relativo deposito e sovrastanti due appartamenti, considerate anche le varie promiscuità esistenti (acessi, impianti, ecc.), si ritiene opportuno formare un unico lotto.

### 10.2 Composizione e valore.

Quota dell'intero (1/1) di una porzione di capannone con laboratorio (ad uso officina meccanica) e deposito a Piano Terra, due appartamenti a Piano Primo, e relativa area di corte di pertinenza, il tutto sito in Via C. Rosselli n. 10 e 14 (ex Via Vicenza n. 152 o Viale Vicenza) a Bassano del Grappa (VI) e catastalmente così censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Bassano del Grappa (VI), Sezione Bassano del Grappa:

- C.F. Foglio 20, **Mappale 274, Sub 7**, Cat. A/2, Classe 4, Cons. 13,5 vani, Rendita 1.917,35 €, intestato  
per la quota di 4/6;
- C.F. Foglio 20, **Mappale 274, Sub 8**, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 3,5 vani, Rendita 361,52 €, intestato a  
per la quota di 4/6;
- C.F. Foglio 20, **Mappale 274, Sub 15**, Cat. C/3, Classe 3, Cons. 922 mq, Rendita 3.237,98 €, intestato a  
per  
l'intero (1/1);
- C.F. Foglio 20, **Mappale 274, Sub 16**, Cat. C/2, Classe 4, Cons. 308 mq, Rendita 1.081,67 €, intestato a  
Cod. Fisc. 02291960249, per  
l'intero (1/1);
- C.T. Foglio 20, **Mappale 470**, Semin. Arbor. Classe 1, superficie 10 ca (10 mq), R.D. 0,10 € - R.A. 0,05 €, intestato a
- C.T. Foglio 20, **Mappale 471**, Ente Urbano, superficie 40 ca (40 mq), R.D. 0,10 € - R.A. 0,05 € corrispondente a C.F., Foglio 20, Mappale 471, Cat. F/1, Cons. 40 mq, intestato a
- C.T. Foglio 20, **Mappale 472**, Ente Urbano, superficie 02 are 90 ca (290 mq) corrispondente a C.F., Foglio 20, Mappale 472, Cat. F/1, Cons. 290 mq, intestato

N.B. Le tre procedure riunite colpiscono unità immobiliari diverse, ma facenti parte del medesimo complesso immobiliare a destinazione mista residenziale e produttiva, vale a dire:

- la procedura EI 40/2021 colpisce i beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 15, Mappale 274 Sub 16 e Mappale 470;
- la procedura EI 276/2022 colpisce i beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 7 e Mappale 274 Sub 8;
- la procedura EI 361/2022 colpisce i beni Foglio 20 Mappale 274 Sub 7, Mappale 274 Sub 8, Mappale 274 Sub 15, Mappale 470, Mappale 471 e Mappale 472.

**Valore a corpo:**

**719.239,57 €**

---

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni

---

### 10.3 Adeguamenti e correzioni della stima proposti.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	107.885,94 €
Sanatorie edilizie e rimesse in pristino	20.500,00 €
Aggiornamento catastale	5.500,00 €
Rimozione copertura in eternit	40.000,00 €
Decurtazione (5%) per contratti di locazione opponibili su parte produttiva	20.345,17 €

### 10.4 Prezzo a base d'asta.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per le decurtazioni sopra indicate, si indica quale più probabile prezzo a base d'asta, in caso di vendita dell'intero, il valore di 525.008,46 € arrotondabile a:

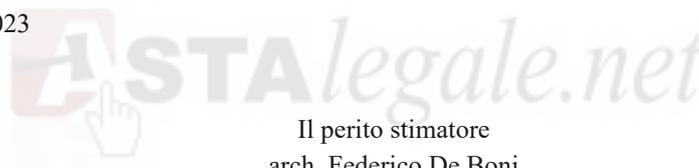
**525.000,00 €**

## 11. COMODA DIVISIBILITÀ

### 11.1 Giudizio.

In linea di principio l'immobile è già diviso in più unità immobiliari, ma una eventuale vendita separata comporta l'esecuzione di lavori edilizi ed impiantistici, anche consistenti, al fine di eliminare le varie promiscuità esistenti, con necessità di produrre le relative pratiche di autorizzazione edilizia ed urbanistica, e di aggiornamento catastale.

Vicenza, li 16/06/2023



Il perito stimatore  
arch. Federico De Boni

---

## 12. ALLEGATI.

1. Quesito;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali attuali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Planimetrie catastali;
6. Atti di provenienza;
7. Visure Conservatoria RR.II.;
8. Titoli edilizi;
9. Abitabilità/agibilità;
10. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
11. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
12. Contratti di locazione + Certificati anagrafici + Visura CCIAA;
13. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
14. Planimetria dello stato dei luoghi e individuazione difformità;
15. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali e trasmissione copia perizia;
16. Documentazione immobili comparabili.

---

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Perito arch. Federico De Boni