TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BARCLAYS BANK IRELAND PLC

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. LUCA PRENDINI

CUSTODE:

I.V.G. VICENZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2023

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

geometra RICCARDO ZONTA

CF:ZNTRCR59S11E970B
con studio in ROSSANO VENETO (VI) VIA BASSANO, 12/C
telefono: 0424848762
email: riccardo@erre-studio.com
PEC: riccardo.zonta@geopec.it

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2023

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

BARCLAYS BANK IRELAND PLC *(Creditore procedente)*

Diritto *(cfr parag. 1)*: piena proprietà.

Bene *(cfr paragr.1)*: appartamento.

Ubicazione *(cfr paragr. 1)*: Bassano del Grappa VI via Milano, 45.

Stato *(cfr pag. 16)*: Buono.

Dati Catastali attuali *(cfr parag. 1)*: Comune di Bassano del Grappa CF Foglio 23 m.n. 579 graffato 1057 sub. 2 (appartamento).

Differenze rispetto al pignoramento *(cfr paragr. 4.2.2)*: no.

Situazione urbanistico/edilizia *(cfr parag. 8)*: difformità urbanistiche regolarizzabili, costo € 4.078,00; difformità catastali regolarizzabili, costo € 400,00.

Valore di stima *(cfr paragr. 9)*: valore di mercato: € 83.200,00; valore di vendita giudiziaria: € 66.900,00.

Valore mutuo *(cfr paragr. 4.2.1/all. H)*: importo ipoteca € 210.000,00; importo capitale: € 140.000,00.

Vendibilità *(cfr pag. 16)*: buona.

Pubblicità *(cfr pag. 16)*: sito Internet di Astalegale.net e Aste On Line.

Occupazione *(cfr paragr. 3)*: occupato dal coniuge dell'Esecutato.

Titolo di occupazione *(cfr paragr. 3)*: assegnazione della casa coniugale (Decreto di omologa di separazione consensuale del Tribunale di Vicenza in data 29/10/2019).

Oneri *(cfr paragr. 5)*: spese ordinarie di gestione suddivise in accordo con i residenti.

APE *(cfr pag. 14)*: sì, a cura dell'Ausiliario.

ALLEGATI

A - Visure catastali attuali e storiche

B - Estratto di mappa scala 1:2000

C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari

D - Documentazione fotografica

E - Planimetria catastale

F - Attestato di prestazione energetica – A.P.E.

G - Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato civile

H - Ispezioni ipotecarie

I - Compravendita notaio Ziliotto dott. Eugenio rep. 26.175; Divisione notaio Grispigni Manetti dottor Valerio rep. 21.708; Compravendita notaio Giuseppe Fietta rep. 189.643

L - Titoli e documentazione di progetto - Estratto di P.I.

M - Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi

N - Dati utilizzati per la stima

O - Tabella 1 – Deprezzamento per vetustà fisica

P - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa

Q - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati

R – Decreto di omologa del Tribunale di Vicenza

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BASSANO DEL GRAPPA via Milano 45, della superficie commerciale di **133,11** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

FORMULAZIONE DEL QUESITO

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

CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato per cui lo stesso viene acquisito dall'Esperto.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)

(Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000)

(Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari)

(Allegato E - Planimetria catastale)

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore antimeridiane di Martedì 14 Marzo 2023 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Bassano del Grappa, alla presenza del Custode incaricato. Non essendo stato possibile, in quel giorno, visionare la cantina per mancanza delle chiavi, successivamente, nella mattinata di Martedì 28 Marzo 2023, è stato eseguito un secondo accesso.

Il comune di Bassano del Grappa (circa 42.300 abitanti) è la città, dopo il Capoluogo, con più abitanti nella provincia di Vicenza; sorge nel quadrante Nord-Est della provincia, a circa 34 km dal Capoluogo, inserito in "Zona sismica 2" (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021) sulla viabilità della SS 47 Padova-Trento e della Superstrada Pedemontana Veneta (SPV) con uscita Casello Bassano-Est - Rosà. Confina con i comuni di Cartigliano, Cassola, Lusiana Conco, Marostica, Nove, Pove del Grappa, Romano d'Ezzelino, Rosà, Solagna, Valbrenta dove non manca ogni tipo di servizio. L'immobile oggetto di pignoramento è posto a circa 1200 m a Ovest dalla sede municipale, in via Milano, 45, ad una quota di circa 111,00 m s.l.m.m. e vi si accede attraverso una servitù apparente posta a cavallo dei mm.nn. 435, 906, 1055, 1056 del Foglio 23.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,86 m .Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 579 graffata 1057 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2,

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

consistenza 6 vani, rendita 821,17 Euro, indirizzo catastale: via Milano, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/12/2008 Pratica n. VI0417851 in atti dal 04/12/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 20447.1/2008)
Coerenze: dell'intero fabbricato (m.n. 579 graffato 1057) da Nord in senso NESO: m.n. 906, 1055, 1056, 1079, 585 salvo più precisi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**133,11 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 78.722,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 66.900,00**
Data della valutazione:	**05/06/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
(Allegato G - Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato civile)

(Allegato Q - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati)

(Allegato R - Decreto di omologa del Tribunale di Vicenza)

L'interrogazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Vicenza - ha evidenziato, in data 03/02/2023, che non risultano in essere contratti di locazione.

L'occupazione dell'immobile risulta da assegnazione della casa coniugale (Decreto di omologa di separazione consensuale del Tribunale di Vicenza in data 29/10/2019).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(Allegato H - Ispezioni ipotecarie)

Relativamente ai beni oggetto di esecuzione forzata, è stata verificata l'inesistenza di ulteriori formalità pregiudizievoli attive nel ventennio precedente il pignoramento.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/01/2010 a firma di notaio Fietta Giuseppe ai nn. 189644/62203 di repertorio, iscritta il 02/02/2010 a Bassano del Grappa ai nn. 908/172, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 210.000,00.
Importo capitale: € 140.000,00.
Durata ipoteca: 35 anni.
L'Iscrizione grava su Bassano del Grappa Sezione Q Foglio 23 m.n. 579 sub. 2 graffata Foglio 23 m.n. 1057 (pr la quota di 1/1), Bassano del Grappa Sezione Q Foglio 23 m.n. 579 sub. 3 graffata Foglio 23 m.n. 1055 (per la quota di 1/2),

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza ai nn. 6457 di repertorio, trascritta il 20/01/2023 a Bassano del Grappa ai nn. 634/414, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
La Trascrizione grava su Bassano del Grappa Sezione Q Foglio 23 m.n. 579 sub. 2 graffata Foglio 23 m.n. 1057.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**
Millesimi condominiali:	**non presenti**

Ulteriori avvertenze:

L'appartamento fa parte di un condominio minimo non amministrato da soggetto professionale; eventuali spese ordinarie di gestione sono suddivise in accordo con i residenti. Non sono presenti i millesimi condominiali. Non sono presenti, né previste, spese straordinarie di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

(Allegato I – Compravendita notaio Ziliotto dott. Eugenio rep. 26.175; Divisione notaio Grispigni Manetti dottor Valerio rep. 21.708; Compravendita notaio Giuseppe Fietta rep. 189.643)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita agevolata (dal 15/01/2010), con atto stipulato il 15/01/2010 a firma di notaio Fietta Giuseppe ai nn. 189643/62202 di repertorio, registrato il 02/02/2010 a Bassano del Grappa ai nn. 779 Mod. 1T, trascritto il 02/02/2010 a Bassano del Grappa ai nn. 907/582

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/1959 fino al 10/11/1969), con atto stipulato il 16/10/1959 a firma di notaio Ziliotto dottor Eugenio ai nn. 26175/9244 di repertorio, registrato il 21/10/1959 a Bassano del Grappa ai nn. 536 Vol. 123 Atti pubblici, trascritto il 21/10/1959 a Bassano del Grappa ai nn. 2756/2461

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 10/11/1969 fino al 15/01/2010), con atto stipulato il 10/11/1969 a firma di notaio Grispigni Manetti dottor Valerio ai nn. 21708/4586 di repertorio, registrato il 18/11/1969 a Bassano del Grappa ai nn. 1647 Vol. 144 Atti pubblici, trascritto il 18/11/1969 a Bassano del Grappa ai nn. 4775/4043

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(Allegato L - Titoli e documentazione di progetto - Estratto di P.I.)

Benché la costruzione del fabbricato risulti iniziata in data anteriore al 01.09.1967 *(Autorizzazione a costruire n. 7127 in data 08/07/1957 - Abitabilità n. 10200 in data 28/09/1959*), in data 14 Aprile 2023 è stata depositata richiesta di accesso agli atti al Comune di Bassano del Grappa *(evasa in data 31/05/2023)* al fine di verificare la possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate essendo propedeutico l'accertamento della compatibilità paesaggistica trovandosi in presenza di zona vincolata soggetta ai beni ambientali fin dall'anno 1958.

Per quanto attiene alle superfici e volumi autorizzati nell'anno 1957, l'esame della documentazione rilasciata dal Comune ha evidenziato un progetto incompleto e privo delle quote planoaltimetriche; sebbene graficamente abbastanza corrispondente ai rilievi effettuati in loco, non si è comunque in grado di stabilire con certezza matematica il rispetto del progetto approvato.

Per quanto attiene alle modifiche prospettiche ed interne, pur non ravvedendo motivi ostativi alla conclusione positiva del procedimento, le stesse dovranno essere soggette all'accertamento della compatibilità paesaggistica.

Ritenuto pertanto che non vi siano stati sostanziali aumenti di superfici e volumi e che le modifiche alle forometrie effettuate fin dalla costruzione originaria, sommate alle modifiche interne eseguite successivamente alla data del 15/01/2010 *(data di acquisto dell'immobile da parte dell'Esecutato)*, si ritiene, con elevato ancorché non assoluto livello di certezza, che l'unità staggita possa essere sanabile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione a costruire **N. 7127**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo fabbricato in località Via Milano, 45, presentata il 07/06/1957 con il n. 283 di protocollo, rilasciata il 08/07/1957 con il n. 7127 di protocollo

Domanda di abitabilità **N. 10200**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato di nuova costruzione sito in via MIlano, 45, presentata il 24/08/1959 con il n. 10200 di protocollo, agibilità del 28/09/1959 con il n. 10200 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera DCC n. 13/2019, l'immobile ricade in zona Residenziale a intervento diretto "R 627" - Artt. 25, 27, 29 - P.I. 2018 - Tav. 2/19 - Aggiornamento Novembre 2019. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTO Variante al P.I. n. 1/2022 . Si evidenzia la presenza di zona urbanistica soggetta a vincolo paesaggistico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

(Allegato M - Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi)

Eventuali ulteriori oneri, derivanti da un puntuale rilievo ai fini urbanistico-catastali e/o verifica impiantistica, rientrano nella riduzione del 15% del valore operata "per assenza di garanzia per vizi" nel Capitolo dedicato al "Valore di vendita giudiziaria (FJV)"; successivamente all'aggiudicazione, tali oneri non potranno dar luogo ad alcun risarcimento né indennità o riduzione del prezzo, essendo di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cantina PS1: divisorio interno in cartongesso, diversa altezza interna da 2,10 m a 2,35 m, chiusura di una finestra e spostamento porta di accesso. Appartamento P1: Modifica interna per ampliamento del bagno con conseguente diminuzione della superficie utile del finitimo soggiorno il quale perde la destinazione originaria in quanto di metratura inferiore ai 14,00 mq minimi previsti dalla normativa vigente (rilevati circa 12,87 mq). Modifica interna per eliminazione di una semiparete tra pranzo e cucinino: la superficie complessiva dei due locali, superando così i 14,00 mq previsti dalla normativa vigente, determina la regolare destinazione "cucina-soggiorno". Modifica di facciate per chiusura finestra Sud "cucina-soggiorno" e apertura finestra Est. Posizionamento di doppi serramenti uno dei quali ingloba, all'interno del fabbricato, una superficie di circa 0,65 mq precedentemente destinata a "terrazza". (normativa di riferimento: Piano degli Interventi)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Permesso di costruire in sanatoria: €.1.200,00
- Sanzione amministrativa: €.1.000,00
- Diritti di segreteria Permesso di costruire (€ 100,00) e marche da bollo (€ 32,00): €.132,00
- Segnalazione Certificata di Agibilità: €.350,00
- Diritti di segreteria agibilità: €.30,00
- Accertamento della compatibilità paesaggistica : €.1.200,00
- Diritti di segreteria (€ 150,00) e marca da bollo (€ 16,00): €.166,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.
La regolarizzazione delle difformità dovrà necessariamente passare attraverso l'accertamento della compatibilità paesaggistica prima di approdare alla sanatoria urbanistica.

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi PS1

Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi P1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

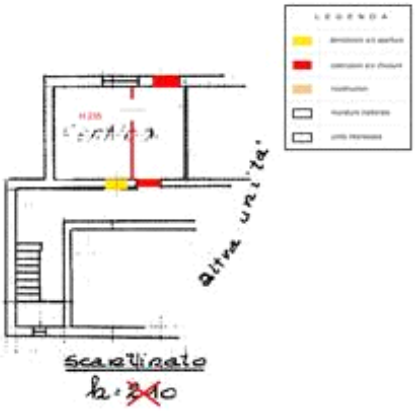
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cantina PS1: divisorio interno in cartongesso, diversa altezza interna da 2,10 m a 2,35 m, chiusura di una finestra e spostamento porta di accesso. Appartamento P1: Modifica interna per ampliamento del bagno con conseguente diminuzione della superficie utile del finitimo soggiorno il quale perde la destinazione originaria in quanto di metratura inferiore ai 14,00 mq minimi previsti dalla normativa vigente (rilevati circa 12,87 mq). Modifica interna per eliminazione di una semiparete tra pranzo e cucinino: la superficie complessiva dei due locali, superando così i 14,00 mq previsti dalla normativa vigente, determina la regolare destinazione "cucina-soggiorno". Modifica di facciate per chiusura finestra Sud "cucina-soggiorno" e apertura finestra Est. Posizionamento di doppi serramenti uno dei quali ingloba, all'interno del fabbricato, una superficie di circa 0,65 mq precedentemente destinata a "terrazza". (normativa di riferimento: vigente)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale (DOCFA)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

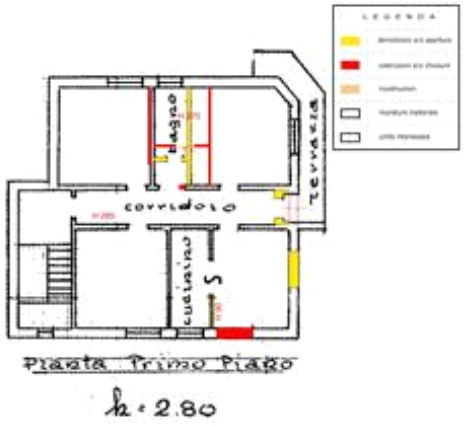
- Denuncia di variazione catastale DOCFA : €.350,00
- Diritti catastali DOCFA: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939



Planimetria catastale dello stato reale PS1



Planimetria catastale dello stato reale P1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano degli Interventi)
L'immobile risulta **conforme**..
Si evidenzia la presenza di zona urbanistica soggetta a vincolo paesaggistico.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: vigente)
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
non sono state eseguite verifiche agli impianti; si ritiene prudenziale un controllo generale da parte di personale specializzato (normativa di riferimento: vigente); tempi necessari per la verifica: 30 giorni.

BENI IN BASSANO DEL GRAPPA VIA MILANO 45

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BASSANO DEL GRAPPA via Milano 45, della superficie commerciale di **133,11** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
FORMULAZIONE DEL QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'Esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato per cui lo stesso viene acquisito dall'Esperto.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)

(Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000)

(Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari)

(Allegato E - Planimetria catastale)

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore antimeridiane di Martedì 14 Marzo 2023 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Bassano del Grappa, alla presenza del Custode incaricato. Non essendo stato possibile, in quel giorno, visionare la cantina per mancanza delle chiavi, successivamente, nella mattinata di Martedì 28 Marzo 2023, è stato eseguito un secondo accesso.

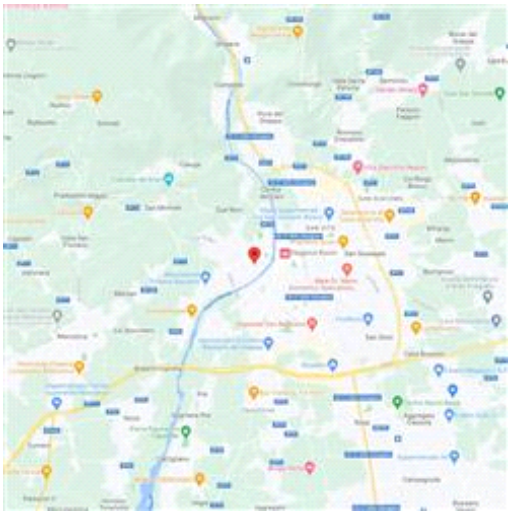
Il comune di Bassano del Grappa (circa 42.300 abitanti) è la città, dopo il Capoluogo, con più abitanti nella provincia di Vicenza; sorge nel quadrante Nord-Est della provincia, a circa 34 km dal Capoluogo, inserito in "Zona sismica 2" (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021) sulla viabilità della SS 47 Padova-Trento e della Superstrada Pedemontana Veneta (SPV) con uscita Casello Bassano-Est - Rosà. Confina con i comuni di Cartigliano, Cassola, Lusiana Conco, Marostica, Nove, Pove del Grappa, Romano d'Ezzelino, Rosà, Solagna, Valbrenta dove non manca ogni tipo di servizio. L'immobile oggetto di pignoramento è posto a circa 1200 m a Ovest dalla sede municipale, in via Milano, 45, ad una quota di circa 111,00 m s.l.m.m. e vi si accede attraverso una servitù apparente posta a cavallo dei mm.nn. 435, 906, 1055, 1056 del Foglio 23.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,86 m .Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 579 graffata 1057 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 821,17 Euro, indirizzo catastale: via Milano, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/12/2008 Pratica n. VI0417851 in atti dal 04/12/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 20447.1/2008)
  Coerenze: dell'intero fabbricato (m.n. 579 graffato 1057) da Nord in senso NESO: m.n. 906, 1055, 1056, 1079, 585 salvo più precisi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939



Ubicazione geografica del comune di Bassano del Grappa

Veduta dell'immobile da Nord-Est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono confina con i comuni di Cartigliano, Cassola, Lusiana Conco, Marostica, Nove, Pove del Grappa, Romano d'Ezzelino, Rosà, Solagna, Valbrenta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ortofoto

Ortofoto sovrapposta alla mappa catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	al di sotto della media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(Allegato D - Documentazione fotografica)

(Allegato F - Attestato di prestazione energetica – A.P.E.)

(Allegato M - Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi)

Trattasi di un appartamento composto da cantina al PS1, corte esclusiva al PT e locali abitabili al P1, inserito in un fabbricato a due piani piani fuori terra ed uno sottostrada contenente complessivamente due appartamenti ed una autorimessa comune la cui quota di 1/2 intestata all'Esecutato non risulta pignorata. Apparentemente la struttura verticale entroterra è in muratura di calcestruzzo ed in cotto per i piani fuori terra, quella orizzontale è in laterocemento con copertura a quattro falde falde inclinate con manto a finire in coppi e lattoneria in lamiera di acciaio preverniciata.

Si presenta esternamente intonacato, in minor parte rivestito in pietra ed in maggior parte con finitura a rivestimento plastico graffiato *(cfr foto 01-04)*.

Vi si accede pedonalmente da Est attraverso un cancelletto che immette in un'area scoperta di uso comune all'interno della quale è presente un secondo cancelletto che definisce la corte esclusiva del piano primo *(cfr foto 05)*.

L'entrata all'appartamento staggito avviene dal lato Ovest attraverso un portoncino che immette in un vano scala le cui rampe verso il piano sottostrada sono comuni ai due appartamenti, mentre le rampe verso il piano primo sono di uso esclusivo *(cfr foto 02, 06)*.

CANTINA sub. 2 (PS1)

Trattasi di un locale posto al piano sottostrada con accesso da corridoio comune, suddiviso in due aree da una tramezzatura in cartongesso; le finiture interne vedono una pavimentazione in parte in monocottura ed in parte in cemento al grezzo, pareti in parte rivestite da pannello in cartongesso tinteggiato ed in parte intonacate e tinteggiate così come il soffitto; il portoncino d'ingresso è in legno con inserto in legno ed inferriata, porta interna a soffietto in pvc, serramento esterno in ferro e vetro singolo, impianto elettrico eseguito fuori traccia *(cfr foto 07,09)*.

Attraverso il menzionato vano scala, con pedate ed alzate dei gradini in marmo, ringhiera metallica e corrimano in legno, si accede al piano primo *(cfr foto 10)*.

APPARTAMENTO sub. 2 (P1)

L'appartamento al piano primo si compone da un corridoio centrale (con accesso alla terrazza esposta a Sud) il quale distribuisce verso una cucina-soggiorno, una stanza multiuso (ex soggiorno), un ampio bagno (suddiviso in due semilocali da una porta scorrevole a scoparsa) accessoriato con doppio lavabo, spazio lavatrice e caldaia murale a gas metano, bidet, tazza w.c. e doccia, due camere doppie.

Le finiture vedono una pavimentazione in quadrette di marmo, mattonelle in graniglia di marmo, monocottura nel bagno, legno nelle due camere e resinato nella terrazza; pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati con impianti autonomi eseguiti sottotraccia; la zona cottura è protetta da pannello paraschizzi mentre le pareti del bagno sono in parte rifinite in smalto. L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con caldaia murale a condensazione a gas metano posta nell'antibagno e corpi radianti a piastra in acciaio; l'impianto idrico è allacciato all'acquedotto comunale e la fognatura è collegata al pubblico fognolo. I serramenti interni, compreso il portoncino d'ingresso, sono in legno; le finestrature, tranne quella del bagno (in pvc dotata di vetrocamera), sono in legno con vetro singolo protette da avvolgibili in legno e doppio serramento (esterno) in alluminio anodizzato *(cfr foto 11-18)*.

Tutte le stanze godono di luce ed aria diretta dall'esterno.

AREA SCOPERTA m.n. 1057 (PT)

L'immobile si presenta recintato con muretto in calcestruzzo e rete metallica; l'area scoperta è in gran parte pavimentata con finitura resinata destinata a camminamenti e spazio a terrazzo e non consente l'accesso ad autoveicoli *(cfr foto 01-03)*.

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

CLASSE ENERGETICA:

[171,00 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 42413/2023 registrata in data 18/04/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina PS1 h 2,35 m	25,96	x	60 %	=	15,58
Appartamento P1 h 2,80 m	106,97	x	100 %	=	106,97
Terrazza P1	7,88	x	30 %	=	2,36
Area esclusiva (stimata)	82,00	x	10 %	=	8,20
Totale:	**222,81**				**133,11**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/12/2018

Fonte di informazione: Rep. 2217 notaio Giulio Di Mantino

Descrizione: Appartamento al P1 - anno costruzione 1993

Indirizzo: Bassano del Grappa VI via Marco Sasso, 19 - Viale Pecori Giraldi - Foglio 23 m.n. 100 sub. 36 (A/2)

Superfici principali e secondarie: 185

Superfici accessorie:

Prezzo: 182.800,00 pari a 988,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/08/2019

Fonte di informazione: Rep. 20384 notaio Elisabetta Rossi

Descrizione: appartamento al P1 con cantina e ct al PS1 e garage al PS1 - anno costruzione 1969

Indirizzo: Bassano del Grappa VI via Rovigo, 25 - Foglio 23 m.n. 999 sub. 8 e 6 (A/3 + C/6)

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/08/2020

Fonte di informazione: Rep. 230344 notaio Giuseppe Fietta

Descrizione: abitazione al PS1-T e garage al PS1 - anno costruzione 1969

Indirizzo: Bassano del Grappa VI via Milano 34-36 - Foglio 23 m.n. 884 sub. 2 e 7 (C/6 + A2)

Superfici principali e secondarie: 206

Superfici accessorie:

Prezzo: 177.000,00 pari a 859,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per omogeneità dei dati rilevati rispetto al *subject*, i vari Comparativi subiscono un adeguamento in relazione:

- alla vetustà fisica ed obsolescenza in considerazione degli anni intercorsi dalla loro costruzione/ristrutturazione;

- alla tipologia costruttiva.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	182.800,00	125.000,00	177.000,00
Consistenza	133,11	185,00	200,00	206,00
Data [mesi]	0	54,00	47,00	34,00
Prezzo unitario	-	988,11	625,00	859,22
Vetustà ed obsolescenza	0,00	31,20	0,00	0,00
Tipologia costruttiva	4,00	5,00	4,00	8,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,01	15,23	10,42	14,75
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	625,00	625,00	625,00
Vetustà ed obsolescenza	1 %	1.828,00	1.250,00	1.770,00
Tipologia costruttiva		12.000,00	12.000,00	12.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	182.800,00	125.000,00	177.000,00
Data [mesi]	822,60	489,58	501,50
Prezzo unitario	-32.431,25	-41.806,25	-45.556,25
Vetustà ed obsolescenza	-57.033,60	0,00	0,00
Tipologia costruttiva	-12.000,00	0,00	-48.000,00
Prezzo corretto	**82.157,75**	**83.683,33**	**83.945,25**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **83.262,11**

Divergenza: 2,13% < **5%**

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta (d%) si considera buono in quanto inferiore al 5%.
Gli immobili si presentano in uno stato manutentivo buono.
La vendibilità si ritiene buona.
Riguardo le forme di pubblicità, si indica il sito Internet di Astalegale e Aste On Line.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,11 x 625,51 = **83.262,11**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-62,11

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 83.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 83.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

(Allegato N - Dati utilizzati per la stima)

(Allegato O - Tabella 1 – Deprezzamento per vetustà fisica)

(Allegato P - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Bassano del Grappa, conservatoria dei registri immobiliari di Bassano del Grappa, ufficio tecnico di Bassano del Grappa, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare Camera Commercio di Vicenza, ed inoltre: Atti di compravendita

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	133,11	0,00	83.200,00	83.200,00
				83.200,00 €	**83.200,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.478,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.722,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore 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 (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 11.808,30**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 13,70**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.900,00**

data 05/06/2023

il tecnico incaricato
geometra RICCARDO ZONTA

Firmato Da: ZONTA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5730e2be9f25bccaac235ec31512f939