



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

449/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CENTROVENETO BASSANO BANCA CREDITO COOPERATIVO S.C.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Luca Prendini

CUSTODE:

IVG Vicenza srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/06/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ing. j. Martino Viero

minuscolo studio di progettazione
CF: VRIMTN89A09E970M

con studio in MAROSTICA (VI) via Sant'Antonio 15

telefono: 0424238487

email: ing.viero@gmail.com

PEC: martino.viero@ingpec.eu

PREMESSA

SCHEMA DIVISIONE LOTTI

Nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione sono colpiti i seguenti beni:

Comune di Rosà NCEU, fg.1

- map. 682 sub. 7 cat. A/2 abitazione di vani 9,5;
- map. 682 sub. 9 cat. C/6 autorimessa di mq 28;
- map. 683 sub. 4 cat. A/7 abitazione di vani 11,5;
- map. 683 sub. 5 cat. C/6 autorimessa di mq 35.

Comune di Rosà NCEU, fg. 3

- map. 339 sub. 2 cat. A/4 ~ map. 488 sub. 2 abitazione di vani 5;
- map. 488 sub. 3 cat. C/6 autorimessa di mq 24.

Comune di Rosà NCT, fg. 12

- map. 2381 terreno are 37 ca 20;
- map. 2382 terreno are 3 ca 88.

Comune di Bassano del Grappa NCT, fg. 7

- map. 36 terreno di ha 1.



Al fine di garantire la maggiore appetibilità commerciale degli immobili oggetto di pignoramento sono stati individuati cinque distinti lotti, descritti di seguito. Sono stati pertanto redatti cinque distinti rapporti di valutazione, ciascuno corredato dei relativi allegati.

LOTTO 1: Abitazione al piano primo in fabbricato bifamiliare situata a Rosà, Via Bertorelle n. 102, con autorimessa esclusiva, cantina e giardino comuni.

Dati catastali: Comune di Rosà, NCEU foglio 1

- map. 682 sub. 7 cat. A/2 abitazione di vani 9,5;
- map. 682 sub. 9 cat. C/6 autorimessa di mq 28.

Valore di vendita forzata proposto: €100.000,00

LOTTO 2: Villetta unifamiliare costruita negli anni '70, situata in Rosà, Via Bertorelle n. 98, composta di due piani fuori terra ed un piano interrato, giardino e autorimessa doppia al piano terra.

Dati catastali: Comune di Rosà, NCEU foglio 1

- map. 683 sub. 4 cat. A/7 abitazione di vani 11,5;
- map. 683 sub. 5 cat. C/6 autorimessa di mq 35.

Valore di vendita forzata proposto: €293.000,00

LOTTO 3: Abitazione di tipo popolare, situata in Rosà, Via A. De Gasperi n. 2, costruita negli anni '60 composta da due piani fuori terra ed un piano seminterrato con autorimessa esterna, cantina e giardino esclusivo.

Dati catastali: Rosà NCEU, fg. 3

- map. 339 sub. 2 cat. A/4 ~ map. 488 sub. 2 abitazione di vani 5;
- map. 488 sub. 3 cat. C/6 autorimessa di mq 24.

Valore di vendita forzata proposto: €79.000,00

LOTTO 4: Terreno agricolo sito in Rosà, Via Quarta Armata, costituito da un lotto rettangolare pianeggiante e da un corridoio di accesso sterrato.

Dati catastali: Rosà NCT, fg. 12

- map. 2381 terreno are 37 ca 20;

- map. 2382 terreno are 3 ca 88.

Valore di vendita forzata proposto: €33.000,00

LOTTO 5: Terreno incolto non edificabile sito in Bassano del Grappa, Via Ca' Cornaro, di forma triangolare, pianeggiante abitualmente adibito a deposito di inerti e macchinari edili.

Dati catastali: Bassano del Grappa NCT, fg. 7

- map. 36 terreno di ha 1.

Valore di Vendita forzata proposto: €22.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 449/2019

LOTTO 3

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: R.G. 449/2019 (portante), R.G. 173/2020 (riunita)

Giudice: dott. Luca Prendini

Udienza ex art.569 c.p.c.: 26/01/2021

Diritto pignorato (cfr pag. 6): piena proprietà per l'intero.

Tipologia bene (cfr pag. 6): abitazione di tipo popolare su due piani con autorimessa esterna.

Ubicazione (cfr pag. 6): Comune di Rosà, Via A. De Gasperi n. 2.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 6): N.C.E.U. del Comune di Rosa', fg. 1

- map. 339 sub. 2 ~ 488 sub. 2, cat. A/4, vani 5, rendita €271,14;
- map. 488, sub. 3, cat. C/6, mq 24, rendita €50,82;
- map. 488, sub. 1, BCNC.

Occupazione (cfr pag. 6): *** DATO OSCURATO *** .

Titolo di occupazione (cfr pag. 6): contratto di comodato d'uso in data 16/07/2009.

Valore mutuo (cfr pag. 7): €1.600.000,00

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 10): non conforme, regolarizzabile.

Stato di manutenzione (cfr pag. 13): nella media.

Superficie commerciale (cfr pag. 15): 156 mq.

Valori comparabili reperiti (cfr pag. 17): comparabile 1: piena proprietà, anno 2019, prezzo € 99.000,00 pari a €/mq 727,94; comparabile 2: piena proprietà, anno 2019, prezzo € 130.000,00 pari a €/mq 469,31.

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 20): buona.

Valore di mercato OMV (cfr pag. 21): €93.149,20

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 21): €79.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr. all. L3-O): € 80.400,00 (media); € 35.500,00/€146.000,00 (primo e terzo quartile).

Possibili interessati: famiglie o privati.

Iniziativa di vendita: cartello in facciata e annunci su periodici e portali web specializzati quali Astalegale.net, Immobiliare.it.

Allegati

- L3-A. Documentazione fotografica
- L3-B. Schemi distributivi dello stato di fatto
- L3-C. Atti di provenienza
- L3-D. Visure ipotecarie
- L3-E. Visure catastali
- L3-F. Planimetrie catastali e sovrapposizione rispetto lo stato attuale dei luoghi
- L3-G. Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale
- L3-H. Pratiche edilizie
- L3-I. Contratto di comodato d'uso
- L3-J. Certificato di destinazione urbanistica
- L3-K. Attestato di prestazione energetica e libretto impianto
- L3-L. Certificati di stato civile
- L3-M. Certificati di residenza
- L3-N. Documentazione relativa ai beni comparabili
- L3-O. Prezzi di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili simili nello stesso comune



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 449/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Abitazione situata nel comune di Rosà, Via A. De Gasperi n. 2, della superficie commerciale di 156,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***);
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di abitazione di tipo popolare costruita negli anni '60 composta da due piani fuori terra ed un piano seminterrato con autorimessa esterna, cantina e giardino esclusivo.

Identificazione catastale al N.C.E.U del Comune di Rosà:

- foglio 3 particella 339 sub. 2 ~ map. 488 sub. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita €271,14, indirizzo catastale: Via A. De Gasperi, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
- foglio 3 particella 488 sub. 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita €50,82, indirizzo catastale: Via A. De Gasperi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
- foglio 3 particella 488 sub. 1, Bene comune non censibile, corte comune al mappale 339 sub. 2 e al mappale 488 subb. 2 e 3.
Coerenze: Il mappale 488 confina a nord e ovest con la pubblica via, a est con il mappale 339 e il mappale 487 e a sud con il mappale 340. Il mappale 339 confina a nord e a sud con i mappali 488 e 487, a est con il mappale 487 e a ovest con il mappale 488.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.149,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 79.000,00
Data della valutazione:	21/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 29/09/2020 l'immobile risultava occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di comodato d'uso gratuito.

Il suddetto contratto è contenuto in allegato L3-I.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva derivante da decreto ingiuntivo in data 31/01/2019 del Tribunale di Vicenza ai nn. 408 di repertorio, iscritta il 07/03/2019 a Bassano del Grappa ai nn. 2276/355, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €25.000,00.

Importo capitale: €11.105,51.

Ipoteca giudiziale attiva derivante da decreto ingiuntivo emesso il 14/02/2019 dal Tribunale di Vicenza ai nn. 555/2019 di repertorio, iscritta il 26/02/2019 a Bassano del Grappa ai nn. 1914/293, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €130.000,00.

Importo capitale: €130.000,00.

Ipoteca giudiziale attiva derivante da decreto ingiuntivo emesso il 05/02/2019 dal Tribunale di Vicenza ai nn. 414/2019 di repertorio, iscritta il 08/02/2019 a Bassano del Grappa ai nn. 1310/186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €100.000,00.

Importo capitale: €84.525,38.

Si segnala che il mappale 339 sub. 2 non è indicato come graffato al mappale 488 sub.2.

Ipoteca volontaria attiva derivante da atto notarile pubblico stipulato il 24/10/2012 a firma di Giuseppe Fietta notaio in Bassano del Grappa ai nn. 202155/70520 di repertorio, iscritta il 08/11/2012 a Bassano del Grappa ai nn. 8937/1166, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €1.600.000,00.

Importo capitale: €800.000,00.

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

Il nominativo dell'esecutato *** DATO OSCURATO *** viene indicato come *** DATO OSCURATO *** .

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento immobiliare del 07/10/2019 del Tribunale di Vicenza ai nn. 5745/2019 di repertorio, trascritta il 30/10/2019 a Bassano del Grappa ai nn. 10344/7087, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2.

Atto di pignoramento immobiliare del 17/04/2020 del Tribunale di Vicenza ai nn. 1717 di repertorio, trascritto il 09/07/2020 a Bassano del Grappa ai nn. 5283/3706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2.

Atto di pignoramento immobiliare del 13/10/2021 del Tribunale di Vicenza ai nn. 4754 di repertorio,

trascritto il 19/11/2021 a Bassano del Grappa ai nn. 12026/8557, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita stipulato il 01/03/2004 a firma di Giuseppe Fietta notaio in Bassano del Grappa ai nn. 136155/39076 di repertorio, trascritto il 23/03/2004 a Bassano del Grappa ai nn. 2967/1984.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta stipulato il 07/12/2001 a firma di Giuseppe Fietta notaio in Bassano del Grappa ai nn. 106576 di repertorio, trascritto il 21/12/2001 a Bassano del Grappa ai nn. 11577/8392.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/36 ciascuno in forza di Atto di cessione di quote stipulato il 05/11/2001 a firma di Giuseppe Fietta notaio in Bassano del Grappa ai nn. 105467 di repertorio, trascritto il 22/11/2001 a Bassano del Grappa ai nn. 10496/7628.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/36 ciascuno in forza di successione legittima apertasi il 20/03/1998 in morte di *** DATO OSCURATO *** , trascritto il 29/03/1999 a Bassano del Grappa ai nn. 2468/1787.

L'accettazione tacita dell'eredità per *** DATO OSCURATO *** , non trascritta presso i pubblici registri, è avvenuta con l'atto dispositivo di cui sopra stipulato il 05/11/2001 a firma di Giuseppe Fietta notaio in Bassano del Grappa ai nn. 105467 di repertorio, trascritto il 22/11/2001 a Bassano del Grappa ai nn. 10496/7628.

L'accettazione tacita dell'eredità per *** DATO OSCURATO *** è avvenuta con atto di permuta stipulato il 07/12/2001 a firma di Giuseppe Fietta notaio in Bassano del Grappa ai nn. 106576 di repertorio, trascritto il 21/12/2001 a Bassano del Grappa ai nn. 11577/8392, ed è stata trascritta a Bassano del Grappa il 07/09/2020 ai nn. 7312/5160.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/36 e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/36 ciascuno in forza di successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO *** , apertasi il 12/11/1982, trascritta il 02/12/1983 a Bassano del Grappa ai nn. 6699/5539.

L'accettazione tacita dell'eredità per *** DATO OSCURATO *** , non trascritta presso i pubblici registri, è avvenuta con l'atto dispositivo di cui sopra stipulato il 05/11/2001 a firma di Giuseppe Fietta notaio in Bassano del Grappa ai nn. 105467 di repertorio, trascritto il 22/11/2001 a Bassano del Grappa ai nn. 10496/7628.

L'accettazione tacita dell'eredità per *** DATO OSCURATO *** è avvenuta con atto di permuta stipulato il 07/12/2001 a firma di Giuseppe Fietta notaio in Bassano del Grappa ai nn. 106576 di repertorio, trascritto il 21/12/2001 a Bassano del Grappa ai nn. 11577/8392, ed è stata trascritta a

Bassano del Grappa il 07/09/2020 ai nn. 7311/5159.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita stipulato il 17/05/1978 a firma di Umberto Caprara notaio in Vicenza ai nn. 15118 di repertorio, trascritto il 15/06/1978 a Bassano del Grappa ai nn. 3054/2634.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 1765, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso garage, rilasciata il 02/08/1976.

Concessione Edilizia n. 1765, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una cantina interrata, rilasciata il 25/05/1977 con il n. 1725 di protocollo.

Concessione Edilizia in sanatoria n. 146/C-94, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere abusive di ampliamento di fabbricato per uso autorimessa e tettoia in Via Mazzini, presentata il 28/02/1995 con il n. 2749 di protocollo, rilasciata il 06/11/1997.

Presso i competenti uffici comunali non è stata reperita alcuna pratica inerente alla costruzione del fabbricato di cui al map. 339 sub. 2 graffato al map. 488 sub. 2, tuttavia, come riportato negli atti di provenienza del bene, la suddetta costruzione è verosimilmente avvenuta in data anteriore al 01/09/1967.

Le suddette pratiche edilizie comunali, relative alla costruzione dell'autorimessa e della cantina, sono riportate in allegato L3-H.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di Assetto del Territorio

In base al PAT del comune di Rosà, vigente in forza di delibera della Regione Veneto n. 1409 del 15/05/2007, i mappali 339 e 488 del Foglio 3 sono ricompresi all'interno dell'ATO 1 - Ambito territoriale Omogeneo di Rosà centro (art. 17), patrimonio terziario a scala territoriale (art. 25).

Piano degli Interventi

In base al PI del comune di Rosà, vigente in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 29/10/2007, i mappali 339 e 488 del Foglio 3 vengono classificati come Zona residenziale di completamento B/2 (art. 28).

Sui lotti valgono i seguenti indici e prescrizioni urbanistiche:

- Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,675 mq/mq;
- P = numero di piani = 3;
- H = altezza massima = 9,5 ml.

Sul mappale 488 si segnalano inoltre:

- Distanza dalle strade (art. 6 bis);
- Viabilità pubblica, in parte (art. 6 bis).

Le informazioni riportate sono state estratte dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente dal Comune di Rosà il 27/11/2020. Il CDU completo è riportato in allegato L3-J.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si premette che le stime e considerazioni che seguono non sono probatorie, ma rivestono carattere indicativo, derivando da una interpretazione personale della normativa vigente da parte dello scrivente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Poichè la costruzione dell'immobile in oggetto è verosimilmente avvenuta in data anteriore al 01/09/1967, non avendo reperito altre pratiche presso gli uffici comunali, lo si ritiene conforme, salvo l'esistenza di autorizzazioni non fornite dal Comune di Rosà nell'ambito della domanda di accesso agli atti.

Tuttavia si segnala sul lato nord la presenza di una veranda di ingresso che per tipologia e materiali si può datare successivamente alla costruzione del fabbricato. Per tale annesso si prevede la demolizione, in quanto la sua posizione non rispetta le distanze dai confini.

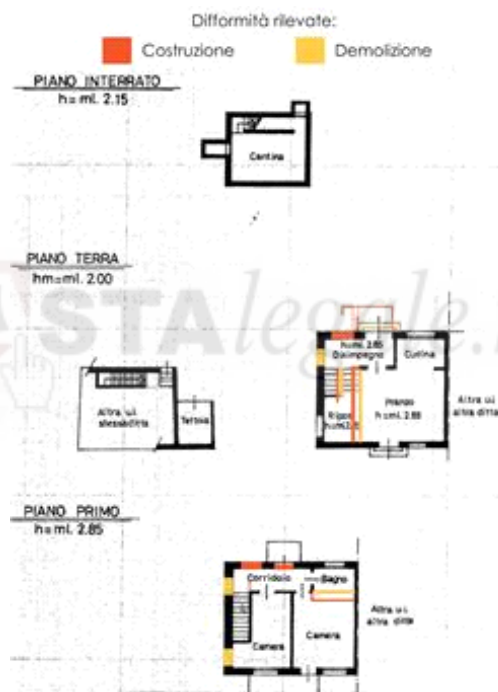
Oneri per demolizione veranda: €1.000,00 indicativi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale si rileva una differente disposizione di alcune tramezze interne e di alcuni fori finestra sui prospetti nord e ovest.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: €1.000,00 indicativi



Sovrapposizione stato di fatto/planimetria catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati riportati nell'atto di pignoramento del 07/10/2019 trascritto il 30/10/2019 a Bassano del Grappa ai nn. 10344/7087 sono conformi ai dati catastali attuali.

I dati riportati nell'atto di pignoramento del 17/04/2020 trascritto il 09/07/2020 a Bassano del Grappa ai nn. 5283/3706 sono conformi ai dati catastali attuali.

I dati riportati nell'atto di pignoramento del 13/10/2021 trascritto il 19/11/2021 a Bassano del Grappa ai nn. 12026/8557 sono conformi ai dati catastali attuali.

BENI IN ROSA' VIA A. DE GASPERI 2

CASA POPOLARE

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione situata nel comune di Rosà, Via A. De Gasperi n. 2, della superficie commerciale di 156,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***);
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di abitazione di tipo popolare costruita negli anni '60 composta da due piani fuori terra ed un piano seminterrato con autorimessa esterna, cantina e giardino esclusivo.

Identificazione catastale al N.C.E.U del Comune di Rosà:

- foglio 3 particella 339 sub. 2 ~ map. 488 sub. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita €271,14, indirizzo catastale: Via A. De Gasperi, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
- foglio 3 particella 488 sub. 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita €50,82, indirizzo catastale: Via A. De Gasperi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
- foglio 3 particella 488 sub. 1, Bene comune non censibile, corte comune al mappale 339 sub. 2 e al mappale 488 subb. 2 e 3.

Coerenze: Il mappale 488 confina a nord e ovest con la pubblica via, a est con il mappale 339 e il mappale 487 e a sud con il mappale 340. Il mappale 339 confina a nord e a sud con i mappali 488 e 487, a est con il mappale 487 e a ovest con il mappale 488.



Vista esterna da nord.



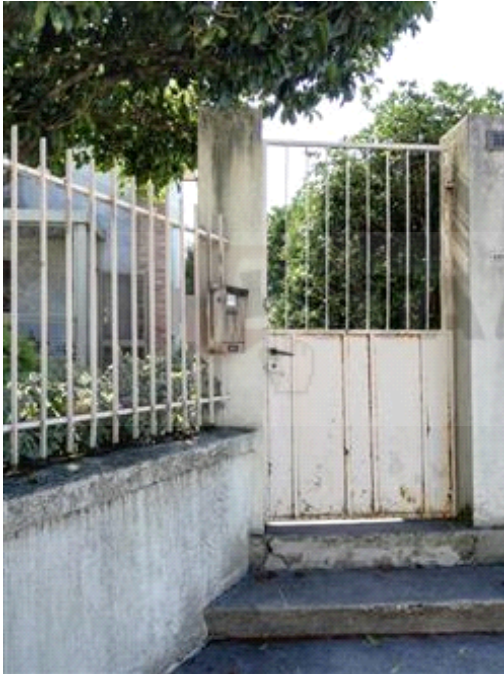
Vista esterna da sud ovest.



Vista esterna sull'ingresso.



Vista esterna sull'autorimessa.



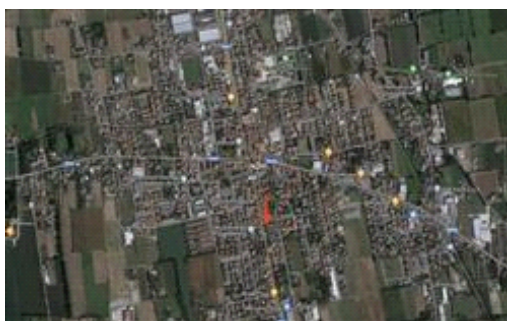
Ingresso pedonale da Via De Gasperi.



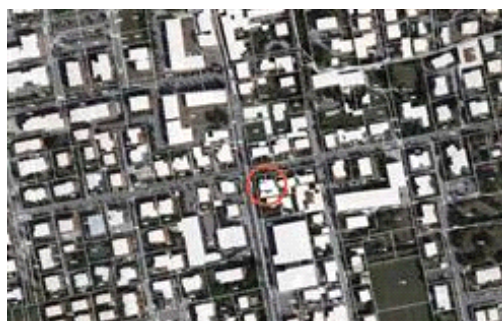
Giardino sul lato ovest.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto di stima sono ubicati nel comune di Rosa`, in una zona a vocazione mista residenziale-commerciale situata a sud rispetto al centro cittadino, dove si trovano tutti i principali servizi. Il fabbricato si trova lungo la Strada Statale 47, che collega Rosa` con la città di Bassano del Grappa a nord, raggiungibile in pochi minuti, e Cittadella a sud, distante circa 10 km.



Ortofoto del contesto cittadino con individuazione del bene in oggetto.



Sovrapposizione ortofoto-estratto di mappa catastale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è un'abitazione popolare di due piani con autorimessa esterna, cantina e giardino esclusivo.

Il fabbricato in cui si inserisce è formato da due alloggi affiancati e simmetrici ed è stato eretto verosimilmente nei primi anni '60; presenta struttura mista laterocementizia.

L'accesso pedonale avviene da Via De Gasperi sul lato nord mentre l'accesso carraio è posizionato sul lato ovest lungo Via Mazzini.

L'abitazione, che gode di affacci sui tre lati nord, sud e ovest, si sviluppa su due piani fuori terra per un totale di circa 88 mq calpestabili. In particolare al piano terra si trova la zona giorno con ingresso, soggiorno e cucina, al piano primo si trova la zona notte con due camere da letto, un disimpegno ed un bagno. Vi sono inoltre un piccolo ripostiglio ricavato al livello mezzanino (pianerottolo tra i livelli terra e primo) e un locale centrale termica seminterrato. Al piano primo sono presenti due poggiali, uno sul lato sud ed uno sul lato nord, quest'ultimo non accessibile a causa della chiusura del relativo foro portafinestra (cfr. cap. 8.1). Sul lato nord inoltre si trova un veranda di ingresso vetrata con struttura in alluminio.

Le pareti esterne sono intonacate con elementi verticali (tipo paraste) ai bordi in mattone facciavista. Il manto di copertura è in coppi di laterizio, i poggiali hanno parapetti in parte in calcestruzzo ed in parte metallici. L'area esterna scoperta esclusiva, che circonda l'alloggio sui lati nord, ovest e sud è principalmente a ghiaio con aiuole verdi.

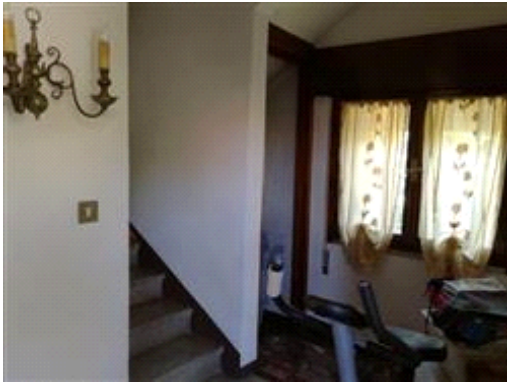
Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in marmo al piano terra ed in mattonelle ad effetto veneziana al piano primo. Il vano scale interno ha gradini in pietra ricomposta e pareti intonacate e tinteggiate. Il locale centrale termica al piano seminterrato ha pareti tinteggiate e pavimento in calcestruzzo. Nel bagno al piano primo il pavimento e le pareti sono rivestiti con piastrelle ceramiche. Al suo interno si trovano un lavabo, un bidet, una tazza wc ed una doccia con box.

I serramenti sono in legno e gli infissi esterni presentano vetrocamera semplice. Il sistema di schermatura è costituito da avvolgibili in pvc con cassetto accessibile dalla parete interna. Sul lato esterno sono presenti in aggiunta dei serramenti vetrati in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è a radiatori a parete con caldaia ubicata nel locale C.T. al seminterrato. Non è presente impianto di raffrescamento estivo.

Sul lato sud del lotto, in un corpo separato dal fabbricato principale, si trova l'autorimessa esclusiva di 21 mq netti; al di sotto di essa vi è una cantina di circa 14 mq calpestabili. Tale corpo ha una struttura in muratura alla base con montanti in acciaio che sostengono una copertura realizzata con travi in acciaio e manto in lamiera grecata. La parte superiore delle pareti è vetrata. A chiusura dell'autorimessa, sul lato ovest, è installato un basculante metallico. La cantina al piano interrato è raggiungibile da una scala interna all'autorimessa; per la ventilazione e illuminazione del locale ci sono due finestre che danno su delle bocche da lupo. Sul lato est del corpo autorimessa si trova una tettoia in lamiera grecata.

Lo stato di manutenzione generale è nella media, non si segnala la necessità di interventi urgenti.



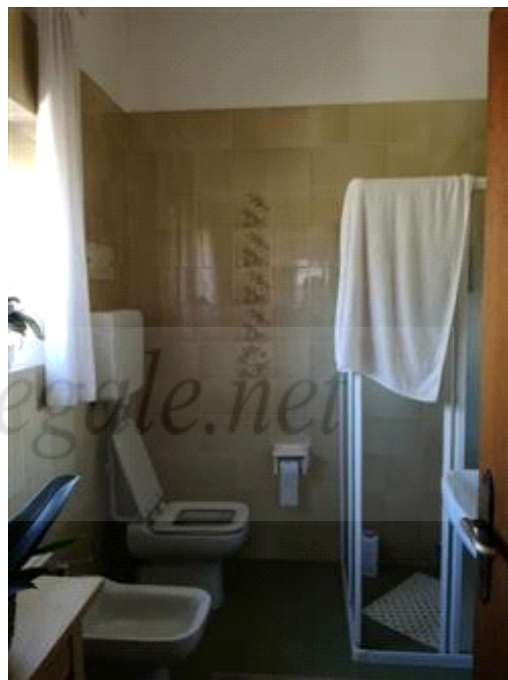
Ingresso.



Cucina.



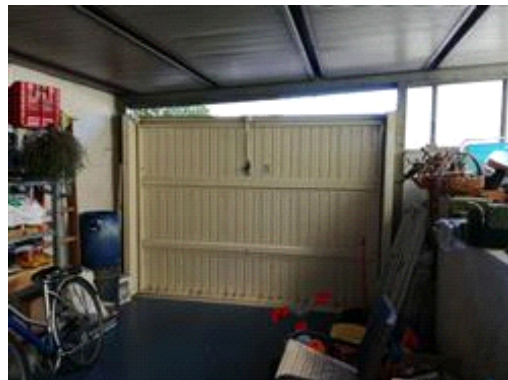
Soggiorno.



Bagno al piano primo.



Camera da letto.



Autorimessa.

CLASSE ENERGETICA:



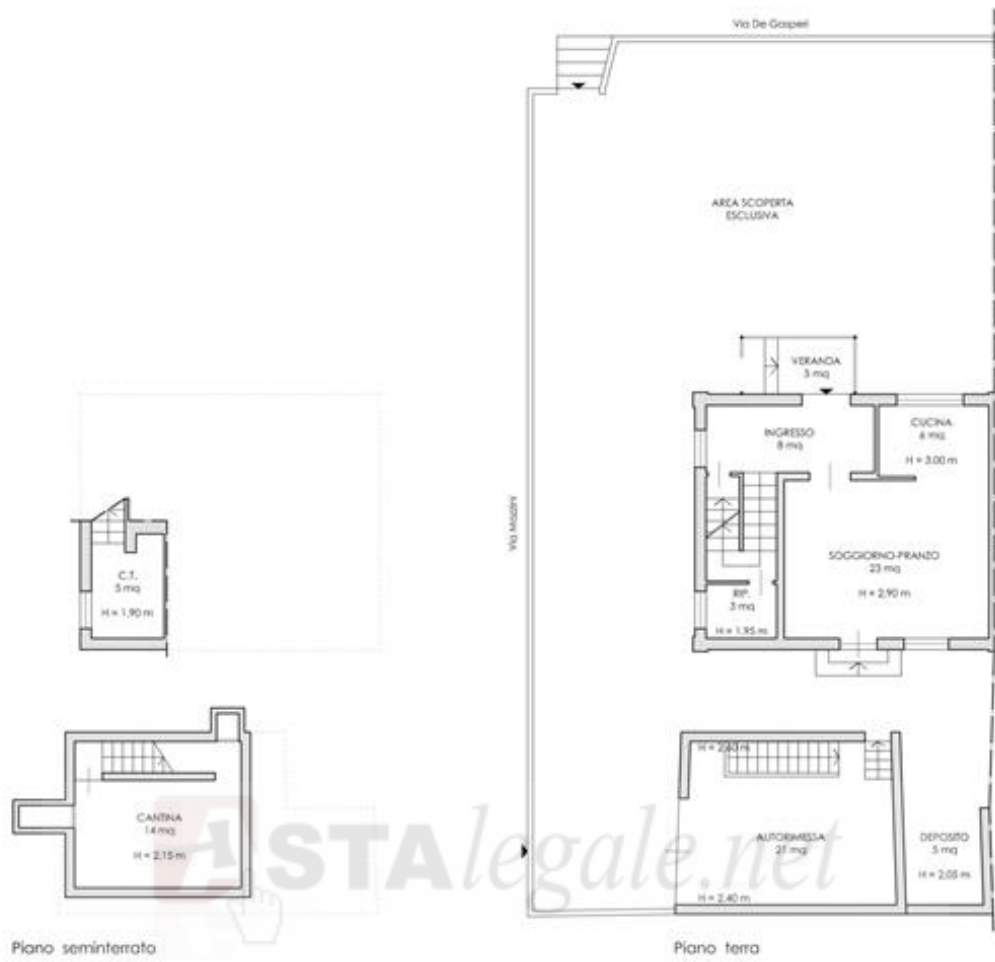
[434,10 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 103720 registrata in data 16/12/2020

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
PT - Superficie interna netta dei vani principali	40,00	x	100 %	=	40,00
PT - Superficie di vani scale, muri interni e perimetrali dei vani principali	15,00	x	100 %	=	15,00
PT - Superficie interna netta dei vani secondari	21,00	x	50 %	=	10,50
PT - Superficie di vani scale, muri interni e perimetrali dei vani secondari	9,00	x	50 %	=	4,50
PT - Porticati e verande	10,00	x	30 %	=	3,00
P1 - Superficie interna netta dei vani principali	43,00	x	100 %	=	43,00
Superficie di vani scale, muri interni e perimetrali dei vani principali	12,00	x	100 %	=	12,00
P1 - Poggioli	5,00	x	30 %	=	1,50
PINT - Superficie interna netta dei vani secondari	19,00	x	50 %	=	9,50
PINT - Superficie di vani scale, muri interni e perimetrali dei vani secondari	11,00	x	50 %	=	5,50
Area scoperta esclusiva fino alla superficie coperta dell'u.i. (valore indicativo)	96,00	x	10 %	=	9,60
Area scoperta esclusiva oltre la superficie coperta dell'u.i. (valore indicativo)	103,00	x	2 %	=	2,06
Arrotondamento	-0,16	x	100 %	=	-0,16
	0,16	x	0 %	=	0,00
Totale:	384,00				156,00



Schemi distributivi dello stato di fatto.

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: 05/12/2019

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa

Descrizione: Appartamento tricamere al piano primo con autorimessa al piano interrato

Indirizzo: Via Cremona n. 45

Superfici principali e secondarie: 136

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 727,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 99.000,00 pari a 727,94 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/12/2018

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa

Descrizione: Abitazione singola su due piani più soffitta con giardino e box auto esterno

Indirizzo: Via Mazzini n. 121

Superfici principali e secondarie: 255

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 509,80 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 130.000,00 pari a 509,80 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La direttiva UE 575/2013 definisce il valore di mercato di un immobile come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, tra soggetti informati e consenzienti, alle normali condizioni di mercato.

Per il calcolo del valore di mercato, considerato il segmento di mercato dove si inserisce l'immobile oggetto di stima, viene utilizzato il procedimento di stima comparativo pluriparametrico, definito secondo gli standard internazionali (IVS) Market Comparison Approach (MCA), coadiuvato dal Sistema di stima.

Tale procedura prevede la ricerca di immobili simili per caratteristiche e ubicazione a quello in esame (denominato Subject), che siano stati oggetto di recente compravendita; si effettuano aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari dei beni di confronto e di quello da valutare.

Il metodo MCA si articola in 4 fasi, di seguito esposte:

1. Parametrizzazione del segmento di mercato: Tabella dei dati: vengono individuate le

caratteristiche dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto, a partire dai dati riportati nella fonte indicata;

2. Calcolo dei prezzi marginali: si calcola quale è il prezzo per l'incremento unitario di ciascuna caratteristica; i prezzi vengono riassunti in una tabella;

3. Valutazione: si apportano gli aggiustamenti ai prezzi di mercato;

4. Sintesi conclusiva: si espone il valore di mercato determinato e si verifica il margine di incertezza.

Qualora detto margine fosse superiore al valore limite (tolleranza) viene impiegato il Sistema di stima IVS che, attraverso un sistema di equazioni relative ai confronti tra i comparabili e l'immobile da valutare determina i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari qualitative nonché il valore di mercato dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	99.000,00	130.000,00
Consistenza	156,00	136,00	255,00
Data [mesi]	0	31,00	43,00
Prezzo unitario	-	727,94	509,80
Tono sociale della zona	6,00	7,00	6,00
Accessibilità, comodità ai servizi	8,00	7,00	7,00
Vetustà, obsolescenza funzionale (secondo l'età della costruzione)	53,00	40,00	53,00
Stato di manutenzione	6,00	7,00	5,00
Dotazioni esterne	7,00	5,00	6,00
Dotazioni interne	5,00	5,00	5,00
Qualità costruttiva e livello delle finiture	6,00	6,00	6,00
Qualità distributiva interna	8,00	8,00	7,00
Esposizione e luminosità	8,00	5,00	8,00
Efficienza energetica di involucro e impianti (in base alla classe APE)	0,00	4,00	1,00
Pregio architettonico	6,00	3,00	5,00
Potenzialità di interventi migliorativi	8,00	3,00	9,00
Grandezza	7,00	8,00	5,00
Tipologia edilizia	8,00	7,00	9,00
Qualità degli affacci e vedute	4,00	6,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,04	41,25	54,17
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	509,80	509,80
Tono sociale della zona	4 %	3.960,00	5.200,00
Accessibilità, comodità ai servizi	2 %	1.980,00	2.600,00
Vetustà, obsolescenza funzionale (secondo l'età della costruzione)	-1,5 %	-1.485,00	-1.950,00
Stato di manutenzione	5 %	4.950,00	6.500,00
Dotazioni esterne	2 %	1.980,00	2.600,00
Dotazioni interne	2 %	1.980,00	2.600,00
Qualità costruttiva e livello delle finiture	3 %	2.970,00	3.900,00
Qualità distributiva interna	2 %	1.980,00	2.600,00
Esposizione e luminosità	4 %	3.960,00	5.200,00
Efficienza energetica di involucro e impianti (in base alla classe APE)	4 %	3.960,00	5.200,00
Pregio architettonico	2 %	1.980,00	2.600,00
Potenzialità di interventi migliorativi	1 %	990,00	1.300,00
Grandezza	2 %	1.980,00	2.600,00
Tipologia edilizia	5 %	4.950,00	6.500,00
Qualità degli affacci e vedute	2 %	1.980,00	2.600,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	99.000,00	130.000,00
Data [mesi]	1.278,75	2.329,17
Prezzo unitario	10.196,08	-50.470,59
Tono sociale della zona	-3.960,00	0,00
Accessibilità, comodità ai servizi	1.980,00	2.600,00
Vetustà, obsolescenza funzionale (secondo l'età della costruzione)	-19.305,00	0,00

Stato di manutenzione	-4.950,00	6.500,00
Dotazioni esterne	3.960,00	2.600,00
Dotazioni interne	0,00	0,00
Qualità costruttiva e livello delle finiture	0,00	0,00
Qualità distributiva interna	0,00	2.600,00
Esposizione e luminosità	11.880,00	0,00
Efficienza energetica di involucro e impianti (in base alla classe APE)	-15.840,00	-5.200,00
Pregio architettonico	5.940,00	2.600,00
Potenzialità di interventi migliorativi	4.950,00	-1.300,00
Grandezza	-1.980,00	5.200,00
Tipologia edilizia	4.950,00	-6.500,00
Qualità degli affacci e vedute	-3.960,00	5.200,00
Prezzo corretto	94.139,83	96.158,58

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **95.149,20**

Divergenza: **2,10%** < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,00 x 609,93 = **95.149,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 95.149,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 95.149,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di vendita forzata rappresenta la somma ottenibile dalla vendita dell'immobile qualora il venditore sia costretto a cederlo.

Poichè il valore di vendita forzata non può costituire una base di valore secondo gli standard internazionali, dipendente da particolari condizioni che si verificano al momento della vendita all'asta, esso viene determinato a partire dal valore di mercato del bene.

Si fa presente che la stima condotta dallo scrivente si basa su dati di rilevazione precedenti l'inizio della pandemia Covid-19. Allo stato attuale non è possibile prevedere eventuali ripercussioni che la possibile crisi derivante dalla pandemia potrà avere sul mercato immobiliare nel momento in cui verranno indette le relative aste.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza.

Giudizio di vendibilità

Si ritiene che il bene abbia buona appetibilità in quanto, pur trattandosi di un immobile vetusto, è

ubicato in una zona comoda al centro cittadino ed ha dimensioni contenute.

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;
- 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	casa popolare	156,00	0,00	95.149,20	95.149,20
				95.149,20 €	95.149,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.149,20**

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): **€ 13.972,38**

Riduzione per arrotondamento: **€ 176,82**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 79.000,00**

data 21/06/2022

il tecnico incaricato
ing. j. Martino Viero