



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

326/2019

Lotto 3

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

CUSTODE:
IVG VICENZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/12/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geometra RICCARDO ZONTA

CF: ZNTRCR59S11E970B
con studio in ROSSANO VENETO (VI) VIA BASSANO, 12/3
telefono: 0424848762
email: riccardo@erre-studio.com



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 326/2019

LOTTO 3

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA (Creditore procedente)

Diritto (cfr pag. 38, 39): piena proprietà

Bene (cfr pag. 38, 39): appartamento e box singolo con posto auto su corte esclusiva

Ubicazione (cfr pag. 38, 39): Bassano del Grappa via G. Pascoli, 1 (appartamento) via G. Carducci, 10 (box singolo)

Dati Catastali attuali (cfr pag. 38, 39): Comune di Bassano del Grappa C.F. Foglio 5 m.n. 328 sub. 5 (appartamento) e sub. 9 (box singolo)

Occupazione (cfr pag. 39): occupato

Titolo di occupazione (cfr pag. 39): contratto di locazione registrato

Valore mutuo (cfr pag. 40/all. I): Importo ipoteca: € 1.660.000,00+900.000,00; importo capitale: € 830.000,00+450.000,00

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 40): no

Oneri (cfr pag. 41): spese condominiali non presenti

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 43, 44): criticità edilizia sanabile, costo € 2.608,00; criticità catastale sanabile, costo € 700,00

APE (cfr pag. 48): sì

Stato (cfr pag. 50): buono

Vendibilità (cfr pag. 50): buona

Pubblicità (cfr pag. 50): Internet

Valore di stima (cfr pag. 51, 52): Valore di mercato: € 117.900,00; valore di vendita giudiziaria: € 97.400,00

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 - Planimetrie catastali

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

G – Contratto di locazione

H - Certificati dell'Ufficio Anagrafe

I - Ispezioni ipotecarie

L – Compravendita notaio Eugenio Ziliotto rep. n. 64433/19768; Cessione di quota immobiliare notaio Sandro Grispigni Manetti rep. 13095/2752; Compravendita notaio Sandro Grispigni Manetti rep. 14638/3290; Donazione notaio Sandro Grispigni Manetti rep. n. 16288/4070; Compravendita notaio Elisabetta Rossi rep. n. 3762/1852

M - Titoli e documentazione di progetto

N - Estratto di P.I.

O – Planimetrie urbanistiche e catastali dello stato reale dei luoghi



P - Dati utilizzati per la stima

Q - Tabella 1 – Deprezzamento per vetustà fisica

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

S - Certificato della Camera di Commercio I.A.A.



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 326/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BASSANO DEL GRAPPA via G. Pascoli 1, della superficie commerciale di **99,92** 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 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 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 precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Si segnala che la certificazione notarile risale al primo atto inter vivos a carattere traslativo oltre il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico. La certificazione ipocatastale risale all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In terzo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato della Camera di Commercio dell'Esecutato e che lo stesso è stato 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 - Planimetrie catastali)

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti (PEC in data 25 Agosto 2020), nelle ore antimeridiane di Lunedì 05 Ottobre 2020 è stato eseguito sopralluogo sui beni alla presenza del locatario e del Custode IVG.

Il Comune di Bassano del Grappa (circa 43.500 abitanti) 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; è inserito in zona 3 (a sismicità bassa) ed in zona climatica E. Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti nel quadrante centrale del territorio comunale a circa 1.400 m a Sud dalla sede municipale, nei pressi della Caserma dei Vigili del Fuoco e della Polizia Stradale, in via Giovanni Pascoli, 1 (angolo via G. Carducci), ad una quota di circa 123,00 m s.l.m.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70 M. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 328 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: - dell'intero immobile da Nord in senso NESO: via G. Carducci, m.n. 326, 333, via G. Pascoli salvo più esatti; - dell'appartamento da Nord in senso NESO: via G. Carducci (m.n.



328 sub. 17), m.n. 328 sub. 9, 10, 11, 6, 16, 15, 17 (via G. Pascoli) salvo più esatti;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2006.

A.1

box singolo, composto da unico locale, sviluppa una superficie commerciale di **8,32** Mq, identificato con il numero civico 10.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 328 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 60,32 Euro, indirizzo catastale: via Giosuè Carducci, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: - dell'intero immobile da Nord in senso NESO: via G. Carducci, m.n. 326, 333, via G. Pascoli salvo più esatti; - dell'autorimessa da Nord in senso NESO: via Carducci (m.n. 328 sub. 17), m.n. 328 sub. 10 e sub. 5 su due lati salvo più esatti.

A.2

posto auto, composto da cortile esclusivo, sviluppa una superficie commerciale di **3,18** mq. il cortile esclusivo di fronte l'autorimessa è stato calcolato come "posto auto scoperto".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.592,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.400,00
Data della valutazione:	14/12/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 07/08/2012, con scadenza il 31/08/2016, registrato il 27/08/2012 a Bassano del Grappa ai nn. 3875 Serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5.400,00 annui IVA compresa.

Allegato G – Contratto di locazione

Allegato H - Certificati dell'Ufficio Anagrafe

Allegato S - Certificato della Camera di Commercio I.A.A.

L'importo mensile, pari a €450,00 è così suddiviso: €409,09 per il canone di locazione ed €40,91 per IVA.

Il contratto di locazione descrive i seguenti estremi catastali: N.C.E.U. Bassano del Grappa Foglio 5 m.n. 328 sub. 5 (appartamento) e sub. 9 (garage); tale situazione risulta anche dall'abbinamento rilevato nella documentazione urbanistica e dallo stato reale dei luoghi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



(Allegato I - 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 PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/01/2004 a firma di notaio Rossi Elisabetta ai nn. 5135 di repertorio, iscritta il 29/01/2004 a Bassano del Grappa ai nn. 1058/192, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €1.660.000,00.

Importo capitale: €830.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni in Bassano del Grappa CF Foglio 5 m.n. 334 sub. 2 e m.n. 334 sub. 3 e Sez. A Foglio 5 m.n. 328 sub. 1 e m.n. 328 sub. 2..

Annotazione a iscrizione n. 192 del 29/01/2004 derivante da dilazione.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/12/2010 a firma di notaio Dianese Paolo ai nn. 115501/37421 di repertorio, iscritta il 17/12/2010 a Bassano del Grappa ai nn. 10745/2317, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €900.000,00.

Importo capitale: €450.000,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni in Bassano del Grappa Foglio 5 m.n. 328 sub. 3, m.n. 328 sub. 4, m.n. 328 sub. 5, m.n. 328 sub. 9, m.n. 328 sub. 12 e m.n. 328 sub. 13.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/07/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Vicenza ai nn. 4662/2019 di repertorio, trascritta il 31/07/2019 a Bassano del Grappa ai nn. 7631/5221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Beni in Bassano del Grappa Foglio 5 m.n. 328 sub. 3, m.n. 328 sub. 4, m.n. 328 sub. 5, m.n. 328 sub. 9, m.n. 328 sub. 12 e m.n. 328 sub. 13.

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**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è dotato di tabelle millesimali e non è amministrato da soggetto avente titolo.

Non sono presenti spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

(Allegato L – Compravendita notaio Eugenio Ziliotto rep. n. 64433/19768; Cessione di quota immobiliare notaio Sandro Grispigni Manetti rep. 13095/2752; Compravendita notaio Sandro Grispigni Manetti rep. 14638/3290; Donazione notaio Sandro Grispigni Manetti rep. n. 16288/4070; Compravendita notaio Elisabetta Rossi rep. n. 3762/1852)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Rettifica a compravendita (dal 13/03/2003), con atto stipulato il 13/03/2003 a firma di notaio Rossi Elisabetta ai nn. 3762 di repertorio, trascritto il 09/10/2003 a Bassano del Grappa ai nn. 10642/7285.

Il titolo è riferito solamente a Bassano del Grappa Sez. A Fg. 5 m.n. 328/1 e 328/2;.

Rettificativa della nota di trascrizione del 02/04/2003 ai nn. 3543/2466 per errata indicazione di un mappale.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 13/03/2003), con atto stipulato il 13/03/2003 a firma di notaio Rossi Elisabetta ai nn. 3762 di repertorio, trascritto il 02/04/2003 a Bassano del Grappa ai nn. 3543/2466.

Il titolo è riferito solamente a Bassano del Grappa Sez. A Fg. 5 m.n. 328/1 e 334/2;.

L'usufrutto di 1/6 sul m.n. 328/2 si è ricongiunto per decesso in data 12/11/2002.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Accettazione tacita di eredità (fino al 20/08/1999), con atto stipulato il 13/10/1983 a firma di notaio Grispigni Manetti Valerio ai nn. 69178 di repertorio, trascritto il 19/10/1983 a Bassano del Grappa ai nn. 5787/4789.

Il titolo è riferito solamente a Bassano del Grappa CF Sez. A Fg. 5 m.n. 328/1 erroneamente riportato sub. 1 anziché del corretto sub. 2.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (fino al 10/02/2000), con atto stipulato il 26/04/1972 a firma di notaio Ziliotto Eugenio ai nn. 64433 di repertorio, trascritto il 16/05/1972 a Bassano del Grappa ai nn. 2045/1727.

Il titolo è riferito solamente a Bassano del Grappa CF Sez. A Fg. 5 m.n. 328/1.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6 in proprietà, 1/6 in nuda proprietà e 2/6 in usufrutto, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 20/08/1999 fino al 17/10/2002), con atto stipulato il 20/08/1999 a firma di notaio Grispigni Manetti Sandro ai nn. 13095 di repertorio, trascritto il 24/08/1999 a Bassano del Grappa ai nn. 7873/5644.

Il titolo è riferito solamente a Bassano del Grappa CF Sez. A Fg. 5 m.n. 328/2.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto trasferimento immobili (dal 10/02/2000 fino al 29/12/2000), con atto stipulato il 10/02/2000 a firma di Tribunale di Bassano del Grappa ai nn. 145/2000 di repertorio, trascritto il 26/04/2000 a Bassano del Grappa ai nn. 3813/2786.

Il titolo è riferito solamente a Bassano del Grappa CF Sez. A Fg. 5 m.n. 328/1 per 1/1 di proprietà e m.n. 328/2 per la quota di 1/2 di nuda proprietà e 1/3 di usufrutto.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/12 in prop. + 2/12 in nuda prop., in forza di Compravendita (dal 29/12/2000 fino al 17/10/2002), con atto stipulato il 29/12/2000 a firma di notaio Grispigni Manetti Sandro ai nn. 14638 di repertorio, trascritto il 08/01/2001 a Bassano del Grappa ai nn. 230/164 e 229/163 .



Il titolo è riferito solamente a Bassano del Grappa CF Sez. A Fg. 5 m.n. 328/2 (trascr. 230/164) e m.n. 328/1 (trascr. 229/163);

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/12 prop. + 2/12 nuda prop., in forza di Donazione accettata (dal 17/10/2002 fino al 13/03/2003), con atto stipulato il 17/10/2002 a firma di notaio Grispigni Manetti Sandro ai nn. 16288 di repertorio, trascritto il 22/10/2002 a Bassano del Grappa ai nn. 10511/7425.

Il titolo è riferito solamente a Bassano del Grappa CF Sez. A Fg. 5 m.n. 328/1 e 328/2;
Solo l'unità immobiliare m.n. 328/2 risulta gravata, per la quota di 1/6, dell'usufrutto vitalizio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(Allegato M - Titoli e documentazione di progetto)

(Allegato N - Estratto di P.I.)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **8343**, rilasciata il 26/11/1981

N. **8282/81**, agibilità del 02/11/1982.

Il titolo è riferito solamente a locali posti al piano terra da adibire a solo uso di autosalone

Concessione Edilizia in sanatoria N. **8423/87**, per lavori di opere in difformità alle vigenti disposizioni urbanistiche, rilasciata il 18/10/1988

Concessione Edilizia in sanatoria N. **1011/86**, per lavori di opere in difformità alle vigenti disposizioni urbanistiche, rilasciata il 26/10/1988

Permesso di Costruire N. **2003/23245**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, ampliamento e parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato "A" e ristrutturazione del fabbricato "B", presentata il 27/10/2003 con il n. 23245/PM/03 di protocollo, rilasciata il 31/03/2004

Denuncia Inizio Attività N. **25522/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al Permesso di Costruire n. 23245/03 del 31/03/2004, presentata il 03/11/2004 con il n. 25522 di protocollo.

La presente D.I.A. annulla e sostituisce la precedente Prot. n. 23573/2004 del 14/10/2004.

Denuncia di Inizio Attività N. **27627/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di Costruire n. 23245/03 del 31/03/04 per la ristrutturazione e ampliamento di edifici, presentata il 24/11/2004 con il n. 27627/04 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **16666/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione, presentata il 25/07/2005 con il n. 16666/PM/05 di protocollo

N. **2006/09822**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di agibilità unità immobiliari, agibilità del 05/04/2006.

Il titolo è riferito solamente a n. 6 abitazioni Foglio 5 m.n. 328 sub. 3-4-5-6-7-8 e n. 6 autorimesse Foglio 5 m.n. 328 sub. 9-10-11-12-13-14.

Denuncia di Inizio Attività N. **32681/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio destinazione d'uso senza opere in data 19/07/2006 (garages), presentata il 25/07/2006 con il n. 32681/06 di protocollo

N. **0041813**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 26/09/2006.

Il titolo è riferito solamente a autorimesse di pertinenza residenziale Foglio 5 m.n. 328 sub. 10-11-12-13.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera DCC n. 7/2020 ultimo aggiornamento Mercoledì 18 Marzo 2020, l'immobile ricade in zona Residenziale ad intervento diretto (R/788)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

(Allegato O - Planimetrie urbanistiche e catastali 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.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Abitazione PT: abbassamento strutturale di porzione di soffitto nel soggiorno, nella cucina, nella camera singola e nel corridoio (tutti i locali mantengono i requisiti di abitabilità con altezze superiori a 2,40 m negli accessori e 2,70 m nei vani utili); ricavo di sottoscala. Garage PT: maggiore altezza interna da 2,70 m a 3,52 m; diversa conformazione delle recinzioni. (normativa di riferimento: Piano degli Interventi).

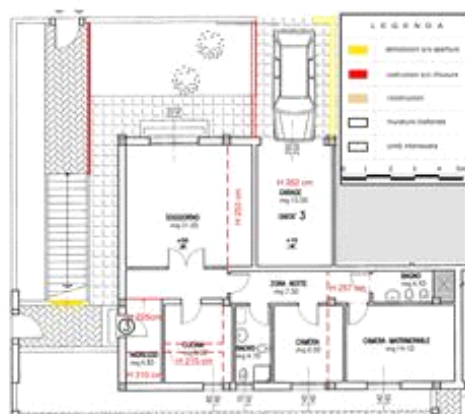
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria o titolo equipollente.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia (appartamento e garage pertinenziale): €1.000,00
- Diritti di segreteria (sanatoria): €200,00
- Sanzione amministrativa: €1.000,00
- Segnalazione certificata di agibilità: €350,00
- Diritti di segreteria (agibilità): €58,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.



Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi (abitazione e garage)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Abitazione PT: abbassamento strutturale di porzione di soffitto nel soggiorno, nella cucina, nella camera singola e nel corridoio (tutti i locali mantengono i requisiti di abitabilità con altezze superiori a 2,40 m negli accessori e 2,70 m nei vani utili). Garage PT: maggiore altezza interna da 2,70 m a 3,52 m; (normativa di riferimento: vigente).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

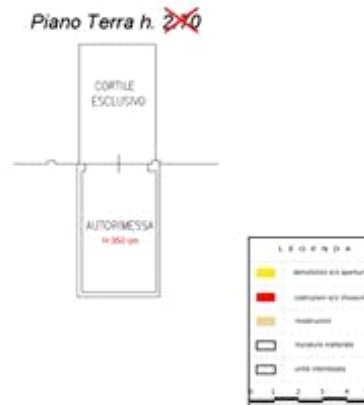
Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA per denuncia di variazione catastale abitazione e garage pertinenziale: €600,00
- Diritti catastale (n. 2 planimetrie): €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.



Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi (abitazione)



Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi (garage)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano degli Interventi)

L'immobile risulta **conforme**.

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 effettuate verifiche agli impianti (normativa di riferimento: vigente).

Eventuali difformità sono regolarizzabili mediante: verifica da parte di personale specializzato.

L'immobile risulta prudentemente **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la verifica e regolarizzazione: 30 giorni.



BENI IN BASSANO DEL GRAPPA VIA G. PASCOLI 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BASSANO DEL GRAPPA via G. Pascoli 1, della superficie commerciale di **99,92** 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 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 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 precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Si segnala che la certificazione notarile risale al primo atto inter vivos a carattere traslativo oltre il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico. La certificazione ipocatastale risale all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In terzo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato della Camera di Commercio dell'Esecutato e che lo stesso è stato 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 - Planimetrie catastali)

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti (PEC in data 25 Agosto 2020), nelle ore antimeridiane di Lunedì 05 Ottobre 2020 è stato eseguito sopralluogo sui beni alla presenza del locatario e del Custode IVG.

Il Comune di Bassano del Grappa (circa 43.500 abitanti) 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; è inserito in zona 3 (a sismicità bassa) ed in zona climatica E. Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti nel quadrante centrale del territorio comunale a circa 1.400 m a Sud dalla sede municipale, nei pressi della Caserma dei Vigili del Fuoco e della Polizia Stradale, in via Giovanni Pascoli, 1 (angolo via G. Carducci), ad una quota di circa 123,00 m s.l.m.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70 M. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 328 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: - dell'intero immobile da Nord in senso NESO: via G. Carducci, m.n. 326, 333, via G. Pascoli salvo più esatti; - dell'appartamento da Nord in senso NESO: via G. Carducci (m.n. 328 sub. 17), m.n. 328 sub. 9, 10, 11, 6, 16, 15, 17 (via G. Pascoli) salvo più esatti;



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2006.



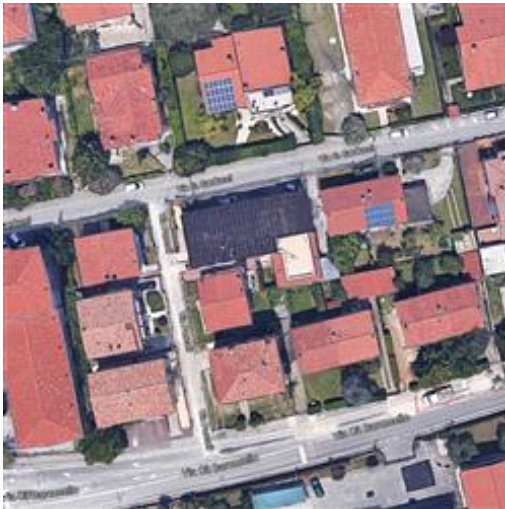
Prospetto principale da via G. Carducci (angolo via G. Pascoli)



Accesso esclusivo da via G. Pascoli, 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono confina con 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 sufficienti. 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:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(Allegato D - Documentazione fotografica)

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

(Allegato O - Planimetrie urbanistiche e catastali dello stato reale dei luoghi)

APPARTAMENTO PIANO TERRA Foglio 5 m.n. 328 sub. 5

Trattasi di un appartamento al piano terra ad uso residenziale inserito in un complesso di tipo condominiale costituito da due blocchi a due piani fuori terra contenenti complessivamente quattro unità abitative (e relative pertinenze a garage) per uso residenziale e due unità ad uso uffici (e relative pertinenze a garage) per uso terziario.

La struttura verticale è in muratura in cotto mentre quella orizzontale è in laterocemento con copertura piana, manto a finire in guaina bituminosa e lattoneria in lamiera di rame.

L'intero immobile è stato oggetto di ristrutturazione con agibilità rilasciata nell'anno 2006 (cfr foto n. 01-02).

Vi si accede direttamente dalla viabilità comunale di via G. Pascoli, 1 attraverso un'accesso ad uso esclusivo il quale conduce all'appartamento, protetto da portoncino di sicurezza, all'interno del quale sono stati ricavati una zona giorno composta da ingresso, disimpegno, una cucina ed un soggiorno quest'ultimo con accesso ad un cortile ad uso esclusivo; la zona notte è costituita da un disimpegno, una camera singola ed una doppia, due bagni (uno dei quali cieco). Nel cortile esclusivo è stato ricavato un piccolo ripostiglio nel sottoscala che accede al piano primo (cfr foto 03-16).

Le finiture interne vedono una pavimentazione in monocottura su cucina e bagni ed in legno sui restanti locali; impianti eseguiti sottotraccia, intonaco e tinteggiatura su pareti e soffitti, porte interne in legno tamburato, finestre e portefinestre in legno dotate di vetrocamera e protette da avvolgibili in alluminio; la climatizzazione estiva è affidata ad uno split mentre quella invernale è prodotta da un caldaia murale a metano posta nell'ingresso con distribuzione del calore attraverso radiatori in ghisa e tubolari.

GARAGE PIANO TERRA Foglio 5 m.n. 328 sub. 12

Vi si accede da via G. Carducci attraverso la corte esclusiva, che funge da posto macchina esterno, pavimentata con betonelle in cemento; trattasi di un unico locale, al civico n. 10, protetto da basculante in lamiera avente pavimentazione in monocottura, intonacato e tinteggiato (cfr foto 1, 17-19).

CLASSE ENERGETICA:



[176,68 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 101679/2020 registrata in data 11/12/2020

CONSISTENZA:

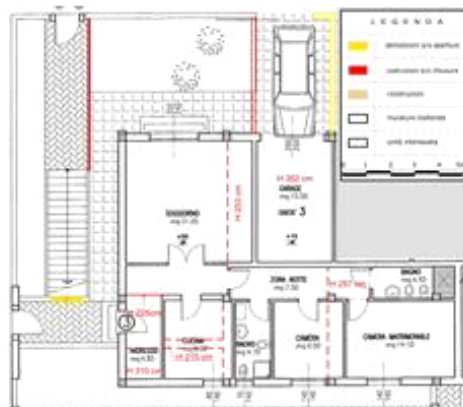
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento PT h 2,70 m	91,88	x	100 %	=	91,88
Portico di accesso PT h 2,55 m circa	9,45	x	35 %	=	3,31
Sottoscala esterno PT h 2,55- 1,80 m circa	1,80	x	25 %	=	0,45



Cortile esclusivo PT	42,86	x	10 %	=	4,29
Totale:	145,99				99,92



Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi (abitazione e garage)

ACCESSORI:

box singolo, composto da unico locale, sviluppa una superficie commerciale di **8,32** Mq, identificato con il numero civico 10.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 328 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 60,32 Euro, indirizzo catastale: via Giosuè Carducci, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: - dell'intero immobile da Nord in senso NESO: via G. Carducci, m.n. 326, 333, via G. Pascoli salvo più esatti; - dell'autorimessa da Nord in senso NESO: via Carducci (m.n. 328 sub. 17), m.n. 328 sub. 10 e sub. 5 su due lati salvo più esatti.

posto auto, composto da cortile esclusivo, sviluppa una superficie commerciale di **3,18** mq. il cortile esclusivo di fronte l'autorimessa è stato calcolato come "posto auto scoperto".

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: 30/08/2016

Fonte di informazione: notaio Stefano Loretto rep. n. 3859

Descrizione: alloggio al PT, accessori al PS1

Indirizzo: Bassano del Grappa VI vicolo Cereria, 14 - Foglio 4 m.n. 1391 sub. 22, 24, 30

Superfici principali e secondarie: 109



Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.330,28 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/09/2016

Fonte di informazione: notaio Silvia Artoni rep. n. 746

Descrizione: appartamento al P2, accessori al PS1, autorimessa al PS1

Indirizzo: Bassano del Grappa VI via Beata Giovanna, 148 - Foglio 4 m.n. 76 sub. 10, 20

Superfici principali e secondarie: 158

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 791,14 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/10/2017

Fonte di informazione: notaio Michele Gambino rep. n. 17702

Descrizione: appartamento posto al PS1 e T con orto esclusivo 78 mq

Indirizzo: Bassano del Grappa VI via Lorenzo Chini, 18 - Foglio 4 m.n. 615 sub. 2

Superfici principali e secondarie: 134

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 858,21 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

(Allegato P - Dati utilizzati per la stima)

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

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

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	145.000,00	125.000,00	115.000,00
Consistenza	111,43	109,00	158,00	134,00
Data [mesi]	0	52,00	52,00	39,00
Prezzo unitario	-	1.330,28	791,14	858,21
Tipologia immobile	6,00	9,00	3,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,01	12,08	10,42	9,58
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	791,14	791,14	791,14



Tipologia immobile	10.000,00	10.000,00	10.000,00
--------------------	-----------	-----------	-----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	145.000,00	125.000,00	115.000,00
Data [mesi]	628,33	541,67	373,75
Prezzo unitario	1.920,89	-36.844,94	-17.857,59
Tipologia immobile	-30.000,00	30.000,00	20.000,00
Prezzo corretto	117.549,22	118.696,73	117.516,16

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **117.920,70**

Divergenza: 0,99% < **5%**

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato in quanto d% si è rivelato inferiore al 5%.

Lo stato di manutenzione è buono; la vendibilità è buona anche in relazione all'ubicazione e all'offerta di altri immobili di recente costruzione esistenti nella zona; riguardo le forme di pubblicità, si indica Internet.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,92	x	1.058,27	=	105.745,86
Valore superficie accessori:	11,50	x	1.058,27	=	12.174,85
					117.920,70

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-20,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 117.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 117.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

(Allegato P - Dati utilizzati per la stima)

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

(Allegato R - 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;
- 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	99,92	11,50	117.900,00	117.900,00
				117.900,00 €	117.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.308,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 114.592,00**

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): **€ 17.188,80**

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: **€ 3,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 97.400,00**

data 14/12/2020

il tecnico incaricato
geometra RICCARDO ZONTA

