

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 386/2023 R.G.E.

AMCO S.P.A. e per essa CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.

contro

XXXXXX e XXXXXX

Giudice Dott. Luca Prendini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



LOTTO UNICO

**Appartamento con autorimessa, cantina e centrale termica
Comune di BASSANO DEL GRAPPA (VI)**

Via Molise n. 21

*Tecnico incaricato: Arch. Michela Temolo
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Vicenza al N. 859
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 925
con studio a Vicenza, viale Torino n. 26
telefono/fax: 0444525215 - cell.: 3485926448
e-mail: mik.temolo@gmail.com
PEC: michela.temolo@archiworldpec.it*

SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura: Esecuzione immobiliare n. **386/2023** R.G.E. promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L., contro XXXXXX e XXXXXX.

Giudice:	dott. Luca Prendini.
Esperto:	arch. Michela Temolo.
Diritto pignorato (pag. 6):	piena proprietà per la quota di 1/1.
Tipologia bene (pag. 7):	appartamento tricamere al p. terra con autorimessa, cantina e centrale termica al p. interrato, di circa m ² 122,00.
Ubicazione (pag. 6):	BASSANO DEL GRAPPA (VI), Via Molise n. 21 int. 1.
Dati Catastali attuali (pag. 14):	Comune di Bassano del Grappa, Sezione Bassano del Grappa, Catasto Fabbricati, Foglio 24: <ul style="list-style-type: none"> • particella n. 359 sub 2 Cat. A/2 • particella n. 359 sub 10 Cat. C/6
Differenze rispetto al pignoramento: no (pag. 16)	
Consistenza (pag. 14):	superficie esterna lorda m ² 102,50 appartamento + m ² 4,20 terrazza + m ² 7,30 cantina + m ² 2,40 centrale termica + m ² 26,50 autorimessa, pari a una superficie commerciale complessiva di m² 122,09 .
Stato (pag. 11):	appena sufficiente.
Situazione urbanistico-edilizia: (pag. 19)	diformità urbanistico-edilizia regolarizzabile con un costo indicativo di € 2.500,00 dedotto dal valore a base d'asta.
Valore di mercato, OMV (pag. 28):	€ 126.100,00.
Date/valori comparabili reperiti: (pag. 26)	A): 16.05.2022 (€ 110.000), B): 11.10.2023 (€ 158.000), C): 02.02.2023 (€ 165.000), D): 05.09.2023 (€ 134.000).
Valori medi aggiudicazioni precedenti: (pag. 29)	nell'ultimo biennio le vendite sono avvenute dopo 1,8 tentativi d'asta con un prezzo medio unitario € /m ² 801,00.
Valore di vendita forzata (pag. 29):	€ 104.000,00.
Divisione totale (pag. 31):	no.
Valore mutuo (pag. 22):	Capitale € 176.000,00, Ipoteca € 352.000,00.
Vendibilità/appetibilità (pag. 30):	media
Iniziative di vendita (pag. 30):	annunci immobiliari su siti internet e su riviste del settore, agenzie immobiliari locali.
Occupazione (pag. 20):	occupato dagli esecutati.
Titolo di occupazione (pag. 20):	proprietà.
Opponibilità (art. 2923 c.c.) (pag. 21):	no.
Oneri (pag. 21):	alla data del 31.12.2023 le spese condominiali scadute e insolute negli ultimi 2 anni ammontavano a € 1.106,73 + quote spese ordinarie dal 01.01.2024 (circa € 600,00/anno).
Problemi particolari - informazioni utili: (pag. 16)	oneri di regolarizzazione catastale: € 800,00 dedotti dal valore a base d'asta.

INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni	pag. 6
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 7
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 14
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 17
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 17
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 20
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 21
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 22
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 23
Cap. 11	Lotti	pag. 30
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 31

ELENCO ALLEGATI:

1. Certificati storici di residenza
2. Estratto atto di matrimonio
3. Elaborati: piante stato attuale
4. Schede planimetriche catastali
5. Elaborato planimetrico con elenco subalterni
6. Visure storiche catastali
7. Ispezioni ipotecarie
8. Provenienza: compravendita del 21.05.2003
9. Atto di compravendita del 30.08.1990
10. Verifica esistenza AdE contratti di affitto
11. Titoli edilizi e abitabilità
12. Regolamento di condominio
13. Informazioni spese condominiali
14. Attestato Prestazione Energetica
15. Libretto impianto
16. Schede M.C.A.
17. Documentazione fotografica

CAP. 1**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

In data 20.11.2023 la sottoscritta arch. Michela Temolo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di esperto estimatore nella esecuzione immobiliare n. 386/2023 R.G.E., impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione di valutazione immobiliare entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata dal G.E. per il 14.03.2024 alle ore 9:00.

In data 02.12.2023 veniva inviata lettera raccomandata agli esecutati per comunicare la data del sopralluogo e di inizio delle operazioni peritali.

In data 19.12.2023 veniva depositata tramite PTC la check list, a seguito di verifica della completezza della documentazione a fascicolo assieme all'avv. Elisa Tagliaro Fortuna per il custode giudiziario IVG Vicenza.

Il sopralluogo agli immobili aveva luogo in data **18.01.2024** assieme al custode giudiziario e alla presenza del debitore esecutato, sig. XXXXXX.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- planimetrie catastali, visure, elaborato planimetrico acquisiti tramite il servizio online Sister dell'Agenzia delle Entrate il **23.11.2023**;
- copia dell'atto di provenienza ottenuto tramite il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio di Bassano del Grappa il **24.11.2023**, copia dell'atto di acquisto precedente ottenuto il **05.12.2023**;
- richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data 24.11.2023 con risposta in data **01.12.2023**;
- certificati storici di residenza degli esecutati richiesti il 24.11.2023 e ricevuti il **28.11.2023** dall'Ufficio anagrafe del Comune di Bassano del Grappa, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio richiesto il 24.11.2023 e ricevuto il **29.11.2023** dall'Ufficio stato civile del Comune di Bassano del Grappa, precisazioni circa l'identità di XXXXXX richieste il 05.02.2024 con risposta il **05.02.2024**;
- ispezioni ipotecarie aggiornate online tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e per la ricerca degli atti di acquisto precedenti in data **04.12.2023-26.01.2024**;
- accesso agli atti presso l'Ufficio edilizia privata del Comune di Bassano del Grappa richiesto il **05.12.2023** ed effettuato in data **18.01.2024**;
- richiesta degli importi delle spese condominiali inviata all'amministratore condominiale in data 23.01.2024, con risposta in data **29.01 - 05.02.2024**;
- aggiudicazioni immobiliari in Bassano del Grappa richieste e ricevute in data **26.01.2024** da Astalegale.net;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata in data **26.01.2024** tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.

Note generali: la stima viene redatta nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standards IVS).

Si precisa che non sono stati effettuati rilievi strumentali topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. Le valutazioni espresse si basano sulle informazioni assunte durante il sopralluogo e sulla presa visione dello stato dei luoghi. In merito al rilievo metrico degli immobili, si precisa che si tratta di un rilievo sommario e che in generale non è possibile verificare lo spessore di tutte le pareti e rilevare tutte le misure interne ed esterne, anche a causa della presenza di mobilio e di altri beni ivi presenti. Per i terreni e le aree urbane, consistenza e planimetrie utilizzate derivano dai documenti catastali, con eventuali verifiche dimensionali a campione, ed ogni ulteriore puntuale verifica anche

dei confini competerà all'aggiudicatario. Per gli immobili ubicati in condominio, l'analisi della conformità ed il rilievo sono riferiti ai soli immobili pignorati e non al maggior fabbricato in cui essi sono inseriti.

Nella ipotesi che gli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive siano stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Le somme indicate per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presuntive sulla base delle informazioni assunte presso gli enti competenti e al meglio delle cognizioni dell'Esperto, tuttavia gli importi effettivi potranno discostarsi da quanto indicato, considerando che il responsabile del procedimento del Comune può applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, sulla base della pratica edilizia che sarà effettivamente presentata dagli aventi diritto.

Trattandosi di pignoramento immobiliare, nella valutazione e quindi nella vendita sono esclusi gli arredi, gli apparecchi di illuminazione e i beni mobili in generale. Pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico pluriparametrico, la valutazione viene redatta a corpo e non a misura, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, ed eventuali piccole differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti.

CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI

Diritto:

Il pignoramento colpisce il diritto di **piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno** e quindi complessivamente per l'intera proprietà, intestato a:

- **XXXXXX** nata nelle Filippine il -----, c.f. -----,
- **XXXXXX** nato nelle Filippine il -----, c.f. -----.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto di compravendita del 21.05.2003 n. 125.895 Rep. / 36.023 Racc. del notaio Giuseppe Fietta in Bassano del Grappa, in favore degli esecutati.

Bene e ubicazione:

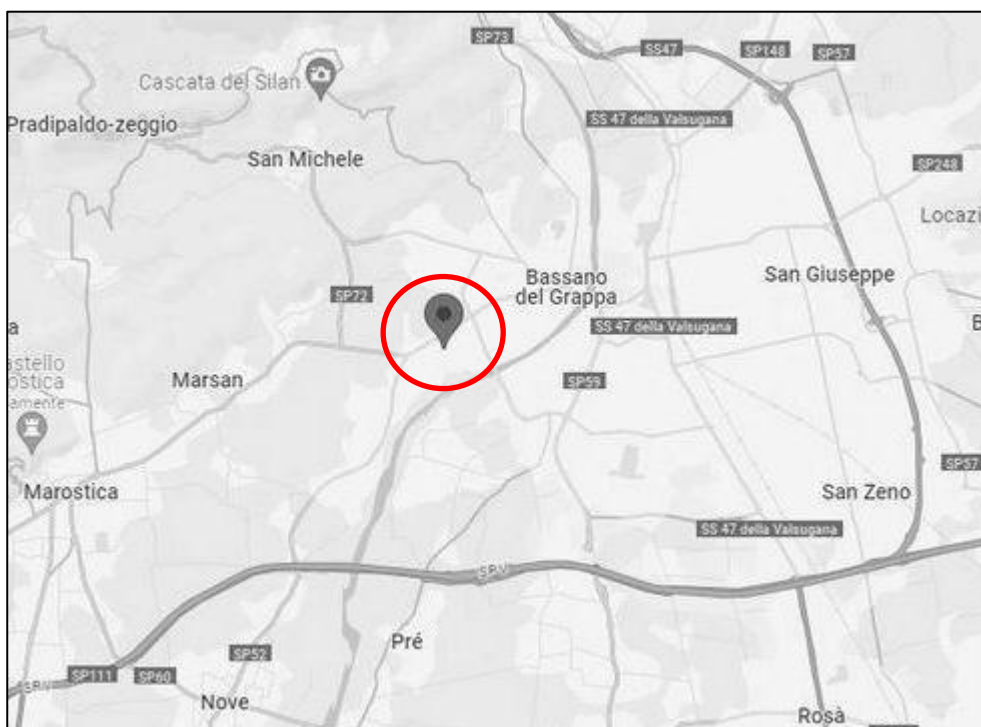
Dati catastali indicati nel pignoramento:

“Catasto del Comune di Bassano Del Grappa:

- *Foglio 24, particella 359, sub 10, Cat. C/6, 23 mq;*
- *Foglio 24, particella 359, sub 2, Cat. A/2, vani 6,5”*

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento corrispondono con i dati contenuti nell'atto di acquisto, i quali a loro volta corrispondono con le risultanze catastali attuali.

Ubicazione: Via Molise n. 21 int. 1, 36061 BASSANO DEL GRAPPA (VI).



Mappa di Bassano del Grappa con la posizione dell'immobile.

Contesto:

Gli immobili sono inseriti in una palazzina condominiale di otto alloggi ubicata nel quartiere Rondò Brenta, zona semiperiferica residenziale consolidata a ovest del centro di Bassano del Grappa, distante circa 2 km. dal Ponte Vecchio (Ponte degli Alpini). La palazzina, in zona interna tranquilla, si trova a poca distanza dall'importante direttrice viaria Viale Vicenza poi SP 248, che collega la città di Bassano del Grappa a Marostica e a Dueville. La zona è inoltre caratterizzata dalla vicinanza con

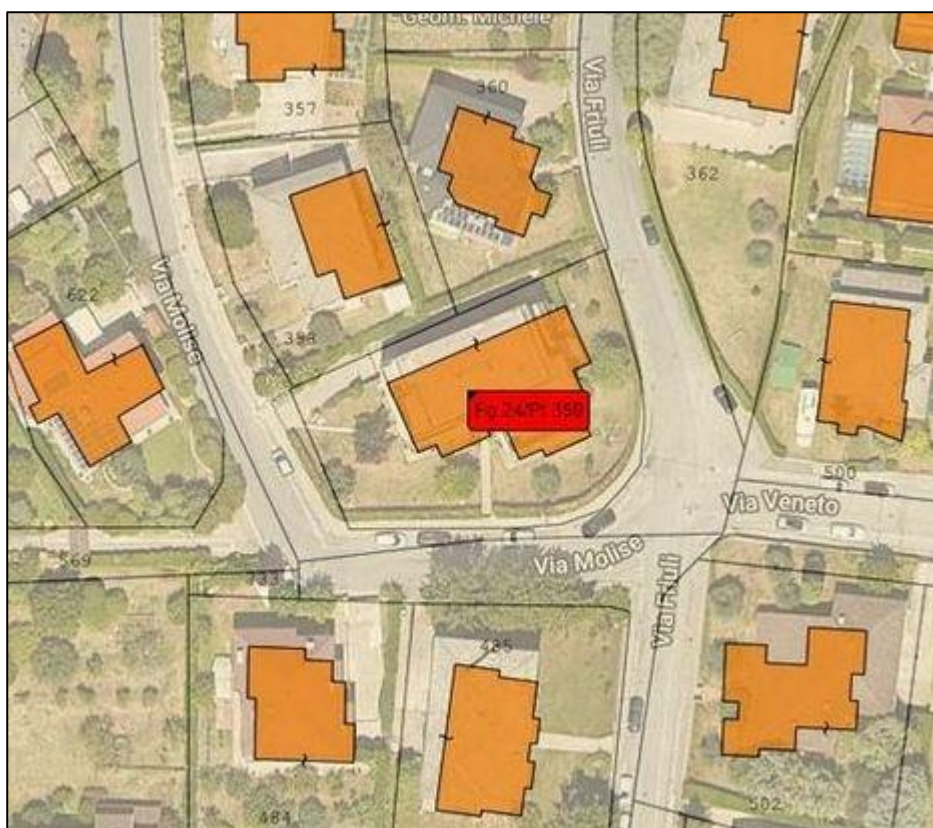
il fiume Brenta. Nella zona gli insediamenti residenziali sono mediamente a tre piani fuori terra, con dotazione di giardini condominiali. Il traffico della zona è di tipo locale, con scarsa dotazione di parcheggi. La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche delle zone limitrofe: zone residenziali, zone produttive e commerciali, zone rurali.

Distanze dai servizi (km): asilo nido (0,2), scuola primaria (0,3), scuola secondaria (1,6), campo sportivo (1,5), ipermercato (0,6), negozi al dettaglio (0,2), benzinaio (0,3), farmacia (0,3), ufficio postale (2,2).

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), Superstrada Pedemontana Veneta, Svincolo Bassano Ovest (5,6), stazione ferroviaria di Bassano del Grappa (4,1).

Sovrapposizione fra foto satellitare e mappa catastale: la sagoma del fabbricato condominiale corrisponde in modo sufficientemente preciso con lo stato dei luoghi.



Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto aerea, elaborata con Stimatrix ForMaps.

AP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

Trattasi di un appartamento tricamere al piano terra con cantina e centrale termica al piano interrato (Fg. 24 p.IIa n. 359 sub 2), oltre ad autorimessa al piano interrato (Fg. 24 p.IIa n. 359 sub 10).

Gli immobili sono inseriti in una palazzina condominiale ubicata a Bassano del Grappa (VI) in Via Molise n. 21. Il condominio denominato “HAUS-BAU 2°” comprende otto alloggi posti su tre livelli fuori terra e otto autorimesse poste al piano interrato, dove si trovano anche le cantine e i locali per le centrali termiche. Le unità sono servite da un unico vano scala privo di ascensore. La costruzione del fabbricato risale al 1989-1990 con abitabilità nel 1990.

La palazzina è circondata su tre lati dall’area scoperta condominiale tenuta a giardino e sul lato nord dallo scivolo condominiale che porta alle autorimesse interrato. L’area a giardino è piantumata e

dotata di recinzione e di elementi di arredo (caminetto, altalena per bambini).

Accesso: accesso pedonale da Via Molise n. 21, accesso carraio da Via Molise n. 19.

Parti comuni: come riportato nell'atto di compravendita in data 21.05.2003 a firma del notaio Giuseppe Fietta, la vendita comprende "la quota proporzionale delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C.; in particolare m.n. 359 sub 1 b.c.n.c. (corte, vano comune al piano interrato, corridoi, scale) e quant'altro in ragione della superficie utile agli enti in oggetto".



foto 1 - Edificio condominiale facciata sud



foto 2 - Edificio condominiale facciata ovest



foto 3 - Ingresso condominiale pedonale



foto 4 - Ingresso condominiale carrabile

A. APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (p.lla n. 359 sub 2)

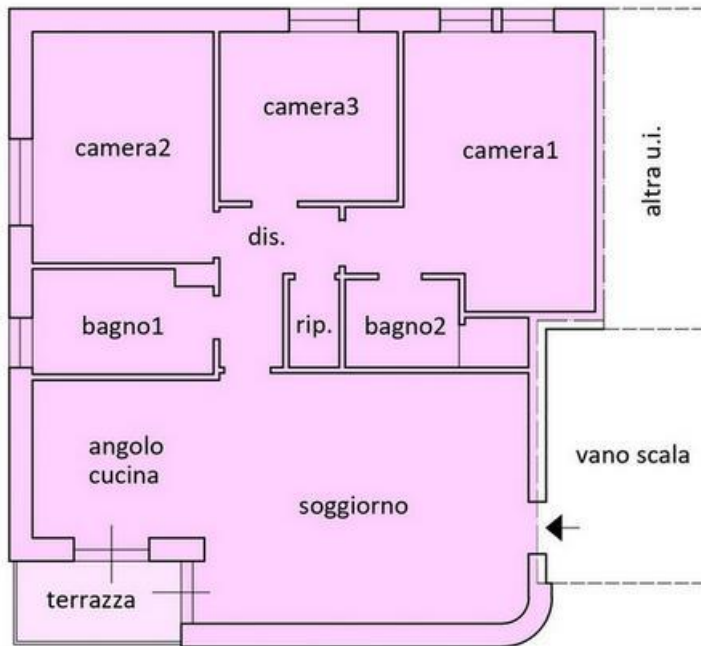
L'unità è così composta:

- al piano terra: soggiorno con angolo cucina, terrazza, corridoio, bagno1 finestrato, n. 3 camere, ripostiglio, bagno2 cieco, altezza interna m. 2,70;
- al piano interrato: centrale termica e cantina, altezza interna m. 2,39.

L'appartamento sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)¹ di m² 102,50 + m² 4,20 di terrazza + m² 7,30 di cantina + m² 2,40 di locale centrale termica.**

¹ Per **superficie esterna lorda (SEL)** si intende l'area delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata su ciascun piano alla quota convenzionale di m 1,50 dal pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo di quelli a confine; lo spessore dei muri interni; i pilastri interni; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.); i condotti verticali dell'aria o altro tipo; la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

STATO ATTUALE PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

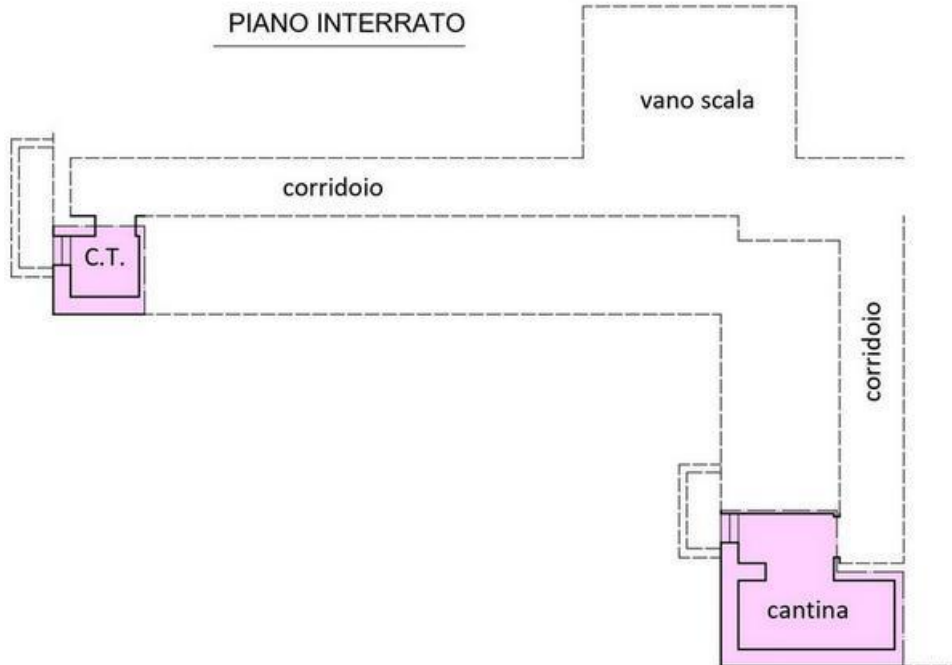




foto 5 – Portoncino di ingresso



foto 6 – Soggiorno con angolo cucina

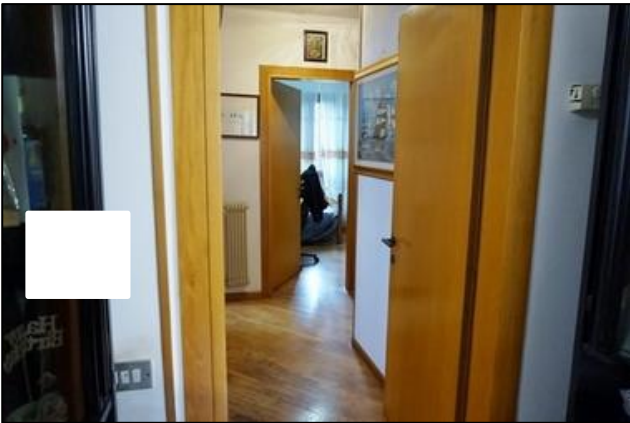


foto 7 – Corridoio



foto 8 – Camera2



foto 9 – Bagno1



foto 10 – Bagno2



foto 11 – Terrazza che guarda il giardino condominiale



foto 12 – Centrale termica

Descrizione:

L'appartamento tricamere ha affaccio su tre lati, con esposizione a sud-ovest nella zona giorno e a nord-ovest nella zona notte. Il portoncino d'entrata immette direttamente nella sala di soggiorno, fisicamente unita alla zona cucina situata in fondo alla sala. La zona giorno misura circa m² 32,20 calpestabili. Tramite due porte-finestre la cucina e il soggiorno hanno accesso alla terrazza, posta quasi allo stesso livello del giardino condominiale su cui si affaccia.

Nella zona notte troviamo la camera1 matrimoniale, con superficie di circa m² 16,50, la camera2 con superficie di circa m² 12,50 e la camera3, più piccola, con superficie di circa m² 9,00. Il servizio igienico finestrato (bagno1) è dotato di vasca da bagno e di mobile lavabo in muratura. Il servizio igienico non finestrato con aspirazione forzata (bagno2) è interno alla camera matrimoniale e dotato di doccia in nicchia. La conformazione della camera matrimoniale consente l'installazione di un armadio in nicchia. Nel corridoio è presente un piccolo ripostiglio.

Alla cantina del piano interrato si accede dal corridoio collegato al vano scala comune. La cantina, che consiste in un vano finestrato ad "elle", al momento del sopralluogo non era accessibile a causa della grande quantità di materiali accatastata al suo interno; le dimensioni (circa m² 5,00 di superficie interna utile) sono state desunte dagli elaborati di progetto. La centrale termica è un vano aerato di circa m. 1,05 x m. 1,18 ubicato nel piano interrato, di fronte all'autorimessa di proprietà descritta al punto A.1.

Impianti: nell'appartamento sono presenti tutti gli impianti ordinari. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas installata nell'apposito locale interrato. L'impianto elettrico sottotraccia comprende linea elettrica, telefono, TV, citofono. È presente l'impianto di condizionamento. Nei locali interrati è presente il solo impianto elettrico.

In sede di sopralluogo gli impianti sono stati esaminati a vista ed essi appaiono corrispondenti alle normative vigenti all'epoca di realizzazione, ma non è possibile garantire l'effettivo e corretto funzionamento degli stessi, né la loro rispondenza alle normative tecniche vigenti. Data l'epoca di realizzazione e la mancanza di certificazioni di conformità, tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente da rinnovare o adeguare alle normative vigenti.

Stato di manutenzione: l'appartamento presenta materiali e finiture di tipo medio riconducibili all'epoca di costruzione, in condizioni di manutenzione appena sufficienti, a causa di diffuse tracce di muffa e di umidità sulle pareti e sui soffitti, in particolare sugli ambienti rivolti a nord. Si riporta che l'esecutato attribuisce ciò allo scarso isolamento delle pareti perimetrali.

La cantina e la centrale termica hanno finiture e materiali di tipo medio (porte in legno tamburato, pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate) in stato di conservazione normale.

Come già indicato, gli impianti sono da controllare.

Non appaiono necessari interventi manutentivi urgenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* fondazioni in c.a., condizioni: non verificabili.
- Strutture:* muratura portante, materiale: laterizio, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).
- Solai:* materiale: latero-cemento, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista); come già segnalato, sui soffitti si notano tracce di umidità e muffa.
- Copertura:* a padiglione, materiale: c.a. e latero-cemento, condizioni: non verificate.
- Balconi e cornici:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Scale condominiali:* a soletta rampante, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Recinzione condom.: ringhiera in ferro su muretto in cemento, condizioni: discrete.

Portone condominiale: anta a battente in alluminio elettrocolorato e vetro, condizioni: discrete.

Scale condominiali: gradini in marmo e ringhiera in metallo e legno, condizioni: discrete.

Manto di copertura: non rilevabile. Nota: nel 2013 il condominio è stato oggetto di un intervento di straordinaria manutenzione comportante il rifacimento dei canali di gronda.

Portoncino ingresso anta a battente in legno, blindata, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetrocamera, protezione: oscuri in legno, condizioni: appena sufficienti.

Nota: nelle camere le finestre a due ante hanno il davanzale a 50 cm. da terra con sottoluca fisso.

Infissi interni: ante a battente in legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Balconi: pavimento in piastrelle ceramiche, parapetto in metallo, condizioni: discrete.

Pareti esterne: muratura di laterizio con rivestimento plastico tipo "graffiato", condizioni: insufficienti, esternamente segni di dilavamento e di umidità, internamente presenza di muffa e qualche fessurazione.

Nota: nel 2002 il condominio è stato oggetto di un intervento di straordinaria manutenzione comportante la realizzazione di un rivestimento a cappotto in lastre di polistirene espanso dello spessore di cm. 3 sulle pareti esterne. Nel 2023 l'assemblea dei condòmini ha deciso di rimandare al 2024 l'eventuale incarico ad un tecnico per un capitolato lavori di manutenzione straordinaria.

Pareti interne: tramezze interne in laterizio intonacato e tinteggiato, condizioni: insufficienti, da ritinteggiare.

Pavim. interna: parquet di legno in tutto l'appartamento tranne piastrelle di ceramica nei bagni e nella zona cucina, condizioni: sufficienti le piastrelle, insufficienti il legno.

Rivestimenti: piastrelle nella zona cucina e nei bagni, condizioni: sufficienti, alcune rotture nel bagno2.

Sanitari: bagno1: mobile lavabo, vasca in muratura piastrellata, vaso wc e bidet; bagno2: lavabo, doccia a pavimento, vaso wc e bidet; materiali: ceramica bianca e rubinetteria cromata; condizioni: sufficienti.

Impianti:

Fognatura: recapito: fognatura pubblica, condizioni: non verificabili.

Impianto gas: alimentato a metano, conformità: non rinvenuta, da verificare.

Impianto elettrico: sottotraccia, con alcuni collegamenti in canalette esterno muro, tensione: 220V, conformità: non rinvenuta, condizioni: sufficienti, da verificare.

Impianto idrico: alimentazione da acquedotto comunale, conformità: non rinvenuta, da verificare.

Impianto termico: autonomo con caldaia murale a gas metano marca Baxi installata nel 2015, tubazioni sottotraccia, corpi scaldanti: radiatori lamellari di acciaio, conformità: non rinvenuta, c'è libretto di impianto, condizioni: sufficienti, da verificare.

Imp. climatizzazione: tipologia: macchina frigorifera esterna installata nella terrazza, split a parete montato nella zona notte, conformità: senza certificazione, da verificare.

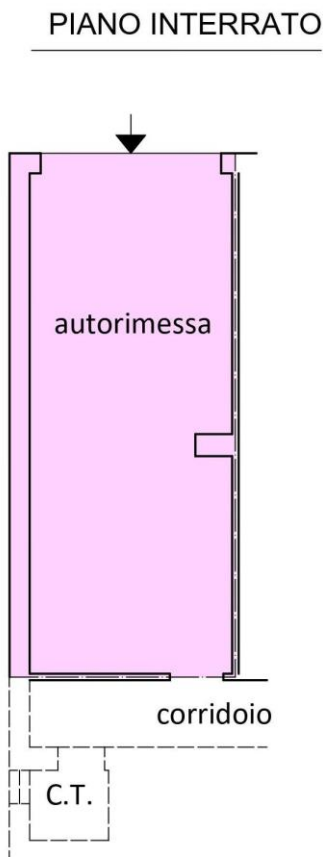
Certificazione energetica: si è provveduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), cod. identificativo 7897/2024, valido fino al 22.01.2034. **La classe energetica risultante è la "E"** (Allegato n. 14).

A.1. AUTORIMESSA (p.lla n. 359 sub10)

Box auto al piano interrato, facente parte del fabbricato descritto al precedente punto A. L'accesso veicolare avviene attraverso la rampa carrabile che si imbecca da Via Molise n. 19. Dall'interno del box auto tramite una porta interna si accede al corridoio comune e al vano scala che porta all'appartamento al piano terra.

Descrizione: si tratta di un ampio locale rettangolare con altezza interna di m. 2,39 e dimensioni di circa m. 7,50 x m. 3,03, per una superficie interna utile di circa m² 22,50. L'unità è dotata di impianto elettrico sottotraccia e di una presa idrica.

L'unità sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** di circa **m² 26,50**.



Lo stato di manutenzione dell'autorimessa è da considerarsi sufficiente.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Portone: ad anta basculante, materiale: metallo, condizioni: sufficienti.

Pareti interne: muratura e pilastri intonacati e tinteggiati; condizioni: sufficienti, è visibile qualche fessurazione, da ritinteggiare.

Infissi interni: anta a battente in legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Impianto elettrico: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non rinvenuta, da verificare.

Impianto idrico: alimentazione da acquedotto comunale, conformità: non rinvenuta, da verificare.



foto 13 - Interno dell'autorimessa



foto 14 - Interno dell'autorimessa

Tabella riassuntiva superfici (mq.)

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale	Esposizione
A. Abitazione p. terra	102,50	1,00	102,50	N-S-O
Terrazza	4,20	0,30	1,26	S-O
Cantina p. interrato	7,30	0,25	1,83	
C.T. p. interrato	2,40	0,25	0,60	
A1. Autorimessa p. interrato	26,50	0,60	15,90	
Totale	142,90		122,09 arr. a 122,00	

CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

Comune di Bassano del Grappa, Sezione Bassano del Grappa, Catasto Fabbricati:

- **Foglio 24 particella n. 359 sub 2** Cat. A/2 Cl. 2 cons. 6,5 vani, sup. cat. totale m² 107, sup. cat. totale escluse aree scoperte m² 106, Rendita Euro 671,39, Via Molise Piano S1-T;
- **Foglio 24 particella n. 359 sub 10** Cat. C/6 Cl. 2 cons. m² 23, Rendita Euro 73,65, Via Molise Piano S1.

Intestazione catastale:

- **XXXXXX** nata in FILIPPINE (EE) il -----, c.f. -----, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni;
- **XXXXXX** nato in FILIPPINE (EE) il -----, c.f. -----, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.

L'ultimo elaborato planimetrico presente nella banca dati catastale telematica è stato registrato con prot. n. VI0096453 del 11.11.2020 (Allegato n. 5).

Confini secondo l'elaborato planimetrico:

- **del sub 2** al p. T (appartamento): a est sub 1 vano scala comune e sub 3 altra u. i. proprietà di terzi, sugli altri tre lati sub 1 corte comune; al p. S1 (centrale termica): a nord sub 1 corridoio comune, a est sub 3 altra u. i. proprietà di terzi, sugli altri due lati muri perimetrali entro terra; al p. S1 (cantina): a nord sub 7 altra u. i. proprietà di terzi, a est sub 1 corridoio comune e sub 8 altra u. i. proprietà di terzi, sugli altri due lati muri perimetrali entro terra;
- **del sub 10** al p. S1 (autorimessa): a est sub 11 altra u. i. proprietà di terzi, a sud sub 1 corridoio

comune, a ovest muro perimetrale entro terra, a nord sub 1 scivolo comune; salvo i più recenti e precisi.

Dotazioni condominiali: nell'atto di acquisto è menzionata quale parte comune la **particella n. 359 sub 1 b.c.n.c.**, presente anche nell'elaborato planimetrico e ivi descritta quale corte, vano scala e corridoio comune ai sub. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19. Si precisa che la particella n. 359 sub 1 non è presente nella banca dati catastale telematica, è possibile che la costituzione del sub 1 non sia stata presentata o che la pratica non sia stata evasa.

Il terreno su cui insiste il fabbricato condominiale risulta così identificato:

Comune di Bassano del Grappa, Sezione A, Catasto Terreni:

- **Foglio 24 particella n. 359** Ente urbano Sup. are 12 centiare 31.

Confini da nord in senso N.E.S.O. secondo la mappa Wegis: particelle nn. 358 - 360 - 109.



Stralcio dell'estratto di mappa catastale BASSANO DEL GRAPPA Fg.24

Variazioni storiche:

Per i terreni:

L'ente urbano **particella n. 359** di are 12.31 deriva dai terreni censiti al Catasto Terreni Foglio 24 p.l.la n. 359 di are 11.10 e particella n. 675 di are 0.30, fusi a seguito di denuncia di cambiamento n. 34790 presentata al Catasto Terreni in data 26.04.1990. Successivamente:

- con VARIAZIONE D'UFFICIO del 31.12.1990 Pratica n. 25328 in atti dal 27.01.2003 (n. 24.1/1990) il terreno acquisiva la consistenza di are 12.31
- con TIPO MAPPALE del 31.12.1990 Pratica n. 25445 in atti dal 28.01.2003 (n. 24.1/1990) il terreno veniva passata dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati, costituendo l'attuale ente urbano.

Per i fabbricati:

Gli immobili urbani individuati dalla **particella n. 359 sub 2 e sub 10** derivano da COSTITUZIONE del 07.08.1990 in atti dal 10.10.1998 per nuova costruzione. Successivamente:

- con VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992 è stata rivista la rendita;
- con VARIAZIONE del 09.11.2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Nessuna.

Giudizio di regolarità/Docfa:

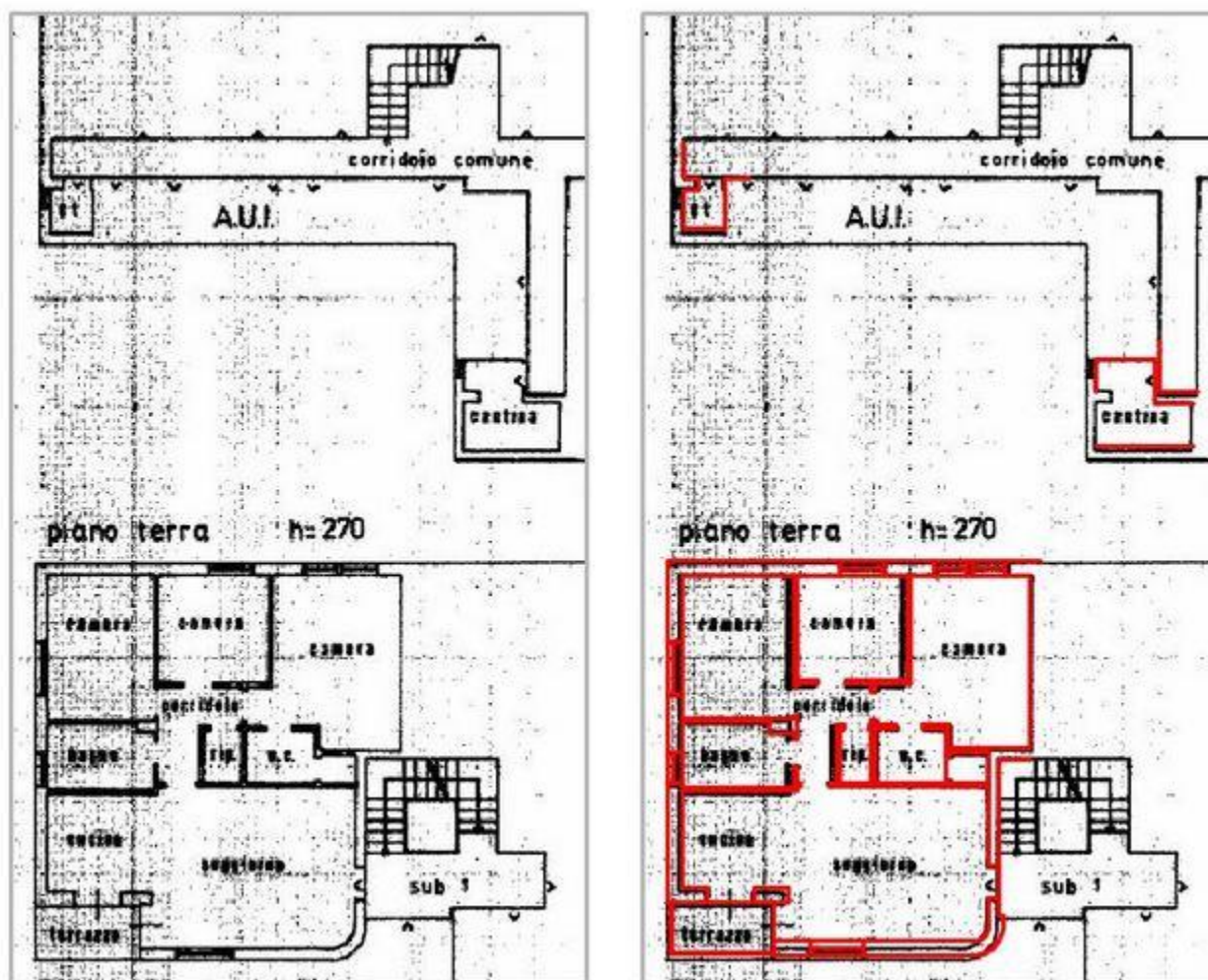
Le planimetrie catastali presentano alcune DIFFORMITÀ rispetto allo stato reale dei luoghi. Per il sub 2 (appartamento, cantina e centrale termica) si rilevano lievi differenze nella posizione di muri e tramezze; per il sub 10 (autorimessa) in planimetria non è rappresentato il pilastro interno al vano. Come già segnalato, non risulta effettuata o evasa la pratica catastale per la costituzione del b.c.n.c. particella n. 359 sub 1.

Regolarizzazione e costi:

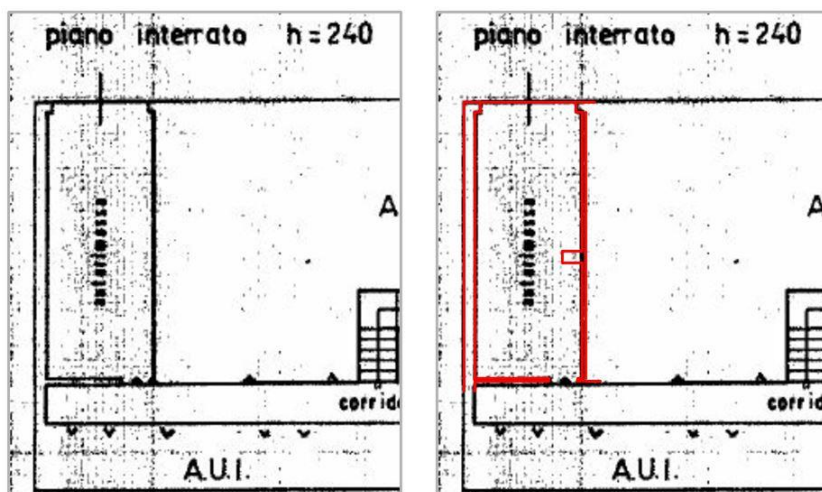
Le difformità planimetriche sono regolarizzabili con pratica catastale DOCFA di aggiornamento e nuove schede delle unità immobiliari. Con l'occasione la cantina e la centrale termica dovranno essere separate dall'appartamento e costituire due nuove unità in categoria C/2. Potrà essere aggiornato l'indirizzo con l'aggiunta del numero civico ora mancante. Costo stimato: € 800,00.

Riguardo alla costituzione del b.c.n.c., la regolarizzazione potrà avvenire previo accordo tra gli otto proprietari delle unità condominiali. In questa sede non vengono considerate altre spese perché ai fini della vendita le parti comuni sono comunque chiaramente individuate facendo espresso riferimento all'elaborato planimetrico e alle planimetrie catastali.

La regolarizzazione è a cura e spese dell'acquirente. Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata (Capitolo 10).



Estratto scheda catastale del sub 2 e sovrapposizione con lo stato attuale (in rosso)



Estratto scheda catastale del sub 10 e sovrapposizione con lo stato attuale (in rosso)

CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

Titolo di acquisto dei debitori:

Dal 21.05.2003 a oggi in proprietà a:

- XXXXXX nata nelle Filippine il -----, c.f. -----,
- XXXXXX nato nelle Filippine il -----, c.f. -----,

i quali dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni,

per atto di compravendita del **21.05.2003** n. 125.895 Rep. / 36.023 Racc. del notaio Giuseppe Fietta in Bassano del Grappa, trascritto a Bassano del Grappa il 07.06.2003 ai nn. 6.057 R.G. / 4.224 R.P. da potere di XXXXXX nato a Fonzaso (BL) il ----- c.f. ----- (1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni) e di XXXXXX nata a Fonzaso (BL) il ----- c.f. ----- (1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni).

Riferito a: BASSANO DEL GRAPPA C.F. Foglio 24 particella n. 359 subalterni 2 e 10.

Regime patrimoniale:

Si premette che dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, acquisito presso l'ufficio stato civile del Comune di Bassano del Grappa, l'esecutata XXXXXX risulta identificata come XXXXXX.

Dal sopra menzionato documento risulta che XXXXXX e XXXXXX hanno contratto matrimonio in data 28.05.1989 in Nasugbu Batangas - Filippine. Annotazioni assenti.

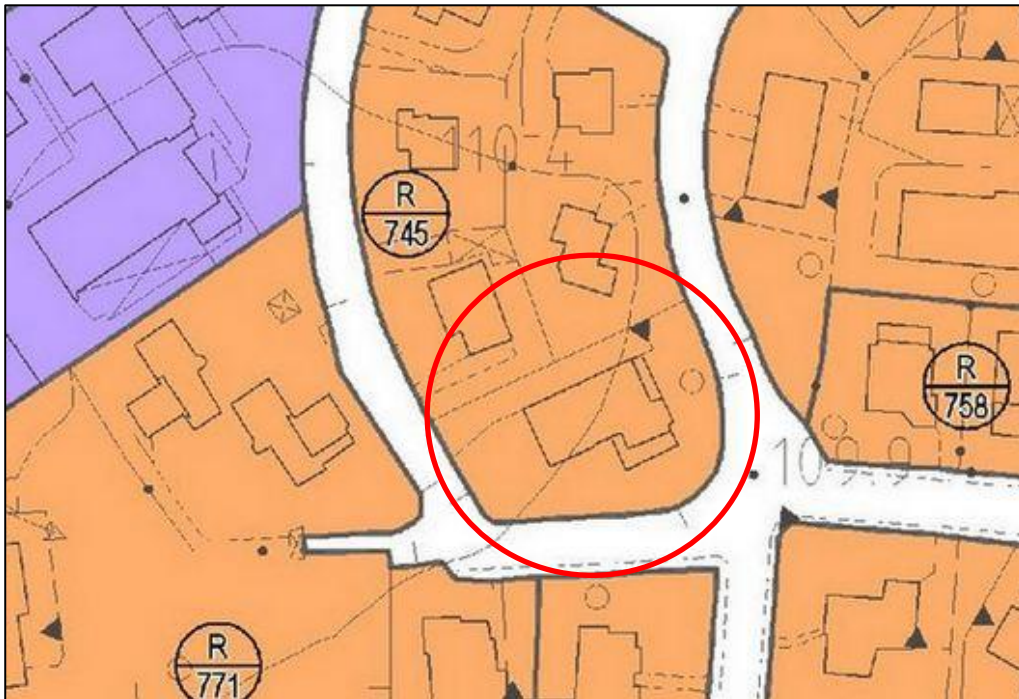
Con e-mail del 05.02.2024, la responsabile dei servizi demografici di Bassano del Grappa ha precisato che l'esecutata ha acquistato il cognome maritale dopo la celebrazione del matrimonio (28.05.1989) ed arriva a Bassano del Grappa successivamente (1999), ove è iscritta e resta iscritta come Legaspi (Allegato n. 2).

CAP. 6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Destinazione urbanistica:

Il Piano degli Interventi (PI) vigente - adeguato alla Variante al PI n. 2/2022 - è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. n. 43 del 29.06.2023. Secondo la Tavola n. 2/19 "Zonizzazione" del PI vigente, gli immobili ricadono in **Zona residenziale a intervento diretto n.**

R/745, di cui agli artt. 25, 27, 29 NTO. Secondo l'Abaco dei parametri stereometrici, nella zona R/745 valgono i seguenti indici: SF superficie fondiaria indicativa m² 4.745, IF indice di edificabilità fondiaria m²/m³ 0,30, Hmax altezza massima m. 10,50.



Piano degli Interventi - Tavola n. 2/19 "Zonizzazione"

Titoli edilizi e abitabilità:

L'ufficio per l'attività edilizia del Comune di Bassano del Grappa ha reso disponibili i seguenti titoli edilizi con cui è stato costruito il maggior fabbricato in cui sono inseriti gli immobili pignorati:

- **Concessione Edilizia Prot. n. 1.251 rilasciata il 04.04.1989** alla ditta "HAUSBAU S.r.l." per la costruzione di un fabbricato residenziale di 8 alloggi in Via Molise sul terreno distinto in Catasto alla Sezione Unica, Foglio 24, mappali nn. 359-675.
- **Concessione di Variante Prot. n. 1.251/89 rilasciata il 09.04.1990** alla ditta "HAUSBAU S.r.l."
- **Certificato di Abitabilità n. 8.612/90 rilasciato il 10.08.1990** per i locali del fabbricato residenziale di 8 alloggi in Via Molise. Inizio lavori 29.05.1989, termine lavori 25.07.1990. Condizioni: siano installati aspiratori in tutti i wc ciechi; i locali caldaia siano dotati di foro di aerazione continua.

Successivamente il fabbricato condominiale è stato interessato dai seguenti interventi:

- **D.I.A. Prot. n. 15.838/02 presentata il 21.08.2002** da Piovan Attilio in qualità di amministratore pro tempore del fabbricato in Via Molise - Condominio Haus-Bau 2° - per lavori di manutenzione straordinaria. Ultimazione dei lavori il 23.12.2003. Nota: i lavori consistono nell'applicazione del rivestimento esterno a cappotto.
- **D.I.A. Prot. n. 16.964/03 presentata il 04.08.2003** da Piovan Attilio in qualità di amministratore pro tempore del fabbricato in Via Molise - Condominio Haus-Bau 2° - per lavori di manutenzione straordinaria. Ultimazione dei lavori il 18.02.2004. Nota: i lavori consistono nel rifacimento del pavimento e dell'impermeabilizzazione di due terrazze poste al piano secondo.
- **Attività edilizia libera Prot. n. 16.450/02 presentata il 14.03.2013** da Piovan Attilio in qualità di amministratore pro tempore del fabbricato in Via Molise - Condominio Haus-Bau - per lavori

di manutenzione straordinaria. Nota i lavori consistono nel rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura.

Conformità urbanistico-edilizia:

Si premette che l'analisi della conformità ed il rilievo sono riferiti alle sole unità pignorate e non al maggior fabbricato in cui le unità sono inserite, e che non essendo stato possibile accedere all'interno della cantina di proprietà non è possibile esprimere un giudizio di conformità su tale locale. Inoltre la quotatura non completa degli elaborati grafici allegati alla Concessione di Variante del 09.04.1990 rende difficile quantificare con certezza l'entità dello scostamento dimensionale di quanto rilevato rispetto allo stato autorizzato. La sovrapposizione grafica che segue ha pertanto un valore indicativo. Ciò premesso, si è riscontrato che lo stato dei luoghi rilevato corrisponde sostanzialmente agli elaborati grafici allegati alla Concessione, ad eccezione di lievi differenze dimensionali e di modesti scostamenti nella posizione di muri, divisori e forometrie.

Le differenze dimensionali e gli scostamenti appaiono per lo più rientrare all'interno della tolleranza fino al 2% delle misure progettuali di cui all'art. 34bis del DPR n. 380/2001 e non incidere sui parametri urbanistici né pregiudicare l'agibilità.

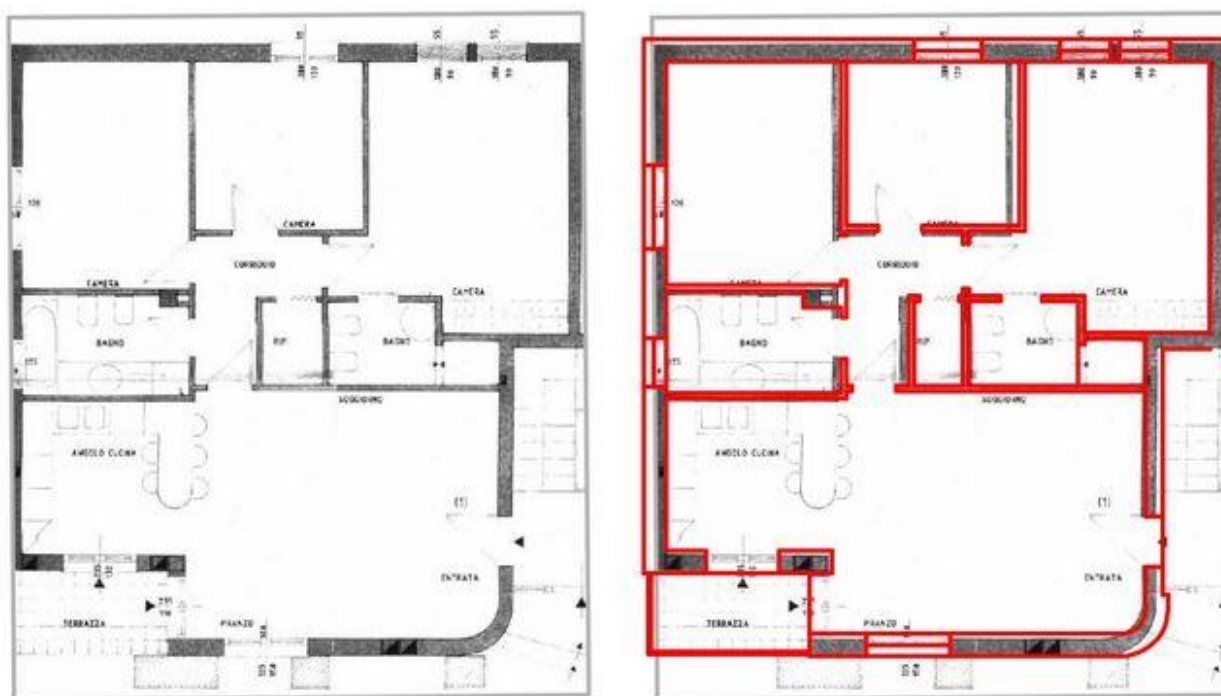
Sanabilità e costi:

Le difformità che rientrano nelle tolleranze esecutive possono essere semplicemente regolarizzate con apposita dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico abilitato attestante lo stato legittimo degli immobili in quanto le diversità riscontrate rientrano nelle tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 del citato art. 34bis. Nel caso invece le differenze eccedano le tolleranze esecutive, sarà possibile regolarizzare le difformità mediante pratica di sanatoria.

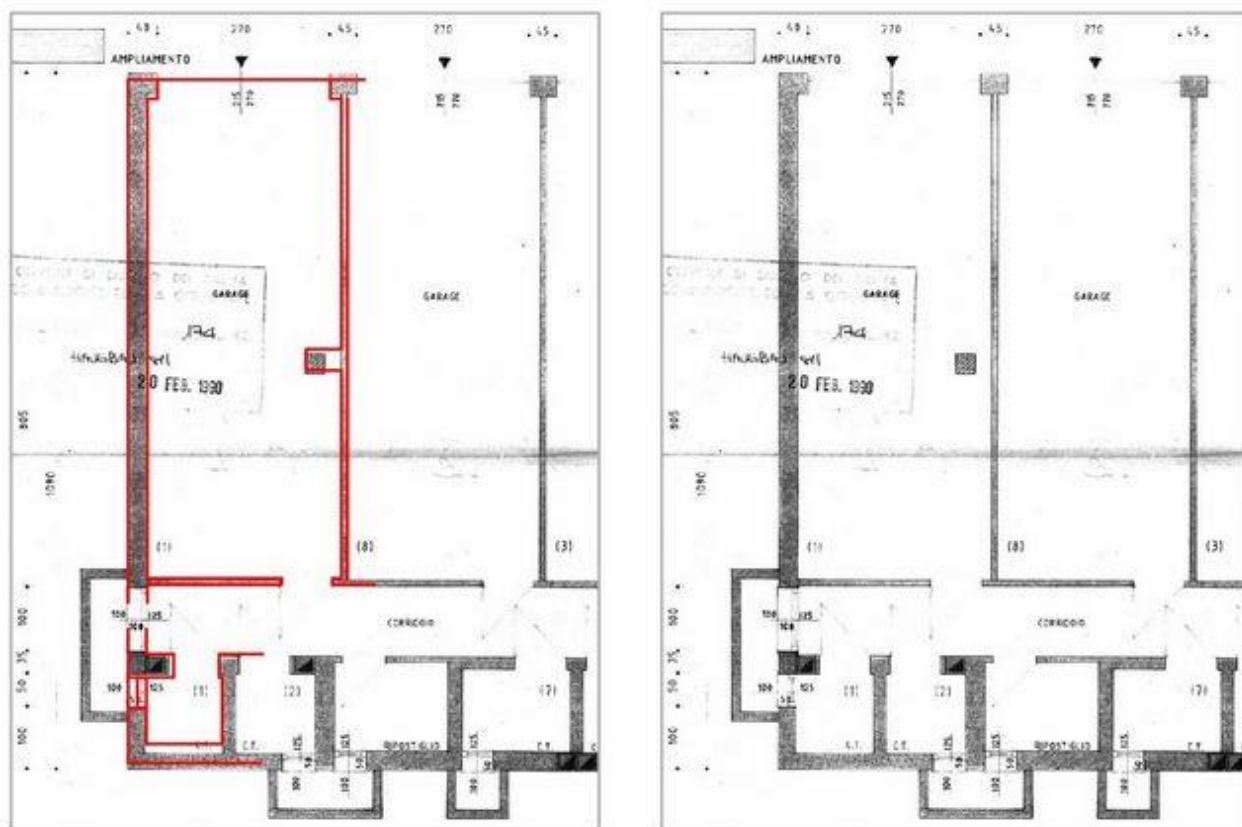
Ai fini della presente valutazione, in via prudenziale, si considera che le difformità indicate debbano essere regolarizzate con pratica di SCIA in sanatoria comportante una sanzione non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00.

Stima di massima dei costi: **€ 2.500,00.**

Sovrapposizione dello stato rilevato (in rosso) con lo stato autorizzato:



Appartamento piano terra



Autorimessa e centrale termica piano interrato

La regolarizzazione² è post vendita a cura e spese dell'acquirente. Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata (Capitolo 10). Il costo stimato è indicativo e finalizzato alla determinazione del valore di stima. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale applicato per la vendita forzata.

CAP. 7

STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE

Debitore:

I certificati storici di residenza rilasciati dall'ufficiale d'anagrafe in data 27.11.2023 attestano che entrambi gli esecutati: **XXXXXX** c.f. ----- nata il ----- a Balayan Batangas (PI) atto n. --- e **XXXXXX** c.f. ----- nato il ----- a Tuy Batangas (PI) atto n. 73-II-B/2015 trasc. a Bassano del Grappa, sono residenti a Bassano del Grappa in Via Molise 21 dal 30.05.2003 ad oggi.

In sede di sopralluogo, svolto in data 18.01.2024, si è riscontrato che il sig. **XXXXXX** occupa effettivamente l'immobile, essendo ivi presente assieme ad uno dei suoi tre figli, mentre non si è potuto verificare l'effettiva occupazione da parte della sig.ra **XXXXXX**, in quanto non presente.

² - Le variazioni dimensionali incidenti sui parametri urbanistici eccedenti la tolleranza fino al 2% e le variazioni prospettiche sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001 soltanto al verificarsi della cd. "doppia conformità". La doppia conformità va verificata con la normativa urbanistica vigente al tempo della realizzazione delle opere difformi, data non nota alla scrivente. Tale verifica resta a carico dell'avente titolo a presentare la domanda di sanatoria. Nel caso in cui non si dovesse verificare la cd. "doppia conformità" potrebbe essere necessario ricorrere al ripristino dello stato autorizzato o fare domanda per la cd. "fiscalizzazione" ai sensi dell'art. 34 del DPR n. 380/2001.

- Nel caso di variazioni riguardanti anche le unità immobiliari adiacenti e/o le parti comuni di natura condominiale, l'ufficio tecnico comunale potrebbe richiedere a propria discrezione che venga presentata una pratica di sanatoria comune comprendente tutte le unità interessate. Tale eventualità potrà essere definita soltanto dopo la presentazione della pratica edilizia all'ufficio tecnico comunale.

Locazione: no.

In data 24.11.2023 la sottoscritta ha inviato una richiesta indirizzata all’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza, chiedendo di verificare l’esistenza di contratti di locazione e/o comodato d’uso, stipulati dagli esecutari per i beni pignorati. Il 01.12.2023 l’Agenzia ha risposto che non risultano contratti di locazione o di comodato registrati, né conclusi né ancora in essere.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Altro: no

Sine titolo: no.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

CAP. 8	VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE
---------------	---

Pertinenze: nessuna, tranne l’autorimessa, la centrale termica e la cantina pignorati assieme all’appartamento.

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: non risultano servitù trascritte nel ventennio.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull’attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no.

Suolo demaniale: no.

Censo, livello o uso civico: no.

Altri vincoli o oneri: no.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Le unità fanno parte del “Condominio Hausbau 2°”, amministrato da Cristiana Piovan di Amministrazione Condomini Piovan, la quale in data 29.01.2024 ha fornito le seguenti informazioni:

- le quote millesimali della proprietà pignorata sono 129,67;
- le spese di gestione ordinaria ammontano a circa € 600,00/anno;
- gli esecutari hanno versato un acconto di € 500,00 il 06.03.2023 a fronte di un preventivo anno 2023 di € 1.031,07 e di un saldo 2022 da versare di € 575,66, chiudendo il 2023 con un saldo a debito di € 1.106,73 da versare + quote spese ordinarie dal 01.01.2024;
- è stato incaricato un geometra per la verifica della conformità urbanistica del fabbricato e per la presentazione di una pratica di sanatoria; la pratica è pronta da presentare ma mancano le firme degli esecutari.
- il complesso immobiliare è regolato da regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, datato 27.08.1990 (Allegato n. 12).

Dai colloqui telefonici intercorsi, il geometra incaricato dai condòmini per la verifica della conformità urbanistica ha comunicato verbalmente alla sottoscritta che la pratica di SCIA in sanatoria non è stata

ancora completata e depositata. Con e-mail in data 05.02.2024, l'amministratrice precisava che i costi per tale pratica sono ricompresi negli importi comunicati in data 29.01.2024, salvo eventuale conguaglio finale delle spese del geometra.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): no.

CAP. 9

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Sezione di Pubblicità immobiliare di BASSANO DEL GRAPPA, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, che verranno cancellate o ridotte a carico della procedura.

Iscrizioni:

1 - Ipoteca volontaria iscritta il 07.06.2003 ai nn. 6.058 R.G. / 1.148 R.P. a favore di:

- **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.** con sede in Padova (PD) c.f. 02691680280, per il diritto di proprietà per la quota 1/1,

contro:

- **XXXXXX** nato nelle Filippine il ----- c.f. ----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2,
- **XXXXXX** nata nelle Filippine il ----- c.f. -----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2,

derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** stipulato con atto notarile pubblico del 21.05.2003 ai nn. 125.896 rep. / 36.024 racc. notaio Fietta Giuseppe in Bassano del Grappa (VI). Capitale € 176.000,00, Ipoteca € 352.000,00. Durata: 20 anni.

Immobili colpiti:

Bassano del Grappa - Catasto Fabbricati - Foglio 24, p.lla n. 359 sub 2, p.lla n. 359 sub 10

Formalità successive correlate:

2 - Ipoteca in rinnovazione iscritta il 24.04.2023 ai nn. 4.219 R.G. / 525 R.P. a favore di:

- **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.** con sede in Padova (PD) c.f. 02691680280, per il diritto di proprietà,
- **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in Napoli (NA) c.f. 05828330638, per il diritto di proprietà per la quota 1/1,

contro:

- **XXXXXX** nato nelle Filippine il ----- c.f. ----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2,
- **XXXXXX** nata nelle Filippine il ----- c.f. -----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2,

derivante da **ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario** stipulato con atto notarile pubblico del 21.05.2003 ai nn. 125.896 rep. / 36.024 racc. notaio Fietta Giuseppe in Bassano del Grappa (VI).

Capitale € 176.000,00, Ipoteca € 352.000,00.

Immobili colpiti:

Bassano del Grappa - Catasto Fabbricati - Foglio 24, p.lla n. 359 sub 2, p.lla n. 359 sub 10

Trascrizioni:

1 - Trascrizione del 30.10.2023 ai nn. 10.399 R.G. e 7.642 R.P. a favore di:

- **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in Napoli (NA) c.f. 05828330638, per il diritto di proprietà per la quota 1/1,

contro:

- **XXXXXX** nato nelle Filippine il ----- c.f. ----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2,
- **XXXXXX** nata nelle Filippine il ----- c.f. -----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2,

derivante da Verbale di **Pignoramento immobili** del 10.10.2023 n. 4.950 rep. ufficiale giudiziario UNEP Tribunale di Vicenza.

Immobili colpiti:

Bassano del Grappa - Catasto Fabbricati - Foglio 24, p.lla n. 359 sub 2, p.lla n. 359 sub 10

Sezione D - Ulteriori informazioni:

“SI PRECISA QUANTO SEGUE: - GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE. - I L PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER EURO 71.622,08 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO. - LA CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. CON SEDE IN BOLOGNA VIA DELLA BEVERARA N. 19 IN QUALITA' DI PROCURATRICE DI AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (GIA' SGA S.P.A.) CON SEDE IN NAPOLI ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39 ASSISTITA, DIFESA E RAPPRESENTA DALL ' AVV. MARCO ROSSI (C.F. RSSMRC74P19L781M) CON STUDIO IN VERONA VICOLO SAN BERNARDINO, 5A, PRESSO IL QUALE ELEGGE DOMICILIO.”

CAP. 10

VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach - M.C.A.), il metodo finanziario (Income Approach) e il metodo dei costi (Cost Approach).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche. Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il M.C.A. si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. Per le caratteristiche quantitative per le quali esiste un'indicazione nel mercato si adotta il M.C.A.,

mentre per le altre caratteristiche si utilizza il metodo di calcolo complesso denominato Sistema generale di stima.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- raccolta dati il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- scelta delle caratteristiche immobiliari quantitative da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- costruzione della tabella dei prezzi corretti e calcolo della divergenza percentuale assoluta;
- sintesi valutativa.

OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE:

I dati immobiliari nazionali più recenti offerti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sono riportati nell'indagine trimestrale sul mercato delle abitazioni "Residenziale Statistiche III trimestre 2023" pubblicata in data 7 dicembre 2023.

Nel terzo trimestre del 2023 per il settore residenziale si registra ancora una riduzione dei volumi di scambio, protraendosi il calo delle compravendite in corso da inizio anno. La contrazione è diffusa in tutte le aree del paese, senza eccezioni. Al Nord Est d'Italia la variazione negativa è del -12,9% rispetto al terzo trimestre 2022.

Secondo l'ISTAT14 i prezzi delle abitazioni nel secondo trimestre del 2023 mostrano un tasso tendenziale di crescita, +0,7% a livello nazionale rispetto all'anno precedente. La crescita è attribuibile sia ai prezzi delle abitazioni nuove, cresciuti dello 0,5% su base annua, sia a quelli delle abitazioni esistenti, che salgono dello 0,8% (in lieve accelerazione dal +0,3% del primo trimestre). Per quanto attiene alla superficie delle abitazioni, nel Nord Est le classi dimensionali maggiormente compravendute sono quelle da 85 a 115 m² (28,1% dello stock), con un calo di compravendite del 13% rispetto all'anno precedente.

Gli acquisti delle persone fisiche PF hanno riguardato nel terzo trimestre 2023 circa il 95,4% del totale del NTN (numero di transazioni normalizzate). La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa" è pari al 62% delle unità acquistate dalle PF, in diminuzione rispetto alle precedenti rilevazioni. Gli acquisti di abitazioni da parte di PF finanziati con mutui ipotecari costituiscono il 41,3% del totale a fronte del 49,3% dell'anno precedente. Gioca certamente un ruolo importante in questo contesto il tasso medio di interesse stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, che nel terzo trimestre 2023 raggiunge il 4,25%.

Secondo gli agenti immobiliari che hanno partecipato al *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia*, lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è pari all' 8,5%. I tempi medi di vendita sono pari a 5,9 mesi. La quota di operatori che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti è salita al 34,4%, il valore più alto dalla fine del 2014. Tuttavia, le principali cause di cessazione dell'incarico a vendere restano quelle relative al valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore oppure al prezzo richiesto, giudicato troppo elevato dai compratori.

A livello regionale, il 6 giugno 2023 OMI ha pubblicato le "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Veneto". L'indagine analizza la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Vicenza, suddivisa in macroaree, costituite da aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee. Secondo tale rapporto, il mercato immobiliare del vicentino rallenta la crescita registrata negli ultimi due semestri, pur conservando il segno positivo. Nel 2022 la superficie totale normalizzata media è risultata pari a 126,80 m².

Nello specifico, per la macroarea OMI "Bassano del Grappa" si è registrato una contrazione dei volumi di vendita nel periodo 2022/2021 pari a -6,2%. Le quotazioni immobiliari in tale macroarea registrano un leggero aumento, con una variazione pari a +2,5%.

(fonti: Pubblicazioni OMI, "*Residenziale - Statistiche III trimestre 2023*", "*Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Veneto - 6 giugno 2023*).

Per quanto riguarda i prezzi, la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI online fornisce dati più specifici e aggiornati. Per BASSANO DEL GRAPPA - zona D2 Periferica - destinazione residenziale - abitazioni civili - stato conservativo normale, abbiamo:

Rilevazione 1° semestre 2022: min. 1.050 €/m² - max. 1.350 €/m²

Rilevazione 1° semestre 2023: min. 1.050 €/m² - max. 1.300 €/m²

da cui si ricava un deprezzamento del -2,0%.

La Camera di Commercio di Vicenza indica per BASSANO DEL GRAPPA - Zona 4 (Rondò Brenta) i seguenti prezzi unitari di vendita:

per appartamenti da ristrutturare senza bisogno di interventi statici:

Rilevazione prezzi relativi al 2021: min. 525 €/m² - max. 825 €/m²

Rilevazione prezzi relativi al 2022: min. 525 €/m² - max. 800 €/m²

per appartamenti nuovi o ristrutturati a nuovo:

Rilevazione prezzi relativi al 2021: min. 1.075 €/m² - max. 1.550 €/m²

Rilevazione prezzi relativi al 2022: min. 1.250 €/m² - max. 1.800 €/m²

da cui secondo la Camera di Commercio nell'ultimo periodo di rilevamento i prezzi dell'usato da ristrutturare sono rimasti quasi invariati (-1,85%) mentre i prezzi del nuovo e del ristrutturato a nuovo sono aumentati del 16,2%.

(fonti: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza, "*Rilevazione dei valori dei beni immobili residenziali Anno 2021*" stampato ad aprile 2022 e "*Rilevazione dei valori dei beni immobili residenziali Anno 2022*" stampato a maggio 2023).

Per quanto riguarda i prezzi richiesti (Asking Prices), secondo il sito www.immobiliare.it, a dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media 1.745 €/m², con un aumento del 3,56% rispetto a dicembre 2022 (1.685 €/m²).

Rilevazione del segmento di mercato dell'immobile in esame (Subject):

- localizzazione: BASSANO DEL GRAPPA in zona OMI D/2 Periferica/ZONE RESIDENZIALI AI MARGINI DELL'EDIFICATO CITTADINO (NORD-OVEST), dotata di tutti i principali servizi e infrastrutture;
- tipo di contratto: compravendita immobiliare;
- destinazione attuale: residenziale;
- highest and Best Use (HBU): residenziale;
- tipologia immobiliare: appartamento usato con autorimessa e accessori (centrale termica, cantina) in condominio, costruzione 1990;
- tipologia edilizia: fabbricato pluripiano con struttura a telaio in c.a., finiture livello ordinario;
- dimensione: media;
- caratteri della domanda e dell'offerta: famiglie per cambio di abitazione / prima casa;
- forma di mercato: concorrenza monopolistica - mercato dell'usato;
- livello di prezzo: fase di recupero.

Si sono reperiti 7 atti di compravendita di immobili nello stesso segmento di mercato del Subject, in categoria catastale A/2 e nello stesso foglio catastale del Subject, stipulati negli ultimi 12 mesi. Escludendo gli immobili troppo vetusti, di costruzione antecedente il Subject, si sono selezionati i seguenti 4 comparabili:

Comparabile A: atto di vendita del 16.05.2022 n. 236856 Rep. notaio Giuseppe Fietta in Bassano del Grappa, prezzo € 110.000,00. Appartamento con autorimessa, costruzione 2004, abitabilità 2006; censito al Fg. 24 p.lle 1158 sub 11 cat. A/2, sub 22 cat. C/6.

Comparabile B: atto di vendita del 11.10.2023 n. 241477 Rep. notaio Giuseppe Fietta in Bassano del Grappa, prezzo € 158.000,00. Appartamento con autorimessa, cantina e area urbana esclusiva, costruzione 1994, abitabilità 1995; censito al Fg. 24 p.lle n. 1084 sub 24 cat. A/2, sub 11 cat. C/6, sub 25 cat. C/2, sub 17 cat. F/4.

Comparabile C: atto di vendita del 02.02.2023 n. 25753 Rep. Notaio Giuseppe Sicari in Castelfranco V., prezzo € 165.000,00. Appartamento con autorimessa, cantina, lavanderia, corte esclusiva, due aree urbane, costruzione 2000, abitabilità 2003; censito al Fg. 24 p.lle n. 1113 sub 109 cat. A/2, sub 79 cat. C/6, sub 117 cat. F/1, sub 162 cat. F/1.

Comparabile D: atto di vendita del 05.09.2023 n. 25400 Rep. notaio Vincenzo Attianese in Padova, prezzo € 134.000,00. Appartamento con autorimessa, cantina, corte esclusiva, costruzione 2000, abitabilità 2003; censito al Fg. 24 p.lle n. 1113 sub 70 cat. A/2, sub 86 cat. C/6.

Le schede descrittive complete degli immobili sono contenute negli Allegati.

Procedimento di Valutazione:

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (**SEL**) sulla base delle planimetrie catastali allegiate agli atti notarili;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

Il *saggio annuo di svalutazione/rivalutazione* del prezzo è stato ricavato dai dati di OMI.

TABELLA DEI DATI					
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Subject
Ubicazione	Via Assisi 5/A	Via Lombardia 29	Via Veneto 72	Via Veneto 72	Via Molise 21
Prezzo totale (euro)	€ 110.000,00	€ 158.000,00	€ 165.000,00	€ 134.000,00	
Data (mesi)	16/05/2022	11/10/2023	02/02/2023	05/09/2023	01/02/2024
Superficie principale (m ²) SEL	63,00	90,00	75,00	73,00	102,50
Superficie balconi fino a 25 m ² (m ²) BAL	16,00	20,70	0,00	0,00	4,20
Sup accessori comunicanti v.p. (m ²) ACC	0,00	0,00	38,00	0,00	0,00
Sup giardino / corte al 10% (m ²) SUE	0,00	64,00	74,50	93,00	0,00
Sup giardino / corte al 2% (m ²) SUE	0,00	0,00	118,50	0,00	0,00
Autorimessa (m ²) AUT	32,00	16,00	29,00	28,00	26,50
Sup. acc. Non dir. comunicanti (m ²) ACN	0,00	5,60	0,00	15,00	9,70
Soffitte (m ²) SOF	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Posti auto scoperti (n) PAS	0	1	2	0	0
Affacci AFF	2	3	3	3	3
Spazi distribuzione interna SDI	1	1	1	1	1
Ultimo Piano UPI	0	0	0	0	0
Servizi igienici SER	1	2	1	2	2
Livello di Piano LIV	1	1	0	0	0
Classe energetica APE *	3	3	3	4	3
Manutenzione STM **	4	4	4	4	2
Superficie commerciale	87,00	113,61	121,22	102,85	122,09

* 1= G 2= F 3= E 4= D 5= C 6= B 7= A

** 1 pessimo 2 scadente 3 medio 4 buono 5 ottimo

RAPPORTI MERCANTILI	Importo
Saggio annuo di svalutazione/rivalutazione del prezzo (da OMI)	2,50%
Rapporto mercantile superficie vani principali	100%
Rapporto mercantile balconi	30%
Rapporto mercantile vani accessori comunicanti con v.p.	50%
Rapporto mercantile area esterna esclusiva al 10% (fino a sup. principale)	10%
Rapporto mercantile area esterna esclusiva al 2% (eccedenza)	2%
Rapporto mercantile autorimesse	60%
Rapporto mercantile vani accessori non comunicanti con v.p.	25%
Rapporto mercantile soffitta	60%
Posto auto scoperto	€ 5.000,00
Costo intervento da un livello al successivo	€ 18.000,00
Costo di intervento per un bagno nuovo	€ 10.000,00
Costo riqualificazione energetica di una classe	€ 25,00/m ²
Saggio del livello di piano	1%
Saggio del livello di piano (senza ascensore)	-1%

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data (DAT) A	229,17	€/mese	
Prezzo data (DAT) B	329,17	€/mese	
Prezzo data (DAT) C	343,75	€/mese	
Prezzo data (DAT) D	279,17	€/mese	
Prezzo sup. princ. (SUP) A	1.264,37	€/m ²	Prezzo MARGINALE
Prezzo sup. princ. (SUP) B	1.390,72	€/m ²	€ 1.264,37
Prezzo sup. princ. (SUP) C	1.361,16	€/m ²	SEL
Prezzo sup. princ. (SUP) D	1.302,87	€/m ²	
Prezzo balconi (BAL)	379,31	€/m ²	
Prezzo accessori (ACC)	632,18	€/m ²	
Prezzo area esterna (SUE) 10%	126,44	€/m ²	
Prezzo area esterna (SUE) 2%	25,29	€/m ²	
Prezzo autorimessa (AUT)	758,62	€/m ²	
Prezzo accessori non comunicanti (ACN)	316,09	€/m ²	
Prezzo soffitta (SOF)	758,62	€/m ²	
Livello di piano A	-1.100,00	€/piano	
Livello di piano B	1.580,00	€/piano	
Livello di piano C	1.650,00	€/piano	
Livello di piano D	1.340,00	€/piano	
Servizi igienici: si è considerato una vita utile n di anni 30 e vetustà t di anni 20, da cui $Ct = C * (1 - t/n)$	3.333,33	€/servizio	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI									
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		
Prezzo totale		€ 110.000,00		€ 158.000,00		€ 165.000,00		€ 134.000,00	-
Data (mesi)	20,87	€ 4.781,94	3,77	€ 1.239,86	12,13	€ 4.170,83	4,97	€ 1.386,53	01/02/2024
SUP (m ²)	63,00	€ 49.942,53	90,00	€ 15.804,60	75,00	€ 34.770,11	73,00	€ 37.298,85	102,50
BAL	16,00	-€ 4.475,86	20,70	-€ 6.258,62	0,00	€ 1.593,10	0,00	€ 1.593,10	4,20
ACC	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	38,00	-€ 24.022,99	0,00	€ 0,00	0,00
SUE 10%	0,00	€ 0,00	64,00	-€ 8.091,95	74,50	-€ 9.419,54	93,00	-€ 11.758,62	0,00
SUE 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	118,50	-€ 2.996,55	0,00	€ 0,00	0,00
AUT	32,00	-€ 4.172,41	16,00	€ 7.965,52	29,00	-€ 1.896,55	28,00	-€ 1.137,93	26,50
ACN	0,00	€ 3.066,09	5,60	€ 1.295,98	0,00	€ 3.066,09	15,00	-€ 1.675,29	9,70
SOF	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
PAS	0,00	€ 0,00	1,00	-€ 5.000,00	2,00	-€ 10.000,00	0,00	€ 0,00	0,00
SER	1	€ 3.333,33	2	€ 0,00	1	€ 3.333,33	2	€ 0,00	2
LIV	1	€ 1.100,00	1	-€ 1.580,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
APE	3	€ 0,00	3	€ 0,00	3	€ 0,00	4	-€ 1.825,00	3
STM	4	-€ 36.000,00	4	-€ 36.000,00	4	-€ 36.000,00	4	-€ 36.000,00	2
PREZZI CORRETTI		€ 127.575,62		€ 127.375,38		€ 127.597,84		€ 121.881,64	

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D

Test estimativo della divergenza percentuale assoluta:

$$\text{Divergenza} = \frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}} * 100 = \frac{\text{€ } (127.597,84 - 121.881,64)}{\text{€ } 121.881,64} * 100 = 4,69\% < 5,0\% \quad \text{VERO}$$

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta è superato.

Sintesi estimativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima. Si è determinato quindi il valore statistico medio che rappresenta il valore ordinario. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto.

$$\text{Valore medio} = \frac{\text{€ } (127.575,62 + 127.375,38 + 127.597,84 + 121.881,64)}{4} = \text{€ } 126.107,62$$

Aggiunte:.....	€ 0,00	
Detrazioni:.....	€ 0,00	
Valore di mercato:.....	€ 126.107,62 arr. in	€ 126.100,00
Valore unitario:.....	€ 1.032,95 /m ² arr. in	€ 1.030,00 /m ²

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il più probabile valore di mercato come sopra determinato deve essere corretto per tenere conto dei seguenti costi:

Costi per regolarizzazione catastale.....	€ 800,00
Costi per regolarizzazione urbanistico - edilizia.....	€ 2.500,00

Inoltre per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in

regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare. Le principali differenze si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- assenza di garanzia postuma e di garanzia sulla presenza di vizi occulti;
- si richiamano infine le considerazioni svolte nei capitoli precedenti rispetto agli oneri di regolarizzazione delle difformità, laddove dovessero risultare costi maggiori non previsti.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, si ritiene congruo applicare una **riduzione del 15%** al valore in libero mercato attribuito agli immobili.

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del presente lotto è pari a € 104.000,00 come da dettaglio seguente:

Valore dell'immobile in libero mercato	€ 126.100,00
Ribasso applicato per vendita forzata -15%	- € 18.915,00
A detrarre le spese per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	- € 3.300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 103.885,00 arrotondato a € 104.000,00

Confronto con le aggiudicazioni passate:

I dati forniti da **Astalegale Spa** consistono in 214 lotti aggiudicati a Bassano del Grappa. La maggior parte dei lotti, soprattutto i più recenti, sono però privi dei dati utili alla statistica, quali ad esempio la superficie commerciale degli immobili, a volte manca anche il prezzo di aggiudicazione.

Selezionando solo i lotti residenziali aggiudicati dal 2018 ad oggi, riguardanti appartamenti di cui sono noti la consistenza, il valore di perizia e il prezzo di aggiudicazione, ed escludendo gli immobili al grezzo, restano 19 lotti da confrontare.

L'osservazione più interessante è che l'aggiudicazione di tali lotti è avvenuta dopo mediamente 1,95 tentativi d'asta con un ribasso molto contenuto rispetto al prezzo di partenza (-9%).

Limitando ulteriormente la ricerca alle unità aggiudicate dal 2021 al 2023, le vendite sono avvenute dopo 1,8 tentativi d'asta con un rialzo del +5% rispetto al prezzo di partenza. Il prezzo medio di aggiudicazione negli ultimi due anni è stato di € 76.400,00, pari a un prezzo unitario di € /m² 801,00.

N. RGE	Bene	Sup. Comm.	Indirizzo	Valore di mercato	Valore Perizia	N. Aste	Data Asta1	Prezzo Base	Offerta minima	Prezzo aggiudic.
382/2014	App. + p.auto	77,79	Via Sardegna 8	50.500,00	43.000,00	2	2018	33.000,00	24.750,00	29.000,00
98/2014	App. + box + cant	113,56	Via Val d'Aosta 4	90.430,00	76.865,50	3	2018	43.300,00	32.475,00	46.500,00
269/2014	App. + box	71,51	Via Angelo Balestra snc	59.227,16	57.427,16	1	2018	48.900,00	36.675,00	37.500,00
23/2015	App. + cant.	83,45	Via Piave 76	70.000,00	57.000,00	3	2018	32.062,50	24.050,00	31.000,00
52/2014	App. + box + cant	165,20	Via Parolini 38		105.000,00	1	2018	73.100,00	54.825,00	55.000,00
856/2014	App. + p.auto	122,00	Viale Venezia 82		110.000,00	1	2018	110.000,00	82.500,00	87.500,00
716/2016	App. + cant.	97,00	Via Sardegna 32		46.900,00	4	2018	26.400,00	19.800,00	46.500,00
508/2015	App.	65,00	C.trà Sasso Rosso 2		22.500,00	2	2019	16.875,00	12.657,00	12.660,00
385/2017	App. + box	120,00	Via Angelo Balestra 21	122.000,00	103.700,00	2	2020	77.775,00	58.332,00	77.000,00
424/2016	App. + area + p.auto	131,50	Strada dei Pilati 9	187.000,00	147.000,00	2	2020	147.000,00	110.250,00	147.000,00
457/2015	App.	89,30	Via Romagna 5	44.600,00	38.000,00	3	2020	28.500,00	21.375,00	33.500,00
557/2016	App. + box	126,05	Quartiere XXV Aprile 21	71.100,00	59.400,00	2	2020	44.600,00	33.450,00	55.000,00
127/2017	App. + box	169,83	Via Tommasoni 23	173.000,00	143.000,00	1	2020	143.000,00	107.250,00	189.000,00
185/2018	App. + box + cant	88,76	Via Romagna 9	45.300,00	35.500,00	1	2020	35.500,00	26.625,00	50.500,00
225/2021	App. + p.auto + cant.	71,74	Via Rombon 28		41.000,00	1	2022	41.000,00	30.750,00	52.000,00
417/2019	App. + box + cant	84,00	Via Cimabue 5		45.000,00	2	2023	45.000,00	33.750,00	74.000,00
318/2021	App. + box	103,00	Via Cogo	138.813,54	118.000,00	1	2023	118.000,00	83.500,00	100.000,00
593/2021	App. + box + cant	153,50	C.trà San Michele 18	116.800,00	94.800,00	3	2023	53.400,00	40.100,00	91.000,00
137/2018	App. + box	64,68	Via Balestra	65.000,00	65.000,00	2	2023	65.000,00	52.000,00	65.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi:

Atto di compravendita del 21.05.2003 n. 125.895 Rep. / 36.023 Racc. del notaio Giuseppe Fietta in Bassano del Grappa, prezzo: € 78.501,45.

Giudizio di vendibilità:

Viste le caratteristiche dell'immobile, considerato l'andamento del mercato immobiliare residenziale, si esprime un giudizio di vendibilità media. Non si è a conoscenza di possibili acquirenti interessati.

Forme di pubblicità:

Annunci immobiliari su siti internet quali www.astalegale.net e www.aste.com e su riviste del settore, agenzie immobiliari locali.

CAP. 11

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti:

Il compendio non è divisibile in lotti.

Composizione e valore:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un appartamento tricamere al piano terra con autorimessa, cantina e centrale termica al piano interrato, di complessivi m² 122,00 commerciali, ubicato in fabbricato condominiale in Via Molise n. 21 a BASSANO DEL GRAPPA. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cucina, terrazza, corridoio, bagno1 finestrato, n. 3 camere, ripostiglio, bagno2 cieco. Le unità sono identificate nel C.F. del Comune di Bassano del Grappa Foglio 24, particella n. 359 sub 2 Cat. A/2 e particella n. 359 sub 10 Cat. C/6. La costruzione del fabbricato condominiale è avvenuta con Concessione Edilizia Prot. n. 1.251 rilasciata il 04.04.1989, Concessione di Variante Prot. n. 1.251/89 rilasciata il 09.04.1990; successivamente il fabbricato è stato interessato da interventi dichiarati con D.I.A. Prot. n. 15.838/02 presentata il 21.08.2002, D.I.A. Prot. n. 16.964/03 presentata il 04.08.2003, Attività edilizia libera Prot. n. 16.450/02 presentata il 14.03.2013. È presente Certificato di Abitabilità n. 8.612/90 rilasciato il 10.08.1990. Rispetto allo stato autorizzato vi sono difformità urbanistico-edilizie e catastali sanabili con un costo indicativo di € 3.300,00. **PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni: € 104.000,00.**

CAP. 12

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio:

La ditta esecutata è proprietaria per l'intero dei beni pignorati, pertanto non sussiste la necessità di divisione.

Separazione quota: No.

Divisione totale: No.

Valore quota: No.

* * * *

Vicenza, 6 febbraio 2024

L'esperto stimatore

Arch. Michela Temolo