



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 225-2023

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Custode: **I.V.G.** Vicenza

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015



Abitazione con autorimessa e cortile esclusivo, in contesto bifamiliare, sita al piano terra e interrato, nel Comune di Bassano del Grappa Fg. 2 particella 61 sub. 1 e 2.

IL TECNICO: geom. Antonella Di Nuovo Via A. Ferrarin,2 CREAZZO (VI)
CF. DNVNNL67E46L840D – PI 02206020246
Tel. 0444.349384 cell. 347.4089137
e.mail: studiotecnico@dinuovo.com - pec: antonella.dinuovo@geopec.it

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 225/2023 R.G.

Giudice dott.ssa SONIA PANTANO

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 26/03/2024

Esperto geom. ANTONELLA DI NUOVO

Diritto pignorato (cfr pag. 5): piena proprietà.

Tipologia bene (cfr pag. 10): Abitazione con autorimessa e cortile esclusivo sita al piano terra e piano interrato, in contesto bifamiliare.

Ubicazione (cfr pag. 10): Bassano del Grappa (VI), Via Trieste n.17

Dati Catastali attuali (cfr pag. 17):

CF Comune di BASSANO DEL GRAPPA Foglio 2

- particella n. **61 sub 1**, Cat. A/7, Cl. 3, vani 8, R.C. € 1280,81 Via Trieste 17, piano S1-T;
- particella n. **61 sub 2**, Cat. C/6, Cl. 4 cons. 14 mq, sup. catastale 19 mq, R.C. € 62,18 Via Trieste 17, piano T;

Metri quadri (cfr pag. 16): **commerciale** è pari a **200,34 mq**

Stato (cfr pag. 7): discreto

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 19-28): parziali difformità.

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 36): € 239.419,19

Date/valori comparabili reperiti (cfr. allegati): comp. A 2024 (euro 500.000,00), comp. B 2024 (euro 635.000,00), comp. C 2023 (euro 120.000,00), comp. D 2023 (euro 225.000,00), comp. E 2023 (euro 175.000,00), comp. F 2023 (euro 690.000,00).

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 36): **€ 155.000,00**.

Valore mutuo/sentenza (cfr pag. 29): € 150.000,00 totale ipoteca pari a € 225.000,00.

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 38): buono.

Possibili interessati: privati, famiglie della zona.

Iniziative di vendita (cfr pag. 38): pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, pubblicazione su siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, **gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Immobiliare.it**. Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

Occupazione (cfr pag. 28): occupato.

Titolo di occupazione (cfr pag. 28): proprietà.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag. 19 e 27): vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione catastale per un costo stimato di € 1.500,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità ai progetti approvati e le difformità edilizie sono parzialmente sanabili per un costo stimato in € 11.000,00; le eventuali sanzioni dovute alla fiscalizzazione di opere non sanabili sono ricomprese nell'abbattimento proposto del 30%.

INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 6
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 13
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 18
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 19
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 28
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 28
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 29
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 31
Cap. 11	Lotti	pag. 38
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 38

ELENCO ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali storiche
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetrie stato rilevato
6. Sovrapposizione catastale
7. Sovrapposizione tav. progetto con stato rilevato
8. Certificati di residenza e stato famiglia
9. Atto compravendita
10. CDU
11. Ispezioni ipotecarie
12. MCA
13. Documentazione fotografica
14. Invio Pec perizia esecutato
15. Titoli edilizi

CAP. 1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data **07/10/2023** la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata dal G.E. per il 26/03/2024.

In data **09/12/2023** veniva depositata tramite PTC la Check List, a seguito di verifica assieme con il Custode Giudiziario Avv. della completezza della documentazione.

In data 12/10/2023 veniva inviata all'esecutato la comunicazione di inizio delle operazioni stabilite per il 08/11/2023.

A seguito l'esecutata ha richiesto di posticipare il sopralluogo in altra data, concordata per il 21/11/2023.

Il sopralluogo aveva luogo in data **21/11/2023** alla presenza, oltre del custode IVG, dalla signora esegutata, al padre della stessa sig. e alla presenza di un ospite nell'abitazione, amico Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'abitazione di residenza e dell'autorimessa.

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

- le richieste di CDU e dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bassano del Grappa sono state inoltrate in data **12/10/2023**; e successivo appuntamento con il responsabile dell'ufficio in data **20/02/2024**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale e delle visure storiche il **08-10-2023 19-02-2024** tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- l'acquisizione delle planimetrie il **10-10-2023**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- la ricerca delle copie degli atti notarile di provenienza è stata eseguita presso la Conservatoria dei registri – tramite ispezione telematica- di Vicenza in data **30/11/2023**;
- **il 30/11/2023 e successivamente il 01/12/2023** è stata effettuata l'ispezione ipotecaria sul nominativo del debitore e sull'immobile, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;
- la ricerca catastale dei subalterni confinanti con l'unità immobiliare pignorata è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- i certificati di residenza e stato di famiglia dell'esecutata sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile di Bassano del Grappa in data **12/10/2023** e **22/02/2024**;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.

CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**Diritto:**

Il pignoramento colpisce:

la quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** in capo alla signora

Dati catastali indicati nel pignoramento:

C.F. Comune di Bassano del Grappa -Foglio 2

- particella n. **61 sub 1**, Cat. A/7, Cl. 3, vani 8, R.C. € 1280,81 Via Trieste 17, piano S1-T;
- particella n. **61 sub 2**, Cat. C/6, Cl. 4 cons. 14 mq, sup. catastale 19 mq, R.C. € 62,18 Via Trieste 17, piano T;

Ubicazione: i beni sono composti da n. 1 abitazione singola con n. 1 autorimessa e cortile esclusivo sita al piano terra, e un piano interrato in contesto residenziale in zona semiperiferica del comune di Bassano del Grappa (VI)

Contesto:

Il comune di Bassano del Grappa si colloca ai piedi del Monte Grappa e all'inizio della Valsugana

I beni si trovano lungo Via Trieste, una via interna parallela a Viale Venezia, importante strada che collega il comune di Bassano del Grappa con il Trevigiano, in una zona residenziale composta principalmente da case singole, a 1000 m a Est dal centro cittadino.

Caratteristiche della zona: tessuto residenziale consolidato, con buona dotazione di servizi pubblici, comoda per raggiungere sia il centro di Bassano, sia per immettersi nella strada che porta a Treviso ma anche a Trento, La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel raggio di pochi km si trovano tutti i principali servizi, quali negozi al dettaglio, supermercati, farmacia, scuole medie e materne, ufficio postale, luoghi di svago. È presente l'ospedale a 2,5 km di distanza a Sud.

Caratteristiche delle zone limitrofe: zona residenziale e negozi di dettaglio.

Collegamenti pubblici (km): stazione ferroviaria/autobus a circa 600 m per Trento Padova e Venezia.

Confini:

In senso N-E-S-O con mappale n. 1668, strada di accesso privata, strada comunale di Via Trieste e mappale n. 1194.

Estratto foto aerea



Estratto ortofoto



Sovrapposizione dell'orto-foto aerea con la mappa catastale, in rosso è cerchiata la posizione dell'immobile

CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

Descrizione:

Il bene in esame, trattasi di una porzione di abitazione bifamiliare di modeste dimensioni; è sviluppata al piano terra e un piano interrato. Il piano interrato è accessibile sia dalla scala interna sia esternamente, da un'altra scala esterna posta in giardino. L'unità principale consiste in un'abitazione posta al piano terra composta da ampio ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, n.3 camere di cui due matrimoniali, un bagno finestrato della zona notte e un piccolo wc posto nella zona giorno; dall'ingresso principale si accede anche all'autorimessa. Al piano interrato troviamo la taverna, il wc e la centrale termica. L'accesso all'abitazione avviene dall'area pertinenziale esclusiva così come l'accesso all'autorimessa. Il fabbricato ha

recinzione esterna composta da muratura e accessi pedonali/carrai in ferro. Il fabbricato è stato costruito tra il 1967 e 1969.

Lo stato manutentivo del fabbricato, considerato l'età dell'immobile, è complessivamente discreto.

A. ABITAZIONE (m. 61 sub 1):

Composto da:

- Piano Terra: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere, bagno e wc
- Piano Primo Interrato: taverna, wc e centrale termica.

L'immobile comprende anche un giardino esclusivo

- Altezze interne P.T. m. 2,77-2,80; P.INT. m. 2.06-2,27.

L'abitazione si sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** complessiva di mq 128,94, locali accessori di complessivi 68,31 mq e corte esclusiva di 236,60 mq

B. GARAGE (m. 61 sub 2):

Composta da:

- Piano Terra: Garage con accesso carraio
- Altezza interna m. 3,73

Esso sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** di m² 15,97.

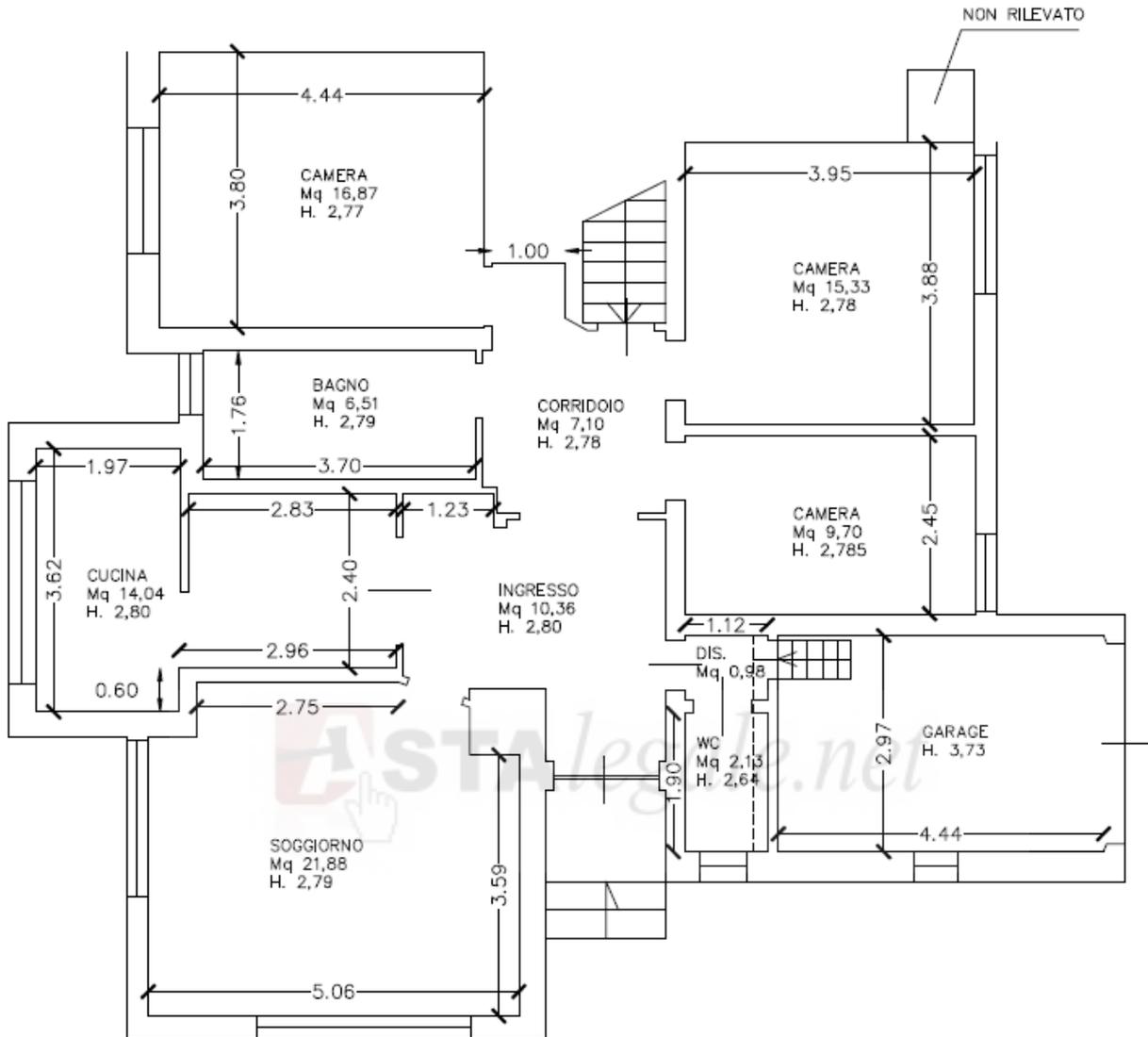
L'abitazione ha affaccio su tre lati con esposizione della zona giorno verso sud-ovest; mentre la zona notte rivolta verso nord ha una camera da letto con affaccio ad ovest e le altre due camere sono esposte ad est.

I componenti e le finiture interne sono di qualità ordinaria, ma datate. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico sono funzionanti ma, privi delle dichiarazioni di conformità.

L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia alimentata a gas con distribuzione a termosifoni a parete posta nella centrale termica del piano interrato.

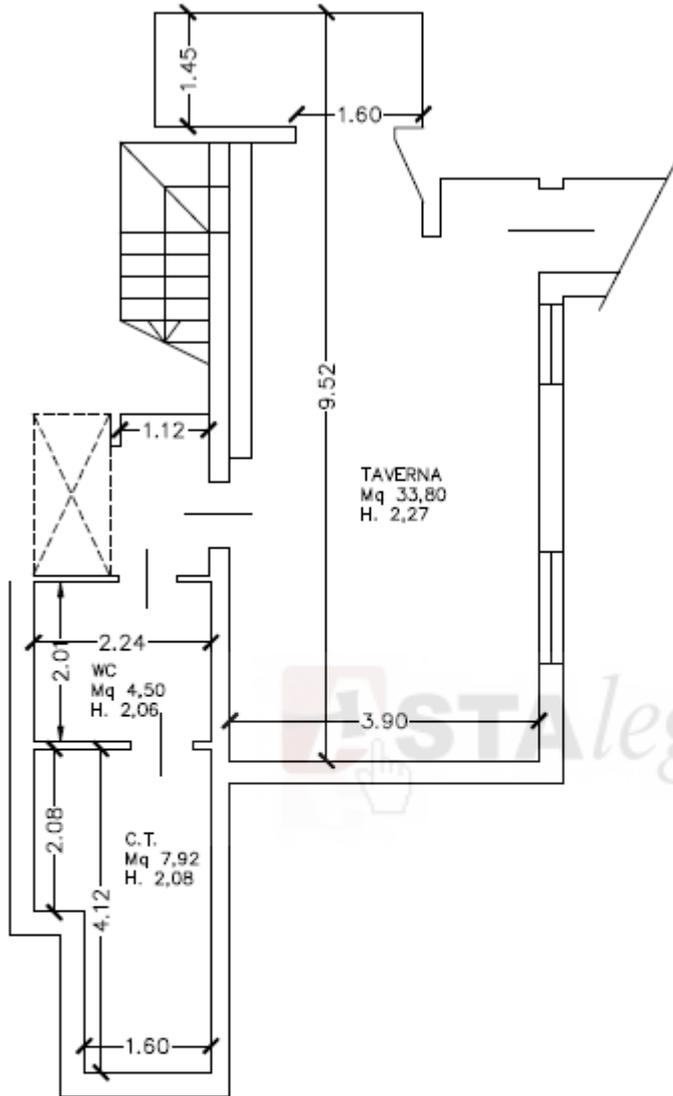
In particolare, le finiture interne dei pavimenti al piano terra in ingresso sono in graniglia di marmo, nelle camere e in soggiorno è presente il parquet, i bagni e la cucina hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica; al piano interrato la taverna e le scale hanno pavimento in legno, mentre wc e c.t. in ceramica. Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in legno; le tinte interne sono in tempera bianca. Il pavimento dell'autorimessa è in calcestruzzo liscio. Il pavimento in parquet non è in buono stato di conservazione e la camera posta a ridosso dell'autorimessa presenta delle crepe sul muro e delle zone con muffa. Lo stato di manutenzione dell'abitazione è comunque discreto.

Stato rilevato P. terra



PIANO TERRA

Stato rilevato P. Interrato



PIANO INTERRATO

FOTO ESTERNI



- Veduta generale esterna fabbricato



- Veduta generale esterna fabbricato



- Accesso pedonale fabbricato



- Veduta generale fabbricato

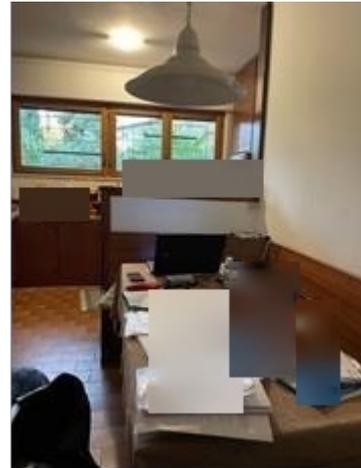
FOTO INTERNI



P.T - Ingresso



P.T - Soggiorno



P.T - Cucina



P.T – Camera



P.T – Camera



P.T – Bagno



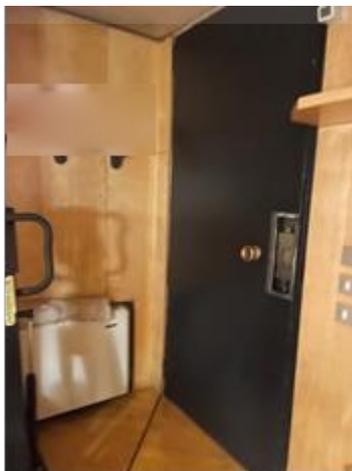
P.T – Wc



P.T – Scale interne



P. INT – Taverna



P. INT – Taverna



P. INT - Wc



PINT – C.T.



P-T – GARAGE

Impianti

Impianto elettrico: unico sottotraccia, conformità: conformità: senza conformità.

Impianto idrico: unico con allacciamento all’acquedotto comunale, conformità: senza conformità.

Impianto termico: con caldaia a gas collocata al piano interrato per la produzione di acqua calda e riscaldamento invernale; corpi scaldanti radiatori a parete; senza conformità.

Tabella superfici

Superfici Immobili				
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie lorda	coeff.	Superficie commerciale	Esposizione
Piano Terra e interrato Sub 1 e 2				
Abitazione P.T.	129,02	1,00	129,02	S-E-O
Portico P.T.	2,03	0,30	0,61	E
Taverna P. INT.	44,51	0,80	35,61	E
Loc.accessori - C.T. P. INT.	17,21	0,50	8,61	E
Autorimessa P.T.	15,52	0,50	7,76	E
Giardino esclusivo	129,02	0,10	12,90	E
Giardino esclusivo	291,98	0,02	5,84	E
TOTALE	465,51		200,34	

Certificazione energetica:

In data 21-11-2023 l'esecutata ha fornito alla scrivente copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), con il codice identificativo 106151/2018, valido fino al 29/11/2028. **La classe energetica risultante è la "F"**.

CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

Catasto Fabbricati: Comune di BASSANO DEL GRAPPA Foglio 2

- particella n. **61 sub 1**, Cat. A/7, Cl. 3, vani 8, R.C. € 1280,81 Via Trieste 17, piano S1-T;
- particella n. **61 sub 2**, Cat. C/6, Cl. 4 cons. 14 mq, sup. catastale 19 mq, R.C. € 62,18 Via Trieste 17, piano T;

INTESTAZIONE CATASTALE:

- 1.
- 2.

N.B. si precisa che la ditta intestataria non è aggiornata all'attualità in quanto i beni pignorati sono stati oggetto di sentenza di inefficacia dell'atto di compravendita del 10-01-2019 Rep. 41.368 Notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore.

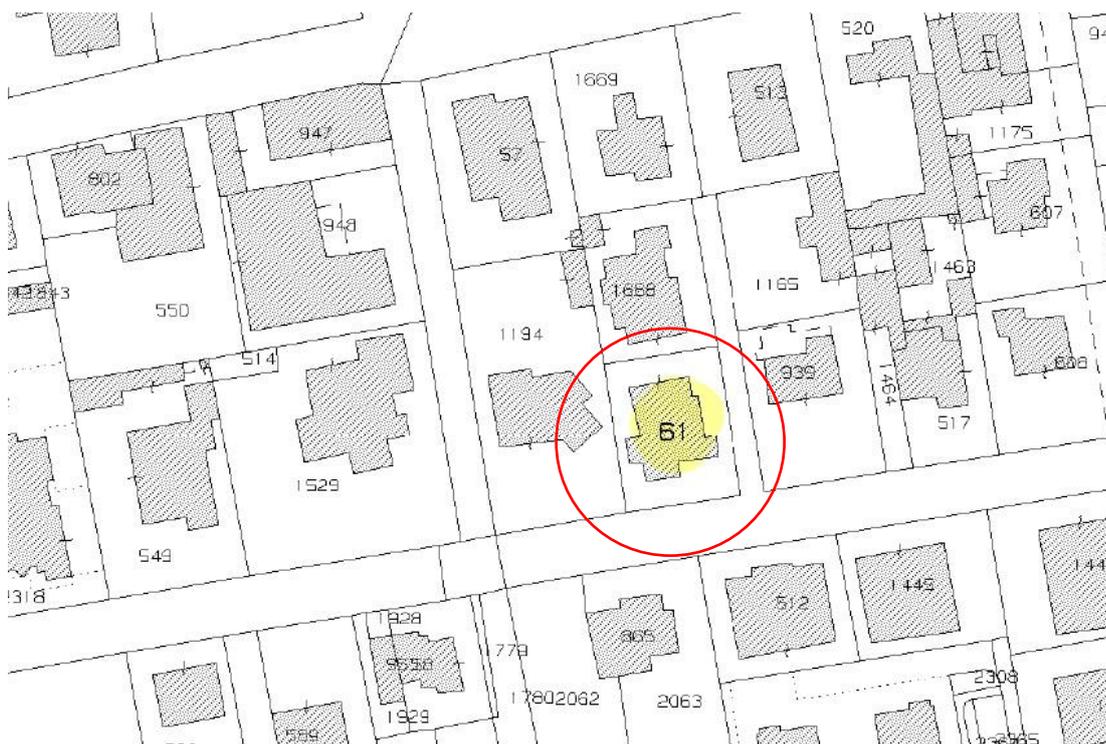
Variazioni storiche (nel ventennio):

Per il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato:

il sedime dell'edificio è costituito dalla particella n. **61 Ente Urbano** di sup. 550 mq devirante da

Impianto meccanografico del 31/01/1972 mapp. 61

Estratto mappa Wegis - Foglio 2 p. 61



Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 61 sub 1:

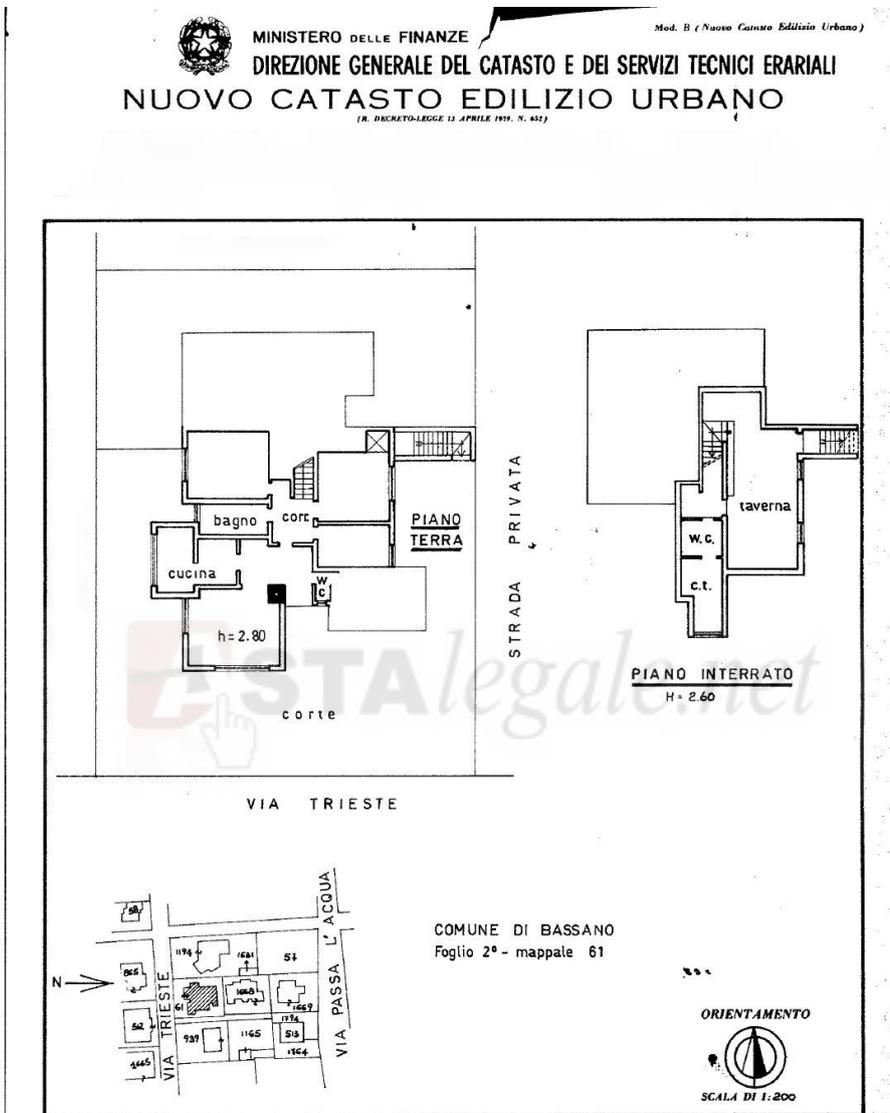
- SEZIONE URBANA A -Foglio 2 mappale 61 sub 1 – impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 30/12/1989 in atti dal 25/11/1999 VAR INTERNE, CLS, PF 98/99 (n. 11542/1989) - annotazioni: di stadio: rif. v*89 11542
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - annotazioni: di stadio: rif. v*89 11542
- VARIAZIONE del 23/09/2013 Pratica n. VI0202451 in atti dal 23/09/2013 "G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE" (n.103218.1/2013)
- VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 61 sub 2:

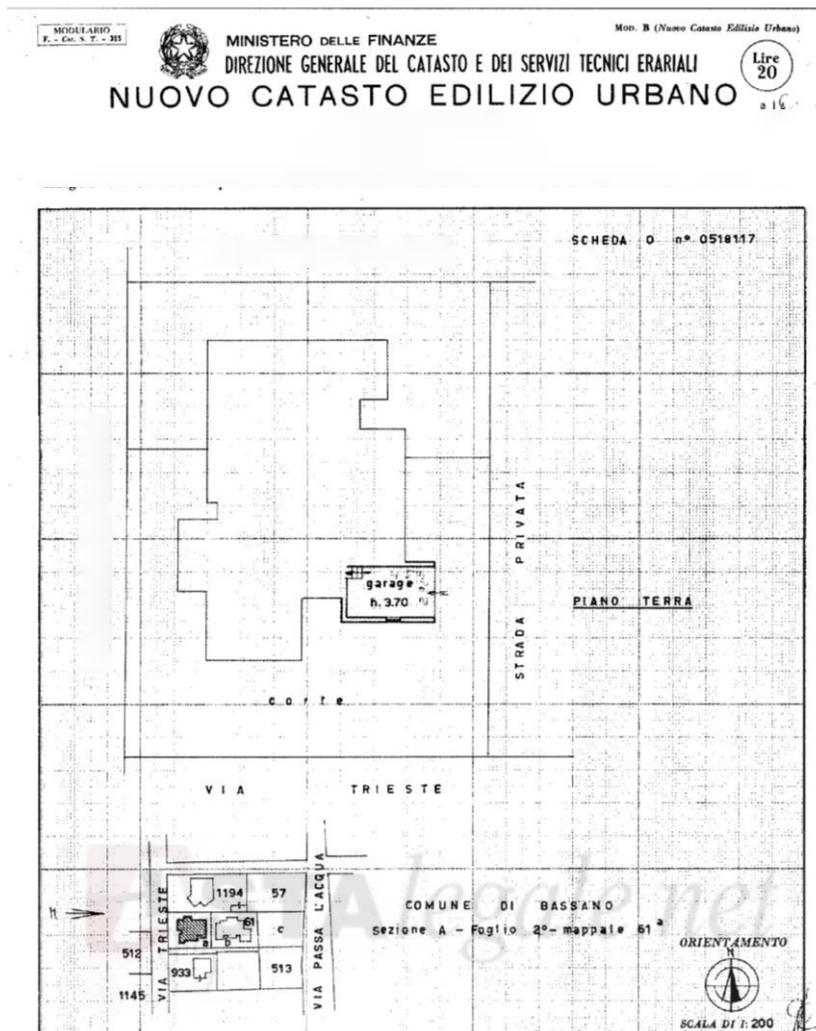
- SEZIONE URBANA A -Foglio 2 mappale 61 sub 2 – impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 07/05/2012 Pratica n. VI0091461 in atti dal 07/05/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16372.1/2012) – annotazioni: di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez a fgl 2 pla 61 sub 2 per allineamento mappe

- VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie. –
annotazioni: di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez a fgl 2 pla 61 sub
2 per allineamento mappe.

Estratto planimetria catastale sub 1 abitazione



Estratto planimetria catastale sub 2 garage



Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Non vi sono difformità dei dati di identificazione catastale risultanti dalle visure dei registri catastali con l'atto di pignoramento e con la nota di trascrizione.

Si ricorda che l'intestazione attuale è da aggiornare come da sentenza di inefficacia dell'atto di compravendita del 10/01/2019 Rep. n. 41.368 notaio Giuseppe Curreri, trascritta in data 28/05/2021 ai n. 5636 R.G. e 3992 R.P.

Giudizio di regolarità catastale

Sub. 1 - Abitazione

La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità dovute a spostamenti dei muri interni e perimetrali e alcune altezze rispetto all'originale planimetria depositata.

Sub. 2 – Autorimessa

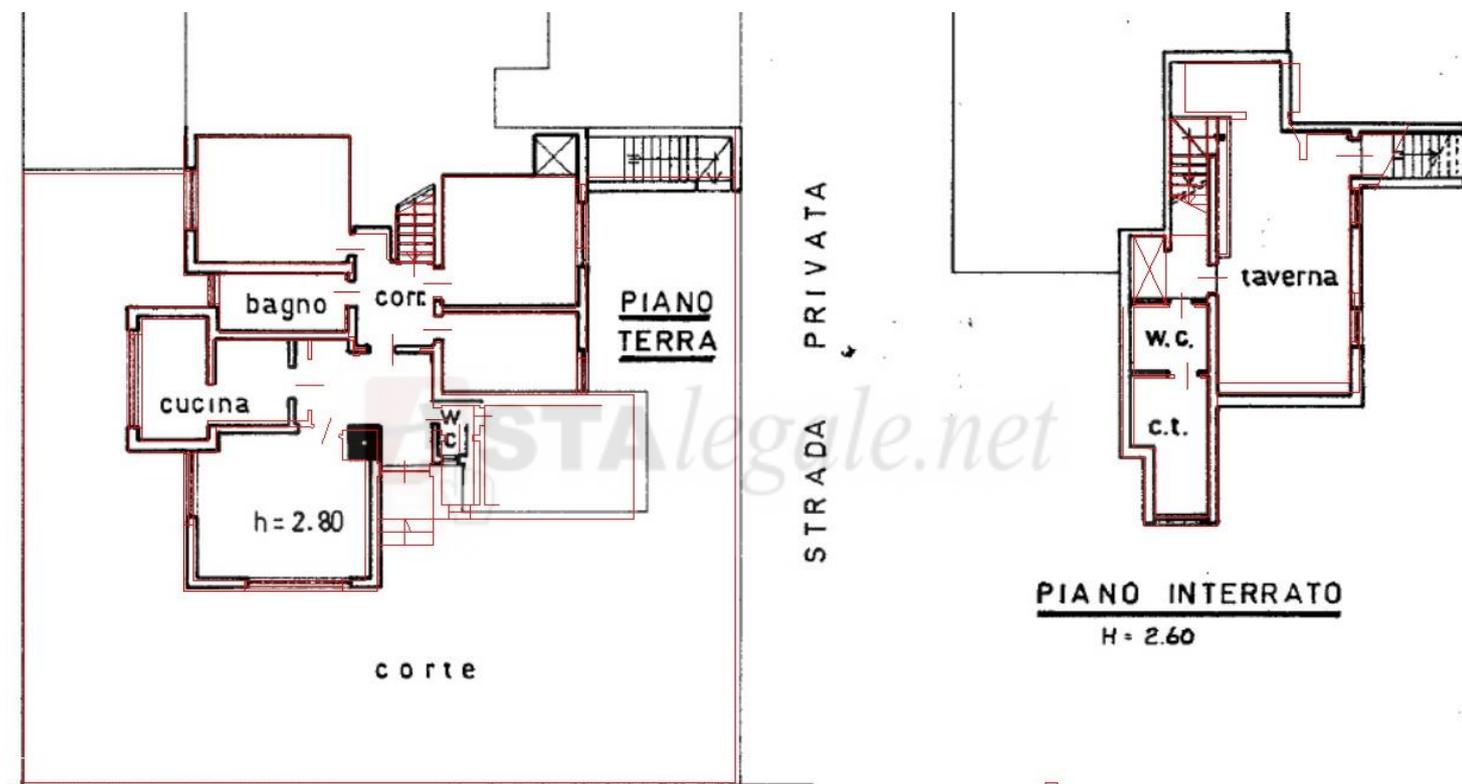
La planimetria catastale dell'autorimessa presenta delle difformità dovute a spostamenti dei muri interni: Le altezze interne indicate non corrispondono alle altezze rilevate.

La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite programma Docfa con la nuova presentazione delle schede catastali aggiornate.

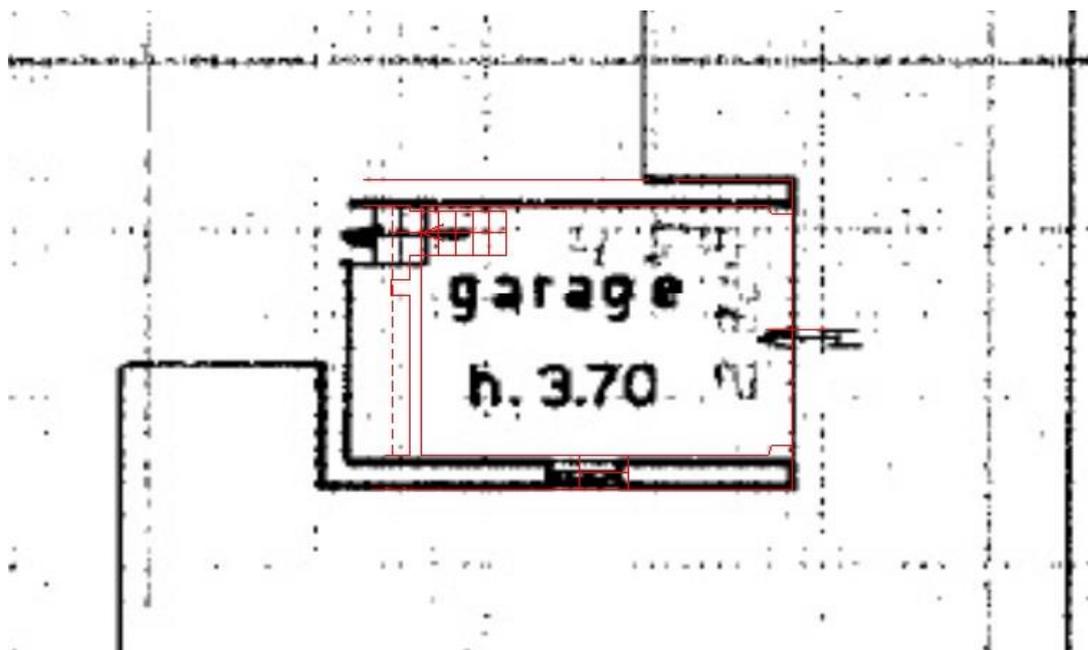
Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa € 1.500,00.

Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

Sinottica abitazione con planimetria catastale sub. 1



Sinottica autorimessa con planimetria catastale sub. 2



CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

Dal 10/01/2019 i beni sono in ditta all' esecutato:

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

Soggetto:

Titolo: Atto di compravendita del 10/01/2019 Rep. n. 41.368 Notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore trascritto a Bassano del Grappa il 10/01/2019 ai nn. 206/308.

Oggetto:

- per l'intera piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.F. del comune di Bassano del Grappa al Foglio n. 2
- particella n. **61 sub 1**, Cat. A/7, Cl. 3, vani 8, R.C. € 1280,81 Via Trieste 17, piano S1-T;
- particella n. **61 sub 2**, Cat. C/6, Cl. 4 cons. 14 mq, sup. catastale 19 mq, R.C. € 62,18 Via Trieste 17, piano T;

riservandosi

il diritto di abitazione.

N.B. si precisa che in tale atto di compravendita del 10-01-2019 Rep. 41.368 Notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore risultano le seguenti annotazioni:

- trascrizione di domanda giudiziale con annotazione nn. 236/1718 del 22/02/2021 relativa alla domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione di cui alla trascrizione n. 679/2021 del 02/02/2021;

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Esperto stimatore: Geom. Antonella Di Nuovo

Pagina | 18

- trascrizione di inefficacia totale con annotazione n. 1555/12218 del 29/11/2022, in forza di sentenza del tribunale di Vicenza in data 08/11/2022 Rep 1880/2022 che ha dichiarato inefficace, nei confronti dell'attore l'atto di compravendita del 10/01/2019;

- trascrizione di inefficacia totale con annotazione in data 09/10/2023 ai n. 9692/1230, in forza di sentenza che ha dichiarato l'inefficacia totale nei confronti del sig. l'atto di compravendita del 10/01/2019.

Si rileva che risultano trascritti i seguenti preliminari di compravendita:

- atto del 08/05/2012 Rep. n. 12.665/7478 Notaio Gambino Michele, trascritto in data 10/05/2012 ai n. 3707/2796 che ha ad oggetto le unità pignorate a favore
- atto del 07/01/2016 Rep. n. 35.075/11249 Notaio Giuseppe Curreri, trascritto in data 11/01/2016 ai n. 158/123 avente per oggetto i beni pignorati a favore di

Si precisa che nell'atto di compravendita del 10/01/2019 Notaio Giuseppe Curreri, in riferimento al preliminare del 07/01/2016 Rep. 35.075 in favore viene fatta dichiarazione di nomina con accettazione in favore a scioglimento della riserva di nomina contenuta nel suddetto preliminare di compravendita.

Passaggi intermedi nel ventennio:

dal 17/10/1974 al 10/01/2019

Soggetto:

Titolo: Atto di Compravendita del 17-10-1974 Rep. n. 5232 notaio Gian Paolo Boschetti trascritto a Bassano del Grappa il 11-11-1974 ai nn. 3769/4305.

Regime patrimoniale:

La ricerca presso l'ufficio dello Anagrafe del ha dato le seguenti risultanze:

CAP. 6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA LOTTO

Destinazione urbanistica:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Bassano del Grappa, si evidenzia che l'area è classificata al **Piano degli interventi** approvata come segue

Foglio n. 2 Mappale n.61:

è classificato "**Zona residenziale a intervento diretto (R n. 385)**", come riportato nell'Abaco del Piano degli Interventi. Vale quanto previsto negli artt. 2, 25, 27 e 29 delle

Norme Tecniche Operative. Inoltre, il mappale è classificato Z.T.O. di tipo "B" ai sensi del D.M. 1444/1968 come specificato dall'art. 25 – Zonizzazione funzionale delle N.T.O.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

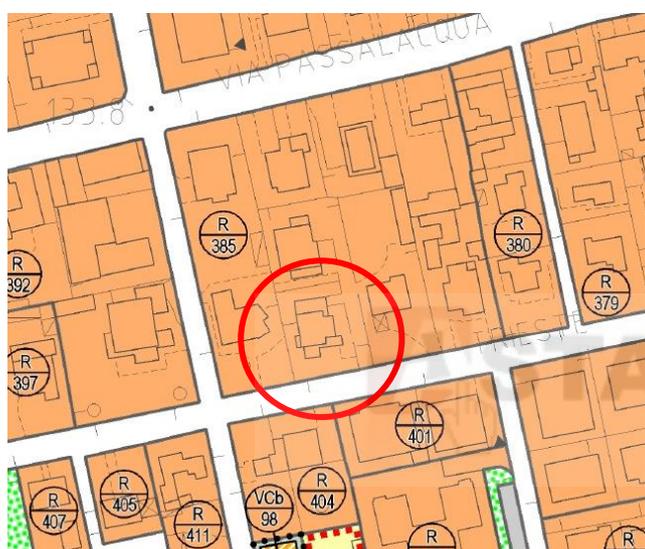
* Uf (IF) = indice di edificabilità fondiaria = 0,25 m²/m²

* Hmax = altezza massima = 9,00 m

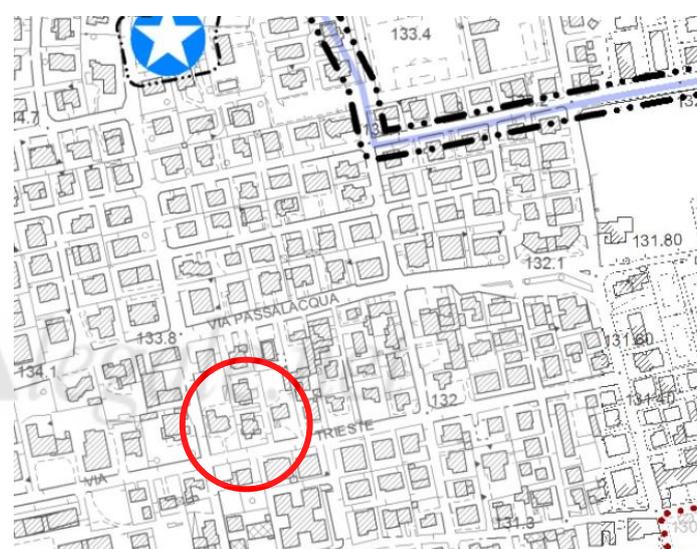
I distacchi dai fabbricati, dai confini di proprietà e di zona, dalle infrastrutture per la viabilità, dai corsi d'acqua, ecc., sono regolamentati agli artt. 15, 16, 17, 18, 19 e 20 delle Norme Tecniche Operative.

Per approfondimenti sulle norme relative la zona, si rimanda alla lettura del CDU allegato alla presente perizia e alle norme da esso richiamate.

Estratto P.I. Zonizzazione



Estratto Tavola dei vincoli



Titoli edilizi e abitabilità forniti dall'ufficio tecnico del comune di Bassano:

- Licenza edilizia protocollo n. 12651 del 10 novembre 1967
- Abitabilità di cui alla domanda n. 2863 del giorno 11 marzo 1969
- Permesso di costruire in sanatoria n. 2008/29221 del 30 maggio 2008
- Permesso di costruire n. 2008/29224 del 02 luglio 2008; per adeguamento alla legge 13/1989 ed al D:M: n. 236/1989 di un edificio residenziale
- Permesso di costruire n. 2010/06083 del 09 aprile 2010 per completamento dei lavori di cui al Permesso di Costruire n. 29224/2008

Irregolarità:

Il confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo è stato effettuato sia sul progetto di sanatoria approvato dal comune di Bassano del Grappa in data 02-07-2008, sia sul progetto originario approvato in data 10 novembre 1967, si riportano le seguenti osservazioni:

Confronto con progetto di sanatoria del 2008

- abitazione piano terra

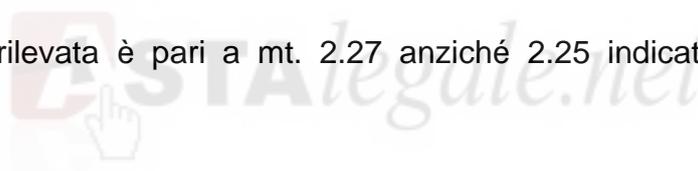
- leggera difformità di sagoma del piano terra;
- leggeri spostamenti dei fori esterni e non è stato posato il serramento di chiusura del portico di ingresso;
- non è stato possibile misurare il vano “armadio a muro” presente nella camera posta a nord-est, poiché chiuso;
- confrontando le altezze con quanto riportato nei progetti approvati, l'altezza interna rilevata in alcune stanze è di 2.77-78 anziché 2.80 come da progetto approvato;

- autorimessa piano terra:

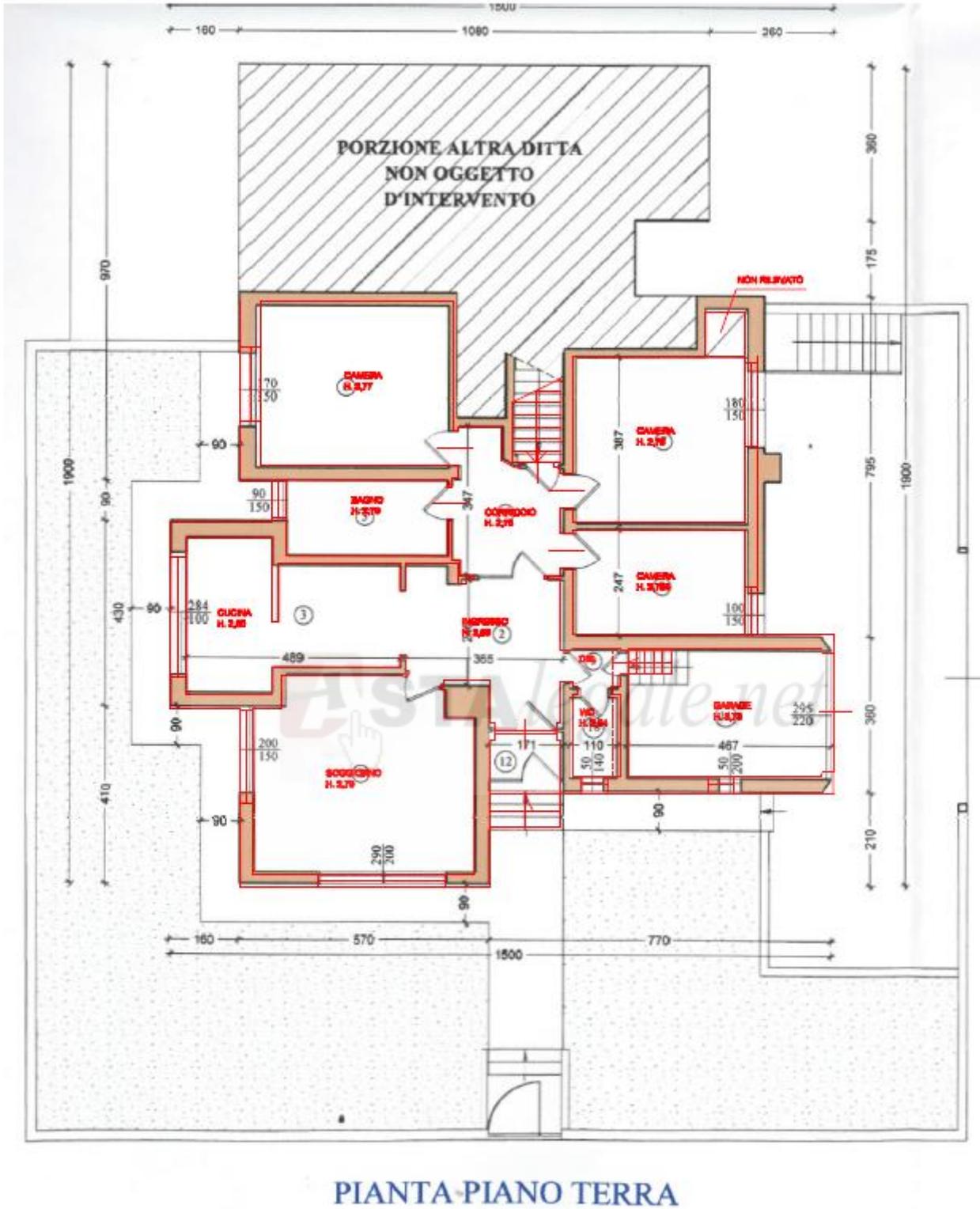
- leggera difformità di sagoma rispetto al progetto approvato in sanatoria;
- altezza interna rilevato m. 3.73;

- taverna e C.T. piano interrato:

- difformità di sagoma in particolare lato nord presenta una minore superficie di pavimento, mentre nel lato sud risulta una maggiore superficie; si fa presente che l'armadio a muro presente nel disimpegno prima del bagno, non è stato rilevato, poiché chiuso.
- l'altezza interna rilevata è pari a mt. 2.27 anziché 2.25 indicato nel progetto approvato.



Comparazione urbanistica – Tav. 2 Sanatoria - Piano Terra



Confronto con progetto originario del 1967

- abitazione piano terra

- difformità di sagoma del piano terra, in particolare aumento superficie del bagno e del portico di ingresso;
- leggeri spostamenti dei fori esterni e non è stato posato il serramento di chiusura del portico di ingresso;
- il vano “armadio a muro” presente nella camera posta a nord-est, che non è stato possibile misurare poiché chiuso, si presenta difforma dal progetto approvato;
- confrontando le altezze con quanto riportato nei progetti approvati, l'altezza interna rilevata in alcune stanze è di 2.77-78 anziché 2.80 come da progetto approvato;

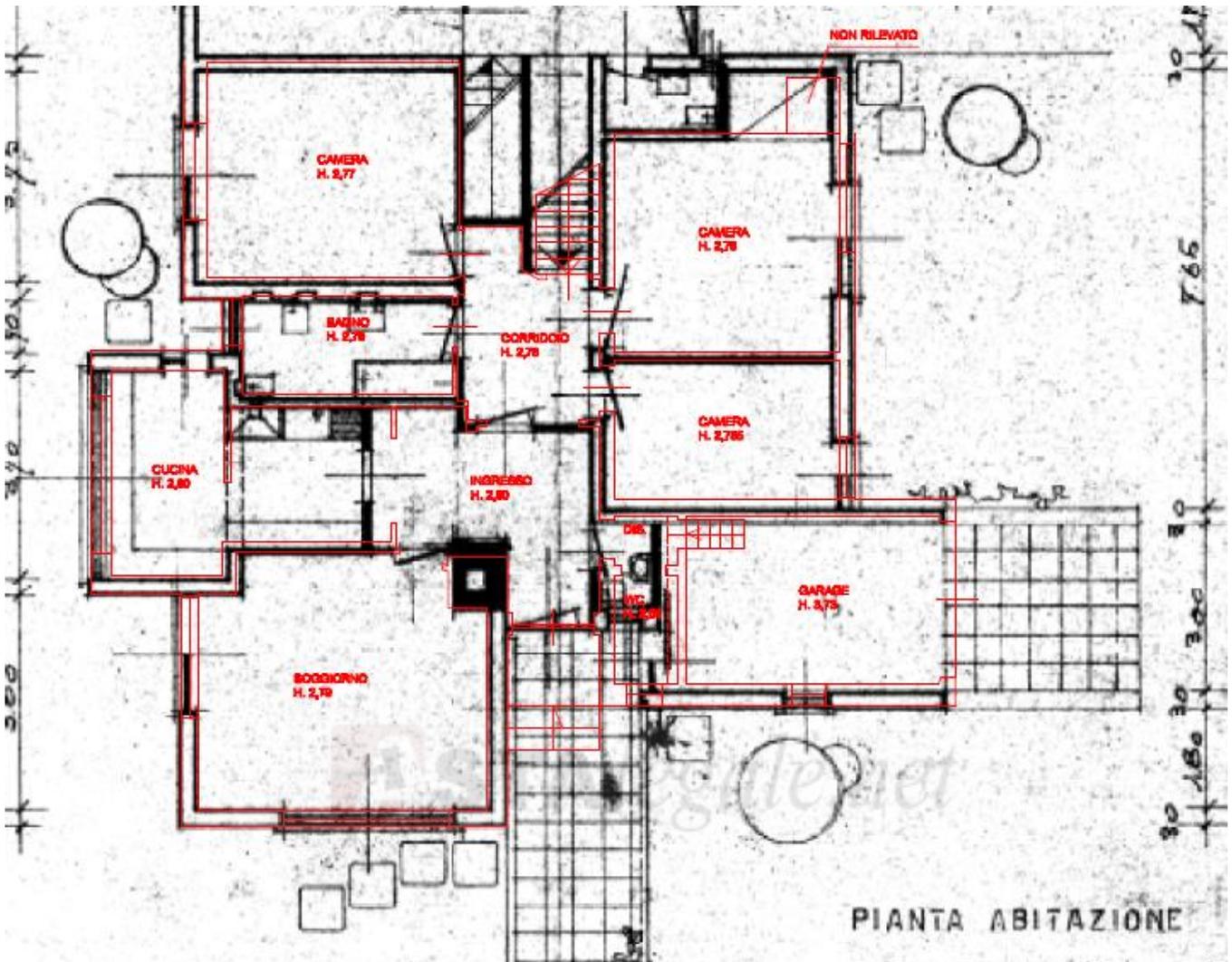
- autorimessa piano terra:

- leggera difformità di sagoma rispetto al progetto approvato in sanatoria;
- altezza interna rilevato m. 3.73;

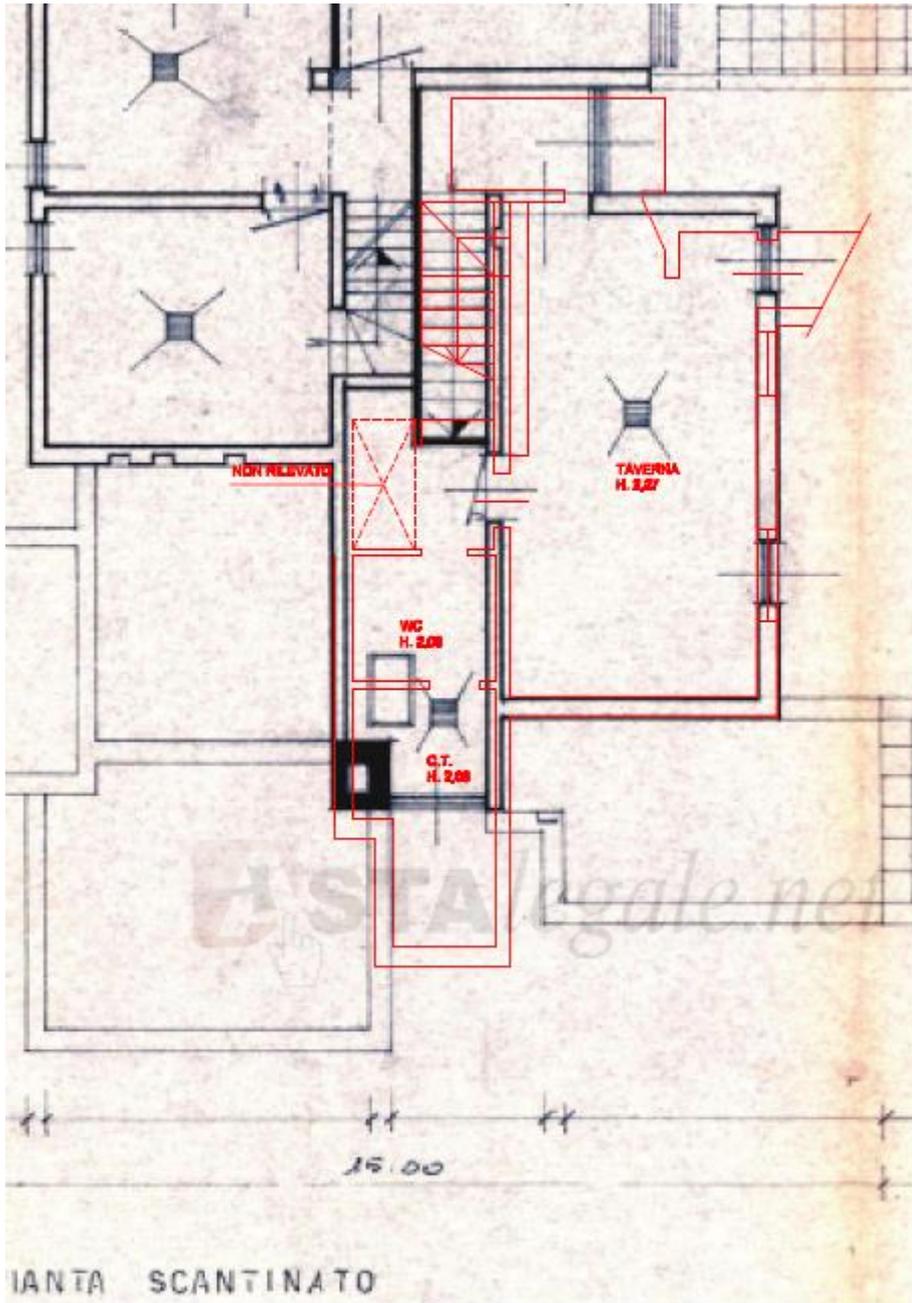
- taverna e C.T. piano interrato:

- difformità di sagoma in particolare il vano posto nel lato nord presenta una superficie difforme dal progetto approvato e nel lato sud, la C.T. risulta essere più grande rispetto all' autorizzato; si fa presente che l'armadio a muro presente nel disimpegno prima del bagno, non è stato rilevato, poiché chiuso.
- La destinazione d'uso dell'interrato risulta essere stata approvato quale scantinato e non taverna con cucina e bagno, rilevati nello stato attuale;
- l'altezza interna rilevata è pari a mt. 2.27 anziché 2.25 indicato nel progetto approvato.

Comparazione urbanistica – Tav. progetto '67 - Piano Terra



Comparazione urbanistica – Tav. progetto '67 - Piano Interrato



Regolarizzazione urbanistica:

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate va precisato quanto segue:

A seguito di colloquio avuto con l'UTC del comune di Bassano del Grappa in data 20/02/2024, il tecnico riferisce che la verifica urbanistica dell'immobile pignorato, deve essere fatta confrontando lo stato rilevato sia con il progetto originario approvato in data 10/11/1967 che con il P. di C. in sanatoria del 2008, poiché la sanatoria rilasciata in data 02/07/2008 riguardava la regolarizzazione di solo alcune parti del fabbricato. Inoltre, il tecnico riferisce che in caso di presentazione di progetto di sanatoria dovranno essere

verificati le distanze dai confini e l'esatto posizionamento del sedime del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, per poter determinare l'eventuale fiscalizzazione delle difformità.

Si fa presente che nella documentazione rilasciata dal comune e in particolare nella tavola di progetto autorizzato nel '67 non vi sono indicate le distanze dai confini.

Si precisa inoltre che dal confronto tra lo stato rilevato e le tavole dello stato autorizzato originario e della sanatoria, il fabbricato sembra rialzato rispetto a quanto riportato nei progetti. Tale verifica andrà effettuata puntualmente anche tramite controllo del volume complessivo edificato e non solo della parte pignorata. Per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità di sagoma, la verifica deve essere effettuata, per il progetto originario del 1967 tramite il controllo del maggior volume, mentre per le difformità riscontrate rispetto alla sanatoria, la verifica dovrà essere fatta tramite il calcolo della superficie utile al netto delle murature. E' necessario effettuare un rilievo dell'interno fabbricato, comprensivo anche delle parti esterne e delle distanze dai confini per poter determinare con precisione quanto superficie/volume in più è stato realizzato. Anche le altezze interne rilevate difformi dal quanto autorizzato rientrano nella tolleranza del 2%.

Tale problematica dovrà essere oggetto di confronto diretto tra l'UTC e il futuro proprietario, per approfondimenti del caso.

Nel Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato in data 30 maggio 2008 e nel successivo P. di C. del 09 aprile 2010, per completamento opere, tra le prescrizioni, veniva richiesta la presentazione del certificato di agibilità. Tale richiesta non è stata reperita nella documentazione fornita dal comune di Bassano del Grappa pertanto dovrà essere presentata.

Va precisato inoltre, che in caso di presentazione di progetto di sanatoria, l'UTC richiede obbligatoriamente il deposito del Certificato di idoneità statica.

Piano terra

Devono essere verificate le misure interne dell'armadio a muro posto nella camera a nord, confinante con la porzione di unità immobiliare non pignorata, poiché nel progetto autorizzato nel 1967 tale vano è rappresentato graficamente di maggiore superficie.

Piano Interrato

Rimane da verificare la parte di superficie in più posta a nord del fabbricato, già indicata nella sanatoria del 2008 come esistente ma non sanato.

Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

- 1) Rilievo e restituzione grafica di verifica del fabbricato degli esterni e delle distanze dai confini e del posizionamento del fabbricato per verifiche di eventuali difformità di distanze e di sedime del fabbricato stesso, si stima indicativamente € 2.000,00;
- 2) Permesso di Costruire in sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate e sanabili, intesa come compenso del tecnico, (escluso sanzioni, oneri e spese) si stima indicativamente in € 2.500,00;
- 3) Richiesta di Agibilità della sanatoria del 2008 comprensiva di deposito delle conformità degli impianti, si stima indicativamente in € 3.500,00;
- 4) Certificato di idoneità statica, si stima indicativamente in € 3.000,00;
- 5) Eventuale regolarizzazione di difformità non sanabili, ma solo fiscalizzabili, in particolare sull'eventuale sulla verifica delle distanze dei confini e del sedime del fabbricato, oltre che sull'eventuale aumento di volume se confermato l'innalzamento del fabbricato rispetto a quanto approvato, si procederà considerando tale costo

ricompreso nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che considerato il rischio, viene proposto nella misura del 30%.

Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche.

Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE

Debitore: proprietario dell'immobile pignorato

Locazione e Opponibilità (art. 2923 c.c.):

Al momento del sopralluogo effettuato in data 21/11/2023 l'immobile era occupato dal padre dell'esecutata; era presente un ospite che si è qualificato amico. Si precisa che la signora risulta residente presso l'abitazione pignorata, come da allegato certificato di residenza.

Assegnazione al coniuge: no

Affitto: no.

Sine titolo: no.

CAP. 8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione: si – diritto di abitazione del sig. in forza dell'atto di compravendita del 10-01-2019 Rep. 41.368, atto revocato per inefficacia totale, atto giudiziario- sentenza del 17/07/2023 Rep. n. 1366.

Convenzioni edilizie: no

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no.

Servitù: si – risultano servitù, non trascritte, di impianti e sottoservizi, afferenti all'unità affiancata di proprietà terzi, non oggetto di esecuzione, di cui non è stato possibile individuarne né il percorso, né la consistenza.

Altri vincoli o oneri: risulta trascritta in data 12/04/2000 ai n. 3359R.G. e 2472 R.P. sentenza n. 30/2000 del 08/10/1999 costitutiva di diritti reali a favore

Si precisa che la signora _____ aveva contratto matrimonio in data _____ con _____

Oneri condominiali: trattasi di abitazione singola in contesto bifamiliare.

CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria iscritta a Vicenza il 29-07-2008 ai nn. 1615 R.G. e 7494 R.P. a favore di:

-

contro:

-

derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Importo capitale € 150.000,00 - Ipoteca € 225.000,00.

Debitore non datore di ipoteca:

Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n. 1164 R.P. del 11/10/2010 a favore di:

-

contro:

-

Derivante da proroga apertura di credito

3. Ipoteca volontaria iscritta a Vicenza il 29-07-2008 ai nn. 1616 R.G. e 7495 R.P. a favore di:

-

contro:

-

derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Importo capitale € 150.000,00 - Ipoteca € 225.000,00.

Debitore non datore di ipoteca:

Documenti successivi correlati:

4. Annotazione n. 1165 R.P. del 11/10/2010 a favore di:

-

contro:

-

Derivante da proroga apertura di credito

5. Ipoteca giudiziaria iscritta a Bassano del Grappa il 10-10-2018 ai nn. 10215R.G. e 1487 R.P. a favore di:

-

contro:

-

derivante da decreto ingiuntivo

Importo capitale € 12.975,72 - Ipoteca € 20.000,00.

Trascrizioni:

1. Trascrizione del 12/04/2000 ai nn. 3359 R.G. e 2472 R.P. a favore di:

contro:

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA COSTITUTIVA DI DIRITTI REALI

2. Trascrizione del 03/08/2022 ai nn. 8256 R.G. e 5952 R.P.
a favore di:

contro:

Verbale di pignoramento immobiliare del 18/06/2022 Rep. n. 2718

3. Trascrizione del 19/06/2023 ai nn. 6169 R.G. e 4496 R.P.
a favore di:

contro:

Verbale di pignoramento immobiliare del 19/05/2023 Rep. n. 2704

CAP. 10 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE LOTTO

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 MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

*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 intrinseche ed estrinseche.

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 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.

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

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

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

- a) di misurazione: **Superficie Esterna Lorda (SEL)**
- b) Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa;

Si precisa che le superfici condominiali comuni sono già considerate nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare e non sono pertanto aggiunte alla superficie della stessa.

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a BASSANO DEL GRAPPA in zona OMI C1 Semicentrale AREA DI ESPANSIONE CIRCOSTANTE FASCIA CENTRALE a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati fra il centro e la periferia del comune. Il mercato è quello del nuovo o dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati n. 6 comparabili oggetto di compravendita relativi agli ultimi sei mesi e tutti corrispondenti alla medesima categoria catastale A/7. Il Subject e tutti i Comparabili sono ubicati nel foglio 2 del Subject e tutti nel raggio di 500 m. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei tre comparabili C - D - E, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli Standard Internazionale di Valutazione IVS - EVS.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: BASSANO DEL GRAPPA

Fascia/zona: Semicentrale/AREA DI ESPANSIONE CIRCONSTANTE FASCIA CENTRALE

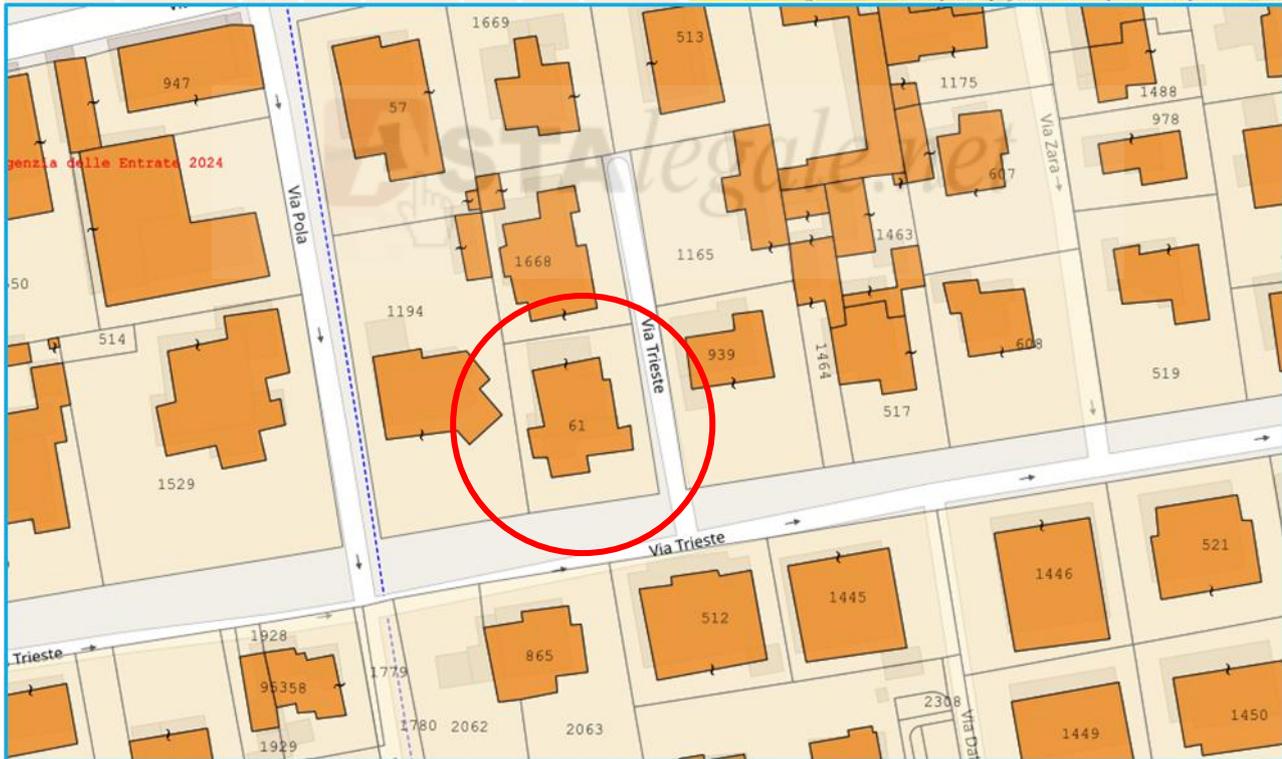
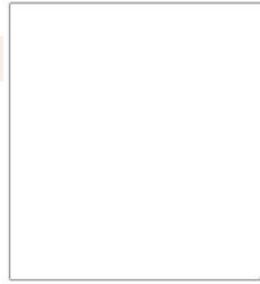
Codice zona: C1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	680	840	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2200	L	6,7	8,8	L
Abitazioni civili	Normale	1150	1350	L	5,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1200	L			
Box	Normale	630	890	L			
Ville e Villini	Ottimo	1800	2250	L			



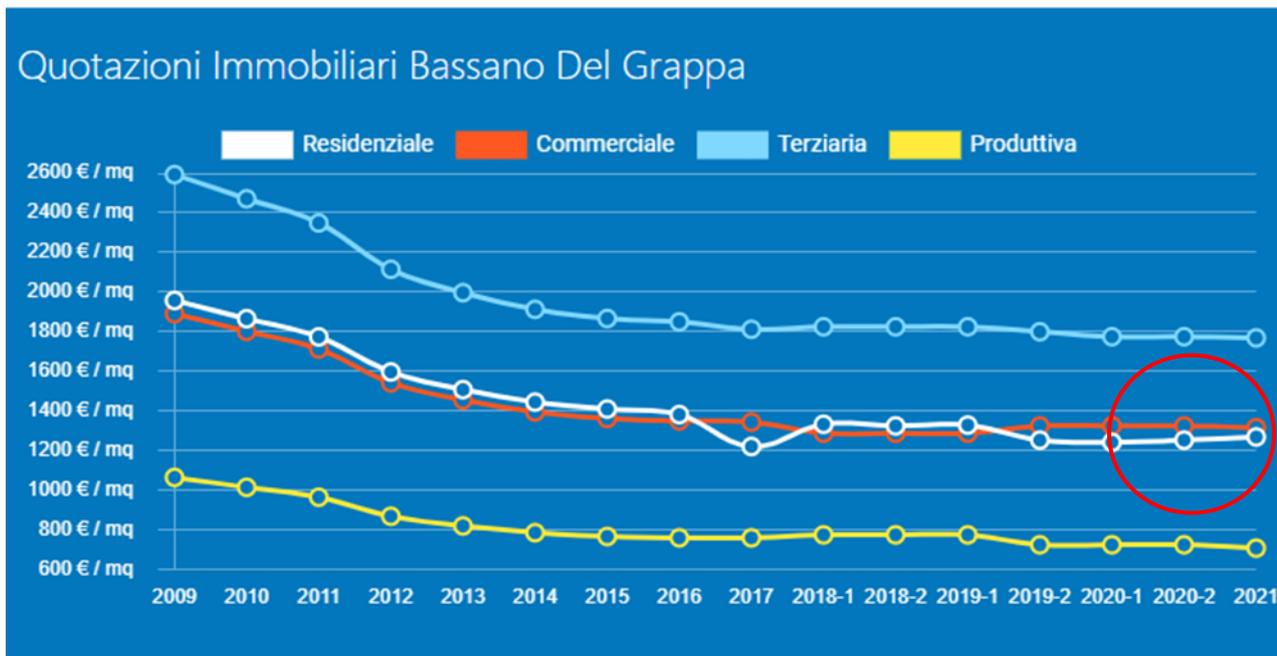
Andamento del Mercato immobiliare:

Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del Comune di Bassano Del Grappa, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni una piccola ripresa dei prezzi. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)



Storico Quotazioni Immobiliari di Via Trieste,17 - Bassano Del Grappa

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	BASSANO DEL GRAPPA		Ubicazione	via Trieste	n°17	
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - T	Edificio costruito a.e. 1967 Agibilità in data 21.03.1969		
Tipologia	Trattasi di porzione di casa bifamiliare, sviluppata su un piano fuori terra e un interrato; composta da piano terra: ampio ingresso, soggiorno, cucina e piccolo bagno finestrato; nuovo disimpegno che porta nella zona notte, composta da: tre camere da letto, un bagno grande finestrato; dalla zona notte si accede al piano interrato adibito a taverna con accessori quale C.T. e piccolo bagno cieco. Dall'ingresso si accede all'autorimessa esclusiva. L'abitazione gode di scoperto esclusivo. L'accesso pedonale avviene dalla strada comunale di Via Trieste al civico n. 17, mentre l'accesso carraio avviene dalla strada laterale privata al civico n. 19.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	BASSANO DEL GRAPPA	2	61	Sub 1 cat. A/7	Sub 2 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	129,02	100%	129,02	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	2,03	30%	0,61	Quantitativa
	Taverna/lavanderia	TAV	44,51	80%	35,61	Quantitativa
	C.T. - Ripostiglio	RIP	17,21	50%	8,61	Quantitativa
	Cantina interrata	CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	15,52	50%	7,76	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	129,02	10%	12,90	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	291,98	2%	5,84	Quantitativa
Att. di Prest. Energ.	APE				Qualitativa	
Affacci	AFF			4	Qualitativa	
Superficie commerciale					200,34	Mq.
Attuali Intestati						
Data formazione prezzo	24/02/2024					
n: bagni dotazione	3					

TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	BASSANO DEL GRAPPA					n°17
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
	viale Venezia n°74	via Torino n°12	via Egidio di Velo n°48	via dei Tesini n°24	via Velo n°46	via Trieste n°17	
Prezzo totale (euro)	€ 500.000,00	€ 635.000,00	€ 120.000,00	€ 225.000,00	€ 175.000,00		
Data (mesi)	29/01/2024	15/01/2024	19/07/2023	28/07/2023	02/08/2023	24/02/2024	
Superficie principale (m ²) SEL	233,22	264,37	132,34	213,20	135,76	129,02	
Balconi Portico (m ²)	32,24	61,08	8,21	0,00	8,55	2,03	
Taverna/Lavanderia (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44,51	
Ripostiglio (m ²)	16,17	224,15	0,00	53,97	0,00	17,21	
Cantina interrata (m ²)	36,69	0,00	0,00	0,00	31,40	0,00	
Autorimessa (m ²)	33,38	59,15	23,94	42,70	23,92	15,52	
Soffitta (m ²)	69,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 10%	233,22	264,37	116,32	213,20	135,76	129,02	
giardino (m ²) 2%	506,78	542,63	0,00	0,00	48,35	291,98	
Bagni	3	3	1	2	1	3	
Livello di piano (n)	S1 - T - 1 - 2	T - 1	T - 1	S1 - T	S1 - T	S1 - T	
Stato di manutenzione (n)*	6	5	2	2	3	4	
Att. di Prest. Energ. APE**	G	G	D	E	D	0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	4	4	4	4	4	4	
Superficie commerciale	350,55	461,63	158,41	282,86	177,39	200,34	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E						
Prezzo totale (euro)	€ 500.000,00	€ 635.000,00	€ 120.000,00	€ 225.000,00	€ 175.000,00						-
Data (mesi)	0,87	€ 216,67	1,33	€ 423,33	7,33	€ 440,00	7,03	€ 791,25	6,87	€ 600,83	
Superficie principale (m ²)	233,22	-€ 78.936,90	264,37	-€ 102.534,64	132,34	-€ 2.515,07	213,20	-€ 63.770,71	135,76	-€ 5.105,90	129,02
Balconi/portico (m ²)	32,24	-€ 6.865,69	61,08	-€ 13.420,03	8,21	-€ 1.404,50	0,00	€ 461,35	8,55	-€ 1.481,77	2,03
Taverna/lavanderia (m ²)	0,00	€ 26.974,91	0,00	€ 26.974,91	0,00	€ 26.974,91	0,00	€ 26.974,91	0,00	€ 26.974,91	44,51
Ripostiglio (m ²)	16,17	€ 393,93	224,15	-€ 78.383,89	0,00	€ 6.518,73	53,97	-€ 13.923,80	0,00	€ 6.518,73	17,21
Cantina interrata (m ²)	36,69	-€ 11.117,83	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	31,40	-€ 9.514,85	0,00
Autorimessa (m ²)	33,38	-€ 6.764,94	59,15	-€ 16.525,99	23,94	-€ 3.189,29	42,70	-€ 10.295,13	23,92	-€ 3.181,72	15,52
Soffitta (m ²)	69,50	-€ 26.324,93	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	233,22	-€ 7.893,69	264,37	-€ 10.253,46	116,32	€ 962,09	213,20	-€ 6.377,07	135,76	-€ 510,59	129,02
Giardino (m ²) 2%	506,78	-€ 3.254,44	542,63	-€ 3.797,61	0,00	€ 4.423,80	0,0	€ 4.423,80	48,35	€ 3.691,25	291,98
Bagni *	3	€ 0,00	3	€ 0,00	1	€ 3.428,57	2	€ 1.714,29	1	€ 3.428,57	3
Stato di manutenzione (n)	6	-€ 80.000,00	5	-€ 40.000,00	2	€ 80.000,00	2	€ 80.000,00	3	€ 40.000,00	4
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1	€ 1.200,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	G		G		D		E		D		0
N. AFFACCI	4		4		4		4		4		4
		€ 306.427,08		€ 397.482,61		€ 236.839,24		€ 244.998,87		€ 236.419,46	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	68,1%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 10 %

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili C - D - E	€ 239.419,19	DIVERGENZA	3,6%
Valore unitario €/m ²	€ 1.195,04	VERO	< 5%

* si è considerato una durata 35 e vetustà anni 30
 ** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

Da quanto sopra si evince che il più probabile valore ordinario in libero mercato dell'immobile è pari ad € 239.419,19

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

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei 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;
- 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 tra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti.
- variazioni e/o difformità urbanistiche rilevate ed eventuali non rilevate.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 30%**, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche eventuale costi, oneri e sanzioni non stimati per gli interventi edilizi indicati nel cap. 6 Regolarità edilizia e urbanistica.

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è pari ad € 239.419,19 come da dettaglio seguente:

Valore dell'immobile	€ 239.419,19
Ribasso applicato per vendita forzata - 30%	- € 71.825,76
Valore del bene in vendita forzata	€ 167.593,43
A detrarre le spese per regolarizzazione edilizia e catastale	- € 12.500,00
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€ 155.093,43
Arrotondato a	€ 155.000,00

Giudizio di vendibilità

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, con finiture civili nella norma che necessitano di manutenzione, oltre agli interventi di verifica e certificazione degli impianti da eseguire. Considerato però che l'attuale andamento dei prezzi è in leggera ripresa, si prevedono tempi di realizzo brevi. Verificato il numero congruo di recenti compravendite, si esprime un giudizio di commerciabilità buono.

Forme di pubblicità:

Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA" - Annunci immobiliari sulla stampa locale, internet sul Portale delle vendite Pubbliche.

CAP. 11 LOTTO UNICO

Opportunità di divisione in lotti:

Abitazione con autorimessa e cortile esclusivo sita al piano terra e piano interrato, in contesto bifamiliare

Composizione e valore:

LOTTO UNICO: L'intero lotto abitativo sviluppa una superficie commerciale complessiva di 200,34 mq. I beni sono identificati nel comune di Bassano del Grappa al Catasto Fabbricati Foglio 2 particella 61 sub. 1 cat. A/7 e sub. 2 cat. C/6; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione per un costo stimato di € 1.500,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità ai progetti approvati e le difformità edilizie sono parzialmente sanabili per un costo stimato in € 11.000,00, le eventuali sanzioni dovute alla fiscalizzazione di opere non sanabili sono ricomprese nell'abbattimento proposto del 30%.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

- € **155.000,00** (centocinquantacinquemila/00euro).

CAP. 12 COMODA DIVISIBILITA'

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Vicenza, 24 febbraio 2024

L'esperto stimatore

Geom. Antonella Di Nuovo



Antonella Di Nuovo

