



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SEDE LEGALE: VICENZA
SEDE OPERATIVA: VICENZA

N. GEN. REP. 0318/2021

GIUDICE DELEGATO DR: LUCA PRENDINI

PERIZIA DI STIMA



LOTTO N. 03 – AGG. LUGLIO 2022

UFFICIO

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA (VI)

TECNICO INCARICATO: ARCH. MARCO DELLAI

ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI VICENZA AL N. 615

ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968

C.F.: DLLMRC57R25L840S - P.IVA: 03517560243

STUDIO IN VICENZA VIA ORAZIO MARINALI N. 27

TEL.: 0444500561 - CELL.: 3387156566 - FAX: 0444500561

MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI

SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ESECUZIONE IMM. N. 0318/2021 R.G., GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI

DIRITTO (CFR PAG. 04): PIENA PROPRIETA'

BENE (CFR PAG. 04): UFFICIO

UBICAZIONE (CFR PAG. 04): BASSANO DEL GRAPPA, VIA COGO

STATO (CFR PAG.05): BUONO

DATI CATASTALI ATTUALI (CFR PAG. 06):
CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

- **FOGLIO 8; MAPP. N.14 SUB. 272; CAT. A/10; CLAS. 1; CONSISTENZA VANI 2,5; PIANO 2°; RENDITA 632,66; VIA COGO; PROPRIETA' 1/1**
TALI BENI HANNO DIRITTO SULLE PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO DI CUI AI B.C.N.C. RIPORTATI NELL'ALL. N. 03

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (CFR PAG. 09): NO

SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA (CFR PAG.6): IMMOBILE DIFFORMITA' DIVISORI INTERNI (**VEDI ALL.10**)

VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA (CFR PAG. 7): € 52.000,00

VALORE MUTUO (CFR PAG.):

VENDIBILITÀ (CFR PAG.7): BUONA

PUBBLICITÀ (CFR PAG.7): PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, NEI SITI INTERNET

OCCUPAZIONE (CFR PAG. 8): OCCUPATO.

TITOLO DI OCCUPAZIONE: CONTRATTO DI LOCAZIONE (**VEDI ALL.09**)

ONERI (CFR PAG.):

APE (CFR PAG.06): SI

PROBLEMI (CFR PAG.): DIFFORMITA' INTERNE

ALLEGATI:

- 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- 2. MAPPA CATASTALE**
- 3. ELABORATO PLANIMETRICO**
- 4. VISURE CATASTALI**
- 5. SCHEDE CATASTALI**
- 6. ESTRATTO P.I.**
- 7. PROVENIENZA**
- 8. COMPARABILI**
- 9. AFFITTO**
- 10. PLANIMETRIA DIFFORMITA'**
- 11. APE**

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI

QUESITO

- Identificare i diritti reali e gli immobili, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vd. vademecum – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni
- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa) purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- Descrivere gli immobili medesimi (vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- Determinare il valore del compendio (vademecum – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
- Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum – quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum – quesito 5);
- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vademecum – quesito 8-10), gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);

FORNISCA

- altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vademecum – quesito 11):
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
 - eventuali cause in corso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO: 23.11.2021-13.12.2021-02.02.2022
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE: 05.03.2022;
-DATA UFFICI COMUNALI: 27.10.2021.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

DIRITTO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un UFFICIO.

BENE E UBICAZIONE:

Il bene è situato in Comune di Bassano del Grappa, Via Cogo n. 30 a circa 2 km dal centro storico del comune, in zona a carattere mista residenziale, direzionale, commerciale, dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Esso fa parte di un grande condominio, suddiviso in tre blocchi, a destinazione residenziale, direzionale, commerciale, di cinque piani fuori terra più tre piani interrati.

INDIVIDUAZIONE ZONA COMUNE



VISTA SUD-EST



VISTA OVEST



DESCRIZIONE:

L'ufficio è posto al piano secondo, ha una superficie commerciale di circa m^2 56,00 e un'altezza interna di ml 2,70. Esso si articola in: corridoio di ingresso, due locali uffici, un bagno con antibagno e una grande

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI

terrazza di circa m² 39. Tale unità immobiliare è attualmente affittata a due diverse attività professionali mediante due contratti di locazione, stipulati ambedue in data precedente al pignoramento.

Le finiture sono costituite da pavimenti in piastrelle di gress, ceramica nel bagno, serramenti esterni in legno con vetrocamera, scuretti in legno, porte interne in legno tamburato, porta di ingresso blindata. Gli impianti sono costituiti da: impianto di riscaldamento e raffrescamento con SPLIT, scaldabagno elettrico per acqua calda, impianto elettrico, videocitofono.

L'immobile è stato realizzato nei primi anni '90, con struttura portante in cemento armato, solai in cemento con lastre predalles per i piani interrati e latero-cemento per i piani fuori terra, muratura in laterizio e mattoni faccia vista.

Si sottolinea che sono state riscontrate delle difformità interne costituite dalla realizzazione di divisori interni.

VISTA UFFICIO 1



VISTA UFFICIO 2



NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'unità è in stato di conservazione buono.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

VEDI ALLEGATO N. 11

STORIA CATASTALE

DATI CATASTALI ATTUALI:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

- FOGLIO 8; MAPP. N.14 SUB. 272; CAT. A/10; CLAS. 1; CONSISTENZA 2,5 VANI; PIANO 2°; RENDITA 632,66; VIA COGO;

PROPRIETA' 1/1-

TALI BENI HANNO DIRITTO SULLE PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO DI CUI AI B.C.N.C. RIPORTATI NELL'ALL. N. 03

VARIAZIONI STORICHE:

MAPPALE 14 ENTE URBANO DI AREE 69.13

- All'impianto meccanografico del 31.01.1972 il bene era individuato al Mapp. 14 Semin. Arbor. d ha 1.47.82;
- Frazionamento n. 13778 in atti dal 06.03.1986 il Mapp. 14 diventa Semin Arbor di ha 1.44.63;
- Frazionamento n. 1483 in atti dal 06.03.1986 il Mapp. 14 diventa Semin. Arbor. di aree 66.73;
- Variazione d'ufficio del 31.12.1990 prot. N. 25143 in atti dal 27.01.2003 n. 42.1/1990 il Mapp. 14 diventa Semin Arbor. di aree 69.13;
- Variazione d'ufficio del 31.12.1990 prot. N. 25372 in atti dal 28.01.2003 n. 42.1/1990 il Mapp. 14 diventa Ente Urbano. di aree 69.13.

MAPPALE 14 SUB. 272 CAT. A/10

- COSTITUZIONE in atti dal 17/03/1993;
- VARIAZIONE del 27/02/1992 in atti dal 26/07/1997 PROG. FIN.96-ART.15 CONT.ST.DA VER. (n. 3609.4/1992);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

GIUDIZIO DI REGOLARITÀ / DOCFA:

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI

La scheda catastale dell'unità immobiliare non è conforme in quanto sono stati realizzati dei divisori interni che nella planimetria non sono presenti.

CONFINI:

IL MAPPALE 14 CONFINA:

A NORD: MAPP. 192

A EST: MAPP. 1191; 1040; 1038, 980

A SUD: 1376

A OVEST: VIA COGO

REGOLARITA' URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI (VEDI ALL. 00-01 ALLEGATI COMUNI)

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 5005/83 DEL 03.09.1984 COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 13296/90 DEL 12.03.1991 PROSEGUIMENTO LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 7412/92 DEL 19.11.1992 VARIANTE LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 16777/92 DEL 18.01.1993 VARIANTE LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 9079/93 DEL 03.06.1993 VARIANTE LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOM
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 6066/94 DEL 27.04.1994 VARIANTE LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 8136/94 DEL 27.04.1994 VARIANTE LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 19495/94 DEL 21.11.1994 VARIANTE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME D
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 24216/94 DEL 06.02.1995 VARIANTE LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 3571/1995 DEL 27.02.1995 COMPLETAMENTO LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 3088/1997 DEL 05.11.1997 COMPLETAMENTO LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 1142/2001 DEL 05.07.2002 COMPLETAMENTO LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 2004/03767 DEL 27.04.2004 VARIANTE C.E. N. 1142/2001 LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:

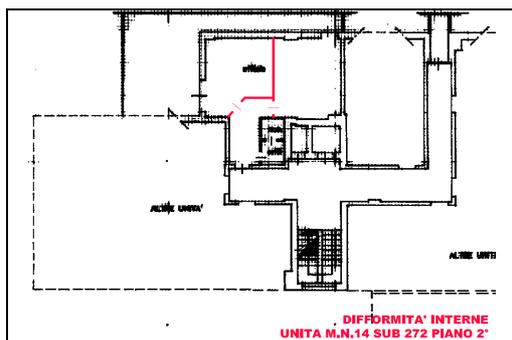
-**ABITABILITÀ:** RILASCIATA IN DATA 10.03.1995 PROT. 1057/95 MAPP. 14 SUB. 15, 16,17;

-**ABITABILITÀ:** RILASCIATA IN DATA 05.05.1994 PROT. 2853/94 MAPP. 14 DAL SUB. 264 AL SUB.291 COMPRESI, SUB. 51, 52, 53, DAL SUB. 18 AL SUB. 50, DAL SUB. 54 AL SUB. 110 COMPRESI, DAL SUB. 111 AL SUB. 204 COMPRESI;

-**ABITABILITÀ:** RILASCIATA IN DATA 10.06,1993 PROT. 5322/93 MAPP. 14 DAL SUB. 229 AL SUB. 263 COMPRESI.

ABUSI:

Da quanto verificato l'unità immobiliare oggetto di stima non è conforme, in quanto sono stati realizzati dei divisori interni non autorizzati (**VEDI ALL.10**)



Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI

SANABILITÀ E COSTI:

Per la difformità interne si dovrà presentare un progetto in sanatoria in comune di Bassano e un nuovo accatastamento all'Agenzia del Territorio.

La spesa complessiva si quantifica indicativamente in € 3.000,00 comprensiva di sanzioni, diritti, pratiche catastali, spese professionali.

VALORE E VENDIBILITA'

METODO DI VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile si è basata su criteri del confronto di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-borsa, con il metodo denominato M.C.A. (Market Comparison Approach) delle stime pluriparametriche secondo le seguenti fasi:

- ricerca di comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- compilazione della tabella dati;
- stima dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione
- sintesi valutativa.

Al valore totale così determinato è stato applicato:

- riduzione di € 3.000,00 per le difformità edilizie e catastali relative alle spese per le pratiche edilizie, catastali, oneri comunali, spese professionali, ecc;
- riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

In particolare sono stati analizzati i seguenti comparabili (**VEDI ALL.08**)

COMPARABILE 01

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 12.04.2021, N. REP. 51781 NOTAIO GIUSEPPE FIETTA, PREZZO DI VENDITA € 155.000,00

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA (VI) - CATASTO FABBRICATI; FOGLIO 2

MAPP. 625 SUB. 51 VIA LARGO PAROLINI, P. 2°, CATEG. A/10, CL. 2, CONSISTENZA VANI 8, RENDITA € 2375,70;

MAPP. 625 SUB. 313 VIA LARGO PAROLINI, P. S2, CATEG. C/6, CL. 3, CONSISTENZA MQ 19, RENDITA € 71,63;

COMPARABILE 02

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 12.04.2021, N. REP. 51781 NOTAIO GIUSEPPE FIETTA, PREZZO DI VENDITA € 90.000,00

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA (VI) - CATASTO FABBRICATI; FOGLIO 2

MAPP. 625 SUB. 52 VIA LARGO PAROLINI, P. 2°, CATEG. A/10, CL. 2, CONSISTENZA VANI 3,5, RENDITA € 1039,37;

MAPP. 625 SUB. 95 VIA LARGO PAROLINI, P. S1, CATEG. C/6, CL. 4, CONSISTENZA MQ 29, RENDITA € 128,00;

COMPARABILE 03

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 12.04.2021, N. REP. 52331 NOTAIO GIUSEPPE FIETTA, PREZZO DI VENDITA € 70.000,00

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA (VI) - CATASTO FABBRICATI; FOGLIO 2

MAPP. 625 SUB. 78 VIA LARGO PAROLINI, P. 4°, CATEG. A/10, CL. 2, CONSISTENZA VANI 3,5, RENDITA € 1039,37;

MAPP. 625 SUB. 101 VIA LARGO PAROLINI, P. S1, CATEG. C/6, CL. 4, CONSISTENZA MQ 21, RENDITA € 93,27;

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO È PARI A € 52.000,00

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La vendibilità di tale abitazione potrebbe essere buona visto la posizione centrale.

FORME DI PUBBLICITÀ:

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI

www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il " newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

STATO DI POSSESSO

DEBITORE:

LOCAZIONE: L'IMMOBILE È ATTUALMENTE LOCATO A DUE DIVERSI CONDUTTORI (**VEDI ALL. 09**) CON RELATIVI DUE CONTRATTI DI LOCAZIONE:

-1° CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO IN DATA 26.02.2021 AL N. 001237 SERIE 3T. DATI DEL CONTRATTO DURATA DAL 01.02.2021 AL 31.01.2027 RINNOVABILE PER ULTERIORI SEI ANNI. CANONE ANNUO € 1.800,00;
-2° CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO IN DATA 08.07.2019 AL N. 003865 SERIE 3T. DATI DEL CONTRATTO DURATA DAL 01.07.2019 AL 30.06.2025, RINNOVATO NEL 06.07.2021 RINNOVABILE PER ULTERIORI SEI ANNI. CANONE ANNUO € 2.400,00;

COMODATO:

ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:

AFFITTO AZIENDA:

ALTRO:

SINE TITULO:

OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):

I DUE CONTRATTI DI LOCAZIONE SONO STATI STIPULATI IN DATA ANTERIORE AL PIGNORAMENTO. L'IMPORTO DELL'AFFITTO È CONGRUO ESSENDO LO STESSO SUPERIORE AL 1/3 DEL GIUSTO PREZZO.

CONSIDERANDO L'IMPORTO DEI DUE CONTRATTI DI AFFITTO PARI AD € 4.200,00 (€1.800+€ 2.400) E LA SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI LOCATI PARI A MQ 69, DAL LORO RAPPORTO, SI DETERMINA UN VALORE UNITARIO PARI AD €/MQ 60,86.

PRENDENDO A RIFERIMENTO IL VALORE UNITARIO MEDIO D'AFFITTO ESPRESSO DA "NOMISMA" CHE INDICA UN IMPORTO DI €/MQ 60,30 SI DEDUCE CHE IL VALORE DI AFFITTO APPLICATO NEL CONTRATTO (€ 60,00) È CONGRUO ESSENDO LO STESSO PARI A QUELLO DI NOMISMA.

 Nomisma

Banca dati dei valori immobiliari

Comune selezionato: Bassano del Grappa

Zona selezionata: -

Microzona selezionata: -

Tipologia selezionata: Uffici

Stato di manutenzione selezionato: -

Minimo	Medio	Massimo
47.95	60.30	72.65

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato anno e aggiornati al 1° semestre 2021

VINCOLI E ONERI

DESTINAZIONE URBANISTICA:

L'immobile secondo l'attuale Piano degli Interventi comunale rientra in ZONA RESIDENZIALE INTEVENTO DIRETTO R/208 normato dall'art. 25, 27, 29 delle Norme Tecniche Operative. (**VEDI ALL. 06**)

PERTINENZE:

USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:

SERVITÙ:

CONVENZIONI EDILIZIE:

VINCOLI STORICO-ARTISTICI:

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:

PRELAZIONE AGRARIA:

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI

ALTRI VINCOLI O ONERI:

ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:

RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.):

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 19.12.2002, N. REP. 119881 DEL NOTAIO GIUSEPPE FIETTA TRASCritto IL 10.01.2003 AI NN. 348/251 CON IL QUALE ACQUISTAVA DA I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

AL SIGNOR

- GLI IMMOBITI (14/31-14/32-14/44-14/271-14/275-14/276-14/277) ERANO PERVENUTI GIUSTO ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 19/12/2002 NUMERO DI REPERTORIO 119881 DEL NOTAIO FIETTA GIUSEPPE DI BASSANO DEL GRAPPA TRASCritto IL 10/01/2003 AI NN. 347/250 DA POTERE ALLA QUALE PERVENNERO IN VIRTÙ DI ATTO DI ASSEGNAZIONE DI BENI IMMOBILI A SOCI DI SOCIETÀ PER AZIONI DEL 24/09/2002 NUMERO DI REPERTORIO 116566 DEL NOTAIO FLETTA GLUSEPPE DI BASSANO DEL GRAPPA TRASCritto II 15 OTTOBRE 2002 AI NN. 10154/7219 DA POTERE
- IMMOBILI ERANO PERVENUTI GIUSTO ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ DEL 6 NOVEMBRE 1997 DEL NOTALO FIETTA GIUSEPPE DI BASSANO DEL GRAPPA REP.N.60201 TRASCritto IT 18/11/1997 AI NN.8363/6275 DA POTERE CHE L'AVEVA ACQUISTATO IN FORZA DI ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 22 DICEMBRE 1995 REP.N. 43704 DEL NOTALO FIETTA GIUSEPPE TRASCritto IL 15/01/1996 AI NN. 414/360;
- I RESTANTI IMMOBILI GIUSTO ATTO DI PERMUTA DEL 14 APRILE 1965 REP. N. 14008 DEL NOT. GRISPIGNI MANETTI VALERIO DI BASSANO DEL GRAPPA TRASCritto AI NN. 1386/ 1210 IL 15 MAGGIO 1965.

TRASCRIZIONI A FAVORE:

TRASCRIZIONI A CARICO:

TRASCRIZIONE NN. 8845/6259 DEL. 13/08/2021 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 21/05/2021 NUMERO DI REPERTORIO 2139 UFFICIALI GIUDIZIARI DI VICENZA,

TRASCRIZIONE N. 12027/8558 DEL 19.11.2021 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 23.09/2021 DERIVANTE DA ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 23.09.2022 NUMERO DI REP. 4233.

ISCRIZIONE A CARICO:

ISCRIZIONE N.598/71 DEL 27.01.2014 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO DEL 08/01/2014 NUMERO DI REPERTORIO 273 EMESSO DAL TRIBUNALE DL VICENZA.

ISCRIZIONE N. 10254/1647 DEL 17.11.2017 IPOTECA CONC. AMMI NISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTO DA RUOLO E AVVISO DL ADDEBITO ESECUTIVO EMESSO IN DATA 13/11/2017 NUMERO DI REPERTORIO 1860/12417 DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA.

ISCRIZIONE N. 332/41 DEL 14.01.2020 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVARITE DA DECRETO INGIUNTIVO DEL 24/12/2019 NUMERO DI REPERTORLO 3646 EMESSO DAL TRIBUNALE DL VICENZA

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI

ISCRIZIONE N. 10788/1689 DEL 19.10.2021 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTO DA RUOLO E AVVISO DL ADDEBITO ESECUTIVO EMESSE IN DATA 18.10.2021 NUMERO DI REPERTORIO 3174/12421 DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA.

ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:

LOTTE

OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTE:

Il compendio immobiliare non è suddivisibile in lotti

COMPOSIZIONE E VALORE:

DETERMINATO SECONDO IL METODO DI STIMA PLURIPARAMETRICA: MARKET COMPARISON APPROACH (M.A.C.)

TABELLA DEI DATI sub. 272				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject - 1993
	02-DIC 2021	02- DIC 2021	03-GIU 1990	
				
Prezzo totale (euro)	€ 155.000,00	€ 90.000,00	€ 70.000,00	€ 0,00
Data (mesi)	12/04/2021	12/04/2021	30/08/2021	28/02/2022
Superficie principale (m ²) SEL	186,70	71,00	90,00	56,43
Balconi (m ²) Portici	0,00	0,00	0,00	39,20
Cantina/Soffitta	0,00	0,00	0,00	0,00
garage	22,00	25,00	21,00	0,00
posto auto esterno	0,00	0,00	0,00	0,00
Bagni	1	1	1	1
Stato di manutenzione (n)	3	3	0	1
giardino	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. COMMERCIALE	197,70	83,50	100,50	69,37

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	1,50%
Rapporto mercantile dei balconi	33%
Rapporto mercantile cantina	40%
Rapporto mercantile dei garage	50%
Rapporto mercantile dei posti auto esterni	20%
Corte esterna	10,00%
Costo di un servizio	€10.000,00
vetustà media annua	6,00
durata media annua	15,00
Costo intervento di manutenzione (da 1 a 2)	€10.000,00

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 193,75	euro/mese	
Prezzo data B	€ 112,50	euro/mese	
Prezzo data C	€ 87,50	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 784,02	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 1.077,84	euro/m ²	€557,21
Prezzo sup. princ. C	€ 557,21	euro/m ²	SEL
Prezzo balconi	€ 183,88	euro/m ²	

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI

Cantina	€ 222,89	euro/m ²	
garage	€ 278,61	euro/m ²	
posti auto esterni	€ 111,44	euro/m ²	
corte esterna	€ 55,72	euro/m ²	
Servizio	€ 10.000,00		
Costo manutenzione	€ 10.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						subject-1993
	02-DIC 2021	02- DIC 2021	03-GIU 1990				
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 155.000,00		€ 90.000,00		€ 70.000,00	-
Data (mesi)	10,73	€ 2.079,58	10,73	€ 1.207,50	6,07	€ 530,83	28/02/2022
Superficie principale (m ²)	-130,27	-€ 72.588,26	-14,57	-€ 8.118,61	-33,57	-€ 18.705,67	56,43
Balconi (m ²)	39,20	€ 7.208,12	39,20	€ 7.208,12	39,20	€ 7.208,12	39,20
cantina	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
garage	-22,00	-€ 6.129,35	-25,00	-€ 6.965,17	-21,00	-€ 5.850,75	0,00
posto auto esterno	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	1,00
Stato di manutenzione	-2,00	-€ 20.000,00	-2,00	-€ 20.000,00	1,00	€ 10.000,00	1,00
giardino	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Prezzi corretti		€ 65.570,09		€ 63.331,84		€ 63.182,53	
VALORE DI STIMA (VALORE MEDIO)	DIVERGENZA 3,78% VERO						€ 64.028,15
Difformità edilizie e catastali spese per pratiche edilizie, catastali, oneri comunali, spese professionali, ecc							-€ 3.000,00
VALORE DI STIMA NETTO							€ 61.028,15
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER: -DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE; -PER ASSENZA DI GARANZIA DI VIZI; -PER RIMBORSO FORFETARIO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE ALLA VENDITA; PER EVENTUALI DIFFORMITÀ EDILIZIE NON RISCOstrate				€ 61.028,15	-15%	-€ 9.154,22	
TOTALE VALORE DI STIMA							€ 51.873,93
TOTALE VALORE DI STIMA ARR.							€ 52.000,00

COMODA DIVISIBILITA'

GIUDIZIO: La divisibilità del compendio immobiliare non risulta opportuna
SEPARAZIONE QUOTA:
DIVISIONE TOTALE:
VALORE QUOTA:

OSSERVAZIONI FINALI

INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI: DIFFORMITÀ DIVISORI INTERNI
--

VICENZA 10.07.2022

IL CTU
ARCH. MARCO DELLAI

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI