
TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 248/2020

GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

RELAZIONE DI STIMA

DATA STIMA 07.06.2024

LOTTO 1/3

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA (VI)

**CUSTODE GIUDIZIARIO
I.V.G. VICENZA**

Promossa da:

.....

(curatore AVV.)

contro

.....

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: arch. raffaella marrocco
iscritto all'Albo della Provincia di Roma al N. 14386
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza
C.F. MRRRFL70A52Z347J- P.Iva 07423111009
con studio in Lonigo (Vicenza) Via Sisana, 32/N
e-mail: ra.marrocco@awn.it*

**Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO**

INDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. SCHEDA SINTETICA..... | 4 |
| 2. QUESITO..... | 5 |
| 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI..... | 5 |
| 4. QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI | 6 |
| 4.1 DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO 1/3 - IMMOBILE 01 (APPARTAMENTO – N. 2 GARAGE -TAVERNA)..... | 6 |
| 4.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI..... | 7 |
| 4.3 VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA' | 9 |
| 5. FORMAZIONE DEI LOTTI | 9 |
| 5.1 FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO 1/3..... | 9 |
| 5.2 FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO 2/3..... | 10 |
| 5.3 FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO 3/3..... | 10 |
| 6. QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 1/3 E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE | 10 |
| 6.1 UBICAZIONE - LOTTO 1/3 | 10 |
| 6.2 DESCRIZIONE E STATO DEL BENE..... | 12 |
| 6.3 IMPIANTI E RISPONDEZZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA | 13 |
| 6.4 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI..... | 13 |
| 6.5 STATO DELL'IMMOBILE | 13 |
| 6.6 CONSISTENZA | 14 |
| 6.7 QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI..... | 16 |
| 6.8 CARATTERISTICHE DELLA ZONA..... | 16 |
| 6.9 APE - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA | 16 |
| 6.10 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA..... | 18 |
| 7. QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA..... | 23 |
| 7.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI | 23 |
| 7.2 STORIA CATASTALE VENTENNALE | 28 |
| 7.3 GIUDIZIO DI REGOLARITA'/DOCFA..... | 29 |
| 7.4 COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | 29 |
| 7.5 CONFINI | 29 |
| 8. QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA..... | 30 |
| 8.1 ELENCO DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO | 30 |
| 8.2. ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI | 30 |
| 9. QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA..... | 33 |
| 9.1 VERIFICA CONFORMITÀ - STATO RILEVATO E COMPARAZIONE CON STATO APPROVATO | 36 |
| 9.2 RILIEVO PLANIMETRICO DELL'ESISTENTE | 36 |
| 9.3 DIFFORMITÀ URBANISTICHE RILEVATE | 37 |
| 9.4 DESTINAZIONE URBANISTICA..... | 37 |
| 9.5 VINCOLI URBANISTICI | 40 |
| 10. QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE | 41 |

| | |
|---|-----------|
| 10.1 TITOLO DI OCCUPAZIONE..... | 41 |
| 10.2 SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE | 41 |
| 11. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI..... | 41 |
| 12. QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE | 44 |
| 13. QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO..... | 44 |
| 14. QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO | 45 |
| 15. QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI (FABBRICATO – TAVERNA - N. 2 GARAGE)..... | 46 |
| 15.1 METODO DI VALUTAZIONE..... | 46 |
| 15.2 METODO DI VALUTAZIONE CON IL PROCEDIMENTO ANALITICO | 46 |
| 15.4 RIEPILOGO DATI DI STIMA IN LIBERO MERCATO IN CONDIZIONI ORDINARIE (ART. 568 C.P.C.)..... | 48 |
| 15.5 PREZZO A BASE D'ASTA..... | 48 |
| 15.6 VALORE DI MERCATO ORDINARIO | 49 |
| 15.7 VALUTAZIONE DEL LOTTO 1/3 | 49 |
| 15.8 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ | 49 |
| 15.9 POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO..... | 49 |
| 15.10 MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ..... | 50 |
| 15.11 INIZIATIVE DI VENDITA | 50 |
| 16. QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROGETTO DIVISIONALE | 52 |
| 16.1 PROGETTO DIVISIONALE | 52 |
| 16.2 GIUDIZIO DIVISIONALE | 52 |
| 17. QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM. - C.C.I.A.A. RESIDENZA..... | 52 |
| 17.1 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE..... | 52 |
| 17.2 CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO | 52 |
| 17.3 INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE | 53 |
| 17.4 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI..... | 53 |
| 18. ALLEGATI | 53 |

1. SCHEDE SINTETICA01 **Procedura esecutiva immobiliare n. 248/2020 R.G.**02 **Giudice** Dr.ssa Marialuisa Nitti03 **Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 23.03.2021, ore 9:00 e 11.07.2024, ore 14:0004 **Custode Giudiziario** I.V.G. Vicenza05 **Esperto** arch. Raffaella Marrocco06 **Lotti** (cfr pag. 9-10):

Lotto 1/3: Foglio 2 mapp. 2008 sub 26, 49 e 50

Lotto 2/3: Foglio 2 mapp. 2008 sub 39, 45 e 48

Lotto 3/3: Foglio 2 mapp. 2008 sub 18

07 **Diritto Pignorato** (cfr pag. 9): 1/1 di piena proprietà08 **Tipologia Bene** (cfr pag. 10): **Lotto 1/3** - Trattasi di un appartamento situato a piano quinto e sesto, di un complesso denominato "RESIDENCE PREALPI", con n. 2 garage a piano interrato e un ampio locale con funzioni di taverna e locale cantina, situati in Via Passalacqua, n. 10 inter. 10 nel Comune di Bassano del Grappa (VI).09 **Stato** (cfr pag. 13): Discreto10 **Ubicazione** (cfr pag. 10): Comune di Bassano del Grappa (VI) – Via Passalacqua, n. 10 inter. 1011 **Dati Catastali attuali** (cfr pag. 7-23):

Comune di Bassano del Grappa (VI) – Catasto Fabbricati

FOGLIO 2 MAPP. 2008 SUB 26 – A/1 CLASSE 4 CONS. 13,5 VANI - VIA PASSALACQUA, 10 – PIANO 5 - 6-S1 - BASSANO DEL GRAPPA (VI), PROPRIETA' 1/1;

FOGLIO 2 MAPP. 2008 SUB 49 – C/6 CLASSE 4, 21 MQ. – VIA PIAVE – PIANO S1 - BASSANO DEL GRAPPA (VI), PROPRIETA' 1/1;

FOGLIO 2 MAPP. 2008 SUB 50 – C/6 CLASSE 4, 19 MQ. – VIA PIAVE – PIANO S1 - BASSANO DEL GRAPPA (VI), PROPRIETA' 1/1.

12 **Situazione urbanistico/edilizia/catastale** (cfr pag. 33-34): vi sono irregolarità Edilizie di diversa distribuzione. I costi per il deposito di SCIA in sanatoria sono di € 2.500,00 e di € 516,00. Non vi sono regolarità catastali.13 **Costo di costruzione** (cfr pag. 46): costo di costruzione detratto dei deprezzamenti è di **€ 360.000,00**14 **Superficie commerciale e valore €/m² - art. 568 c.p.c.** (cfr pag. 48): 298,51 mq. – 1.205,98 €/mq.15 **Valore di libero mercato** – (cfr pag. 48): € 360.000,00 (da detrarre i costi di irregolarità urbanistica).16 **Valore e data di acquisto** (cfr pag. 7): Prezzo £ 270.000.000, equivalenti € 139.443,36, acquisto in data 25.09.1990.17 **Valore ed anno mutuo** (cfr pag. 31-41): Capitale 900.000,00 - Totale: € 1.800.000,00 - iscrizione del 25/03/2011.18 **Valore di vendita forzata proposto e valore €/mq.** (cfr pag. 49): € 305.000,00 e 1.205,98 €/mq19 **Valore offerta minima (-15%) e valore €/m²** (cfr pag. 49): **€ 305.000,00 e €/m² 1.021,74**20 **Valore medio, minimo e massimo aggiudicazioni precedenti** (cfr pag. 50-51):

| | |
|--|---------------------------|
| Valore €/m ² medio su recenti aste immobili abitativi aggiudicate | €/m ² 665,49 |
| Valore unitario minimo €/m ² da recenti aste immobili abitativi | €/m ² 620,46 |
| Valore unitario massimo €/m ² da recenti aste immobili abitativi | €/m ² 1.998,18 |

21 **Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 50): Buono22 **Possibili interessati** (cfr pag. 49): potrebbe essere interessato la società con accordi con la banca.23 **Iniziative di vendita** (cfr pag. 50): Avvisare vicini con bando d'asta su cassetta postale e inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net24 **Occupazione** (cfr pag. 41): L'immobile risulta occupato dalla sig.ra....., con titolo di contratto non aggiornato;25 **Titolo di occupazione e data termine** (cfr pag. 41): Il contratto non è stato aggiornato e quindi scaduto;26 **Data trascrizione pignoramenti** (cfr pag. 41-42): Trascrizione Pignoramento del 24/08/2020;27 **Oneri** (cfr pag. 40) e **Vincoli** (cfr pag. 41): NO28 **APE** (cfr pag. 16 e 17): Classe energetica G 163,38 kWh/m² anno29 **Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag. 53): Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione.30 **ALLEGATI** (cfr pag. 53)

2. QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data nomina: 27/10/2020 (notificata il 27/10/2020)

Data Giuramento Telematico: **30/10/2020**

Data di Sopralluogo: **29/01/2021**

Deposito Relazione: **23.02.2021**

Data Udienza: **23.03.2021 h. 9.00 e 11.07.2024 alle ore 14:00**

Operazioni svolte da esperto Estimatore:

- 1) studio documenti di causa;
- 2) acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari;
- 3) verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, georiferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile;
- 4) accesso agli uffici comunali per accesso agli atti;
- 5) richiesta atti a studi notarili e conservatoria ricevuti tramite canali informatici e postali;
- 6) invio inizio operazioni peritali;
- 7) sopralluogo agli immobili con esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
- 8) ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali,
- 9) notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con calcolo del costo di costruzione;
- 10) invio della relazione di stima alle parti per posta elettronica;
- 11) deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte se richieste.

| | |
|--|----------------------|
| ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 1/3 | Pag.6 di 53 |
| TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI | Rev.01 07/06/2024 |

4. QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI

4.1 DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO 1/3 - IMMOBILE 01 (APPARTAMENTO – N. 2 GARAGE - TAVERNA)

I beni del **LOTTO 1/3** si compongono di un appartamento di ampie dimensioni situato a piano quinto e sesto, a piano interrato di n. 2 garage e un ampio locale destinato a taverna, cantina con soppalco di un complesso residenziale denominato "RESIDENCE PREALPI" di n. 7 piani fuori terra e un interrato. L'appartamento è servito da ascensore interno al vano scala condominiale fino al quinto piano.

I beni sono situati in Via Passalacqua nr. 10 a Bassano del Grappa (VI), che è localizzato a Nord-Est dal centro comunale.

I lavori di costruzione del complesso sono iniziati in base alle Concessioni rilasciate dal comune di Bassano del Grappa n. 693/79 del 25/03/1980 (fabbricato), n. 977/79 del 25/10/1979 (autorimessa) nonché varianti n. 8232/80 (fabbricato) e n. 2945 del 08/07/1981 (per la parte interrata) e, non è stata oggetto di successivi interventi di manutenzione.

L'appartamento si sviluppa internamente su due piani quinto e sesto, ed è così costituito:

A **piano quinto** si sviluppa la zona giorno, con un'altezza interna di ml. 2,70 e presenza di controsoffitto in cartongesso nella zona pranzo. La suddivisione è la seguente:

- un ampio ingresso, una zona soggiorno di superfici importanti, di cui una parte a doppia altezza nel soggiorno, la zona pranzo e libreria con camino, una cucina, un ripostiglio, un locale lavanderia/locale caldaia, uno studio, un antibagno e bagno. Le metrature risultano molto ampie, e intorno a due angoli dell'appartamento vi è un balcone, che gira intorno alla zona soggiorno/pranzo, studio e cucina.

A **piano sesto** si sviluppa la zona notte, con la presenza di un tetto a falde inclinate e altezze variabili da un minimo 1,80 ml. e max di 2,50. Al piano sesto si accede attraverso una scala interna rivestita in parquet, ed è così composto:

- da uno spazio di collegamento centrale con affaccio sulla zona soggiorno a doppia altezza, una camera da letto matrimoniale con bagno interno e terrazzo di pertinenza, n. 2 camere da letto con terrazzo di pertinenza ognuna, un bagno e una zona ripostiglio. Nella zona ripostiglio è presente una porta di accesso all'appartamento adiacente che risulta distinto in catasto fabbricati al Foglio 2, mapp. 2008 sub 39, sempre di proprietà di BENI IMMOBILI SRL.

A piano interrato sono presenti n. 2 garage singoli affiancati e uniti (**Foglio 2 p.IIa 2008 sub 49 e 50**), con accesso da rampa esterna. L'apertura del basculante è di tipo manuale. I garages non hanno muro divisorio e l'altezza interna è di ml. 4,00.

Sempre a piano interrato con accesso interno dal vano scala è presente un ampio locale al grezzo, che doveva essere destinato a zona taverna. Il locale si sviluppa su due piani con la presenza di un soppalco. Il locale è composto da una cucina in muratura, un bagno, una sala, un soppalco e un locale cantina.

In zona adiacente al locale taverna vi sono due locali comuni destinati uno per i contatori acqua con autoclave e l'altro per i contatori del gas. Infine è presente un locale cantina comune.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

| | |
|--|----------------------|
| ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 1/3 | Pag.7 di 53 |
| TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI | Rev.01 07/06/2024 |

4.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI

Comune di Bassano del Grappa distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 2:

- **MAPP. 2008 SUB 18** - CAT. A/10 CL. 2 CONSISTENZA 5 VANI, SC 141 MQ. - RENDITA EURO 1.484,81 - VIA PASSALACQUA - PIANO: 1, PROPRIETÀ DI 1/1;
- **MAPP. 2008 SUB 26** - CAT. A/1, CL. 4 CONSISTENZA 13,5 VANI, SC 399 MQ., TOTALE: ESCLUSE AREE SCOPERTE 384 MQ. - RENDITA EURO 2.475,12 - VIA PASSALACQUA - PIANO: 5-6-S1, PROPRIETÀ DI 1/1;
- **MAPP. 2008 SUB 39** - CAT. A/2, CL. 4, CONSISTENZA 4,5 VANI, SC 68 MQ., TOTALE: ESCLUSE AREE SCOPERTE 65 MQ. - RENDITA EURO 639,12 - VIA PASSALACQUA - PIANO: 6, PROPRIETÀ DI 1/1;
- **MAPP. 2008 SUB 45** - CAT. C/6, CL. 4, CONSISTENZA 14 MQ., SC 16 MQ. - RENDITA EURO 62,18 - VIA PIAVE - PIANO: S1, PROPRIETÀ DI 1/1;
- **MAPP. 2008 SUB 48** - CAT. C/2, CL. 4, CONSISTENZA 5 MQ., SC 6 MQ. - RENDITA EURO 17,56 - VIA PASSALACQUA - PIANO: S1, PROPRIETÀ DI 1/1;
- **MAPP. 2008 SUB 49** - CAT. C/6, CL. 4, CONSISTENZA 21 MQ., SC 24 MQ. - RENDITA EURO 93,27 - VIA PIAVE - PIANO: S1, PROPRIETÀ DI 1/1;
- **MAPP. 2008 SUB 50** - CAT. C/6, CL. 4, CONSISTENZA 19 MQ., SC 21 MQ. - RENDITA EURO 84,39 - VIA PIAVE - PIANO: S1, PROPRIETÀ DI 1/1.

Proprietà:

..... con sede in THIENE, P.IVA, Proprietà per 1/1.

Gli immobili sono pervenuti a seguito dei seguenti passaggi:

FOGLIO 2 MAPP. 2008 SUB 18, 26, 48, 49 e 50

TITOLO: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/09/1990, protocollo n. 361350, Voltura in atti dal 24/08/2001, Repertorio n.: 99.790 e n. 14.656 di Raccolta, Rogante:con sede in VICENZA. Registrazione: UR Sede: VICENZA n: 2798 del 02/10/1990 COMPRAVENDITA (n. 470.1/1991).

Contro:

“ELLE EFFE SOC in acc. Semplice di,”, con sede in Bassano del Grappa (VI) Piazzetta d’Angelo, 24, c.f. 00313960247.

Favore di:

....., con sede in Thiene, P.IVA, Proprietà per 1/1.

Prezzo pagato e data acquisto

Il prezzo pagato era di £ 270.000.000 (Lire duecentosettantamiloni), equivalenti in € 139.443,36, acquistato in data 25.09.1990, comprendente i seguenti immobili distinti in catasto fabbricati del Comune di Bassano del Grappa al Foglio 2, partita 7566 N.C.E.U.:

- mappale 2008 sub 18, Cat. A/10, cl. 2, vani 5, Rendita £ 2.300,00;
- mappale 2008 sub 26, Cat. A/1, cl. 4, vani 13,50, Rendita £ 3.780;
- mappale 2008 sub 48, Cat. C/2, cl. 45, mq. 5, Rendita £ 62;
- mappale 2008 sub 49, Cat. C/6, cl. 4, mq. 21, Rendita £ 270;
- mappale 2008 sub 50, Cat. C/6, cl. 4, mq. 19, Rendita £ 245.

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

| | |
|--|----------------------|
| ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 1/3 | Pag.8 di 53 |
| TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI | Rev.01 07/06/2024 |

Comproprietà:

Alle unità immobiliari suddette compete la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti Codice Civile sulle parti comuni dell'intero fabbricato ed in particolare:

- a) sull'area su cui sorge lo stesso, esclusivamente coperta al M.N. 2008 di are 2.34 (are due e centiare trentaquattro);
- b) sui muri portanti e di spina, tetto e solai;
- c) su tutto quanto è servito dalla scala "B" tra cui l'ingresso, atrio, vano scale, ascensore, corridoio comune nello scantinato, ripostiglio comune e locali contenenti i contatori dell'acqua e del gas sempre nello scantinato in ragione di:
 - 65,62/1000 per l'appartamento M.N. 2008 sub 26;
 - 31,45/1000 per l'ufficio M.N. 2008 sub 18;
 - Sul complesso sotterraneo adibito a garages (e magazzini) in ragione di:
 - 10,23/1000 per il M.N. 2008 sub 49;
 - 6,47/1000 per il M.N. 2008 sub 50.

FOGLIO 2 MAPP. 2008 SUB 45

TITOLO: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/1991, protocollo n. 457473, Voltura in atti dal 09/10/2001. Repertorio n.: 34885, Rogante dott.re con sede in THIENE. Registrazione: UR Sede: THIENE n: 1459 del 06/12/1991, COMPRAVENDITA (n. 2716.1/1992).

Contro:

".....", con sede in Bassano del Grappa (VI) Salita Brocchi, 22, c.f.

Favore di:

....., con sede in Thiene, P.IVA, Proprietà per 1/1.

Prezzo pagato e data acquisto

Il prezzo pagato era di £ 10.000.000 (Lire diecimilioni), equivalente in € 5.164,57, acquistato in data 21.11.1991, comprendente i seguenti immobili distinti in catasto fabbricati nel Comune di Bassano del Grappa al Foglio 2, mapp. 2008 sub 45.

FOGLIO 2 MAPP. 2008 SUB 39

TITOLO: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 16/09/1999, protocollo n. 7110,8 Voltura in atti dal 27/04/2000. Repertorio n.: 628, Rogante il TRIBUNALE con sede in BASSANO DEL GRAPPA. Registrazione: UR Sede: BASSANO DEL GRAPPA, Volume: 4 n: 1344 del 13/10/1999, DECRETO DI TRASFERIMENTO (n. 388.1/2000).

Contro:

....., nata il a SILEA (TV), Codice fiscale

Favore di:

....., con sede in Thiene, P.IVA, Proprietà per 1/1.

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

Prezzo pagato e data acquisto

Il prezzo pagato è di £ 114.720.000 (Lire centoquattordicimilionisettecentoventimilalire), equivalente in € 59.247,94, acquistato in data del 16.09.1999, comprendente i seguenti immobili distinti in catasto fabbricati nel Comune di Bassano del Grappa al Foglio 2, mapp. 2008 sub 39.

4.3 VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA'

| IDENTIFICAZIONE IMMOBILI E CONFRONTO CON TITOLO PROVENIENZA E PIGNORAMENTO | | | | | | | | | | | |
|--|-----|---------|-----|--------|--------|-----------|-------|-----------------------------|------------|-------------------------|------------|
| Gruppo immobili 1 di 1 - Catasto di Vicenza - Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa | | | | | | | | | | | |
| Dati da visura catastale | | | | | | | | Titolo proprietà | | Pignoramento | |
| Comune di Bassano del Grappa | | | | | | | | atto | nota tr. | atto | nota tr. |
| Catasto Fabbricati | | | | | | | | 25/09/1990 | 02/10/1190 | 23/07/2020 | 24/08/2020 |
| n. | FG. | Mappale | sub | natura | vani | diritto | quota | Verifica corrispondenza | | Verifica corrispondenza | |
| 01 | 2 | 2008 | 18 | A/10 | 5 | proprietà | 1/1 | SI | SI | SI | SI |
| 02 | 2 | 2008 | 26 | A/1 | 13,5 | proprietà | 1/1 | SI | SI | SI | SI |
| 03 | 2 | 2008 | 48 | C/2 | 5 mq. | proprietà | 1/1 | SI | SI | SI | SI |
| 04 | 2 | 2008 | 49 | C/6 | 21 mq. | proprietà | 1/1 | SI | SI | SI | SI |
| 05 | 2 | 2008 | 50 | C/6 | 19 mq. | proprietà | 1/1 | SI | SI | SI | SI |
| Comune di Bassano del Grappa | | | | | | | | Atto DECRETO TRAS.NTO | nota tr. | atto | nota tr. |
| Catasto Fabbricati | | | | | | | | 16/09/1999 | 12/01/2020 | 23/07/2020 | 24/08/2020 |
| 01 | 2 | 2008 | 39 | A/2 | 4,5 | proprietà | 1/1 | SI | NO | SI | SI |
| Comune di Bassano del Grappa | | | | | | | | Atto | nota tr. | atto | nota tr. |
| Catasto Fabbricati | | | | | | | | 21/11/1991 | 13/12/1991 | 23/07/2020 | 24/08/2020 |
| 04 | 2 | 2008 | 45 | C/6 | 14 mq. | proprietà | 1/1 | NO | NO | SI | SI |

Confronto titolo-visure-pignoramento: Gli immobili oggetto di pignoramento corrispondono ai dati immobili pignorati in considerazione delle precisazioni di cui sopra.

5. FORMAZIONE DEI LOTTI**5.1 FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO 1/3****IMMOBILI (APPARTAMENTO – N. 2 GARAGE – TAVERNA CON SOPPALCO E CANTINA)**

Comune di Bassano del Grappa distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 2:

- **p.Ila 2008 sub 26** – cat. A/1 cl. 4, consistenza 13,5 vani, sc 399 mq., Totale escluse aree scoperte: 384 mq. - Rendita euro 2.475,12 - Via Passalacqua - piano: 5-6-S1, proprietà 1/1.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Intestato a: con sede in THIENE, p.iva, Proprietà per 1/1.

- **p.Ila 2008 sub 49** - cat. C/6 cl. 4, consistenza 21 mq., sc 24 mq. - Rendita euro 93,27 - Via Piave - piano: S1, proprietà 1/1 .

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

| | |
|--|----------------------|
| ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 1/3 | Pag.10 di 53 |
| TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI | Rev.01 07/06/2024 |

- **Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Intestato a: con sede in THIENE, p.iva, Proprietà per 1/1.
- **p.Ila 2008 sub 50** - cat. C/6 cl. 4, consistenza 19 mq., sc 21 mq. - Rendita euro 84,39 - Via Piave - piano: S1, proprietà 1/1.
- **Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Intestato a: con sede in THIENE, p.iva, Proprietà per 1/1.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

5.2 FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO 2/3

IMMOBILI 02 (APPARTAMENTO – GARAGE – LOCALE CANTINA E LOCALI COMUNI)

Comune di Bassano del Grappa distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 2:

- **p.Ila 2008 sub 39** – cat. A/2 cl. 4, consistenza 4,5 vani, sc 68 mq., Totale escluse aree scoperte: 65 mq. - Rendita euro 639,12 - Via Passalacqua - piano: 6, Proprietà per 1/1.
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **p.Ila 2008 sub 45** - cat. C/6 cl. 4, consistenza 14 mq., sc 16 mq. - Rendita euro 62,18 - Via Piave - piano: S1.
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Intestato a: con sede in THIENE, p.iva, Proprietà per 1/1.
- **p.Ila 2008 sub 48** - cat. C/2 cl. 4, consistenza 5 mq., sc 6 mq. - Rendita euro 17,56 - Via Passalacqua - piano: S1, Proprietà per 1/1.
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

5.3 FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO 3/3

IMMOBILI 03 (APPARTAMENTO COMMERCIALE)

Comune di Bassano del Grappa in Catasto Fabbricati al Foglio 2:

- **p.Ila 2008 sub 18** – cat. A/10, cl. 2, consistenza 5 vani, sc 141 mq. - Rendita euro 1.484,81 - Via Passalacqua - piano: 1, Proprietà per 1/1.
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Intestato a: con sede in THIENE, p.iva, Proprietà per 1/1.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

6. QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 1/3 E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

6.1 UBICAZIONE - LOTTO 1/3

Comune di Bassano del Grappa (VI) – Via Passalacqua n. 10 interno 10

L'abitazione si trova a Nord-Est rispetto al centro comunale di Bassano del Grappa (VI), avente nelle vicinanze la S.S. 47, che collega Bassano del Grappa con il comune di Thiene, e l'Autostrada A27 Pedemontana Veneta (Bassano Ovest). Nelle vicinanze sono presenti tutti i principali servizi come banca, supermercati, scuole,

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

farmacia, negozi, ecc.. La zona è servita dalle linee del servizio bus urbano/extraurbano, su Viale Venezia, con la presenza delle fermate dell'autobus.



Foto 1 - Vista aerea tratta da google map

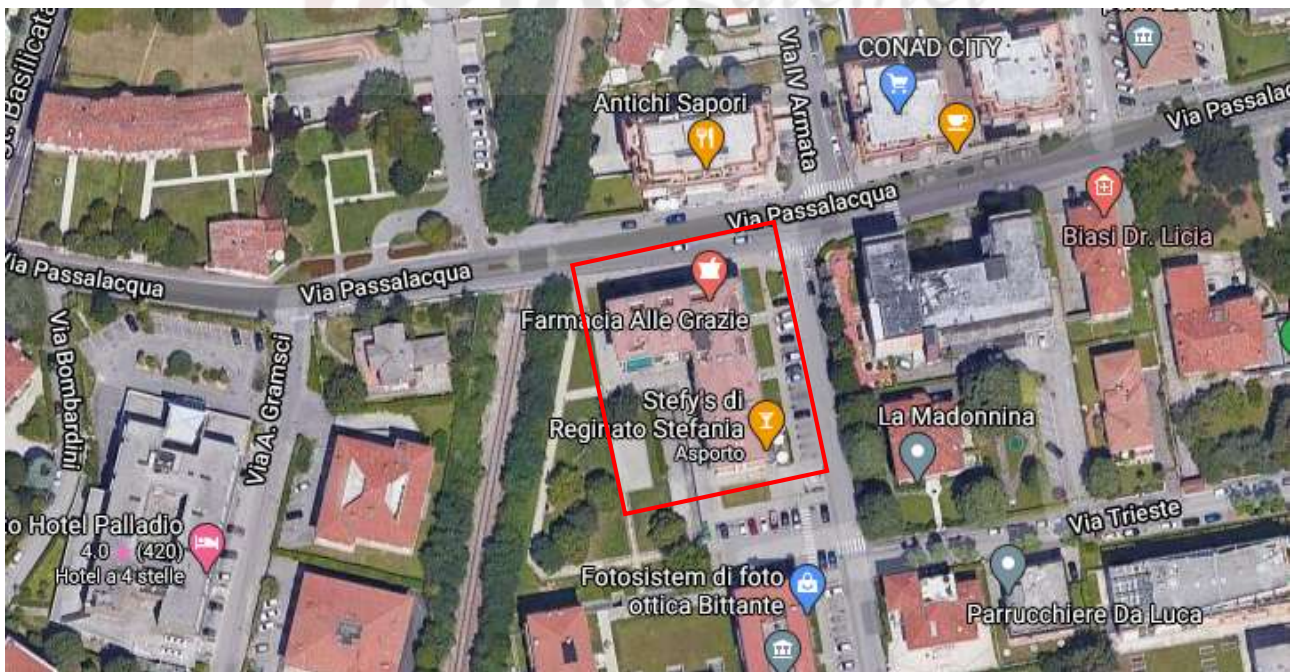


Foto 2 - Vista aerea tratta da google map

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

6.2 DESCRIZIONE E STATO DEL BENE

I beni del **LOTTO 1/3** si compone di un appartamento di ampie dimensioni a piano quinto e sesto, a piano interrato di n. 2 garage e un ampio locale destinato a taverna con soppalco e cantina, di un complesso residenziale denominato “RESIDENCE PREALPI” di n. 7 piani fuori terra e piano interrato. L'appartamento è servito da ascensore interno al vano scala condominiale fino al quinto piano.

I beni sono situati in Via Passalacqua nr. 10 a Bassano del Grappa (VI) e localizzato a Nord-Est dal centro comunale.

I lavori di costruzione del complesso, sono iniziati in base alle Concessioni rilasciate dal comune di Bassano del Grappa n. 693/79 del 25/03/1980 (fabbricato), n. 977/79 del 25/10/1979 (autorimessa) nonché varianti n. 8232/80 (fabbricato) e n. 2945 del 08/07/1981 (per la parte interrata) e, non è stata oggetto di successivi interventi di manutenzione.

L'appartamento si sviluppa su due piani quinto e sesto ed è così composto:

A **piano quinto** si sviluppa la zona giorno, con un'altezza interna di ml. 2,70 e presenza di controsoffitto in cartongesso nella zona pranzo. La suddivisione è la seguente:

- un ampio ingresso, una zona soggiorno di superfici importanti, di cui una parte a doppia altezza nella zona soggiorno, la zona pranzo e libreria con camino, una cucina, un ripostiglio, un locale lavanderia/locale caldaia, uno studio e un antibagno e bagno. Le metrature risultano molto ampie, e intorno a due angoli dell'appartamento vi è un balcone, che gira intorno nella zona soggiorno/pranzo, studio e cucina.

A **piano sesto** con la copertura di un tetto a falde inclinate, si accede attraverso una scala interna rivestita in parquet, ed è così composto:

- da uno spazio di collegamento con affaccio sulla zona soggiorno a doppia altezza, una camera da letto matrimoniale con bagno interno e terrazzo di pertinenza, n. 2 camere da letto con terrazzo di pertinenza ognuna, un bagno e una zona ripostiglio. Nella zona ripostiglio è presente una porta di accesso all'appartamento adiacente distinto in catasto fabbricati Foglio 2, mapp. 2008 sub 39, sempre di proprietà di BENI IMMOBILI SRL.

A piano interrato sono presenti n. 2 garage singoli e affiancati (**Foglio 2 p.IIa 2008 sub 49 e 50**), con accesso da rampa esterna. L'apertura del basculante è di tipo manuale. I garages non hanno muro divisorio e l'altezza interna è di ml. 4,00.

Sempre a piano interrato con accesso interno dal vano scala è presente un ampio locale al grezzo, che doveva essere destinato a zona taverna. Il locale si sviluppa su due piani con la presenza di un soppalco. Il locale è composto da una cucina in muratura, un bagno, una sala a piano terra, un soppalco e un locale cantina.

In zona adiacente al locale taverna vi sono due locali comuni destinati uno per i contatori acqua con autoclave e l'altro per i contatori del gas. Infine è presente un locale cantina comune.

(vedi SCHEDA SINTETICA)

L'edificio è stato realizzato con una struttura in muratura in c.a. con solai in laterocemento. Le pareti esterne sono rivestite con rivestimento coprimuro in cotto. La copertura è a falde inclinate ed è sormontata da rivestimento in tegole ondulate in cemento.

| | |
|--|----------------------|
| ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 1/3 | Pag.13 di 53 |
| TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI | Rev.01 07/06/2024 |

Le finiture a piano quinto sono di tipo ricercate e accurate con pavimenti in piastrelle nella cucina, zona soggiorno, zona pranzo e lavanderia, il bagno è rivestito con piastrelle tipo bisazza, mentre l'ingresso/corridoio, la scala e lo studio sono rivestite in listelli di parquet lucido. A piano sesto le camere da letto sono rivestite a pavimento in listelli di parquet lucido, mentre i bagni sono rivestiti in piastrelle tipo bisazza.

I serramenti esterni sono in legno e vetrocamera, con presenza di doppia finestra esterna in alluminio e avvolgibili in PVC.

Le porte interne sono di tipo tamburate, mentre la porta d'ingresso è in legno blindata.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con presenza di controsoffitti in cartongesso nella zona pranzo a piano quinto.

L'immobile presenta alcuni problemi di convogliamento delle acque piovane dalle terrazze ricavate dal tetto a causa delle pendenze del pavimento e la presenza di umidità in prossimità dei serramenti (porte finestre) con evidente sbollatura di tinteggiatura.

6.3 IMPIANTI E RISPONDENZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA

Dotazione completa di impianti idro-sanitario fognante, elettrico funzionanti e impianto di riscaldamento. Il riscaldamento dell'appartamento, dell'acqua e per cucinare avviene con caldaia interna, situata nel locale lavanderia/tecnico, a gas installata in data 15/12/1998, con sistemi di emissione a radiatori a piano quinto e sesto. La caldaia ha una potenza termica max di 26,10 kW ed è situata nella lavanderia/locale tecnico a piano quinto.

È pervenuto il libretto della caldaia, avente il COD. CATASTO 201700318622 e Cod. Chiave 5a0ac94a0.

Inoltre, è presente un camino nella zona pranzo e fancoil a piano quinto e split pompe di calore in ogni stanza da letto a piano sesto.

È presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto dall'arch., avente la data di emissione del 10/02/2021 (validità 10 anni), codice attestato n. 12005/2021, Classe energetica globale: "G".

Infine, è presente il videocitofono di condominio a piano terra, un video citofono accanto alla porta di ingresso dell'appartamento e un citofono interno per le comunicazioni tra il piano quinto e sesto.

6.4 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Al momento del sopralluogo è stato segnalato dall'esecutato la presenza di alcuni problemi di convogliamento delle acque piovane dalle terrazze ricavate dal tetto a causa delle pendenze del pavimento e la presenza di umidità in prossimità dei serramenti (porte finestre) con evidente sbollatura di tinteggiatura a piano quinto (zona giorno/pranzo) e sesto (camere da letto).

6.5 STATO DELL'IMMOBILE

(ottimo, discreto, buono, sufficiente, scarso, usare solo una di queste categorie):

Discreto

(vai a SCHEDA SINTETICA)

6.6 CONSISTENZA

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

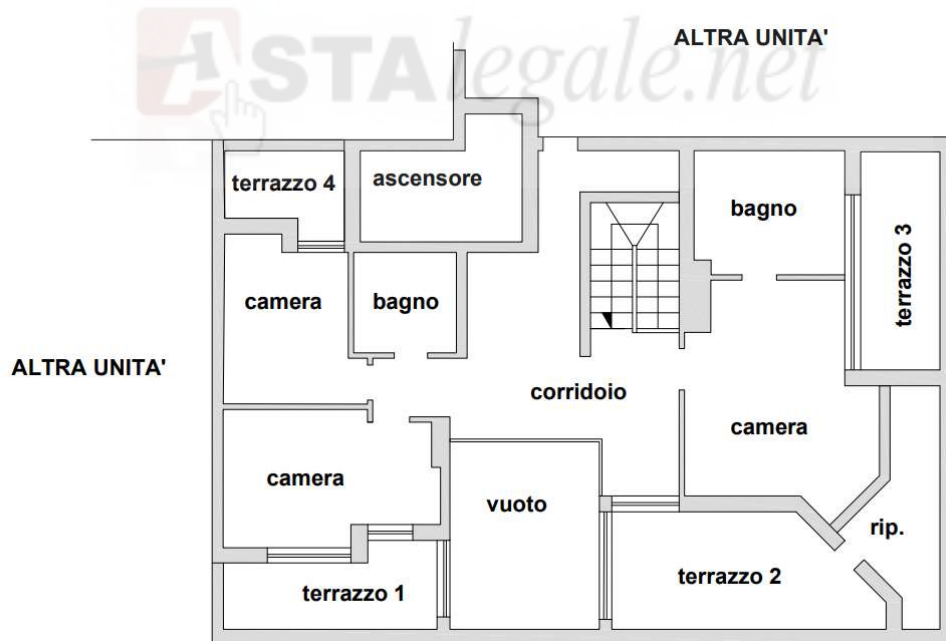
Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

Si precisa che il calcolo delle consistenze dell'immobile sono compiute sulla base del rilievo metrico, avvenuto in data 29/01/2021. Si riporta di seguito il calcolo della superficie lorda commerciale (s.l.c.):

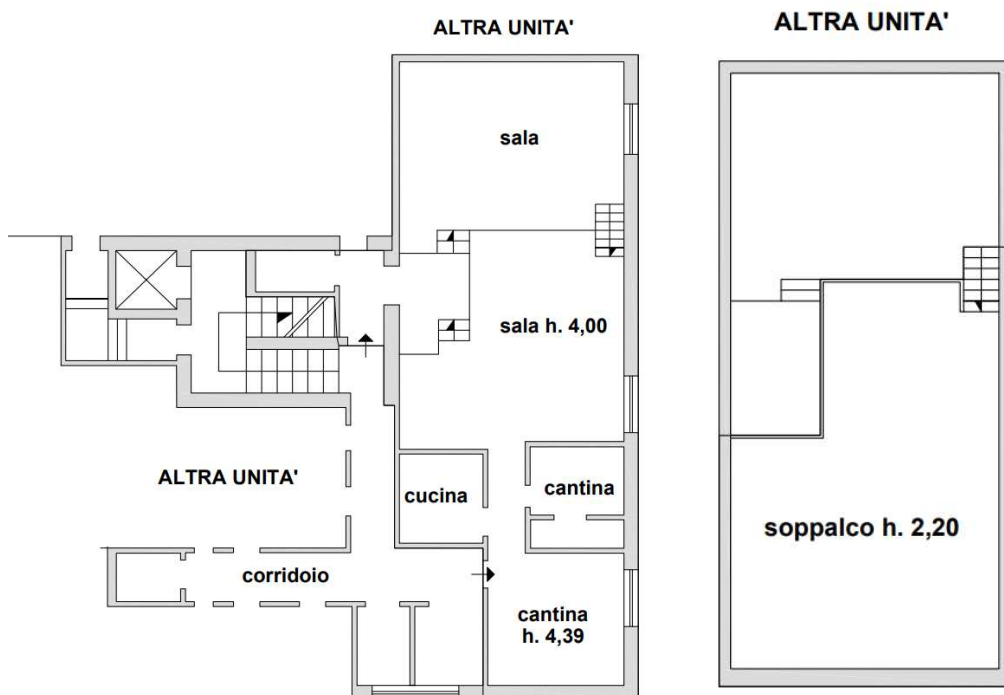
| DESCRIZIONE | CONSISTENZA SUPERFICIE (mq.) | INDICE | S.L.C. (mq.) |
|------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Appartamento a piano quinto | 121,20 | 100% | 121,20 |
| Terrazzo a piano quinto | 25,00 | 30% fino a 25 mq. | 7,50 |
| | 12,60 | 10% oltre i 25 mq. | 1,26 |
| Appartamento a piano sesto | 106,60 | 100% | 106,60 |
| Terrazzi sottotetto - 1 | 7,15 | 30% | 2,14 |
| Terrazzi sottotetto - 2 | 12,30 | 30% | 3,69 |
| Terrazzi sottotetto - 3 | 7,40 | 30% | 2,22 |
| Terrazzi sottotetto - 4 | 3,70 | 30% | 1,11 |
| Ripostiglio esterno sottotetto | 6,80 | 30% | 2,04 |
| Taverna a piano interrato e locali | 66,90 | 25% non comunicanti vani principali | 16,72 |
| Taverna piano soppalco | 30,00 | 25% non comunicanti vani principali | 7,50 |
| TOTALE UNITA' | | | mq. 271,98 |
| Garage (sub 49) | 21,00 | 66% | 13,86 |
| Garage (sub 50) | 19,20 | 66% | 12,67 |
| TOTALE GARGE | | | mq. 26,53 |
| TOTALE COMMERCIALE | | | mq. 298,51 |



Elab. 1 – Piano quinto zona giorno



Elab. 2 – Piano sesto zona notte



Elab. 3 – Piano interrato taverna e soppalco

6.7 QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI

L'appartamento fa parte del complesso condominiale "RESIDENCE PREALPI" e l'importo versato per il condominio annuale è pari a € 1.587,57 per l'affittuario e per il proprietario € 1.809,73, comprendente tutti gli immobili in possesso.

6.8 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La zona ove sorge il complesso condominiale "RESIDENCE PREALPI" è semicentrale rispetto al centro storico del comune di Bassano del Grappa ed è prevalentemente a carattere residenziale. La strada lungo la quale è presente il fabbricato è provvista di parcheggi a disco orario e sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione prima e secondaria.

6.9 APE - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

È presente il libretto impianti della caldaia avente il COD. CATASTO 201700318622 e Cod. Chiave 5a0ac94a0. Successivamente si è proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in cui l'immobile risulta in classe G 163,38 kWh/m² anno a firma dell'arch., redatto in data 10/02/2021, avente CODICE ATTESTATO n. 12005/2021, con validità fino al 10/02/2031.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 12005/2021 VALIDO FINO AL: 10/02/2031



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio:

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

Dati identificativi



Regione: Veneto
Comune: Bassano Del Grappa
Indirizzo: VIA PASSALACQUA, 10
Piano: 5-6
Interno: 10
Coordinate GIS: 45,7664 - 11,7369

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1980
Superficie utile riscaldata (m²): 180,90
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 564,91
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

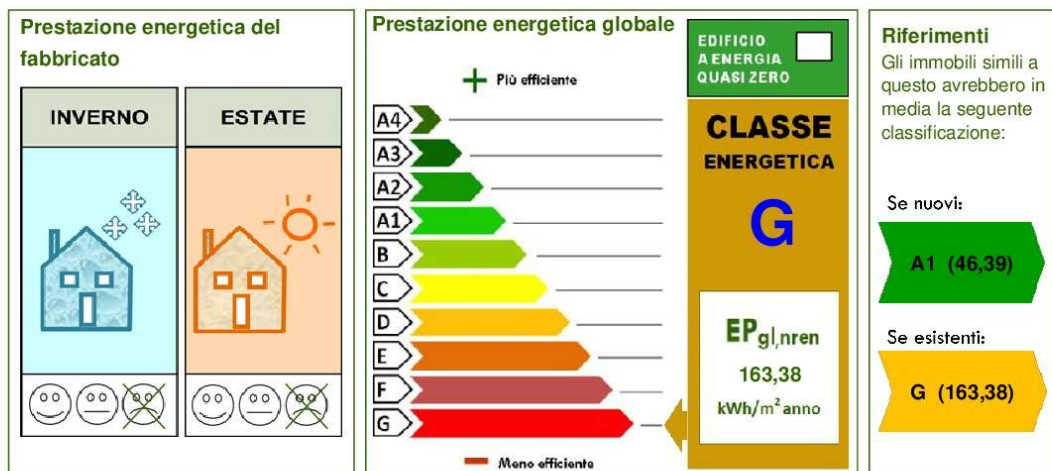
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|--------------------------|----|---|----|---------|--|---|--|----|--------|---|------------|------|--|---|--|
| Comune catastale | Bassano Del Grappa(A703) | | | | Sezione | | | | | Foglio | 2 | Particella | 2008 | | | |
| Subalterni | da | 26 | a | 26 | da | | a | | da | | a | | da | | a | |
| Altri subalterni | | | | | | | | | | | | | | | | |

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale Ventilazione meccanica Illuminazione
 Climatizzazione estiva Prod. acqua calda sanitaria Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



Chiave: 7b379b913f

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da MARROCCO Raffaella, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 1

Doc. 1 – Stralcio APE

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

6.10 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si riportano nel seguito le foto dell'immobile.



Foto 1 - Facciata principale vista da Via Passalacqua



Foto 2 - Facciata principale vista da Via Passalacqua

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO



Foto 3 – Zona pranzo piano quinto – Foto 4 Zona soggiorno a doppia altezza piano quinto



Foto 5- Cucina – Foto 6- Corridoio/ingresso piano quinto – Foto 7 – Bagno piano quinto

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO



Foto 8 – Bagno camera matrimoniale / Foto 9 – Vista dal piano sesto sul soggiorno / Foto 10 Soggiorno



Foto 11 – Camera matrimoniale / Foto 12 – Camera da letto singola / Foto 13 scala di collegamento ai piani

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO



Foto 14 – Balcone piano quinto



Foto 15 – Terrazzo piano sesto



Foto 16 – Locale taverna a piano interrato / Foto 17 – Locale deposito nella taverna

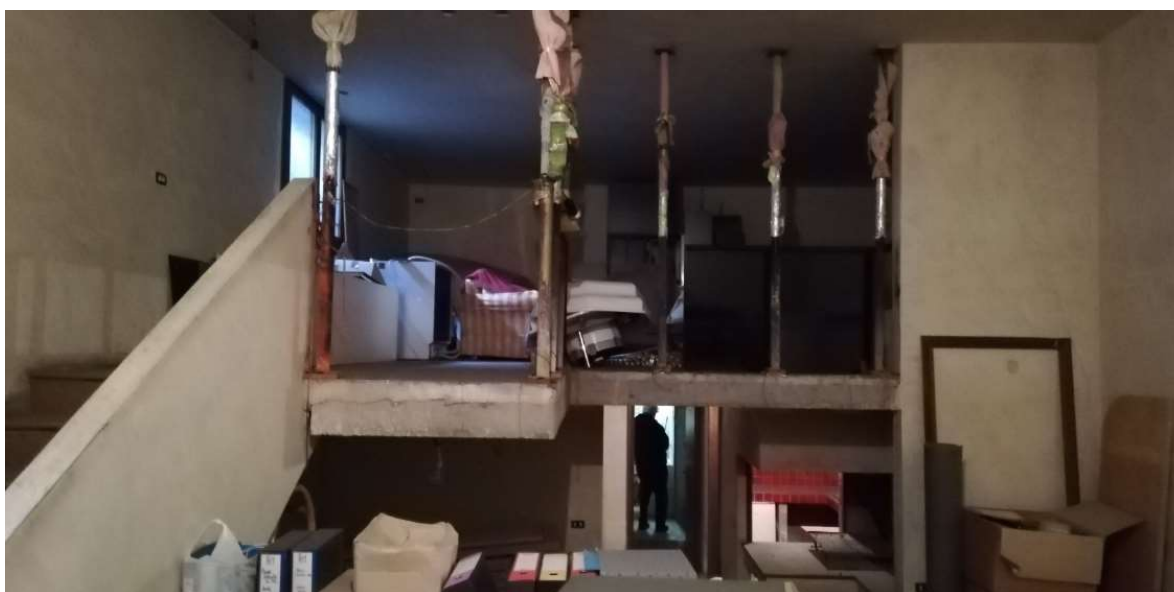


Foto 18 – Piano interrato - Locale taverna disposto su due livelli

**Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO**



Foto 19 – Cucina in muratura nella taverna / Foto 20 – Bagno nella taverna



Foto 21 – Piano interrato - n. 2 garage affiancati sub 49 e garage sub 50

(vai a SCHEDA SINTETICA)

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

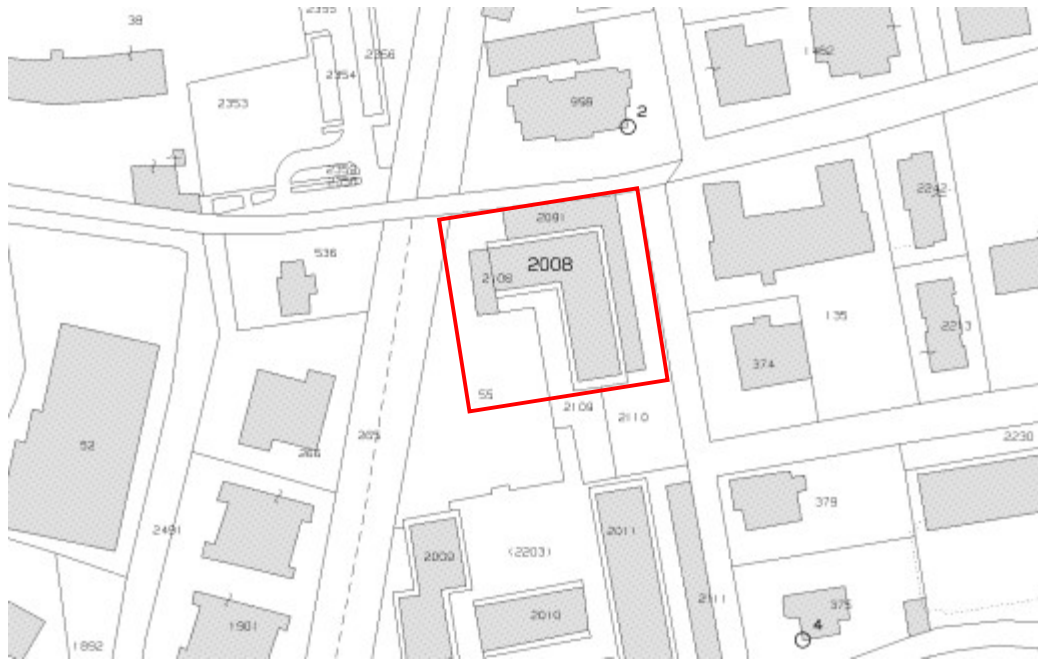
| | |
|--|----------------------|
| ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 1/3 | Pag.23 di 53 |
| TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI | Rev.01 07/06/2024 |

7. QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA

7.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI

Gli immobili pignorati sono così censiti all’Agenzia delle Entrate del Comune di Bassano del Grappa (VI) e al Catasto Fabbricati al Foglio 2:

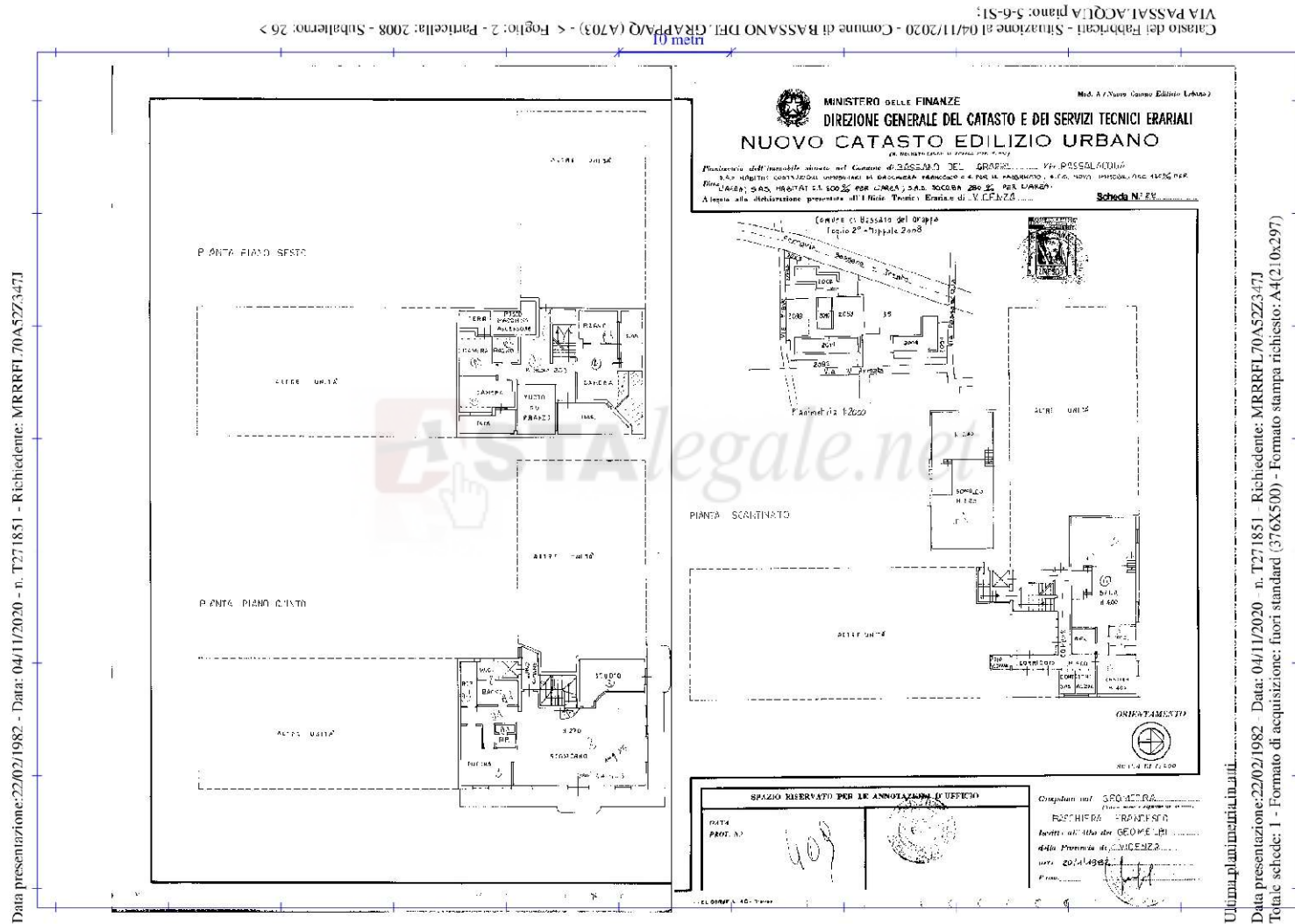
- **mapp. 2008 sub 18** - cat. A/10 cl. 2 consistenza 5 vani, sc 141 mq. - Rendita euro 1.484,81 - Via Passalacqua - piano: 1, proprietà di 1/1;
Intestato a: con sede in THIENE, p.iva, Proprietà per 1/1.
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **mapp. 2008 sub 26** - cat. A/1, cl. 4 consistenza 13,5 vani, sc 399 mq., totale: escluse aree scoperte 384 mq. - rendita euro 2.475,12 - Via Passalacqua - piano: 5-6-S1, proprietà di 1/1;
Intestato a: con sede in THIENE, p.iva, Proprietà per 1/1.
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **mapp. 2008 sub 39** - cat. A/2, cl. 4, consistenza 4,5 vani, sc 68 mq., totale: escluse aree scoperte 65 mq. - Rendita euro 639,12 - Via Passalacqua - piano: 6, proprietà di 1/1;
Intestato a: con sede in THIENE, p.iva, Proprietà per 1/1.
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **mapp. 2008 sub 45** - cat. C/6, cl. 4, consistenza 14 mq., sc 16 mq. - Rendita euro 62,18 - Via Piave - piano: S1, proprietà di 1/1;
Intestato a: con sede in THIENE, p.iva, Proprietà per 1/1.
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **mapp. 2008 sub 48** - cat. C/2, cl. 4, consistenza 5 mq., sc 6 mq. - Rendita euro 17,56 - Via Passalacqua - piano: S1, proprietà di 1/1;
Intestato a: con sede in THIENE, p.iva, Proprietà per 1/1.
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **mapp. 2008 sub 49** - cat. C/6, cl. 4, consistenza 21 mq., sc 24 mq. - Rendita euro 93,27 - Via Piave - piano: S1, proprietà di 1/1.
Intestato a: con sede in THIENE, p.iva, Proprietà per 1/1.
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **mapp. 2008 sub 50** - cat. C/6, cl. 4, consistenza 19 mq., sc 21 mq. - Rendita euro 84,39 - Via Piave - piano: S1, proprietà di 1/1.
Intestato a: con sede in THIENE, p.iva, Proprietà per 1/1.
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Elab. 1 – Stralcio mappa catastale Foglio 2 particella 2008



Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO



Elab. 2 – Stralcio planimetria catastale Foglio 02 particella 2008 sub 26

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

| | |
|--|----------------------|
| ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 1/3 | Pag.28 di 53 |
| TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI | Rev.01 07/06/2024 |

7.2 STORIA CATASTALE VENTENNALE

Catasto Fabbricati

Foglio 2 Particella 2008 sub 18

Situazione degli intestati dal 17/03/1993

....., con sede in BASSANO DEL GRAPPA,, Proprietà per 1000/1000 fino al 25/09/1990.

In atti dal 17/03/1993.

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/03/1993

COSTITUZIONE in atti dal 17/03/1993.

Catasto Fabbricati

Foglio 2 Particella 2008 sub 26

Situazione degli intestati dal 17/03/1993

....., con sede in BASSANO DEL GRAPPA,, Proprietà per 1000/1000 fino al 25/09/1990.

In atti dal 17/03/1993.

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/03/1993

COSTITUZIONE in atti dal 17/03/1993.

Catasto Fabbricati

Foglio 2 Particella 2008 sub 39

Situazione degli intestati dal 17/03/1993

....., con sede in BASSANO DEL GRAPPA,, Proprietà per 1000/1000 fino al 25/09/1990.

In atti dal 17/03/1993.

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/03/1993

COSTITUZIONE in atti dal 17/03/1993.

Catasto Fabbricati

Foglio 2 Particella 2008 sub 45

Situazione degli intestati dal 17/03/1993

....., con sede in BASSANO DEL GRAPPA,, Proprietà per 1000/1000 fino al 25/09/1990.

In atti dal 17/03/1993.

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/03/1993

COSTITUZIONE in atti dal 17/03/1993.

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

| | |
|--|----------------------|
| ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 1/3 | Pag.29 di 53 |
| TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI | Rev.01 07/06/2024 |

Catasto Fabbricati

Foglio 2 Particella 2008 sub 48

Situazione degli intestati dal 17/03/1993

....., con sede in BASSANO DEL GRAPPA,, Proprietà per 1000/1000 fino al 25/09/1990.

In atti dal 17/03/1993.

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/03/1993

COSTITUZIONE in atti dal 17/03/1993.

Catasto Fabbricati

Foglio 2 Particella 2008 sub 49

Situazione degli intestati dal 17/03/1993

....., con sede in BASSANO DEL GRAPPA,, Proprietà per 1000/1000 fino al 25/09/1990.

In atti dal 17/03/1993.

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/03/1993

COSTITUZIONE in atti dal 17/03/1993.

Catasto Fabbricati

Foglio 2 Particella 2008 sub 50

Situazione degli intestati dal 17/03/1993

....., con sede in BASSANO DEL GRAPPA,, Proprietà per 1000/1000 fino al 25/09/1990.

In atti dal 17/03/1993.

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/03/1993

COSTITUZIONE in atti dal 17/03/1993.

7.3 GIUDIZIO DI REGOLARITA'/DOCFA

Da un confronto tra la planimetria catastale depositata al NCEU e lo stato di fatto reale dell'immobile con sopralluogo del giorno 29/01/2021, non si sono riscontrate differenze ed irregolarità catastali per l'UNITA' del Lotto 1/3.

7.4 COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Non sono previsti costi di regolarizzazione.

7.5 CONFINI

Foglio 02, Particella 2008

Confini N.E.S.O.: p.lla 2091, p.lla 2110, p.lla 2109, p.lla 55.

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

| | |
|--|----------------------|
| ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 1/3 | Pag.30 di 53 |
| TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI | Rev.01 07/06/2024 |

Foglio 02, Particella 2008, SUB 26

Confini N.E.S.O.: strada Via Passalacqua, Via IV Armata, altra unità (sub 17), altra unità (sub 38).

Foglio 02, Particella 2008, SUB 49

Confini N.E.S.O.: altra unità, altra unità, collegamento interno, sub 50.

Foglio 02, Particella 2008, SUB 49

Confini N.E.S.O.: altra unità, sub 49, collegamento interno, altra unità.

8. QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Passaggi di proprietà danti causa ante ventennio riferito al 25/09/1990, Repertorio nr. 99.790 e nr. 14.656 di Raccolta, trascrizione alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 02/10/1990 nr. 5377 - 4183, al prezzo di vendita di £ 270.000.000 (lire duecentosettantamilioni), pari a € 139.443,36.

LOTTO 1/3

Foglio 02 mapp. 2008 sub 26, 49 e 50

- **TITOLO DI PROPRIETA':** COMPRAVENDITA (n. 470.1/1991). ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/09/1990, protocollo n. 361350, Voltura in atti dal 24/08/2001. Repertorio n.: 99790, Rogante dott.re ..
....., avente sede in VICENZA. Registrazione: UR Sede: VICENZA n: 2798 del 02/10/1990.

Nota: L'Atto comprende i seguenti beni distinti in catasto fabbricati al Foglio 2 mapp. 2008 sub. 18, 26, 48, 49 e 50.

8.1 ELENCO DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Foglio 02 mapp. 2008 sub 26, 49 e 50

Situazione degli intestati dal 17/03/1993:

-, con sede in BASSANO DEL GRAPPA, Proprietà per 1000/1000 fino al 25/09/1990.

DATI DERIVANTI DA: in atti dal 17/03/1993.

8.2. ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 07/06/1999 - Registro Particolare 4906, Registro Generale 6550, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA, Repertorio 8012 del 26/05/1999.

DOMANDA GIUDIZIALE – CITAZIONE per gli immobili situati in THIENE(VI). **A favore di**
contro

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 598 del 06/04/2006 (CANCELLAZIONE).

Nota:

Si riferisce a immobili situati nel comune di Thiene:

Foglio 3 p.lla 2782 sub 10, 25, 18 e 30.

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 12/01/2000 - Registro Particolare 185, Registro Generale 278, Pubblico ufficiale del TRIBUNALE, Repertorio 628 del 16/09/1999, ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

TRASFERIMENTO IMMOBILI situati in BASSANO DEL GRAPPA (VI). **A favore di** **contro**
BENI LINA.

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 2 p.la 2008 sub 39.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO di immobili situati in BASSANO DEL GRAPPA(VI) - ISCRIZIONE CONTRO del 05/05/2009 - Registro Particolare 886, Registro Generale 4106, Pubblico ufficiale, Repertorio 186965/42312 del 30/04/2009, **IPOTECA VOLONTARIA. A favore di** **contro** BENI

Capitale € 100.000,00

Tasso interesse annuo 5,4%

Totale € 200.000,00

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 2 p.la 2008 sub 39.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - ISCRIZIONE CONTRO del 25/03/2011 - Registro Particolare 464 Registro Generale 2569 Pubblico ufficiale Repertorio 190495/44854 del 23/03/2011. **A favore di** **contro**

Capitale € 900.000,00

Tasso interesse annuo 3,05%

Totale € 1.800.000,00

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 407 del 30/05/2014 (DILAZIONE DI PAGAMENTO DI DEBITO SCADUTO)
2. Annotazione n. 408 del 30/05/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI)

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 2 p.la 2008 sub 18, 26, 49 e 50.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO di immobili situati in BASSANO DEL GRAPPA(VI) - ISCRIZIONE CONTRO del 10/11/2011 - Registro Particolare 1822 Registro Generale 9777, Pubblico ufficiale, Repertorio 191622/45641 del 04/11/2011. **A favore di** **contro**

Capitale € 180.000,00

Tasso interesse annuo 5,05%

Totale € 360.000,00

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 405 del 30/05/2014 (DILAZIONE DI PAGAMENTO DI DEBITO SCADUTO)

2. Annotazione n. 406 del 30/05/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DEL CONTRATTO)

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 2 p.IIa 2008 sub 18, 26, 49 e 50.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in BASSANO DEL GRAPPA (VI) - ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2014 - Registro Particolare 555, Registro Generale 4076, Pubblico ufficiale Repertorio 195507/48335 del 23/05/2014. **A favore di contro**

Capitale € 75.000,00

Tasso interesse annuo 4,35%

Totale € 150.000,00

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 2 p.IIa 2008 sub 18, 26, 49 e 50.

- **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**, di immobili situati in BASSANO DEL GRAPPA (VI) - TRASCRIZIONE CONTRO del 14/05/2015 - Registro Particolare 2659, Registro Generale 3530, Pubblico ufficiale a cura del notaio dott.re, Repertorio 13279/7606 del 30/04/2015. **A favore di contro**

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 2 p.IIa 2008 sub 38 e 50.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili situati in BASSANO DEL GRAPPA(VI) - ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/2018 - Registro Particolare 80, Registro Generale 724, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA, Repertorio 269 del 19/01/2018. **A favore di contro**

Capitale € 27.183,59

Interessi € 4.077,54

Spese € 3.738,87

Totale € 35.000,00

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 2 p.IIa 2008 sub 18, 26, 48, 49, 50, 39 e 45.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili situati in BASSANO DEL GRAPPA(VI) - ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/2018 - Registro Particolare 81, Registro Generale 725, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 269 del 19/01/2018. **A favore di contro**

Capitale € 103.850,54

Interessi € 41.723,68

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

| | |
|--|----------------------|
| ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 1/3 | Pag.33 di 53 |
| TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI | Rev.01 07/06/2024 |

Spese € 4.425,78

Totale € 150.000,00

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 2 p.la 2008 sub 18, 26, 48, 49, 50, 39 e 45.

9. QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso il comune di Bassano del Grappa, dove è stato difficile reperire la pratica completa. In data 11/02/2021 la sottoscritta ha verificato le pratiche depositate, dove gli elaborati grafici di variante risultano difformi dalle planimetrie catastali. Si precisa che la pratica è stata di difficile consultazione.

Si riportano di seguito le pratiche edilizie del complesso residenziale verificate:

- **CONCESSIONE AD EDIFICARE N. 693/79 (FABBRICATO)** – presentata in data 18/06/1979 a nome della ditta a “costruire un fabbricato a 6 alloggi in Via IV Armata, angolo Via Passalacqua” e rilasciata in data 25/03/1980;
- **CONCESSIONE AD EDIFICARE N. 977/79 (AUTORIMESSA)**, presentata in data 25/01/1979 a nome delle ditte per il rilascio della concessione a “costruire un garage completamente interrato sul terreno sito in Via Passalacqua, Via IV Armata, Via Piave e la Ferrovia”, rilasciato in data 07/11/1979.
- **ORDINANZA DI DEMOLIZIONE 8232/80** – ordinanza di *demolizione lavoro in difformità alla concessione ad edificare n. 693/79, in cui viene indicato di aver eseguito un piano in più, e precisamente il piano sesto piano fuori terra*, che viene successivamente concesso con la **comunicazione** del 03/08/1981 viene concessa la sanatoria, purchè la ditta proprietaria versi agli uffici del comune la somma corrispondente agli oneri di urbanizzazione.
- **CONCESSIONE AD EDIFICARE N. 8232/80 (VARIANTE FABBRICATO)**, presentata in data 16/12/1980 a nome di diretta ad ottenere la concessione ad “apportare varianti in corso d’opera al fabbricato in costruzione in Via IV Armata, con riferimento alla concessione n. 693779 del 25/03/1980.
- **CONCESSIONE N. 2945 (VARIANTE AUTORIMESSA)**, presentata in data 29/12/1981 a nome della ditta e diretta ad ottenere la concessione ad “apportare delle varianti in corso d’opera all’autorimessa interrata in Via IV Armata”, rilasciata in data 08/07/1981.
- **CERTIFICATO DI ABITABILITA’ N. 10023/81** – presentata in data 02/11/1981 a nome della ditta per ottenere l’autorizzazione per l’abilità “dei locali interrati adibiti a garage e cantina nel fabbricato” sito in Via Piave della domanda n. 977 del 25/10/1979 e distinti in catasto terreni al Foglio 2 mapp. 54-55-2007-2008-2011, rilasciata in data 22/04/1985.
- **CERTIFICATO DI ABITABILITA’ N. 658/82** – Rilasciata in data 19/03/1982 (poco visibile nella copia ricevuta, ma definita nell’atto di compravendita) a nome della ditta, limitatamente alla parte fuori terra (negozi, uffici e abitazioni), per i civici 40-40/A - 42-44-44/A di IV Armata e 6/A – 8 -8/A – 10 – 10/A.

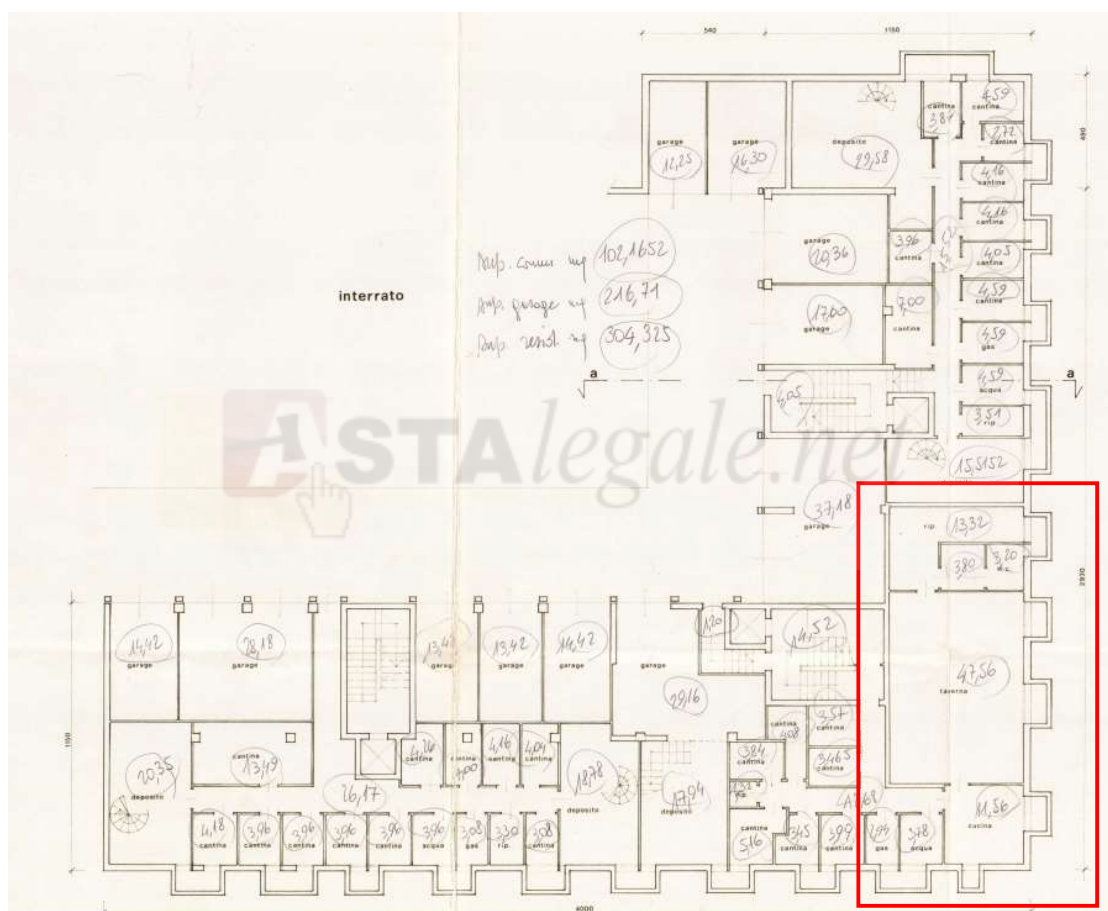
Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: **ARCH. RAFFAELLA MARROCCO**

Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

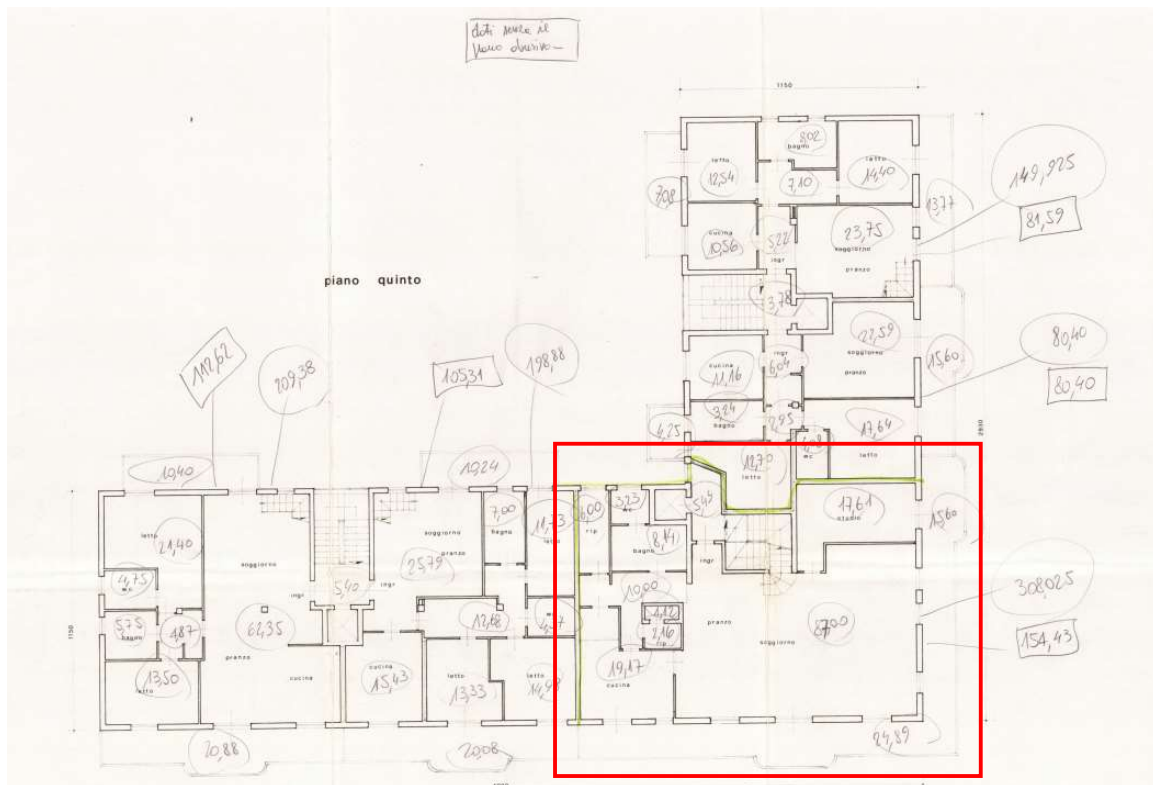
Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): **SI**

Le difformità riguardano una diversa distribuzione interna e soppalco a piano interrato rispetto all'ultimo titolo presentato in comune, che è sanabile con una pratica SCIA in sanatoria, pari a un costo di circa **€ 2.500,00+€ 516,00 spese di segreteria di SCIA in sanatoria**, comprendente il costo della pratica e del tecnico.

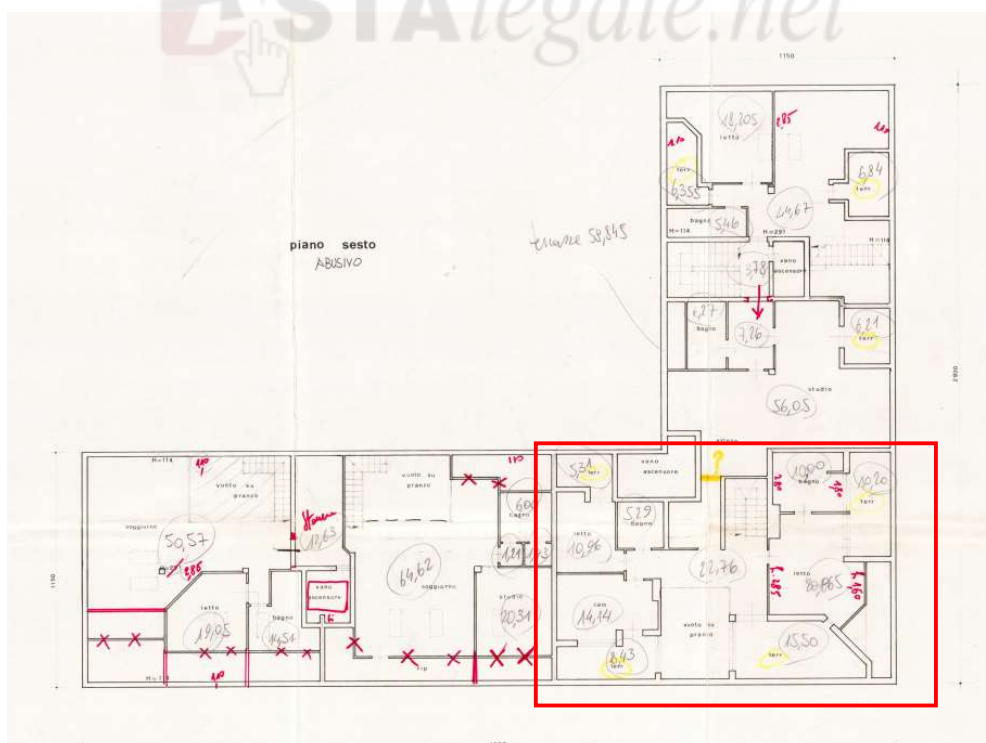
Come precisato sopra, gli elaborati grafici sono stati di difficile consultazione, si allega quanto viene attribuito alla pratica in variante, come di seguito:



Elab. 1 – Pianta piano interrato



Elab. 1 – Pianta piano quinto zona giorno



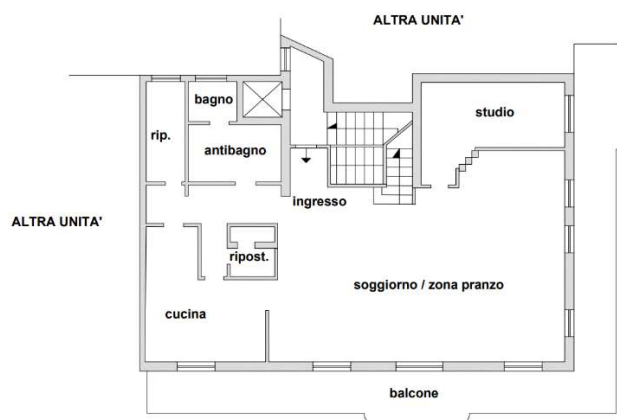
Elab. 2 – Pianta piano sesto zona notte

Nota: Anche se sull'elaborato grafico in variante viene riportato il termine "abusivo", si precisa che il piano sesto è stato sanato con il pagamento degli oneri di urbanizzazione come da comunicazione del 03/08/1981, come da allegato alla presente.

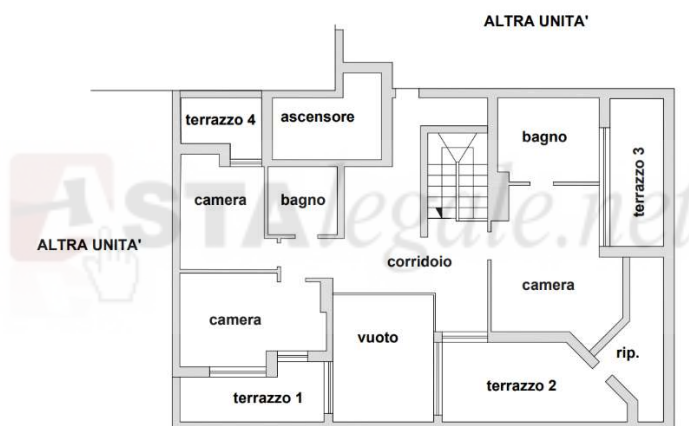
Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

9.1 VERIFICA CONFORMITÀ - STATO RILEVATO E COMPARAZIONE CON STATO APPROVATO

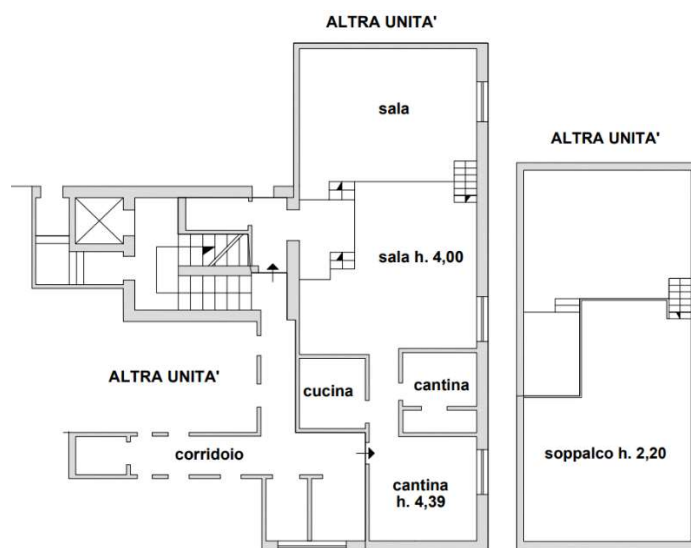
9.2 RILIEVO PLANIMETRICO DELL'ESISTENTE



ELAB. 1 – Pianta piano quinto zona giorno



Ela. 2 – Pianta piano sesto zona notte

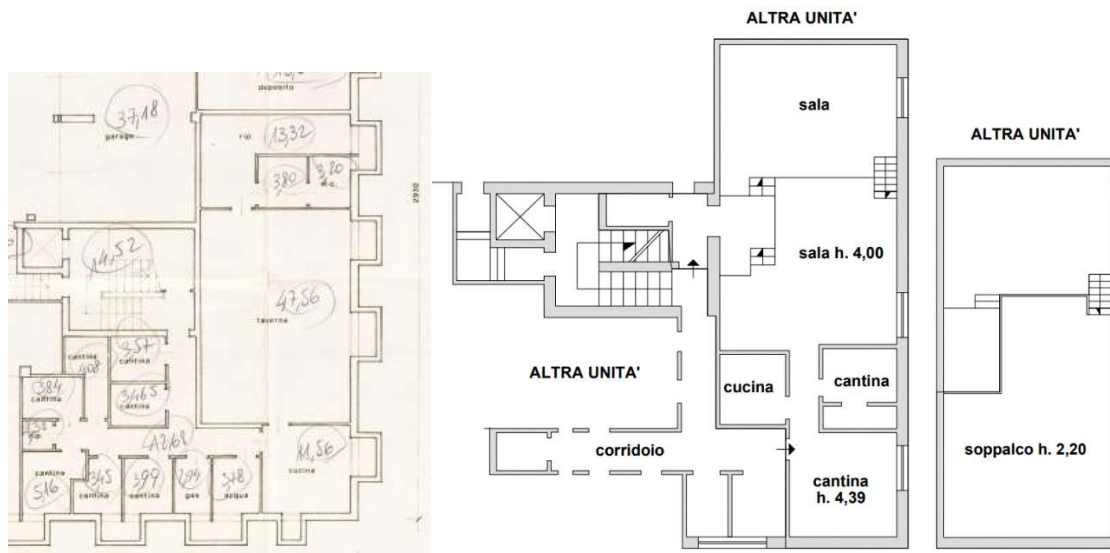


Elab. 3 – Pianta piano interrato – locale Taverna con soppalco e cantina

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

9.3 DIFFORMITA' URBANISTICHE RILEVATE

Come da elaborati rinvenuti presso il comune di Bassano del Grappa si rilevano alcune difformità di diversa distribuzione e presenza del soppalco a piano interrato, sanabili con una SCIA in sanatoria, di seguito si mette a confronto:

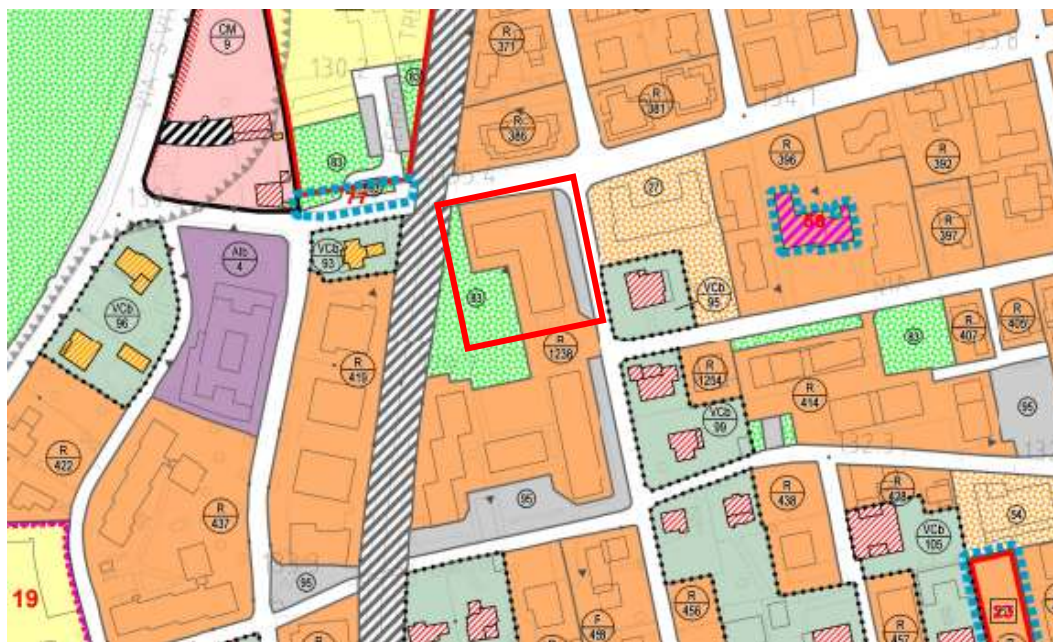




Elab. 1 – Pianta piano interrato – presenza di diversa distribuzione e soppalco

9.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è individuato nel PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) VIGENTE, è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 25/06/2020 è stata adottata la "Variante n. 3/2020 al P.I. di recepimento dell'Atto di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR n. 11/2004 per la variazione di destinazione d'uso da residenziale a direzionale del piano primo di un immobile in piazza Terraglio – Ditta: – Adozione ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004.". Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 03/11/2020 è stata approvata.



| | | |
|---|--|----------------|
|  | Categoria di valore 2 - edifici vincolati ai sensi del Dlgs 42/04 - parte II | |
|  | Categoria di valore 3 | |
|  | Categoria di valore 5 | |
|  | Ambiti dei beni culturali vincolati ai sensi del Dlgs 42/04 - parte II | |
| Zone residenziali | | |
|  | Zone residenziali a intervento diretto | Artt. 25.27.29 |
|  | Zone residenziali soggette a PUA | Artt. 25.28.29 |
| Zone per funzioni produttive | | |
|  | Zone produttive a intervento diretto | Artt. 25.30.34 |
|  | Zone produttive soggette a PUA | Artt. 25.31.34 |

Elab. 1 e 2 – Stralcio Elaborato Zonizzazione e Legenda del P.I. del comune di Bassano del Grappa

Il complesso condominiale “RESIDENCE PREALPI” (Fig. 2 p.IIa 2008), oggetto della presente perizia, ha la seguente destinazione urbanistica:

Z.T.O. - Art. 25: ZONIZZAZIONE FUNZIONALE

La disciplina delle funzioni esercitabili, delle modalità d'intervento e dei parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi per l'attuazione del presente P.I. è disposta per specifiche zone di seguito elencate:

1 - ZONE PER FUNZIONI RESIDENZIALI

a) zone di interesse architettonico ambientale

- CS - centro storico di pregio
- NS - nuclei storici minori
- CM - ville e complessi monumentali

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

| | |
|--|----------------------|
| ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 1/3 | Pag.39 di 53 |
| TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI | Rev.01 07/06/2024 |

- VC (verde di contesto) – aree di valore e tutela - contesti di natura culturale di interesse ambientale paesaggistico

- Edifici di interesse ambientale

b) zone residenziali di completamento (Rn) assoggettate a I.E.D.

c) zone residenziali (Rn -P.U.A.) soggette a P.U.A.

ART. 27 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO SOGGETTE A I.E.D.

Comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona di interesse architettonico ambientale, per le quali il P.I. prevede il completamento dell'edificazione e la eventuale ristrutturazione o sostituzione dei singoli edifici.

I parametri urbanistici di ciascuna zona sono riportati nell'Abaco. Per le destinazioni d'uso valgono le norme previste dall'articolo 29. In queste zone il P.I. si attua generalmente per I.E.D..

Per gli edifici esistenti sono altresì ammessi ampliamenti anche oltre l'indice di zona nel limite massimo del 20% della Su esistente, e comunque per un massimo di 50 mq di Su complessiva per edificio.

Per gli edifici esistenti che non saturino la capacità edificatoria del lotto è ammesso oltre al raggiungimento dell'indice di zona anche l'ampliamento del 20% della Su esistente alla data di adozione del PI e comunque per un massimo di 50 mq di Su. L'ampliamento è ammesso anche nel caso di totale demolizione dell'edificio esistente. Non è ammesso l'ampliamento per gli edifici esistenti alla data del 3 ottobre 1989 che abbiano già usufruito della presente normativa contenuta nell'art. 35 delle vecchie norme del PRG. La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel I.E.D., deve rispettare i limiti previsti dall'articolo 21.

Per le zone residenziali ricadenti all'interno dell'ambito definito come "zona agricola di collina" dalla tav.1 di Zonizzazione, gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel P.M.A del presente Piano agli artt. 30,31,32,34.

ART. 29 - DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO SOGGETTE A IED E A PUA

Nelle zone residenziali di completamento soggette a IED e a PUA, fatte salve le destinazioni esistenti, non sono consentite, in quanto radicalmente incompatibili con la residenza, le seguenti destinazioni d'uso:

a) depositi e magazzini di merci, con superficie di pavimento superiore a 250 mq;

b) medie strutture di vendita se non definite nel P.I. o P.U.A.;

c) grandi strutture di vendita;

d) attività commerciali all'ingrosso;

e) industrie;

f) attività artigianali che prevedano lavorazioni nocive, rumorose, inquinanti e/o comunque che abbiano necessità di opere o strutture in contrasto con la residenza previa verifica degli enti competenti (ASL, ARPAV);

g) discoteche, sale da ballo e sale giochi;

h) mattatoi e laboratori di lavorazione di carni;

i) stalle, scuderie, porcilaie, allevamenti;

j) le attività insalubri di prima classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 T.U. delle Leggi Sanitarie emanato con R.D. n. 1265/1934 (vedi allegato 1 alle presenti norme);

k) stazioni di servizio e distributori di carburante;

l) attività di logistica.









Tutte le altre destinazioni, ad esclusione di quella residenziale, sono ammesse nella zona a seguito di apposita relazione che certifichi l'adeguata presenza di standard, di viabilità e la conformità acustica.

9.5 VINCOLI URBANISTICI

L'area, Fg. 02 p.IIa 2008, nella CARTA DEI VINCOLI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ricade:



Elab. 5 – Stralcio Carta dei Vicoli della p.IIa 2008 (Fg. 02) del comune di Bassano del Grappa

| Altri Vincoli | | |
|---|---|----------------|
|  | Zone militari/Servitù | Art. 20 N.T.O. |
|  | Aree a rischio di incidente rilevante/Fasce di rispetto | Art. 20 N.T.O. |
|  | Pozzi di rilievo idropotabile/Fasce di rispetto | Art. 20 N.T.O. |
|  | Sorgenti di rilievo idropotabile/Fasce di rispetto | Art. 20 N.T.O. |
|  | Idrografia/Fasce di rispetto di 10 m | Art. 18 N.T.O. |
|  | Ferrovia: fasce di rispetto | Art. 17 N.T.O. |
|  | Metanodotto SNAM: fasce di rispetto | Art. 20 N.T.O. |
|  | Elettrodotto: fasce di rispetto | Art. 20 N.T.O. |

Elab. 5 – Stralcio Legenda della Carta dei Vicoli del comune di Bassano del Grappa

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

| | |
|--|----------------------|
| ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 1/3 | Pag.41 di 53 |
| TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI | Rev.01 07/06/2024 |

10. QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra, con un contratto che comprende l'appartamento, n. 3 garage e locale taverna.

10.1 TITOLO DI OCCUPAZIONE

La sig.ra occupa l'immobile con contratto di locazione stipulato con la società (P.iva), avente l'Amministratore Unico nella figura di, dell'unità immobiliare distinta in catasto fabbricati del comune di Bassano del Grappa al Foglio 2, mapp. 2008 sub 26, locale taverna e n. 3 garage.

Nel contratto è indicato che l'immobile non è arredato, è affittato con canone di locazione convenuto in £ 12.000.000 (dodici milioni) con rate mensili di £ 1.000.000 ciascuna. La locazione ha una durata di 4 anni a partire da 01/07/1994 con scadenza il 30/06/1998 e si intenderà tacitamente rinnovata per un anno alle medesime condizioni e così di seguito di anno in anno, qualora non venga data disdetta da una delle parti mediante lettera di raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza.

Il contratto è stato registrato all'Ufficio Territoriale di Treviso il 20/07/1994 al n. 5498, ma non è stato rinnovato per via telematica all'Agenzia delle Entrate. Pertanto, lo stesso non risulta valido, in quanto:

- Il contratto è a nome della società, avente l'Amministratore Unico nella figura di, mentre da visura camerale attuale è il sig.re
- Il contratto non è stato volturato e aggiornato per via telematica all'Agenzia delle Entrate.

10.2 SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 1) Domande giudiziali: **NO**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **NO**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NO**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**
- 6) Esistenza di Regolamento condominiale: **NO** - Trascritto: **NO**
- 7) Sequestri Penali: **NO**

(vai a SCHEDA SINTETICA)

11. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta:

1) ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 07/06/1999 - Registro Particolare 4906, Registro Generale 6550, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA, Repertorio 8012 del 26/05/1999.

DOMANDA GIUDIZIALE – CITAZIONE per gli immobili situati in THIENE(VI). **A favore di**
contro

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 598 del 06/04/2006 (CANCELLAZIONE).

Nota:

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

Si riferisce a immobili situati nel comune di Thiene:

Foglio 3 p.la 2782 sub 10, 25, 18 e 30.

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 12/01/2000 - Registro Particolare 185, Registro Generale 278, Pubblico ufficiale del TRIBUNALE, Repertorio 628 del 16/09/1999, ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI situati in BASSANO DEL GRAPPA (VI). **A favore di** **contro**

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 2 p.la 2008 sub 39.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO di immobili situati in BASSANO DEL GRAPPA(VI) - ISCRIZIONE CONTRO del 05/05/2009 - Registro Particolare 886, Registro Generale 4106, Pubblico ufficiale, Repertorio 186965/42312 del 30/04/2009, IPOTECA VOLONTARIA. **A favore di** **contro**

Capitale € 100.000,00

Tasso interesse annuo 5,4%

Totale € 200.000,00

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 2 p.la 2008 sub 39.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO - ISCRIZIONE CONTRO del 25/03/2011 - Registro Particolare 464 Registro Generale 2569 Pubblico ufficiale Repertorio 190495/44854 del 23/03/2011. **A favore di** **contro**

Capitale € 900.000,00

Tasso interesse annuo 3,05%

Totale € 1.800.000,00

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 407 del 30/05/2014 (DILAZIONE DI PAGAMENTO DI DEBITO SCADUTO)

2. Annotazione n. 408 del 30/05/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI)

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 2 p.la 2008 sub 18, 26, 49 e 50.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO di immobili situati in BASSANO DEL GRAPPA(VI) - ISCRIZIONE CONTRO del 10/11/2011 - Registro Particolare 1822 Registro Generale 9777, Pubblico ufficiale, Repertorio 191622/45641 del 04/11/2011. **A favore di** **contro**

Capitale € 180.000,00

Tasso interesse annuo 5,05%

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

Totale € 360.000,00

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 405 del 30/05/2014 (DILAZIONE DI PAGAMENTO DI DEBITO SCADUTO)
2. Annotazione n. 406 del 30/05/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DEL CONTRATTO)

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 2 p.IIa 2008 sub 18, 26, 49 e 50.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in BASSANO DEL GRAPPA (VI) - ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2014 - Registro Particolare 555, Registro Generale 4076, Pubblico ufficiale Repertorio 195507/48335 del 23/05/2014.

A favore di **contro**

Capitale € 75.000,00

Tasso interesse annuo 4,35%

Totale € 150.000,00

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 2 p.IIa 2008 sub 18, 26, 49 e 50.

- **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**, di immobili situati in BASSANO DEL GRAPPA (VI) - TRASCRIZIONE CONTRO del 14/05/2015 - Registro Particolare 2659, Registro Generale 3530, Pubblico ufficiale a cura del notaio dott.re, Repertorio 13279/7606 del 30/04/2015.

A favore di **contro**

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 2 p.IIa 2008 sub 38 e 50.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili situati in BASSANO DEL GRAPPA(VI) - ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/2018 - Registro Particolare 80, Registro Generale 724, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA, Repertorio 269 del 19/01/2018. **A favore di**

contro

Capitale € 27.183,59

Interessi € 4.077,54

Spese € 3.738,87

Totale € 35.000,00

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 2 p.IIa 2008 sub 18, 26, 48, 49, 50, 39 e 45.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili situati in BASSANO DEL GRAPPA(VI) - ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/2018 - Registro Particolare 81, Registro Generale 725, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 269 del 19/01/2018. **A favore di**

contro

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

| | |
|--|----------------------|
| ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 1/3 | Pag.44 di 53 |
| TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI | Rev.01 07/06/2024 |

Capitale € 103.850,54

Interessi € 41.723,68

Spese € 4.425,78

Totale € 150.000,00

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 2 p.IIa 2008 sub 18, 26, 48, 49, 50, 39 e 45.

2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **PIGNORAMENTO - TRASCRIZIONE** del 24/08/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 4940 Registro Generale 7014 Pubblico ufficiale. Pignoramento a firma del TRIBUNALE DI VICENZA, Repertorio 2759 del 23/07/2020. **A favore di****contro**

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 2 p.IIa 2008 sub 18, 26, 48, 49, 50, 39 e 45.

Note: si precisa che il pignoramento colpisce anche le parti comuni e le pertinenze degli immobili sopra descritti.

(vai a SCHEDA SINTETICA)



3) DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE

Dal sopralluogo effettuato in data 29/01/2021 non si sono rilevate difformità urbanistiche edilizie per l'appartamento situato a piano quinto e sesto, ma solo per il piano interrato vi sono difformità dovute a diversa distribuzione, come da elaborati grafici di variante.

I costi sono quantificati in € **2.500,00** comprensivo tecnico e deposito, oltre alla sanzione di € **516,00** per opere SCIA eseguite in sanatoria.

4) DIFFORMITÀ CATASTALI

Al momento del sopralluogo del giorno 29/01/2021 non si sono riscontrate difformità catastali per il Lotto 1/3.

12. QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati ricadono su suolo demaniale: **NO**

13. QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati son gravati da livelli, censo od uso civico: **Non risultano gravami per livelli, censo od uso civico.**

(vai a SCHEDA SINTETICA)

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

| | |
|--|----------------------|
| ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 1/3 | Pag.45 di 53 |
| TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI | Rev.01 07/06/2024 |

14. QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie condominiali

I beni fanno parte del complesso condominiale "RESIDENCE PREALPI" con spese condominiali annuali, con riferimento all'anno 2020, di € 1.587,57.

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Al momento del sopralluogo non vi erano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori a data perizia

Nessuna.

4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:

Nessuna.



| | |
|--|----------------------|
| ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 1/3 | Pag.46 di 53 |
| TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI | Rev.01 07/06/2024 |

15. QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI (FABBRICATO – TAVERNA - N. 2 GARAGE)

15.1 METODO DI VALUTAZIONE

Per la presente valutazione è stata eseguita un'indagine di mercato, tramite la ricerca di comparabili con l'ausilio dell'Agenzia del Territorio di Vicenza e notai, che non ha dato esito positivo.

Quindi si è proceduto con la consultazione di alcune agenzie immobiliare locali, in particolare nel comune di Bassano del Grappa, le stesse non hanno dato informazioni di possibili vendite o affitti nell'ultimo anno nel comune di Bassano del Grappa.

Quindi non avendo trovato fonti ufficiali per l'applicazione del metodo del Confronto di Mercato (MCA) degli IVS, si è proceduto all'applicazione di fonti ufficiose, con la determinazione della stima del bene attraverso il costo di costruzione.

Si è proceduto svolgendo un'indagine con le agenzie immobiliari in internet, in particolare è stata utilizzata l'Agenzia www.immobiliare.it, riportando i valori a seguire.

Il bene è stato acquistato dal debitore, attraverso una compravendita avvenuta in data 25/09/1990, al prezzo dichiarato sull'atto di compravendita di £ 270.000.000 corrispondenti a € 139.443,36, per i beni distinti in catasto fabbricati al Foglio 2 mapp. 2008 sub 18, 26, 48, 49 e 50.

Le spese condominiali sono di circa €/anno 1.587,57 per l'affittuario e di €/anno 1.809,73per

15.2 METODO DI VALUTAZIONE CON IL PROCEDIMENTO ANALITICO

Per la verifica dell'andamento dei prezzi si è ricorso alla fonte ufficiose www.immobiliare.it, applicando il procedimento analitico con la valutazione del **prezzo medio di costruzione, tenuto conto della rivalutazione alla data odierna.**

- **FONTE:** www.immobiliare.it

Andamento prezzo medio degli immobili a Bassano del Grappa

A Aprile 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.765 al metro quadro, con un aumento del 1,91% rispetto a Maggio 2023 (1.732 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Bassano del Grappa ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di € 1.790 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.616 al metro quadro.

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione per determinare il costo di costruzione, con l'applicazione di deprezzamenti lineari e funzionali.

VALORE MEDIO = €/mq. 1.790,00.

Si considera un'incidenza dell'Area pari al 2%

| A) COSTO SECCO DI COSTRUZIONE | SUP. COMMERCIALE MQ. | COSTO €/MQ. | TOTALE COSTI |
|---|----------------------|-------------|-------------------|
| APPARTAMENTO - N. 2 GARAGE E TAVERNA | | | |
| PIANO QUINTO | 121,20 | 1.790,00 | 216.948,00 |
| PIANO SESTO | 106,60 | 1.790,00 | 190.814,00 |
| TERRAZZO PIANO QUINTO | 8,76 | 1.790,00 | 15.680,40 |
| TERRAZZI SOTTO TETTO - 1 | 2,14 | 1.790,00 | 3.830,60 |
| TERRAZZI SOTTO TETTO - 2 | 3,69 | 1.790,00 | 6.605,10 |
| TERRAZZI SOTTO TETTO - 3 | 2,22 | 1.790,00 | 3.973,80 |
| TERRAZZI SOTTO TETTO - 4 | 1,11 | 1.790,00 | 1.986,90 |
| RIPOSTIGLIO ESTERNO SOTTOTETTO | 2,04 | 1.790,00 | 3.651,60 |
| TAVERNA A PIANO INTERRATO E LOCALI | 16,72 | 1.790,00 | 29.928,80 |
| TAVERNA PIANO SOPPALCO | 7,50 | 1.790,00 | 13.425,00 |
| GARAGE (SUB 49) | 13,86 | 1.790,00 | 24.809,40 |
| GARAGE (SUB 50) | 12,67 | 1.790,00 | 22.679,30 |
| Totale C/C | | | 534.332,90 |
| B) SPESE TECNICHE | | | |
| Percentuale sul costo di costruzione 10,0% | | | |
| PROGETTO | | 0,025 | 13.358,32 |
| IMPIANTI | | 0,025 | 13.358,32 |
| STRUTTURE | | 0,02 | 10.686,66 |
| SICUREZZA | | 0,01 | 5.343,33 |
| DIREZIONE LAVORI | | 0,01 | 5.343,33 |
| ACCATASTAMENTO | | 0,008 | 4.274,66 |
| CONFORMITA' PIU' ABITABILITA' | | 0,002 | 1.068,67 |
| Totale S/T | | | 53.433,29 |
| SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE | | | 587.766,19 |
| ONERI FINANZIARI (24 M.) | | | 23.510,65 |
| UTILE ORDINARIO PROMOT. | | | 705,32 |
| TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE | | | 611.982,16 |

| VALORE AREA | | |
|---------------------------|------------------------------------|-------------------|
| RAPPORTO COMPLEMENTARITA' | 2% sul costo totale di costruzione | |
| VALORE AREA | | 12.239,64 |
| VALORE A NUOVO | | 624.221,80 |

| DEPREZZAMENTO LINEARE | | | |
|--|-----------|------------------|-------------------|
| DETERIORAMENTO FISICO | INCIDENZA | VETUSTA' 40 ANNI | VALORE |
| COSTO DI COSTRUZIONE STRUTTURA | 70% | 40% | 149.613,21 |
| FINITURE | 10% | 40% | 21.373,32 |
| IMPIANTI | 20% | 40% | 42.746,63 |
| DEPREZZAMENTO | | | 213.733,16 |
| DEPREZZAMENTO FUNZIONALE DEL 8% | | | 49.937,74 |
| TOTALE DEPREZZAMENTO | | | 263.670,90 |

| VALORE ATTUALE DEL BENE | | | |
|--------------------------------|--|--|-------------------|
| VALORE A NUOVO | | | 624.221,80 |
| DEPREZZAMENTO | | | 263.670,90 |
| VALORE FINALE | | | 360.550,90 |
| VALORE ARROTONDATO | | | 360.000,00 |

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

| | |
|---------------------------------|--|
| Anno di valutazione immobile | 2024 |
| Anno di costruzione | 1980 |
| Vetustà relativa: | anni 40 perché l'immobile è stato ristrutturato |
| Deprezzamento lineare struttura | 70% |
| Deprezzamento lineare finiture | 10% |
| Deprezzamento impianti | 20% |

Applicazione del 8% per deprezzamento funzionale, equivalente ai costi che dovrebbe sostenere un possibile acquirente per adattare l'immobile alle nuove esigenze.

N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione comprendono l'incidenza di oneri comunali e dei proporzionali costi sulle parti comuni.

Il valore del fabbricato è €/mq. 1.205,98 per una superficie commerciale pari a mq. mq. 298,51

15.4 RIEPILOGO DATI DI STIMA IN LIBERO MERCATO IN CONDIZIONI ORDINARIE (ART. 568 C.P.C.)

Elaborando i dati reperiti si stima il valore di libero mercato ordinario del **Lotto 1/3**:

- *Costo di mercato* del fabbricato è pari a: **€ 360.000,00 (trecentosessantamila/00)**;

15.5 PREZZO A BASE D'ASTA

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., con riferimento all'art. 568 c.p.c., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando in base alle disposizioni presenti nel quesito del G.E., una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Nel caso in esame avendo utilizzato comparabili da aggiudicazioni all'asta quanto sopra vale solo per la compravendita.

Considerate le seguenti situazioni:

- oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale;
- stato d'uso e manutenzione;
- lo stato di possesso;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- eventuali spese condominiali insolute ultimo biennio;
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- potenzialità di aumento valore immobile.

15.6 VALORE DI MERCATO ORDINARIO

Sulla base degli atti di compravendita/aste e caratteristiche di immobili comparabili riportati negli allegati, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima in asta e in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

| DESCRIZIONE | VALORE | |
|--|---------------------|--------------------|
| Valore Complessivo di mercato fabbricato | € 360.000,00 | |
| Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica | € 2.500,00 | A sottrarre |
| Costo di segreteria per SCIA in sanatoria | € 516,00 | A sottrarre |
| Oneri di regolarizzazione catastale | | |
| Manutenzione – eventuali opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 15% | € 0,00 | |
| Stato di possesso (nessuna situazione opponibile) | € 0,00 | |
| Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura | € 0,00 | |
| Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (indicative) | € 0,00 | |
| Altre aggiunte/detraioni | € 0,00 | |
| Totale Valore | € 356.984,00 | |
| Mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max) -15% | -€ 53.347,60 | |
| Totale Valore a base d'asta | € 303.436,40 | |
| Totale Valore a base d'asta (arrotondato) | € 305.000,00 | |
| Probabile vendita in prima o seconda asta in quanto nel comune vi sono state poche aste di questa categoria A/1, con numero di esperimento da n.1 a n.9 volte. | | |

15.7 VALUTAZIONE DEL LOTTO 1/3

Il valore degli immobili (appartamento, n. 2 garage, taverna con soppalco e cantina) al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano viene stimato con:

LOTTO 1/3 - PREZZO D'ASTA ARROTONDATO**€ 305.000,00****(trecentocinquemila/00)****15.8 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ**

(ottima, buona, sufficiente, scarsa):

Per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e l'andamento del mercato locale, la possibilità di vendita del bene pignorato, considerato che si tratta di un'immobile attualmente locato, ma con contratto non aggiornato e quindi si può considerare libero, potrebbe risultare **BUONA**.

15.9 POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO

(indicare se vi sono parenti, vicini o altri soggetti che hanno espresso interesse all'acquisto):

La società ".....", si è mostrata interessata alla trattativa con la banca.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

| | |
|--|----------------------|
| ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 1/3 | Pag.50 di 53 |
| TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI | Rev.01 07/06/2024 |

15.10 MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ

(es. ubicazione, stato di manutenzione o di occupazione, diritto oggetto di esecuzione parziale come beni in quota od usufrutto/nuda proprietà, condizioni socio-ambientali o di degrado, posizione e panoramicità, ecc.):

Considerando la particolarità dell'appartamento di grandi comode dimensioni, la posizione in zona in prossimità del centro storico e prettamente residenziale, ben servita dalle vie di comunicazione, nonché vicina molti servizi, si ritiene che la vendibilità possa essere considerata BUONA.

15.11 INIZIATIVE DI VENDITA

(forme di pubblicità in relazione al tipo di bene indicando siti web):

Avvisare vicini con bando d'asta su cassetta postale e inserire annuncio sui siti web

www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net

(vai a SCHEDA SINTETICA)

Si riporta tabella con ultime aggiudicazioni all'asta con valori medio, minimo e massimo, con riferimento al fabbricato del comune ove è situato l'immobile pignorato, in Bassano del Grappa.

(vai a SCHEDA SINTETICA)



| Tribunale | Tipo Procedura | Numero Procedura | Lotto | Indirizzo | Comune | Tipologia immobile | Descrizione | Prezzo perizia | S.I.C. | Offerta Minima | Esito | Prezzo Aggudicazione | €m² aggiudicaz. o off. Min. |
|-----------|----------------|------------------|-------|---|--------------------|--------------------|---|---------------------|-----------------|----------------|-------------|----------------------|-----------------------------|
| Vicenza | R.G.E. | 107/2014 | 1 | Viale XI Febbraio | Bassano Del Grappa | Abitativo | Appartamento: al p.3 - palazzina A - di complesso immobiliare a due palazzine (A ad ovest e B ad est) composto da cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno e cantinola (di fatto un ripostiglio), per complessivi circa 62,5 mq, con terrazza sul lato sud di 8 mq, due cantine (al p. interrato 1 e 2) e autorimessa doppia, al p. interrato 2. | 124.886,20 | 62,50 | 70.248,49 | Aggiudicata | 89.000,00 | 1.998,18 |
| Vicenza | R.G.E. | 107/2014 | 2 | Viale XI Febbraio | Bassano Del Grappa | Abitativo | Appartamento: al p. 3 - palazzina A - di complesso immobiliare a due palazzine (A ad ovest e B ad est), composto da cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno e cantinola (di fatto un ripostiglio) di circa 62,5 mq con terrazza sul lato sud di 8mq, 2 cantine e autorimessa doppia al p. Il interrato | 120.764,12 | 62,50 | 67.929,82 | Aggiudicata | 99.000,00 | 1.932,23 |
| Vicenza | R.G.E. | 107/2014 | 3 | Viale XI Febbraio | Bassano Del Grappa | Abitativo | Appartamento: al p.2 - palazzina B - di complesso immobiliare a 2 palazzine (A ad ovest e B ad est) composto da cucina-soggiorno-pranzo, disimpegno, 2 camere, 2 bagni e cantinola (di fatto un ripostiglio) per circa mq 81,5, con 2 terrazze (una sul lato nord e una sul lato ovest) per complessivi mq 14, 2 cantine e autorimessa doppia al p. Il interrato. | 137.176,43 | 81,50 | 77.161,74 | Aggiudicata | 111.000,00 | 1.683,15 |
| Vicenza | R.G.E. | 622/2013 | Unico | Localita' Borgo Zucco, Via Visentini,16 | Bassano Del Grappa | Abitativo | Appartamento con cantina e garage al piano int. (mq. 8) del condominio "Le Carre": (mq 98): Ingresso, zona giorno, cucina con loggia, 2 camere, 2 bagni, ampio scoperto, cantinola (mq 2,5). | 105.700,00 | 98,00 | 44.625,00 | Aggiudicata | 44.630,00 | 1.078,57 |
| Vicenza | R.G.E. | 716/2013 | Unico | Via Sardegna,32 | Bassano Del Grappa | Abitativo | Appartamento (mq. 81,80) al p. 2: Ingresso, soggiorno con balcone, cucina, bagno, camera singola e camera matr.; cantina e posto auto coperto al p. int. | 58.700,00 | 81,80 | 19.600,00 | Aggiudicata | 31.000,00 | 717,60 |
| Vicenza | C.P. | 20/2015 | 3 | Frazione San Lazzaro, Via San Marco,11 | Bassano Del Grappa | Abitativo | Appartamento di ca. mq97,77 al pt con ingr., cucina/soggiorno, ripostiglio, camera, bagno e corte escl. di ca. mq176,48; autorimessa doppia di ca. mq20,92 al p.int. e cantina finestrata di ca. mq5,7. | 76.224,09 | 97,77 | 57.168,07 | Aggiudicata | 57.200,00 | 779,63 |
| Vicenza | R.G.E. | 386/2014 | Unico | Via Bosa , 1 | Bassano Del Grappa | Abitativo | APPARTAMENTO di ca. 89 mq al p. 2, ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, sottotetto; al p. S1 cantina, posto auto scoperto e area esclusiva indipendente. | 65.700,00 | 89,00 | 49.300,00 | Aggiudicata | 49.300,00 | 738,20 |
| Vicenza | R.G.E. | 98/2014 | Unico | Quartiere Rondò Brenta, Val d'Aosta,4 | Bassano Del Grappa | Abitativo | Appartamento al p.I. (113,56 mq.) con cantina al piano interrato e garage. | 76.865,50 | 113,56 | 32.475,00 | Aggiudicata | 46.500,00 | 676,87 |
| Vicenza | R.G.E. | 269/2014 | Unico | Via Angelo Balestra, SNC | Bassano Del Grappa | Abitativo | Appartamento al piano 1 (mq. 63,56) con box singolo al piano secondo inter. (mq. 15,90), composto da soggiorno/pranzo con poggolo e zona notte con disimpegno, bagno finestrato e camera matr. | 59.227,16 | 63,56 | 36.675,00 | Aggiudicata | 37.500,00 | 931,83 |
| Vicenza | R.G.E. | 52/2014 | Unico | Via Parolini ,n. 38 int. 3 | Bassano Del Grappa | Abitativo | Appartamento con cantina ed autorimessa (mq. 165,2) al p.2 del "Condominio Parolini" composto da: ingresso, soggiorno, cucina, studio, 3 camere, 2 bagni, terrazza e poggolo | 105.000,00 | 165,20 | 54.825,00 | Aggiudicata | 55.000,00 | 635,59 |
| Vicenza | R.G.E. | 856/2014 | Unico | Viale Venezia ,22 | Bassano Del Grappa | Abitativo | Appartamento al piano quinto con posto auto piano interrato composto da ingresso, soggiorno, cucina con poggolo, due camere, uno studio e due bagni. Superficie commerciale di circa 122 mq. | 110.000,00 | 122,00 | 82.500,00 | Aggiudicata | 87.500,00 | 901,64 |
| Vicenza | R.G.E. | 385/2017 | Unico | Via A. Balestra,21 | Bassano Del Grappa | Abitativo | Appartamento di mq 125,35 al pt con ingresso, soggiorno con angolo cottura con terrazzo, bagno cieco, camera singola, bagno finestrato e camera matrimoniale con balcone. Al p.interrato garage di mq 36. | 77.775,00 | 125,35 | 58.332,00 | Aggiudicata | 77.000,00 | 620,46 |
| Vicenza | R.G.E. | 636/2017 | 1 | Viale PAROLINI | Bassano Del Grappa | Abitativo | Appartamento a BASSANO DEL GRAPPA Viale Parolini Snc, della superficie commerciale di 106,65 mq. L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, originariamente edificato prima del 1967 e ristrutturato a partire dal 2012, ora è in parte abitato ed in parte ancora al grezzo (beni oggetto della presente), è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bassano lungo una via di forte comuni | 82.000,00 | 106,65 | 61.500,00 | Aggiudicata | 65.000,00 | 768,87 |
| Vicenza | R.G.E. | 636/2017 | 2 | Viale PAROLINI,snc | Bassano Del Grappa | Abitativo | Appartamento a BASSANO DEL GRAPPA Viale Parolini Snc, della superficie commerciale di 104,98 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, originariamente edificato prima del 1967 e ristrutturato a partire dal 2012, ora è in parte abitato ed in parte ancora al grezzo (beni oggetto della presente), è ubicato in zona semi-centrale del Comune d | 81.200,00 | 104,98 | 60.900,00 | Aggiudicata | 65.000,00 | 773,48 |
| | | | | | | | | 1.281.218,50 | 1.374,37 | | | 914.630,00 | 665,49 medio €/m² |
| | | | | | | | | | | | | | 620,46 min €/m² |
| | | | | | | | | | | | | | 1.998,18 max €/m² |

| | |
|--|----------------------|
| ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 1/3 | Pag.52 di 53 |
| TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI | Rev.01 07/06/2024 |

16. QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROGETTO DIVISIONALE

16.1 PROGETTO DIVISIONALE

CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI

I beni sono in piena proprietà all'esecutato, avente la sede legale in BASSANO DEL GRAPPA in Via Bonaguro, 43 – 36061 Bassano del Grappa, P.IVA, per la quota intera 1/1.

16.2 GIUDIZIO DIVISIONALE

Il **LOTTO 1/3**, è composto da un appartamento su due piani (quinto e sesto), con n. 2 garage, taverna con soppalco e cantina e non risulta divisibile.

I beni sono in piena proprietà a, per la quota di 1/1.

VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL'ASTA

€ 305.000,00 (trecentocinquemila/00)

17. QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM. - C.C.I.A.A. RESIDENZA

L'Amministratore Unico della ditta, P.IVA, nella figura di, come da certificato rilasciato dal Comune di Bassano del Grappa (PD), in data 12/01/2021.

Dal **Certificato di residenza** del 14/12/2020 risulta che:

-, nato ila San Zenone degli Ezzelini (TV), è risulta iscritto all'indirizzo a Via Passalacqua nr. 8, scala: A – interno 11 a Bassano del Grappa (VI).

17.1 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

Per quanto concerne lo stato civile, come da atti anagrafici del 12/01/2021, rilasciati dal comune di Bassano del Grappa (VI), il sig.risulta di "stato libero".

17.2 CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO

Il debitore è una società per cui è stato acquisito il relativo certificato presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e agricoltura di VICENZA, in data 04/11/2020.

N. REA – VI

Amministratore Unico –

Attività esercitata: acquisto, vendita e costruzione di fabbricati e terreni. Locazione per conto proprio di fabbricati e terreni dal 2.3.1992.

Codice ATECO 68.1

| | |
|--|----------------------|
| ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 1/3 | Pag.53 di 53 |
| TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI | Rev.01 07/06/2024 |

17.3 INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE

Problemi particolari, informazioni utili, criticità che l'Esperto Stimatore ritiene importanti segnalare:

Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

17.4 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI

- L'appartamento è in affitto alla sig.racon contratto di affitto registrato all'Ufficio Territoriale di Treviso il 20/07/1994 al n. 5498, che non è rinnovato per via telematica all'Agenzie delle Entrate e volturato con il nuovo Amministratore Unico della società, pertanto non è valido;
- A piano sesto è presente una porta di collegamento con l'appartamento adiacente, sempre oggetto di pignoramento (Foglio 2 mapp. 2008 sub 39);
- L'appartamento presenta alcune problematiche di convogliamento delle acque piovane nei terrazzi sottotetto a piano sesto dovuto alle errate pendenze.
- L'appartamento presenta scrostamenti dell'intonaco dovuto ad umidità in prossimità dei serramenti (porte finestre), a piano quinto e sesto;
- I garage singoli affiancati (Fg. 2 mapp. 2008, sub 49 e 50) non sono divisi da muro di separazione.

18. ALLEGATI

- 1) ALLEGATO 1 - Estratto di mappa, visure catastali e planimetrie catastali;
- 2) ALLEGATO 2 - Elenco sintetico delle formalità, iscrizioni e trascrizioni aggiornate;
- 3) ALLEGATO 3 - Titoli Edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico di Bassano del Grappa;
- 4) ALLEGATO 4 - Atto di Compravendita;
- 5) ALLEGATO 5 – Visura camerale, Stato civile, certificato di residenza storico;
- 6) ALLEGATO 6 - Attestato di Prestazione Energetica (APE) e libretto impianto;
- 7) ALLEGATO 7 – Contratto di affitto, utenze, spese di condominio, dichiarazione terzo occupante;
- 8) ALLEGATO 8 – Stima Costo di Costruzione;
- 9) ALLEGATO 9 – Comunicazione al Custode Giudiziario di eventuali segnalazioni;
- 10) ALLEGATO 10 - Schema Sintetico Descrittivo;
- 11) ALLEGATO 11 - Ordinanza Vendita Immobiliare;
- 12) ALLEGATO 12 - Comunicazioni alle parti interessate;
- 13) ALLEGATO 13 - Analisi congruità locazione.

OSSERVAZIONI DELLE PARTI RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

* * * * *

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Lonigo, lì 07/06/2024

L'Esperto Estimatore

Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO