

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.1 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
N. 248/2020

GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

RELAZIONE DI STIMA

(CON RIFERIMENTO ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.)
BASATA SU I.V.S. (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS)
DATA STIMA 23.02.2021 con revisione 01 al 07/06/2024

LOTTO 2/3

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.2 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

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 2/3 - IMMOBILE 02 (APPARTAMENTO – GARAGE).....	6
4.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI.....	6
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 2/3 E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	10
6.1 UBICAZIONE - LOTTO 2/3	10
6.2 DESCRIZIONE E STATO DEL BENE.....	12
6.3 IMPIANTI E RISPONDENZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA	13
6.4 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI	13
6.5 STATO DELL'IMMOBILE	13
6.6 CONSISTENZA	13
6.7 QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI.....	15
6.8 CARATTERISTICHE DELLA ZONA	15
6.9 APE - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA.....	15
6.10 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	17
7. QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA.....	20
7.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI.....	20
7.2 STORIA CATASTALE VENTENNALE.....	25
7.3 GIUDIZIO DI REGOLARITA'/DOCFA.....	26
7.4 COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.....	27
7.5 CONFINI	27
8. QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	28
8.1 ELENCO DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	28
8.2. ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	29
9. QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA	31
9.1 VERIFICA CONFORMITÀ - STATO RILEVATO E COMPARAZIONE CON STATO APPROVATO ...	34
9.2 RILIEVO PLANIMETRICO DELL'ESISTENTE	34
9.3 DESTINAZIONE URBANISTICA	35
9.4 VINCOLI URBANISTICI.....	37
10. QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE.....	38
10.1 TITOLO DI OCCUPAZIONE	38
10.2 SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	39
11. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	39
12. QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE.....	42
13. QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	42

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.3 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	42
15. QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI (APPARTAMENTO-CANTINA-GARAGE).....	43
15.1 METODO DI VALUTAZIONE DEL FABBRICATO	43
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.....	48
15.7 VALUTAZIONE DEL LOTTO 2/3	49
15.8 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ	49
15.9 POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO	49
15.10 MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ	49
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.....	52
17.4 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI	53
18. ALLEGATI.....	53



ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.4 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

1. SCHEDE SINTETICA

01 Procedura esecutiva immobiliare n. 248/2020 R.G.

02 Giudice Dr.ssa Marialuisa Nitti

03 Udienza ex art. 569 c.p.c. del 23.03.2021, ore 9:00 e 11.07.2024 ore 14:00

04 Custode Giudiziario I.V.G. Vicenza

05 Esperto arch. Raffaella Marrocco

06 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. 9-10): 1/1 di piena proprietà

08 Tipologia Bene (cfr pag. 6-12): Trattasi di un appartamento situato a piano sesto, di un complesso denominato "RESIDENCE PREALPI", con un garage, locale cantina e locali tecnici comuni situati a piano interrato. I beni sono situati in Via Passalacqua, n. 8 interno 11 nel Comune di Bassano del Grappa (VI).

09 Stato (cfr pag. 13): Buono

10 Ubicazione (cfr pag. 6-12): Comune di Bassano del Grappa (VI) – Via Passalacqua, n. 8, piano sesto, int. 11.

11 Dati Catastali attuali (cfr pag. 6/7 – 20):

Comune di Bassano del Grappa (VI) distinti in Catasto Fabbricati:

FOGLIO 2 MAPP. 2008 SUB 39 – A/2 CLASSE 4, CONS. 4,5 VANI - VIA PASSALACQUA, 8 – PIANO 6 -

BASSANO DEL GRAPPA (VI), PROPRIETA' 1/1;

FOGLIO 2 MAPP. 2008 SUB 45 – C/6 CLASSE 4, 14 MQ., S.C. 16 MQ. – VIA PIAVE – PIANO S1 -

BASSANO DEL GRAPPA (VI), PROPRIETA' 1/1;

FOGLIO 2 MAPP. 2008 SUB 48 – C/2 CLASSE 4, 5 MQ. S.C. 6 MQ. – VIA PASSALACQUA – PIANO S1 -

BASSANO DEL GRAPPA (VI), PROPRIETA' 1/1;

12 Situazione urbanistico/edilizia/catastale (cfr pag. 20–31): per il Lotto 2/3 vi sono irregolarità sanabili relative a diversa distribuzione interna e i costi sono:

Edilizie: Costo regolarizzazione € 2.000,00 e € 516,00, **Catastali:** Costo regolarizzazione € 1.500,00.

13 Comparabili reperiti e confronto con Subject (cfr pag. 46):

Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti	data atto	prezzo	sup. comm.	€/m ²
Comparabile A	21/05/2020	85.000,00	77,69	1.094,09
Comparabile B	02/07/2020	62.000,00	52,77	1.174,90
Comparabile C	04/11/2020	127.000,00	72,28	1.757,05
Subject	23/02/2021	160.000,00	102,35	1.563,23

14 Superficie commerciale e valore €/m² - art. 568 c.p.c. (cfr pag. 48): 102,35 mq. – 1.563,23 €/mq.

15 Valore di libero mercato - OMV (Open Market Value) (cfr pag. 48): € 160.000,00

16 Valore e data di acquisto (cfr pag. 8): Prezzo £ 114.720.000, pari a € 59.247,94, acquisto in data 16.09.1999.

17 Valore ed anno mutuo (cfr pag. 39): Capitale 100.000,00 - Totale: € 200.000,00 - iscrizione del 05/05/2009

18 Valore di vendita forzata proposto e valore €/mq. (cfr pag. 48): € 160.000,00 e 1.563,23 €/mq.

19 Valore offerta minima (-15%) e valore €/m² (cfr pag. 49): € 133.000,00 e €/m² 1.299,46

20 Valore medio, minimo e massimo aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 50-51):

Valore €/m ² medio su recenti aste immobili abitativi aggiudicate	€/m ² 594,00
Valore unitario minimo €/m ² da recenti aste immobili abitativi	€/m ² 346,15
Valore unitario massimo €/m ² da recenti aste immobili abitativi	€/m ² 1.998,18

21 Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 49): Buono

22 Possibili interessati (cfr pag. 49): potrebbe essere interessato la società con accordi con la banca.

23 Iniziative di vendita (cfr pag. 49): Avvisare vicini con bando d'asta su cassetta postale e inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net

24 Occupazione (cfr pag. 38): L'appartamento risulta occupato dal sig.re, con titolo di contratto non valido, perché non è stato rinnovato. Mentre il garage è indicato nel contratto della sig.ra, anche questo contratto non risulta aggiornato;

25 Titolo di occupazione e data termine (cfr pag. 38): Il contratto non è stato aggiornato e trasmesso telematicamente all'Agenzia delle entrate, pertanto risulta scaduto;

26 Data trascrizione pignoramenti (cfr pag. 41): Trascrizione Pignoramento del 24/08/2020;

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.5 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

27 Oneri (cfr pag. 39) e **Vincoli** (cfr pag. 39): NO

28 APE (cfr pag. 15 e 16): Classe energetica G 155,52 kWh/m² anno

29 Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag. 53): vedi 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 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;
- 10) relazione di stima con riferimento agli I.V.S.;
- 11) (International Valuation Standards);
- 12) invio della relazione di stima alle parti per posta elettronica;
- 13) deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte se richieste.

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	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 2/3 - IMMOBILE 02 (APPARTAMENTO – GARAGE)

I beni del **LOTTO 2/3** si compongono di un appartamento a piano sesto sottotetto mansarda, a piano interrato di un garage, una cantina e locali tecnici comuni del complesso residenziale denominato “RESIDENCE PREALPI” di n. 7 piani fuori terra e piano interrato. L'appartamento è servito dall'ascensore fino al piano quinto inferiore al piano dell'appartamento.

Il fabbricato è situato in Via Passalacqua nr. 8 interno 11 a Bassano del Grappa (VI) ed è localizzato a Nord-Est rispetto al centro comunale.

Il 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 è composto da un locale soggiorno/angolo cottura (con gli attacchi murati), camera da letto, antibagno e bagno. L'appartamento è collegato con l'unità adiacente posta a piano sesto attraverso una porta interna. Gli attacchi della cucina sono stati murati e quindi al momento del sopralluogo non era presente un angolo cottura.

Le altezze interne variano da un min. di ml. 1,23 a max di ml. 2,70, per la presenza della copertura a falde inclinate.

Nella zona giorno è possibile accedere a un terrazzo sottotetto di modeste dimensioni, con un ripostiglio ricavato dal sottotetto.

A piano interrato è presente il garage (**Foglio 2 p.IIa 2008 sub 45**), con accesso da rampa esterna, con portone basculante manuale.

Sempre a piano interrato sono presenti i locali tecnici comuni e una cantina (**Foglio 2 p.IIa 2008 sub 48**).

Sono presenti n. 2 locali tecnici, di cui uno occupato da autoclave dell'acqua e l'altro dai contatori del gas.

(vai a [SCHEDA SINTETICA](#))

4.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI

Comune di Bassano del Grappa – Catasto Fabbricati – 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;

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.7 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

- **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:

“..... in acc.”, con sede in Bassano del Grappa (VI) Piazzetta d’Angelo, 24, c.f.

Favore di:

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

Prezzo pagato e data acquisto

Prezzo £ 270.000.000 (duecentosettantamila), pari a € 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.

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;

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.8 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

- 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

Prezzo £ 10.000.000 (diecimilioni), pari a € 5.164,57, acquistato in data 21.11.1991, comprendente i seguenti immobili distinti in catasto fabbricati del 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 02134070248, Proprietà per 1/1.

Prezzo pagato e data acquisto

Prezzo £ 114.720.000 (Lire centoquattordicimilionisettecentoventimilalire), pari a € 59.247,94, acquistato in data del 16.09.1999, comprendente i seguenti immobili distinti in catasto fabbricati del Comune di Bassano del Grappa al Foglio 2, mapp. 2008 sub 39.

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.9 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

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

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.10 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

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 – CANTINA)

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.

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.

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 distinto 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.

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 2/3 E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

6.1 UBICAZIONE - LOTTO 2/3

Comune di Bassano del Grappa (VI) – Via Passalacqua n. 8 interno 11.

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

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



Foto 1 - Vista aerea tratta da google map

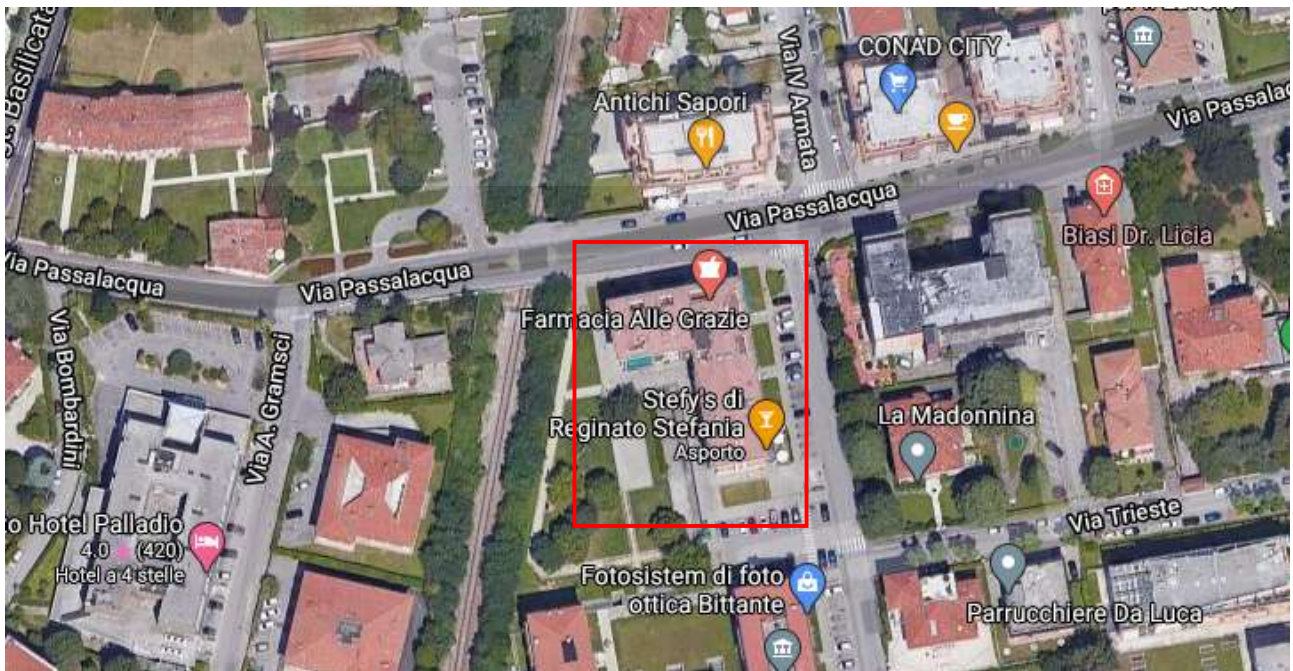


Foto 2 - Vista aerea tratta da google map

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.12 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

6.2 DESCRIZIONE E STATO DEL BENE

I beni del **LOTTO 2/3** si compongono di un appartamento a piano sesto del sottotetto mansarda, di un garage a piano interrato, una cantina e locali tecnici comuni di un complesso residenziale denominato “RESIDENCE PREALPI” di n. 7 piani fuori terra e un piano interrato. L'appartamento è servito dall'ascensore fino al piano quinto inferiore dell'appartamento.

Il fabbricato è situato in Via Passalacqua nr. 8 a Bassano del Grappa (VI) ed 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 è composto da un locale soggiorno/angolo cottura (gli attacchi della cucina sono stati murati), camera da letto, antibagno e bagno. L'appartamento è collegato con l'unità adiacente posta a piano sesto (Foglio 26, mapp. 2008, sub 26) attraverso una porta interna.

Gli attacchi della cucina sono stati murati e quindi al momento del sopralluogo non era presente un angolo cottura.

Le altezze interne variano da un min. di ml. 1,23 a max di ml. 2,70, per la presenza della copertura a falde inclinate.

Nella zona giorno è possibile accedere a un terrazzo sottotetto di modeste dimensioni, con un ripostiglio ricavato dal sottotetto.

A piano interrato è presente il garage (**Foglio 2 p.IIa 2008 sub 45**), con accesso da una rampa esterna, con portone basculante manuale.

Sempre a piano interrato sono presenti i locali tecnici e una cantina (**Foglio 2 p.IIa 2008 sub 48**).

Infine sono presenti n. 2 locali tecnici, di cui uno occupato da autoclave dell'acqua e l'altro dai contatori del gas.

(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 copri muro in cotto. La copertura a falde inclinate è sormontata da rivestimento in tegole ondulate in cemento.

Le finiture sono di tipo economiche con pavimenti in piastrelle nella zona giorno e bagno, mentre nella camera da letto è presente un rivestimento parquet.

I serramenti esterni sono in legno e vetrocamera, con presenza di doppia finestra esterna in alluminio, privo di avvolgibili. Nel bagno e nella camera da letto è presente un lucernario in legno con tendina interna. Le porte interne sono di tipo tamburate, mentre la porta d'ingresso è in legno blindata. Le pareti sono intonacate al civile e tinte e in parte rivestite di carta da parati tipo papiro.

L'immobile presenta alcuni problemi di convogliamento delle acque piovane nel terrazzo a causa delle pendenze del pavimento e i lucernari sono usurati. Inoltre, ci sono evidenti presenza di sbollatura di tinteggiatura dovute umidità in prossimità dei serramenti nella zona giorno.

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.13 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

6.3 IMPIANTI E RISPONDEZZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA

Dotazione completa di impianti idro-sanitario fognante, elettrico funzionanti e impianto di riscaldamento. Il riscaldamento dell'appartamento e dell'acqua avviene con caldaia interna, situata nel bagno, installata in data 01/01/1998 con sistemi di emissione a radiatori, avente potenza termica max di 25,80 kW e situata nel bagno. Inoltre, sono presenti pompe di calore nel soggiorno a camera da letto.

È pervenuto il libretto della caldaia, avente il COD. CATASTO 201700318670 e Cod. Chiave 5a0acca0d.

È presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto dall'arch., avente la data di emissione del 09/02/2021 (validità 10 anni), codice identificativo attestato n. 11418/2021, Classe energetica globale: "G" 155,52 kWh/mq anno.

Infine, è presente il videocitofono di condominio a piano terra e un video citofono accanto alla porta di ingresso dell'appartamento.

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 nel terrazzo a causa delle pendenze del pavimento e i lucernari sono usurati. Inoltre, ci sono evidenti presenze di bollatura di tinteggiatura dovute umidità in prossimità dei serramenti nella zona giorno.

6.5 STATO DELL'IMMOBILE

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

BUONO

(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	SUPERFICIE (mq.)	RAPPORTO MERCANTILE	S.L.C. (mq.)
Appartamento a piano sesto	86,75	1,00	86,75
Terrazzo	8,65	0,30	2,59
Ripostiglio esterno (non comunicante)	10,10	0,25	2,52
Cantina	5,00	0,25	1,25
TOTALE UNITA'			mq. 93,11
Garage (sub 45)	14,00	0,66	9,24
TOTALE GARGE			mq. 8,40

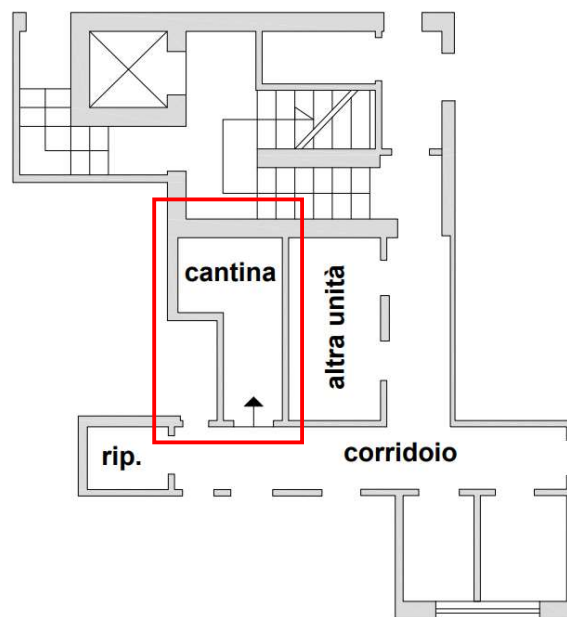
Giudice Dr.ssa MARIALUISA NITTI
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

ALTRA UNITA'



ALTRA UNITA'

Elab. 1 – Piano sesto - Appartamento



Elab. 2 – Piano interrato - Cantina

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.15 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

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 circa € 800,00 per l'affittuario e per il proprietario è di € 1.809,73, comprendente tutti gli immobili in possesso nel complesso residenziale.

6.8 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La zona ove sorge il complesso condominiale "RESIDENCE PREALPI" è in prossimità del 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 201700318670 e Cod. Chiave 5a0acca0d. Successivamente si è proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in cui l'immobile risulta in classe G 155,52 kWh/m² anno a firma dell'arch., redatto in data 09/02/2021, avente CODICE IDENTIFICATIVO ATTESTATO n. 11418/2021, con validità fino al 09/02/2031.





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
CODICE IDENTIFICATIVO: 11418/2021 VALIDO FINO AL: 09/02/2031



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, 08
 Piano: 6
 Interno: 11
 Coordinate GIS: 45,7664 - 11,7369

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 1982
 Superficie utile riscaldata (m²): 78,00
 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
 Volume lordo riscaldato (m³): 218,52
 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

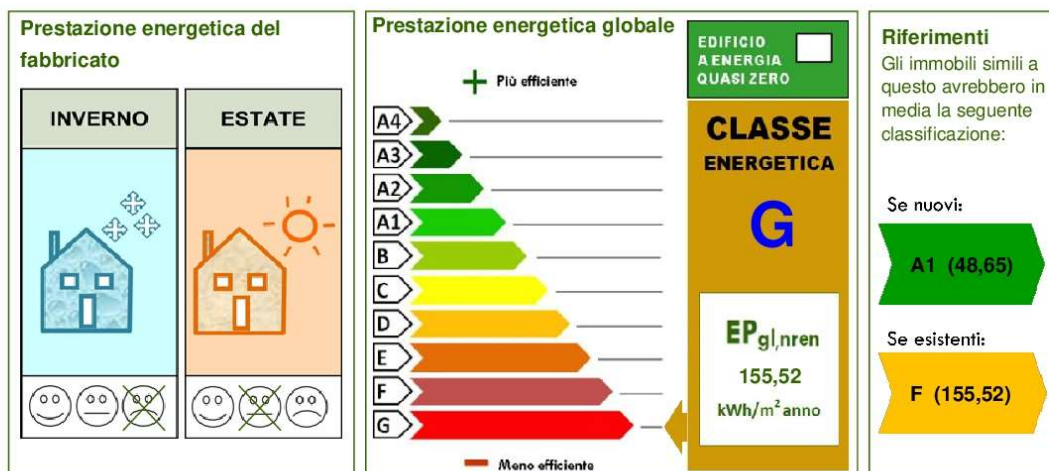
Comune catastale	Bassano Del Grappa(A703)			Sezione	Foglio	2	Particella	2008		
Subalterni	da	39	a	39	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

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: 4d07df1723

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

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.



**APPARTAMENTO
PIANO SESTO**

Foto 1 - Facciata principale vista da Via Passalacqua



**APPARTAMENTO
PIANO SESTO**

Foto 2 - Facciata principale vista da Via Passalacqua

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



Foto 3 – Zona giorno – Foto 4 Ingresso



Foto 5 – Zona giorno



Foto 6 – Bagno

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



Foto 7 camera da letto



Foto 8 - Terrazzo – Foto 9 – Piano Interrato Garage

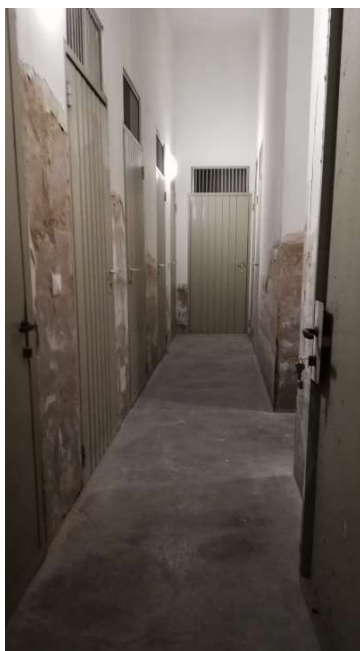


Foto 10 – Locali tecnici a piano interrato / Foto 11 – Locale cantina

(vai a SCHEDA SINTETICA)

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

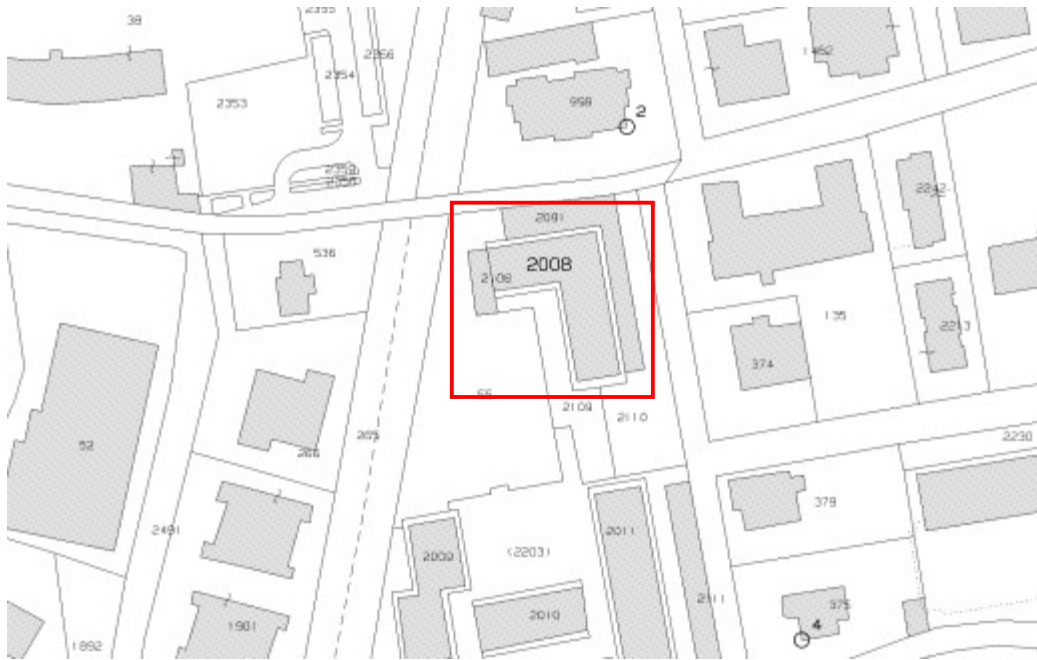
ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.20 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

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



Data presentazione:07/11/1988 - Data: 04/11/2020 - n. T271856 - Richiedente: MRRL70A52Z347J

MODULARIO P. 02 mod. 487



MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

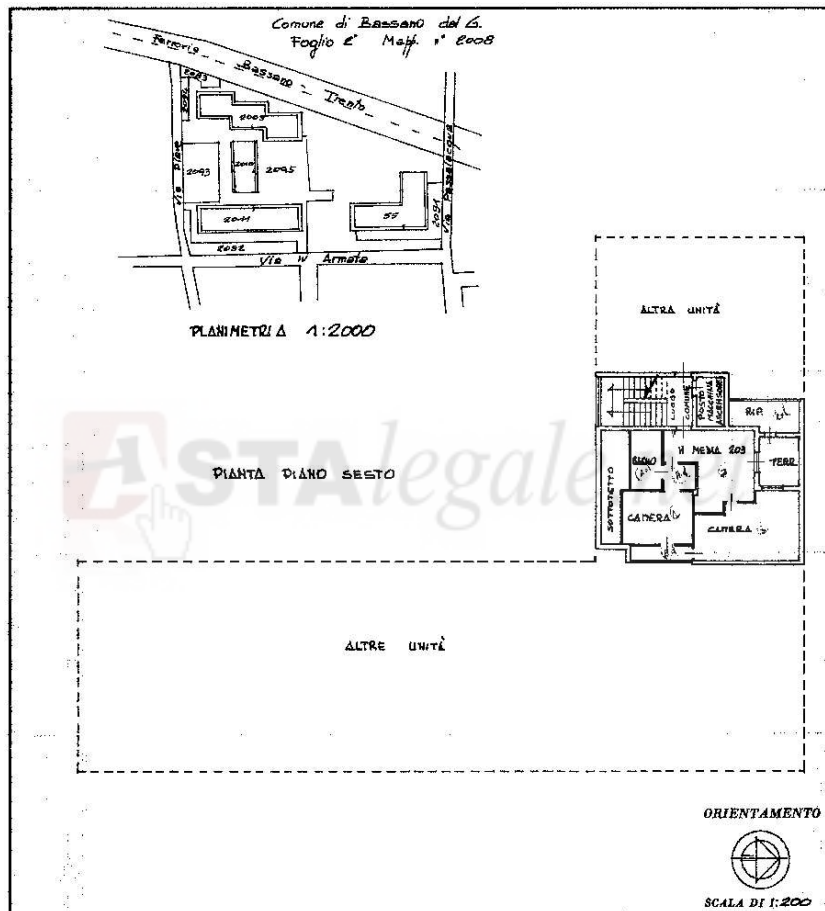
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 200

(R. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1949, N. 432)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BASSANO DEL G. Via PASSALACQUA S.A.S. MARITAT COSTRUZIONI IMMOBILIARI DI BASCHIERA MENCENO E C. PER IL FABBRICATO; S.A.S. NOVA IMMOBILIARE 420% PER L'AREA; Ditta S.A.S. MARITAT C.L. 300% PER L'AREA; S.A.S. SOCOBA 280% PER L'AREA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO. Includes a date stamp: DATA PROT. N° 14104 and a circular stamp dated 7 NOV 1988.

Compilata dal Geometra BASCHIERA FRANCESCO. Iserito all'Albo dei Geometri della Provincia di VICENZA. DATA 03.10.1988. Firma: Francesco Baschiera

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2020 - Comune di BASSANO DEL GRAPPA/Q (A705) - Foglio: 2 - Particella: 2008 - Subalterno: 39 > Elab. 01 VIA PASSALACQUA piano: 6;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:07/11/1988 - Data: 04/11/2020 - n. T271856 - Richiedente: MRRL70A52Z347J Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Elab. 2 – Stralcio planimetria catastale Foglio 02 particella 2008 sub 39

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

Data presentazione:22/02/1982 - Data: 04/11/2020 - n. T271852 - Richiedente: MRRRFL70A52Z347J

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1951, N. 451)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA in PASSALACQUA
 S.A.S. HABITAT COSTRUZIONI IMMOBILIARI DI BASCHIERA FRANCESCO & C. PER IL FABBRICATO; S.A.S. NOVA IMMOBILIARE 420% PER L'AREA;
 Ditta S.A.S. HABITAT C.I. 3002% PER L'AREA; S.A.S. SOCOBA 280% PER L'AREA.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N.°41

Comune di Bassano del Grappa
Foglio 2° - Mappale 2008

Planimetria 1:2000

PIANTA SCANTINATO

ALTRE UNITA'

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> <u>BASCHIERA FRANCESCO</u> Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>BASSANO DEL GRAPPA</u> DATA <u>22/02/1982</u> Firma: _____
DATA PROT. N° <u>492</u>	<u>22 FEB. 1982</u> 	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2020 - Comune di BASSANO DEL GRAPPA (A703) - Foglio: 2 - Particella: 2008 - Subalterno: 48 -
 Elab. 01
 VIA PASSALACQUA piano: S1;

Elab. 4 – Stralcio planimetria catastale Foglio 02 particella 2008 sub 48

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.25 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.

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.26 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

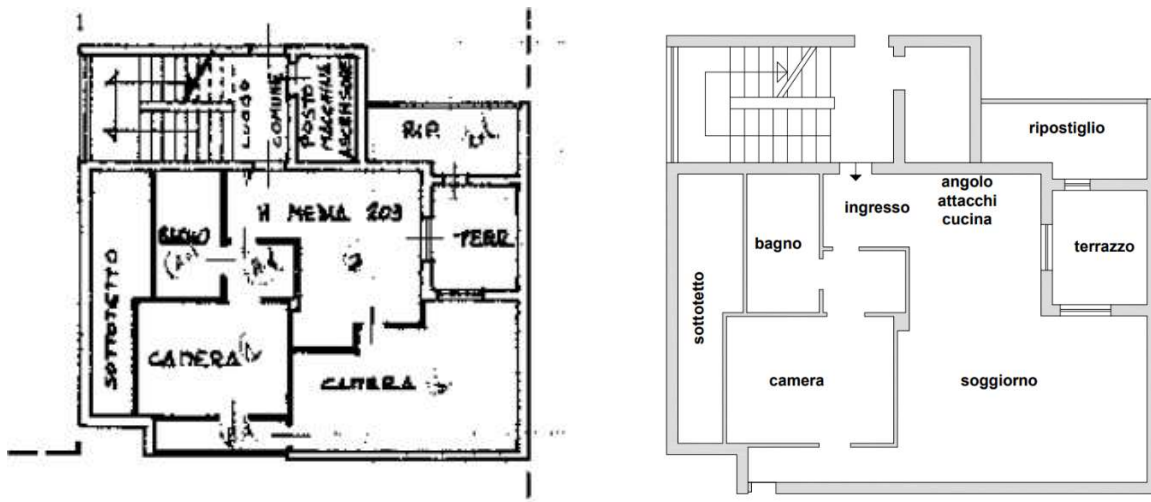
COSTITUZIONE in atti dal 17/03/1993.

7.3 GIUDIZIO DI REGOLARITA'/DOCFA

Da un confronto tra la planimetria catastale depositata al NCEU e lo stato di fatto reale dell'immobile residenziale, come da sopralluogo del giorno 29/01/2021, si riscontrano alcune differenze ed irregolarità catastali.

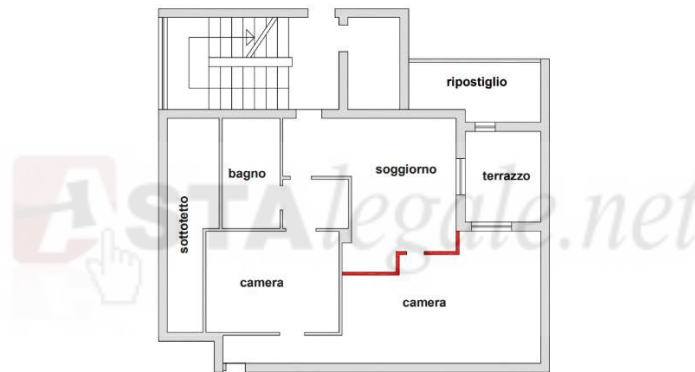
In particolare:

- diversa distribuzione interna nella zona giorno, con l'eliminazione dei tramezzi è stato ricavato un unico ambiente.



Elab. 5 – Stralcio Planimetria Catastale – Elab. 6 Rilievo Stato di Fatto al 29/01/2021

Foglio 02 particella 2008 sub 39



Elab. 6 – Evidenza dei tramezzi demoliti

 Tramezzi demoliti

7.4 COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

I costi catastali previsti per regolarizzare le irregolarità riscontrate, a seguito del deposito della pratica edilizia SCIA in sanatoria presso il comune di Bassano del Grappa, sono di € 1.500,00, comprensivo dei costi di segreteria catastale e del tecnico.

7.5 CONFINI

Foglio 02 Particella 2008

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

Foglio 02, Particella 2008, SUB 39

Confini N.E.S.O.: Via Passalacqua, altra unità sub 26 a piano sesto, cortile interno, altra unità (sub 40).

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.28 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

Foglio 02, Particella 2008, SUB 45

Confini N.E.S.O.: altra unità, locali tecnici, altra unità, collegamento interno.

Foglio 02, Particella 2008, SUB 48

Confini N.E.S.O.: altra unità, corridoio, altra unità, vano scala.

8. QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Passaggi di proprietà danti causa ante ventennio riferito al 16/09/1999 del Lotto 2/3 sono:

LOTTO 2/3

Foglio 02 mapp. 2008 sub 39, categoria A/2

- **TITOLO DI PROPRIETA':** DECRETO DI TRASFERIMENTO, trascrizione alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 12/01/2000, Registro Particolare nr. 185 e Registro Generale 278, a firma del Pubblico ufficiale del Tribunale di Bassano del Grappa, al prezzo di vendita di £ 114.720.000 (lire centoquattordicimilionisettecentoventimililire), convertito in Euro 59.247,94.

Foglio 02 mapp. 2008 sub 45, categoria C/6

- **TITOLO DI PROPRIETA':** ATTO DI COMPRAVENDITA, trascrizione alla Conservatoria di Thiene in data 06/12/1991 al nr. 1459, a firma del notaio dott.re, al prezzo di vendita di £ 10.000 (lire diecimilioni), convertito in Euro 5.164,57.

Foglio 02 mapp. 2008 sub 48, categoria C/2

- **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 G., 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 39

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.

Foglio 02 mapp. 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.

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

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.29 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

Foglio 02 mapp. 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.

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** MARIA **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.IIa 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** BENI LINA.

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 2 p.IIa 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** **contro**

.....

Capitale € 100.000,00

Tasso interesse annuo 5,4%

Totale € 200.000,00

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 2 p.IIa 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%

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.30 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

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.IIa 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.

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.31 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

- **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
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.



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 e 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

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.32 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

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.

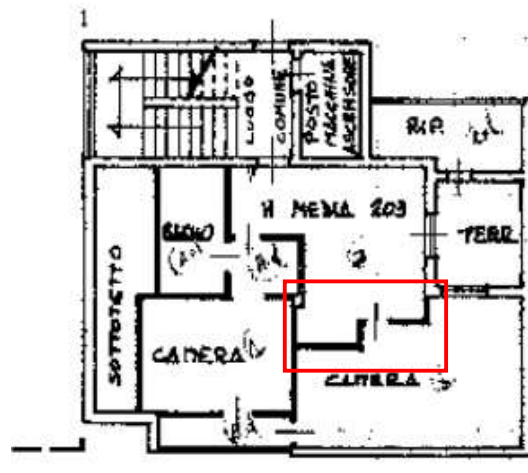
Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

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

Le difformità riguardano la diversa distribuzione interna, sanabile con una pratica SCIA in sanatoria per l’unità del Lotto 2/3, pari a un costo di circa **€ 2.000,00+€ 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:

9.1 VERIFICA CONFORMITÀ - STATO RILEVATO E COMPARAZIONE CON STATO APPROVATO

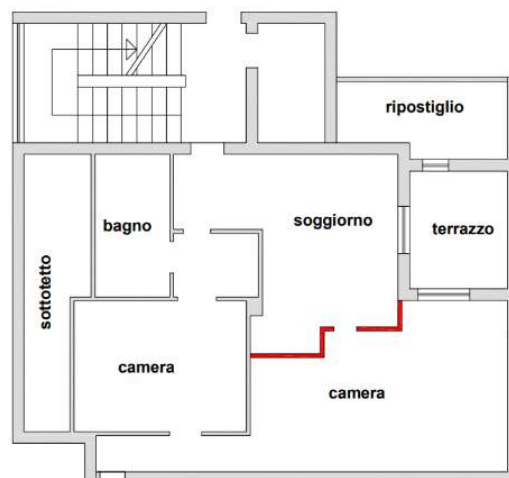


Elab. 1 – Piano sesto – diversa distribuzione interna

9.2 RILIEVO PLANIMETRICO DELL'ESISTENTE



Elab. 1 – Rilievo Stato di Fatto al 29/01/2021 - Foglio 02 particella 2008 sub 39



Elab. 2 – Evidenza dei tramezzi demoliti

 Tramezzi demoliti








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

9.3 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: SAIR snc di Ganassin F. & C. – 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

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.36 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

Il complesso condominiale “RESIDENCE PREALPI” (Fg. 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
- 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;

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.37 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

- 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.






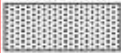


Tutte le altre destinazioni, ad esclusione di quella residenziale, sono ammesse nella zona a seguito di apposita relazione che certifichi l'adeguata presenza di standard, di viabilità e la conformità acustica.

9.4 VINCOLI URBANISTICI

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



Elab. 5 – Stralcio Carta dei Vicoli della p.Ila 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

10. QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato dal sig.re, mentre il garage rientra nel contratto di affitto della sig.ra

10.1 TITOLO DI OCCUPAZIONE

Il sig.re occupa l'appartamento con contratto di locazione con la società (P.iva), avente l'Amministratore Unico nella figura di Riboni Lara, dell'unità immobiliare posta a piano 6°, interno 11 scala C di Via Passalacqua n. 8.

Nel contratto è indicato che l'immobile non è arredato, è affittato con canone di locazione convenuto in € 6.000.000 (seimila/00) con rate mensili di € 500,00 ciascuna. La locazione ha una durata di 4 anni a partire da 01/01/2008 con scadenza il 31/12/2011 e *si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui la parte locatrice non comunichi alla parte conduttrice disdetta del contratto, da recapitarsi mediante raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza.*

Il contratto è stato registrato all'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa il 21/01/2008 al n. 323 e non è stato rinnovato. Pertanto, lo stesso non risulta valido, in quanto:

- Il contratto è a nome della società, avente l'Amministratore Unico nella figura di
Attualmente quest'ultimo è nella figura del
- Il contratto non è stato volturato e aggiornato e quindi non risulta valido.

Il garage rientra nel contratto di affitto intestato alla sig.ra, 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, e quindi privo di validità. Il contratto comprende gli immobili dell'appartamento distinto in catasto fabbricati del comune di Bassano del Grappa al Foglio 2, mapp. 2008 sub 26, locale taverna e n. 3 garage.

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.39 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

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:

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 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

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.40 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 2 p.IIa 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.IIa 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

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.41 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

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

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:

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.42 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

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 si sono rilevate le seguenti difformità di diversa distribuzione interna nella zona giorno, che risultano sanabili con regolare pratica SCIA in sanatoria, per diversa distribuzione.

I costi sono quantificati in € **2.000,00** comprensivo tecnico e deposito, oltre alla sanzione di € **516,00** per opere SCIA eseguite in sanatoria.

4) DIFFORMITÀ CATASTALI

Sono presenti difformità catastali nell'appartamento, in particolare:

- Diversa distribuzione nella zona giorno;

I costi sono quantificati in € **1.500,00** comprensivo della variazione, spese di segreteria catastale e tecnico.

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)

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, sono di circa € 800,00 per l'affittuario e di € 1.809,73 per la società
.....

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.

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.43 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

15. QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI (APPARTAMENTO-CANTINA-GARAGE)

15.1 METODO DI VALUTAZIONE DEL FABBRICATO

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

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel caso in esame, essendo in presenza di un mercato attivo si procederà con la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), che consiste nel confronto del bene in oggetto con altri immobili simili alienati di recente e riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato, indicando estremi di tali atti e dei relativi conteggi comparativi e alle caratteristiche considerate (consistenza, accessori, epoca della compravendita, stato, ecc.).

Gli atti di compravendita valutato sono disponibili presso l'archivio informativo dell'Esperto.

Per maggiori dettagli si fa riferimento agli allegati.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"
FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI
Il campione di dati immobiliare è costituito da tre immobili simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compravenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato.

COMPARABILE A			
Descrizione dato	Compravendita immobile tra soggetti privati		
Tipologia	Appartamento		
Epoca costruzione/agibilità	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autorizzazione n. 1784 in data 27/06/1975; ▪ Certificato di abitabilità n. 2750 in data 21/07/1978. 		
Comune	Bassano del Grappa (VI)		
Indirizzo	Via A. Gramsci, 1		
Dati catastali Superfici (m ²)	Catasto Fabbricati, Foglio 2: <ul style="list-style-type: none"> ▪ M.N. 266 sub. 6 categoria A/2, cl. 4, vani 5,5, sup. cat. mq. 92 RC € 781,14 – piani 1-S1-T; ▪ M.N. 266 sub. 16 categoria C/6, cl. 4, mq. 9, sup. cat. mq. 10 RC € 39,97 – piani S1. 		
	Descrizione	Simbolo	Valore
Superfici (mq.)	Superficie principale	SUP	mq. 65,00
	Superficie Balconi/terrazzi	SUB	mq. 6,00
	Cantina	SUC	mq. 19,70
	Superficie garage	SUA	mq. 9,00
Servizi igienici	Numero	SER	1
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2

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

COMPARABILE A

Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; 4=p.4; 5=p.5;	LIV	1
Affaccio	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	AF	2
Posizione rispetto al centro	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	PRC	3
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	21/05/2020
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 85.000,00
ATTO NOTAIO	dr., iscritto al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa. Repertorio n. 229.510 Raccolta n. 89.131		

COMPARABILE B

Descrizione dato	Compravendita immobile tra soggetti privati.		
Tipologia	Appartamento situato a piano secondo.		
Epoca costruzione/agibilità	<ul style="list-style-type: none"> ▪ i lavori di costruzione del fabbricato in cui sono ricomprese le porzioni immobiliari come sopra compravendute sono iniziati in data anteriore al giorno 1 (primo) settembre 1967 (millenovecentosessantasette); ▪ autorizzazione prot. n. 2329 in data 27 febbraio 1968; - autorizzazione in variante prot. n. 2329/68 in data 2 aprile 1969; ▪ Certificato di abitabilità n. 5409 in data 16 giugno 1970. 		
Comune	Bassano del Grappa (VI)		
Indirizzo	Via Parolini nn. 27 e 29		
Dati catastali Superfici (m ²)	Catasto Fabbricati, Foglio 2: <ul style="list-style-type: none"> ▪ p.la 195, sub. 15, cat. A/2, classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq. 82, totale aree scoperte mq. 81, Via Parolini n. 27, p. S1-2, R.C. Euro 568,10; ▪ p.la 195, sub. 42, cat. C/6, classe 4, mq. 8, superficie catastale mq. 7, Via Parolini n. 29, p. S1, R.C. Euro 35,53. 		
	Descrizione	Simbolo	Valore
Superfici (mq.)	Superficie principale	SUP	mq. 45,00
	Superficie Balconi/terrazzi	SUB	mq. 4,00
	Cantina	SUC	mq. 5,00
	Superficie autorimessa	SUA	mq. 8,00
Servizi igienici	Numero	SER	1
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3;	LIV	2
Affaccio	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	AF	2
Posizione rispetto al centro	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	PRC	2
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	02/07/2020
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 62.000,00
ATTO NOTAIO	Dott., Notaio in Piovene Rocchette (VI), con studio ivi in Via del Barco n. 3, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa. Repertorio n. 20.475 Raccolta n. 12.594		

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.45 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

COMPARABILE C			
Descrizione dato	Compravendita immobile tra soggetti privati.		
Tipologia	Appartamento.		
Epoca costruzione/agibilità	<ul style="list-style-type: none"> ▪ i lavori di costruzione del fabbricato in cui sono ricomprese le porzioni immobiliari come sopra compravendute sono iniziati in data anteriore al giorno 1 (primo) settembre 1967 (millenovecentosessantasette); ▪ concessione edilizia prot. n. 16652/93 in data 25 ottobre 1993, cui ha fatto seguito il rilascio del certificato di abitabilità n. 8966/94/P.M. in data 23 maggio 1995. 		
Comune	Bassano del Grappa (VI)		
Indirizzo	Viale Venezia n. 53		
Dati catastali Superfici (m ²)	Catasto Fabbricati, Foglio 2: <ul style="list-style-type: none"> ▪ M.N. 333 sub 20, Viale Venezia n. 53, p. S1-4, Cat. A/2, Cl. 3, vani 6 (sei), R.C.E. 728,20; ▪ M.N. 333 sub 31, Viale Venezia n. 53, p. S1, Cat. C/6, Cl. 4, mq. 15 (quindici), R.C.E. 66,62. 		
	Descrizione	Simbolo	Valore
Superfici (mq.)	Superficie principale	SUP	mq. 59,00
	Superficie Balconi/terrazzi	SUB	mq. 11,00
	Superficie autorimessa	SUA	mq. 15,00
Servizi igienici	Numero	SER	2
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; 4=p.4;	LIV	4
Affaccio	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	AF	3
Posizione rispetto al centro	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	PRC	3
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	04/11/2020
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 127.000,00
ATTO NOTAIO	Dott., Notaio in Bassano del Grappa ed iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa. Repertorio n. 51.195 Raccolta n. 21.343		

FASE 2: RAPPORTI MERCANTILI, ALTRI INDICI E DATI	
DESCRIZIONE INDICE/DATO	VALORE
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	- 3%
Rapporto mercantile dei balconi (fino a 25 mq)	30%
Rapporto mercantile accessori (comunicante)	50%
Rapporto mercantile accessori (cantina non comunicante)	25%
Rapporto mercantile autorimessa	66%
Rapporto di piano	2%
Rapporto area esterna	5%
Costi unitari intervento manutenzione	€ 10.000,00

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

Costo di realizzazione di un bagno da 6 m ² standard	€ 12.000,00			
FASE 2: TABELLA CARATTERISTICHE COMPARABILI E SUBJECT				
CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
Prezzo totale PRZ (€)	€ 85.000,00	€ 62.000,00	€ 127.000,00	-
Data DAT (gg/mm/aa)	21/05/2020	07/09/2020	04/11/2020	23/02/2021
Superficie principale SUP (m ²)	65	45	59	86,75
Superficie balconi/terrazzi SUB (m ²)	6	4	11	8,65
Superficie cantina /taverna SUC (m ²)	19,70	5	0	5,00
Ripostiglio	0	0	0	10,10
Superficie autorimessa SUA (m ²)	9	8	15	14,00
Numero bagni	1	1	2	1
Livello piano	1	2	4	5
Stato di manutenzione	2	2	2	2
Affaccio	2	2	3	3
Posizione dal centro	3	2	3	3
SUPERFICIE COMMERCIALE	77,69	52,77	72,28	102,46

RIEPILOGO VALORI DEGLI IMMOBILI COMPARABILI REPERITI				
	data atto	prezzo	sup. comm.	€/m ²
Comparabile A	21/05/2020	€ 85.000,00	77,69	1.094,09
Comparabile B	07/09/2020	€ 62.000,00	52,77	1.174,90
Comparabile C	04/11/2020	€ 127.000,00	72,28	1.757,05
Subject	23/02/2021	160.000,00	102,35	1.563,23

FASE 3: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI				
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT/SEL
Prezzo totale PRZ (€)	€ 85.000,00	€ 62.000,00	€ 127.000,00	-
Data (mesi)	-€ 1.969,17	-€ 1.219,33	-€ 1.174,75	23/02/2021
Superficie principale SUP (m ²)	€ 23.798,03	€ 45.681,28	€ 30.363,00	86,75

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

Superficie balconi/terrazzi SUB (m ²)	€ 869,86	€ 1.526,36	-€ 771,38	8,65
Ripostiglio (m ²)	€ 2.762,76	€ 2.762,76	€ 2.762,76	10,10
Superficie cantina / taverna SUC (m ²)	-€ 4.021,05	€ 0,00	€ 1.367,70	5,00
Superficie autorimessa SUA (m ²)	€ 3.610,74	€ 4.332,88	-€ 722,15	14,00
Numero bagni	€ 0,00	€ 0,00	-€ 6.250,00	1
Livello piano	€ 6.800,00	€ 3.720,00	€ 7.620,00	5
Stato di manutenzione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	2
Affaccio	2	2	3	3
Posizione dal centro	3	2	3	3
Prezzi corretti	€ 116.856,17	€ 118.807,94	€ 160.201,19	

FASE 4: VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA**Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%**

Valore medio	€ 131.955,10					
Divergenza assoluta con due unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$		FALSO			
STIMA MONOPARAMETRICA						
	Σ Prezzi	Σ SEL	Prezzo unitario	SELsub	Valore monop	Scarto
SECONDO TEST DI VERIFICA	€ 395.865,30	20274	€1.952,62	102,46	€ 200.066	-34,04%

	AFFACCIO	POSIZIONE RISPETTO AL CENTRO	
A	2	3	
B	2	2	
C	3	3	
Subject	3	3	
Matrice delle differenze			
	COSTANTE	AFFACCIO	POSIZIONE RISPETTO AL CENTRO
A	1	-1	0
B	1	-1	1
C	1	0	0
Matrice del prodotto			
Prezzi corretti dell'MCA		Prezzi corretti dal sistema di stima	
A	€ 116.856,17	Valore di stima	€ 160.201,19
B	€ 118.807,94	Valore posizione rispetto al centro	€ 43.345,01
C	€ 160.201,19	Affaccio	€ 1.951,77

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.48 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

Valore di stima del subject arrotondato	€ 160.000,00
Superficie commerciale e valore €/m² - art. 568 c.p.c. 102,35 mq. – 1.563,26 €/mq.	

Adeguamenti e correzioni di stima viene tenuto conto che:

Il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'esecuzione, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.

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 2/3:

- *OMV (Open Market Value)* del fabbricato, pari a: **€ 160.00,00 (centosessantamila/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.

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

DESCRIZIONE	VALORE
Valore Complessivo di mercato fabbricato	€ 160.000,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	€ 2.000,00 Costo detratto
Costo di segreteria per SCIA in sanatoria	€ 516,00 Costo detratto
Oneri di regolarizzazione catastale	€ 1.500,00 Costo detratto
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	€ 155.984,00
Mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max) -15%	-€ 23.397,60
Totale Valore a base d'asta	€ 132.586,40
Totale Valore a base d'asta (arrotondato)	€ 133.000,00
Probabile vendita in prima o seconda asta in quanto nel comune di sono state poche aste, con numero di esperimento da n.1 a n.9 volte.	

15.7 VALUTAZIONE DEL LOTTO 2/3

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

LOTTO 2/3 - PREZZO D'ASTA ARROTONDATO

€ 133.000,00

(centotrentatremila/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 libero, potrebbe risultare BUONO.

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)

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 dimensioni minime, la posizione in zona centrale residenziale, ben servita dalle vie di comunicazione, nonché vicina molti servizi, si ritiene che la vendibilità possa essere considerata BUONA.

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.50 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

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.

(vai a SCHEDA SINTETICA)



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

Tribunale	Tipo Procedura	Numero Procedura	Lotto	Indirizzo	Comune	Tipologia immobiliare	Descrizione	Prezzo perizia	S.L.C.	OffertaMinima	Esito	Prezzo Aggiudicazione	€/m ² 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. 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. interrato.	137.176,43	81,50	77.161,74	Aggiudicata	111.000,00	1.683,15
Vicenza	R.G.E.	555/2013	Unico	Via Sardegna,32 int 1 e 34	Bassano Del Grappa	Abitativo	Appartamento al p rialzato di ca. mq103 con ingr.-soggiorno, cucina, disimpegno, 3camere, bagno e 4terrazzini; oltre a cantina al p.int. di ca. mq9 e posto auto coperto di ca. mq12.	68.900,00	103,00	29.067,19	Aggiudicata		668,93
Vicenza	R.G.E.	622/2013	Unico	Localita' Borgo Zucco, Via Visentin,16	Bassano Del Grappa	Abitativo	Appartamento con cantina e garage al piano int. (mq. 6) del condominio "Le Caine": (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	19.800,00	Aggiudicata	31.000,00	717,80
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. mq6,7.	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.t. (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.	716/2013	Unico	Via SARDEGNA ,32	Bassano Del Grappa	Abitativo	Appartamento (mq 97) al p. 2 composto da ingresso, soggiorno con accesso al balcone, cucina separata, corridoio, bagno, camera singola e camera matrimoniale. Cantina e posto auto coperto al p. interrato.	46.900,00	97,00	19.800,00	Aggiudicata	46.500,00	483,51
Vicenza	R.G.E.	508/2015	Unico	Contrà Sasso Rosso,2 INT. 1	Bassano Del Grappa	Abitativo	Abitazione di mq 65 al pt su unico livello con camera, pranzo-cucina e bagno.	22.500,00	65,00	12.657,00	Aggiudicata	12.860,00	346,15
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.	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.	81.200,00	104,98	60.900,00	Aggiudicata	65.000,00	773,48
								1.419.518,50	1.639,37			973.790,00	594,00
													medio €/m ²
													346,15
													min €/m ²
													1.998,18
													max €/m ²

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	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 alla società 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 2/3**, è composto da un appartamento posto a piano sesto, con garage e cantina a piano interrato e non risulta divisibile.

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

VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL'ASTA

€ 133.000,00 (centotrentatremila/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 il a 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

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)

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

ESECUZIONE FORZATA N. 248/2020 – LOTTO 2/3	Pag.53 di 53
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIALUISA NITTI	REV.01 07/06/2024

17.4 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI

- L'appartamento è in affitto al sig.re con contratto di affitto registrato all'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa il 21/01/2008 al n. 323, che non è stato mai rinnovato presso l'Ente;
- Il garage è in affitto alla sig.ra con contratto di affitto registrato all'Ufficio Territoriale di Treviso il 20/07/1994 al n. 5498, ma non è stato aggiornato e quindi nullo;
- Gli attacchi della cucina dovranno essere ripristinati;
- È presente una porta di collegamento con l'appartamento adiacente, sempre oggetto di pignoramento (Foglio 2 mapp. 2008 sub 26), che dovrà essere chiusa;
- L'appartamento presenta problemi di convogliamento delle acque piovane dal terrazzo sottotetto a piano sesto dovuto alle errate pendenze del pavimento esterno e presenza di umidità in prossimità dei serramenti.

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 dell'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, spese di condominio, utenze e dichiarazione terzo occupante;
- 8) ALLEGATO 8 – Stima I.V.S. e relativi conteggi ed allegati;
- 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**