



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA R.G.E. n. 289/2024

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO UNICO



Giudice	dott.ssa SONIA PANTANO
Creditore procedente:	ITACA SPV S.r.l. e per essa DOVALUE S.p.A.
Esecutati:	
Data udienza ex art. 569	11.03.2025
Identificazione beni	Bassano del G. (VI) Via Romagna n. 16
Dati catastali	NCEU Foglio 24 Particella 511 Sub 23 (A/3) e Sub 11 (C/6)
Custode Giudiziario	I.V.G. via Volto n. 63 Costozza di Longare (VI)

Esperto estimatore: Dal Zotto dott. arch. Monica via Trento, 83 Piovene Rocchette (VI)
Tel/Fax 0445 550670 – cell. 335 314955 - P.I. 00417858883
e-mail monicadalzotto@hotmail.com - PEC monica.dalzotto@archiworldpec.it



SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 289/24 R.G. promossa da

Procedente:

Esecutati:

Udienza ex art. 569 c.p.c.	11.03.2025	
Esperto estimatore	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Lotto	Unico	
Diritto pignorato	Proprietà quota 1/1	pag. 8
Tipologia beni	Immobile a destinazione residenziale	pag. 9
Ubicazione	Bassano del G. (VI) Via Romagna n. 13	pag. 7
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Bassano del G. (VI) Fg. 24 Particella 511 Sub 23 cat. A/3 Fg. 24 Particella 511 Sub 11 cat. C/6	pag. 8
Metri quadri commerciali	mq. 84.00	pag. 15
Stato manutentivo	Discreto	pag. 15
Differenze rispetto al pignoramento	Nessuna	
Situazione urbanistico/edilizia/ catastale/irregolarità/abusi	Conforme	pag. 24
Valore lordo di mercato OMV	euro 60.600,00 - €/mq 721,43	pag. 28
Date/valori comparabili reperiti	2023 (€ 813,00/mq) 2024 (€ 815,00/mq)	
Valore di vendita forzata proposto - valore €/mq	euro 51.500,00 - €/mq 613,09	pag. 30
Valore offerta minima -25% valore €/mq	euro 38.625,00 - €/mq 459,82	
Occupazione	libero nella disponibilità degli esecutati	pag. 17
Titolo di occupazione	proprietà	pag. 17
Attestato Prestazione Energetica (APE)	Classe G	pag. 16
Problemi particolari - informazioni utili - criticità	Nessuno	



INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Documentazione fotografica
- Allegato 02 Estratto di mappa Fg. 24 Particelle 511
- Allegato 03 Planimetria catastale Fg. 24 Particella 511 Sub 23 e Sub 11
- Allegato 04 Visure catastali storiche Fg. 24 Particella 511 Sub 23 e Sub 11
- Allegato 05 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 06 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 07 Pratiche edilizie
- Allegato 08 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 09 Tabelle determinazione valore di mercato dei beni
- Allegato 10 Certificati di residenza, stato famiglia ed estratto atto di matrimonio
- Allegato 11 Ricevute invio elaborato peritale



INDICE

	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE	
1.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	pag. 7
1.2	Diritto pignorato ed identificazione catastale dei beni	pag. 8
1.3	Confini N-E-S-O	pag. 8
1.4	Descrizione dettagliata dei beni	pag. 9
1.5	Certificazione energetica (APE)	pag. 16
Cap. 2	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
2.1	Possesso	pag. 17
2.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	pag. 17
Cap. 3	ASPETTI CATASTALI	
3.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	pag. 17
3.2	Intestatari catastali storici	pag. 18
3.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 18
3.4	Giudizio di conformità catastale	pag. 18
Cap. 4	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	
4.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	pag. 19
Cap. 5	ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI	
5.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	pag. 19
5.2	Abusi/difformità riscontrati	pag. 24
5.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	pag. 24
5.4	Perimetro del “mandato”	pag. 24
Cap. 6	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI	
6.1	Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli al 10.01.2025	pag. 25
Cap. 7	SUOLO DEMANIALE	pag. 26
Cap. 8	USO CIVICO O LIVELLO	pag. 26
Cap. 9	SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	
9.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi 2 anni	pag. 26



Cap. 10	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	
10.1	Metodo di valutazione	pag. 26
10.2	Stima del valore di mercato	pag. 28
10.3	Determinazione del valore a base d'asta	pag. 29
10.4	Giudizio di vendibilità	pag. 30
Cap. 11	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	pag. 30
Cap. 12	RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI	
12.1	Dati e residenza dei debitori esegutati	pag. 30
12.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori	pag. 31
Cap. 13	LOTTI	pag. 31
Cap. 14	OSSERVAZIONI	pag. 31



RELAZIONE DEL CTU

In data 18.09.2024 l'Ill.ma dott.ssa Sonia Pantano, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.

In data 25.09.2024 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

18.09.2024	Nomina e conferimento dell'incarico
25.09.2024	Comunicazione del conferimento dell'incarico
25.09.2024	Giuramento telematico
25.09.2024– 11.02.2025	Richiesta certificazioni presso il Comune di Bassano del G. (VI)
25.09.2024– 11.02.2025	Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del G. (VI) per acquisire la documentazione relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione
25.09.2024– 11.02.2025	ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie
25.09.2024– 11.02.2025	ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;



- reperimento certificati Comuni interessati;
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l’Agenzia delle Entrate;
- ricerca, verifica ed acquisizione dei contratti di locazione;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico.

Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.



ELABORATO PERITALE

BENI IN BASSANO DEL G. (VI) – VIA ROMAGNA n. 13

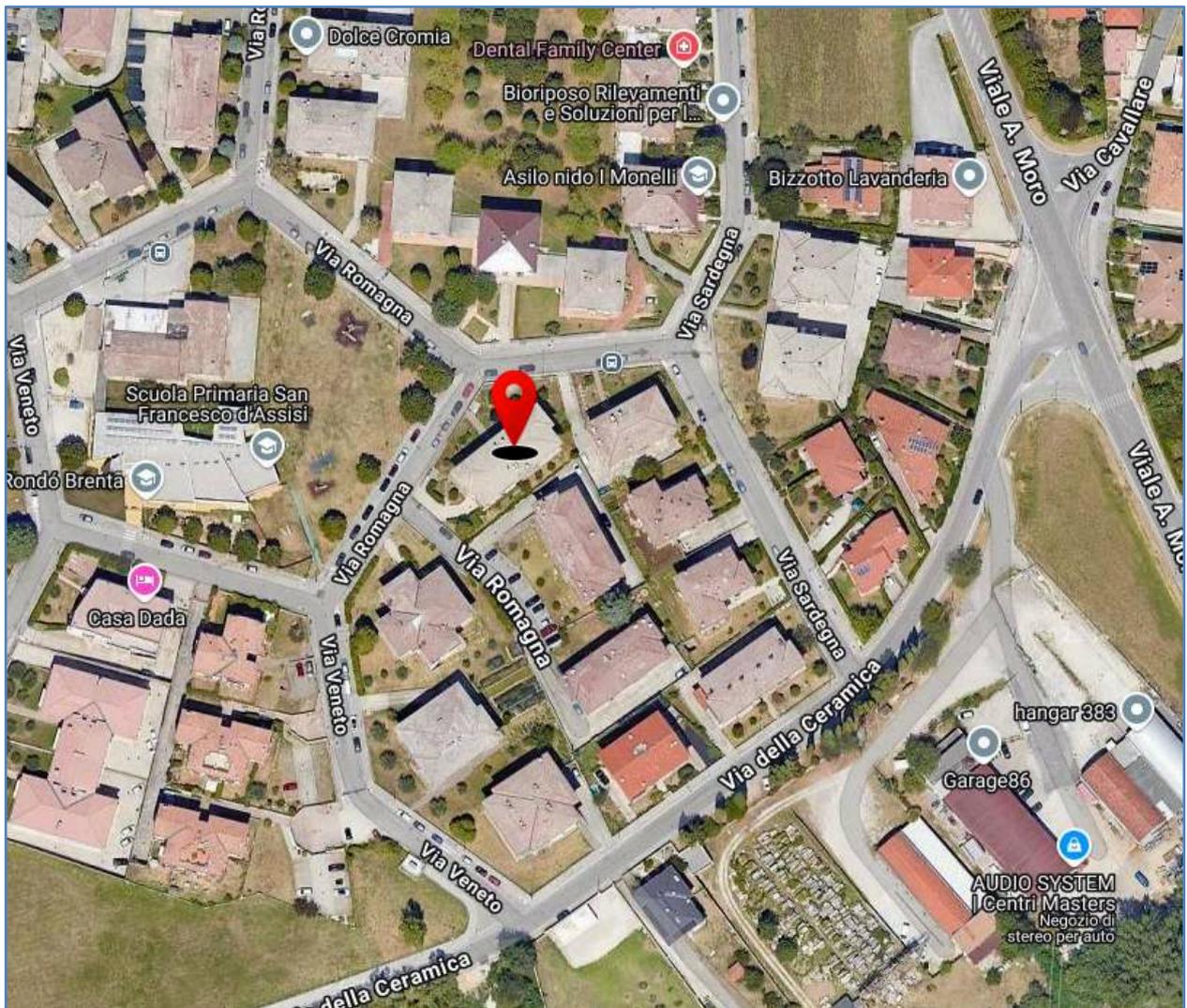
LOTTO UNICO

Cap. 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono ubicati in Comune di Bassano del G. (VI), in via Romagna n. 13, in zona semiperiferica. I beni oggetto di pignoramento sono una unità immobiliare a destinazione residenziale con posto auto interno di proprietà.



Vista aerea via Romagna n. 13 Bassano del G. (VI)



Caratteristiche della zona: zona semiperiferica a circa km. 3 dal centro urbano di Bassano del Grappa (VI) a destinazione prevalentemente residenziale. L'immobile oggetto di pignoramento è situato in un'area con traffico normale e presenza di varie tipologie di edifici: case singole, fabbricati bifamiliari, case affiancate e sufficienti aree adibite a parcheggio.

1.2 DIRITTO PIGNORATO ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei seguenti immobili:

A. Unità immobiliare residenziale (Allegato n. 04)

Unità immobiliare sita in Comune di Bassano del Grappa (VI) Via Romagna n. 13
Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Bassano del Grappa (VI)

Foglio 24 - Particella 511 Sub 23

Piano 2 - Cat. A/3 - Classe 3 - Vani 5 - Rendita catastale euro 542,28

B. Unità immobiliare residenziale (Allegato n. 04)

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Bassano del Grappa (VI)

Foglio 24 - Particella 511 Sub 11

Piano S1 - Cat. C/6 - Classe 4 - Consistenza mq 10 - Rendita catastale euro 44,42

I beni oggetti di pignoramento sono in proprietà a:

esecutato	Proprietà quota 1/2
esecutata	Proprietà quota 1/2

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto a loro favore.

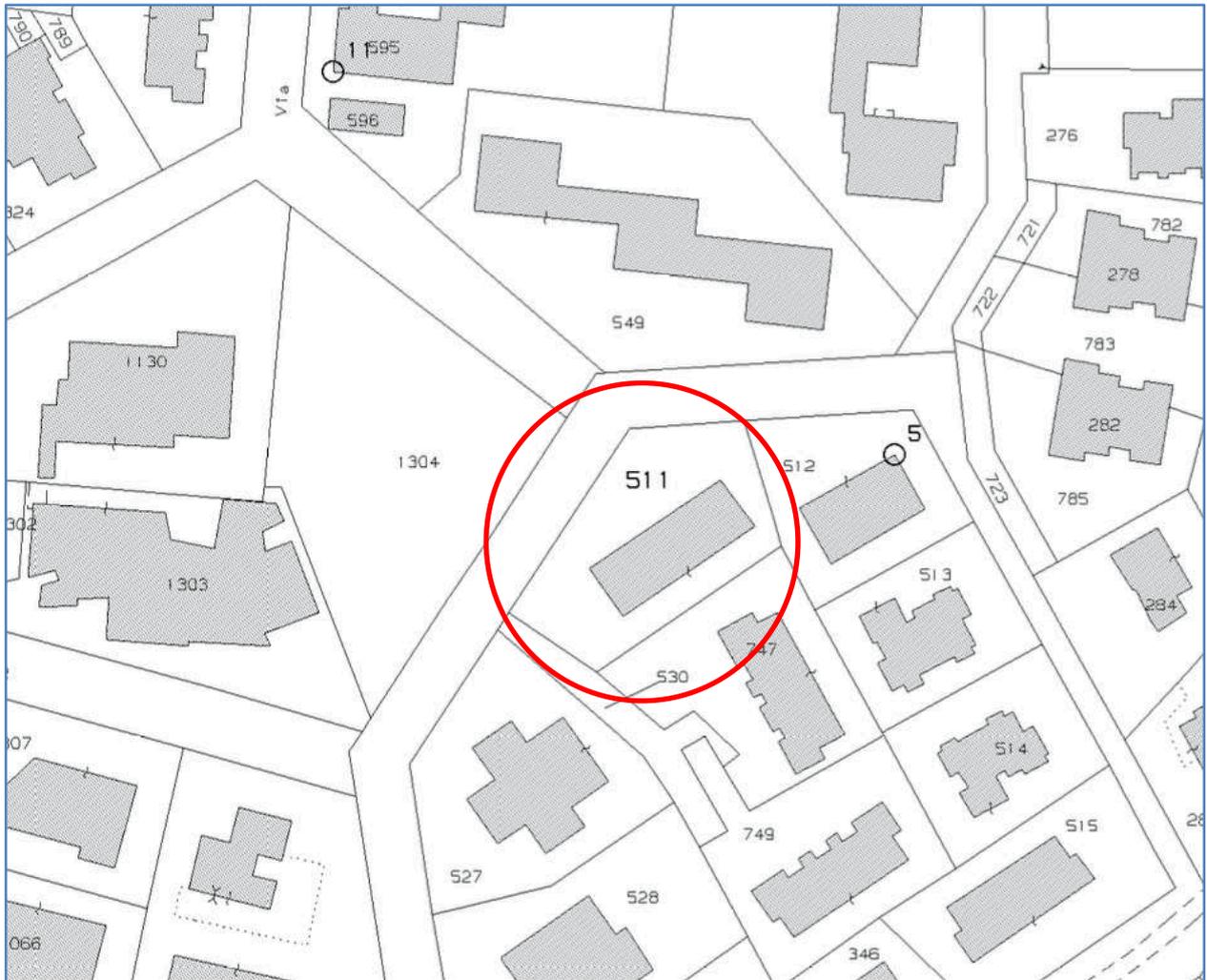
Atto di compravendita del 18.07.2003 notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) repertorio n. 128087, trascritto a Bassano del G. (VI) il 01.08.2003 ai nn. 8533 R.G. e 5879 R.P.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.

1.3 CONFINI N-E-S-O

Particella 511: Via Romagna, A.U.I. particella 512, A.U.I. particella 747, A.U.I. particella 530.





Estratto di mappa Foglio 24 Particella 511

1.4 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

L'unità immobiliare residenziale, sita a Bassano del G. (VI) in via Romagna n. 13, gode di una posizione favorevole in una zona residenziale semiperiferica, vicina ai principali servizi e parte di un contesto condominiale composto da n. 12 unità abitative., il fabbricato ha 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato ed ha una struttura tipica degli anni '70.

I beni oggetto di pignoramento comprendono, oltre all'unità residenziale, anche una quota dell'area esterna di proprietà condominiale, utilizzata in parte a giardino ed in parte ad area di manovra per l'accesso all'autorimessa al piano seminterrato.

L'edificio presenta una struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, le facciate sono caratterizzate da un rivestimento in intonaco color mattone con fasce orizzontali chiare che evidenziano la suddivisione dei piani. Il tetto è a falde con ampi sporti di gronda, utili per la protezione dagli agenti atmosferici. Le finestre hanno infissi in legno con tapparelle avvolgibili in plastica, alcune finestre appaiono in condizioni non ottimali, con segni di deterioramento. Sono presenti balconi in

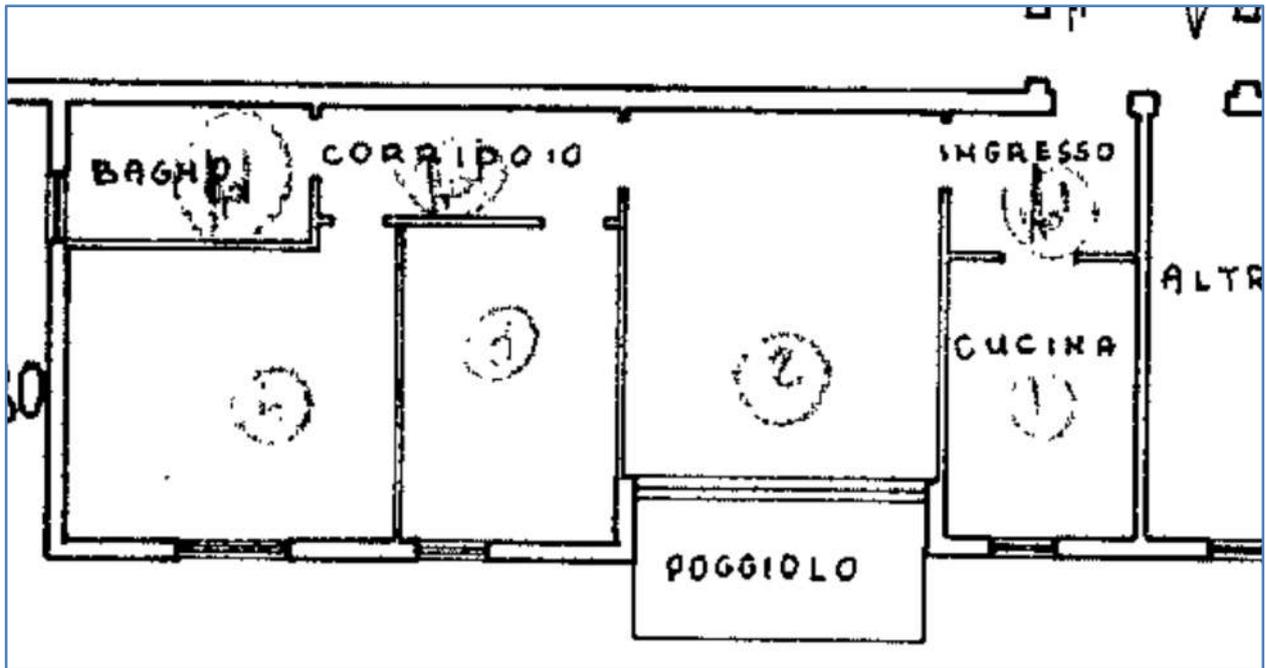


Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale, che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio, dove sono ubicati i beni pignorati, si evince la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto stesse.

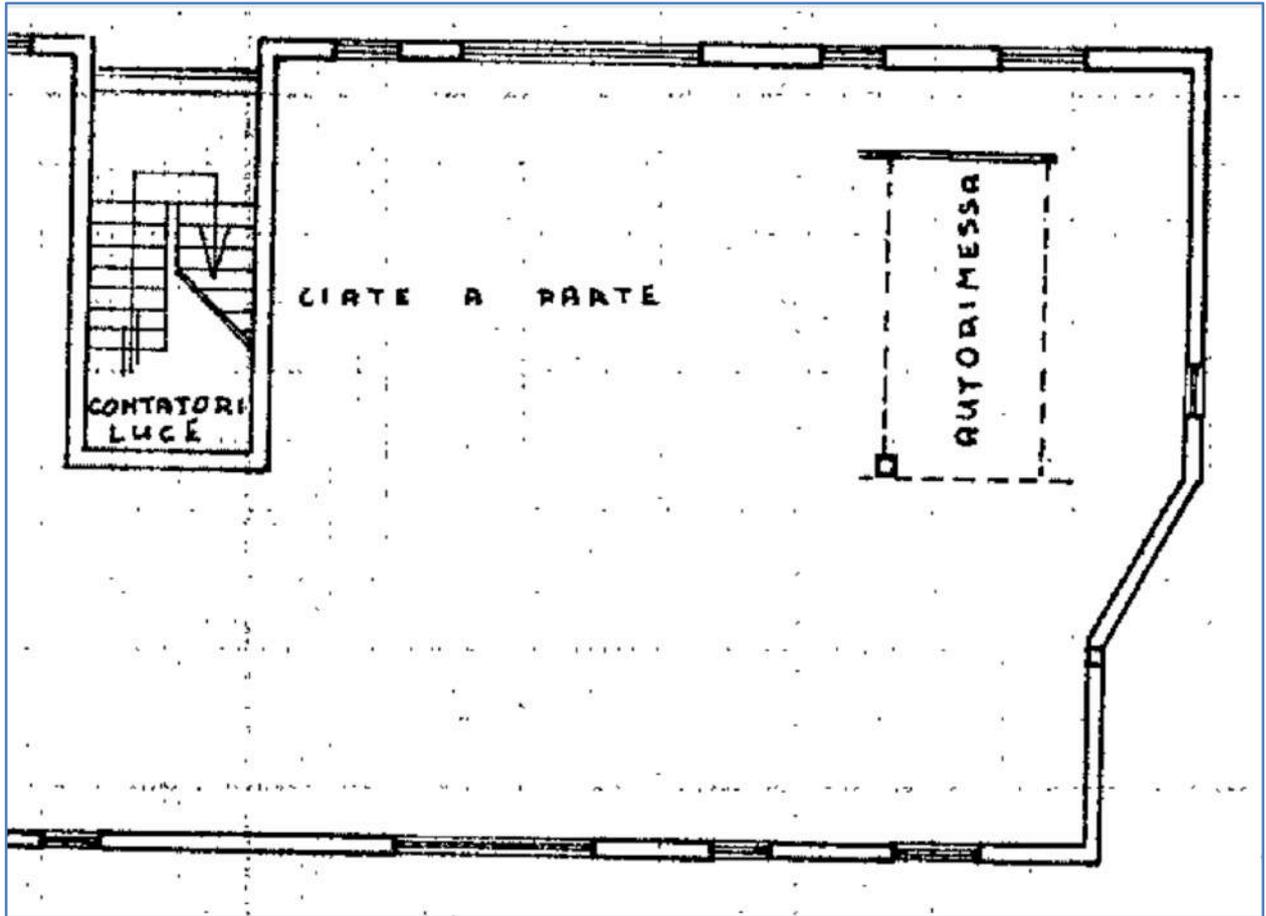
L'unità immobiliare residenziale ha esposizione Sud-Est, l'altezza interna minima dell'unità immobiliare, rilevata al piano secondo, e è di circa m 2.80,

Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria catastale dell'immobile.



Pianta piano terzo - stato catastale





Pianta piano seminterrato - stato catastale



01. Prospetto Nord/Est



02. Prospetto Sud/Est





03. Ingresso



04. Cucina



05. Soggiorno



06. Terrazzo



07. Camera singola



08. Camera matrimoniale





09. Bagno



10. Piano seminterrato - Posto auto



11. Piano seminterrato - Cantina



12. Piano seminterrato - Cantina

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato condominiale con n. 12 unità abitative	discrete
Fondazioni		non visibili
Strutture e solai	Struttura di elevazione in c.a. e muratura, orizzontali in laterocemento	discrete
Copertura	Tetto a falde in c.a. e laterocemento con sovrastante manto di copertura	discrete
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	discrete
Androni e scale	Scala interna con pedate e alzate rivestite in marmo.	discrete
Ascensore	Non presente	
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	discrete



Si precisa che non essendo state eseguite indagini dettagliate, il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi.

La superficie commerciale dell'unità residenziale comprensiva del posto auto e della cantina al piano interrato è complessivamente pari a circa **mq. 84.00**, così come meglio specificato nella tabella inserita di seguito.

Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Unità residenziale	78.00	1.00	78.00
Terrazzo	6.23	0.30	1.87
Posto auto coperto	10.00	0.40	4,00
Superficie commerciale			83.87
Superficie commerciale arrotondata			84.00

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne		in muratura intonacate e tinteggiate	discrete
Pareti interne		in muratura intonacate e tinteggiate	discrete
Infissi interni	porte	legno tamburato	discrete
Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in legno con vetrocamera Avvolgibili in PVC	discrete discrete
Pavimenti		piastrelle di ceramica	discrete
Rivestimenti	bagno	Piastrelle di ceramica nella cucina e nei bagni	discrete

UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Impianto idrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in ferro	discrete
Impianto elettrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in plastica	discrete
Impianto di allarme	assente		
Impianto riscaldamento	tradizionale a radiatori con caldaia autonoma		sufficiente



Impianto di raffrescamento	assente		
Impianto fotovoltaico	assente		
Impianto fognario	presumibilmente in rete pubblica		
Bagni e lavanderie		sanitari di tipo comune colore bianco: lavabo, w.c., bidet vasca	discrete
Altri impianti	assenti		

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in discreto stato di manutenzione. Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene che il grado delle finiture presenti all'interno siano, considerando lo stato di vetustà, di livello discreto. Pertanto lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente discreto.

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti.

Relativamente agli impianti presenti si precisa quanto segue:

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Tradizionale a radiatori con impianto autonomo.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, si effettua attraverso la caldaia autonoma installata.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Assente.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, successivamente all'anno di acquisto 2003.

1.5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato emesso in data 07.02.2025 e prevede una classe Energetica globale dell'edificio di tipo G (Allegato n. 8).



Cap. 2 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

2.1 POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, risultano in proprietà a:

esecutato	Proprietà quota 1/2
esecutata	Proprietà quota 1/2

In forza di:

Atto di compravendita del 18.07.2003 notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) repertorio n. 128087, trascritto a Bassano del G. (VI) il 01.08.2003 ai nn. 8533 R.G. e 5879 R.P.

2.2 TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera nella disponibilità degli esecutati.

Cap. 3 ASPETTI CATASTALI

3.1 VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI

Dalla ispezione effettuata presso l'U.T.E. di Vicenza le unità immobiliari sono state oggetto delle seguenti variazioni storiche (Allegato n. 04):

Catasto Fabbricati – Comune di Bassano del G. (VI) - Foglio 24 - Particella 511 – Sub 23 - 11

dal impianto meccanografico 30.06.1987

Impianto meccanografico del 30.06.1987.

dal 01.01.1992

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

dal 06.12.2006

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/12/2006 Pratica n. VI0285559 in atti dal 06/12/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 66798.11/2006).

dal 09.11.2015

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

dal 14.03.2024

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2024 Pratica n. VI0053484 in atti dal 14/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53484.1/2024).



3.2 INTESTATARI CATASTALI STORICI

Dalla ispezione effettuata presso l'U.T.E. di Vicenza sono state reperite le informazioni relative agli intestatari storici, dei beni oggetto di pignoramento, riportate di seguito. (Allegato n. 04)

Catasto Fabbricati – Comune di Bassano del G. (VI) - Foglio 24 - Particella 511 – Sub 23 - 11

è stato oggetto, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, dei seguenti trasferimenti di proprietà:

Intestatari antecedente il 16.12.1985

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Intestatari antecedente il 30.06.1987

Intestatario dal 18.07.2003

esecutato	Proprietà quota 1/2
esecutata	Proprietà quota 1/2

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 18.07.2003 notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) repertorio n. 128087, trascritto a Bassano del G. (VI) il 01.08.2003 ai nn. 8533 R.G. e 5879 R.P.

3.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento riportano i dati catastali corretti degli immobili.

3.4 GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

In sede di sopralluogo, nel fabbricato residenziale, non sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Cap. 4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

4.1 ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI DI PROVENIENZA

I beni pignorati, nel ventennio dalla trascrizione del pignoramento, sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:



Catasto Fabbricati – Comune di Bassano del G. (VI) - Foglio 24 - Particella 511 – Sub 23 - 11

Intestataro dal 18.07.2003

esecutato	Proprietà quota 1/2
esecutata	Proprietà quota 1/2

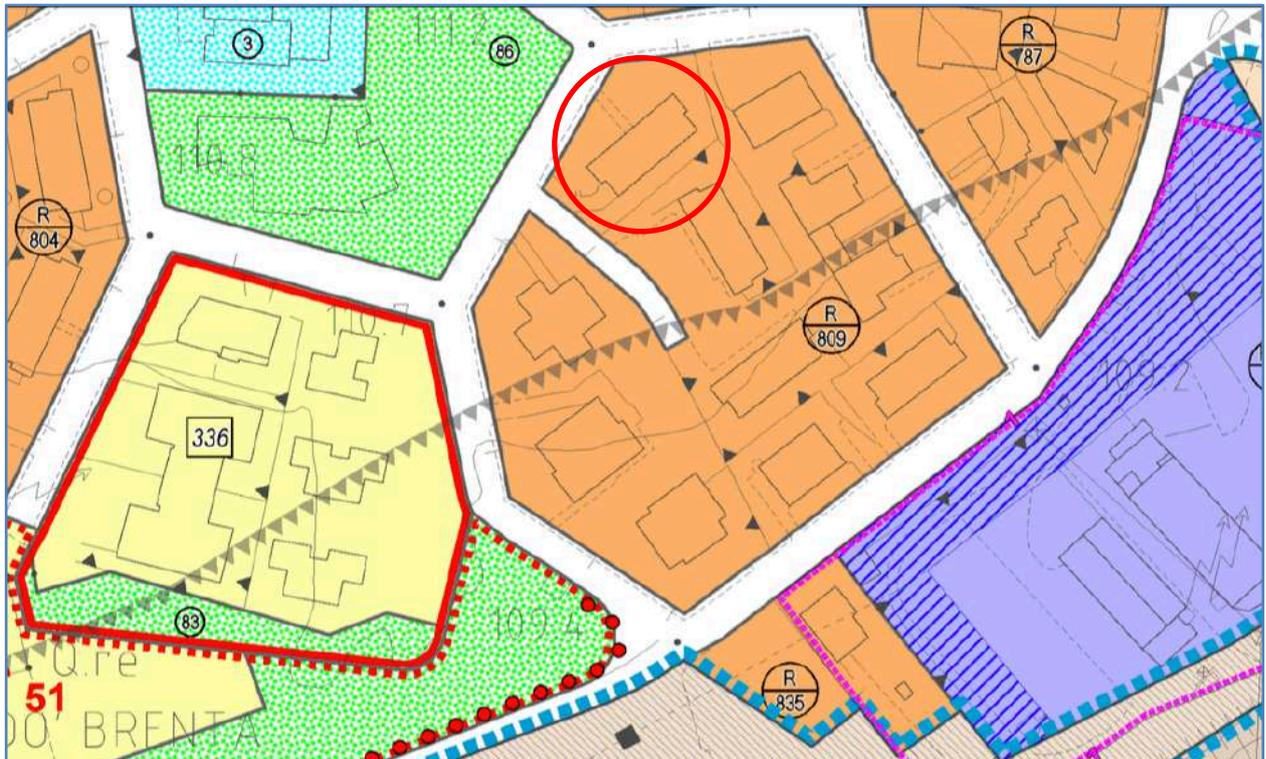
In forza di:

Atto di compravendita del 18.07.2003 notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) repertorio n. 128087, trascritto a Bassano del G. (VI) il 01.08.2003 ai nn. 8533 R.G. e 5879 R.P.

Cap. 5 ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI

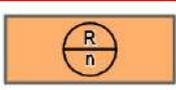
5.1 TITOLI URBANISTICI, ABITABILITA' E AGIBILITA'

Secondo il Piano degli Interventi vigente, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 01.03.2012 e suoi successivi aggiornamenti, l'area su cui insiste il fabbricato viene individuata in ZTO R/809 che "comprende le zone residenziali di completamento (Rn) assoggettate a I.E.D. - Z.T.O. di tipo "B" ai sensi del D.M. 1444/1968." (art. 25 Norme Tecniche Operative).



Estratto Piano degli Interventi



Zone residenziali	
	Zone residenziali a intervento diretto
	Zone residenziali soggette a PUA

Artt. 25,27,29

Artt. 25,28,29

Legenda Piano degli Interventi

Di seguito viene riportato l'estratto delle Norme Tecniche Operative (NTO) relativo agli artt. 25-27-29.



Comune di Bassano del Grappa - N.T.O. del P.I.

TITOLO - IV- ZONIZZAZIONE

CAPO - I - COORDINAMENTO URBANISTICO

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 – Z.T.O. di tipo "A" ai sensi del D.M. 1444/1968
 - NS - nuclei storici minori – Z.T.O. di tipo "A" ai sensi del D.M. 1444/1968
 - CM - ville e complessi monumentali – Z.T.O. di tipo "A" ai sensi del D.M. 1444/1968
 - VC (verde di contesto) – aree di valore e tutela - contesti di natura culturale di interesse ambientale paesaggistico – Z.T.O. di tipo "A" ai sensi del D.M. 1444/1968
 - Edifici di interesse ambientale
- b) zone residenziali di completamento (Rn) assoggettate a I.E.D. – Z.T.O. di tipo "B" ai sensi del D.M. 1444/1968
- c) zone residenziali (Rn -P.U.A.) soggette a P.U.A.

2 - ZONE PER FUNZIONI PRODUTTIVE

- a) zone produttive (industriali - artigianali - direzionali - commerciali - anonari) assoggettate a I.E.D.
- b) zone produttive (industriali - artigianali - direzionali - commerciali - anonari) soggette a P.U.A.
- c) zone per strutture alberghiere;
- d) zone agroindustriali.

3 - ZONE AGRICOLE

4 - ZONE PER FUNZIONI PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Norme comuni a tutte le zone:

- a) gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste dal P.I. possono essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione conservando o modificando le precedenti altezze e distanze;
- b) per i fabbricati legittimamente assentiti finché in contrasto con le destinazioni del P.I. sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; sono comunque ammessi i volumi tecnici così come definiti nel R.E.;
- c) tutti gli edifici devono essere intonacati entro la fine dei lavori;
- d) movimenti di terra e muri di contenimento: ad esclusione di quanto stabilito dalle norme vigenti, qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna superiore a 50 cm deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con Permesso di Costruire. Il movimento di terreno dovrà essere adeguatamente motivato da esigenze orografiche e/o costruttive. Gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da assecondare l'originaria fisionomia del terreno. Eventuali muri di contenimento in zona a forte pendenza di norma non devono superare l'altezza di m 1,50; devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a metri 2,00, ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante;
- e) deposito di materiali (ad esclusione quelli dell'art 13 lettera "h" del R.E.): sono ammessi i depositi temporanei di materiale anche a servizio di attività nel rispetto dei caratteri tipologici dell'area e previa eventuale apposita convenzione con l'Amministrazione comunale che definirà i tempi e le polizze fidejussorie a garanzia della tutela dell'area;
- f) il Comune può, sentito eventualmente il parere della C.L.P. con opportune motivazioni, dettare particolari prescrizioni per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche



Comune di Bassano del Grappa - N.T.O. del P.I.

architettoniche e del particolare pregio storico o ambientale dei singoli edifici anche se non rientrano nei vincoli specifici o non sono segnalati nelle tavole di P.I.;

g) ad esclusione degli interventi di E.R.P., negli interventi che prevedono più di 3 alloggi, almeno il 50% (cinquantapercento) degli stessi deve avere una superficie utile, così come definita ai precedenti articoli, pari o superiore a 60 mq, fatta salva eventuale deroga assentita dal Comune su parere favorevole della CLP;

h) per gli edifici legittimamente assentiti sono ammessi interventi di ricomposizione edilizia con recupero dell'esistente nel rispetto degli altri parametri di zona ad esclusione dell'indice di zona;

i) i pannelli relativi a pensiline e tettoie realizzate ai sensi dell'art. 5 comma 1 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i. (c.d. Piano casa) sono ammissibili su qualsiasi tipologia di copertura; la legittimità urbanistica di tali pensiline e tettoie decade automaticamente, con conseguente obbligo di immediata demolizione, nel momento in cui non dovessero essere più utilizzate a supporto di celle fotovoltaiche dedicate alla produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile;

j) per i "siti di discarica dismessi" individuati nella tav.1/V del P.I. non sono ammesse trasformazioni fino a quando non sia valutato, attraverso apposito monitoraggio, il rischio residuo di tali siti;

k) per gli ambiti indicati in cartografia come "Accordo pubblico-privato per aree da destinare a prima casa" sono ammessi gli interventi edilizi definiti dalla convenzione da attuarsi tramite I.E.D. e nel rispetto dei parametri e dei vincoli in essa contenuti. L'attuazione di tali interventi dovrà rispettare le caratteristiche previste per la zona omogenea sottostante e le eventuali prescrizioni contenute nel P.M.A.

All'interno degli ambiti indicati in cartografia come "Accordo pubblico-privato per aree da destinare a prima casa" può essere realizzata la sola capacità edificatoria concessa con la "Variante al Piano degli Interventi finalizzata all'individuazione di aree residenziali da destinare a prima casa e sistemazioni cartografiche", indipendentemente dalla zona omogenea sottostante e dall'eventuale indice edilizio associato.

In sede di progetto edilizio potrà essere precisata la localizzazione dei volumi, per motivate esigenze di ordine morfologico, paesaggistico e fisico-funzionale, nel rispetto delle condizioni di seguito stabilite.

Quando la cartografia di P.I. localizza l'area/ambito di accordo:

- La superficie coperta (SC) di nuova realizzazione dovrà sovrapporsi per almeno 1/3 all'ambito indicato in cartografia;
- La superficie complementare (Snr), associata alla capacità edificatoria concessa dalla variante nei limiti di cui all'art.9 delle presenti Nto potrà essere realizzata anche interamente all'esterno dell'ambito indicato in cartografia;
- La superficie interrata potrà estendersi anche al di fuori del sedime dell'edificio sino ad occupare non oltre il 60% della superficie rimanente dell'area/ambito di accordo.

Quando la cartografia di P.I. localizza il solo fabbricato oggetto di cambio d'uso e ampliamento:

- in sede di progettazione edilizia dovrà essere individuata l'area/ambito di pertinenza dell'edificio stesso, nel rispetto delle disposizioni stabilite nel bando denominato "Avviso di concertazione con la popolazione...", con una superficie fondiaria massima (Sf) di 1000 mq;
- entro tale area/ambito di pertinenza dell'edificio dovranno essere ricompresi oltre al fabbricato esistente anche il sedime del corpo edilizio in ampliamento e gli eventuali manufatti accessori destinati a svolgere funzioni legate alla destinazione residenziale convenzionata;
- La superficie interrata non potrà estendersi al di fuori della superficie coperta (Sc) dell'edificio esistente e del suo ampliamento.

l) negli immobili aventi destinazione d'uso commerciale ed artigianale sono insediabili le seguenti attività artigianali (classificate artigianali ai sensi della legislazione vigente e regolarmente iscritte all'albo) senza che ciò comporti modifiche alle destinazioni d'uso dei locali:

- produzione alimentare artigianale (pizzerie d'asporto, panificatori, kebab, ...);
- attività di barbiere, acconciatore, estetista, tatuaggio e piercing;
- toilettatura animali domestici;
- grotta del sale e affini;
- calzolaio;
- riparazione biciclette;



Comune di Bassano del Grappa - N.T.O. del P.I.

- sartoria;
- attività di creazione di opere del proprio ingegno creativo;
- autonoleggio con o senza conducente;
- laboratorio fotografico e riproduzioni di stampe;
- tintolavanderie.

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

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

I parametri urbanistici di ciascuna zona sono riportati nell'Abaco.

Per le destinazioni d'uso valgono le norme previste dall'articolo 29.

In queste zone il P.I. si attua generalmente per I.E.D.. Per gli edifici esistenti sono altresì ammessi ampliamenti anche oltre l'indice di zona nel limite massimo del 20% della Su esistente, e comunque per un massimo di 50 mq di Su complessiva per edificio. Per gli edifici esistenti che non saturino la capacità edificatoria del lotto è ammesso oltre al raggiungimento dell'indice di zona anche l'ampliamento del 20% della Su esistente alla data di adozione del PI e comunque per un massimo di 50 mq di Su. L'ampliamento è ammesso anche nel caso di totale demolizione dell'edificio esistente. Non è ammesso l'ampliamento per gli edifici esistenti alla data del 3 ottobre 1989 che abbiano già usufruito della presente normativa contenuta nell'art. 35 delle vecchie norme del PRG.

La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel I.E.D. deve rispettare i limiti previsti dall'articolo 21.

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

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

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

- a) depositi e magazzini di merci, con superficie di pavimento superiore a 250 mq;
- b) medie strutture di vendita se non definite nel P.I. o P.U.A.;
- c) grandi strutture di vendita;
- d) attività commerciali all'ingrosso;
- e) industrie;
- f) attività artigianali che prevedano lavorazioni nocive, rumorose, inquinanti e/o comunque che abbiano necessità di opere o strutture in contrasto con la residenza previa verifica degli enti competenti (ASL, ARPAV);
- g) discoteche, sale da ballo e sale giochi;
- h) mattatoi e laboratori di lavorazione di carni;
- i) stalle, scuderie, porcilaie, allevamenti;
- j) le attività insalubri di prima classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 T.U. delle Leggi Sanitarie emanato con R.D. n. 1265/1934 (vedi allegato 1 alle presenti norme);
- k) stazioni di servizio e distributori di carburante;
- l) attività di logistica.

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



A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del G. (VI), relativamente al fabbricato residenziale, è stata reperita la seguente documentazione edilizia (Allegato n. 07):

- Autorizzazione Edilizia prot. n.7896 del 19.12.1973 per la costruzione di un edificio di civile abitazione;
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 26.02.1976 n. prot. 9660/75.

5.2 ABUSI/DIFFORMITA' RICONTRATI

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia e catastale.

Si informa che le verifiche sono state eseguite sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilievo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, pertanto si potrebbero riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure. Sarà quindi onere dell'acquirente effettuare una verifica dimensionale mediante un accurato rilievo metrico, si informa inoltre che quanto sopra riportato non costituisce attestazione di conformità.

5.3 VERIFICA DELLA SANABILITA'/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI

Si precisa che non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia e catastale.

5.4 PERIMETRO DEL "MANDATO"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei ai beni pignorati, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte, non probatorie, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, precisando che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo, previsto per legge, onere che spetta al Responsabile del Procedimento, sulla base di una pratica presentata agli uffici preposti e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Le consistenze dei terreni, delle aree scoperte e dei perimetri degli edifici, derivano dalla documentazione catastale e/o edilizia, la puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è ricompresa nell'incarico e competerà quindi all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato dei beni.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica viene eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende: rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza,



le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto ed i rilievi topografici delle aree. Viene eseguito quindi un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione, al solo fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non vengono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti indicano solo le principali difformità riscontrate, allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono state eseguite verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Si precisa che l'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), così come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che dovrà sostenere eventualmente l'aggiudicatario.

Gli eventuali abusi/difformità riguardanti le parti comuni, non sono ricompresi all'interno del mandato, pertanto non verranno quantificati i relativi eventuali oneri di sanatoria, che potranno essere comunque ritenuti compresi nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

Cap. 6 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI

6.1 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL 07.02.2025

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- a) Iscrizione giudiziaria in data 11.07.2023 ai nn. 6984 R.G. e 929 R.P. in forza di ipoteca in rinnovazione, per concessione a garanzia di mutuo, atto del 18.07.2003 notaio Fietta Giuseppe di Bassano del G. (VI) repertorio n. 128088/36674. (Allegato n. 06) a favore di Abbey National P.L.C. Filiale Italiana con sede in Milano contro riguardante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.



TRASCRIZIONI

- a) Trascrizione giudiziaria in data 01.08.2003 ai nn. 8533 R.G. e 5879 R.P. in forza di atto di compravendita del 18.07.2003 notaio Fietta Giuseppe di Bassano del G. (VI) repertorio n. 128088/36674. (Allegato n. 06) a favore di contro riguardante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.
- b) Trascrizione giudiziaria in data 09.08.2024 ai nn. 7756 R.G. e 5915 R.P. in forza di verbale di pignoramento immobili del 09.07.2024 repertorio n. 4023/2024. (Allegato n. 06) a favore di Itaca SPV S.r.l. contro riguardante riguardante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Cap. 7 SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Cap. 8 USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Cap. 9 SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

9.1 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI 2 ANNI

Alla data della presente perizia, come riferito dall'esecutata, non risultano spese di gestione arretrate, si precisa che il condominio risulta autogestito.

Cap. 10 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

10.1 METODO DI VALUTAZIONE

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

Il procedimento utilizzato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), è un metodo che permette di stimare il valore o il canone di mercato di un immobile, mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati



di recente, di prezzo o canone noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Questo è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il principio su cui si basa questo metodo stabilisce che: "il mercato fisserà il prezzo (o canone) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o canoni) degli immobili simili presi a confronto".

L'immobile oggetto di valutazione è definito S "Subject" e gli immobili presi a confronto "Comparabili".

Questa operazione mira a trasformare idealmente il Comparabile nel Subject (S) per ottenere il cosiddetto prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject.

Utilizzando questo procedimento per tutte le caratteristiche immobiliari, è possibile determinare l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di un immobile.

In seguito applicando degli aggiustamenti al prezzo degli immobili comparabili è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative e sono il perno dell'analisi.

Il valore di mercato, secondo gli International Valuation Standards (I.V.S) e secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa è così definito:

- *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S 4.10);*
- non è un dato di fatto, ma una stima del prezzo più probabile da corrispondere per l'immobile in un dato momento;
- è quindi una previsione del prezzo di mercato;
- è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

Il mercato degli immobili è un mercato complesso suddiviso in sotto mercati o segmenti di mercato, che presentano caratteristiche differenti secondo la zona, la tipologia edilizia, la destinazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, il regime di mercato e il livello di prezzo.

Un immobile fa parte di un segmento di mercato se possiede gli stessi parametri degli immobili dello stesso segmento, inoltre immobili con gli stessi parametri possono essere raggruppati in segmenti di mercato.

I rapporti mercantili sono rapporti espressi dal mercato immobiliare riguardo ad alcuni elementi ricorrenti nella pratica contrattuale. I rapporti mercantili raffigurano in forma sintetica la relazione tra due grandezze economico-immobiliari, indicano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie



secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale. In particolare sono indici espressi direttamente dal mercato e rappresentano quindi i rapporti tra prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile (ad es. balconi, portici, soffitte, cantine, ecc.). I rapporti mercantili possono essere maggiori, minori od uguali a 1.

Le caratteristiche di un immobile possono essere distinte in intrinseche ed estrinseche, qualitative o quantitative e sono indispensabili per l'applicazione dei metodi di stima.

Il prezzo marginale di una caratteristica indica "la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata" e si determina, a seconda del caso proposto, con una formula matematica appropriata. Il calcolo del prezzo marginale permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare ai comparabili.

Il prezzo di mercato è definito come la somma complessiva pagata per un immobile ad una certa data. Questo è un dato oggettivo e preciso, riferito ad un contratto stipulato ad una certa data ed in base alle caratteristiche dell'immobile e alle condizioni di mercato. La rilevazione dei prezzi viene effettuata basandosi su atti ufficiali (atti di compravendita).

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo metrico sommario dell'immobile e confronto con la documentazione edilizia se reperita, e/o catastale.

10.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerate la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con garage), secondo il criterio degli Standards Internazionali del "Highest and Best Use (HBU)", ossia il più conveniente e miglior uso, sia da considerarsi economicamente la più redditizia.

Dalle analisi e considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa adottata, come da tabella inserita all'interno dell'allegato n. 09, alla quale si rimanda, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI (VEDI ALLEGATO N. 09)	€ 60.600,00
--	--------------------

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri, non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale.



10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato, come sopra determinato, viene deprezzato, per quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, considerando alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, come da tabella seguente:

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE URBANISTICA	pratiche edilizie costi non probatori	€ 0,00
DUE DILIGENCE CATASTALE	pratiche catastali costi approssimativi non probatori	€ 0,00
MANUTENZIONE	eventuali altre opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 15%	€ 0,00
TOTALE		€ 0,00

Si propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite, che consideri le differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale deprezzamento comprende:

- l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- le 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;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra, l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione pari al 15%** sul valore dei beni.

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti	- 15%
-----------------------------------	---	-------



VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore di mercato		€ 60.600,00	€ 60.600,00
Due diligence urbanistica e catastale costi approssimativi non probatori			- € 0,00
Totale			€ 60.600,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 15%		- € 9.090,00
Totale			€ 51.510,00
Totale arrotondato		€ 60.600,00	€ 51.500,00

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

prezzo base d'asta € 51.500,00 (cinquantunomilacinquecentoeuro/00)

10.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati, considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione l'immobilità del mercato, dovuta alla situazione economica nazionale, risulta essere discreta.

Cap. 11 VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà degli immobili.

Cap. 12 RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

12.1 DATI E RESIDENZA DEI DEBITORI ESECUTATI

Dalle certificazioni reperite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bassano del G. (VI), (Allegato n. 10) risulta che:

esecutato	Proprietà quota 1/2
esecutata	Proprietà quota 1/2



