



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. RGE 106/2024

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. Luca Prendini**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **4/2/2025**

Identificazione beni: Beni in Bassano del Grappa (VI) Via Mure del Bastion, 4

Dati Catastali: NCEU, Foglio 3, m.n. 602, sub. 12 (A2), sub. 114 (C6)

Diritto di: Pignorata piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Monica Berlato** – Vicenza, (VI) Contrà Carpagnon, 11
mail: arch.monicaberlato@gmail.com – T: 0444 1450043

Custode Giudiziario: **I.V.G.** - Longare (VI) Via Volto 63
mail: immobiliari@ivgvicenza.it – T: 0444 953 552

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. 106/2024

Promossa da

contro

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 4/2/2025

Esperto stimatore: arch. Monica Berlato

Diritto pignorato (pag. 7) piena proprietà per la quota 1/1;

Eventuali comproprietari non esegutati : nessuno;

Tipologia bene pignorato (pag. 7): appartamento ai piani terra/primo con autorimessa al secondo piano interrato;

Ubicazione (pag. 6): Bassano del Grappa, via Mura del Bastion, 4;

Dati catastali attuali dei beni (pag. 7):

C.F. Foglio 3, Mappale 602, sub 12, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 2,5 Vani, Rendita € 355,06;

C.F. Foglio 3, Mappale 602, sub 114, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 20 mq, Rendita € 103,29.

Stato di manutenzione (pag. 13): Discreto, con problematiche di umidità, si veda doc. fotografica allegata e quanto esposto in perizia;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 15): nessuno.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 19): presenti modeste difformità edilizie e catastali regolarizzabili mediante pratiche per le quali è stata proposta una decurtazione complessiva di: € 6.500,00, escluse imposte di legge;

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 26): € 153.800,00;

Date/valori comparabili reperiti (pag. 26): A: 27/4/2023 importo € 200.000; B: 10/10/2023 importo € 165.000; C: 29/5/2023 importo € 137.000;

Valore di vendita forzata proposto (pag. 27): valore a base d' asta dei beni: € 122.800,00;

Valore debito: come da atto di pignoramento, oltre a spese ed interessi: € 33.049,90;

Occupazione (pag. 14): In occasione dei sopralluoghi effettuati i beni sono risultati occupati dallo studio professionale

contratto di locazione abitativa stipulato il 17/05/2023. In data 28/5/2023 risulta sottoscritta una "Scrittura integrativa" tra

esposto nella relazione a pag. 14;

Titolo di occupazione (pag. 14): Contratto di locazione abitativa registrato presso l'Ufficio Territoriale di Montebelluna - ID. TELEM: stipulato il 17/05/2023 e registrato il 15/06/2023.

"Scrittura integrativa" in data 28/5/2023, si veda quanto esposto a pag. 14;

Oneri (pag. 24/25): Spese condominiali arretrate ultimi due anni, indicate in circa € 1.813,00, si veda quanto esposto a pag. 25 e negli all.ti 9 - Oneri per rimessa in pristino, circa € 1.000;

APE (pag. 13): classe F;

Problemi particolari - informazioni utili - criticità: vedasi cap. 16, oneri e vincoli di cui al cap. 8, aspetti urbanistico/edilizi di cui al cap. 7, ed utilizzo dell' immobile residenziale in qualità di studio professionale;

Lotti (pag. 28): Lotto1 di 1 (unico).

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.

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 al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo 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 in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano 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 e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste 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.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, 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. In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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.

SOMMARIO

1. SCHEDE SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	6
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale dei beni.....	7
3.3 Confini N-E-S-O	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5 Certificazione energetica.....	13
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	14
4.1 Stato di Possesso	14
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	14
5. ASPETTI CATASTALI	14
5.2 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	14
5.3 Intestatari catastali storici.....	14
5.4 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	15
5.5 Giudizio di conformità catastale	15
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	19
6.2 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	19
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI	19
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	19
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	21
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	21
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia).....	24
8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario	24
8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	25
8.3 Altre Trascrizioni	25
9. SUOLO DEMANIALE.....	25
10. USO CIVICO O LIVELLO	25
11. SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	25
11.2 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	25

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	26
12.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione	26
12.2 Stima del valore di mercato	26
12.3 Determinazione del valore a base d'asta	26
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi.....	27
12.5 Giudizio di vendibilità'	27
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	27
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	27
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato	27
15. LOTTI.....	28
16. OSSERVAZIONI FINALI	28
17. ELENCO ALLEGATI	28



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Premessa

La sottoscritta arch. Monica Berlato, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n 784, con studio in Contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 13/12/2024.

Attività peritali

Nomina Esperto nella presente Procedura in data **16/5/2024**;

Accettazione incarico e giuramento in forma telematica, in data **23/5/2024**;

Deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata, in data **17/6/2024**;

Una prima visita senza che venga acconsentito l'accesso ai beni pignorati veniva effettuata in data **21/5/2024**, il primo accesso a parte dei beni veniva effettuato in data **2/7/2024** ed un secondo accesso in data **10/7/2024**.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato reperito con ispezione ipotecaria – titolo cartaceo in data **24/5/2024**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Bassano del Grappa con istanza di accesso agli atti inoltrata tramite *SUAP* in data **30/5/2024**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**23 e 30/5/2024**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA (**30/5/2024**);
- la visura camerale della società esecutata è stata reperita in data **31/5/2024**;
- la situazione debitoria relativa alle spese condominiali è stata comunicata nelle date **14 e 17/10/2024**, data la variazione dell' Amministratore condominiale in corso.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento posto ai piani terra e primo con autorimessa esclusiva al secondo piano interrato in contesto condominiale situato a Bassano del Grappa, via Mure del Bastion, 4 (accesso alle autorimesse ai piani interrati da via Bastion). In particolare il complesso immobiliare nel quale è ubicato il bene in oggetto è denominato "Condominio Porto di Brenta" deriva da un progetto di restauro e ristrutturazione di un complesso edilizio con parti la cui prima edificazione è risultata risalire al primo decennio del XVII sec. Il complesso nella sua conformazione attuale si compone di una serie di corpi di fabbrica a destinazione residenziale, direzionale e commerciale, prospettanti su corti interne, con accessi sia da Mure del Bastion che da via Bastion.

L'appartamento in oggetto si compone di vano ingresso al piano terra, con scaletta a chiocciola interna e, al primo piano, di una zona giorno con accesso diretto anche dalle scale condominiali, una camera ed un servizio non finestrato.

Caratteristiche zona: residenziali, commerciali e direzionali. Zona posta a ridosso del centro cittadino, con traffico locale con parcheggi pubblici sufficienti.

- Servizi della zona:** la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ben dotata di tutti i principali servizi, data l'ubicazione (scuole, luoghi di culto, farmacie, attività commerciali)
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali e direzionali.
- Collegamenti pubblici:** autobus 200 mt circa, stazione Ferroviaria e Bus 1,5 km circa, autostrada (Superstrada Pedemontana Veneta) circa 5 km.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale dei beni

Diritto

Piena proprietà dell'intero.

Identificazione catastale

Piena proprietà per la **quota di 1/1** dei beni censiti al C.F., Comune di Bassano del Grappa (VI) fg. 3:

- mapp. **602** sub **12** cat. A/2, classe 4, cons. 2,5 vani, rendita € 355,06, piano T-1;
 - mapp. **602** sub **114** cat. C/6, classe 5, cons. 20 mq, sup. cat. 22 mq. rendita € 103,29, piano S2;
- catastalmente intestati a:

Come evidenziato nell'atto di compravendita a firma del notaio Giuseppe Fietta in data 16/11/2010: "Dette unità fanno parte del complesso denominato "Porto di Brenta" costituito da quattro corpi separati ad uso residenziale/direzionale/commerciale aventi in comune tra loro gli intere piani primo sottostrada, secondo sottostrada e terzo sottostrada ed insistente sul mapp. 602 (...). Alle unità suddette spettano le parti comuni dell'intero complesso purché riferibili alle unità immobiliari medesime e fatta relazione allo loro tipologia (...)"

Dall'ultimo elenco sub componenti il mapp. 602 reperito in banca dati Sister è possibile osservare quali b.c.n.c. ai subalterni n oggetto:

- sub 6 (portici corti e camminamenti al PT);
- sub 10 (vano scala da PT a P3);
- sub 11 (ingresso e vano tecnico al PT);
- sub 20 (ingresso al PT, vano scale e ascensore da PT a PS1, disimpegno aPS1);
- sub 33 (ingresso al PT, vano scale e ascensore da PT a PS3);
- sub 50 (ingresso al PT, vano scale e ascensore da PT a PS3);
- sub 64 (rampa di accesso da PT a PS3);
- sub 79 (vano tecnico a PS1, PS2, PS3);
- sub 95 (vano tecnico a PS1, PS2, PS3);
- sub 102 (zona di manovra a PS2).

Si veda a tal proposito la documentazione catastale allegata (all.to 3)

Lotto

Unico.

3.3 Confini N-E-S-O

- Confini del mapp. 602 sub 12, piano terra: mapp. 602 sub 13, mapp. 602 sub 11, mapp. 606 sub 6, muro perimetrale, salvo più precisi e aggiornati;
- Confini del mapp. 602 sub 12, piano primo: mapp. 602 sub 10, muro perimetrale, mapp. 602 sub 18, muro perimetrale, salvo più precisi e aggiornati;

- Confini del mapp. 602 sub 114, piano secondo interrato: mapp. 602 sub 102, mapp. 602 sub 115, muro perimetrale, mapp. 602 sub 113, salvo più precisi e aggiornati.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Come detto i beni di cui alla presente procedura fanno parte di un ampio complesso edilizio a destinazione residenziale, commerciale e direzionale denominato "Porto di Brenta". L'intero complesso fa parte del piano di lottizzazione denominato "P.R. 6 – Porto di Brenta". L'immobile attuale, articolato in quattro diversi corpi, deriva da un radicale intervento di restauro/ristrutturazione di una cortina di edifici addossata alla cinta muraria a sud della cittadina su via Mure del Bastion. Allo stato attuale è costituito da tre piani interrati adibiti ad autorimesse, da due blocchi sviluppati su tre piani fuori terra e da due sviluppati su quattro piani. All'interno del complesso infine risultano spazi scoperti, percorsi pedonali e parcheggi oggetto di vincolo perpetuo di destinazione ad uso pubblico.

Dato quanto riportato nel Certificato di collaudo reperito presso l'Ufficio tecnico comunale risulta che la porzione di immobile ove sono ubicati i beni di cui alla presente procedura presenta piano interrato con struttura portante in cls e i piani fuori terra con struttura portante costituita da muratura in laterizio e solai in legno. Esternamente gli immobili si presentano intonacati e tinteggiati, con base a bugnato lungo il piano terra del fronte nord, elementi in pietra lavorata, pavimentazioni e scale in pietra. Gli immobili sono dotati di ascensore.

L'unità abitativa in oggetto è raggiungibile da un breve portico e successivamente dall'ingresso comune e si sviluppa su due piani fuori terra. Al piano terra vi è un vano ingresso con scaletta a chiocciola che conduce al piano superiore. Il primo piano, raggiungibile anche dal vano scale condominiale, è composto da un vano cucina-soggiorno, una camera ed un servizio igienico. Si precisa che allo stato attuale l'unità è utilizzata come studio professionale.

L'autorimessa al secondo piano interrato è collegata ai piani superiori da vano scale e ascensore condominiali. L'accesso alla rampa carraia avviene da via Bastion.

Il lotto sviluppa le seguenti superfici lorde¹ complessive (la consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dalle planimetrie catastali e da misurazioni sommarie della consistenza degli immobili oggetto di esecuzione. Le misure sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato):

- unità abitativa sub 12:

vani al primo piano: circa mq 49, con altezza interna sotto-tavolato di circa ml 2,70;

vano al piano terra: circa mq 16, con altezza interna sotto-tavolato di circa ml 2,50 (circa ml 2,30 sotto-trave);

- autorimessa sub 114: circa mq 22, con altezza interna di circa ml 2,40.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
Vani al primo piano	Sup. reale lorda	49,00	1,00	49,00
Vano al piano terra	Sup. reale lorda	16,00	0,67	10,72
Autorimessa	Sup. reale lorda	21,00	0,50	10,50
Totale				70,22

Il mappale 602, ente urbano, ha superficie catastale di mq 3.320.

1 per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



Figura 1. Sovrapposizione mappa catastale ed immagine satellitare (for-maps)

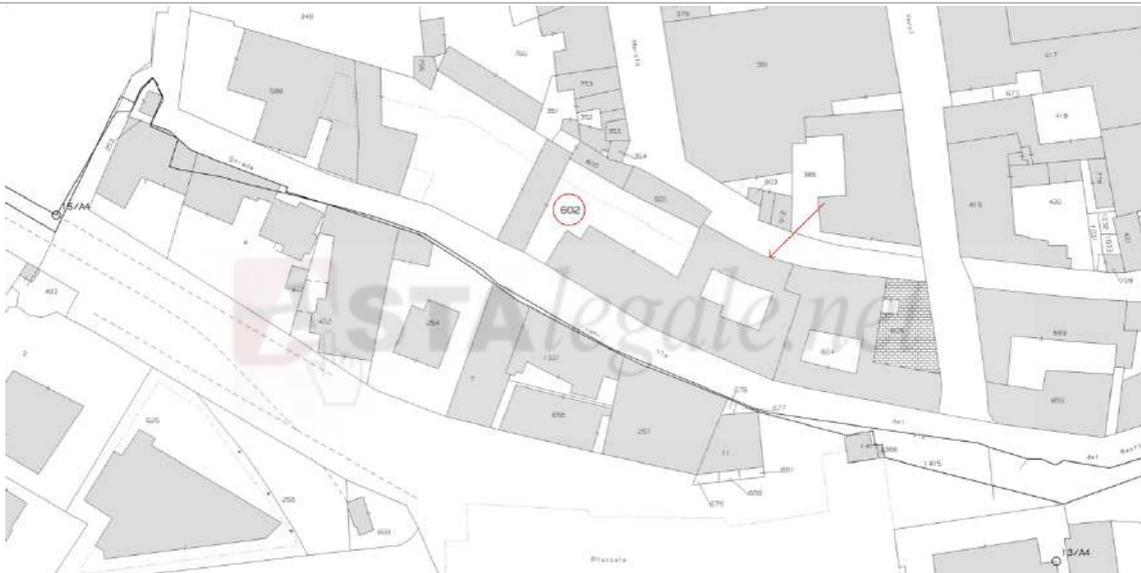


Figura 2. Estratto di mappa catastale



Figura 4. Immagine satellitare del contesto nel quale è ubicato il bene in oggetto

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, oscuri in legno ed inferriate in metallo, porte interne in legno, portoncini d'ingresso blindati. Pavimentazioni in legno, fatta esclusione per il servizio igienico con pavimento in marmo. Solaio in legno a vista, scaletta a chiocciola interna in legno. Le pareti interne si presentano intonacate e tinteggiate, il servizio igienico rivestito con piastrelle in marmo e piastrelle ceramiche decorative. Il servizio è completo di sanitari e rubinetterie. Si precisa che il piano con lavabo ad incasso consiste in una porzione in muratura rialzata (si veda anche doc. fotografica all.to 1). Non sono stati osservati attacchi/scarichi per una cucina data anche la presenza di arredi con armadiature fisse. Impianto di riscaldamento a pavimento, è presente impianto di condizionamento con due split interni e un macchinario esterno. L' impianto elettrico è realizzato sottotraccia. Risulta impianto di videocitofono. Come comunicato dall' Amministratrice condominiale "gli impianti di riscaldamento/raffrescamento e acqua calda sanitaria" sono centralizzati (all.to 9).

L' autorimessa al secondo piano interrato presenta pavimentazione in cls liscio e solaio in lastre di cap, chiusura con portone del tipo sezionale con apertura elettrica.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti risultano allegate alla documentazione depositata presso l' Ufficio Tecnico Comunale, ai fini della richiesta di agibilità. Gli stessi quindi risultavano conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all' epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. Dovranno pertanto essere oggetto di verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto, senza adeguate verifiche, non è possibile garantirne la conformità alle normative attualmente vigenti.

Sempre allegata documentazione depositata presso l' Ufficio Tecnico Comunale è risultata la Dichiarazione di inizio attività presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Vicenza, in data 15/5/2003, prot. n. 9886. Non sono stati reperiti dalla scrivente successivi rinnovi.

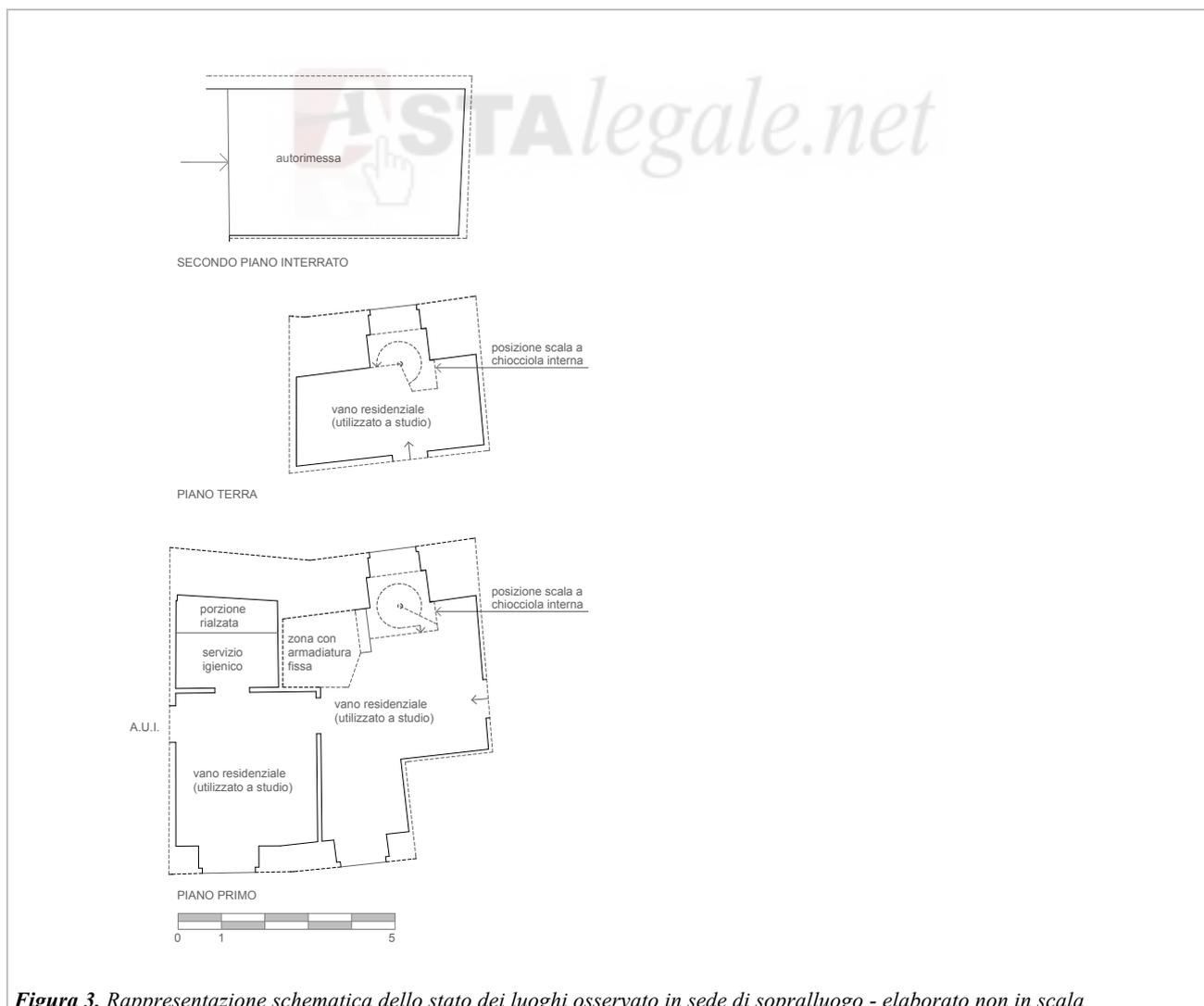


Figura 3. Rappresentazione schematica dello stato dei luoghi osservato in sede di sopralluogo - elaborato non in scala



Figure 4. Vista dell' accesso da via Mura del Bastion ed accesso dalla corte interna



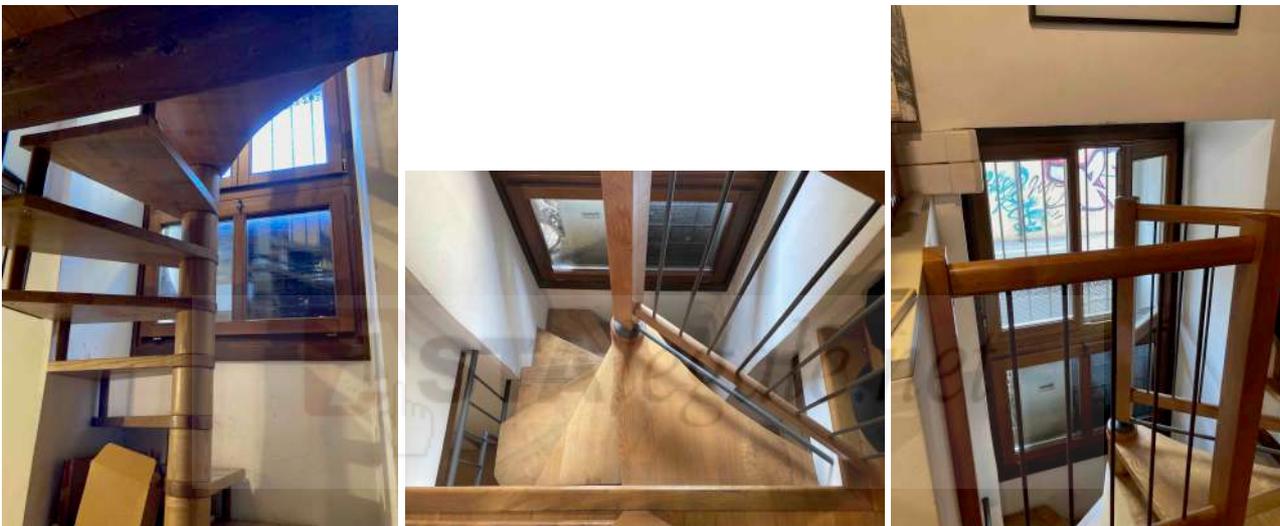
Accesso da via Mura del Bastion ed accesso dalla corte interna



Vista del portico di accesso e del portoncino condominiale



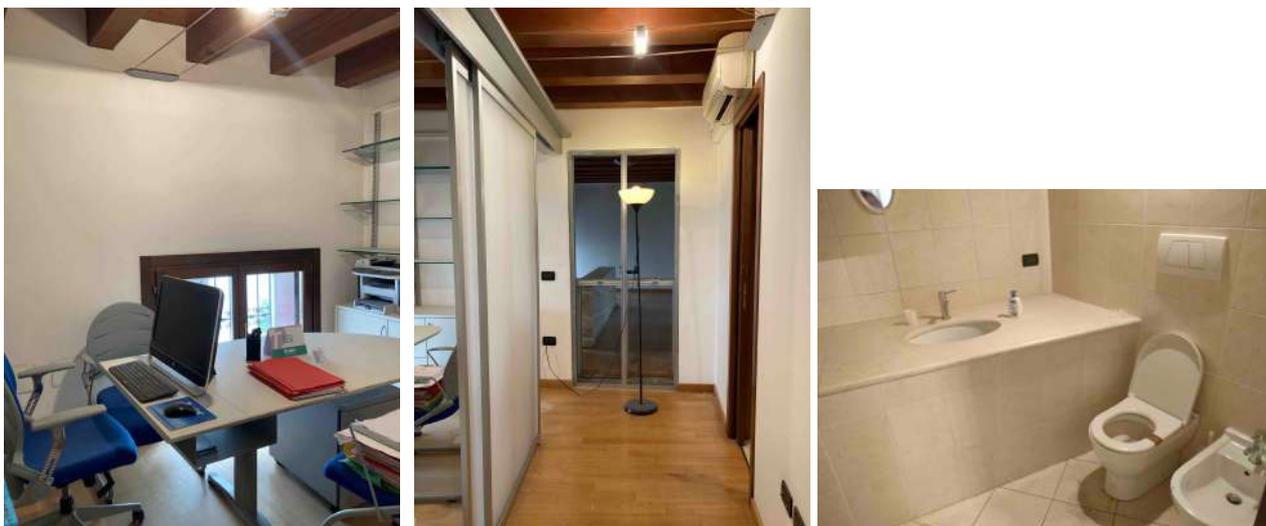
Vano al piano terra



Scaletta di collegamento interna



Viste del vano catastalmente individuato cucina-soggiorno, attualmente adibito a studio professionale



Viste del vano individuato come zona camera, attualmente adibito a studio professionale, vista della porta ricavata a collegamento con l' unità immobiliare affiancata, non oggetto di pignoramento, e servizio igienico



Viste della zona di manovra del secondo piano interrato, portone e interno autorimessa



Vista delle problematiche a parti delle murature dell' unità sub 12

Stato manutentivo: nel complesso discreto, ma le problematiche di umidità al piano terra e le evidenti e diffuse macchie e scrostature su porzioni delle murature al primo piano (causate, dato quanto comunicato in sede di sopralluogo, da una infiltrazione proveniente dal piano superiore, risolta alla data di sopralluogo) influenzano negativamente lo stato manutentivo dell' unità. In condizioni sufficienti l' autorimessa.

3.5 Certificazione energetica

Immobile in classe energetica F (all.to 12).

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Stato di Possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato occupato

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Dato quanto potuto reperire, tra

risulta un Contratto di locazione abitativa della durata di anni 4 con inizio dal 1/6/2023, stipulato in data 17/5/2023, registrato in data 15/6/2023 al n. 002767 – serie T3 con codice identificativo T5S23T002767000SJ, presso l' Ufficio territoriale dell' Agenzia delle Entrate di Montebelluna. Importo annuale del canone € 4.800,00.

A seguito del sopralluogo effettuato veniva trasmessa al Custode una “Scrittura integrativa” tra i suddetti sottoscritta in data 28/5/2023 con la quale forniva la disponibilità degli immobili in oggetto all per l' utilizzo dello spazio destinato ad uso ufficio per l' attività professionale di avvocato. Durata del contratto anni 3 a decorrere dal 1/6/2023. Corrispettivo per l' utilizzo delle unità immobiliari veniva fissato in € 450,00/mensili (oltre IVA) per il sub 12 ed € 100,00/mensili (oltre IVA) per l' autorimessa. Nel documento pervenuto non risultavano riportati gli estremi di una registrazione. Lo stesso pertanto veniva trasmesso all' Agenzia delle Entrate che evidenziava come tale atto non risultasse registrato.

In data 10/2/2025 perveniva nuovamente dall' attuale occupante copia della suddetta “Scrittura integrativa”, ritrasmessa per ulteriore verifica all' Agenzia delle Entrate. Nuovamente, in data 14/2/2025 l' Agenzia, a seguito di un ulteriore controllo effettuato, evidenziava che la suddetta scrittura non risultava registrata (si veda all.to 10).

Si precisa che il Contratto di locazione abitativa è stato stipulato in data antecedente al pignoramento (15/3/2024).

Dato quanto potuto rilevare il canone di locazione abitativa non risulta inferiore a due terzi di un valore locativo di mercato (ricavato dal valore medio di locazione per abitazioni civili in stato conservativo normale, indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari di zona dell' Osservatorio di Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate).

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Questi i passaggi riscontrati dalle visure storiche (si veda all.to 3):

C.F. mapp. 602, sub 12:

- Variazione toponomastica del 16/02/2024 Pratica n. VI0026034 in atti dal 16/02/2024 Variazione toponomastica (n. 26034.1/2024);
- Variazione nel classamento del 08/03/2005 Pratica n. VI0053319 in atti dal 08/03/2005 Variazione di classamento (n. 6526.1/2005);
- Variazione del 12/12/2002 Pratica n. 389180 in atti dal 12/12/2002 Parziale ultimazione di F.U. e fusione (n. 16658.1/2002);
- Variazione del 17/10/2002 Pratica n. 310986 in atti dal 17/10/2002 Ampliamento-Demolizione parziale-Ristrutturazione (n. 13273.1/2002).

C.F. mapp. 602, sub 114:

- Variazione toponomastica del 16/02/2024 Pratica n. VI0027248 in atti dal 16/02/2024 Variazione toponomastica (n. 27248.1/2024);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Variazione nel classamento del del 02/12/2010 Pratica n. VI0385077 in atti dal 02/12/2010 Variazione di classamento (n. 23611.1/2010);
- Variazione nel classamento del 08/03/2005 Pratica n. VI0053319 in atti dal 08/03/2005 Variazione di classamento (n. 6526.1/2005);

- Variazione del 12/12/2002 Pratica n. 389180 in atti dal 12/12/2002 Parziale ultimazione di F.U. e fusione (n. 16658.1/2002);
- Variazione del 17/10/2002 Pratica n. 310986 in atti dal 17/10/2002 Ampliamento-Demolizione parziale-Ristrutturazione (n. 13273.1/2002).

C.T. mapp. 602, ente urbano:

- Tipo Mappale del 02/07/2002 Pratica n. 186661 in atti dal 02/07/2002 (n. 9095.1/2002)
- Variazione del 02/07/2002 Pratica n. 186661 in atti dal 02/07/2002 (n. 9095.1/2002)
- Il mapp. 602 di are 33.20 (area coperta e scoperta dell' edificio) deriva dalla fusione dei soppressi mappali 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 602, 603, 787, giusta denuncia di cambiamento mod. 3/SPC n. 186661 del 17/6/2002 (precisando che il soppresso mapp. 603 del C.T. identifica il mapp. 900 del C.U.);
- Il mapp. 602, ente urbano di 409 mq, era presente all' impianto meccanografico del 31/1/1972.

5.2 Intestatari catastali storici dei mapp. 602 sub 12 e 114:

Intestatario catastale dal 16/11/2010 ad oggi:

Intestatario catastale dal 21/11/2003 al 16/11/2010.

Intestatario catastale dal 17/10/2002 al 21/11/2003:

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati citati dal pignoramento corrispondono a quanto presente in Agenzia del Territorio, con riferimento ai mappali oggetto della presente perizia di stima, alla data del pignoramento stesso.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale reperita presso la banca dati Sister sono state osservate modeste difformità in entrambe i sub. Si precisa che, con riferimento alla planimetria castale del mapp. 692 sub 12, la porta in corso di realizzazione con l' adiacente sub 18, non oggetto di pignoramento, dovrà essere chiusa e ripristinato lo stato dei luoghi. Sentiti i tecnici Comunali dovrà inoltre essere ripristinata la destinazione d' uso residenziale dell' unità, attualmente adibita a studio professionale.

Regolarizzabili con, premesse le regolarizzazioni edilizie che verranno effettuate: correzione e migliore rappresentazione grafica delle planimetrie catastali per le quali è possibile stimare, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini dell' asta, una decurtazione sull' ordine dei € 1.500,00 circa.

Si precisa inoltre che il portone a chiusura dell' autorimessa al secondo piano interrato è posto in opera in posizione arretrata rispetto alla linea catastale, ma ciò non costituisce difformità che richieda regolarizzazione catastale.



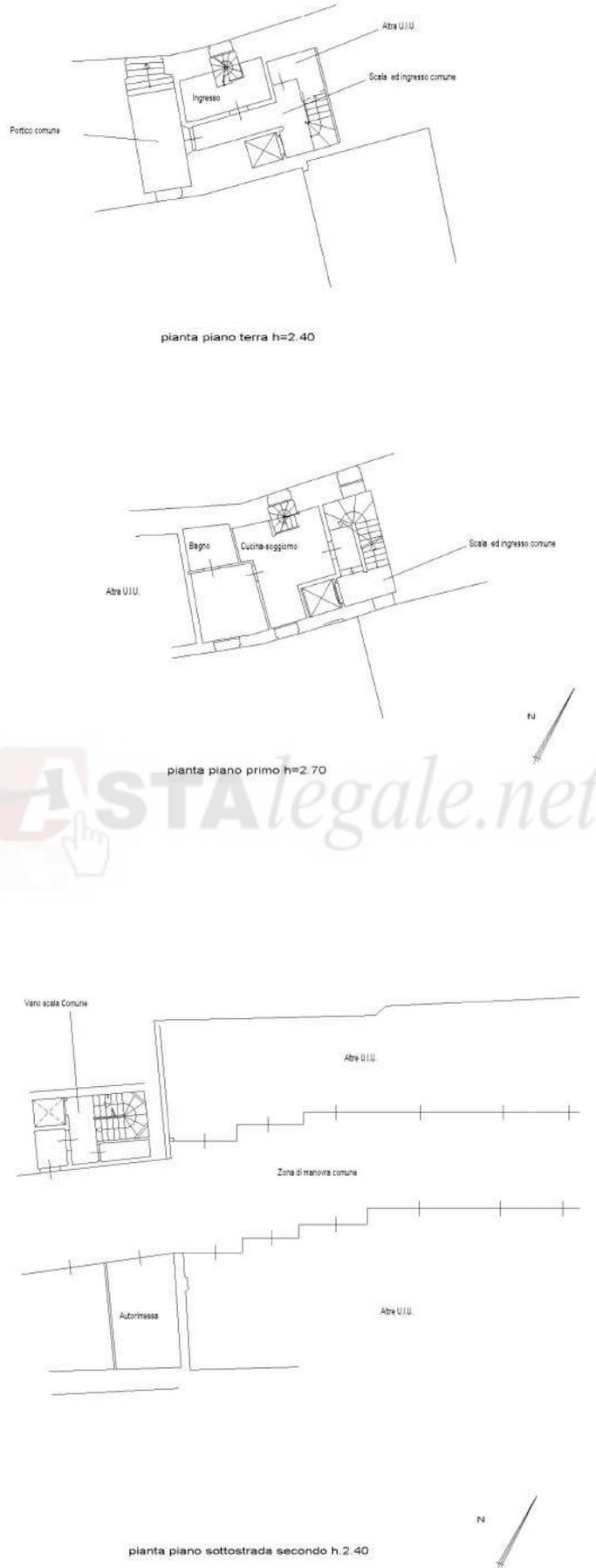


Figura 5. Estratto planimetrie catastali mapp. 602 sub. 12 e mapp. 602 sub 114 – elaborati non in scala



Figura 6. Estratto elaborato planimetrico mapp. 602 – elaborati non in scala

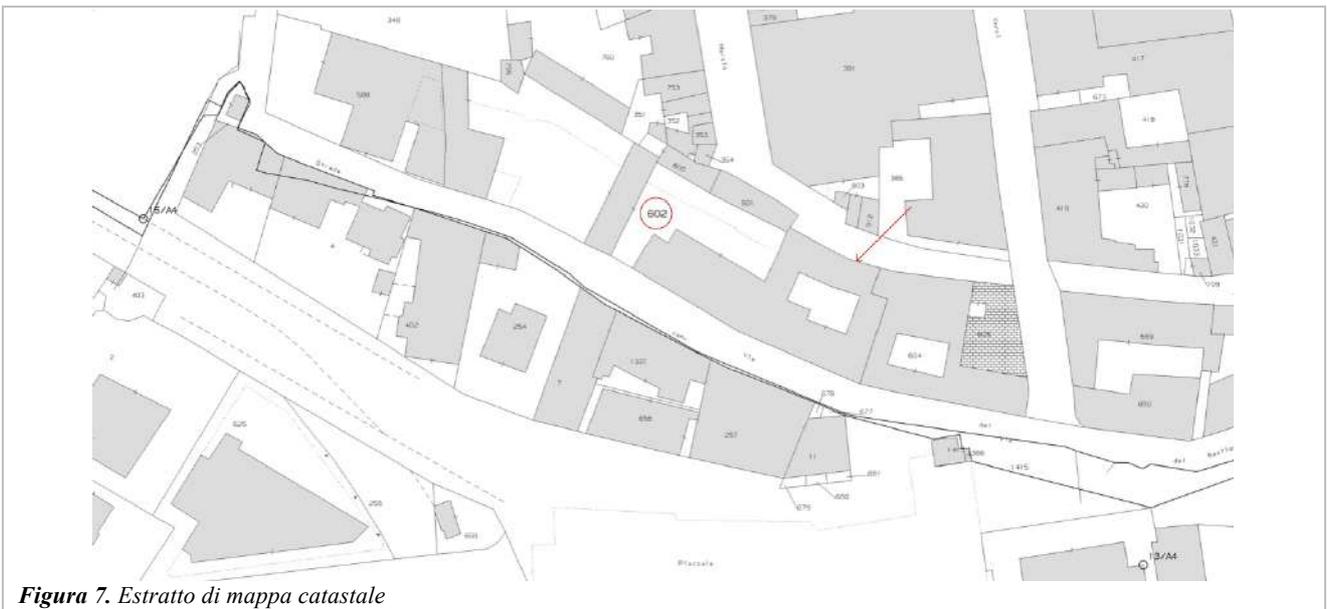


Figura 7. Estratto di mappa catastale

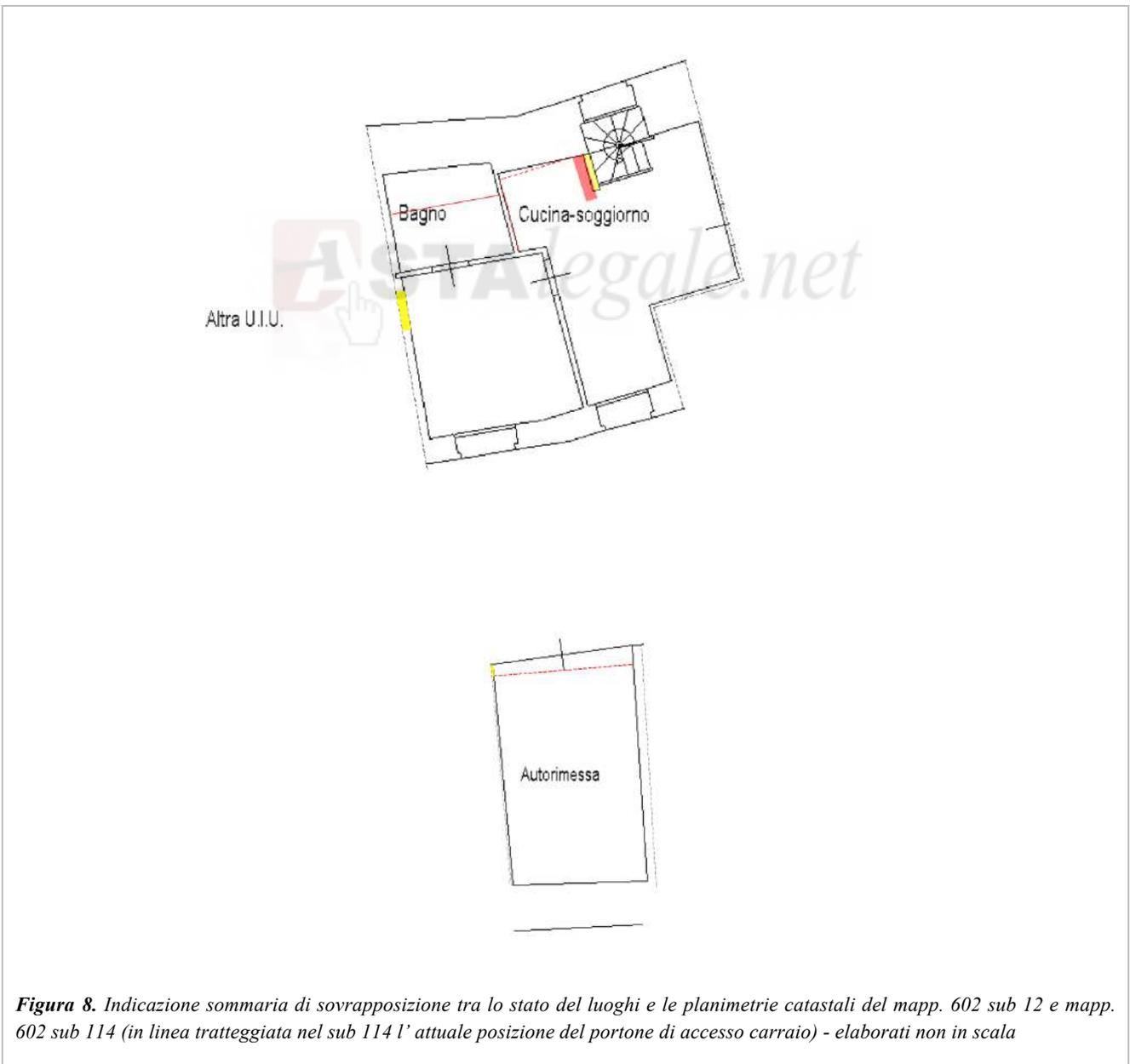


Figura 8. Indicazione sommaria di sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali del mapp. 602 sub 12 e mapp. 602 sub 114 (in linea tratteggiata nel sub 114 l' attuale posizione del portone di accesso carraio) - elaborati non in scala

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

la proprietà di 1/1 degli immobili in oggetto, è pervenuta in forza di atto di Compravendita a firma del notaio Giuseppe Fietta in data 16/11/2010 rep. 193528/64781 trascritto in data 1/12/2010 ai nn.ri 10153/6628, da

NOTA: nel suddetto atto viene riportato, in particolare:

- che gli immobili “appartamento e garage” sono gravati da vincolo di pertinenzialità;
- che dette unità fanno del complesso denominato “PORTO DI BRENTA” costituito da quattro corpi separati ad uso residenziale direzionale/commerciale aventi in comune tra loro gli interi piano primo, secondo e terzo sottostrada (...);
- l’ immobile viene venduto e consegnato in data odierna nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (...) nonché con gli oneri e servitù (...) ma in ogni caso con le servitù determinate dalla struttura condominiale del fabbricato nonché con le servitù che derivano dall’ inserimento del fabbricato stesso nell’ ambito di un comparto (servitù di elettrodotta, di fognatura, di scarico, etc.) con tutte le conseguenze relative (...);
- la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza: che le unità in oggetto sono gravate da vincolo di pertinenzialità ai sensi dell’ art. 9 della L. 122/89 costituito con atto (...); che l’ intero complesso insistente sul mapp. 602 fa parte del Piano di Lottizzazione “P.R. 6 – Porto di Brenta” approvato (...) ed è interessato dalla convenzione sottoscritta con il Comune di Bassano del Grappa giusta atto (...), cui ha fatto seguito convenzione integrativa in data (...) i cui oneri ed obblighi relativi al vincolo perpetuo di destinazione ad uso pubblico dell’ area destinata a spazi scoperti, percorsi pedonali e parcheggi (...) sono stati assolti dalla società

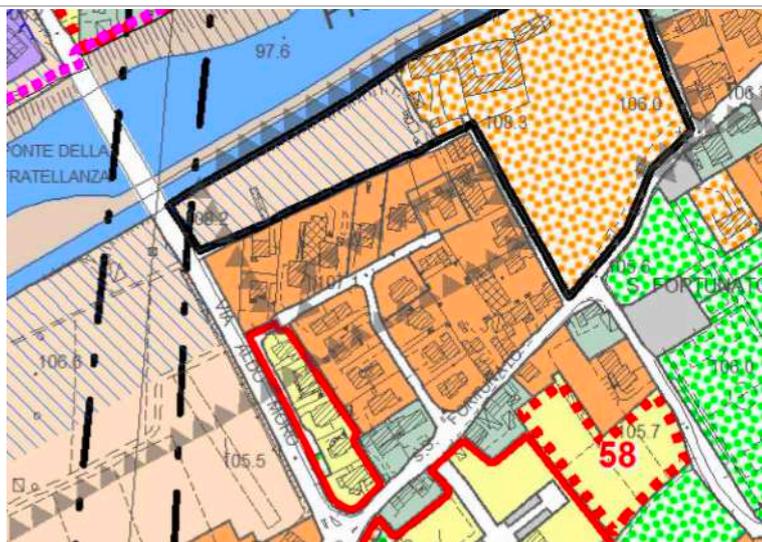
6.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

- la proprietà di 1/1 degli immobili in oggetto, è pervenuta in forza di atto di Compravendita a firma del notaio Giuseppe Fietta in data 21/11/2003 rep. 132327 trascritto in data 10/12/2003 ai nn.ri 13026/8941, dalla Società

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Nella Tavola di PI Zonizzazione reperita nel sito istituzionale del Comune di Bassano del Grappa, i beni in oggetto sono individuati in all’ interno di Zona residenziale ad intervento diretto (artt. 25, 27, 29).



Estratto P.I. Zonizzazione

Nella Tavola di PI centro storico reperita nel medesimo sito, i beni in oggetto sono individuati in Categoria di valore 3 (artt. 24, 26 e titolo IV).



Estratto P.I. Centro Storico

Nella Tavola “Quadro riepilogativo vincoli e invarianti del PAT” reperita sul medesimo sito, l’immobile nel suo complesso appare parzialmente compreso all’ interno di fascia di tutela dei corsi d’ acqua di pregio ambientale, in “buffer zone” e, all’ interno della voce di legenda “Beni paesaggistici”, individuato in zona di “bellezza panoramica con DM 11/3/1958”.



Estratto Quadro riepilogativo vincoli e invarianti del PAT

Per ulteriori dettagli si rimanda alle Norme Tecniche Operative del P.I.

Da una ricerca effettuata dai Tecnici Comunali presso gli archivi cartacei dell’ Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa è stata reperita la seguente documentazione (all.to 6):

- Concessione Edilizia prot. n. 3812/1999 in data 22/3/2000 per opere di urbanizzazione relative alle unità A1, A2, A4 e A5 del piano particolareggiato P.R.6 Porto di Brenta;
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 458/1999 in data 25/5/2000 per opere di demolizioni di parti di fabbricato esistenti nella porzione nord dell’ unità definita dal PPE come A2;
- Concessione Edilizia prot. n. 458/1999 in data 25/5/2000 per opere di restauro e ristrutturazione delle unità di progetto A1 e A2, con costruzione di un’ autorimessa interrata, nel PPE denominato P.R.6 Porto di Brenta;
- Concessione Edilizia prot. n. 2383/2000 in data 19/2/2002 per opere di restauro, ristrutturazione e costruzione di nuove autorimesse interrate nelle unità minime di progetto A3, A4 e A5 del piano particolareggiato P.R.6 Porto di Brenta;

- Concessione Edilizia prot. n. 15471/2001 in data 3/10/2002 per variante al progetto per la realizzazione di opere di urbanizzazione del piano particolareggiato P.R.6 Porto di Brenta (relative alle unità A1, A2, A3, A4 e A5 dello stesso PPE) in via Mure del Bastion 4, 7, 9, 10;
- Concessione Edilizia prot. n. 14264/2001 in data 14/10/2002 per opere di variante al progetto di restauro ristrutturazione, di cui alla precedente concessione edilizie n. 458/99 del 25/5/2000
- D.I.A. prot. n. 22747/02 in data 15/11/2002 per varianti alla C.E. n. 2383/00 in data 19/2/2002;
- D.I.A. prot. n. 22746/02 in data 18/11/2002 per varianti alla C.E. n. 458/99 in data 25/5/2000;
- D.I.A. prot. n. 24446/02 in data 9/12/2002 per varianti alla C.E. n. 458/99 in data 25/5/2000;
- Permesso di Costruire prot. n. 15396/2003 in data 22/10/2003 per opere di completamento e di variante all' intervento assentito con le precedenti concessioni edilizie n. 458/99 del 25/5/2000 e n. 14264/2002 del 14/10/2002;
- Autorizzazione Ambientale prot. n. 15396/2203 in data 9/9/2003 per opere di completamento e di variante all' intervento assentito con le precedenti concessioni edilizie n. 458/99 del 25/5/2000 e n. 14264/2002 del 14/10/2002;
- Certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione relative alle unità di progetto A1, A2, A3, A4, A5 del piano particolareggiato P.R.6 Porto di Brenta, prot. 15300/02 in data 16/9/2005 (allegato alla determinazione dirigenziale n. 1691 del 11/10/2005);
- Certificato di agibilità n. 10047/2003.

Infine con riferimento alla richiesta di accesso agli atti inoltrata all' Ufficio Tecnico Comunale, in data 25/8/2024 è giunta alla scrivente comunicazione di irreperibilità della concessione edilizia in sanatoria n. 7263/95 in data 23/12/1998 (all.to 6).

Ed inoltre:

- Costituzione di vincolo di pertinenzialità rep. 119892 notaio Giuseppe Fietta, sui vani mapp. 602 sub 114 (oltre ad altri), adibiti ad autorimesse e/o post macchina, quali pertinenze delle unità immobiliari mapp. 602 sub 12 (oltre ad altri). Con tale atto si dichiara di costituire vincolo di destinazione sui vani adibiti ad autorimesse e/o post macchina e precisamente (oltre ad altri): il vano al mapp. 602 sub 114 è di pertinenza dell' unità di cui al mapp. 602 sub 12;
- Convenzione per l' attuazione dei comparti urbanistici A1, A2, A3, A4 e A5 del piano particolareggiato P.R. 6 – Porto di Brenta, in data 29/2/2000 con atto rep. 145884 notaio Todescan, comprensiva di costituzione di servitù;
- Convenzione integrativa in data 24/7/2002 con atto rep. 161166 notaio Todescan;
- Dichiarazione di inizio attività – pratica Vigili del Fuoco, presentata in data 15/5/2003, prot. 9886, n. pratica 34340.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Da un confronto visivo sul posto e la documentazione reperita dall' Ufficio Tecnico Comunale con riferimento ai beni in oggetto sono state osservate alcune modeste difformità interne. Nell' unità sub 12 è stata osservata la presenza di una foratura a collegamento con l' unità adiacente (non oggetto del presente pignoramento), realizzata in assenza di titolo. L' intera unità inoltre, a destinazione residenziale, è attualmente adibita a studio professionale e non è risultato in atti alcun titolo riferito a tale variazione di destinazione d' uso. Una modesta difformità è stata osservata anche in corrispondenza dell' autorimessa sub 114, oltre che relativamente ad alcune misurazioni in entrambe le unità, apparentemente comprese nei limiti di tolleranza previsti.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Regolarizzabili con: le difformità osservate, fatta esclusione per la porta di collegamento con l' unità adiacente e la variazione di destinazione d' uso, possono essere regolarizzate con presentazione di pratica edilizia in sanatoria a cura degli aventi titolo (previa verifica degli specifici vincoli e normative

di zona ed eventuale verifica dei rapporti areoilluminanti), per la quale si può sommariamente proporre una decurtazione, in ragione di sanzioni e spese tecniche, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini dell' asta (escluse eventuali opere e/o altri oneri) sull' ordine dei € 5.000,00 circa.

Sentiti in merito i tecnici comunali non risulta sanabile il collegamento con l' unità adiacente realizzato, per quanto la scrivente ha potuto reperire, in assenza di titolo. Dato quanto discusso e valutato con i tecnici stessi risulta inoltre, nel complesso, notevolmente onerosa, e di conseguenza non considerata nella presente sede, la variazione di destinazione d' uso da residenza a studio professionale.



ASTAlegale.net



Figura 8. Comparazione stato attuale – Stato approvato: *Indicazione sommaria di sovrapposizione, con indicazione delle principali difformità che si sono potute osservare tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto allegati alla pratica 15396/03 elab. 3.1 Unità edilizia 1 - Progetto - Stato finale: appartamento ai piani terra e primo e alla pratica 2383/00 elab. 3.3 Unità edilizia 3 – Progetto - elaborati non in scala. Nota: si precisa che la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di vetusti elaborati grafici cartacei fotocopiati. Vi possono essere pertanto difformità tra le misurazioni di quanto potuto rilevare in sito e le misure indicate e/o ricavate dagli elaborati grafici di progetto.*

Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare il prezzo a base d' asta dell' immobile e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull' immobile e/o attestazione di conformità dello stesso, le quali potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. L' importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo. Lo stato dei luoghi è stato confrontato con i titoli edilizi messi a disposizione dall' Amministrazione Comunale a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 30/5/2024, senza poter verificare la completa corrispondenza tra titoli rilasciati, e documenti messi a disposizione.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze evidenziano solo le principali difformità riscontrate e hanno il solo scopo di rendere visivamente le problematiche rilevate. L'importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo.

La verifica delle misure interne è stata limitata alle misure interne nette dell'unità immobiliare pignorata e la verifica dell'altezza è stata limitata all'altezza netta interna dell'unità immobiliare pignorata. Tutte le verifiche dimensionali sono state condotte nei limiti della accessibilità dei luoghi, senza l'ausilio di mezzi di sollevamento, scale, impalcature o altro mezzo e nei limiti connessi alla presenza di arredi non facilmente rimovibili.

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 al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo 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 in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano 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 e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste 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.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, 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 eventualmente dovrà sostenere

l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia)

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: -----
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: -----
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: -----
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: -----
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso:
Si, non si è a conoscenza della trascrizione di tale regolamento;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: -----
- g) provvedimenti di sequestro penale: -----
- h) domande giudiziali: -----
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: -----
- j) convenzioni urbanistiche:

Convenzione per l'attuazione dei comparti urbanistici A1, A2, A3, A4 e A5 del piano particolareggiato P.R. 6 – Porto di Brenta, in data 29/2/2000 con atto rep. 145884 notaio Todescan, comprensiva di **costituzione di servitù**;

Convenzione integrativa in data 24/7/2002 con atto rep. 161166 notaio Todescan;

- k) convenzioni matrimoniali: -----
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: -----
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: -----
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: -----
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: -----
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:

Costituzione di vincolo di pertinenzialità rep. 119892 notaio Giuseppe Fietta, sui vani mapp. 602 sub 114 (oltre ad altri), adibiti ad autorimesse e/o post macchina, quali pertinenze delle unità immobiliari mapp. 602 sub 12 (oltre ad altri). Con tale atto si dichiara di costituire vincolo di destinazione sui vani adibiti ad autorimesse e/o posti macchina e precisamente: il vano al mapp. 602 sub 114 è pertinenza dell'unità di cui al mapp. 602 sub 12

- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: -----
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, circa: **€ 6.500,00**
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati, circa: **€ 1.000,00**
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: -----
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale:
 Spese condominiali arretrate ultimo biennio, circa **€ 1.813,00**.

Si deve evidenziare che le regolarizzazioni catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere

eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 30.12.2024)

- Ipoteca volontaria a favore
derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 193529/64762 del notaio Fietta Giuseppe in data 16/11/2010, iscritta in data 1/12/2010, ai nn.ri 10154/2194; importo capitale: € 110.000, totale: € 220.000,00;
- Ipoteca giudiziale a favore di
derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo, in data 6/12/2018 rep. 2474/12418 emesso da _____ iscritta in data 10/12/2018, ai nn.ri 12595/1921; importo capitale: € 178.387,13, totale: € 356.774,26.
- Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pignoramento immobiliare a firma del Tribunale di Vicenza in data 15/3/2024 rep. 1412 a favore _____ trascritto in data 5/4/2024, ai nn.ri 3066/2395.

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Iscrizione ipotecaria in data 1/12/2010, ai nn.ri 10154/2194;

Iscrizione ipotecaria in data 10/12/2018, ai nn.ri 12595/1921;

Trascrizione in data 5/4/2024, ai nn.ri 3066/2395.

9. SUOLO DEMANIALE

Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni in oggetto ricadano in suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dato quanto potuto verificare non è stato rilevato alcun uso civico o livello.

11. SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Dato quanto inizialmente potuto osservare l' Amministratrice del Condominio "Porto di Brenta" era la sig.ra Cappellari Roberta, via Gamba, 9 - Bassano del Grappa. Nel corso dello svolgimento delle presenti operazioni peritali è variato il nominativo dell' Amministratore che ora è "Amministrazioni Zen S.a.s. di Zen geom. Luigino & C.", via Leonardo Da Vinci, 1 - San Giuseppe di Cassola (VI) – tel. 0424/518970 email: info@amministrazionizen.it.

L' Amministratrice del Condominio sig.ra Cappellari Roberta, con mail in data 14/10/2024 allegava copia delle schede di bilancio consuntivo individuale di _____ con riferimento ai sub 12 e 114 (all.to 9). L' Amministratrice comunicava quanto segue:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione:
per il sub 12 (senza tener conto dei consumi individuali legati al riscaldamento/raffrescamento e acqua calda sanitaria): circa: € 500,00
per il sub 114, circa: € 198,00
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna, dato quanto confermato anche dal successivo Amministratore;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: (l' Amministratrice nella propria comunicazione precisava di aver ricevuto un versamento in data _____)

14/7/2023 di € 696,91 che però non è stato eseguito da _____ ma da un altro soggetto).
 Pertanto l' Amministratrice, in attesa di ricevere chiarimenti da parte del soggetto che ha eseguito il versamento, indicava un debito al 31/5/2024 di circa: € 1.813,00

Nota: si allega comunicazione pervenuta dall' attuale Amministratore in data 24/1/2025 relativo all' importo preventivo 2024/2025 (all.to 9).

- Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: non sono stati comunicati;
- Presenza di regolamento di condominio, e sua eventuale trascrizione: risulta essere presente regolamento di condominio (all.to 9);
- Dotazioni, impianti condominiali: riscaldamento/raffrescamento e acqua calda sanitaria;
- Tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati:

dalle schede di bilancio consuntivo individuale di _____ ricevute risultano, quali millesimi di proprietà generale per il sub 12: 7,15/1000, per il sub 114: 2,19/1000. Per le altre dotazioni si veda documentazione condominiale allegata.

Si precisa che l' obbligazione solidale dell' acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l' anno in corso al momento della vendita e dell' anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

12.VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione

Al fine della ricerca del più probabile valore di mercato si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile, la consistenza, lo stato di conservazione ed il livello di finitura, l' epoca di costruzione, il tipo di zona in cui l' immobile è localizzato, la posizione rispetto alle principali vie di scorrimento, la vicinanza ai servizi e al centro, nonché la particolare situazione del mercato immobiliare. L' unità sub 12 è stata stimata in qualità di abitazione trattandosi della destinazione sia urbanistica che catastale con la quale la stessa è individuata. Per quanto riguarda la determinazione della stima dei beni si veda allegato rapporto di valutazione con procedura estimativa M.C.A. (Metodo del Confronto di Mercato). Le tabelle esplicative di valutazione sono riportate nell' all.to 7.

12.2 Stima del valore di mercato

Ritenuti corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato alla data del 13/12/2024 per l' immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, possa essere considerato, arrotondato, pari a: € 153.800,00

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l' uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- Spese per regolarizzazione catastale, premesso quanto esposto nella relazione che precede, possono essere stimate in circa: € 1.500,00
- Spese per regolarizzazione edilizia, premesso quanto esposto nella relazione che precede, possono essere stimate in circa: € 5.000,00
- Spese condominiali non pagate nell' ultimo biennio, circa: € 1.813,00
- Altri costi e oneri: per il ripristino della foratura di collegamento con unità adiacente non oggetto di pignoramento realizzata in assenza di titolo si propone una decurtazione di circa: € 1.000,00

Totale: € 9.313,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l' esperto propone al Giudice dell' esecuzione un prezzo a base d' asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell' immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta

opportuna 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.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara e per eventuali costi di regolarizzazione per differenze non riscontrate, o non determinate

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

Quindi si otterranno i seguenti valori:

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per quelle decurtazioni appena indicate, si ritiene il più probabile prezzo a base d' asta, arrotondato in:

€ 122.800,00

Resta inteso che: la stima è stata eseguita sull' immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate 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. Né, come in precedenza esposto, è stato effettuato rilievo celerimetrico topografico dell' area stessa servendosi di strumentazione specialistica, né verifica dei confini ma esclusivamente dell' unità in oggetto. La valutazione del bene è a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Compravendita in data 16/11/2010 - prezzo dichiarato in atto € 125.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Buona. Zona residenziale a ridosso del centro cittadino con ottima dotazione di servizi ed agevoli collegamenti con i principali assi viari.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà per l' intero.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato



15. LOTTI

UNICO

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna problematica particolare, fatto salvo quanto indicato nella relazione che precede.

In fede

Il perito estimatore

arch. Monica Berlato



Vicenza, 3 gennaio 2025

(con gli aggiornamenti disposti in sede di udienza del 4 febbraio 2025)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale;
3. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale;
4. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza;
5. Note di trascrizione e iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati;
6. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici;
7. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni;
8. Visura camerale della società esegutata;
9. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio;
10. Contratti e documentazione locazione;
11. Ricevuta invio perizia agli esegutati e ai creditori;
12. A.P.E.