



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. RGE 193/2024

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: ---

Esecutato: ---

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **8/4/2025**

Identificazione beni: Beni in Bassano del Grappa (VI) Via Belluno, 17/19;

Dati Catastali: NCEU, Foglio 23, m.n. 847 sub. 2 (A/3) e 847 sub. 12 (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. 193/2024

Promossa da ---

contro ---

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 8/4/2025

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 al piano terra rialzato con cantina e autorimessa al piano seminterrato, in contesto condominiale;

Ubicazione (pag. 6): Bassano del Grappa, via Belluno, 17/19;

Dati catastali attuali dei beni (pag. 7):

C.F. Foglio 23, Mappale 847, sub 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 Vani, Sup. totale 94 mq, Rendita € 426,08;

C.F. Foglio 23, Mappale 847, sub 12, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 10 mq, Sup. cat. 12 mq, Rendita € 44,42.

Stato di manutenzione (pag. 9): nel complesso mediocre/scarso;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 14): nessuna;

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 17): presenti difformità edilizie e catastali regolarizzabili mediante pratiche per le quali è stata proposta una decurtazione complessiva di: € 8.000,00, escluse imposte di legge;

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 22): € 83.200;

Date/valori comparabili reperiti (pag. 22): A: 22/4/2024 importo € 63.500; B: 25/5/2023 importo € 70.000; C: 29/12/2023 importo € 79.800; D: 29/12/2023 importo € 104.500;

Valore di vendita forzata proposto (pag. 23): valore a base d' asta dei beni: € 61.400,00;

Valore debito: come da atto di pignoramento, oltre a spese ed interessi: € 124.323,37;

Occupazione (pag. 13): libero da persone, ma non da beni mobili di esiguo valore;

Oneri (pag. 22): si segnala che il compendio in oggetto è parte di un condominio privo di amministratore;

APE: in corso di definizione

Problemi particolari - informazioni utili - criticità: nessuno in particolare se non lo stato manutentivo del compendio;

Lotti (pag. 24): 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 da altri 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. SCHEDA 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	9
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	13
4.1 Stato di Possesso	13
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	13
5. ASPETTI CATASTALI	13
5.2 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	13
5.3 Intestatari catastali storici	14
5.4 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	14
5.5 Giudizio di conformità catastale	14
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	17
6.2 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	17
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI	17
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	17
7.2 Abusi/difformità riscontrati	19
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	19
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia)	21
8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario	21
8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	22
8.3 Altre Trascrizioni	22
9. SUOLO DEMANIALE	22
10. USO CIVICO O LIVELLO	22
11. SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	22
11.2 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	22



12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	22
12.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione	22
12.2 Stima del valore di mercato	22
12.3 Determinazione del valore a base d’asta	22
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi.....	24
12.5 Giudizio di vendibilità’	24
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA’	24
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	24
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato	24
15. LOTTI	24
16. OSSERVAZIONI FINALI	24
17. ELENCO ALLEGATI	25



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 8/3/2025.

Attività peritali

Nomina Esperto nella presente Procedura in data **26/6/2024**;

Accettazione incarico e giuramento in forma telematica, in data **9/7/2024**;

Deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata, in data **6/8/2024**;

Il primo accesso ai beni pignorati veniva effettuato in data **3/9/2024**.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato reperito con ispezione ipotecaria – titolo cartaceo in data **4/9/2024**;
- 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 **4/9/2024**;
- 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 (**12/7/2024**);
- 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 (**3/3/2025**);
- l'acquisizione dei certificati di residenza e di stato civile è stata reperita in data **26/7/2024**.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento posto al piano terra rialzato con cantina e autorimessa al piano seminterrato in contesto condominiale situato a Bassano del Grappa, via Belluno, 17/19, int. 2 per l'appartamento.

L'appartamento in oggetto si compone di corridoio d'ingresso e distribuzione, cucina, un soggiorno con terrazzino, due camere, un servizio finestrato ed un ripostiglio. La cantina al piano terra è composta da un unico vano raggiungibile dal corridoio condominiale, l'autorimessa anch'essa composta da un unico vano raggiungibile dalla corte comune.

Caratteristiche zona: residenziale semicentrale. Traffico locale, non presenti parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, a circa 500 m è posto viale Pecori Giraldi lungo il quale risultano negozi al dettaglio e di media distribuzione, mentre la zona del centro cittadino dista circa 1 km.

Caratteristiche zone limitrofe: principalmente residenziali.

Collegamenti pubblici: autobus 800 mt circa, stazione Ferroviaria 3 km circa, casello autostradale (Superstrada Pedemontana Veneta) circa 5,5 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. 23:

- Mappale **847**, sub **2**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 Vani, Sup. totale 94 mq, Rendita € 426,08, piani S1-T;

- Mappale **847**, sub **12**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 10 mq, Sup. cat. 12 mq, Rendita € 44,42, piano S1;

Da ultimo atto di compravendita (all.to 4): "Unitamene a quanto sopra viene trasferita la quota proporzionale delle parti comuni dell' intero edificio ai sensi dell' art. 1117 c.c."

catastralmente intestati a:

--- (C.F.: ---) nato in Romania (EE) il ---.

Lotto

Unico.

3.3 Confini N-E-S-O

- Confini del mapp. **847**, sub **2**, piano terra rialzato: enti condominiali, proprietà di terzi, muro perimetrale su tre lati, salvo più precisi e aggiornati;

- Confini del mapp. **847**, sub **2**, piano seminterrato: proprietà di terzi, enti condominiali, proprietà di terzi, muro perimetrale su due lati, salvo più precisi e aggiornati;

- Confini del mapp. **847**, sub **12**, piano seminterrato: proprietà di terzi, muro perimetrale su due lati, proprietà di terzi, salvo più precisi e aggiornati.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Come detto i beni di cui alla presente procedura fanno parte di un contesto condominiale, la cui edificazione risale agli anni '60, ubicato in zona residenziale semicentrale, nel quartiere "Angarano" di Bassano del Grappa. Il fabbricato è sviluppato su tre piani fuori terra più uno seminterrato, pianta rettangolare, copertura a falde. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato, con tracce di umidità indicativamente in corrispondenza delle canne fumarie. Portoncino condominiale in legno, scale rivestite in marmo. L' immobile non è dotato di ascensore.

L' unità abitativa in oggetto è raggiungibile dall' ingresso condominiale e successivamente da una breve rampa di scale che conduce al piano terra rialzato.

Come detto l' appartamento in oggetto si compone di corridoio d' ingresso e distribuzione, cucina, un soggiorno con terrazzino, due camere, un servizio finestrato ed un ripostiglio. La cantina al piano terra è composta da un unico vano raggiungibile dal corridoio condominiale, l' autorimessa anch' essa composta da un unico vano raggiungibile dalla corte comune.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, in ferro e vetro il serramento del ripostiglio, avvolgibili in legno e pvc, porte interne in legno e in legno e vetro, portoncino d' ingresso in legno non blindato. Pavimentazioni del tipo alla palladiana di diverse fogge ed in piastrellato, in parquet di legno nelle due camere. Le pareti interne si presentano intonacate e tinteggiate, il servizio igienico rivestito con vetuste piastrelle ceramiche. Nel servizio non è stata osservata la presenza di un lavabo ed il bidet è stato staccato. Impianto di riscaldamento dotato di vetusti radiatori tubolari, non è stata rilevata la presenza di una caldaia. In cucina risultano tubazioni a vista. L' impianto elettrico è realizzato in buona parte sottotraccia, ma risultano fili esterni sommariamente fissati. Impianto scarichi non rilevabile. In occasione del sopralluogo effettuato tutti gli impianti sono risultati disattivati, trattandosi di immobile non abitato.



La cantina si è presentata ingombra di materiali e suppellettili varie, dotata di finestrella con serramento in ferro, con murature diffusamente macchiate e scrostate, pavimento in cls. Si sono potute osservare diverse tubazioni a vista e, da comunicazione ricevuta da un altro condomino, risultava vi fosse ubicata la caldaia (della quale, alla data del sopralluogo, non è stata osservata la presenza). L’ autorimessa, anch’ essa ingombra di suppellettili varie, è dotata di portone carraio metallico a due ante con apertura manuale, pavimentazione in cls.

Non sono state reperite recenti dichiarazioni di conformità degli impianti, che pertanto dovranno 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.

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):

- appartamento: circa mq 91, con altezza interna di circa ml 2,75;
- terrazzo: circa mq 3;
- cantina: circa mq 19, con altezza interna di circa ml 2,10;
- autorimessa: circa mq 23, con altezza interna di circa ml 2,10.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	91,00	1,00	91,00
Terrazzo	Sup. reale lorda	3,00	0,33	1,00
Cantina	Sup. reale lorda	19,00	0,50	9,5
Autorimessa	Sup. reale lorda	13,00	0,67	8,71
Totale				110,21



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

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





Figura 2. Estratto di mappa catastale

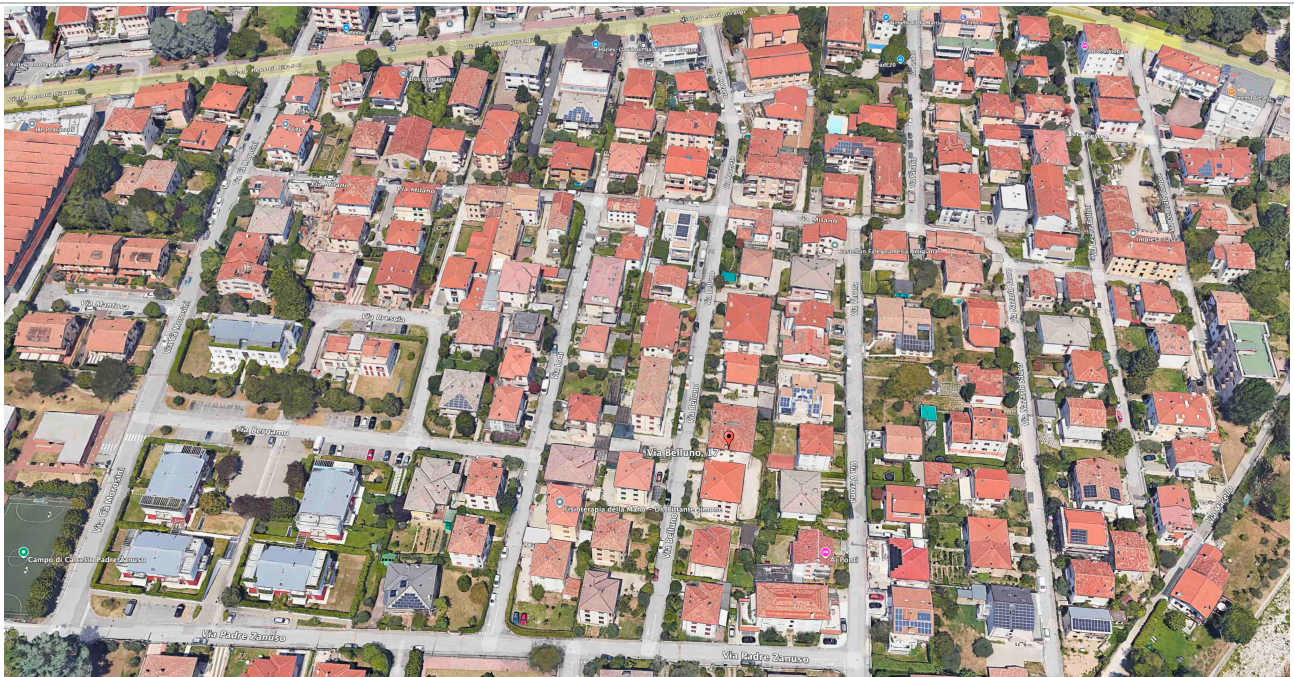


Figura 4. Immagine satellitare del contesto nel quale è ubicato il bene in oggetto

Stato manutentivo: Dato quanto potuto osservare il compendio in oggetto, non abitato, si presenta in condizioni di conservazione complessivamente mediocri/scarse, con alcuni sanitari non in sede e/o asportati, caldaia non presente, pavimentazioni in legno in scarse condizioni, alcune tapparelle bloccate, impianti vetusti e non oggetto di recenti opere di manutenzione. In scarse condizioni anche la cantina e l' autorimessa.

3.5 Certificazione energetica

In corso di definizione.



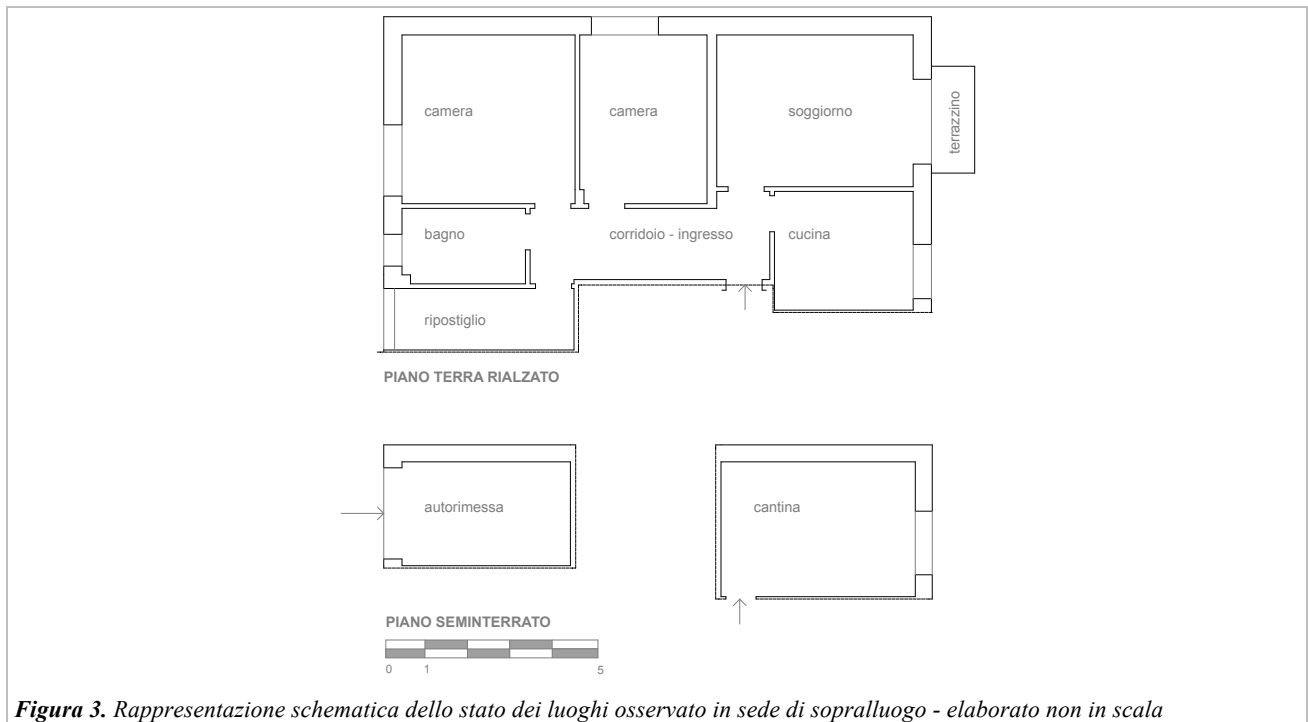


Figura 3. Rappresentazione schematica dello stato dei luoghi osservato in sede di sopralluogo - elaborato non in scala

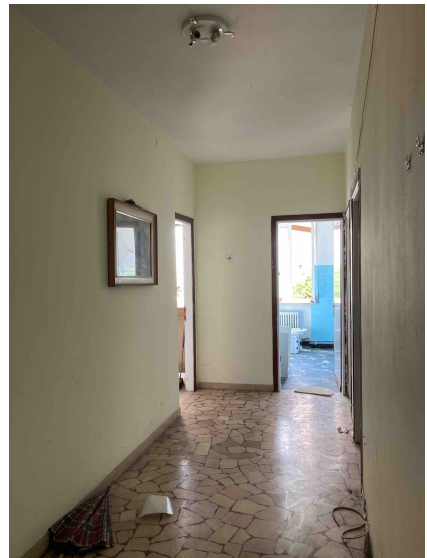


Figure 4. Viste dell' immobile condominiale da via Belluno



Accesso carraio da via Belluno e vista del fronte sul retro





Viste interne: ingresso all' appartamento, zona ingresso e corridoio



Viste interne: camere e corridoio



Viste interne: cucina





Viste interne: ripostiglio e servizio igienico



Vista interna: soggiorno. Vista esterna del terrazzino del soggiorno, con sottostante finestrella della cantina



Viste interne: corridoio condominiale al piano seminterrato e cantina





Vista interna: cantina. Vista esterna della zona sul retro di accesso alle autorimesse



Viste dell' autorimessa.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Stato di Possesso

L' immobile alla data del sopralluogo è risultato libero da persone, ingombro di beni mobili di esiguo valore.

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

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. 847, sub 2:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 19/11/2014 Pratica n. VI0241331 in atti dal 19/11/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 136483.1/2014);
- Variazione del 26/04/2012 Pratica n. VI0084666 in atti dal 26/04/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 14506.1/2012);
- Presente all' Impianto meccanografico del 30/06/1987, censita alla sez. urbana E, foglio 4.

C.F. mapp. 847, sub 2:



- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 19/11/2014 Pratica n. VI0241363 in atti dal 19/11/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.136508.1/2014);
- Variazione del 26/04/2012 Pratica n. VI0084666 in atti dal 26/04/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 14516.1/2012);
- Presente all' Impianto meccanografico del 30/06/1987, censita alla sez. urbana E, foglio 4.

C.T. mapp. 847, ente urbano:

Il mapp. 847, ente urbano di 490 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 5/10/2010 ad oggi:

--- nato in ROMANIA (EE) il ---, C.F.: ---, proprietà 1/1;

Intestatari catastali dal 15/10/1986 al 5/10/2010:

--- nato a Bassano del Grappa (VI) il ---, C.F.: ---, proprietà 5/8 fino al 05/10/2010;

--- nata in SVIZZERA (EE) il ---, C.F.: ---, proprietà 3/8 fino al 05/10/2010;

Precedenti intestatari:

--- nato a Bassano del Grappa (VI) il ---, C.F.: ---, proprietà 1/4 fino al 15/10/1986;

--- nato a Bassano del Grappa (VI) il ---, C.F.: ---, proprietà 1/4 fino al 15/10/1986;

--- nata a Bassano del Grappa (VI) il ---, C.F.: ---, proprietà 1/2 fino al 15/10/1986;

--- nata a Bassano del Grappa (VI) il ---, C.F.: ---, usufruttuaria parziale fino al 15/10/1986.

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 alcune difformità in entrambe i sub. Per quanto riguarda il sub 2 nell' appartamento sono state osservate alcune difformità dimensionali e relative alla rappresentazione del vano ripostiglio. Nella cantina risulta inoltre rappresentata una finestra nel fronte sud, non rilevata in sito. Anche per quanto riguarda il sub 12 risultano alcune difformità dimensionali e la rappresentazione di una porta, non rilevata in sito. Risultano inoltre errati i n. civici indicati nelle visure catastali reperite in banca dati Sister.

Regolarizzabili con correzione e migliore rappresentazione grafica delle planimetrie catastali e correzione dei dati in visura, per i quali è possibile stimare, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini dell' asta, una decurtazione sull' ordine dei € 2.000,00 circa.



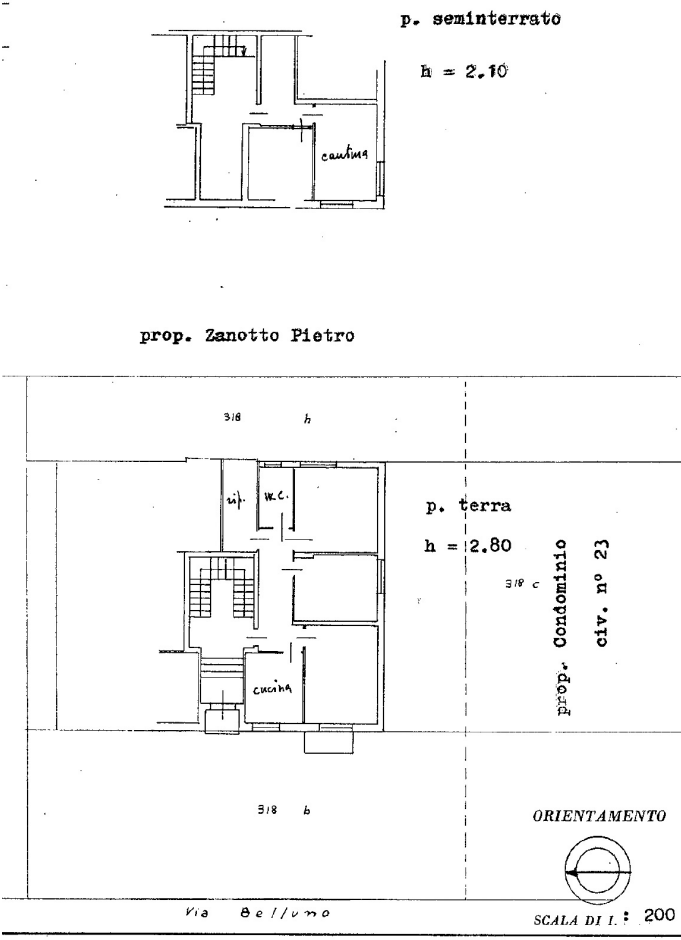


Figura 5. Estratto planimetria catastale mapp. 847 sub. 2 – elaborato non in scala

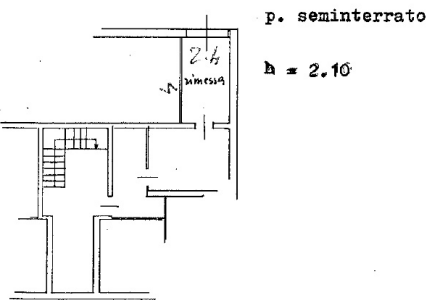


Figura 5. Estratto planimetria catastale mapp. 847 sub. 12 – elaborato non in scala



Figura 7. Estratto di mappa catastale

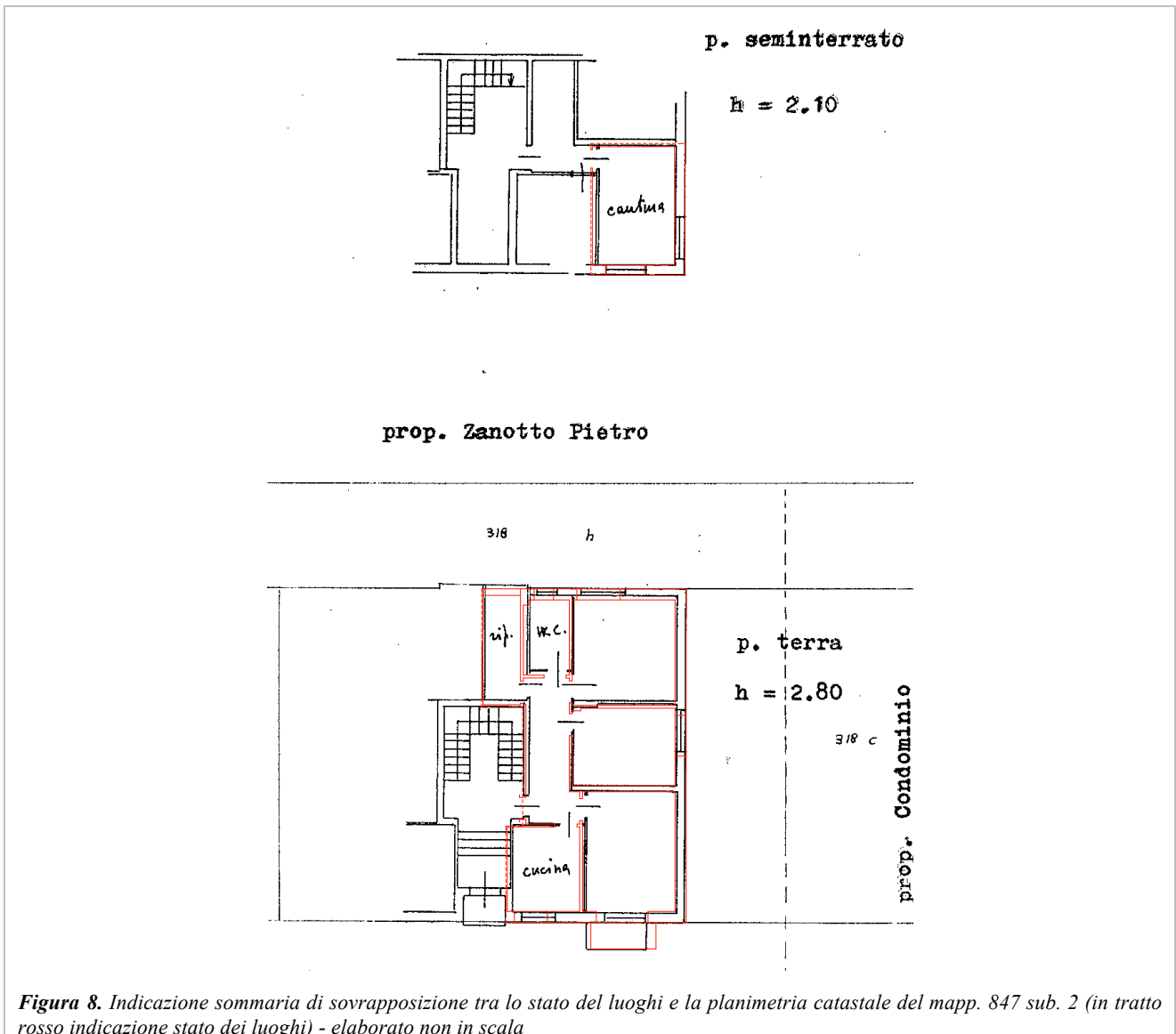


Figura 8. Indicazione sommaria di sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del mapp. 847 sub. 2 (in tratto rosso indicazione stato dei luoghi) - elaborato non in scala

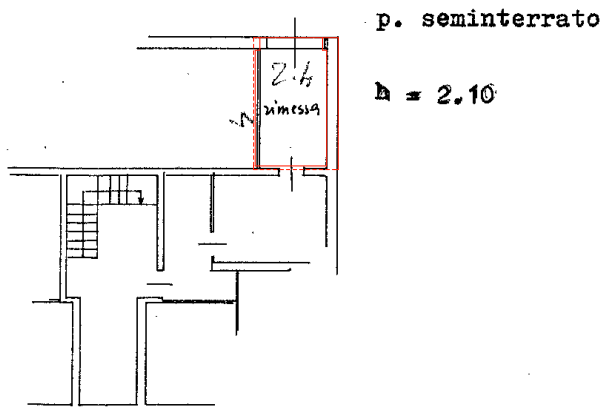


Figura 8. Indicazione sommaria di sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del mapp. . 847 sub. 12 (in tratto rosso indicazione stato dei luoghi) - elaborato non in scala

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

- A --- nato in ROMANIA (EE) il ---, C.F.: ---, 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 5/10/2010 rep. 193019/64448 trascritto in data 22/10/2010 ai nn.ri 8947/5792, da --- nato a Bassano del Grappa (VI) il ---, C.F.: --- per la quota di 2/8 quale bene personale e per la quota di 3/8 in comunione legale dei beni e da --- nata in SVIZZERA (EE) il ---, C.F.: --- per la quota di 3/8 in comunione legale dei beni.

6.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

- A -- e a --- la piena proprietà di 3/4 degli immobili in oggetto è pervenuta in forza di atto di compravendita a firma del notaio Rinaldi Rinaldo in data 15/10/1986 rep. 94/773 trascritto in data 28/10/1986 ai nn.ri 5406/4157, da --- nato a Bassano del Grappa (VI) il ---, C.F.: --- e --- nata a Bassano del Grappa (VI) il 25/11/1915, C.F.: ---;

- A --- e --- per la quota di 1/4 ciascuno e a --- la nuda proprietà della quota di 1/2, con l'usufrutto generale vitalizio degli immobili in oggetto, è pervenuta in forza di successione legittima in morte di --- nato a Montagnana il ---, C.F.: ---, apertasi in data 17/7/1968, trascritta in data 2/12/1968 ai nn.ri 5207/4312;

- A --- e --- la piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta in forza di atto di compravendita a firma del notaio Ziliotto Eugenio in data 25/9/1963 rep. 36/385 trascritto in data 8/10/1963 ai nn.ri 3639/3255.

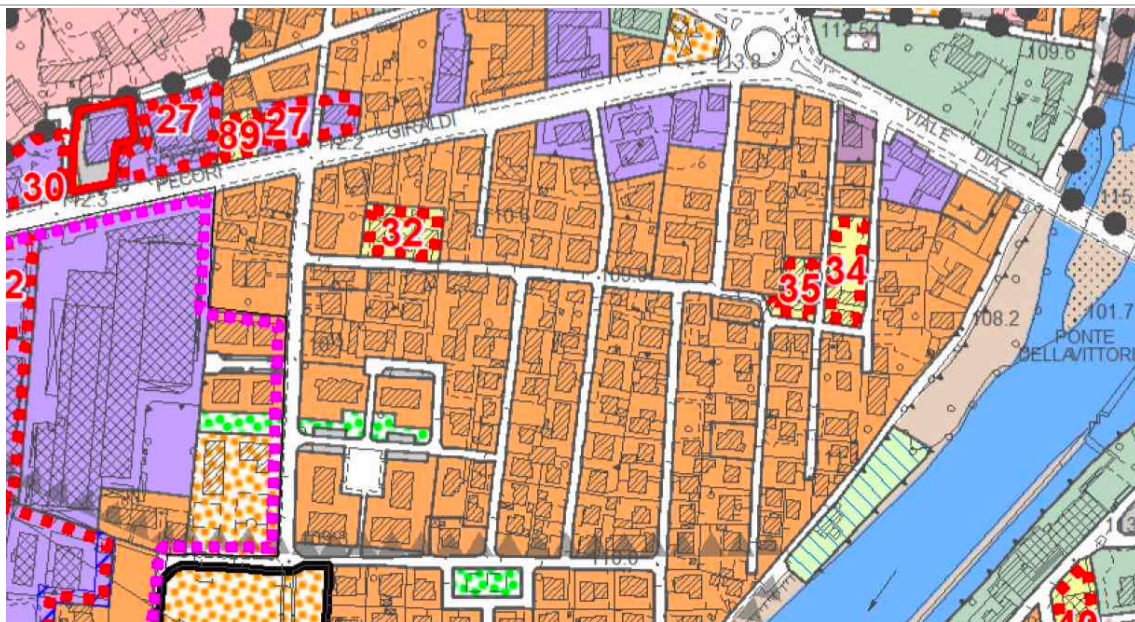
NOTA: Risultano accettazioni tacite di eredità di --- in data 5/10/2010 e di -- e --- in data 15/10/1986 (all.ti 4).

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

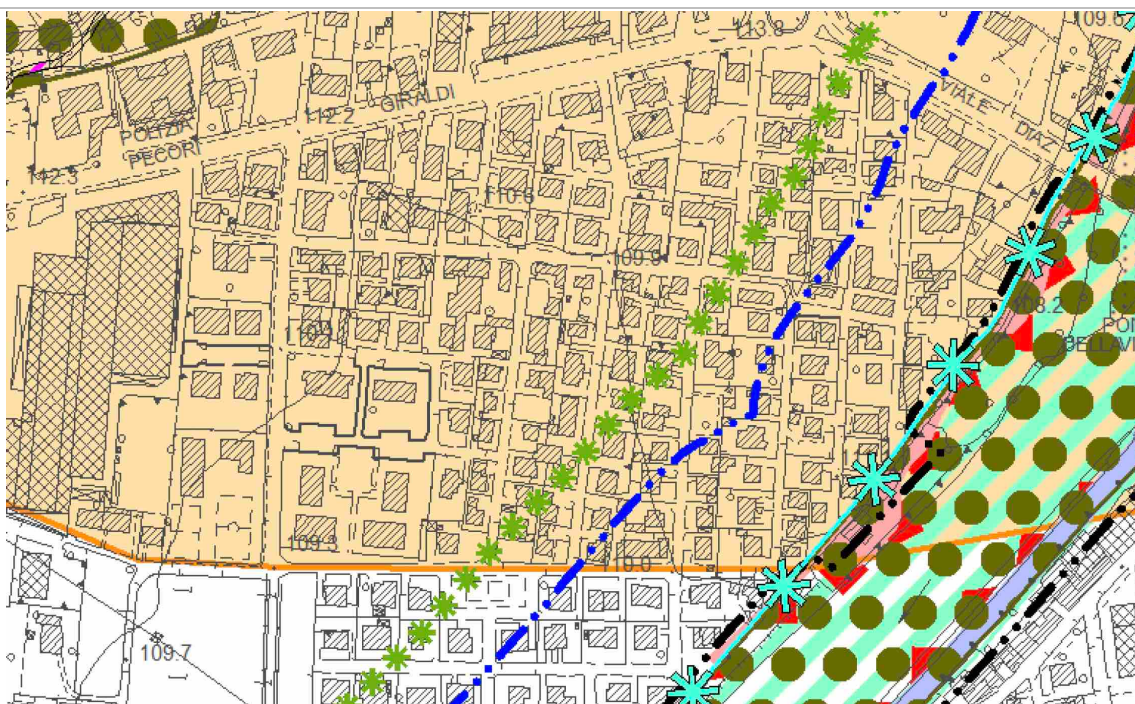
Nella Tavola di PI Zonizzazione reperita nel sito istituzionale del Comune di Bassano del Grappa, i beni in oggetto sono individuati in all' interno di Zona residenziale ad intervento diretto (artt. 25, 27, 29).





Estratto tav. P.I. Zonizzazione

Nella Tavola “Quadro riepilogativo vincoli e invarianti del PAT” reperita sul medesimo sito, l’immobile condominiale appare compreso all’interno di vincolo “Buffer zone” (art. 2 P.M.A.), a breve distanza dalla delimitazione di fascia di tutela dei corsi d’acqua di pregio ambientale e, all’interno della voce di legenda “Beni paesaggistici”, in zona di “Bellezza panoramica con DM 11/3/1958” (art. 5).



Estratto tav. P.I. 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, gli stessi hanno reperito la seguente documentazione (all.to 6):

- Autorizzazione Edilizia prot. n. 14630/61 rilasciata in data 2/3/1962;
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 8/2/1963;
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 7024 rilasciata in data 1/7/1963 (per la costruzione della recinzione);

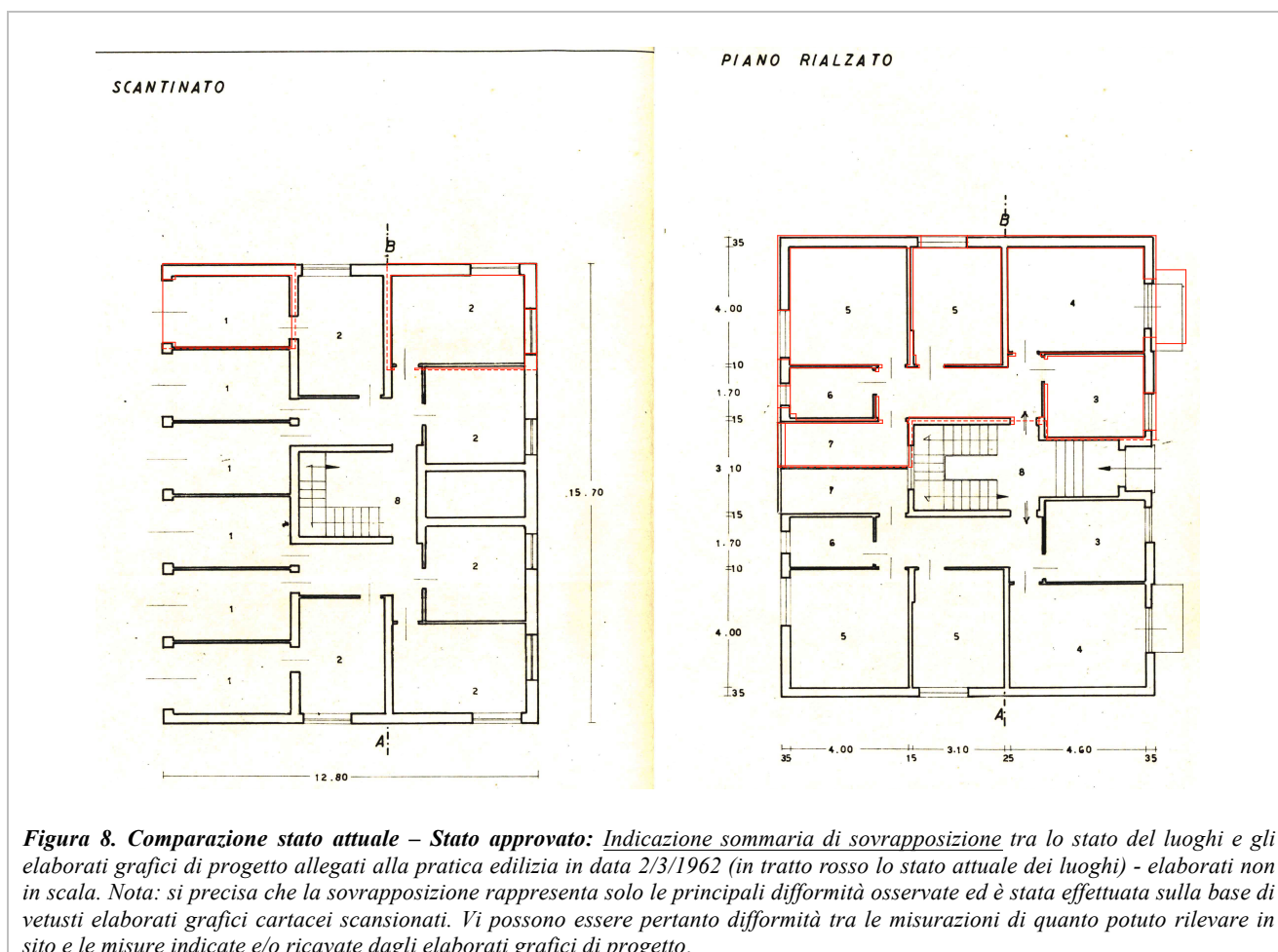
- D.I.A. n. 16865/04 in data 26/7/2004 (per manutenzione della copertura).

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 difformità. Per quanto riguarda la cantina, di cui all' unità sub 2, negli elaborati grafici di progetto risulta rappresentata una finestra sul fronte sud, non rilevata in sito. Nell' appartamento, sub 2, negli elaborati grafici di progetto l' attuale vano ripostiglio è indicato come "poggiolo coperto". Nell' autorimessa sub 12 negli elaborati grafici di progetto è rappresentata una porta interna non rilevata in sito. In entrambe i sub sono state osservate inoltre modeste difformità di alcune forature, e difformità dimensionali apparentemente comprese nei limiti di tolleranza previsti.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Regolarizzabili con: presentazione di pratica edilizia in sanatoria a cura degli aventi titolo (previa verifica degli specifici vincoli e normative di zona), 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 € 6.000,00 circa.



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 soli beni 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 da altri 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: 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: -----
- 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 procedente: -----
- 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: -----
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: -----
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, circa: € 8.000,00
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati, circa: -----
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: le unità in oggetto si presentano, come detto, in complessivo scarso stato di manutenzione e di ciò si è tenuto conto nella valutazione di stima. Si ritiene ad ogni modo di applicare una deduzione sull'ordine dei € 3.000,00 data la completa mancanza della caldaia;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: Spese condominiali arretrate ultimo biennio: come in precedenza esposto l'immobile non è risultato dotato di Amministratore condominiale e non si è venuti a conoscenza della presenza di tali spese.

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 7/3/2024)

- Ipoteca volontaria a favore di --- contro --- nato in ROMANIA (EE) il --- derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 193020/64449 del notaio Fietta Giuseppe in data 5/10/2010, iscritta in data 22/10/2010, ai nn.ri 8948/1956; importo capitale: € 127.000,00, totale: € 190.500,00;
- Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pignoramento immobiliare a firma del Tribunale di Vicenza in data 21/5/2024 rep. 2666 a favore di --- contro ---, trascritto in data 22/5/2024, ai nn.ri 4626/3545.

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

Iscrizione in data 22/10/2010, ai nn.ri 8948/1956;

Trascrizione in data 22/5/2024, ai nn.ri 4626/3545.

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

L'immobile condominiale è risultato privo di Amministratore e non si è venuti pertanto a conoscenza della presenza di spese relative ad oneri condominiali arretrati.

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. 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 7/3/2025 per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, possa essere considerato, arrotondato, pari a:

€ 83.200,00

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: € 2.000,00

- Spese per regolarizzazione edilizia, premesso quanto esposto nella relazione che precede, possono essere stimate in circa: € 6.000,00



- Altri costi e oneri: data l' assenza di caldaia si propone una decurtazione di circa:	€ 3.000,00
Totale:	€ 11.000,00

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:

€ 61.400,00

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 5/10/2010 - prezzo dichiarato in atto € 127.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità

Sufficiente. Immobile in mediocre/scarso stato di manutenzione, ma ubicato in zona residenziale semicentrale a breve distanza dal centro cittadino.



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**

Da certificato storico di residenza in data 25/7/2024 rilasciato dal Comune di Bassano del Grappa risulta che --- dal 24/1/2011 al 4/5/2022 ha avuto residenza in via Belluno, 17 int. 2. Dal 4/5/2022 è stato cancellato per irreperibilità anagrafica. Per quanto riguarda lo stato civile dell' esecutato, il Comune di Bassano del Grappa ha comunicato quanto segue: "Con la presente si informa che il cittadino --- è cittadino rumeno pertanto non sono stati trascritti atti di matrimonio in quanto non italiano. Non vi sono in questo comune atti di stato civile (nascita e matrimonio) a suo nome" (all.ti 9). Si segnala unicamente che nel contratto di mutuo in data 5/10/2020, in atti, --- dichiarava di essere celibe.

15. LOTTI

UNICO.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna problematica particolare, fatto salvo lo stato manutentivo del compendio.

In fede

Il perito estimatore

arch. Monica Berlato



Vicenza, 8 marzo 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. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto di matrimonio del soggetto esegutato;
9. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio;
10. Ricevuta invio perizia agli esegutati e ai creditori.

