



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 325-2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Custode: **I.V.G.** Vicenza

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO 1- AGGIORNATA

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



Abitazione singola con autorimesse e cortile esclusivo sita al piano terra, primo e secondo e due piani interrati, sito in Comune di Bassano del Grappa Fg. 7 particella 132 sub. 5, 6 e 7.

IL TECNICO: geom. Antonella Di Nuovo Via A. Ferrarin,2 CREAZZO (VI)
C.F. DNVNNL67E46L840D – P.IVA 02206020246
Tel. 0444.349384 cell. 347.4089137
e-mail: studiotecnico@dinuovo.com - pec: antonella.dinuovo@geopec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 325/2022 R.G.

Giudice dott.ssa SONIA PANTANO

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 31/10/2023

Esperto geom. ANTONELLA DI NUOVO

Diritto pignorato (cfr pag. 6): piena proprietà.

Tipologia bene (cfr pag. 8): Abitazione singola con due autorimesse e cortile esclusivo, sita al piano terra, primo e due piani interrati

Ubicazione (cfr pag. 8): Bassano del Grappa (VI), Via Motton n.91

Dati Catastali attuali (cfr pag. 16-17):

CF Comune di BASSANO DEL GRAPPA Foglio 7

- particella n. **132 sub 5**, Cat. A/7, Cl. 2, vani 17, R.C. € 2326,64 Via Motton 89, piano S1-T-1-2;
- particella n. **132 sub 6**, Cat. C/6, Cl. 3 cons. 47 mq, sup. catastale 51 mq, R.C. € 177,20 Via Motton 89, piano S1;
- particella n. **132 sub 7**, Cat. C/6, Cl. 3 cons. 25 mq, sup. catastale 28 mq, R.C. € 94,25 Via Motton 89, piano S1

Metri quadri (cfr pag. 16): **commerciale** è pari a **472,38 mq**

Stato (cfr pag. 9): buono

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 23-30): parziali difformità

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 36): € 636.302,68

Date/valori comparabili reperiti (cfr. allegati): comp. A 2021 (euro 510.000,00), comp. B 2023 (euro 325.000,00), comp. C 2022 (euro 275.000,00), comp. D 2022 (euro 300.000,00), comp. E 2022 (euro 225.000,00), comp. F 2021 (euro 441.000,00)

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 37): € 501.500,00.

Valore mutuo/sentenza (cfr pag. 30): € 600.000,00 totale ipoteca pari a € 1.200.000,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 38): buono.

Possibili interessati: privati, famiglie della zona.

Iniziative di vendita (cfr pag. 38): pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, pubblicazione su siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Immobiliare.it. Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

Occupazione (cfr pag. 27): occupato dagli esecutati.

Titolo di occupazione (cfr pag. 27): proprietà.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag. 20 e 28-29): vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione catastale per un costo stimato di € 1.500,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità alla Concessione Edilizia; le difformità edilizie sono parzialmente sanabili per un costo stimato in € 6.000,00; le difformità di sagoma sono ricomprese nell'abbattimento proposto del 20%.

INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 8
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 16
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 22
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 23
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 30
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 30
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 31
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 32
Cap. 11	Lotti	pag. 38
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 38

ELENCO ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali storiche
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetrie stato rilevato
6. Sovrapposizione catastale
7. Sovrapposizione tav. progetto con stato rilevato
8. Certificato residenza e stato di famiglia
9. Atto compravendita
10. CDU
11. Ispezioni ipotecarie
12. MCA
13. Documentazione fotografica
14. Invio Pec perizia esecutato
15. Titoli edilizi

CAP. 1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data **11/08/2022** la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata dal G.E. per il 31/10/2023.

In data **25/03/2023** veniva depositata tramite PTC la Check List, a seguito di verifica assieme con il Custode Giudiziario Avv. della completezza della documentazione.

In data 12/01/2023 veniva inviata all'esecutato la comunicazione di inizio delle operazioni stabilite per il 17-18/01/2023.

Il primo sopralluogo aveva luogo in data **17/01/2023** alla presenza dell'esecutato sig. e del custode giudiziario IVG di Vicenza con lo scopo di visionare i cespiti pignorati e programmare i successivi sopralluoghi suddivisi per immobile. In tale data sono stati visionati i cespiti siti in Via Cereria (marciapiede, posti auto e cabina), il diruto di Via Monte Grappa n. 20 e il posto auto scoperto di Via Veneto effettuando il solo rilievo fotografico.

In data **24/02/2023** è stato eseguito il secondo sopralluogo inerente all'abitazione di residenza e le relative pertinenze di proprietà dell'esecutato, sito a Bassano del Grappa Via Motton n. 91; durante il sopralluogo è stato effettuato rilievo metrico e fotografico delle unità oggetto di pignoramento e la verifica della presenza della caldaia.

Il secondo sopralluogo aveva luogo in pari data sempre alla presenza dell'esecutato e del custode giudiziario IVG di Vicenza, presso l'appartamento pignorato sito nel comune di Cassola in Via Toscanini 7; durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo dell'unità metrico e fotografico, oltre la verifica della caldaia.

A seguito l'esperto, considerato il numero degli immobili pignorati su diversi comuni, ha presentato richiesta di proroga del termine per il deposito perizia, concessa dal Giudice.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- le richieste di CDU e dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bassano del Grappa sono state inoltrate in data **09/03/2023**; e successivo appuntamento con il tecnico dell'ufficio in data **09/08/2023**;
- nelle seguenti date **15/06/2023**, **23/06/2023**, **18/07/2023** la scrivente si è recata presso l'ufficio richieste accesso atti del comune di Bassano del Grappa per la verifica della documentazione inerente gli immobili pignorati;
- le richieste di CDU e dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cassola sono state inoltrate in data **09/03/2023**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale e delle visure storiche il **18/11/2022-09/03/2023** tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- l'acquisizione delle planimetrie il **18/11/2022**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- Le copie degli atti di provenienza sono state fornite alla scrivente, in parte dall'esecutato e in parte reperiti all'interno dei fascicoli richiesti per

l'accesso atti del comune di Bassano del Grappa.

- la copia degli atti notarile di provenienza è stata fornita dall'esecutato in data **17/01/2023** e successivamente sono stati reperiti alcune copie di atti all'interno della documentazione rilasciata dal comune per l'accesso atti;
- **il 15/04/2023 e successivamente il 24-25/08/2023** è stata effettuata l'ispezione ipotecaria sul nominativo del debitore e sull'immobile, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;
- la ricerca catastale dei subalterni confinanti con l'unità immobiliare pignorata è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- i certificati di residenza storici e stato di famiglia ed estratto di matrimonio dell'esecutata sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile di Bassano in data **10/03/2023**;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.
- In data **30/11/2023** il G.E. incaricava l'esperto a depositare elaborato peritale aggiornato all'esito della riunione.
- In data **18/12/2023**, l'esperto ha sollecitato il comune di Bassano del Grappa la verifica della documentazione inerente all'autorimessa pignorata sub. 7, già presentata in data 21/11/2023.
- in data **21/12/2023**, si è recato nuovamente in comune di Bassano del Grappa per il controllo e le copie della documentazione inerente all'autorimessa pignorata sub. 7.
- In data **12/01/2024** il comune di Bassano della Grappa ha inviato all'esperto copia della documentazione richiesta.

A completamento, si deposita perizia di valutazione finale aggiornata per la sola parte inerente alla regolarizzazione urbanistica dell'autorimessa sub 7 e il conseguente aggiornamento di valore.

CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Il pignoramento colpisce:

la quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** in capo

Dati catastali indicati nel pignoramento:

C.F. Comune di Bassano del Grappa – Sez. Q

- Foglio 24 particella 1113 sub 158 cat. C/6 consistenza 31 mq – Via Veneto piano T;
- Foglio 8 particella 180 sub 2 graffato Foglio 8 part. 70, cat. A/6 consistenza vani 4,5 – Viale Monte Grappa 20, piano T;
- Foglio 8 particella 180 sub 1 cat. A/4 consistenza 4,5 vani;
- Foglio 4 part. 1372 sub 1 cat. F/4 (unità in corso di definizione) Via Cereria, piano T;
- Foglio 4 part. 1372 sub 2 cat. F/4 (unità in corso di definizione) Via Cereria, piano T;
- Foglio 4 part. 1372 sub 26 cat. F/4 (unità in corso di definizione) Via Cereria, piano T;

Diritto:

Il pignoramento colpisce:

la quota di 1/2 ciascuno per il diritto di **proprietà** in capo ai signori

Dati catastali indicati nel pignoramento:

C.F. Comune di Cassola

- Foglio 7 part. 1267 sub 3, cat. A/3 consistenza vani 3 – Via Toscanini 7, piano S1-T;

Diritto:

Il pignoramento colpisce:

la quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** in capo

Dati catastali indicati nel pignoramento:

C.F. Comune di Bassano del Grappa – Sezione Q

- Foglio 7 part. 132 sub 5, cat. A/7 consistenza 17 vani – Via Motton;
- Foglio 7 part. 132 sub 6, cat. C/6 consistenza 47 mq – Via Motton;
- Foglio 7 part. 132 sub 7, cat. C/6 consistenza 25 mq – Via Motton;

compreso tutti i diritti accessori, accessioni, dipendenze, servitù e comproprietà a norma di legge.

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- in ottemperanza a quanto disposto dal GE nell'udienza del 30/05/2023 in merito al proseguo delle operazioni peritali dei beni identificati catastalmente al comune di Bassano del Grappa Foglio 7 particella 132 sub. 5-6-7, il sottoscritto esperto identifica i beni suddetti al solo LOTTO 1:

LOTTO 1

N.C.E.U.

Comune di Bassano del Grappa, Via Motton n. 91

Foglio 7, particella 132

- sub 5: abitazione A/7 di vani 17 Piano S1-T-S11-1
- sub 6: autorimessa C/6 di 47 mq piano S1
- sub 7: autorimessa C/6 di 25 mq piano S1

Sono comprese le parti comuni e le pertinenze.

Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 1

Ubicazione: i beni sono composti da n. 1 abitazione singola con n. 2 autorimesse e cortile esclusivo sita al piano terra, primo e secondo e due piani interrati in contesto residenziale in zona semiperiferica del comune di Bassano del Grappa (VI)

Contesto:

Il comune di Bassano del Grappa si colloca ai piedi del Monte Grappa e all'inizio della Valsugana

I beni si trovano lungo la Strada Statale SS47 della Valsugana che collega il comune di Bassano del Grappa con Trento, in una zona residenziale composta principalmente da case singole, in via Motton a circa 1,5 Km a nord dal centro cittadino.

Caratteristiche della zona: tessuto residenziale consolidato, con buona dotazione di servizi pubblici, comoda per raggiungere sia il centro di Bassano, sia per immettersi nella strada che porta a Trento, La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel raggio di pochi km si trovano tutti i principali servizi, quali negozi al dettaglio, supermercati, farmacia, scuole medie e materne, ufficio postale, luoghi di svago. È presente l'ospedale a 4 km di distanza a Sud.

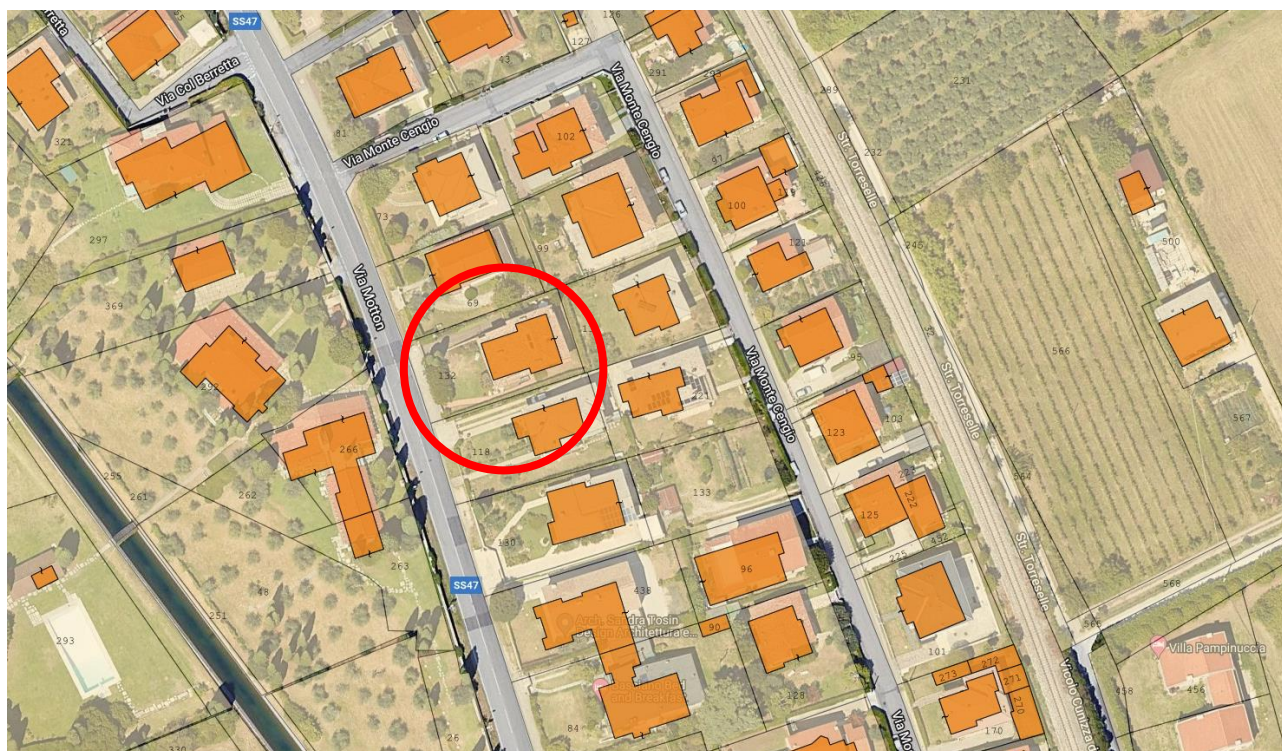
Caratteristiche delle zone limitrofe: zona residenziali, zone produttive.

Collegamenti pubblici (km): stazione ferroviaria/autobus a circa 1,6 Km per Trento Padova e Venezia.

Estratto foto aerea



Estratto ortofoto



Sovrapposizione dell'orto-foto aerea con la mappa catastale, in rosso è cerchiata la posizione dell'immobile

CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 1

Descrizione:

Trattasi di una abitazione unifamiliare con ampi spazi interni; è sviluppata su due piani fuori terra e due piani interrati. Il piano primo interrato è accessibile anche con una rampa di accesso carraio sita al lato Nord dell'immobile mentre il secondo piano interrato è accessibile solo da scale interne. L'unità principale consiste in un'abitazione posta principalmente al piano terra e primo composta da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, studio, piccolo soggiorno ed un bagno. Al piano di sopra collegato con la scala interna sono ubicate n.5 camere da letto di cui n.3 con terrazza (tutte esposte ad ovest), n.4 bagni/wc (di cui 3 esclusivi alle rispettive camere) e due locali guardaroba. Al piano primo interrato si trova la cantina, la taverna comunicante con il cucinotto, un ripostiglio e la centrale termica -lavanderia; lato est del piano si trova l'autorimessa e la cantina, mentre esternamente dalla rampa di accesso carraio è stata ricavata un'autorimessa seminterrata. Al piano secondo interrato troviamo n.2 cantine.

L'accesso all'abitazione avviene dall'area pertinenziale esclusiva mentre l'accesso alle autorimesse avviene dalla rampa carraia posta a Nord del fabbricato, direttamente sulla strada pubblica di Via Motton al civico n. 91 pedonale e n. 89/A carraio. Il fabbricato ha recinzione esterna composta da muratura e accessi pedonali/carrai in ferro. Il fabbricato è stato costruito tra il 1985 e 1986. Esternamente si mostra in condizioni normali con la presenza di scrostamento del colore e alcune macchie di umidità dovute anche alla vetustà dell'immobile.

Lo stato manutentivo del fabbricato, considerato l'età dell'immobile, è complessivamente buono.

A. ABITAZIONE (m. 132 sub 5):

Composto da:

- Piano Terra: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, studio, wc e altra stanza
- Piano Primo: 5 camere da letto, 2 bagni, 2 wc, 2 guardaroba
- Piano Primo Interrato: cantina, wc, taverna, cucinotto, ripostiglio, centrale termica e lavanderia
- Piano Secondo Interrato: 2 cantine.

L'immobile comprende anche 3 terrazze al piano primo

- Altezze interne m. 2,67/2,68 abitazione, m. 2.48 primo interrato e m. 2.10 cantine secondo interrato.

L'abitazione si sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** complessiva di mq 302.09 + n. 3 terrazze di complessivi mq 13,00 un portico di mq e accessori/cantine di complessivi 173,57 mq

B. GARAGE (m. 132 sub 6):

Composta da:

- Piano Primo Interrato: Garage con accesso rampa comune
- Altezza interna m. 2,21

Esso sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** di m² 49,82.

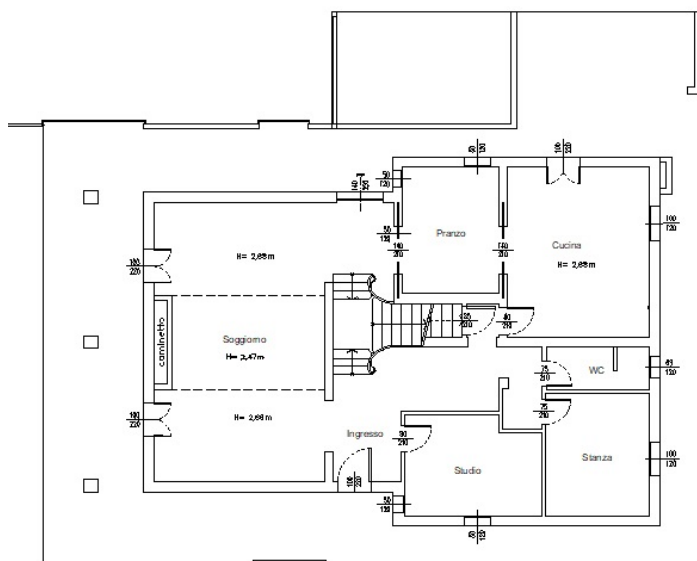
C. GARAGE 2 (m. 132 sub 7):

Composta da:

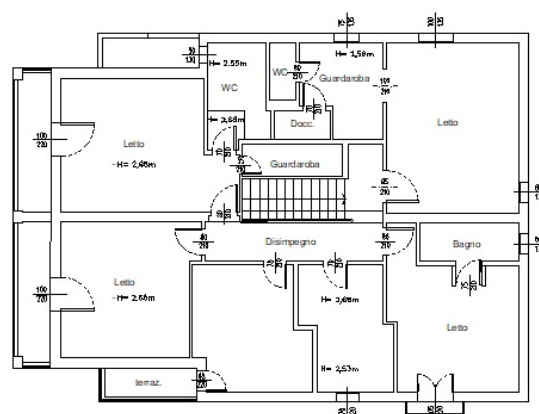
- Piano Primo Interrato: Garage con accesso rampa comune
- Altezza interna m. 2,25

Esso sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** di m² 27,60.

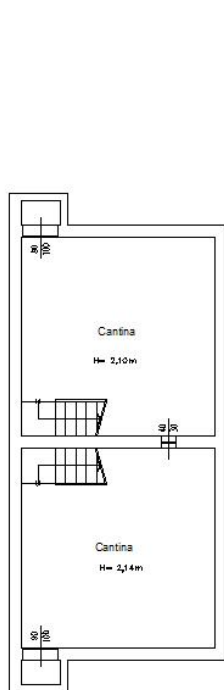
Stato rilevato ABITAZIONE A - GARAGE B e C



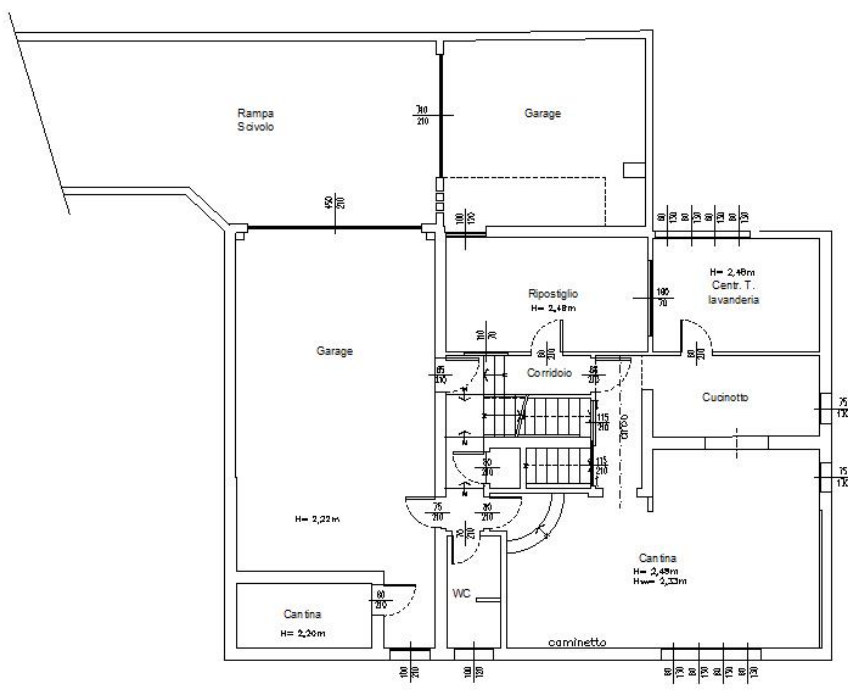
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO INTERRATO -2



PIANTA PIANO INTERRATO -1

L'abitazione ha affaccio su quattro lati con esposizione della zona giorno verso Ovest, così come n.3 camere da letto, mentre le altre due sono esposte a nord/est e sud/est. I componenti e le finiture interne sono di buona qualità. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario sono funzionanti, mentre per l'impianto termico l'esecutato sig. riferisce che non è più in uso da anni; non sono state fornite alla scrivente le dichiarazioni di conformità.

In particolare, le finiture interne dei pavimenti al piano terra della zona giorno sono in graniglia di marmo “alla veneziana” e parquet, i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica; al piano secondo, le camere e le scale hanno pavimento in parquet e copertura in legno in andamento. Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno e vetrocamera con balconi in legno; le tinte interne sono in tempera bianca. Nell’interrato il pavimento dell’autorimessa è di pavimentazione in piastrelle. Le finiture, di pregio per l’epoca di costruzione, sono in buono stato con necessità di una manutenzione ordinaria; sono presenti in alcune stanze efflorescenze di umidità da controllare.

FOTO ESTERNI



- Veduta generale esterna fabbricato



- Veduta generale esterna fabbricato

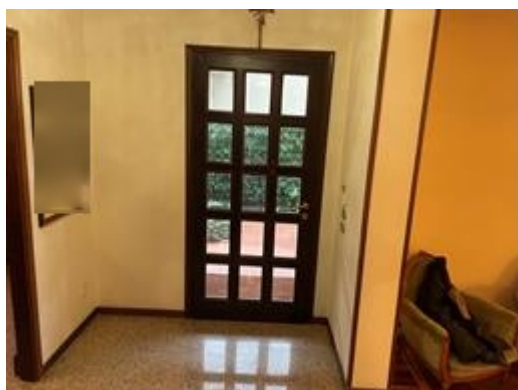


- Veduta generale fabbricato



- Veduta generale fabbricato

FOTO INTERNI



PT - Ingresso

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano



PT - Soggiorno

Esperto stimatore: Geom. Antonella Di Nuovo

Pagina | 11



PT – Pranzo



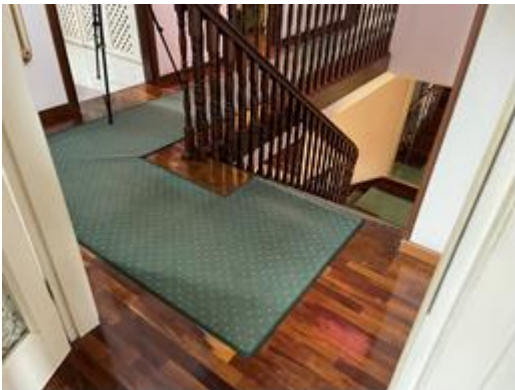
PT – Cucina



PT – Studio



PT – Scala interna



P1 – Scala interna



P1 – Camera



P1 – Camera



P1 – Bagno



P1 – Camera



P1 – Vista esterna da terrazzo



P1 – Camera



P1 – Vista esterna da terrazzo



P1 – Camera



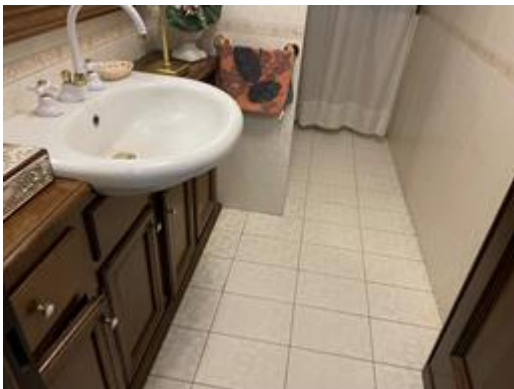
P1 – Bagno



P1 – Guardaroba



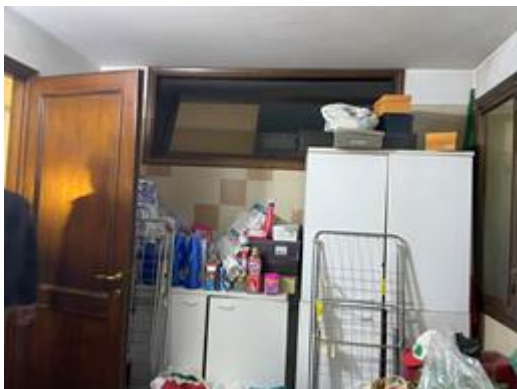
P-1 – Taverna



P-1 – Bagno



P-1 – Cucinotto / Disimpegno



P-1 – Lavanderia



P-1 – Garage



P-1 – Garage



P-2 – Cantina

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: nessuna verifica effettuata.

Solai: condizioni: non verificate.

Copertura: tetto a falde con copertura in coppi; condizioni: non verificate.

Componenti edilizie e costruttive

Portone ingresso: anta a battente in legno e vetro, condizioni: buone.

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetrocamera; protezione: oscuri in legno con inferriate in ferro verniciato; condizioni: discreti.

Infissi interni: ante a battente in legno massello, condizioni: normali.

Pareti esterne: intonaco civile con finitura a tempera, condizioni: sufficienti.

Pareti interne: tramezze interne e muri in laterizio intonacato e tinteggiato; condizioni: sufficienti

Pavimentazione interna: pavimento alla “veneziana” al piano terra zona giorno e legno piano primo; condizioni: buone;

Rivestimenti: piastrelle di ceramica nei bagni, condizioni: discrete.

Sanitari: i bagni sono dotati di lavabo, bidet, vaso wc in ceramica bianca e rubinetteria cromata; doccia con cabina; condizioni: buone.

Impianti

Impianto elettrico: unico sottotraccia, conformità: non fornita, da verificare e chiedere nuova certificazione.

Impianto idrico: unico con allacciamento all'acquedotto comunale, conformità: non fornita, da verificare ed eventualmente chiedere nuova certificazione.

Impianto termico: rete di distribuzione a pavimento radiante, è alimentato da caldaia a gasolio; l'impianto è inutilizzato da anni e la cisterna interrata esterna dovrà essere smaltita; vi è un impianto di ventilconvettori in pompa di calore per il raffrescamento e riscaldamento invernale. Conformità: non fornita, da verificare e chiedere nuova certificazione.

Tabella superfici

Superfici Immobili				
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie lorda	coeff.	Superficie commerciale	Esposizione
Piano Terra, Primo e Interrati - sub 5 - 6 - 7				
Appartamento (sub 5)	302,26	1,00	302,26	N -S- E-O
Accessori-cantine (sub 5)	164,57	0,50	82,29	
Cantina	9,00	0,40	3,60	
Terrazze - portico (sub 5)	28,78	0,30	8,63	O
autorimessa (sub 6)	49,82	0,50	24,91	
autorimessa (sub 7)	27,60	0,50	13,80	
Giardino esclusivo	302,26	0,10	30,23	
Giardino esclusivo	333,44	0,02	6,67	
TOTALE	573,03		472,38	

Certificazione energetica:

La certificazione energetica è stata fornita direttamente dal debitore senza codice identificativo. Effettuate le verifiche del caso si rende necessaria la redazione di nuovo Libretto d'Impianto e pertanto la scrivente è in attesa che venga redatto un Attesto di Certificazione Energetica corretto. Alla data odierna la scrivente, su indicazione del proprietario esecutato, ha incaricato un tecnico abilitato per la redazione dell'APE che sarà successivamente depositato a Pct.

CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE LOTTO 1

Dati catastali attuali:

Catasto Fabbricati: Comune di BASSANO DEL GRAPPA **Foglio 7**

- particella n. **132 sub 5**, Cat. A/7, Cl. 2, vani 17, R.C. € 2.326,64 Via Motton 89, piano S1-T- S11-1;
- particella n. **132 sub 6**, Cat. C/6, Cl. 3 cons. 47 mq, sup. catastale 51 mq, R.C. € 177,20 Via Motton 89, piano S1;
- particella n. **132 sub 7**, Cat. C/6, Cl. 3 cons. 25 mq, sup. catastale 28 mq, R.C. € 94,25 Via Motton 89, piano S1

INTESTAZIONE CATASTALE:

-

Variazioni storiche (nel ventennio):

Per il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato:

il sedime dell'edificio è costituito dalla particella n. **132 Ente Urbano** di sup. 806 mq devirante da

Impianto meccanografico del 31/01/1972 mappale 132, qualità SEMIN ARBOR classe 4, superficie 806 mq, R.D. 8.060 £, R.A. 4.836 £

TIPO MAPPALE del 07/03/1986 in atti dal 20/09/1995 PROG.FINAL.95 (n. 33844.1/1986), per passaggio al N.C.E.U.

TIPO MAPPALE del 24/11/1992 in atti dal 20/09/1995 PROG.FINAL.95 (n. 124025.1/1992) per VARIAZIONE GRAFICA PER AMPL.FABBR.

Estratto mappa Wegis - Foglio 7 p. 132



Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 132 sub 5:

- VARIAZIONE del 11/03/1993 in atti dal 12/08/1998 AMPL. - P.F.98/99 (n. 1606/1993)
- VARIAZIONE del 04/11/2004 Pratica n. VI0283001 in atti dal 05/11/2004 SENTENZA COMM.TRIBUTARIA 713/01/99 (n.281616.1/2004)
- VARIAZIONE del 12/08/2014 Pratica n. VI0153447 in atti dal 12/08/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.77523.1/2014)
- VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2021 Pratica n. VI0008246 in atti dal 26/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4213.1/2021)

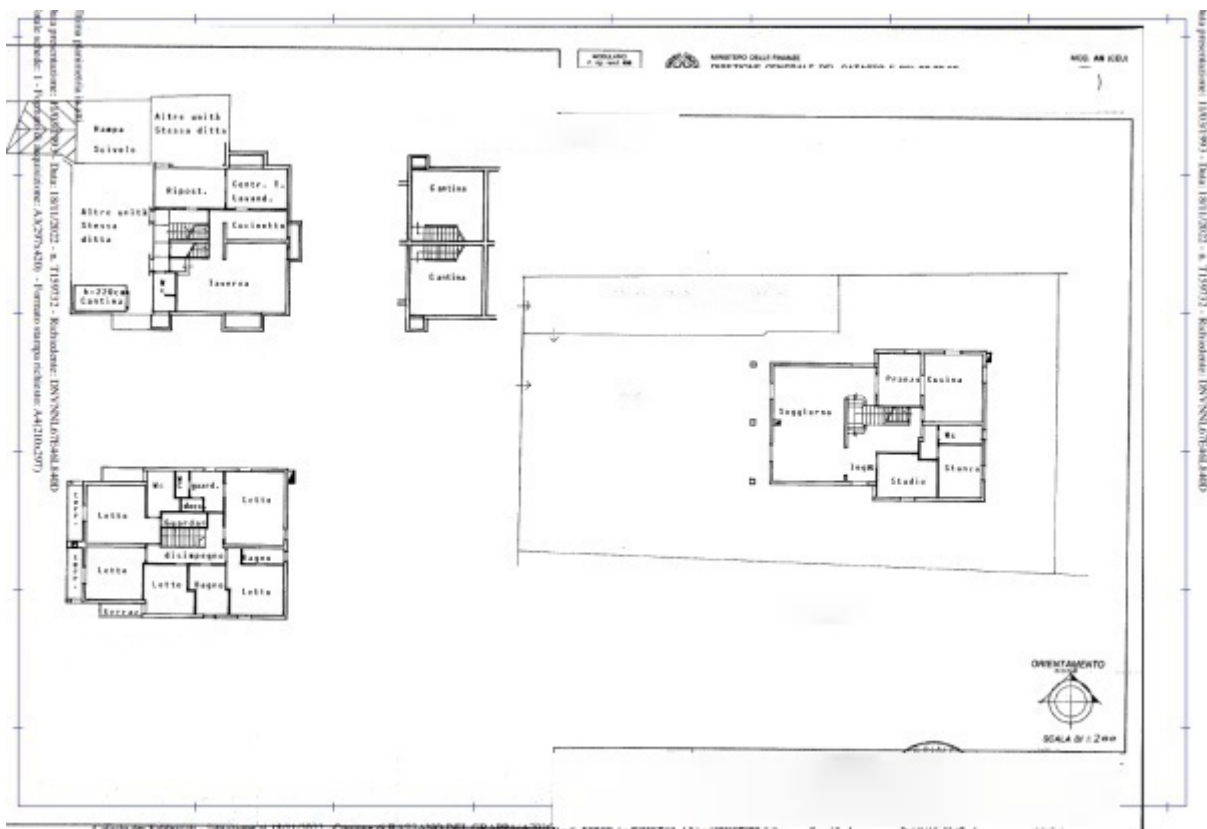
Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 132 sub 6:

- VARIAZIONE del 11/03/1993 in atti dal 12/08/1998 AMPL. - P.F.98/99 (n. 1606/1993)
- VARIAZIONE del 12/08/2014 Pratica n. VI0153449 in atti dal 12/08/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.77525.1/2014)
- VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2021 Pratica n. VI0008247 in atti dal 26/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4214.1/2021)

Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 132 sub 7:

- VARIAZIONE del 11/03/1993 in atti dal 12/08/1998 AMPL. - P.F.98/99 (n. 1606/1993)
- VARIAZIONE del 12/08/2014 Pratica n. VI0153452 in atti dal 12/08/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.77527.1/2014)
- VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2021 Pratica n. VI0008248 in atti dal 26/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4215.1/2021)

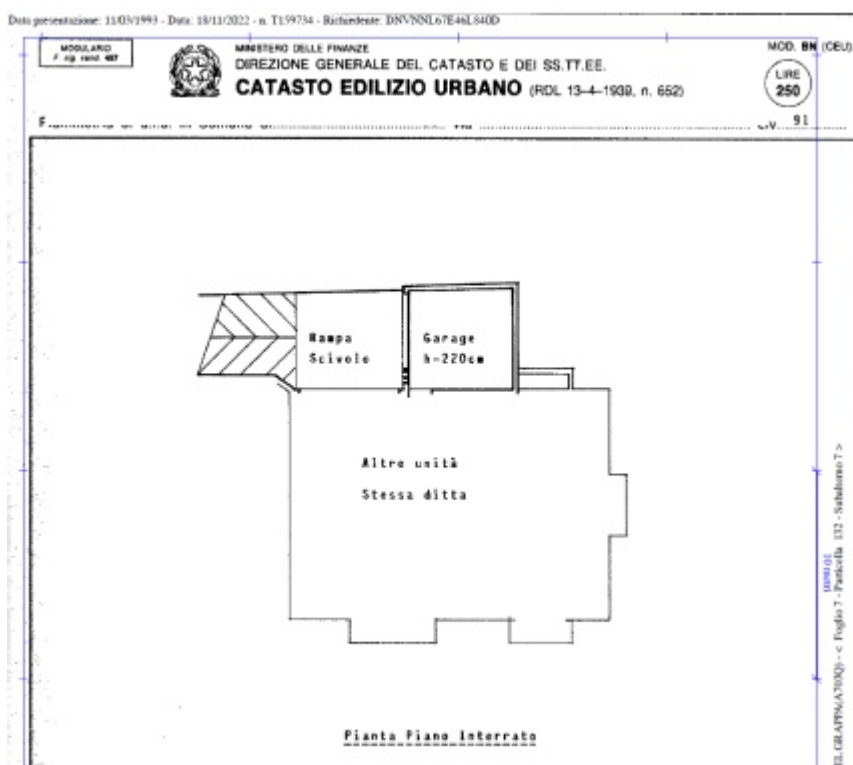
Estratto planimetria catastale sub 5 abitazione



Estratto planimetria catastale sub 6 garage



Estratto planimetria catastale sub 7 garage



Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Non vi sono difformità dei dati di identificazione catastale risultanti dalle visure dei registri catastali con l'atto di pignoramento la nota di trascrizione.

Giudizio di regolarità catastale

Sub. 5 - Abitazione

La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità dovute a spostamenti dei muri interni e perimetrali e alcune altezze rispetto all'originale planimetria depositata.

Sub. 6 – Autorimessa

La planimetria catastale dell'autorimessa presenta delle difformità inerenti all'altezza interna leggermente più alta (H= 2.22 anziché H=2.20 di progetto).

Sub. 7 – Autorimessa

La planimetria catastale dell'autorimessa presenta delle difformità inerenti l'altezza interna rilevata paria a 2.25 anziché 2.20 di progetto, e presenta anche una parte di solaio con altezza ribassata rispetto al progetto approvato.

La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite programma Docfa con la nuova presentazione delle schede catastali aggiornate.

Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa € 1.500,00. Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

Sinottica abitazione con planimetria catastale sub. 5

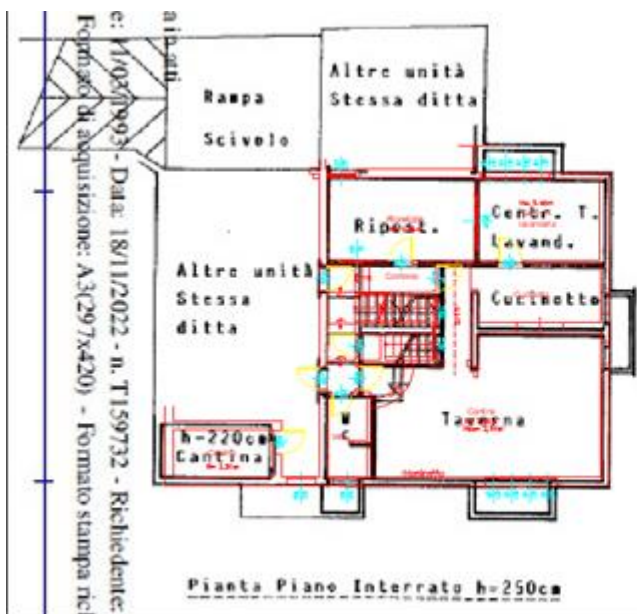


PIANTA PIANO TERRA

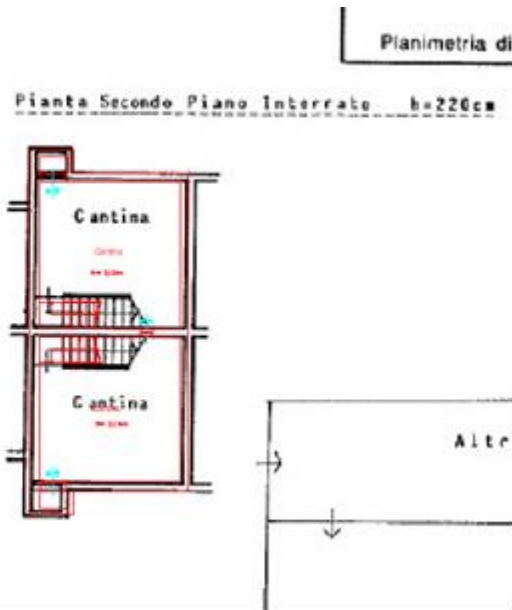
Pianta Piano Terra, h=270cm



Pianta Piano Primo h=270cm
PIANTA PIANO PRIMO



Pianta Piano Interrato h=250cm



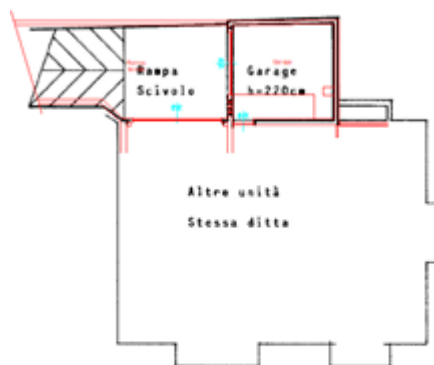
Pianta Secondo Piano Interrato h=220cm

c: 1/02/0993 - Data: 18/11/2022 - n. T159732 - Richiedente:
 Fornisci di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa nel

Sinottica autorimessa con planimetrie catastali sub. 6 e 7



Pianta Piano Interrato



Pianta Piano Interrato

CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO LOTTO 1

Dal 12/11/1985 i beni sono in ditta all' esecutato:

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

Soggetto:

proprietà per 1/1.

Titolo: Atto di compravendita del 12/11/1985 Rep. n. 76347 Notaio Grispigni Manetti Valerio trascritto il 25/11/1985 ai nn. 5572/4387 da potere di

Oggetto:

- per l'intera piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.T. del comune di Bassano del Grappa al Foglio n. 7
- particella n. **132** sem.arb. 4 di are 8.06

-con il fabbricato in corso di costruzione sul medesimo terreno, attualmente consistente nella muratura al grezzo limitatamente ai piani interrato e terra, senza copertura.

-il fabbricato, per la parte dei lavori fino ad oggi eseguita, è conforme alla concessione edilizia, rilasciata dal Comune di Bassano del Grappa in data 24/05/1985 prot. n. 4416/85 n.870 CE 84

-non si è stipulato con il Comune alcuna convenzione o atto d'obbligo unilaterale agli effetti di cui alla legge 28.01.1977 n.10 (norme per la edificabilità dei suoli).

Regime patrimoniale:

La ricerca presso l'ufficio dello Anagrafe del Comune di Bassano del Grappa ha dato le seguenti risultanze:

-ha contratto Matrimonio

CAP. 6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA LOTTO 1

Destinazione urbanistica:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Bassano del Grappa, si evidenzia che l'area è classificata al **Piano degli interventi** approvata come segue

Foglio n. 7 Mappale n. 132:

è classificato "**Zona residenziale a intervento diretto (R n. 127)**", come riportato nell'Abaco del Piano degli Interventi. Vale quanto previsto negli artt. 2, 25, 27 e 29 delle Norme Tecniche Operative. Inoltre, i/l mappale/i è/sono classificato/i **Z.T.O. di tipo "B"** ai sensi del D.M. 1444/1968 come specificato dall'art. 25 – Zonizzazione funzionale delle N.T.O.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

* Uf (IF) = indice di edificabilità fondiaria = 0,35 m²/m²

* Hmax = altezza massima = 10,5 m

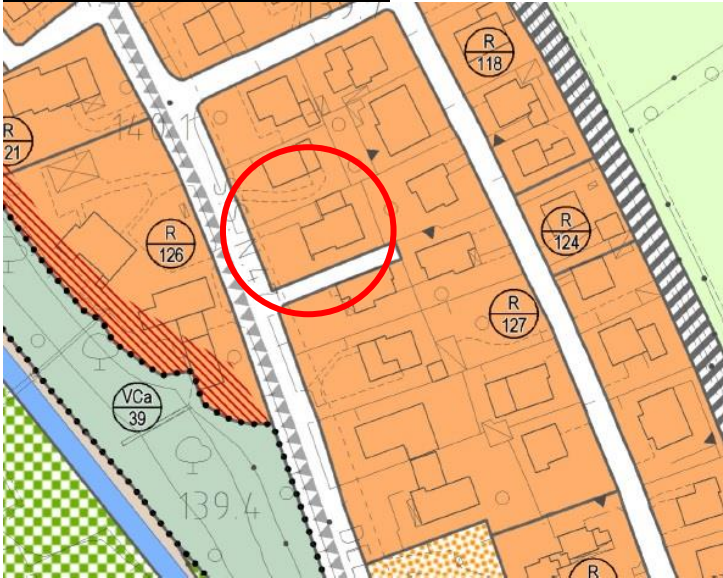
Per approfondimenti sulle norme relative la zona, si rimanda alla lettura del CDU allegato alla presente perizia e alle norme da esso richiamate.

Foglio 7, mappale 132 ricade in "Aree a valenza paesaggistica" ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs.

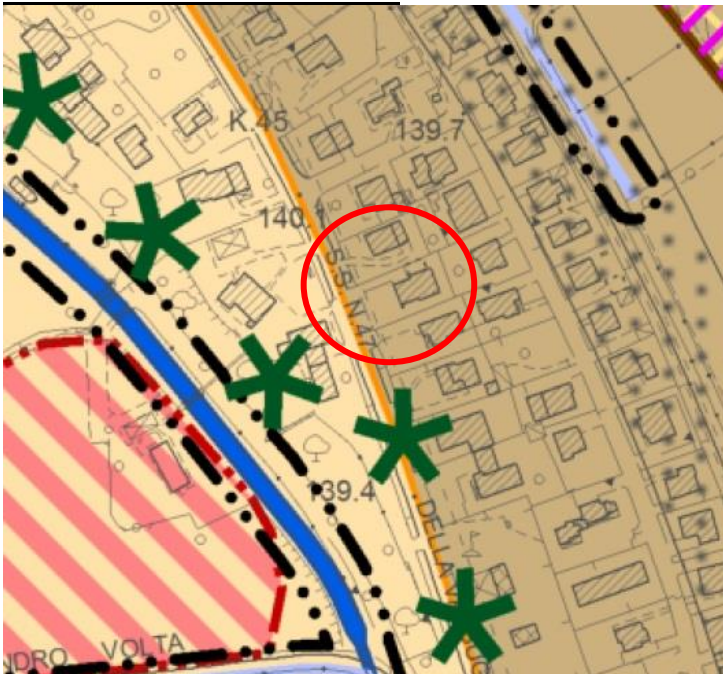
42/2004, "Piano d'area del Massiccio del Grappa (PAMAG)", approvato dal Consiglio Regionale con

provvedimento n. 930 del 15/06/1994.

Estratto P.I. Zonizzazione



Estratto Tavola dei vincoli



Titoli edilizi e abitabilità forniti dall'ufficio tecnico del comune di Bassano:

- Concessione Edilizia n. 11656 del 13/12/1984 progetto fabbricato a 2 alloggi
- Concessione Edilizia n. 4416/85 del 24/05/1985 progetto fabbricato a 2 alloggi
- Concessione Edilizia n. 4416 del 09/12/1985 progetto fabbricato a 2 alloggi
- Concessione Edilizia n. 1417/86 (10387/86) del 24/06/1986 per variante finale in corso d'opera da 2 alloggi ad unica abitazione
- C.E. 11656/84 del 30/04/1985 richiesta di tombinatura della cunetta stradale con relativi accessi.
- Richiesta di variante C.E. n. 746 e 4451/U.T. del 12/09/1985 in riferimento alla C.E.

4416 del 24/05/1985 per variante in corso d'opera per aggiunta di un porticato ad ovest.

- Abitabilità n.10387/86 del 28/08/1986 per fabbricato unifamiliare in Via Motton costituito da 2 piani interrati e da n. 2 piani fuori terra con inizio lavori 30/05/1985 e fine lavori 03/07/1986.
- Concessione a edificare Prot. 6347/92 del 13/07/1992 per lavori di costruzione di un garage interrato e parziale ristrutturazione del fabbricato unifamiliare sito in Via Motton civ. n. 91.
- Denuncia di inizio lavori del 20/07/1992
- Certificato di Abitabilità Prot. N. 1505/95 rilasciato il 07/04/1995
- Permesso di Costruire Prot. 27614/PM/03 P.C. n. 2003/27614 del 29/06/2004 per l'esecuzione di opere di copertura su zona di manovra scoperta.
- Dichiarazione del 14/04/2014 del proprietario di non realizzazione delle opere del P.C. di cui sopra.

Irregolarità:

Si precisa che il rilievo effettuato riguarda le sole parti interne del fabbricato e non la verifica degli esterni, delle zone comuni, dei confini e delle pertinenze.

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo e la tavola di variante del progetto approvato dal comune di Bassano del Grappa, si riportano le seguenti osservazioni:

Piano Terra

- leggera difformità di sagoma del piano terra e in particolare la larghezza del portico risulta di superficie maggiore rispetto al progetto approvato;
- le altezze con quanto riportato nei progetti approvati, l'altezza interna rilevata 2,68/9 anziché 2,70 indicata nel progetto approvato; da segnalare un ribassamento di altezza nel soggiorno in corrispondenza del camino;
- vi sono dei leggeri spostamenti dei muri interni e delle forometrie esterne rispetto al progetto approvato;

Piano Primo

- leggera difformità di sagoma del piano primo;
- le altezze interne rilevate sono circa 2,67/8/9 m. e 2,55/6 m. nei bagni, anziché 2,70 indicata in progetto;
- vi sono dei leggeri spostamenti dei muri interni e delle forometrie esterne rispetto al progetto approvato;

Piano Primo interrato

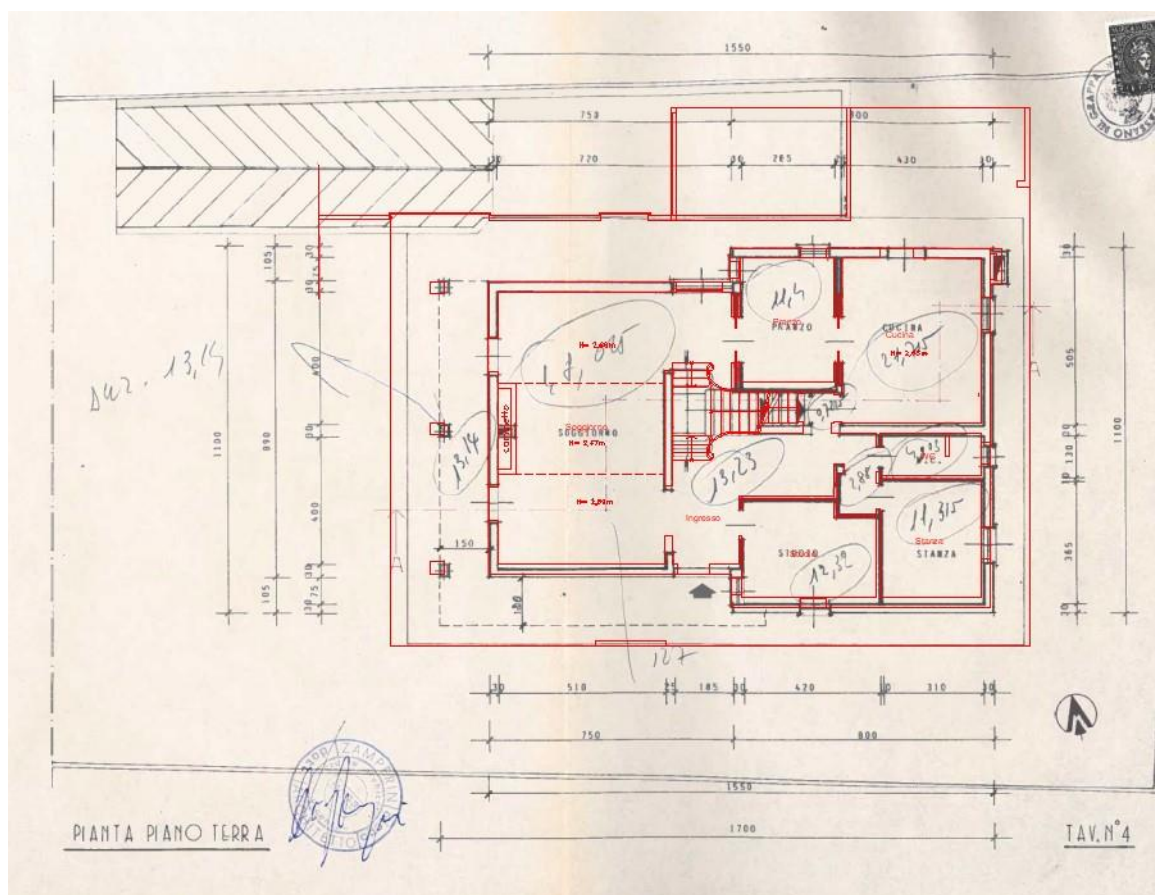
- le altezze interne, della zona taverna, ripostiglio, C.T., rilevate sono 2,48 anziché 2,50; mentre l'autorimessa è alta 2,22 anziché 2,20;

- vi sono dei leggeri spostamenti dei muri interni e delle forometrie esterne rispetto al progetto approvato; in particolare è stata realizzata una nuova porta di accesso all'autorimessa ed è stata chiusa la porta esterna lato nord del fabbricato;

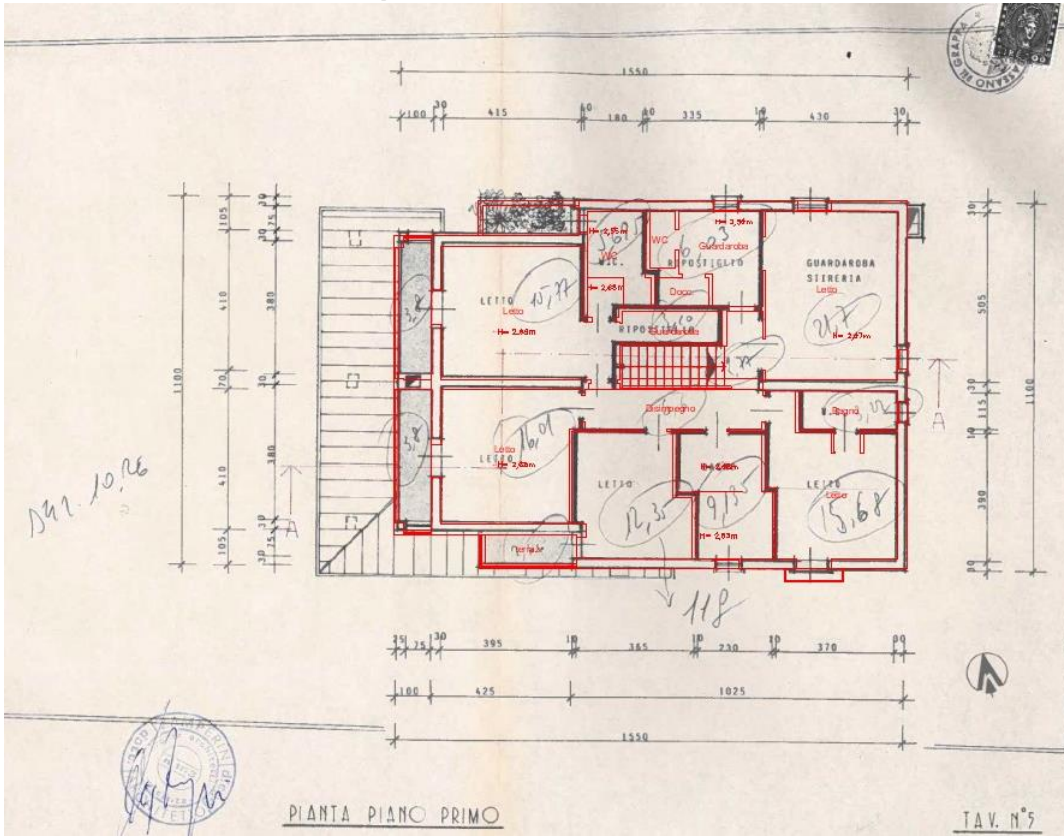
Piano Secondo interrato

- leggera difformità di sagoma del piano secondo interrato;
- le altezze interne rilevate sono 2,10 – 2,14 anziché 2,20 indicate in progetto;
- vi sono dei leggeri spostamenti delle scale interne e delle bocche di lupo esterne rispetto al progetto approvato;

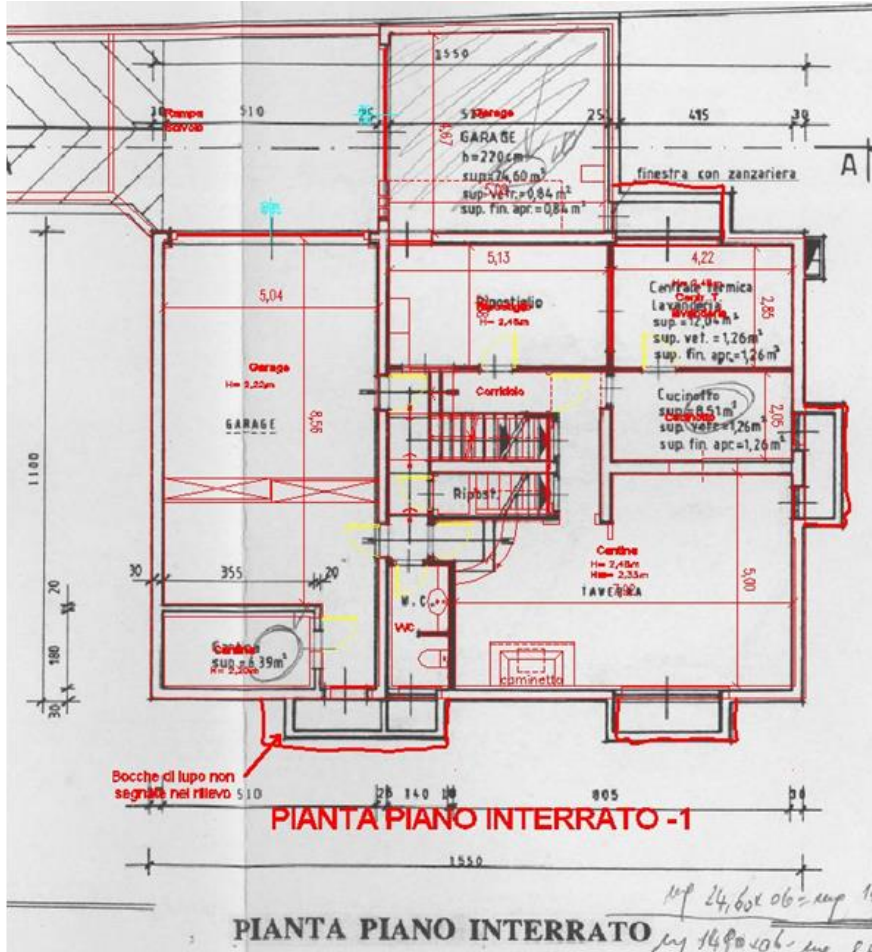
Comparazione Tav. Piano Terra



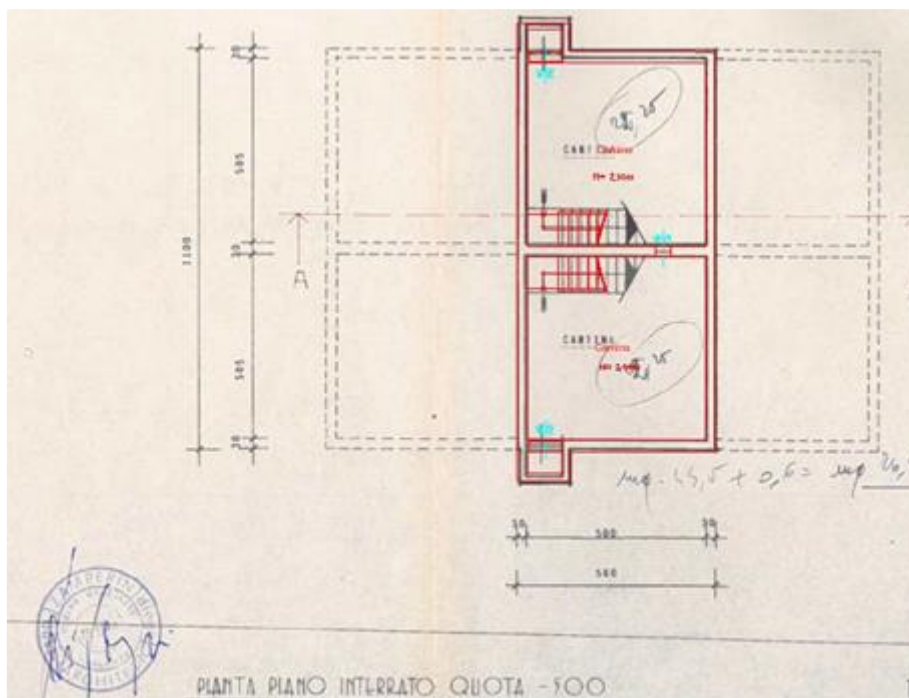
Comparazione Tav. Piano Primo



Comparazione Piano Primo Interrato con tav. progetto ampliamento garage interrato



Comparazione Tav. Piano Secondo Interrato



Regolarizzazione urbanistica:

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e a seguito del colloquio con il tecnico del comune di Bassano del Grappa, va precisato quanto segue:

- 1) la difformità di sagoma del piano terra e primo, rispetto al progetto approvato, comporta un aumento di superficie utile che potrà essere sanata parzialmente, in parte applicando l'art. 37 del T.U. 380/2001 per le misure che rientrano nella tolleranza del 2%, in parte tramite sanatoria edilizia, previa verifica della doppia conformità, come da confronto eseguito con il tecnico dell'UTC del comune di Bassano del Grappa.

- 2) La maggiore larghezza del portico rilevata, comporta un aumento di superficie non sanabile, poiché non è possibile verificare la doppia conformità, pertanto sentito l'UTC del comune di Bassano del Grappa riferisce che è possibile applicare l'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001 che prevede la fiscalizzazione delle opere non sanabili, essendo palese che la demolizione dell'opera realizzata in parziale difformità non può avvenire senza pregiudizio statico della parte costruita in conformità; la sanzione amministrativa pecuniaria va calcolata quale doppio del costo di produzione stabilito dalla L. n. 392/78 della parte dell'opera realizzata in difformità, precisando che ciò non costituisce sanatoria, ma permette di mantenere l'opera abusiva. Tale aspetto deve essere concordato direttamente con l'UTC di Bassano del Grappa, su presentazione di richiesta di sanatoria.

- 3) Le minori altezze interne rilevate nei piani terra e primo, sentito il tecnico dell'UTC di Bassano del Grappa, riferisce che è possibile sanare tali difformità, tramite la verifica della tolleranza del 2% in base all'art. 37 del T.U. 380/2001,

previa auto certificazione igienico sanitario del tecnico progettista in luogo del N.O. sanitario.

- 4) Le minori altezze interne rilevate nei locali accessori del primo piano interrato, poiché rientrano nei minimi delle altezze previste per locali uso accessori, come indicato nelle N.T.A. del comune, sentito il tecnico dell'UTC di Bassano del Grappa, riferisce che è possibile sanare tali difformità, tramite la presentazione di progetto di sanatoria.
- 5) Le minori altezze rilevate nelle due cantine del secondo piano interrato rispettivamente di m. 2,10 e 2,14 diversi dal progetto approvato, non sono sanabili, poiché difformi dal titolo abilitativo originario, post D.M. Sanità del 05/07/1975, e in contrasto con le attuali N.T.A. del comune; pertanto non essendo possibile la demolizione delle cantine si potrà procedere con la chiusura di tali locali od eventualmente, ma è a discrezione del futuro acquirente, con la parziale demolizione della pavimentazione e del sottostante massetto per ricavare l'altezza di m. 2.20 indicata nel progetto approvato.

Esaminato quanto sopra esposto e considerato che l'UTC del comune non si esprime in termini di oneri per la sanatoria e/o per la fiscalizzazione, se non solo al momento della presentazione delle relative pratiche edilizie, l'esperto ritiene tale situazione di estrema incertezza e pertanto i costi della sanatoria o della fiscalizzazione, e i relativi oneri accessori, saranno ricompresi nella riduzione prevista per il valore di vendita forzata, che in questa sede è proposto nella misura del **20%**.

Da evidenziare inoltre che le modifiche effettuate alle parti strutturali, se pur lievi, dovranno essere oggetto di verifica per il possibile adeguamento alla normativa vigente antisismica (escluso eventuali opere di adeguamento) e che tale costo sarà ricompreso nell'abbattimento proposto del **20%**.

Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

1. Verifica delle difformità di superficie e di volume tramite rilievo celerimetrico puntuale, considerato anche le altezze esterne dell'intero fabbricato, si stima indicativamente in **€ 2.000,00**;
2. Presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate, intesa come compenso del tecnico, si stima indicativamente in **€ 4.000,00**;
3. Chiusura due cantine secondo piano interrato, o eventuale demolizione pavimentazione per il ripristino delle altezze autorizzate, considerato che la scelta deve essere fatta dal futuro acquirente, tale costo viene ricompreso nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che viene proposto nella misura del **20%**.

Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dall'esperto sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della

relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche. In ogni caso bisognerà effettuare ulteriori verifiche rispetto le criticità rilevate anche in merito alla richiesta di adeguamento antisismico con eventuali opere che in questa sede non è possibile stimare e si demandano al futuro acquirente.

Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale proposto e applicato nella determinazione del valore di vendita forzata.

I costi stimati saranno posti a carico dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile. (cap. 10).

CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE LOTTO 1

Debitore: proprietario dell'immobile pignorato

Locazione e Opponibilità (art. 2923 c.c.):

Al momento del sopralluogo effettuato in data 24/02/2023 gli immobili erano occupati dagli esecutati

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto: no.

Sine titolo: no.

CAP. 8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE LOTTO 1

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Convenzioni edilizie: no

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no.

Servitù: nessuna servitù trascritta

Altri vincoli o oneri urbanistici: - Aree a valenza paesaggistica” ai sensi dell’art. 143 del D. Lgs. 42/2004, “Piano d’area del Massiccio del Grappa (PAMAG)”, approvato dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 930 del 15/06/1994.

Oneri condominiali: trattasi di abitazione singola

CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 1

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, iscritta in data 20/09/2010 ai nn. 8016 R.G. e 1744 R.P.

a favore di:

contro:

Debitore esecutato;
Capitale € 600.000,00, totale € 1.200.000,00

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 982 del 08/08/2013 (ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO)
2. Annotazione n. 13 del 08/01/2015 (ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO APERTURA DI CREDITO)

2. Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta in data 18/05/2021 ai nn. 5089 R.G. e 768 R.P.

a favore di:

contro:

Capitale € 798.499,68 totale € 900.000,00 colpite altre unità immobiliari, oltre le pignorate.

Trascrizioni:

1. Trascrizione del 18/07/2022 ai nn. 7525 R.G. e 5397 R.P.

a favore di:

contro:

Verbale di pignoramento immobiliare del 30/06/2022 Rep. n. 3688/2022

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

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

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a BASSANO DEL GRAPPA in zona OMI D1 Periferica AREA RESIDENZIALE NORD-EST AL MARGINE DELLE AREE DI ESPANSIONE a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati fra il centro e la periferia del comune. Il mercato è quello del nuovo o dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati n. 5 comparabili oggetto di compravendita relativi all'ultimo anno e tutti corrispondenti alla medesima categoria catastale A/7. Il Subject e tutti i Comparabili sono ubicati nel foglio 7 del Subject e tutti nel raggio di 500 m. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei tre comparabili B - C - D, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli Standard Internazionali di Valutazione IVS - EVS.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: BASSANO DEL GRAPPA

Fascia/zona: Periferica/AREA RESIDENZIALE NORD-EST AL MARGINE DELLE AREE DI ESPANSIONE

PANSIONE

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	580	790	L			
Abitazioni civili	Normale	950	1200	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1450	2000	L			
Box	Normale	630	840	L	2,6	3,1	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	2100	L			

Stampa

Legenda

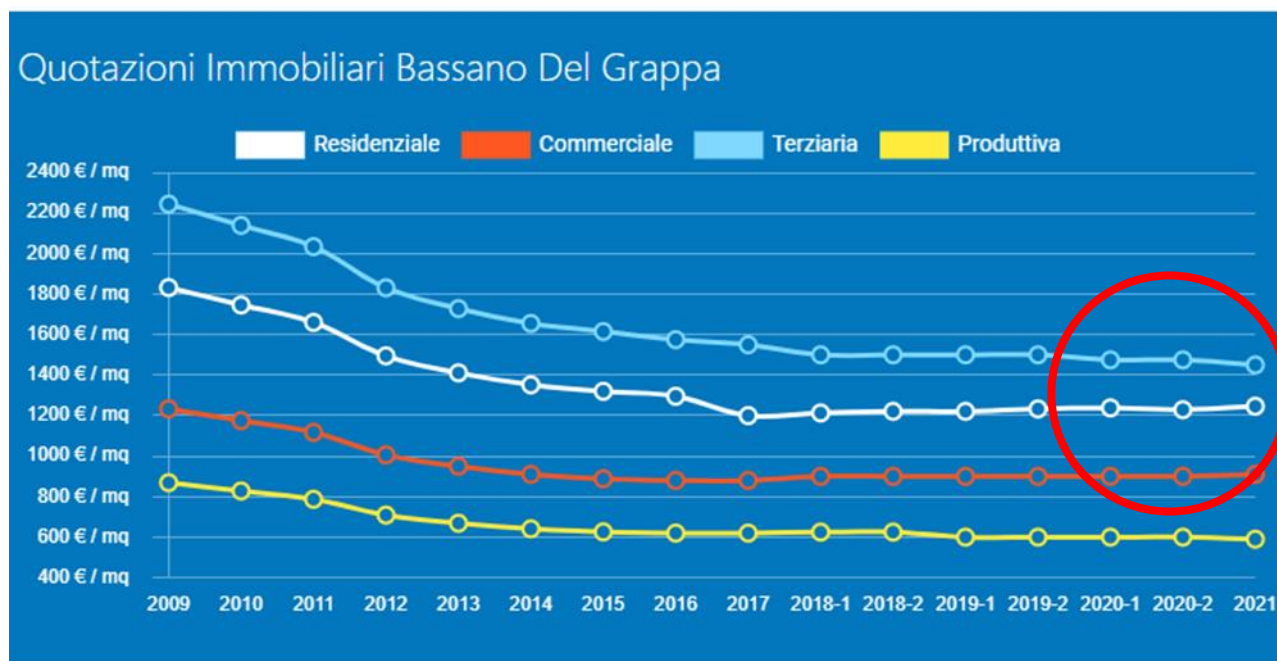


Andamento del Mercato immobiliare:

Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del Comune di Bassano Del Grappa, relativamente al segmento di mercato della tipologia abitazione di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento sufficientemente costante dei prezzi. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

Storico Quotazioni Immobiliari di Via Motton,91 - Bassano Del Grappa

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- a) di misurazione: **Superficie Esterna Lorda (SEL)**
- b) Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa;

Si precisa che le superfici condominiali comuni sono già considerate nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare e non sono pertanto aggiunte alla superficie della stessa.

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	BASSANO DEL GRAPPA		Ubicazione	via Motton	n°91	
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1-S2-T-1	Edificio costruito nel 1985 -86 Abitabilità dl 1986	
Tipologia	Trattasi di casa unifamiliare, sviluppata su due piani fuori terra e due interrati; composta da piano terra: ingresso, soggiorno, studio, piccolo salottino, disimpegno che porta alla cucina comunicante con la sla da pranzo; piano primo: dal vano scala centrale si accede al piano primo composto da cinque camere da letto, di cui tre con bagno e guardaroba nella camara, un bagno grande finestrato, due terrazze; primo piano interrato: composto da cucinotto, taverna, ripostiglio, centrale termica-lavanderia e un bagno; secondo piano interrato: composto da due cantine non comunicanti e accessibili dai singoli vano scala. Al primo piano interrato sono ubicate due autorimesse e una cantina. L'abitazione gode di ampio scoperto comune. L'accesso, sia carraio che pedonale, avviene dalla strada comunale di Via Motton al civico n. 91.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	BASSANO DEL GRAPPA	7	132	Sub 5 cat. A/7	Sub 6 - 7 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	302,26	100%	302,26	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	28,78	30%	8,63	Quantitativa
	Taverna/lavanderia	TAV	104,73	50%	52,37	Quantitativa
	Ripostiglio	RIP	59,84	50%	29,92	Quantitativa
	Cantina interrata	CAN	9,00	40%	3,60	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	77,42	50%	38,71	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	302,26	10%	30,23	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	333,44	2%	6,67	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ.	APE				Qualitativa
Affacci	AFF			4	Qualitativa	
Superficie commerciale					472,38	Mq.
Attuali Intestati						
Data formazione prezzo	27/01/2024					
n: bagni dotazione	5					

TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	BASSANO DEL GRAPPA			via Motton		n°91
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
	via Santa Chiara n°11	via Monte Spinonia n°66	strada Torreselle n°126	via Cunizza Da Romano n°23	strada Torreselle n°110	via Motton n°91	
Prezzo totale (euro)	€ 510.000,00	€ 325.000,00	€ 275.000,00	€ 300.000,00	€ 225.000,00		
Data (mesi)	30/08/2021	27/06/2023	26/05/2022	08/08/2022	29/03/2022	27/01/2024	
Superficie principale (m ²) SEL	183,01	154,89	153,12	155,69	153,87	302,26	
Balconi Portico (m ²)	36,79	18,43	21,62	37,38	42,59	28,78	
Taverna/Lavanderia (m ²)	0,00	96,17	100,89	121,25	58,87	104,73	
Ripostiglio (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59,84	
Cantina interrata (m ²)	27,96	0,00	0,00	0,00	52,95	9,00	
Autorimessa (m ²)	38,73	58,94	23,48	55,77	66,56	77,42	
Soffitta (m ²)	0,00	54,23	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 10%	183,01	154,89	153,12	155,69	153,87	302,26	
giardino (m ²) 2%	414,62	253,22	137,65	354,88	537,68	333,44	
Bagni	3	4	4	4	2	5	
Livello di piano (n)	S1 - T - 1	S1 - T - 1	S1 - T - 1	S1 - T - 1	S1 - T - 1	S1-S2-T-1	
Stato di manutenzione (n)*	6	3	3	3	2	5	
Att. di Prest. Energ. APE**	A4	G	E	F	F	0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	4	4	3	4	4	4	
Superficie commerciale	251,19	285,64	239,86	278,08	276,68	472,38	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)	€ 510.000,00	€ 325.000,00	€ 275.000,00	€ 300.000,00	€ 225.000,00	-					
Data (mesi)	29,33	€ 31.166,67	7,13	€ 4.829,86	20,37	€ 11.668,40	17,90	€ 11.187,50	22,30	€ 10.453,13	
Superficie principale (m ²)	183,01	€ 128.649,75	154,89	€ 158.986,28	153,12	€ 160.895,80	155,69	€ 158.123,22	153,87	€ 160.086,68	
Balconi/portico (m ²)	36,79	-€ 2.592,41	18,43	€ 3.349,75	21,62	€ 2.317,31	37,38	-€ 2.783,37	42,59	-€ 4.469,57	
Taverna/lavanderia (m ²)	0,00	€ 56.492,61	96,17	€ 4.617,37	100,89	€ 2.071,34	121,25	-€ 8.911,09	58,87	€ 24.737,43	
Ripostiglio (m ²)	0,00	€ 32.278,41	0,00	€ 32.278,41	0,00	€ 32.278,41	0,00	€ 32.278,41	0,00	€ 32.278,41	
Cantina interrata (m ²)	27,96	-€ 8.181,80	0,00	€ 3.883,77	0,00	€ 3.883,77	0,00	€ 3.883,77	52,95	-€ 18.965,72	
Autorimessa (m ²)	38,73	€ 20.869,85	58,94	€ 9.968,33	23,48	€ 29.095,88	55,77	€ 11.678,27	66,56	€ 5.858,01	
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	54,23	-€ 29.252,31	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	
Giardino (m ²) 10%	183,01	€ 12.864,98	154,89	€ 15.898,63	153,12	€ 16.089,58	155,69	€ 15.812,32	153,87	€ 16.008,67	
Giardino (m ²) 2%	414,62	-€ 1.751,58	253,22	€ 1.730,87	137,65	€ 4.224,46	354,9	-€ 462,60	537,68	-€ 4.406,78	
Bagni *	3	€ 12.857,14	4	€ 6.428,57	4	€ 6.428,57	4	€ 6.428,57	2	€ 19.285,71	
Stato di manutenzione (n)	6	-€ 50.000,00	3	€ 100.000,00	3	€ 100.000,00	3	€ 100.000,00	2	€ 150.000,00	
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	
Att. di Prest. Energ. APE**	A4		G		E		F		F		
N. AFFACCI	4		4		3		4		4		
		€ 742.653,62		€ 637.719,52		€ 643.953,52		€ 627.235,01		€ 615.865,97	
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E	non compar.				DIVERGENZA	20,6%					
	Valore unitario €/m ²				FALSO	< 10 %					
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili B - C - D	€ 636.302,68				DIVERGENZA	2,7%					
	Valore unitario €/m ²		€ 1.347,00		VERO	< 5%					
* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	20								
** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10											

Da quanto sopra si evince che il più probabile valore ordinario in libero mercato dell'immobile è pari ad € 636.302,68.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica tra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti.
- variazioni e/o difformità urbanistiche rilevate ed eventuali non rilevate.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 20%**, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche eventuale costi non stimati per gli interventi edilizi indicati nel cap. 6 Regolarità edilizia e urbanistica.

SINTESI CONCLUSIVA	
Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è pari ad € 636.302,68 come da dettaglio seguente:	
Valore dell'immobile	€ 636.302,68
Ribasso applicato per vendita forzata - 20%	- <u>€ 127.260,54</u>
Valore del bene in vendita forzata	€ 509.042,15
A detrarre le spese per regolarizzazione edilizia e catastale	- <u>€ 7.500,00</u>
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€ 501.542,15
Arrotondato a	<u>€ 501.500,00</u>

Giudizio di vendibilità

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, con finiture di pregio se pur datate; vi sono degli interventi di verifica e ristrutturazione degli impianti da eseguire, compreso lo smaltimento della cisterna a gasolio, oltre il ripristino delle opere previsto per la regolarità urbanistica. Considerato però che l'attuale andamento dei prezzi è in ripresa, si prevedono tempi di realizzo medio brevi. Verificato il numero congruo di recenti compravendite, si esprime un giudizio di commerciabilità buono.

Forme di pubblicità:

Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA" - Annunci immobiliari sulla stampa locale, internet sul Portale delle vendite Pubbliche.

CAP. 11 LOTTO 1

Opportunità di divisione in lotti:

Abitazione signorile singola sviluppato su due piani fuori terra e due interrati con autorimessa; gode di ampio giardino esclusivo. LOTTO 1.

Composizione e valore:

LOTTO 1: L'intero lotto abitativo sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq 472,38. I beni sono identificati nel comune di Bassano del Grappa al Catasto Fabbricati Foglio 7 particella 132 sub. 5 cat. A/7, sub. 6 cat. C/6 e sub. cat. C/6; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione per un costo stimato di € 1.500,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità ai progetti approvati e le difformità edilizie sono parzialmente sanabili per un costo stimato in € 7.500,00, e i restanti costi sono ricompresi nell'abbattimento proposto del 20%.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

- € **501.500,00** (cinquecentounomilacinquecento/00euro).

CAP. 12 COMODA DIVISIBILITA'

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Vicenza, 28 gennaio 2023

L'esperto stimatore

Geom. Antonella Di Nuovo



Antonella Di Nuovo