

**COPIA  
PRIVACY**



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE N° 131/2020**



**GE. DOTT.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO**

**Procedente:**

**Esecutati:**

**TECNICO INCARICATO:**

Arch. MEZZALIRA ELENA - via vescovana 36 -arcugnano (vi)  
tel/fax 0444273623 - cell. 3480064120 - P.IVA 02664070246  
email:elenamezzalira@alice.it  
PEC: elena.mezzalira@archiwoldpec.it



**SCHEDA SINTETICA E INDICE**  
Procedura Esecutiva Immobiliare N° 131/2020  
( **LOTTO UNICO – BASSANO del GRAPPA** )

**Procedente:**

**Esecutato:**

<b>DIRITTO</b>	PROPRIETA'
<b>BENI</b>	<b><u>APPARTAMENTO</u></b>
<b>UBICAZIONE</b>	sito in Via Milano 27- Bassano del Grappa (VI)
<b>STATO BENE</b>	Il bene si presenta in un stato buono di conservazione
<b>DATI CATASTALI ATTUALI</b>	Comune di BASSANO DEL GRAPPA, Foglio 23, Mappale 544, Sub 38
<b>DIFFERENZE RISPETTO PIGNORAMENTO</b>	Non sono stati rilevate DIFFERENZE rispetto a quanto riportato nel pignoramento
<b>REGOLARITÀ/ABUSI</b>	Rilevati ABUSI
<b>VALORE DI STIMA M.C.A</b>	86.309,58 €. VALORE PARZIALE
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b><u>86.300,00 €.</u></b> (OTTANTASEMILATRECENTOEURO/00)
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA</b>	<b><u>29.800,00 €.</u></b> (VENTINOVEMILAOTTOCENTOEURO/00)
<b>VENDIBILITÀ</b>	NESSUNA / NULLA
<b>PUBBLICITA'</b>	forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene
<b>OCCUPAZIONE</b>	Dall'ESECUTATO :
<b>TITOLO DI OCCUPAZIONE</b>	Nessuno
<b>ONERI</b>	Non ci sono spese condominiali arretrate
<b>APE</b>	Classe Energetica G 135.36 kWh/ m <sup>2</sup> anno
<b>LIBRETTO IMPIANTO</b>	<b>SI: CODICE CHIAVE: e9c7ee4ed1 - CODICE CATASTO : 202100158759</b>
<b>PROBLEMI</b>	IN SEDE PERITALE E' STATO RILEVATA LA DIFFORMITA' TRA PROGETTO AUTORIZZATO E QUANTO EFFETTIVAMENTE AUTORIZZATO; TRATTASI DI SOPRAELEVAZIONE DEL FABBRICATO IN AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO IDROGEOLOGICO/E DISTANZA DAI CONFINI INFERIORE A QUANTO PRESCRITTO DAL TESTO UNICO CON APERTURA DI FINESTRE
<b>SANZIONE</b>	<b>APPROSSIMATIVA SANZIONE AMMINISTRATIVA : 50.000,00</b>



**INDICE LOTTO 1**

<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>		pag. 4
<b>QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI in OGGETTO</b>		pag. 5
1.1	Diritto	
1.2	Titolo di Provenienza	
<b>QUESITO 2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE</b>		pag. 5
2.1	Ubicazione	
2.2	Descrizione della Zona	
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	
2.4	Caratteristiche strutturali di finitura generale	
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e del beni pignorati	
2.6	Interventi manutentivi urgenti	
2.7	Certificazione energetica	
<b>QUESITO 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO</b>		pag. 17
3.1	Dati catastali attuali	
3.2	Variazioni Catastali Storiche	
3.3	Variazioni Catastali Storiche Proprietà'	
3.4	Variazioni dati identificativi bene successivi alla trascrizione	
<b>QUESITO 4 SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO</b>		pag. 18
<b>QUESITO 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA</b>		pag. 18
5.1	Variazioni storiche della proprietà del beni pignorati	
5.2	Primo passaggio di proprietà trascritto antecedente i 20 dal pignoramento	
<b>QUESITO 6 REGOLARITA' EDILIZIA , CATASTALE E URBANISTICA</b>		pag. 19
6.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	
6.2	Giudizio di regolarità edilizia	
6.3	Giudizio di regolarità catastale	
6.4	Regolarità Urbanistica	
6.5	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	
6.6	Titoli edilizi	
6.7	Abitabilità/agibilità	
6.8	Abusi	
<b>QUESITO 7 - STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE</b>		pag. 27
7.1	Stato di possesso	
7.2	Occupazione	
<b>QUESITO 8 - VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE</b>		pag. 28
8.1	Ispezioni Ipotecarie	
8.2	Trascrizioni e Iscrizioni	
<b>QUESITO 9 VERIFICA SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE</b>		pag. 31
9.1	Documentazione amministrativa condominiale	
9.2	Contratto di locazione	
<b>QUESITO 10 ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO</b>		pag. 31
<b>QUESITO 11 SPESE DI GESTIONE</b>		pag. 32
<b>QUESITO 12 VALUTAZIONE DEL BENE E STIMA</b>		pag. 32
12.1	Metodo di valutazione — Market Comparison Approach (MCA)	
12.2	Valore di mercato attribuito	
12.3	Analisi del segmento di mercato	
12.4	Descrizione Subject e ricerca dei Comparabili	
12.5	Identificazione immobili osservati (comparabili)	
12.6	Analisi degli indici mercantili	
12.7	Tabella del dati-caratteristiche quantitative	
12.8	Calcolo della superficie commerciale in funzione degli indici mercantili	
12.9	Analisi dei prezzi marginali	
12.10	Riepilogo Prezzi marginali	
12.11	Tabella di valutazione	
12.12	Verifica attendibilità	
12.13	Sintesi Sistema di Stima per Valutazione Caratteristiche qualitative	
12.14	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa	
12.15	Determinazione della "PRESUNTA SANZIONE AMMINISTRATIVA" a causa rilevazione ABUSO EDILIZIO	
12.16	PREZZO D'ASTA dell'immobile	
12.17	Conclusioni Valutativa	
12.18	Giudizio di vendibilità' e forme di pubblicità'	
12.19	Fonti di Informazione	
<b>QUESITO 13 VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA</b>		pag. 50
<b>QUESITO 14 ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI</b>		pag. 50
14.1	Certificazioni di stato civile / Ufficio Anagrafe	



**RELAZIONE DEL CTU**

In data 27/08/2020 l'Ill.ma Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta Arch. Elena Mezzalira con studio in Arcugnano. (VI) via Vescovana n. 36, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 954, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1431, libero professionista.

In data 02/02/2021 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, al interno del quale veniva formulato il quesito, da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, di conseguenza la sottoscritta in qualità di consulente incaricato ho provveduto a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati .

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

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

27/08/2020	Conferimento dell'incarico – Ricevimento PEC con incarico il 28/11/2019
02/02/2021	Giuramento telematico
01/02/2021	Ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie;
01/02/2021	Richiesta agli studi Notarili STEFANI / RUGGERI / GRISPIGNI MANETTI copie atti di provenienza
17/10/2020	Comunicazione agli esecutati di accesso ai beni ed inizio operazioni peritali
11/11/2020	Accesso ai beni, presso l'immobile sito a Bassano del Grappa (VI) in Via Milano (27) - Vicenza alla presenza del Custode Giudiziario, IVG ( INCARICATO DELEGATO) al fine di <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici;</li> <li>▪ effettuare un rilievo celerimetrico per il calcolo analitico della superficie del lotto;</li> <li>▪ effettuare un rilievo strumentale interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale</li> </ul>
19/01/2021	Invio richiesta di accesso agli atti all' <b>Ufficio Tecnico di Bassano del Grappa</b> per acquisire la documentazione relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione;
05/10/2020	Richiesta certificazioni presso gli Uffici Anagrafe del Comune di <b>Bassano del Grappa</b>
15/05/2021	Richiesta documentazione tecnica presso l'Archivio del Comune di <b>Bassano del Grappa</b>
01/09/2021	Ricerche e acquisizioni atti di immobili comparabili

Dal giorno 05.08.2021 al giorno 28.08.2021 il valutatore eseguiva accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari provenienti da acquisizioni di immobili comparabili. Inoltre da indagini in loco presso operatori di mercato sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

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

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati all'ufficio Stato Civile del comune di Arzignano (VI);
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

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

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo, dandone notizia alle parti a mezzo di lettera raccomandata e di mail certificata;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico. Pertanto tenuto conto di quanta emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**BENI IN BASSANO DEL GRAPPA (VI), Via Milano 27**

**QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI in OGGETTO DI PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE**

**1.1 DIRITTO**

Piena proprietà per:

**A. ABITAZIONE IN TIPO CIVILE**

Fabbricato silo in Bassano del Grappa (Vi), Via Milano n° 27

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati

Foglio 23 - Mappale n. 544 - sub 38 - cat A/3, vani 6, T - 1, rendita: 464,81 €, Sup. Catastale . 114,00 mq

Beni immobili di proprietà

**per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni a:**

- //////////////

Trattasi di appartamento con accesso indipendente da strada comunale su un unico livello ( 1° Piano) con soffitta al secondo piano accessibile da scala interna; Complessivamente 3 livelli fuori terra senza garage.

Confini del LOTTO Foglio 23 - Mappale n. 544 sono:

A NORD: con la strada comunale via Milano

A SUD : con mapp. 584, non di proprietà

A EST : con la strada comunale via Lodi

A OVEST : con i mappali 596 e 595 non di proprietà

Confini del LOTTO Foglio 23 - Mappale n. 544 - sub 38 - sono:

A NORD: con parete perimetrale esterna

A SUD : con parete perimetrale esterna e con il Sub 36

A EST : con parete perimetrale esterna

A OVEST : con muro perimetrale esterna del Mappale 596

**1.2 TITOLO DI PROVENIENZA**

La proprietà originariamente era pervenuta come NUDA PROPRIETA con Atto del 1991 N° Rep. 101.289 Racc. N° 16.929 a firma del Notaio Dot.. Grispigni Manetti , con il quale la signora ////////////// DONAVA al figlio ///// :

- l'appartamento del primo piano, Cat. A/3, cl. 1, vani 6, Rendita Catastale 876,00 £
- due garage posti al piano terra, nel cortile comune.
- Un laboratorio artigianale, nel cortile comune.

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta con Atto di Donazione del 07/07/2004 Rep. N° 26115 del Notaio Stefani Massimo di Bassano del Grappa, Trascritto il 28/07/2004 ai n° 7995/5398, da parte della //////////

Successivamente i due garage poste al piano terra e il laboratorio artigianale, nel cortile comune sono stati alienati.

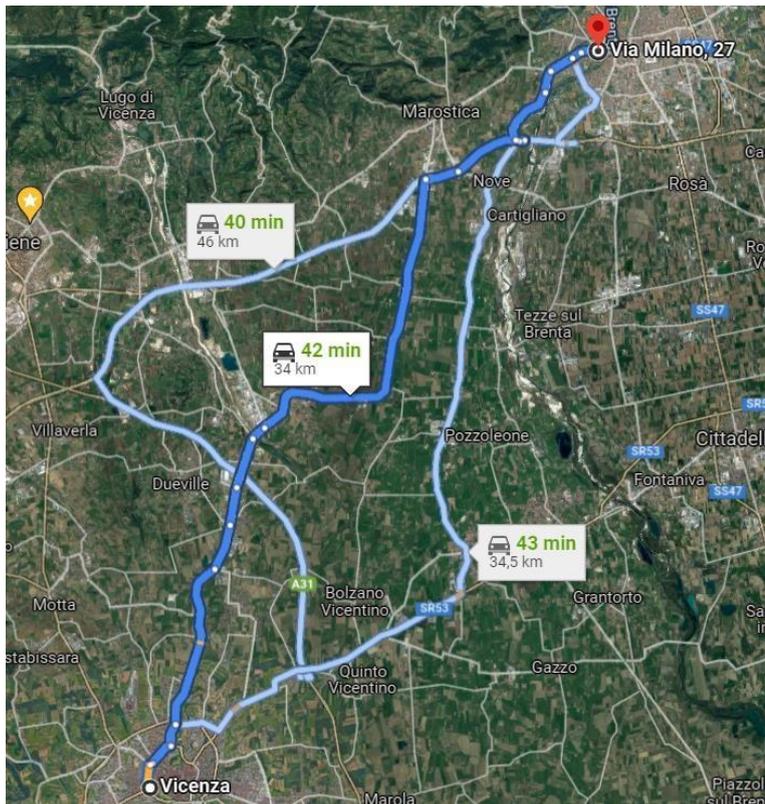
**QUESITO 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE -Lotto 1**

**2.1 UBICAZIONE DEI BENI**

L'immobile si trova a Bassano del Grappa che è un Comune della provincia di Vicenza da cui dista ca. 35 Km. Bassano del Grappa è un comune italiano di 42 097 abitanti della provincia di Vicenza in Veneto.



È la città, dopo il capoluogo, con più abitanti nella provincia di Vicenza e riconosciuta a livello internazionale per essere la capitale mondiale degli Alpini, titolo meramente onorifico ricevuto nel 2008 dalla stessa Associazione Nazionale Alpini a celebrare il suo monumento più noto, il Ponte Vecchio detto anche "degli Alpini". Bassano del Grappa è situata nel Nord-est della penisola italiana, nel cuore della regione Veneto, al confine tra le province di Vicenza, Padova e Treviso. La città si trova ai piedi delle Prealpi Venete (Altopiano di Asiago e Monte Grappa), nel punto in cui il Brenta sbocca dal canale di Brenta. La scelta non è casuale: infatti, offre simultaneamente il controllo sulla campagna, sul fiume e sulle maggiori direttrici di traffico. Bassano del Grappa ha un clima semicontinentale con inverni piuttosto freddi ed estati calde. Effetti positivi hanno le colline e le montagne che, molto spesso, hanno effetto mitigante sul clima della zona (più ventilato e meno umido rispetto alla pianura veneta). La città ricade nella **zona climatica E**



### Storia della Città'

I manufatti ritrovati nella necropoli di San Giorgio di Angarano, datati tra il XI e il IX secolo a.C., testimoniano un insediamento precedente all'arrivo dei Romani. I Romani si insediarono nella zona nel II secolo a.C. e la resero coltivabile. L'antico nome di Bassano doveva essere Fundus Baxiani, che indicava la proprietà agricola di un certo Bassio o Bassius.

Sono poche le informazioni circa il successivo dominio longobardo (568 - 774) e franco (774 - 888), mentre fonti scritte confermano l'esistenza di un primo nucleo della città già nel 998, con la pieve di Santa Maria, e nel 1150, con il castello.

Nel 1175 Vicenza estese il suo dominio su Bassano, attratta dalla posizione strategica della città. Quegli anni si caratterizzarono per le strette relazioni politiche e militari con la ricca famiglia fondiaria degli Ezzelini. A partire dal 1260 Bassano si vide prima sottomessa a Vicenza (1260 - 1268), quindi a Padova, a Verona e di nuovo a Padova, per terminare, nel 1388, sotto i Visconti,

La Serenissima giunse a Bassano il 10 giugno 1404, senza alterare statuti e consuetudini del comune, dandole il governo di un podestà e un capitano scelto dal Senato tra i patrizi veneziani. Il territorio bassanese, ufficializzato dai Visconti e mantenuto dalla Serenissima fino alle soglie del 1800, comprendeva Pove del Grappa, Cassola e Rossano Veneto a est, Tezze sul Brenta, Rosà e Cartigliano a sud, Solagna, San Nazario, Cisono e Primolano a nord, mentre a ovest era delimitata dal Brenta, includendone il corso d'acqua.



Il ponte sul Brenta, detto Ponte Vecchio o Ponte degli Alpini, subì numerosi interventi e ricostruzioni dalla sua nascita, documentata nel 1209 da Gerardo Maurisio. Fu Andrea Palladio che, nel 1569, progettò il nuovo ponte ligneo dandogli l'aspetto attuale, probabilmente basandosi su un disegno del 1557.

Il 7 aprile 1815 Bassano entra nel Regno Lombardo-Veneto, aggregato alla provincia di Vicenza. Tra il 25 marzo e il 5 giugno 1848 sperimentò una breve esperienza rivoluzionaria, ma la rioccupazione austriaca mise fine al governo provvisorio. Durante l'occupazione austriaca, tuttavia fu l'unica città veneta non capoluogo di provincia a cui fu riconosciuto il titolo di "Regia". Bassano entrò a far parte del neonato Regno d'Italia nel 1866,



**QUARTIERE DI ANGARANO**

Il Comune di Bassano del Grappa è composto da 22 quartieri. L'immobile ricade nel quartiere di Angarano. Sono presenti anche i Consigli di quartiere sono un anello di congiunzione fondamentale tra i cittadini e l'Amministrazione comunale. I Consigli di Quartiere sono stati riconosciuti per la prima volta come organismi di partecipazione della comunità locale alla vita amministrativa nel mese di aprile del 1999, dal Consiglio comunale, sono attualmente 22 e dalla mappa che li rappresenta graficamente si può facilmente notare come coprano l'intero territorio bassanese.

### **Attività Economiche**

Dal dopoguerra l'industria, l'artigianato e il commercio hanno contribuito all'espansione della città, un'espansione caotica e priva di una pianificazione (urban sprawl), dando luogo a una vasta superficie di città a bassa densità intervallata da residue zone agricole, situazione comune a molti centri del Nord-est. Considerando l'agglomerazione urbana, si può notare come il comune di Bassano sia fuso con quelli di Campolongo sul Brenta e Solagna a nord, Romano d'Ezzelino e di Pove del Grappa a nord-est, oltre che con l'area più popolata del comune di Cassola a est. A sud l'espansione edilizia ha fatto sì che venissero inglobati i nuclei di Rosà, Travettore (nello stesso comune di Rosà), Cartigliano e Nove.

### **Onorificenze conferite dalla città**

Il "Premio Cultura Città di Bassano" è stato istituito nel 1978, ed è nato con l'intento di celebrare una persona o un'istituzione che dal punto di vista culturale avesse in qualche modo contribuito all'accrescimento e alla diffusione del prestigio della città. Non sempre è stato privilegiato l'aspetto legato all'arte e quindi al museo. La consegna del Premio avviene il 19 gennaio, giorno di San Bassiano, in occasione della festa patronale della città.



## **Monumenti e luoghi d'interesse**

### **ARCHITETTURE CIVILI**

**VILLA ANGARANO BIANCHI MICHIEL.** Originariamente concepita da Andrea Palladio intorno al 1548, il progetto della villa è inserito nei Quattro Libri dell'Architettura dell'architetto vicentino, in cui si mette in luce l'interessante posizione della villa, la quale gode della vicinanza del fiume Brenta. Il corpo centrale è opera di Baldassare Longhena nel Seicento.

**VILLA REZZONICO BORELLA** XVII-XVIII secolo, con cappella, parco e giardino. Attribuita a vari architetti tra cui Baldassare Longhena e Giorgio Massari, parte delle statue e degli stucchi che si trovano nella villa sono attribuiti ad Antonio Canova e Abbondio Stanzio.

**VILLA GIUSTI DEL GIARDINO.** La villa sorse su progetto unitario nella prima metà del Seicento su volere della famiglia Zambelli.

**PALAZZO PRETORIO.** Era la sede dei Podestà a partire dal 1315 e successivamente del Consiglio Comunale. Il Palazzo è ancor oggi protetto da una breve cinta muraria. Vi si accede attraverso una porta a bugne diamantate in pietra bianca, nel cui timpano è ospitato il leone di San Marco con il libro aperto, segno della pacifica dedizione di Bassano alla Serenissima.

**PALAZZO STURM.** Fu costruito alla metà del XVIII secolo, nella zona di Bassano del Grappa denominata Cornorotto, incorporando un tratto di mura, una torre e un nucleo preesistente di edifici del XV secolo sulla sponda sinistra del fiume Brenta. Dal 1882 il Museo della ceramica

**PALAZZO BONAGURO.** È un edificio storico del XV secolo situato vicino al Ponte Vecchio nel quartiere di Angarano.

**PALAZZO AGOSTINELLI.** Fu donato alla città di Bassano con lascito testamentario dalla ballerina Mary Dirhoui Megrditchian Agostinelli e destinata a ospitare, nella parte centrale del palazzo, dopo gli interventi di restauro, le mostre che la città di Bassano andava proponendo in luoghi diversi dal Museo Civico.

### **ARCHITETTURE RELIGIOSE**

**DUOMO DI SANTA MARIA IN COLLE.** Sorge sull'antica pieve, all'interno della Prima Cerchia Muraria del Castello degli Ezzelini. La presenza di questa pieve è documentata fin dal 998, in un placito steso in occasione di un'assemblea giudiziaria presieduta dal conte Azeli e da Oberto, Vescovo di Verona

**CHIESA DI SAN FRANCESCO.** Costruita con dedica alla Vergine Maria fu ceduta ai Frati Minori Conventuali che lo dedicarono a San Francesco. In stile romanico a croce latina è stata più volte ingrandita. Tempio ossario. Costruito inizialmente (1908) per ospitare la nuova sede arcipretale di Bassano e sospeso poi per mancanza di fondi, alla fine della Grande Guerra, ceduto allo Stato italiano (1930), divenne ossario per seppellire in maniera decorosa i resti dei caduti in battaglia.

**CHIESA DI SAN GIOVANNI BATTISTA.** Sorge sul lato sud di Piazza Libertà, dal terrapieno che chiude il fossato intorno al secondo giro di mura.

**CASTELLO DEGLI EZZELINI** (o castello superiore). Nonostante la denominazione popolare, il castello non appartenne mai agli Ezzelini né ad alcun altro signore poiché era «sorto per volontà degli abitanti» come azione di difesa collettiva[14]. Le strutture più antiche del castello ancora visibili (risalenti al XII-XIII secolo) comprendono le parti inferiori di torri e murature (identificabili per la tessitura muraria in ciottoli del fiume Brenta, pietre calcaree e laterizi). La piazza antistante era luogo di mercato e di adunanze. Nel corso del XIII secolo venne costruito un nuovo muro di cinta fino alla torre pentagonale Nord. Venne edificata anche la torre dell'Ortazzo e furono restaurate la torre di Ser Ivano e il campanile della chiesa.



## Istruzione

### Archivi e biblioteche

**LA BIBLIOTECA DI BASSANO DEL GRAPPA** nasce grazie al naturalista Gian Battista Brocchi, che, dopo la sua morte avvenuta nel 1826, lascia in eredità il suo patrimonio alla sua città natale, Bassano.

Aperta al pubblico nel 1840 nei locali dell'ex convento di San Francesco, negli anni inizia ad accumulare un numero sempre maggiore di beni, grazie alle generose donazioni di illustri cittadini bassanesi, fino a diventare oggi una delle biblioteche più ricche di opere. Vi è conservato anche l'archivio comunale, con documenti dal 1211 al 1950, e fa parte della rete di biblioteche vicentine "Biblioinrete", insieme alla maggior parte della biblioteche appartenenti alla Rete Bibliotecaria Vicentina.

Il patrimonio conta circa 116.000 volumi, divisi equamente tra fondi antichi e sezione moderna, oltre 200 periodici in corso. Nei fondi antichi sono conservati 62 incunaboli e più di 1.400 cinquecentine. La raccolta di manoscritti è costituita da 46.000 lettere, suddivise negli epistolari Gamba, Canova, Remondini, Trivellini, Brocchi, Parolini, Ferrazzi e In Corso, e da 2.230 volumi, tutti inventariati nei volumi 50, 55, 58 degli Inventari dei manoscritti delle Biblioteche d'Italia e, per parte dell'epistolario In Corso, in un volume manoscritto

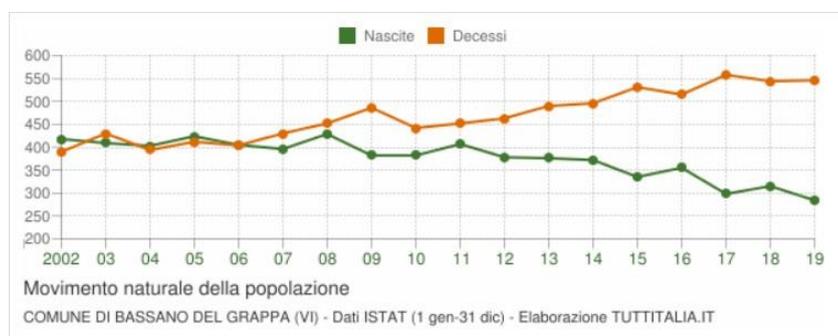
## Popolazione

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Bassano del Grappa** dal 2001 al 2019. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale
2001	31 dicembre	40.719	-	-
2002	31 dicembre	40.884	+165	+0,41%
2018*	31 dicembre	42.874	-607	-1,40%
2019*	31 dicembre	42.773	-101	-0,24%

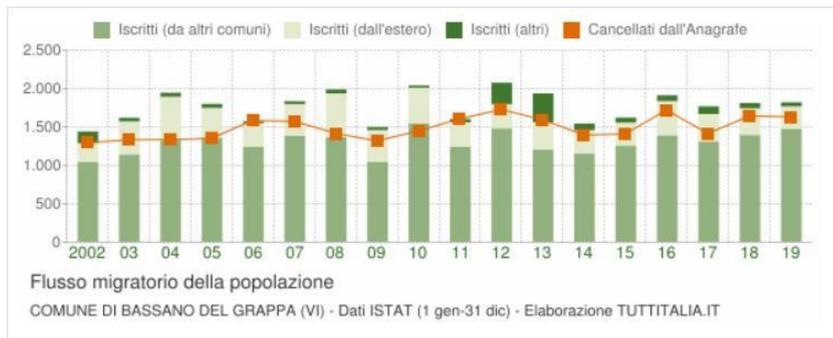
I MOVIMENTO NATURALE DELLA POPOLAZIONE in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



## FLUSSO MIGRATORIO DELLA POPOLAZIONE

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Bassano del Grappa negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune. Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).





## Infrastrutture

La città si trova all'immediato sbocco del Canale di Brenta, nel lembo Nord Est della Pianura Padana, a ridosso delle Prealpi Venete.

È attraversata da due direttrici stradali, una nord-sud (la Strada statale 47) ed una est-ovest (la SPV), principali infrastrutture per lo spostamento di persone e merci.

## Classificazione Climatica

La classificazione climatica dei comuni italiani è stata introdotta per regolamentare il funzionamento ed il periodo di esercizio degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia.

In basso è riportata la zona climatica per il territorio di Bassano del Grappa, assegnata con Decreto del Presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993 e successivi aggiornamenti fino al 31 ottobre 2009.

<b>Zona climatica</b> <b>E</b>	Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile (14 ore giornaliere), salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.
<b>Gradi-giorno</b> <b>2.473</b>	Il grado-giorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico.

## 2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona dove sorge l'immobile è semiperiferica in un quartiere sulla sponda occidentale del fiume Brenta e conseguentemente dei 2 posti: Ponte degli Alpini e il Ponte "nuovo"

Dall'ossario si prende la direzione verso Vicenza e dopo aver passato il Ponte Nuovo – Viale Fernando Diaz, alla rotatoria in corrispondenza del distributore ESSO si prosegue per Via Pecori Girardi, e dopo ca. 200 m sulla sx si svolta su Via Rovereto e subito dopo sulla sx su Via Milano. Il quartiere è residenziale con una tipica edificazione degli anni '60, con unità uni/bifamiliari che si sviluppano su 2 livelli fuori terra.

Nell'area sono presenti, negozi come il Conad, e la Farmacia. Istituto Comprensivo Statale N. 3 Scuola Primaria G. Pascoli in Via Sabbionara, Centro di Formazione Professionale "B. Ferracina" in Via Scalabrini e Scuole Paritarie San Giuseppe in Via Foza.

E' presente anche il Centro Medico Riabilitativo - Centro di medicina Bassano del Grappa in Viale Vicenza.

Lungo il Viale Pecori Girardi è presente una filiale della banca Intesa San Paolo.



Inquadratura di Via Milano

### 2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di appartamento che si sviluppa su un unico livello al primo piano di un fabbricato edificato ante 1967 e che è stato oggetto di ristrutturazione ed ampliamento/sopraelevazione negli anni 2000/2002.

Alla proprietà di accede dalla strada comunale Via Milano al Civico 27, lungo un breve tratto di marciapiedi che costeggia la strada comunale, recintato da muretto e ringhiera metallica, abbiamo il portoncino d'ingresso in legno. Una lunga scala rivestita in marmo conduce al primo piano; l'appartamento si sviluppa con l'ingresso, cucina abitabile, lavanderia, salotto con terrazza, e salottino laterale, reparto notte con 2 camere e 1 bagno.

La pavimentazione è in ceramica, il rivestimento della lavanderia è in ceramica fino ad una altezza di 180 cm, mentre il rivestimento nel bagno è un ceramica effetto marmo fino ad una altezza di 210 cm.

(Vedi Allegato 1- Allegato Fotografico)



Il pavimento del reparto giorno è in ceramica, mentre nel salotto del salottino e delle camere il pavimento è in doghe di legno scuro, il soffitto è con travi in legno a vista. I serramenti sono in legno con vetrocamera e oscuri in legno alla padovana. Le porte interne sono in legno con doppio diamante/specchio bisellato. Le porte sono alcune a battente ed altre scorrevoli. Il tutto si presenta in ottimo stato di manutenzione.

L'impianto elettrico sottotraccia, impianto scarichi e fognario con allacciamento alla fognatura comunale, impianto idrico sanitario autonomo con caldaia a gas metano, impianto di riscaldamento con diffusione del calore a mezzo radiatori tubolari.

Dal pianerottolo dell'ingresso si accede ad una ulteriore rampa di scale che porta al secondo piano sottotetto; tutto lo spazio è allo stato "grezzo" ed è usato come deposito soffitta. Sono presenti gli oscuranti e i serramenti. Non c'è pavimentazione e nemmeno le tramezze divisorie. Sottotetto non completato in quanto trattasi di sopraelevazione eseguita in eccedenza rispetto autorizzazioni edilizie del 2002.



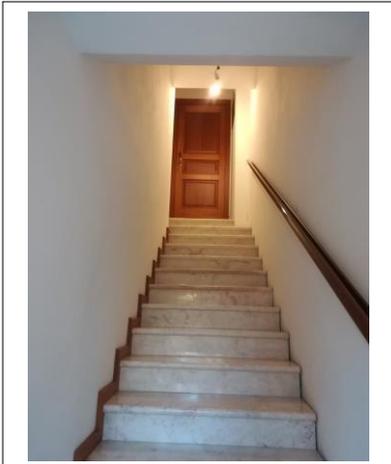


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 10

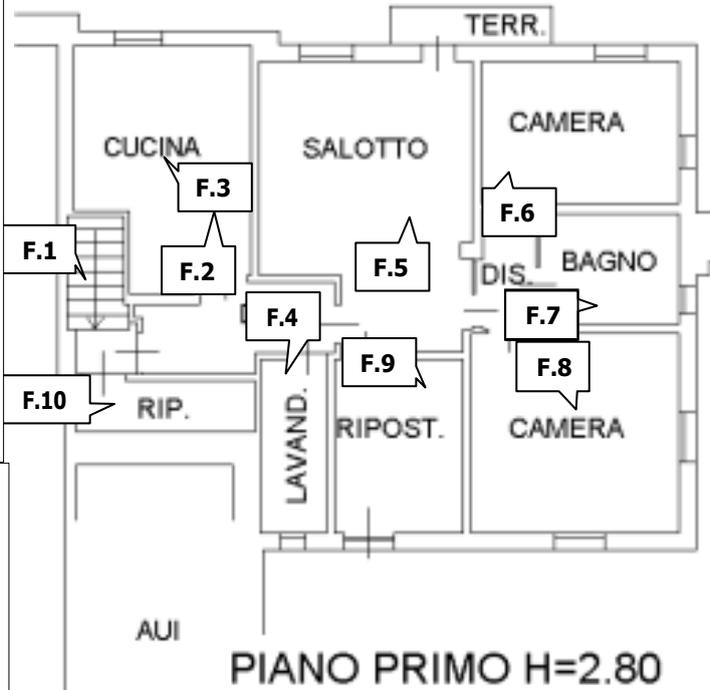


Foto 5



Foto 4

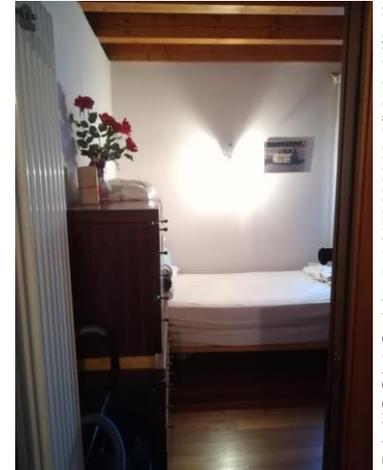


Foto 6



Foto 9



Foto 8



Foto 7



**2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE**

UNITA ABITATIVA — CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA SOGGETTO		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di Costruzione	in fabbricato residenziale a 3 piani fuori terra	buone
Fondazioni	Presumibilmente in calcestruzzo armato	non visibili
Strutture e solai	Struttura di elevazione in CA con muratura perimetrale in laterizio di tamponatura	buone
Copertura	A doppia falda con tegole in terracotta	buone
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	sufficienti
Facciate	Intonaco civile	sufficienti
Scale	Scale esterna in marmo, scala interna in marmo	buone
Smaltimento Reflui	A conduttura cittadina comunale	/
Ascensore	NON Presente	/
Sistemazione esterna comune	Trattasi di abitazione semi-indipendente con marciapiedi esclusivo sul fronte Strada facciata rincipale rivolta a Nord	sufficienti

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ALLOGGIO P.T. - CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)				
LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq= SEL	ESPOSIZIONE
PIANO PRIMO	113.25	1.00	113.35	N-E-S
SOFFITTA non ABITABILE	113.25	1/2	56.65	N-E-S
<b>TOTALE</b>			<b>169.90</b>	

UNITA' ABITATIVA - CARATTERISTICHE TECNICHE DEL CESPITE				
COMPONENTI	TIPOLOGIA	MATERALI	CONDIZIONI	FOTO
PARETI ESTERNE	INTOCACO CIVILE	PITTURA	INSUFFICIENTI	
SCALE INTERNE	A RAMPA SINGOLA	RIVESTIMENTO IN MARMO	BUONE	



PAVIMENTI BAGNO ZONA GIORNO		CERAMICA	BUONE	
PAVIMENTI ZONA GIORNO		CERAMICA	BUONE	
PAVIMENTI ZONA NOTTE / SOGGIORNO	ZONA GIORNO P1	RIVESTIMENTO IN LEGNO	BUONE	
PAVIMENTAZIONE TERRAZZA		CERAMICA	SUFFICIENTI	
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI BAGNO P1		CERAMICA H RIVESTIMENTO 2,80m	BUONE	
SOLAIO PIANO PRIMO	CON ORDITURA IN LEGNO	LEGNO	BUONE	



PORTE INGRESSO	PORTA A BATTENTE	LEGNO	BUONE	
----------------	------------------	-------	-------	---

## 2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, presenta in uno stato di necessaria manutenzione e ripristino. Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene che il grado della finiture presenti all'interno della casa siano, livello buono

## 2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Il fabbricato necessita di interventi manutentivi relativi all'intonaco esterno da sanare in quanto presenta muffe e umidità (essendo rivolto a Nord) urgenti, ma interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, ritinteggiature, ecc.) Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, in riferimento agli impianti tecnologici esistenti, si precisa quanto segue:

UNITA' ABITATIVA - CARATTERISTICHE TECNICHE DEL CESPITE			
COMPONENTI	TIPOLOGIA	MATERIALI	CONDIZIONI
IMPIANTO IDRICO	Sottotraccia	Tubazioni in ferro	Buone (supposte)
IMPIANTO ELETTRICO	Sottotraccia	Canaline in Plastica	Buone (supposte)
IMPIANTO RISCALDAMENTO	Sottotraccia	Tubazioni in rame	Buone (supposte)
IMPIANTO FOGNARIO	Fognatura Comunale	Tubazioni in PVC	Buone (supposte)
BAGNO	1 Bagno /lavanderia al p1 con doccia 1 Bagno al p1 con doccia	Sanitari Ceramici Bianchi: lavabo, bidet, water, vasca da bagno	Buone (supposte)
SCHIENA PIANO COTTURA	pittura	Acrilico	Buone (supposte)

### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

**CALDAIA** per la produzione di produzione di acqua calda sanitaria, con impianto a radiatori in alluminio. E' presente anche l'impianto di condizionamento con split interno.

CALDAIA MOD . **LUNA 240Fi** - MARCA **BAXI**

**Cod. CSB436243660**

**Matricola B14156298**



**IMPIANTO IDRO-SANITARIO**

L' impianto idrico sanitario autonomo con caldaia a gas metano, La produzione di acqua calda sanitaria, come già sopra descritto, si effettua attraverso l'utilizzo di caldaia e boiler di accumulo.

**IMPIANTO ELETTRICO**

L' impianto elettrico è sottotraccia,  
L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinari, successivamente all'anno 2000 anno di ristrutturazione; Non si è in possesso della dichiarazione di Conformità degli impianti

**2.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il proprietario non ci ha fornito la CERTIFICAZIONE ENERGETICA in corso di Validità, per cui è stata redatta la nuova certificazione energetica in data 29/09/2021 con il N° **90938/2021** a firma dell'Ing. Silvia Comparin iscritta al Ordine degli Ingegneri di Vicenza nella Sez. B N° B080, con studio in Vicenza in Contrà San Pietro 67 (VI) TEL 0444291558 – 3492544565 – mail : [comparinsilvia@gmail.com](mailto:comparinsilvia@gmail.com)

L'unità immobiliare utilizza una caldaia a gas posta al piano primo, per la produzione di acs e riscaldamento ( installata nel 2000). La tipologia costruttiva è tradizionale : costituita da struttura portante in pilastri di CA e tamponatura in muratura di laterizio . La costruzione originaria risale al 1950, piu' volte trasformato e modificato fino al 2000. La copertura in laterizio con manto di coppi. Non è rilevato alcun isolamento a cappotto .  
FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE : Energia elettrica da rete , con una quantità annua consumata in uso standard 168,00 kWh; e Gas naturale (metano cittadino) con una quantità annua consumata in uso standard 1188,00 Nm<sup>3</sup>  
Zona Climatica di Bassano Del Grappa : **E** - Coordinate GIS **45,7645 - 11,7248**

Il volume lordo riscaldato V = **336,68 m<sup>3</sup>** e la superficie disperdente è **101,00 m<sup>2</sup>**.

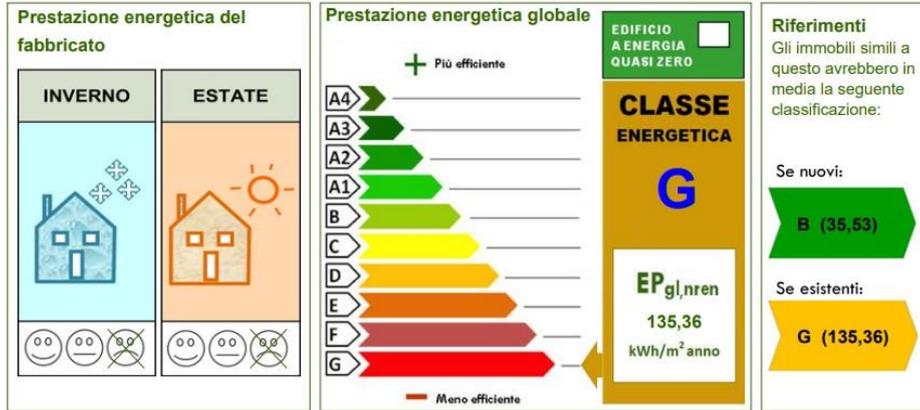
CHIAVE : **9f88e2b739** – COD. CATASTO **202100123399**

**CLASSE ENERGETICA G = 135.36 kWh/m<sup>2</sup> anno** ( Allegato 12)

REGIONE del VENETO		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI		APE 2015			
		CODICE IDENTIFICATIVO: 90938/2021		VALIDO FINO AL: 29/09/2031			
DATI GENERALI							
<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)		<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:		<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:			
<b>Dati identificativi</b>							
 Regione: Veneto Comune: Bassano Del Grappa Indirizzo: Via Milano 27 Piano: 1 Interno: Coordinate GIS: 45,7645 - 11,7248		Zona climatica: E Anno di costruzione: 1967 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 94,26 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 0,00 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 336,68 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 0,00					
Comune catastale	Bassano Del Grappa(A703)		Sezione	Foglio	23	Particella	544
Subalterni	da	38	a	38	da	a	
Altri subalterni							

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



**QUESITO 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

**3.1 DATI CATASTALI**

**A. ABITAZIONE IN TIPO CIVILE**

Fabbricato silo in Bassano del Grappa (Vi), Via Milano n°27

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati

**Foglio 23 - Mappale n° 544 - sub 38** - cat A/3, classe 1, vani 6.0, P T- P1, Sup. Cat. 114,00 mq., Rendita: 464,81€,

Beni immobili di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni a:

//////////

**3.2 VARIAZIONI CATASTALI STORICHE IMMOBILE**

Bassano del Grappa (Vi), Via Milano n°27

**ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - FOGLIO 23, MAPPALE 544, SUB 38 ( ex sub 4)**

- Variazione nel classamento del 23/11/2018 protocollo n. vi0123214 in atti dal 23/11/2018 variazione di classamento (n. 41829.1/2018)
- FUSIONE del 22/11/2017 protocollo n. VI0132194 in atti dal 23/11/2017 FUSIONE (n. 32254.1/2017)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**3.3 VARIAZIONI STORICHE PROPRIETÀ**

**Situazione degli intestati dal 07/07/2004**

//////////, Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 22/11/2017

**Situazione degli intestati dal dal 17/12/1991 al 07/07/2004**

////////// per Nuda proprieta` per 1/1 fino al 07/07/2004

////////// per Usufrutto per 1/1 fino al 07/07/2004

**precedentemente a:**

1. ////////// (1) Proprieta` per 1/1 fino al 17/12/1991



### 3.4 VARIAZIONI DATI IDENTIFICATIVI BENE SUCCESSIVI ALLA TRASCRIZIONE

Non ci sono state variazioni successive alla data della trascrizione del pignoramento

#### QUESITO 4 SCHEMA SISTETICO E DESCRITTIVO DEL LOTTO ( riportato in frontespizio)

Riportato in ANTEPRIMA COPERTINA pag. 2

#### QUESITO 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROENIENZA DEI BENI PIGNORATI

### 5.1 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' ( Allegato 9)

#### PROPRIETARIO dal 07/07/2004

////////// Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 22/11/2017

#### **dati derivanti da :**

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/07/2004 protocollo n. VI0107715 Voltura in atti dal 05/10/2017  
Repertorio n.: 26115 Rogante: STEFANI Sede: BASSANO DEL GRAPPA Registrazione: Sede: C. C. 17611230 ALL.  
DITTA (n. 12411.1/2017)

#### **E precedentemente da:**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/07/2004 protocollo n. VI0214811 Voltura in atti dal 26/08/2004  
Repertorio n.: 26115 Rogante: STEFANI MASSIMO Sede: BASSANO DEL GRAPPA Registrazione: UU Sede:  
BASSANO DEL GRAPPA Volume: 1 n: 100024 del 21/07/2004 DONAZIONI (n. 11054.1/2004)

#### Situazione degli intestati dal 17/12/1991 al 07/07/2004

////////// per Nuda proprieta` per 1/1 fino al 07/07/2004

////////// per Usufrutto per 1/1 fino al 07/07/2004

#### **dati derivanti da :**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/12/1991 protocollo n. VI0139149 Voltura in atti dal 01/06/2004  
Repertorio n.: 101289 Rogante: GRISPIGNI MAN. V. Sede: BASSANO DEL GRAPPA Registrazione: AP Sede:  
BASSANO DEL GRAPPA n: 1077 del 27/12/1991 (n. 940.1/1992)

Nella DONAZIONE erano compresi i BENI individuati nel CATASTO FABBRICATI:

- 1) **APPARTAMENTO, in Via Milano al civ. 25 – P.1° - A/3 - vani 6 - REG U.T.E. di Vicenza il 25/02/1981 N° 228/81**  
( bene OGGETTO DI PIGNORAMENTO)
- 2) GARAGE, in Via Milano al civ. 25, P.T. – C/6 - Mq. 12 - REG U.T.E. di Vicenza il 25/02/1981 N° 222/81
- 3) GARAGE, in Via Milano al civ. 25, P.T. – C/6 - Mq. 12 - REG U.T.E. di Vicenza il 25/02/1981 N° 223/81
- 4) LABORATORIO, in Via Milano al civ. 25, P.T. - REG U.T.E. di Vicenza il 25/05/1987 N° 7098/B

**BENI  
CEDUTI**

### 5.2 PRIMO PASSAGGIO DI PROPRIETA' TRASCRITTO ANTE VENTENNIO

#### Situazione degli intestati ante 17/12/1991

////////// per Usufrutto per 1/1 fino al 07/07/2004

#### QUESITO 6 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

### 6.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

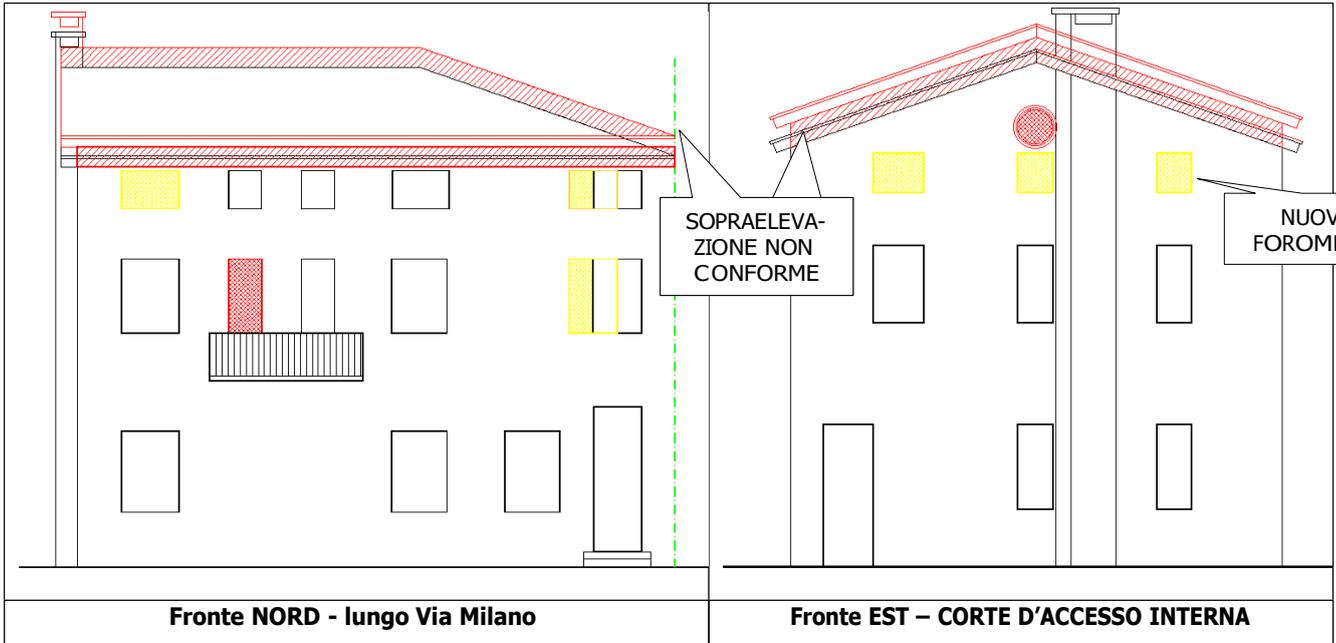
Le visure catastali, l'atto di compravendita, l'atto di mutuo, l'istanza di vendita, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento e la relazione notarile riportano i dati catastali corretti.



**6.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' EDILIZIA – CRITICITA'**

L'immobile oggetto di pignoramento NON risulta conforme all'ultima pratica edilizia presentata e piu' precisamente con CONCESSIONE EDILIZIA (C.E. 8319/2000 rilasciata il 05/03/2003 a Nome di // per interventi di **RISTRUTTURAZIONE e AMPLIAMENTO TRAMITE SOPRAELEVAZIONE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE** - Il progetto a firma dell'Ing. // di Marostica , la DD.LL. // di Bassano del Grappa , l'Impresa costruttrice // .

**PROSPETTI RILEVATI IN SEDE PERITALE**



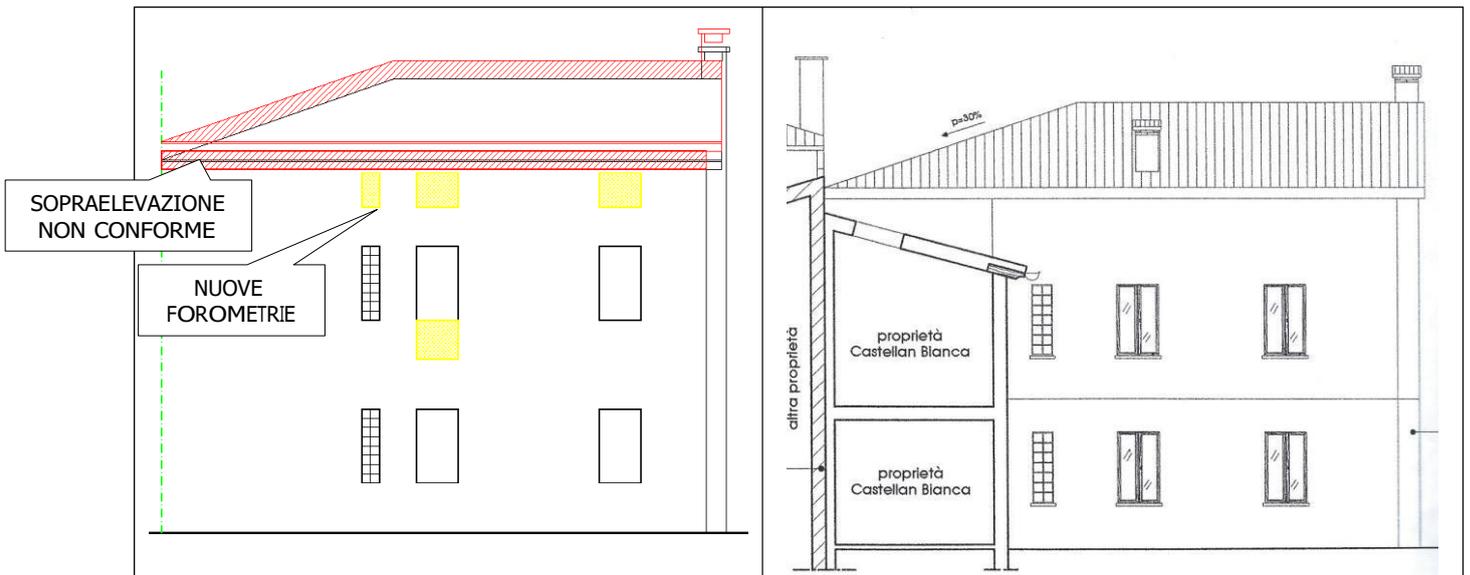
**PROSPETTI AUTORIZZATI CON CE 8319/2000**



**PROSPETTO RILEVATO IN SEDE PERITALE**

**PROSPETTO AUTORIZZATO CON CE 8319/2000**

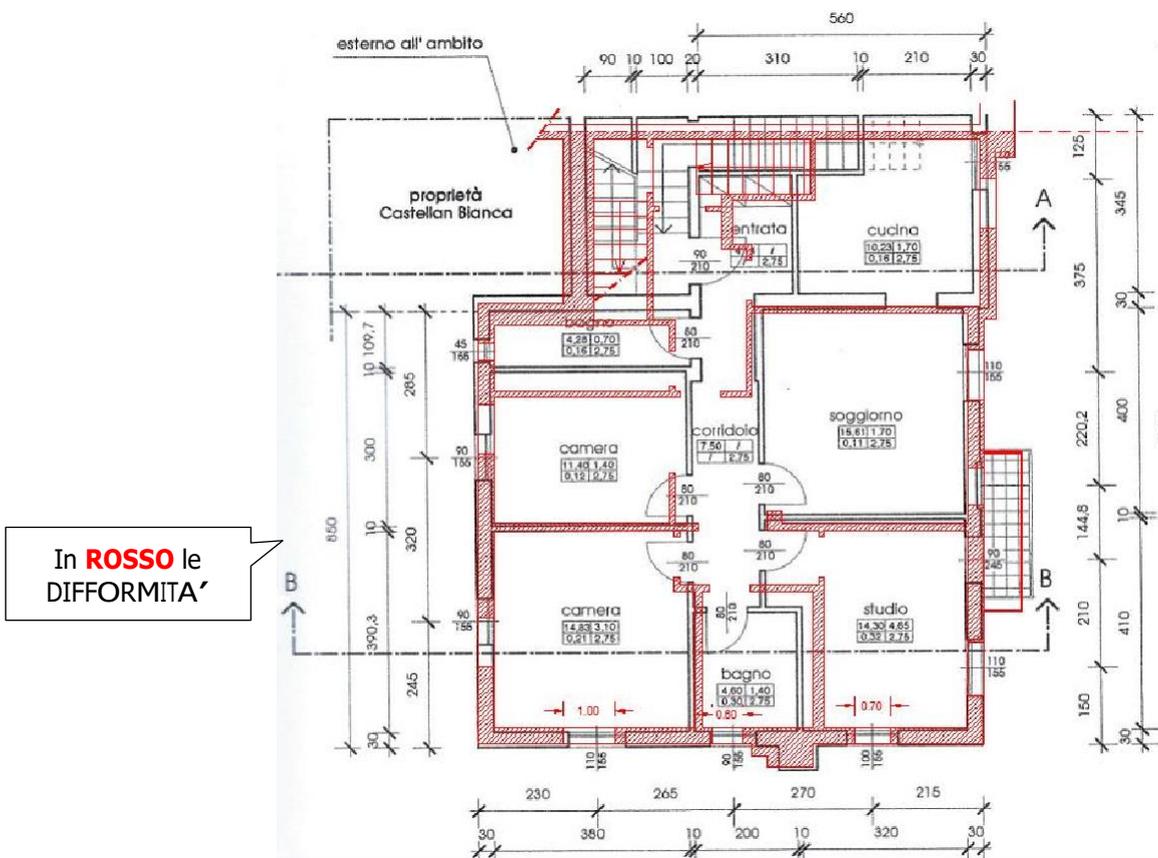




Le irregolarità rilevate sono riferite alla differente forometria nei prospetti rispetto quanto concesso, la realizzazione delle rampe delle scale interne che portano nel sottotetto, difforme, ma soprattutto la realizzazione della "SOPRAELEVAZIONE" non CONFORME. Dai rilievi fatti si rileva ca. una maggiore altezza dei fronti di ca. 50 cm. Comportando un aumento di VOLUME DEL FABBRICATO.

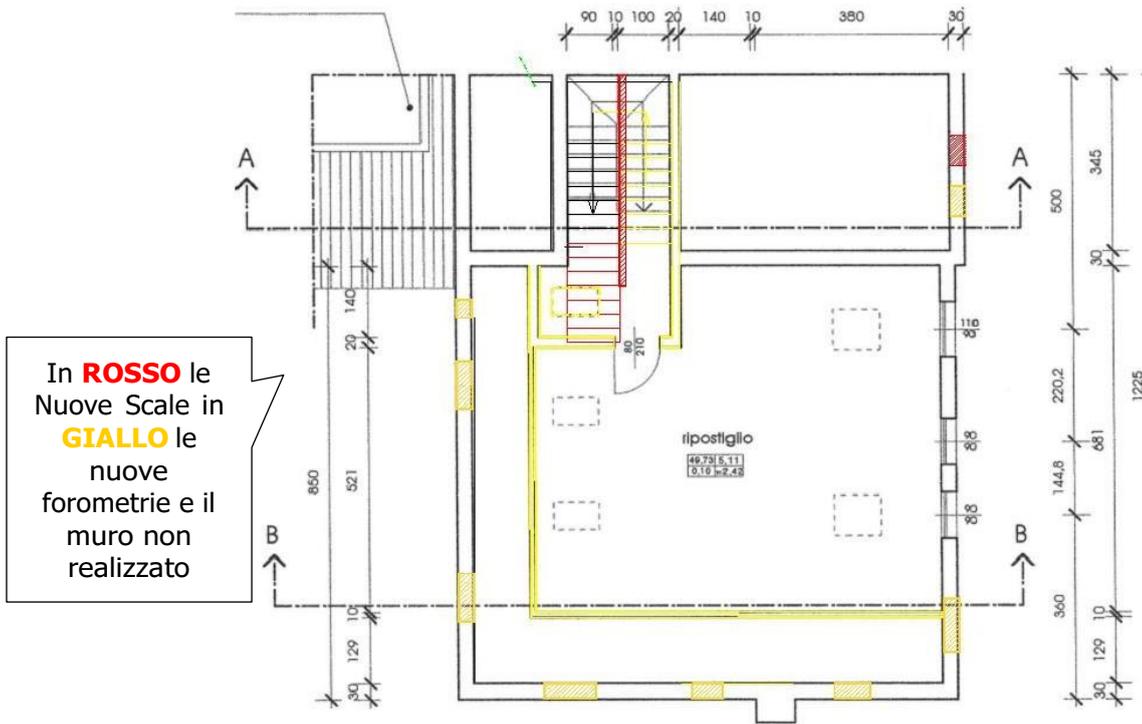
In **ROSSO** le parti/volumi realizzati, in **GIALLO** le demolizioni / nuovi fori finestre realizzati.

Anche internamente sono state rilevate delle DIFFORMITA' rispetto progetto CONCESSIONATO



**SOPRAPPOSIZIONE TRA PROGETTO CONCESSIONATO E RILIEVO PERITALE**

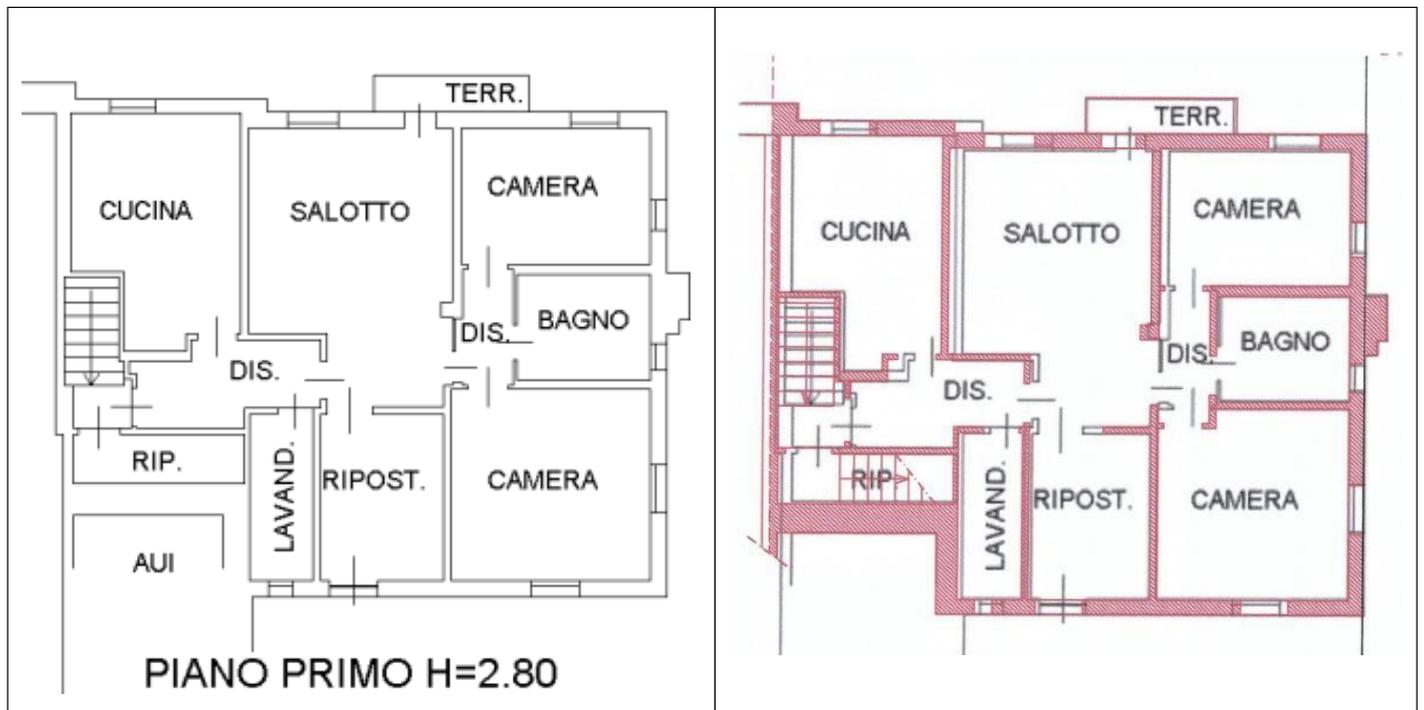




**SOPRAPPOSIZIONE TRA PROGETTO CONCESSIONATO E RILIEVO PERITALE**

**6.3 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE – LIEVI IRREGOLARITA' GRAFICHE**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme all'ultima SCHEDA CATASTALE presente presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO , eccetto lievi difformità che non modificano il n° vani e la consistenza dell'immobile. (Allegato 2)



**SOPRAPPOSIZIONE TRA SCHEDA CATASTALE E RILIEVO PERITALE**

Si rilevano leggere discrepanze

Data: 07/09/2021 - n. T381519 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza	
Compilato da: Todesco Walter Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza N. 1898		Protocollo n. VI0111913 del 23/07/2014 Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500	
Comune di Bassano - Bassano Sezione: Foglio: 23 Particella: 544		Dimostrazione grafica dei subalterni	
Foglio: 23 - Particella: 544 - Elaborato planimetrico			

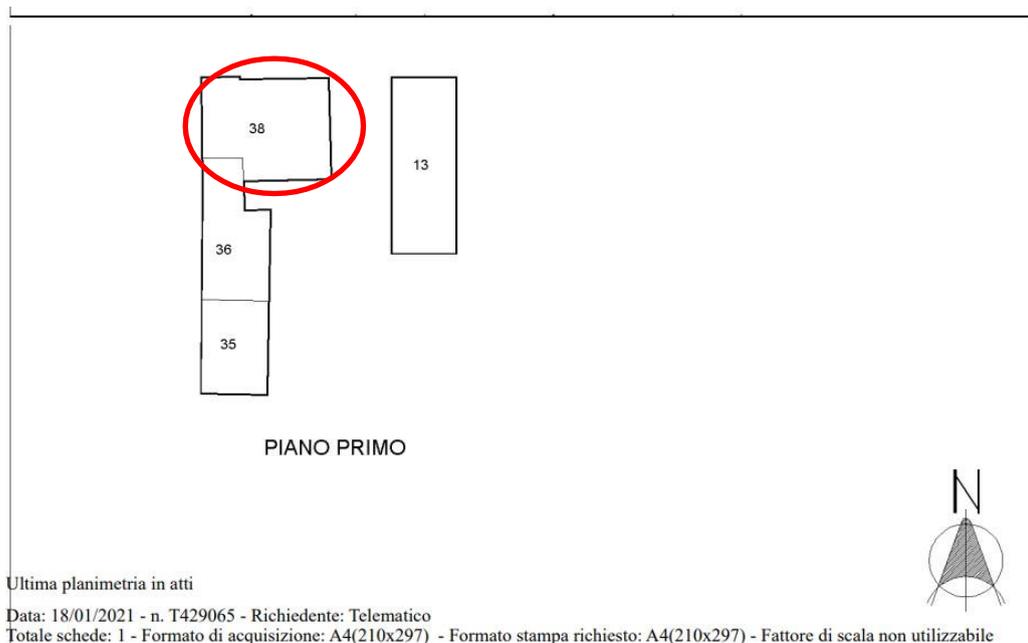
Data: 18/01/2021 - n. T429065 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza	
Compilato da: Todesco Walter Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza N. 1898		Protocollo n. VI0132194 del 23/11/2017 Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500	
Comune di Bassano Del Grappa Sezione: Foglio: 23 Particella: 544		Dimostrazione grafica dei subalterni	
Foglio: 23 - Particella: 544 - Elaborato planimetrico			

ELABORATO PLANIMETRICO DEL 2017  
Ha portato alla trasformazione dei SUB ed è diventato **SUB 38**

Con l'individuazione della pertinenza MARCIAPIEDI e ACCESSO SCALA al P.T.

Firmato Da: MEZZALIRA ELENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c0d453032643c8fb2a8e8df8e0bb931



#### 6.4 REGOLARITA' URBANISTICA - NESSUNA CRITICITA'

##### PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.) VIGENTE ( Allegato 7)

Il PAT è stato ADOTTATO con D.C.C. n° 36 del 28/06/2006

Le Azioni per il Sistema Mobilità mirano a migliorare la funzionalità e mitigarne l'impatto;

i Principali obiettivi del P.A.T. :

1. Disincetivare l'accesso automobilistico migliorando la fruizione dei parcheggi di cintura e il servizio di trasporto pubblico
2. Incentivare l'uso della bicicletta negli spostamenti a breve raggio e specialmente quelli diretti in centro città mediante la formazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili diffusa nel territorio

Le Azioni per il sistema ambientale:

Rafforzare e strutturare la continuità della rete ecologica

1. Salvaguardando e recuperando gli spazi aperti agricoli e naturali
2. Salvaguardare e recuperare gli ecosistemi dei corridoi fluviali dei corsi d'acqua
3. Rafforzare la continuità ecologica delle connessioni
4. Valorizzare e integrare la rete degli spazi aperti e verdi della struttura urbana

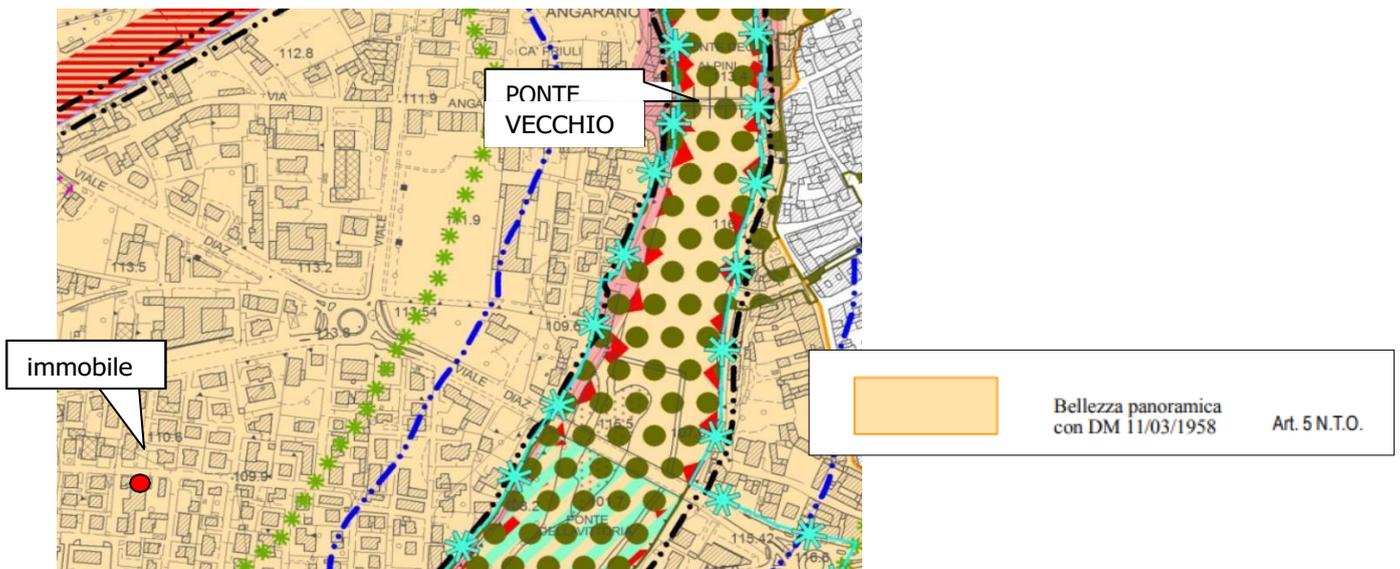
Promuovere la sostenibilità della struttura urbana rafforzando i sistemi della polarità :

1. La polarità centrale nel contesto del sistema della pedemontana
2. La polarità periurbana ( i quartieri) 400m = 5 min. ( tra questi anche il quartiere Rondò Brenta)
3. La polarità extraurbana ( i quartieri di cintura ) 400m = 5 min.
4. La polarità territoriali specializzate
5. Integrare le Funzioni Produttive di Servizio
6. Valorizzare i corridoi di accesso al centro città
7. Attrezzare le "porte nuove " della città
8. Orientare lo sviluppo insediativo
9. Conservare e rafforzare l'identità urbana

#### ESTRATTO DA Tavola 1V scala 1:10.000

#### Quadro riepilogativo dei vincoli e delle invarianti di PAT





### PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) VIGENTE

Il piano degli interventi (P.I.) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Con delibera di Consiglio comunale n. 09 in data 01/03/2012 è stato approvato, ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. n. 11/2004, il "Primo piano degli Interventi - Revisione cartografica e normativa del PRG/PI in adeguamento al PAT ed a successive disposizioni normative ai sensi degli artt. 17-18 L.R. 11/2004 e s.m.i."

Il P.I. si attua a mezzo di P.U.A. o I.E.D. secondo le seguenti modalità:

1 - Il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa privata e fatto proprio dall'Amministrazione Comunale attraverso apposito P.P.E..

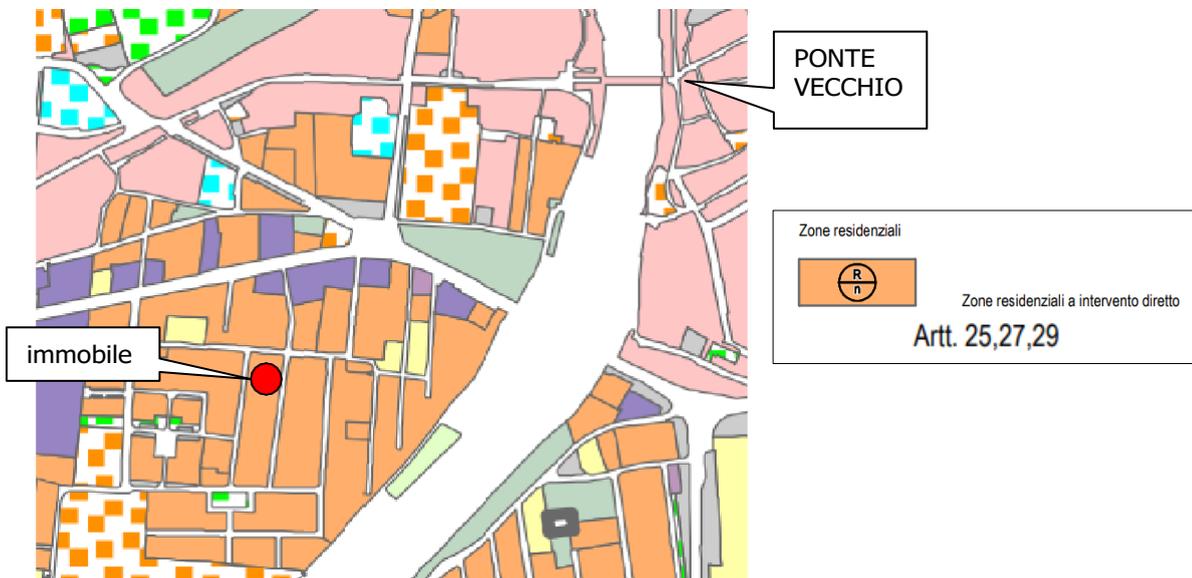
Il P.U.A. deve rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.I.

Il P.I. individua gli ambiti dei PUA vigenti elencati nell'Abaco

2 - Per tutte le residue zone edificabili, la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione avviene mediante il rilascio di apposito provvedimento edilizio nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona

3 - Per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la zona territoriale omogenea e l'area sia superiore a mq. 3000 e contemporaneamente si rilevi la carenza delle opere di urbanizzazione, determinata dalla sola necessità di realizzare la viabilità di accesso e distribuzione agli edifici, la stessa risulta assoggettata a P.U.A. il cui ambito dovrà essere individuato con apposito provvedimento deliberativo della Giunta Comunale.

Il Titolo IV è relativo alla ZONIZZAZIONE - Capo - I - COORDINAMENTO URBANISTICO - ART. 25 - ZONIZZAZIONE FUNZIONALE



**ESTRATTO DAL PIANO DEGLI INTERVENTI**

**TITOLO – II – VINCOLI E NORME DI TUTELA CAPO I - VINCOLI**

**ART. 5 – VINCOLI**

Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono stati individuati nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione del P.A.T. e nelle tav.1 e tav.1/V del P.I. come di seguito specificati:

**a)** Beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/2004 s.m.i.:

- Aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 (fiumi torrenti corsi d'acqua, territori coperti da boschi, zone gravate da usi civici);
- Ambito con valenza paesistica – PAMAG – ai sensi dell'art.143 del D.Lgs 42/2004;
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 (bellezza panoramica dichiarazione ministeriale del 10/01/1927, bellezza panoramica con DM del 11/03/1958, bellezza naturale con DM 20/09/1974);
- Alberi Monumentali, tutelati per notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 23/10/2014, L. 10/2013, L.R. 20/2002;

**b)** Beni culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 s.m.i.: Aree, edifici e ambiti di edifici vincolati come beni culturali ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004;

**c)** Aree a rischio geologico - idraulico in riferimento al P.A.I. L.N.267/98 s.m.i. e L.N.365/00 s.m.i. **d)** Vincolo sismico - O.P.C.M. 3274/2003 e s.m.i. **e)** Vincolo idrogeologico – forestale - R.D.3267/1923. Salvo diversa precisazione, si rimanda a quanto previsto dalle specifiche normative di riferimento. La sussistenza e la conformazione dei vincoli di cui al presente Titolo è legata al permanere dell'elemento generatore del vincolo stesso.

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

Comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zona di interesse architettonico ambientale, per le quali il P.I. prevede il completamento dell'edificazione e la eventuale ristrutturazione o sostituzione dei singoli edifici. I parametri urbanistici di ciascuna zona sono riportati nell'Abaco. Per le destinazioni d'uso valgono le norme previste dall'articolo 29. In queste zone il P.I. si attua generalmente per I.E.D.. Per gli edifici esistenti sono altresì ammessi ampliamenti anche oltre l'indice di zona nel limite massimo del 20% della Su esistente, e comunque per un massimo di 50 mq di Su complessiva per edificio. Per gli edifici esistenti che non saturino la capacità edificatoria del lotto è ammesso oltre al raggiungimento dell'indice di zona anche l'ampliamento del 20% della Su esistente alla data di adozione del PI e comunque per un massimo di 50 mq di Su. L'ampliamento è ammesso anche nel caso di totale demolizione dell'edificio esistente. Non è ammesso l'ampliamento per gli edifici esistenti alla data del 3 ottobre 1989 che abbiano già usufruito della presente normativa contenuta nell'art. 35 delle vecchie norme del PRG. La dotazione di spazi pubblici relativa alla capacità insediativa prevista nel I.E.D., deve rispettare i limiti previsti dall'articolo 21. Per le zone residenziali ricadenti all'interno dell'ambito definito come "zona agricola di collina" dalla tav.1 di Zonizzazione, gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nel P.M.A del presente Piano agli artt. 30,31,32,34.



PI - ABACO

Comune di Bassano del Grappa

Tipo Zona	n° zona	Sf Superficie fondiaria indicativa	uf indice di utilizzazione fondiaria	Hmax Altezza massima	Su superficie utiileprescritta
	n.	mq	mq/mq	m	mq
R	627	8597	0,35	10,50	

ZONE RESIDENZIALI artt.25, 27,29 Nto

**6.5 SOVRAPPOSIZIONE TRA MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO**

**C'È UNA BUONA CORRISPONDENZA TRA MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO** ( Allegato 6)

**6.6 PRATICHE EDILIZIE** ( Allegato 8)

- Il Fabbricato è stato realizzato a seguito con **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N° 11854 del 18/12/1948** a nome della Signora //////////////// – per realizzazione di CASA DI ABITAZIONE CON LABORATORIO al piano terra - Il riferimento catastale era all'epoca Mappale 436b Sez. E Foglio IV DEL Comune di Bassano del Grappa.
- Il **CERTIFICATO DI ABITABILITA' n° 3390** è stato rilasciato il 02/08/1950 a seguito NULLA OSTA dell'UFFICIO SANITARIO del 05/06/1950 n° 428 e il NULLA OSTA dell'UFFICIO TECNICO COMUNALE del 11/05/1950 N° 653: "trattasi di CASA DI PROPRIETA' della Signora //////////////// in Via Morosini (laterale diventata dopo Via Milano) di 2 piani, per complessivi 11 vani, di cui 8 camere e 3 accessori.
- **CONCESSIONE EDILIZIA Prot. N° 8319/2000** - Prot. S:U: 1471/2000 a favore di //////////////// per lavori di RISTRUTTURAZIONE E SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE siti in Bassano del Grappa in Via Milano identificato catastalmente con Foglio 23, Mappale 544
- PER L'OTTENIMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA il Signor //////////////// ha dovuto sottoscrivere una **CONVENZIONE** con la madre //////////////// ( ALL'EPOCA ANCORA USUFRUTTUARIA DELL'IMMOBILE ) e i fratelli //////////////// i quali ACCETTAVANO la ristrutturazione e sopraelevazione del fabbricato di cui //////////////// aveva la NUDA PROPRIETA' ad una DISTANZA NON REGOLAMENTARE DAI CONFINI dei vari fabbricati di "famiglia" – la CONVENZIONE è stata fatta a firma del Notaio Dott. Fietta di Bassano del Grappa e registrata il 13/06/2002.
- **RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE Prot. 8319/2000** ai SOLI FINI DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 490/99 del 20/03/2001.
- L'INIZIO LAVORI è stato presentato il 21/11/2002
- LAVORI PER I QUALI NON È MAI STATA PRESENTATA LA DENUNCIA DI FINE LAVORI
- **P.S. in data 20/11/2007 IL COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA aveva inoltrato una comunicazione a seguito VERIFICHE D'UFFICIO in merito alla MANCATA DENUNCIA DI FINE LAVORI..... mettendo in evidenza che la**



**mancata presentazione della domanda di RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' avrebbe comportato una sanzione da 77.00€ a 464,00 €**

- Il signor // a seguito la ricezione della missiva ha protocollato in data 07/01/2008 dichiarando "I LAVORI DELLE OPERE DI FINITURA SONO STATI SOSPESI E CHE SI SAREBBE PROCEDUTO A RICHIEDERE UNA NUOVA LICENZA EDILIZIA QUANDO SAREBBERO RIPRESI"

## 6.6 AGIBILITA'

NON è STATA EMESSA ALCUNA AGIBILITA' – comunque le UTENZE sono tutte allacciate inquanto anche precedentemente agli interventi edilizi riferiti alla CE rilasciata nel 2003 era una unità residenziale con AGIBILITA originaria del n° 3390 del 02/08/1950

## 6.7 ABUSI

Il dpr 380/2001 prevede tre fattispecie di abuso edilizio ordinate secondo la gravità dell'abuso stesso:

1. **ipotesi di interventi in assenza di permesso o di totale difformità;**
2. **ipotesi intermedia di variazioni essenziali dal titolo edilizio;**
3. **ipotesi residuale della parziale difformità da esso.**

Si osserva, peraltro, che molte sono le disposizioni del TUE che disciplinano la materia (dall'art.31 al 44). L'abuso edilizio è, quindi, la difformità tra ciò che viene costruito e quanto è autorizzato (o autorizzabile). A seconda della gravità di questa differenza, si rinvergono:

**ABUSO TOTALE**, quando la costruzione avviene in assenza di qualsiasi titolo abilitativo;

**ABUSO SOSTANZIALE**, se il manufatto è completamente diverso - per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso - rispetto a quanto oggetto di permesso e se vi sono variazioni essenziali;

**ABUSI MINORI**, ossia gli interventi realizzati con modalità diverse da quelle previste e autorizzate ma che incidono su elementi particolari e non essenziali

Lo scrivente evidenzia che , a seguito del sopralluogo del 05/02/2020, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti ) CHE APPAIONO COMUNQUE SANABILI AI SENSI DEL dpr 380/01

L'abuso realizzato e rilevato lo si puo' classificare come **ABUSO SOSTANZIALE** , perché il fabbricato presenta una volumetria maggiore a quanto autorizzato e che da luogo a delle variazioni essenziali;

## 6.8 SANABILITA' e COSTI

E stata ABBOZZATO un presumibile calcolo della SANZIONE AMMINISTRATIVA che dovrebbe aggirarsi sui **50.000,00€**

## QUESITO 7 STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE

### 7.1 STATO DI POSSESSO

le unità immobiliari del presente procedimento risultano in possesso di :

- //

### 7.2 OCCUPAZIONE

- //

## QUESITO 8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

### 8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE a CARICO IMMOBILE ( Allegato 5)

**N: Rif. negli allegati**

Viene riportata in allegato la DISTINTA DELE FORMALITA' principali:



**6** ISCRIZIONE CONTRO del 10/11/2004 - Registro Particolare 2466 Registro Generale 11171 Pubblico ufficiale STEFANI MASSIMO Repertorio 26859/5764 del 03/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BASSANO DEL GRAPPA(VI)

a Favore di \_\_\_\_\_ : //Sede // - Codice fiscale //  
 contro a \_\_\_\_\_ : //

- Capitale € 100.000,00
- Totale € 150.000,00
- Durata 10 anni
- Immobili :
  1. Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 4 – A/3, 6 vani – P.1
  2. Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 605, Sub 6 – C/6, 12 mq. – P.T.
  3. Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 605, Sub 7 – C/6, 12 mq. – P.T.
  4. Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 605, Sub 1 – C/3, 165 mq. – P.T.

Annotazioni: In data 04/05/2017 Reg. Part. N° 595, Reg. Gen. N° 3829 – Tipo Atto 0819 e  
 In data 27/06/2017 Reg. Part. N° 864, Reg. Gen. N° 5547 – Tipo Atto 0819  
 Queste due annotazioni hanno portato a cancellare dall'iscrizione gli immobili 2,3,4

**7** ISCRIZIONE CONTRO del 10/11/2006 - Registro Particolare 3308 Registro Generale 14201 Pubblico ufficiale STEFANI MASSIMO Repertorio 31721/8032 del 25/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BASSANO DEL GRAPPA(VI)

a Favore di \_\_\_\_\_ : //- Sede // - Codice fiscale //  
 contro a \_\_\_\_\_ : //

- Capitale € 120.000,00
- Totale € 250.000,00
- Durata 20 anni
- Immobili :
  - 1) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 4 – A/3, 6 vani – P.1
  - 2) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 605, Sub 6 – C/6, 12 mq. – P.T.
  - 3) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 605, Sub 7 – C/6, 12 mq. – P.T.
  - 4) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 605, Sub 1 – C/3, 165 mq. – P.T.

Annotazioni: In data 04/05/2017 Reg. Part. N° 595, Reg. Gen. N° 3829 – Tipo Atto 0819 e  
 In data 27/06/2017 Reg. Part. N° 864, Reg. Gen. N° 5547 – Tipo Atto 0819  
 Queste due annotazioni hanno portato a cancellare dall'iscrizione gli immobili 2,3,4

**8** ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2010 - Registro Particolare 521 Registro Generale 2699 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2620/2016 del 27/07/2016 IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

a Favore di \_\_\_\_\_ : //- Sede // - Codice fiscale //  
 contro a \_\_\_\_\_ : //In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA - Per il diritto di PROPRIETA - In regime di SEPARAZIONE DI BENI  
 \_\_\_\_\_ //Sede // Codice fiscale //- Debitori

- non datori di ipoteca
- Capitale € 150.000,00 €
  - Totale € 250.000,00
  - Durata 9 anni 8 mesi
  - Immobili :
    - 1) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 4 – A/3, 6 vani – P.1
    - 2) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 605, Sub 6 – C/6, 12 mq – P.T.
    - 3) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 605, Sub 7 – C/6, 12 mq – P.T.
    - 4) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 605, Sub 8 – A/2, 8 vani –S1 P.T. P1
    - 5) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 605, Sub 9 – S1 P.T. P1

Annotazioni: In data 04/05/2017 Reg. Part. N° 597, Reg. Gen. N° 3831 – Tipo Atto 0819 e  
 In data 27/06/2017 Reg. Part. N° 866, Reg. Gen. N° 5549 – Tipo Atto 0819



**14**

ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/2016 - Registro Particolare 1278 Registro Generale 7263 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2620/2016 del 27/07/2016 DECRETO INGIUNTIVO

a Favore di \_\_\_\_\_ : //////////////// - Sede //////////////// - Codice fiscale ////////////////  
contro a \_\_\_\_\_ : ////////////////

- Capitale € 28.523,90
- Totale € 40.000,00
- Immobili :
  - 6) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 4 – A/3, 6 vani – P.1
  - 7) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 605, Sub 8 – A/2, 8 vani –S1 P.T. P1

Annotazioni: In data 04/05/2017 Reg. Part. N° 595, Reg. Gen. N° 3829 – Tipo Atto 0819 e  
 In data 27/06/2017 Reg. Part. N° 864, Reg. Gen. N° 5547 – Tipo Atto 0819  
 Queste due annotazioni hanno portato a cancellare dall'iscrizione dall'immobile 2

**20**

ISCRIZIONE CONTRO del 20/04/2017 - Registro Particolare 574 Registro Generale 3846 Pubblico ufficiale RUGGERI NICOLETTA Repertorio 2027/1566 del 20/04/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BASSANO DEL GRAPPA(VI)

a Favore di \_\_\_\_\_ : //////////////// - Sede //////////////// - Codice fiscale ////////////////  
 Unita' Negoziale 1x 1/1, Unita' Negoziale 2 x 2/10, Unita' Negoziale 3 x 1/1, Unita' Negoziale 4 x 1/1

contro a \_\_\_\_\_ : ////////////////  
 ////////////////  
 ////////////////

- Capitale € 100.000,00
- Totale € 150.000,00
- Durata 10 anni
- Immobili : **Unita' Negoziale 1**
  - 1) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 31 – F1 – AREA URBANA-15 mq - P.T
  - 2) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 33 – Fabbricato - P.T
  - 3) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 20 – F1 – AREA URBANA- 8 mq. - P.T
  - 4) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 25 – F1 – AREA URBANA -10 mq. - P.T
  - 5) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 27 – F1 – Fabbricato - P.T

**Unita' Negoziale 2**

1. Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 15 – F1 – AREA URBANA – 66 mq -P.T
2. Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 16 – F1 – AREA URBANA – 7 mq -P.T

**Unita' Negoziale 3**

- 1) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 23 – F1 – AREA URBANA – 1 mq- P.T

**Unita' Negoziale 4**

- 1) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 24 – F1 – AREA URBANA – 1 mq -P.T

Annotazioni: In data 27/06/2017 Reg. Part. N° 864, Reg. Gen. N° 5547 – Tipo Atto 0819  
 Questa annotazione ha portato a restrizione beni

**21**

ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2017 - Registro Particolare 575 Registro Generale 3847 Pubblico ufficiale RUGGERI NICOLETTA Repertorio 2027/1566 del 20/04/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BASSANO DEL GRAPPA(VI)

a Favore di \_\_\_\_\_ : ////////////////Sede //////////////// - Codice fiscale ////////////////  
 Unita' Negoziale 1x 1/1, Unita' Negoziale 2 x 2/10, Unita' Negoziale 3 x 1/1, Unita' Negoziale 4 x 1/1

contro a \_\_\_\_\_ : ////////////////  
 Unita' Negoziale 1x 1/1, Unita' Negoziale 2 x 2/10,



/////////  
/////////

Capitale € 120.000,00

- Totale € 240.000,00
- Durata 20 anni
- Immobili :

**Unita' Negoziale 1**

- 6) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 31 – F1 – AREA URBANA-15 mq - P.T
- 7) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 33 – Fabbricato - P.T
- 8) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 20 – F1 – AREA URBANA- 8 mq. - P.T
- 9) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 25 – F1 – AREA URBANA -10 mq. - P.T
- 10) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 27 – F1 – Fabbricato - P.T

**Unita' Negoziale 2**

3. Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 15 – F1 – AREA URBANA – 66 mq -P.T
4. Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 16 – F1 – AREA URBANA – 7 mq -P.T

**Unita' Negoziale 3**

- 2) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 23 – F1 – AREA URBANA – 1 mq- P.T

**Unita' Negoziale 4**

- 2) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 24 – F1 – AREA URBANA – 1 mq -P.T

Annotazioni: In data 27/06/2017 Reg. Part. N° 864, Reg. Gen. N° 5547 – Tipo Atto 0819  
Questa annotazione ha portato a restrizione beni

22

ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2017 - Registro Particolare 576 Registro Generale 3848 Pubblico ufficiale RUGGERI NICOLETTA Repertorio 2027/1566 del 20/04/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DEL CREDITO Immobili siti in BASSANO DEL GRAPPA(VI)

a Favore di : //////////////Sede ////////////// - Codice fiscale //////////////  
Unita' Negoziale 1x 1/1, Unita' Negoziale 2 x 2/10, Unita' Negoziale 3 x 1/1, Unita'  
Negoziale 4 x 1/1

contro a : //////////////  
Unita' Negoziale 1x 1/1, Unita' Negoziale 2 x 2/10,  
/////////  
/////////

Capitale € 150.000,00

- Totale € 250.000,00
- Durata 9 anni , 8 mesi
- Immobili :

**Unita' Negoziale 1**

- 11) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 31 – F1 – AREA URBANA-15 mq - P.T
- 12) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 33 – Fabbricato - P.T
- 13) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 20 – F1 – AREA URBANA- 8 mq. - P.T
- 14) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 25 – F1 – AREA URBANA -10 mq. - P.T
- 15) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 27 – F1 – Fabbricato - P.T

**Unita' Negoziale 2**

5. Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 15 – F1 – AREA URBANA – 66 mq -P.T
6. Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 16 – F1 – AREA URBANA – 7 mq -P.T

**Unita' Negoziale 3**

- 3) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 23 – F1 – AREA URBANA – 1 mq- P.T

**Unita' Negoziale 4**

- 3) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 24 – F1 – AREA URBANA – 1 mq -P.T

Annotazioni: In data 27/06/2017 Reg. Part. N° 864, Reg. Gen. N° 5547 – Tipo Atto 0819  
Questa annotazione ha portato a restrizione beni



**8.2 TRASCRIZIONI (principali) ( Allegato 5)**

**9** TRASCRIZIONE del 22/04/2011 - Registro Particolare 2394 Registro Generale 3541 Pubblico ufficiale DPVI UT BASSANO DEL GRAPPA - cod. fiscale 82003510243 - Repertorio 101 del 05/07/2011 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Atto mortis causa Data di morte 30/01/2010 Successione testamentaria - Rinunzia o morte di un chiamato

a Favore di \_\_\_\_\_ :  
 //////////////////////////////////  
 //////////////////////////////////  
 //////////////////////////////////  
 //////////////////////////////////  
 //////////////////////////////////

contro a \_\_\_\_\_ : //////////////////////////////////  
 Immobili :

- 1) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 889, 145 cantiere – P.T. (corte comune)

**10** TRASCRIZIONE del 05/09/2011 - Registro Particolare 5340 Registro Generale 7853 Pubblico ufficiale UNEP BASSANO DEL GRAPPA - cod. fiscale 82003510243 - Repertorio 101 del 05/07/2011 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a Favore di \_\_\_\_\_ : //////////////////////////////////  
 contro a \_\_\_\_\_ : //////////////////////////////////

- Immobili :
  - 2) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 4 – A/3, 6 vani – P.1
  - 3) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 605, Sub 6 – C/6, 12 mq. – P.T.
  - 4) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 605, Sub 7 – C/6, 12 mq. – P.T.

**25** TRASCRIZIONE del 04/05/2020 - Registro Particolare 2355 Registro Generale 3357 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO BASSANO DEL GRAPPA - cod. fiscale 80027200247 - Repertorio 1501/2000 del 09/03/2020 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a Favore di \_\_\_\_\_ : //////////////////////////////////- Sede ////////////////////////////////// Codice fiscale //////////////////////////////////  
 contro a \_\_\_\_\_ : //////////////////////////////////

- Immobili :
  - 1) Bassano del Grappa, Foglio 23, parcella 544, Sub 38 – A/3, 6 vani – P.T – P.1

**QUESITO 9 VERIFICA SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE**

I beni non risultano ricadere su suolo demaniale

**QUESITO 10 ESITENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

- Pertinenze : nessuna
- Usufrutto, uso e abitazione : nessuno
- Servitù : nessuna
- Convenzioni Edilizie : nessuna
- Vincoli Storico Artistici : nessuno
- Contratti incidenti sull'altitudine edificatoria : nessuno
- Prelazione Agraria : nessuna
- Altri Vincoli o Oneri : nessuna

**QUESITO 11 SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO**



**11.1 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

Il fabbricato edilizio pignorato NON fa parte di un CONDOMINIO

**QUESITO 12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'****12.0 INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO - (HBU)**

Per stimare il Valore di mercato il Valutatore deve prima determinare il piu' conveniente e miglior USO o quello piu' probabile ( HBU - Highest and best use )  
L'HIGHEST and BEST USE (HBU), ossia il piu' conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Il Valore di Stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili ( vincolo tecnico)
- Legalmente consentite ( vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili ( vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale ( criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (APPARTAMENTO RESIDENZIALE) in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi ( per es. mini appartamenti)  
L'HBU corrisponde al piu' probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

**12.1 METODO DI VALUTAZIONE - MARKET COMPARARISON APPROACH (MCA)**

Il 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.

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il *Market Comparison Approach (MCA)*, che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

*"il mercato fissera il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".*

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del "Codice delle valutazioni Immobiliari" - IV Edizione di Tecnoborsa.

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

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, la spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interne) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie, anche per il terrazzo (balcone) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

**12.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO – VALORE DI VENDITA FORZATA**

Ai fini della valutazione del bene, si è proceduto come segue:

A)-Analisi del mercato



Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato. (Allegato n. 11 — Atti di compravendita comparabili A-B-C)

**B)-Raccolta dei dati**

Sia per gli immobili di prezzo certo che per quello oggetto di valutazione, raccolta di più dati possibili aggiornati al momento della valutazione (planimetrie catastali, visure catastali, documentazione fotografica ecc.).

**C)-Individuazione delle caratteristiche di comparazione**

Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.

**D)-Costruzione della tabella dei dati** Sulla base delle caratteristiche prescelte ed i dati raccolti per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare, redazione di una tabella riassuntiva contenente i prezzi degli immobili di cui sopra, le date delle compravendite, le superfici e le quantity delle caratteristiche ecc. ecc.

**E)-Analisi dei prezzi marginali**

Momento essenziale della stima che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato.

**F)-Costruzione della tabella di stima (di valutazione)**

Operazione concreta di assemblaggio dei dati raccolti nelle fasi precedenti, attraverso la quale si perviene al valore corretto degli immobili "comparabili" e al valore corretto del Subject.

**G)-Verifica attendibilità del valore di stima**

Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta

**H)- Valutazione finale**

Identificazione del più probabile valore atteso di mercato del bene.

**I)- Determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata**

Analisi dell'orizzonte temporale espresso in mesi, grafico dimostrativo, valutazione canone di mercato mensile, andamento del livello dei prezzi, quota ammortamento per mancata manutenzione immobile, garanzie postume e su vizi occulti, calcolo dei differenziali e del valore finale.

Quanto contenuto nei punti da A a I indicati sopra, e evidenziato e raccolto nelle schede/tabelle che seguono.

**12.3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

<b>Indicatore economico estimativo</b>	<b>Analisi dell'indicatore economico</b>
LOCALIZZAZIONE	Zona SEMICENTRALE
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite Immobiliari
DESTINAZIONE	Vendite di Unità ad uso residenziale
HIGHEST AND BEST USE (HBU)	La tipologia dell'immobile non è tale da prestarsi a particolari variazioni nella destinazione d'uso
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	APPARTAMENTO BICAMERE / 1 BAGNO
TIPOLOGIA EDILIZIA	MINI CONDOMINIO DATATO USATO
DIMENSIONI	Unità residenziali in appartamenti di media dimensione
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Definisce gli operatori economici : La domanda nel caso specifico è costituita dal ceto sociale medio privato
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica ristretta: di tratta del "mercato dell'usato"
LIVELLO DI PREZZO	Prezzi stazionari – fase di recessione del ciclo immobiliare

**12.4 DESCRIZIONE SUBJECT E RICERCA DEI COMPARABILI**

**Scheda dell'immobile oggetto di valutazione**



<p><b>Localizzazione Subject (S)</b> Città di BASSANO DEL GRAPPA Indirizzo: Via MILANO 27 Ag. 1958</p> <p><b>Comp A</b> Città di BASSANO DEL GRAPPA Indirizzo: Via MILANO 34 Ag. 1969</p> <p><b>Comp B</b> Città di BASSANO DEL GRAPPA Indirizzo: Via ROVIGO 25 Ag.1968</p> <p><b>Comp C</b> Città di BASSANO DEL GRAPPA Indirizzo: Via CESARE BATTISTI 26 Ag. 1979</p>	
---	--

BREVE DESCRIZIONE SUBJECT (S)	RILIEVO FOTOGRAFICO(S)	
	ESTERNO	INTERNO
<p><b>ABITAZIONE INDIPENDENTE</b></p> <p>L'unità abitativa si sviluppata su 2 LIVELLI (terra/primo/sottotetto) La distribuzione interna: Ingresso al P.T. da Via Milano da cancelletto pedonale, Scale indipendenti, ingresso, cucina, lavanderia, Soggiorno, con Studio, 2 camere matrimoniali, 1 bagno, al P.sottotetto, grande soffitta al grezzo non abitabile e non riscaldata L'impianto di riscaldamento è FUNZIONANTE e AUTONOMO Acqua Calda è ottenuta con Boiler elettrico</p> <p style="text-align: center;">La L'UNITA' IMMOBILIARE è in VIA MILANO 25</p>		
	Superficie Commerciale SUP ( m <sup>2</sup> )	<b>238.55 mq.</b>

**12.5 RICERCHE DI MERCATO - IDENTIFICAZIONE IMMOBILI COMPARATI**

	COMP A	COMP B	COMP C
LOCALIZZAZIONE	Zona Semicentrale BASSANO DEL GRAPPA	Zona Semicentrale BASSANO DEL GRAPPA	Zona Semicentrale BASSANO DEL GRAPPA
PREZZO	<b>177.000,00 €</b>	<b>125.000,00 €</b>	<b>80.000,00 €</b>
DATA	<b>06/08/2020</b>	<b>06/08/2019</b>	<b>17/05/2021</b>
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari



DESTINAZIONE	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	APPARTAMENTO CON AREA ESCLUSIVA USATO	APPARTAMENTO CON AREA ESCLUSIVA USATO	APPARTAMENTO CON AREA ESCLUSIVA USATO
TIPOLOGIA EDILIZIA	Unità Immobiliare Ag 1969	Unità Immobiliare Ag 1968	Unità Immobiliare Ag 1979
DIMENSIONE	MEDIA	MEDIA	MEDIA
CONTESTO	Residenziale	Residenziale	Residenziale
MISURAZIONE	<b>SEL</b>	<b>SEL</b>	<b>SEL</b>

## 12.6 ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

Indice e Informazione			
Saggio Annuale di Rivalutazione *	p(DAT)/ PRZ (annuale)		i DAT
Rapporto Mercantile del balcone	p(BAL) / PRZ (SUP) (%)	<b>33 %</b>	$\pi$ BAL
Saggio di livello di Piano	p (LIV) / PRZ (annuale)	<b>0.5 %</b>	$\pi$ LIV
Rapporto Mercantile della cantina/acc diretto collegamento con unità imm.	p(CAN) / PRZ (SUP) (%)	<b>66 %</b>	$\pi$ CAN/ACC
Rapporto Mercantile della cantina/acc NON collegamento con unità immobiliare	p(CAN) / PRZ (SUP) (%)	<b>50 %</b>	$\pi$ CAN/ACC
Rapporto Mercantile dell'autorimessa	p(AUT) / PRZ (SUP) (%)	<b>66 %</b>	$\pi$ AUT
Rapporto Mercantile del verde esclusivo	p(GIAR) / PRZ (SUP) (%)	<b>17 %</b>	$\pi$ Acc

\* Percentuale di apprezzamento/deprezzamento

### DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI DEPREZZAMENTO ANNUO

I valori di riferimento presi in esame per la determinazione della percentuale annua di

Apprezzamento/deprezzamento dei beni simili, sono stati estrapolati dalla Borsa Immobiliare istituita presso la Camera di Commercio di Vicenza, al quale pubblica, su base semestrale, una rivalutazione dei valori dei beni negoziati nella provincia di Vicenza ( c.d. " listino prezzi")

Nel dettaglio, sono stati presi quali indici di riferimento la differenza, in percentuale, tra la media semplice dei valori minimi e massimi (indicati in €/mq) relativi alla compravendita di immobili nuovi nell'anno 2019 e l'anno 2020

## Bassano Del Grappa: Quotazioni Immobiliari per Tipologia

Scegli una tipologia e visualizza le relative quotazioni immobiliari

 **RESIDENZIALE**





### Abitazioni civili

Vendita Min: 1.144 €/m<sup>2</sup> - Max: 1.492 €/m<sup>2</sup>  
Affitto Min: 1,22 €/m<sup>2</sup> - Max: 1,67 €/m<sup>2</sup>

**-1,15%**

**Media = 1.318,00€/mq**

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VICENZA  
 Comune: BASSANO DEL GRAPPA  
 Fascia/zona: Semicentrale/AREA DI ESPANSIONE CIRCONSTANTE FASCIA CENTRALE  
 Codice di zona: C1  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Scadente	650	850
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1400
Abitazioni civili	Ottimo	1450	2000
Box	NORMALE	600	850
Ville e Villini	OTTIMO	1500	2100

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: VICENZA  
 Comune: BASSANO DEL GRAPPA  
 Fascia/zona: Semicentrale/AREA DI ESPANSIONE CIRCONSTANTE FASCIA CENTRALE  
 Codice di zona: C1  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale



**Deprezzamento = -2.08 %**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Scadente	600	850
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1400
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1950
Box	NORMALE	600	850
Ville e Villini	OTTIMO	1450	2050

**immobiliare.it** Quotazioni immobiliari nel comune di Bassano del Grappa



A Novembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.447 al metro quadro**, con un aumento del **1,47%** rispetto a **Novembre 2020** (1.426 €/m<sup>2</sup>).

**Abitazioni** in stabili di fascia media  
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>874</b>	Euro <b>1.074</b>	Euro <b>1.274</b>

**borsino immobiliare.it**

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > VENETO > VICENZA (VI) > BASSANO DEL GRAPPA

**Bassano Del Grappa (VI)**  
 Via Milano, 36061 Bassano Del Grappa Vi, Italia

**idealista**

Vendita  Affitto

Veneto

Vicenza

Bassano del Grappa

Scegli l'area urbana

Consulta report

1.324 €/m2

Prezzo del m2, Bassano del Grappa a novembre 2021

+ 4,2 %

Variazione rispetto a ottobre 2021

- 1,8 %

Variazione rispetto a agosto 2021

- 7,3 %

Variazione rispetto a novembre 2020

**deprezzamento MEDIO : -1.60 %**

	Stato di Conservazione x ABITAZIONI CIVILI	Valori MIN €/mq.	Valori MAX €/mq.
Quotazione Anno 2021-1° Sem BASSANO - Zona Semicentrale - C1	NORMALE	1.150,00 €	1.400,00 €
Quotazione Anno 2020-1° Sem BASSANO - Zona Semicentrale - C2	NORMALE	1.200,00 €	1.400,00 €
Incrementi / Decrementi ( € )		-50,00 €	0,00 €
Incrementi / Decrementi ( % )		-4,17%	0,00%
Saggio di Rivalutazione Annuo= Incremento/Decremento Medio		-2,08%	
Rivalutazione da IDEALISTA.IT		-1,60%	
Rivalutazione da IMMOBILIARE.IT		1,47%	
Rivalutazione da RE QUOT		-1,15%	
MEDIA		-0,84%	

**DEPREZZAMENTO ANNUO = - 0.84 %**

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON MCA

#### 12.7 TABELLA DATI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

	ACRONIMI	COMPARABILE A (Via MILANO 34) - Ag. 1969	COMPARABILE B (Via ROVIGO 25) - Ag. 1968	COMPARABILE C ( Via CESARE BATTISTI 25) - Ag. 1979	SUBJECT (Via MILANO 27) - Ag. 1953/2003
<b>PREZZO TOTALE PRZ (I)</b>	<b>P</b>	€ 177.000,00	€ 125.000,00	€ 80.000,00	<b>INCOGNITO</b>
Data DAT ( mesi)	<b>DAT</b>	16	30	22	0
Sup. Principale SUP (m²) 100%	<b>SUP</b>	144,48	138,30	81,70	110,98
Sup. Balconi BAL (m²) 33%	<b>BAL</b>	6,65	16,66	6,60	31,70
Sup. Loggia LOG (m²) 50%	<b>LOG</b>	0,00	0,00	6,35	0,00
Sup. Accessori (m²) 66%	<b>ACC</b>	0,00	0,00	0,00	108,00
Sup. Accessori (m²) 50%	<b>CAN</b>	0,00	37,48	10,80	0,00
Sup. Autorimessa AUT (m²) 66%	<b>AUT</b>	27,05	31,70	0,00	0,00
Servizi	<b>SER</b>	2	1	1	2
Livello di Piano LIV (n)	<b>P</b>	1	1	1	1
Area esterna esclusiva GIAR (m²) 17%	<b>GIAR</b>	169,25	354,30	50,00	0,00
Prestazione Energ. Kwh/m²/anno	<b>APE</b>	G 246,57	G 399,01	G 178,44	G 150,00
Stato di manutenzione	<b>MAN</b>	2	2	3	2
Orientamento	<b>ORIE</b>	4	2	2	0
Traffico	<b>TRA</b>	2	3	3	2

#### 12.8 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE IN FUNZIONE DEGLI INDICI MERCANTILI

Superficie Commerciale		
Acronimo		S1
Unità di Misura		m²
Formula		$S1 + \sum \pi_i \times S_i$
Immobile		
<b>Comp A</b>	$SC_A(S) = 144.48 + 6.65 \times 33\% + 27.05 \times 66\% + 169.25 \times 10\% =$	192.74 mq
<b>Comp B</b>	$SC_B(S) = 138.30 + 16.66 \times 30\% + 37.48 \times 50\% + 31.70 \times 66\% + 354,30 \times 10\% =$	218.95 mq.
<b>Comp C</b>	$SC_C(S) = 81.70 + 6.60 \times 33\% + 10.80 \times 50\% + 50,00 \times 17\% =$	100.79 mq.



<b>S</b>	$SC_{SUBJ} = 110.98 + 31.70 \times 33\% + 108.00 \times 66\% =$	<b>202.55 mq.</b>
----------	---	-------------------

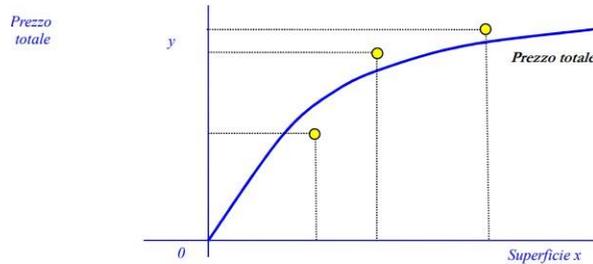
**12.9 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo Marginale Data: questa caratteristica avviene contando a ritroso il n. dei mesi che separano la DATA di CPV del comp. al tempo di stima 0. Questa operazione rende sempre un segno negativo (mercato in contrazione); sarà positivo solo nel caso di mercato in espansione		
Acronimo	DAT	
Unità di Misura	(€/mese)	
Saggio Annuo di Variazione dei Prezzi Idat	- 0,84%	
Formula	$PRZ \times Idat/12$	
Analisi dei prezzi marginali		
<b>Comp A</b>	$P_A(DAT) = 177.000,00 \text{ €} \times -0.84\%/12$	
<b>Comp B</b>	$P_B(DAT) = 125.000,00 \text{ €} \times -0.84\%/12$	<b>87.59 €.</b>
<b>Comp C</b>	$P_C(DAT) = 80.000,00 \text{ €} \times -0.84\%/12$	<b>56.06 €.</b>

Il segno atteso della data è NEGATIVO se il saggio di variazione è POSITIVO (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; viceversa il segno atteso della data è POSITIVO se il saggio di variazione è NEGATIVO (decremento di prezzo).

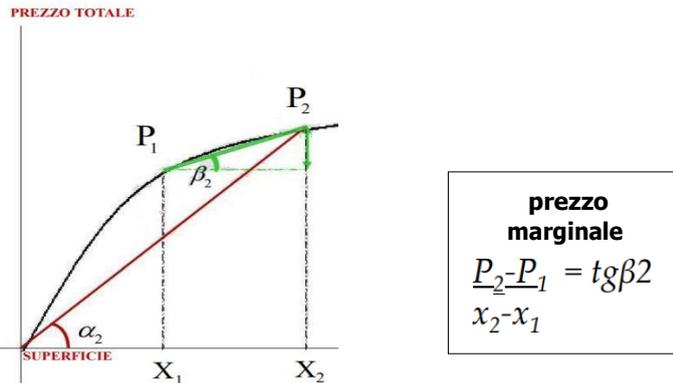
**Prezzo Marginale della SUPERFICIE PRINCIPALE**

Il prezzo totale degli immobili cresce all'aumentare della superficie ma non in modo proporzionale per cui interpolando alcuni prezzi di mercato la curva che rappresenta il prezzo totale ha la seguente rappresentazione.

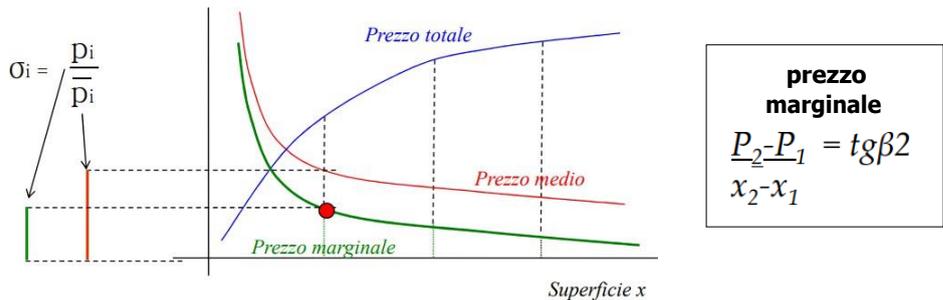


Curva del prezzo totale

Il **prezzo marginale** è eguale al rapporto tra la variazione del prezzo totale e la variazione della superficie



Il rapporto di posizione  $\sigma$  individua la posizione del prezzo marginale rispetto al prezzo medio della caratteristica



Il prezzo marginale sarà dato da :

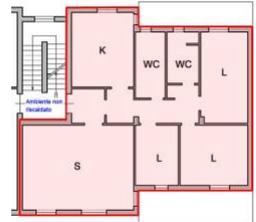
**Prezzo marginale della superficie principale**

$$p_1 = \frac{P}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi \cdot S_i} \cdot \phi$$

Prezzo totale
Rapporto di posizione
Superficie commerciale

non conoscendo il rapporto di posizione si assume come **prezzo marginale** il **minore dei prezzi medi**.  
NEL CASO IN ESAME = **570.92 €/mq.**

Prezzo Marginale della Superficie Principale		
Acronimo	SUP	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	Minimo dei Prezzi Medi §	
Analisi dei prezzi marginali		
<b>Comp A</b>	$P_A(SUP) = 177.000,00 \text{ €} / 192,74 \text{ mq}$	918,36 €.
<b>Comp B</b>	$P_B(SUP) = 125.000,00 \text{ €} / 218,95 \text{ mq}$	570,92 €.
<b>Comp C</b>	$P_C(SUP) = 80.000,00 \text{ €} / 100,79 \text{ mq}$	793,76 €.
Prezzo Marginale della Superficie Principale SUP = <b>PSUP</b>		<b>570.92 €.</b>
§ Il prezzo medio P è dato dal rapporto tra prezzo totale e superficie commerciale		



Prezzo Marginale della Superficie Terrazzo		
Acronimo	BAL	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	PSUP X $\pi_i$ BAL	
Analisi dei prezzi marginali		
<b>Comp A= Comp B= Comp C=</b>	<b>PSUP x 33%</b>	<b>190,31 €.</b>



Prezzo Marginale della Superficie Autorimessa e Accessorio colleg. con unità resid.		
Acronimo	AUT	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	PSUP X $\pi_i$ can	
Analisi dei prezzi marginali		
<b>Comp A= Comp B= Comp C=</b>	<b>PSUPx2/3</b>	<b>380,61 €.</b>



Prezzo Marginale della Superficie Loggia		
Acronimo	LOGG	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	PSUP X $\pi_i$ can	
Analisi dei prezzi marginali		
<b>Comp A= Comp B= Comp C=</b>	<b>PSUPx 1/2</b>	<b>285.46 €.</b>



Prezzo Marginale del Servizio		
Acronimo	SER	
Unità di Misura	(€/unità)	
COSTO N°1 BAGNO	12.000,00 €.	
il prezzo marginale è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato; il costo di ricostruzione a nuovo è pari a 12,000,00€, la vita economica in media è di 15 anni ed essendo l'età effettiva media presunta di tutti e 3 i comparabili è a nuovo il prezzo marginale si mantiene pari a 12.000,00 € e si calcola con il deprezzamento lineare: $p(\text{SER}) = 12.000,00 \text{ €} \cdot x (1 - 8/15)$		



Il prezzo marginale del bagno è posto pari a = **5.600,00 €/n**

Prezzo Marginale della Superficie Cantina		
Acronimo	P ACC	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	PSUP X π <sub>ti</sub> can	
Analisi dei prezzi marginali		
<b>Comp A= Comp B= Comp C=</b>	<b>P<sub>SUP</sub> 1/2</b>	<b>285.46 €.</b>



Prezzo Marginale dello Stato di Manutenzione	
Acronimo	MAN
Unità di Misura	(€/mq)
Stato di manutenzione ( 1 scarso/ 2 sufficiente/3 discreto/4 buono) Per la determinazione del Prezzo Marginale relativo alla Manutenzione di ogni singolo comparabile si prende in considerazione La Tabella dei Costi di Costruzione e Ristrutturazione/Restauro dei Manufatti Edilizi del 2020 rivalutata a luglio 2021	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">2021</div>	
<b>TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI, a valere per l'anno solare 2021</b>	
2.0.0 - RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI -	
<p>-----</p> <p>CATEGORIA DI LAVORO .....   €/mc. vuoto x pieno ...   €/mq. sup.utile(€)</p> <p>-----</p> <p>2.1.1 --Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960 .....   .....   405,00 .....</p> <p>2.1.2 --Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960 .....   .....   824,00 .....</p> <p>2.1.3 --Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici realizzati a partire dal 1960 .....   .....   1.188,00 .....</p> <p>b) la "ristrutturazione leggera", cioè a bassa densità di capitale, ha lo scopo di garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi verticali interni (per la realizzazione di locali per bagno, cucina e di servizio), la sostituzione di alcuni elementi orizzontali interni non strutturali (pavimenti, soffittature, controsoffittature), il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento totale o parziale delle coperture e la sostituzione di tutti gli impianti;</p>	
PREZZO MARG. COMP A= 144,48 € x ( S1 <sup>A</sup> ) x 85 %	49.737,24 €.
PREZZO MARG. COMP B = 138,30 € x ( S1 <sup>B</sup> ) x 85 %	47.609,78 €
PREZZO MARG. COMP C = 81,70 € x ( S1 <sup>C</sup> ) x 85 %	28.125,23 €.



7

### 12.10 RIEPILOGO DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale	Comp A	Comp B	Comp C
Data DAT (€/mese)	124,02 €.	87,59 €.	56,06 €.
Sup Principale SUP (€/m <sup>2</sup> )	570,92 €.	570,92 €.	570,92 €.
Sup Balconi BAL (€/m <sup>2</sup> )	190,31 €.	190,31 €.	190,31 €.
Sup Autorimesse AUT (€/m <sup>2</sup> )	380,61 €.	380,61 €.	380,61 €.
Sup. Acc. con Collegamento con Unità Immobiliare	380,61 €.	380,61 €.	380,61 €.
Sup. Accessorio Cantina	285,46 €.	285,46 €.	285,46 €.
Giardino Esclusivo (€/m <sup>2</sup> )	57,09 €.	57,09 €.	57,09 €.
Servizio igienico (€/unità)	5.600 €.	5.600 €.	5.600 €.
Livello di Manutenzione	49.737,24 €.	47.609,78 €	28.125,23 €.

### 12.11 TABELLA DI VALUTAZIONE



	ACRONIMI	COMPARABILE A (Via MILANO 34) - Ag. 1969		COMPARABILE B (Via ROVIGO 25) - Ag. 1968		COMPARABILE C (Via CESARE BATTISTI 29) - Ag. 1979		SUBJECT (Via MILANO 27) - Ag. 1953/2003	
									
PREZZO TOTALE PRZ (€)	P	NOTAIO Dott. GIUSEPPE FIETTA Rep. N° 230.344 Racc N° 89.735		NOTAIO Dott. ELISABETTA ROSSI Rep. N° 20384 Racc N° 14017		NOTAIO Dott. STEFANI MASSIMO Rep. N° 51.928 Racc N° 21.809		?	
		SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM
Data DAT ( mesi)	DAT	06/08/2020	16	06/08/2019	30	17/05/2021	22	10/12/2021	0
Sup. Principale SUP (m²) 100%	SUP	144,48	144,48	138,30	138,30	81,70	81,70	110,98	110,98
Sup Balconi BAL (m²) 33%	BAL	6,65	2,19	16,66	5,55	6,60	2,18	31,70	10,57
Sup Loggia/Portico LOGG(m²) 50%	LOG	0,00	0,00	0,00	0,00	6,35	3,18	0,00	0,00
Sup Piano Sottotetto (m²) 75%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108,00	81,00
Sup Accessori (m²) 50%	CAN	0,00	0,00	37,48	18,74	10,80	5,40	0,00	0,00
Sup Autorimessa AUT (m²) 66%	AUT	27,05	17,85	31,70	20,92	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi	SER	2		1		1		2	
Livello di Piano LIV (n)	P	1		1		1		1	
Area est. esclusiva GIAR (m²) 17%	GIAR	169,25	28,21	354,30	35,43	50,00	8,33	0,00	0,00
Prestazione Energ. Kw/hm²/anno	APE	G	246,57	G	399,01	G	178,44	G	150,00
Stato di manutenzione	MAN	2		2		3		2	
SUPERFICIE COMMERCIALE	SUP COM	MQ.	192,74	MQ.	218,95	MQ.	100,79	MQ.	202,55

PREZZO TOTALE PRZ (€)	€ 177.000,00			€ 125.000,00			€ 80.000,00					
	Sup Subj	Sup Comp A	P. Marginale	Sup Subj	Sup Comp B	P. Marginale	Sup Subj	Sup Comp C	P. Marginale			
Data DAT ( mesi)	0	16	€ 124,02	-€ 1.984,37	0	30	€ 87,59	-€ 2.627,60	0	22,00	€ 56,06	-€ 1.233,22
Sup. Principale SUP (m²)	110,98	144,48	€ 570,92	-€ 19.125,78	110,98	138,30	€ 570,92	-€ 15.597,50	110,98	81,70	€ 570,92	€ 16.716,50
Sup Balconi BAL (m²) 33%	10,57	2,19	€ 190,31	€ 1.593,28	10,57	5,55	€ 190,31	€ 954,07	10,57	2,18	€ 190,31	€ 1.596,42
Sup Loggia LOG (m²) 50%	0,00	0,00	€ 285,46	€ 0,00	0,00	0,00	€ 285,46	€ 0,00	0,00	6,35	€ 285,46	-€ 1.812,67
Sup Mansarda (m²) 66%	108,00	0,00	€ 380,61	€ 41.106,15	108,00	0,00	€ 380,61	€ 41.106,15	108,00	0,00	€ 380,61	€ 41.106,15
Sup Accessori (m²) 50%	0,00	0,00	€ 285,46	€ 0,00	0,00	37,48	€ 285,46	-€ 10.699,02	0,00	10,80	€ 285,46	-€ 3.082,96
Sup Autorimessa AUT (m²) 66%	0,00	27,05	€ 380,61	-€ 10.295,57	0,00	31,70	€ 380,61	-€ 12.065,42	0,00	0,00	€ 380,61	€ 0,00
Servizi SER	2	2	€ 5.600,00	€ 0,00	2	1	€ 5.600,00	€ 5.600,00	2	1	€ 5.600,00	€ 5.600,00
Livello di Piano LIV (n)	1	1	€ 880,60	€ 0,00	1	0	€ 625,00	€ 625,00	1	1	€ 400,00	€ 0,00
Verde Esclusivo GIAR (m²) 17%	0,00	28,21	€ 57,09	-€ 1.610,47	0,00	35,43	€ 57,09	-€ 2.022,77	0,00	28,21	€ 57,09	-€ 1.610,47
Prestazione Energ. Kw/hm²/anno	G	G	€ 0,00	€ 0,00	G	G	€ 0,00	€ 6.223,50	G	G	€ 0,00	€ 0,00
Stato Manutenzione	2	2	€ 49.737,24	€ 0,00	2	2	€ 47.609,78	€ 0,00	2	3	€ 28.125,23	-€ 28.125,23
PREZZI Correlati (€)			€ 186.683,25				€ 136.496,42					€ 109.154,53

### 12.12 VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA

Il TEST di verifica dei prezzi si basa sulla divergenza percentuale assoluta **d%**

<b>d%</b>	V max-Vmin	x100<5%	<b>d%</b>	186.683,25 – 109.154,53	x100= 0.71 % >5%
	Vmin			109.154,53	

Il TEST di verifica **NON viene superato** perchè viene ritenuto attendibile SOLO quando è inferiore o uguale al 5%

### 12.13 SISTEMA DI STIMA

Si procede quindi alla determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative inestimabili prescelte (orientamento prevalente e traffico) e, contemporaneamente, al valore di mercato del Subject attraverso il SISTEMA GENERALE DI STIMA.

#### ESAME DELLA CARATTERISTICA: ORIENTAMENTO PREVALENTE

Orientamento prevalente (OPR)	Punteggio
Nord	0
Nord-Est o Nord-Ovest	1
Est od Ovest	2
Sud-Est o Sud-Ovest	3
Sud	4

#### ESAME DELLA CARATTERISTICA: TRAFFICO

Traffico (OPR)	Punteggio
Intenso	1
Moderato	2
Limitato	3

ACRONIMI	COMPARABILE A (Via MILANO 34) - Ag. 1969	COMPARABILE B (Via ROVIGO 25) - Ag. 1968	COMPARABILE C (Via CESARE BATTISTI 25) - Ag. 1979	SUBJECT (Via MILANO 27) - Ag. 1953/2003
				
Prezzo da MCA PRZ (€)	€ 186.683,25	€ 136.496,42	€ 109.154,53	incognita
Orientamento OPR (punteggio)	OPR 4	2	2	0
Traffico	TRA 2	2	3	2

### SOLUZIONE DEL SISTEMA GENERALE DI STIMA

	Costante KOST	Comp - Subject		Comp - Subject	
		Orien.to OPR (Comp - Subj)	traffico TRA (Comp - Subj)	Orien.to OPR (Comp - Subj)	traffico TRA (Comp - Subj)
Comp A	1	(4-0)= 4	4	(2-2)= 0	0
Comp B	1	(2-0)= 2	2	(2-2)= 0	0
Comp C	1	(2-0)= 2	2	(3-2)= 1	1

MATRICE			MATRICE inversa		
1	4	0	-1	2	0
1	2	0	0,5	-0,5	0
1	2	1	0	-1	1
<b>V</b>	-1	2	0	€ 186.683,25	€ 86.309,58
<b>O (ORP)</b>	0,5	-0,5	0	€ 136.496,42	= -€ 25.093,42
<b>T (TRAF)</b>	0	-1	1	€ 109.154,53	€ 27.341,89

### DETERMINAZIONE MATRICALE

### TABELLA DI VALUTAZIONE FINALE

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti.

CARATTERISTICA	COMPARABILE A			COMPARABILE B			COMPARABILE C		
	Differenza	Aggiustamento	Valore	Differenza	Aggiustamento	Valore	Differenza	Aggiustamento	Valore
Prezzo da MCA PRZ (€)		€ 186.683,25			€ 136.496,42			€ 109.154,53	
Orientamento OPR (€)	(4-0)=	(4 x -25.093,42)	-€100.373,66	(2-0)=	(2 x -25.093,42)	-€50.186,83	(2-0)=	(2 x -25.093,42)	-€50.186,83
Traffico (€)	(2-2)=	(0 x 27.341,89)	€ 0,00	(2-2)=	(0 x 27.341,89)	€ 0,00	(3-2)=	(1 x 27.341,89)	€ 27.341,89
<b>PREZZO CORRETTO (€)</b>		<b>€ 86.309,58</b>			<b>€ 86.309,58</b>			<b>€ 86.309,58</b>	

Caratteristica	Acronimo	Importo Calcolato	Unità di Misura
Valore di Stima	V	86.309,58	€
Orientamento	OPR	-25.093,42	€
Traffico	TRA	27.341,89	€

Il valore della variabile MCA Sistema Generale di Stima determinato tramite il procedimento Market Comparison Approach e Sistema Generale di Stima è posto pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi noti degli immobili comparabili.

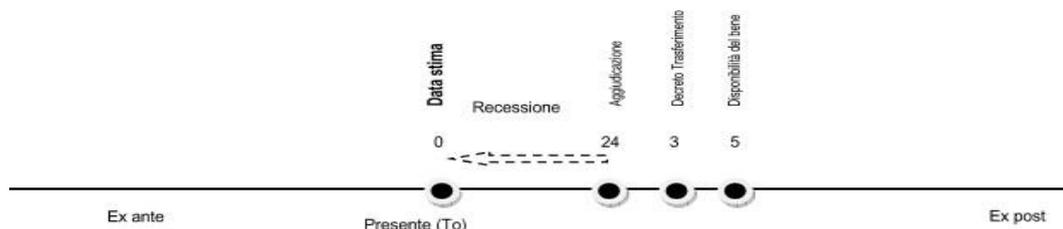
Valore Atteso Subject	86.309,58 €
-----------------------	-------------



VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO	<b>€ 86.300,00</b>
<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>	(Ottantaseimilatrecentoeuro/00)

### 12.14 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA



		Mesi
DATA DELLA STIMA	PRESENTE (TO)	2
Intervallo tra data della stima e data dell'aggiudicazione	EX POST	24
Intervallo tra data dell'aggiudicazione e Decreto di trasferimento	EX POST	3 ☆
Intervallo tra data del Decreto di trasferimento e la disponibilità del bene	EX POST	5 ☆
	TOTALE	32

<b>Canone di mercato mensile</b>	Acquisito informazioni sull'andamento del mercato immobiliare delle locazioni tramite l'Agenzia Metro Immobiliare di VICENZA	MENSILE	600,00 €
----------------------------------	--	---------	----------

<b>Andamento del Livello dei Prezzi</b>	<b>Previsione del ciclo del IMMOBILE alla data della disponibilità del bene</b>		
	Previsione futura del SAGGIO di variazione dei prezzi - DEPREZZAMENTO	Annuo	-1.50%
	Frequenza Periodale Mensile	K	12
	Calcolo Saggio Periodale o equivalente Mensile	Mensile	-0.125 %

<b>Manutenzione dell'Immobile</b>	Stima quota ammortamento annua per la mancata manutenzione dell'immobile	Annuo	-1.00%
	Frequenza Periodale Mensile	K	12
	Calcolo Saggio Periodale o equivalente Mensile	Mensile	-0.083 %

<b>Assenza di Garanzie sull'immobile</b>	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti		-15,00%
--	---	--	---------

#### CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Descrizione	Mercato	Vendita Forzata
<b>VALORI</b>	<b>86.300,00 €</b>	<b>86.300,00 €.</b>
Svalutazione per l'assenza di garanzia decennale sul nuovo ed sulla presenza di vizi occulti	- 15 %	- 12.945,00 €.
Mancati redditi tra data di aggiudicazione e data disponibilità del bene (600,00€ x 8 mesi)		- 4.800,00 €
Svalutazione dei prezzi di mercato tra la data stima e data di disponibilità del bene (arrotondato = (V.F. x 1.5%) / 12 x 32mesi) ★		3.452,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>86.300,00 €</b>	<b>65.100,00 €.</b>
	<b>Ribasso in %</b>	<b>-24.50 %</b>
<b>PREVISIONI DELL'EFFETTIVO RIDUZIONE DEL VALORE DEL BENE</b>	<b>Ribasso in Valore</b>	<b>21.200,00 €.</b>

★ presumendo di effettuare 1  
singolo esperimento POSITIVO  
d'asta – SENZA SANZIONE  
AMMINISTRATIVA

## 12.15 DETERMINAZIONE INDICATIVA e ANALITICA DEL VALORE DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA

### Si riporta un estratto del DPR 380/2001

Art. 34 DPR 380-2001 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire)

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, eseguiti in parziale difformità dalla denuncia di inizio attività.

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Per determinare "INDICATIVAMENTE" la SANZIONE AMMINISTRATIVA si procede come segue

#### SI DETERMINA IL COSTO DI PRODUZIONE:

Il COSTO DI PRODUZIONE si determina secondo la considerazione delle seguenti voci:

COSTO DI PRODUZIONE ai sensi della L 378/1978	
Art. 13 L. 392/78	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Art. 14 L. 392/79	COSTO BASE
Art. 16 L. 392/80	TIPOLOGIA
Art. 17 L. 392/81	CLASSE DEMOGRAFICA COMUNE
Art. 18 L. 392/82	UBICAZIONE
Art. 19 L. 392/83	LIVELLO DI PIANO
Art. 20 L. 392/84	'VETUSTA'
Art. 21 L. 392/85	STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

### COSTO DI PRODUZIONE ALLA DATA ODIERNA – 2021

#### Art. 13 Legge 392/1978 - SUPERFICIE CONVENZIONALE :



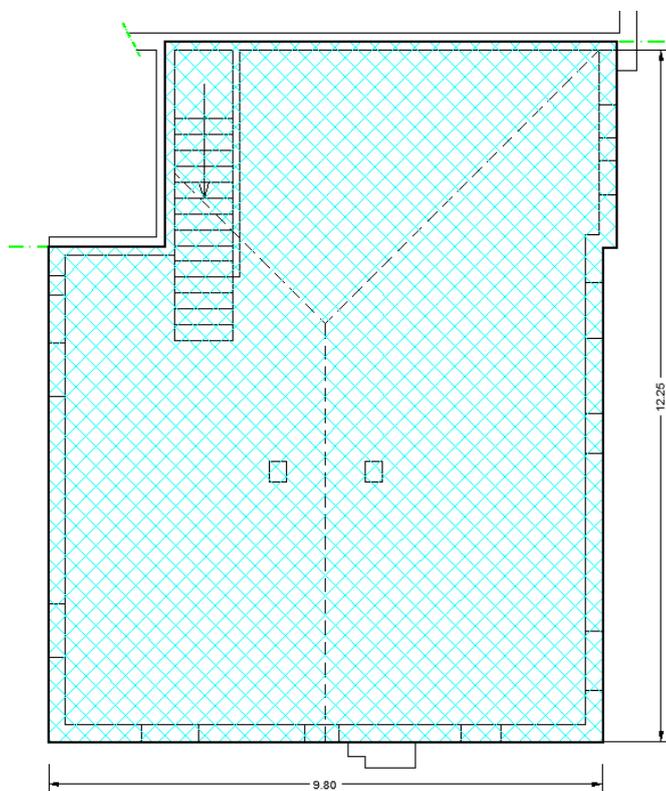
La superficie commerciale è quella convenzionale alla quale si fa riferimento per le quotazioni e le valutazioni al mq per gli immobili in vendita. È assimilata alla superficie catastale dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Qui si definiscono i criteri di calcolo delle unità immobiliari che riprendono il DPR n.138/98.

**La superficie convenzionale** e' data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unita' immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unita' immobiliare.

E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.



Nello SPECIFICO:

SUP. CONVENZIONALE SOTTOTETTO:

$114,95 \times 25\% = \mathbf{28.73 \text{ mq}}$

#### **Art. 14 Legge 392/1978 - SUPERFICIE CONVENZIONALE :**

Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione e' stata ultimata **entro il 31 dicembre 1975**, e' fissato in:

- a) **L. 250.000** per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio;



**Calcola le rivalutazioni monetarie**

Indagine: **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Novembre 2021

Aggr.ne: **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio: **Italia**

Da mese: **Dicembre** Da anno: **1975**

A mese: **Novembre** A anno: **2021**

Somma: **250000** Euro  Lire

**Calcola**

Dicembre 1975 - Novembre 2021

Coefficiente	Euro	Lire
10,339	1.334,91	2.584.750

Nello SPECIFICO:  
250.000 £ = **1.334,91 €**

### Art. 16 Legge 392/1978 - TIPOLOGIA

In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale con i coefficienti risultanti dalla tabella seguente:

- 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- 1,25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- 1,05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);**
- 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

### Art. 17. 16 Legge 392/1978 - CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNE

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;**
- 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune e' stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT.

### Art. 18. Legge 392/1978 - UBICAZIONE

In relazione all'ubicazione i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:

- 0,85 per la zona agricola;
- 1 per la zona edificata periferica;



**c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;**

d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;

e) 1,30 per il centro storico.

**Art. 19 Legge 392/1978 - LIVELLO DI PIANO**

In relazione al livello di piano, limitatamente alle unita' immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

a) 0,80 per, le abitazioni situate al piano seminterrato;

b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;

**c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;**

d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

**Art. 20 Legge 392/1978 – VETUSTA'**

In relazione alla vetusta' si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

**a) 1 per cento per i successivi quindici anni;**

b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Se si e' proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unita' immobiliare, anno di costruzione e' quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

**Art. 21 Legge 392/1978 – STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE**

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

**a) 1,00 se lo stato e' normale;**

b) 0,80 se lo stato e' mediocre;

c) 0,60 se lo stato e' scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unita' immobiliare:

1) pavimenti;

2) pareti e soffitti;

3) infissi;

4) impianto elettrico;

5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;

6) impianto di riscaldamento;

nonche' dei seguenti elementi comuni:

1) accessi, scale e ascensore;

2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unita' immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unita' immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unita' immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a piu' unita' immobiliari.

Riportando in una TABELLA RIEPILOGATIVA quanto i singoli coefficienti correttivi hanno corretto il COSTO DI PRODUZIONE ALLA DATA ODIERNA si ottiene:



COSTO DI PRODUZIONE ai sensi della L 378/1978 - 2021		
Art. 13 L. 392/78	SUPERFICIE CONVENZIONALE	28,7375
Art. 14 L. 392/79	COSTO BASE	1.334,91 €
Art. 16 L. 392/80	TIPOLOGIA (A/3)	1,05
Art. 17 L. 392/81	CLASSE DEMOGRAFICA COMUNE	0,90
Art. 18 L. 392/82	UBICAZIONE	1,20
Art. 19 L. 392/83	LIVELLO DI PIANO	1,00
Art. 20 L. 392/84	VETUSTA'	1,00
Art. 21 L. 392/85	STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	1,00
COSTO DI PRODUZIONE ai sensi della L 378/1978		<b>43.502,48 €</b>



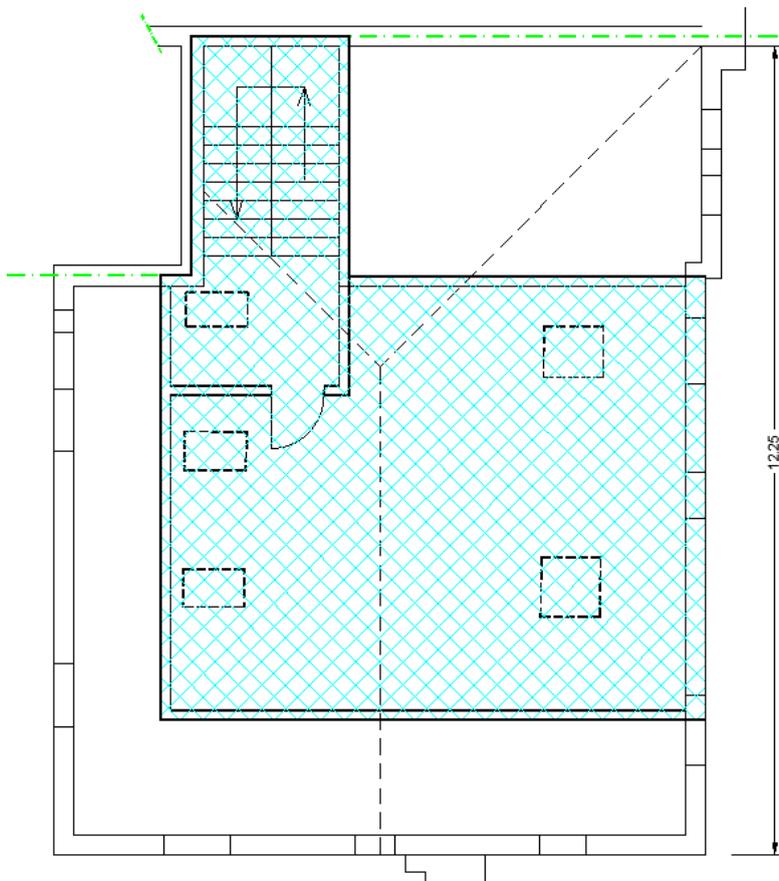
### COSTO DI PRODUZIONE ALLA DATA DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA nel 2002

Il COSTO DI PRODUZIONE alla data della Concessione Edilizia Nov. 2002 sarebbe stato :

#### Art. 13 Legge 392/1978 - SUPERFICIE CONVENZIONALE :

Relativamente all'Art. 13 La superficie convenzionale e' data dalla somma dei seguenti elementi:

- 1) Punto **d)** il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili che secondo Concessione Edilizia del 11/11/2002 N° 8319/000 la SUPERFICIE del Sottotetto avrebbe dovuto essere = 63.72mq;  
Questa superficie trattandosi di ACCESSORIO veniva parametrata al 25% = **15.93 mq**



Nello SPECIFICO:  
SUP. CONVENZIONALE SOTTOTETTO:  
 $63.72 \times 25\% = \mathbf{15.93 \text{ mq}}$

#### Art. 14 Legge 392/1978 - SUPERFICIE CONVENZIONALE :

Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione e' stata ultimata **entro il 31 dicembre 1975**, e' fissato in:



a) **L. 250.000** per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio;

**Calcola le rivalutazioni monetarie**

Indagine **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Novembre 2021

Aggr.ne **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio **Italia**

Da mese: **Dicembre** Da anno: **1975**

A mese: **Novembre** A anno: **2002**

Somma: **250000** Euro  Lire

**Calcola**

Dicembre 1975 - Novembre 2002

Coefficiente	Euro	Lire
7,915	1.021,94	1.978.750

Nello SPECIFICO:  
250.000 £ = **1.021,94 €**

Riportando in una TABELLA RIEPILOGATIVA quanto i singoli coefficienti correttivi hanno corretto il COSTO DI PRODUZIONE ALLA DATA della CONCESSIONE EDILIZIA si ottiene:

COSTO DI PRODUZIONE ai sensi della L 378/1978 - 2002		
Art. 13 L. 392/78	SUPERFICIE CONVENZIONALE	15,93
Art. 14 L. 392/79	COSTO BASE	1.021,94 €
Art. 16 L. 392/80	TIPOLOGIA (A/3)	1,05
Art. 17 L. 392/81	CLASSE DEMOGRAFICA COMUNE	0,90
Art. 18 L. 392/82	UBICAZIONE	1,20
Art. 19 L. 392/83	LIVELLO DI PIANO	1,00
Art. 20 L. 392/84	VETUSTA'	1,00
Art. 21 L. 392/85	STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	1,00
<b>COSTO DI PRODUZIONE ai sensi della L 378/1978</b>		<b>18.460,96 €</b>

Si puo' definire indicativamente che in base a quanto definito dall'Art. 34 DPR 380-2001 l'AMMONTARE DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA quando la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità debba essere pari al

*"doppio del costo di produzione, ... della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire"*

<b>COSTO DI PRODUZIONE ai sensi della L 378/1978 - 2021</b>	<b>43.502,48 €</b>
<b>COSTO DI PRODUZIONE ai sensi della L 378/1978 - 2002</b>	<b>18.460,96 €</b>
<b>DIFFERENZA COSTO PARTE IN DIFFORMITA'</b>	<b>25.041,52 €</b>
<b>SANZIONE ai sensi della L 378/1978 ( differenza x 2)</b>	<b>50.083,05 €</b>

## 12.16 PREZZO ALL'ASTA DELL'IMMOBILE



Più probabile valore di mercato senza gravami		<b>€ 86.300,00</b>
<b>DEPREZZAMENTI DELLA STIMA - ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</b>		
DUE DILIGENZE EDILIZIA / URBANISTICA	Per modifica del distributivo interno rispetto al progetto approvato pratica sanatoria + oblazione	0,00 €.
SPESE TECNICHE	Pratica SANATORIA	6.500,00 €.
SANZIONI AMMINISTRATIVE (*)	SANATORIA (*)	50.000,00 €.
<b>VALORE FINALE</b>		<b>29.800,00 €.</b>

(\*)APPROSSIMATIVA - L'IMPORTO ESATTO SARA' DETERMINATO DOPO CORRETTA PRATICA DI ISTRUTTORIA ESCLUSIVA DELL'AMMINISTRAZIONE

### 12.16 CALCOLO OFFERTA MINIMA BASE D'ASTA E RAPP. CON VALORE BASE D'ASTA IN PERIZIA

<b>PREZZO DI STIMA DI MERCATO = 29.800,00 €</b>	%	Prezzo Unitario €/mq.		%
PREZZO D'ASTA ARROTONDATO 1ª ASTA		125.05 €.	<b>25.330,00 €.</b>	- 15 %
VALORE IMMOBILE CON OFFERTA MINIMA 1ª ASTA	- 25 %	93.79 €.	<b>18.997,50 €.</b>	- 75 % *
VALORE IMMOBILE CON OFFERTA MINIMA 2ª ASTA	- 25 %	70.34 €.	<b>14.248,12 €.</b>	- 56 % *
VALORE IMMOBILE CON OFFERTA MINIMA 3ª ASTA	- 25 %	52.76 €.	<b>10.686,10 €.</b>	- 42 % *

\* percentuale a cui si riduce il VALORE di OFFERTA MINIMA rispetto al Valore a Base d'Asta di Stima

### 12.17 CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzata per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e valutare e in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari ad € 29.800,00.

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico, il valore di stima sopra riportato è stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

<b>PREZZO D'ASTA ARROTONDATO</b>	<b>29.800,00 €.</b> (ventinovemilaottocentoeuro/00)
----------------------------------	--

### 12.18 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato, risulta essere **SCARSA**

L'immobile di cui alla presente valutazione presenta **POCHISSIMI** motivi di appetibilità commerciale. Nonostante, in tempi recenti siano state rilevate compravendite relative ad immobili anche molto simili, si ritiene che le possibilità di alienazione del immobile in oggetto **NON siano BUONE ( visto ABUSO EDILIZIO da SANARE – MANCANZA DI MINIMA AREA ESTERNA PERTINENZIALE e DI GARAGE).**

Relativamente alla pubblicità, ai sensi dell'art 190 cpc ci si potrà rivolgere ai siti di indirizzo:

www. tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, e la pubblicazione per estratto sul quotidiano " il Giornale di Vicenza", "il Gazzettino", "il Corriere del Veneto" edizione provinciale, nonché, per estratto sul periodico "Newspeper Aste Tribunale di Vicenza".

### 12.19 FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico di Vicenza, Edilizia Privata e urbanistica, Agenzie immobiliari e Osservatori del Mercato: OMI, Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Casa.it, Agenzie Immobiliari di Vicenza



**QUESITO 13 VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA**

**OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI**

Trattasi di LOTTO UNICO di proprietà in capo a 1 solo soggetto proprietario .  
Non è necessaria la divisibilità degli immobili oggetto di valutazione.

**SEPARAZIONE QUOTA: NO**

**DIVISIONE TOTALE: NO**

**QUESITO 14 ACQUISIZIONE CERTIFICATI STATO CIVILE**

////////////////////////////////////

L'ESPERTO VALUTATORE  
Arcugnano, 10/12/2021

Arch. Elena Mezzalira  
(Firmato Digitalmente)

