

MARCO SANDRI GEOMETRA



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. 399/2017



██████████
contro
██████████

GIUDICE: Dott.ssa NITTI MARIALUISA
ESPERTO: Geom. SANDRI MARCO
CUSTODE: Dott. ZANARDTI TOMMASO - A.D.E.I.



MARCO SANDRI GEOMETRA

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

rappresentata e difesa da:

[REDACTED]

ESECUTATE:

[REDACTED]
C.F. [REDACTED]

Data notifica precetto: III° PRECETTO NOTIFICA RICHIESTA IN DATA 01.02.2017 ai sensi dell'art. 140 c.p.c.
PRECETTO RINNOVAZIONE, NOTIFICATO IL 27.03.2017 ai sensi dell'art. 143 c.p.c.

Data notifica pignoramento: 26/05/17 – 30/05/17 ai sensi dell'art. 140 c.p.c.



SCHEDE SINTETICA: LOTTO I

| | | |
|-------------------------|---|--------|
| Procedura esecutiva: | n. 399 / 2017 R.G. | |
| Giudice | Dr. Nitti Marialuisa | |
| Udienza | 31.10.2019, ore 11:30 | |
| Custode Giudiziario | A.D.E.I. – Associazione Delegati Esecuzioni Immobiliari – Dott. Zanarotti Tommaso | |
| Diritto: | Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni | pag.8 |
| Bene: | Quota di 1/2 di un appartamento al piano terra con cantina e garage al seminterrato | pag.11 |
| Ubicazione: | Comune di BASSANO DEL GRAPPA – Via Monte Pertica, 46 | pag.10 |
| Stato: | SUFFICIENTE | pag.12 |
| Dati Catastali attuali: | Comune di BASSANO DEL GRAPPA – Catasto Fabbricati – foglio 8 – P.IIa 830 sub.2 – cat.A/3 – Classe 3 – Cons. 6 vani – SC/SCN: 91 m ² – Via Monte Pertica – piano: S1-T sub.12 – cat.C/6 – Classe 2 – Cons. 10 m ² – Via Monte Pertica – piano: S1; | pag.7 |
| Irregolarità/abusi: | catastali: nessun aggiornamento necessario | pag.23 |
| | edilizio/urbanistiche: Costo di regolarizzazione appartamento: 1'000 € spese tecniche + 516 € sanzione Costo di ripristino rampa: 15'000 € opere da suddividere in quote millesimali => 15'000 € x 127/1'000 = 1'905 € | pag.31 |
| Comparabili reperiti: | | pag.39 |

| COMPARABILE A | 09/04/2019 | € 108.000,00 | 101,33 | €/mq | 1.065,80 | 1960 |
|---------------|------------|--------------|--------|------|----------|-------------|
| COMPARABILE B | 28/08/2018 | € 118.000,00 | 115,28 | €/mq | 1.023,59 | 1973 / 1975 |
| COMPARABILE C | 05/12/2018 | € 60.000,00 | 82,88 | €/mq | 723,94 | 1973 / 1974 |

| | | |
|---|---|--------|
| Superficie commerciale e valore €/m ² - art. 568 c.p.c.: | superficie: 83,68 m² valore unitario: 705,04 €/m² | pag.48 |
| Valore di libero mercato DMV (<i>Open Market Value</i>): | 59'000,00 € | pag.48 |
| Valore ed anno mutuo | Prezzo € 120'000,00 per acquisto in data 30.01.2006 | pag.34 |
| Valore di vendita forzata proposto e valore €/m ² | Valore: 21.000,00 € V. unitario: 501,89 €/m² | pag.49 |
| Valore offerta minima (-25%) e valore €/m ² : | Valore: 15.750,00 € V. unitario: 376,42 €/m² | pag.49 |
| Vendibilità/appetibilità | SCARSA | pag.50 |
| Possibili interessati | L'amministratore condominiale riferisce di un condomino interessato all'acquisto di immobili nel condominio | pag.50 |
| Iniziative di vendita | Avvisare vicini con bando d'asta su cassetta postale, comunicare la vendita all'amministratore di condominio e inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net | pag.50 |
| Occupazione: | OCCUPATO - l'esecutato è residente presso l'immobile | pag.34 |
| Titolo di occupazione e data termine | Nessun titolo | pag.34 |
| Data trascrizione pignoramenti | Pignoramento trascritto in data 28.07.2017 ai nn. 6733 RG / 4677 RP | pag.35 |
| Oneri e vincoli | Non risultano gravami per livelli, censo ad uso civico | pag.35 |
| APE: | Classe energetica G 242,88 kWh/m ² anno | pag.17 |
| Problemi, segnalazioni e criticità: | Non è stato possibile recuperare denuncia di morte e rinuncia all'eredità da parte delle figlie eredi in morte del coniuge intestatario della rimanente quota immobiliare | pag.52 |



INDICE

| | |
|--|----|
| SCHEMA SINTETICA: LOTTO I | 3 |
| INDICE..... | 4 |
| ALLEGATI ALLA PERIZIA..... | 5 |
| RAPPORTO DI VALUTAZIONE E QUESITO | 6 |
| QUESITO..... | 6 |
| SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI | 7 |
| Operazioni svolte dal C.T.U. | 7 |
| QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI | 7 |
| Definizione e descrizione lotto | 7 |
| Identificazione catastale beni e diritti..... | 7 |
| Diritto (da titolo di proprietà): | 8 |
| verifica pignoramento diritti e beni rispetto a titolarità' | 9 |
| formazione dei lotti..... | 9 |
| QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE | 10 |
| Ubicazione – lotto I..... | 10 |
| Descrizione e stato del bene | 11 |
| Impianti e rispondenza degli stessi alla vigente normativa | 12 |
| Necessità di interventi manutentivi urgenti:..... | 12 |
| Stato dell'immobile | 12 |
| Consistenza..... | 12 |
| Quote millesimali condominiali..... | 13 |
| Documentazione fotografica | 13 |
| APE - Attestato di Prestazione Energetica..... | 17 |
| QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA..... | 18 |
| Identificazione catastale attuale..... | 18 |
| Storia catastale ventennale | 18 |
| Conformità catastale..... | 23 |
| Confini | 23 |
| QUESITO 4 – SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVA DEL LOTTO..... | 24 |
| QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA | 24 |
| QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA | 25 |
| C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) | 25 |
| Pratiche edilizie: | 28 |
| Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi | 31 |
| Agibilità: | 31 |
| Verifica conformità - stato rilevato e comparazione con stato approvato | 32 |
| QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE..... | 34 |
| QUESITO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE..... | 34 |
| SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente | 34 |
| SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta | 34 |
| QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE..... | 35 |
| QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO | 35 |
| QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO | 36 |



| | |
|--|----|
| QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI | 37 |
| Premessa | 37 |
| Metodo di valutazione | 37 |
| Valore di mercato attribuito..... | 38 |
| Osservazione del mercato immobiliare | 38 |
| Fase 1: individuazione campione dati immobiliari..... | 39 |
| Fase2: Analisi del mercato e dei rapporti mercantili | 44 |
| Fase3: Analisi dei prezzi marginali..... | 46 |
| Fase4: Valutazione e aggiustamenti | 47 |
| Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)..... | 48 |
| Prezzo a base d'asta..... | 48 |
| Giudizio di vendibilità | 50 |
| Motivazioni sulla vendibilità..... | 50 |
| Possibili interessati all'acquisto | 50 |
| Iniziative di vendita..... | 50 |
| QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROGETTO DIVISIONALE..... | 51 |
| Calcolo quote in capo agli esecutati..... | 51 |
| Progetto divisionale..... | 51 |
| Valore intero lotto per messa all'asta | 51 |
| QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM.-C.C.I.A.A. | 51 |
| Residenza | 51 |
| Stato civile e Regime patrimoniale | 51 |
| Certificato della Camera di Commercio..... | 51 |
| informazioni e notizie VARIE da segnalare..... | 52 |
| osservazioni delle parti..... | 52 |
| risposte alle osservazioni delle parti | 52 |

ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. CARTOGRAFIA STRADALE – ORTOFOTO – FOTO
2. CATASTO
3. URBANISTICA-EDILIZIA
4. IPOTECARIE ED ATTI PROVENIEZA
5. SOPRALLUOGHI, OCCUPAZIONE ED ALTRI DOCUMENTI (APE, condominio, ecc.)
6. STIMA I.V.S. E RELATIVI CONTEGGI ED ALLEGATI
7. TABULATI ULTIME AGGIUDICAZIONI ASTALEGALE.IT



RAPPORTO DI VALUTAZIONE E QUESITO

L'Illustrissimo Sig. Giudice del Tribunale Ordinario di Vicenza, **Dott.ssa MARIALUISA NITTI** nominava, in data **28.02.2019**, il sottoscritto **Geometra SANDRI MARCO** "Esperto Estimatore" per l'esecuzione immobiliare n. **R.G.E. 399/2017**.

Lo scrivente dichiara che le operazioni condotte "sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del consulente tecnico d'ufficio, secondo il Codice etico e operativo dell'esperto estimatore".

QUESITO

Visti gli artt. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c., visto il Vademecum per l'esperto, la check list per l'esame della documentazione, il modello di scheda sintetica e di perizia, documenti tutti che vengono consegnati all'esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, **il Giudice dispone:**

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173-bis, disp. att., c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'Esperto stimatore, adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'Esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"

Al fine di non appesantire la relazione, per i dettagli del quesito si rinvia alla nomina ed accettazione incarico:

- QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.
- QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.
- QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.
- QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.
- QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.
- QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.
- QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.
- QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.
- QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.
- QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.
- QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.
- QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.
- QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.
- QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Data nomina: | 28.02.2019 |
| Data Giuramento: | 06.03.2019 |
| Deposito relazione: | 28.09.2019 |
| Data udienza: | 31.10.2019, ore 11:30 |

Operazioni svolte dal C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari.
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, georiferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile; accesso agli uffici comunali per richiesta C.D.U., altri atti notarili e documenti acquisiti tramite canali informatici e postali.
4. Invio inizio operazioni peritali.
5. sopralluogo agli immobili con esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
6. ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards).
7. invio della relazione di stima alle parti.
8. deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte se richieste.

QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI

Definizione e descrizione lotto

Trattasi di quota di $\frac{1}{2}$ di un appartamento al piano piano terra con cantina e autorimessa al piano sottostrada, su edificio (costruito nel 1975) di 3 piani fuori terra, composto da 18 unità, 9 appartamenti, 9 autorimesse, sito in Via Monte Pertica a Bassano del Grappa.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

Identificazione catastale beni e diritti

Comune di BASSANO DEL GRAPPA – Catasto Fabbricati – foglio 8 – P.IIa 830

sub.2 – cat.A/3 - Classe 3 – Cons. 6 vani – SC/SCN: 91 m² – Via Monte Pertica – piano: S1-T

sub.12 – cat.C/6 – Classe 2 – Cons. 10 m² – Via Monte Pertica – piano: S1;

(vai a SCHEDA SINTETICA)



Diritto (da titolo di proprietà):

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

██████████ (ESECUTATO) nato a ██████████ – C.F. ██████████

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

██████████ (coniuge) nata a ██████████ – C.F. ██████████ deceduta a ██████████

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

N.B.: al 20/09/19 non risulta trascritta nessuna accettazione o rinuncia di eredità

Gli immobili sono pervenuti a seguito dei seguenti passaggi:

Trascrizione del 27/02/2006 ai nn.2595 RG / 1673 RP

Atto di Compravendita del Notaio DANIELA CUPINI di Vicenza in data 30/01/2006 rep.n. 9.311/1824

Contro ██████████ Per la quota di 1/2 in regime di comunione legale
██████████ Per la quota di 1/2 in regime di comunione legale

A favore ██████████ Per la quota di 1/2 in regime di separazione legale (ESECUTATO)
e ██████████ Per la quota di 1/2 in regime di separazione legale

Immobili: Comune di **BASSANO DEL GRAPPA** – Catasto Fabbricati
foglio **8** – mapp. **803** – sub. **2**
sezione **B** – foglio **3** – mapp. **803** – sub. **12**

Prezzo pagato e data acquisto (per scheda sintetica)

Prezzo € 120'000,00 per acquisto in data 30.01.2006

(val a SCHEDA SINTETICA)



verifica pignoramento diritti e beni rispetto a titolarita'

| IDENTIFICAZIONE IMMOBILI E CONFRONTO CON TITOLO DI PROVENIENZA E PIGNORAMENTO | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----|--------------------|------|------|--------|------------------|-------|----------------------|------|----------------------|----|------------|------------|
| Gruppo immobili 1 di 1 - Catasto di Vicenza - Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa | | | | | | | | | | | | | |
| Dati da: | | Visura catastale | | | | Titolo proprietà | | | | Pignoramento | | | |
| Comune di: | | BASSANO DEL GRAPPA | | | | atto | | nota | | atto | | nota | |
| Catasto: | | FABBRICATI | | | | data | | 30/01/2006 | | 27/02/2006 | | 30/05/2017 | 28/07/2017 |
| n. | Fg. | Mapp. | Sub. | Cat. | Cons. | diritto | quota | verifica corrispond. | | verifica corrispond. | | | |
| 1 | 8** | 803 | 2 | A/3 | 6 vani | PROPRIETA' | 1/2 | SI | SI** | SI | SI | | |
| 2 | 8** | 803 | 12 | C/6 | 10 mq | PROPRIETA' | 1/2 | SI | SI** | SI | SI | | |

** originariamente gli identificativi catastali facevano riferimento al Foglio 3 Sezione B del Catasto Terreni

Descrizione di eventuali passaggio catastali intermedi che hanno modificato identificativi (es. passaggio da terreno a fabbricato con cambio particella, frazionamenti, fusioni, ecc.):

Ai fini di un migliore collegamento tra storia catastale ed ipotecaria si precisa quanto segue:

- con variazione n. 4123/1988 dell'11/03/1988, l'appartamento riportato al CATASTO DEI FABBRICATI alla Sezione Urbana B, Foglio 3, particella 803, sub. 2, veniva censito al Foglio 8, particella 803, sub. 2;
- con variazione n. 18391 del 14/05/2012, il garage riportato al CATASTO DEI FABBRICATI alla Sezione Urbana B, Foglio 3, particella 803, sub. 12, veniva accatastato al Foglio 8, particella 803, sub. 12.

Confronto titolo-visure-pignoramento: corrispondono ai dati immobile pignorato

formazione dei lotti

Formazione ed identificazione: **Lotto 1 Fabbricato**

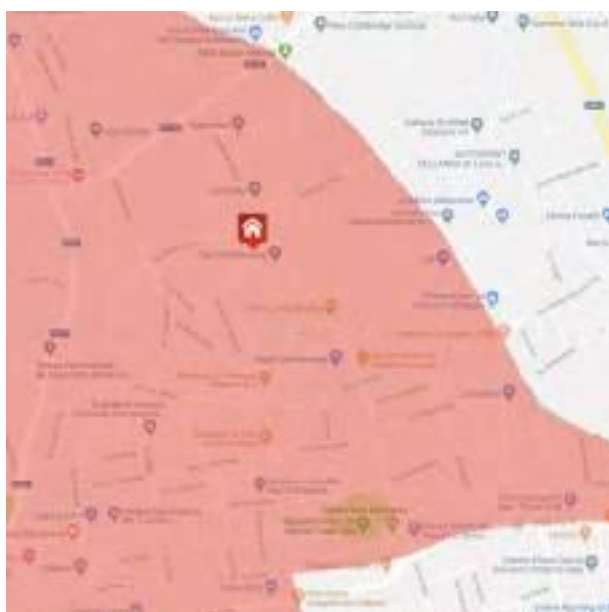
Il cespite in esame deve essere venduto in un unico lotto.

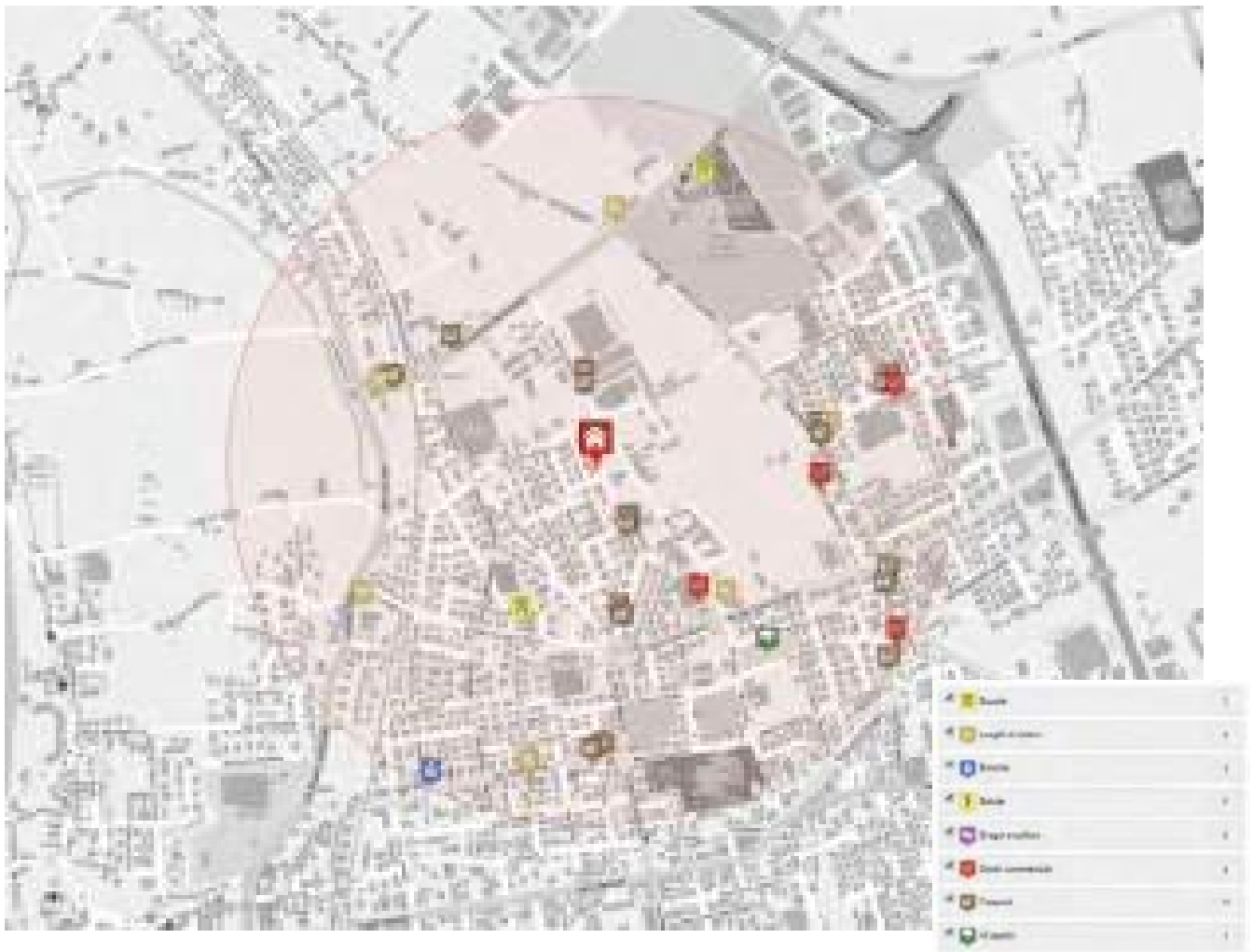


QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE**Ubicazione – lotto 1****Comune di BASSANO DEL GRAPPA – Via Monte Pertica, 46**

L'appartamento oggetto di stima si trova in un palazzo, costruito nel 1975, nel quartiere San Vito, situato a nord est di Bassano, vicino al centro storico, che con i suoi 6.500 abitanti è il quartiere più popoloso della cittadina. La zona risulta omogenea e densamente costruita.

L'area è viabilisticamente ben servita e vi sono parcheggi pubblici in zona ed essendo centrale è provvisto a breve distanza di tutti i servizi alla residenza e le infrastrutture di urbanizzazione primaria.





Descrizione e stato del bene

Quota di ½ di un appartamento al piano terra con cantina e garage al seminterrato (vai a [SCHEDA SINTETICA](#))

Trattasi di appartamento inserito in un condominio costruito nel 1975, nel quartiere San Vito di Bassano del Grappa. L'accesso pedonale al condominio avviene da Via Monte Pertica al civico n.46, mentre l'accesso carrabile avviene da Via Monti al civico n.11.

Posto al piano terra, dal vano scale comune si accede direttamente ad una zona ingresso che distribuisce cucina e soggiorno con accesso alla veranda (dove è installata la caldaia). Attraverso un disimpegno si accede alle altre stanze della casa: un bagno, una camera singola e una camera matrimoniale. All'interrato dispone di una cantina e un garage privo di delimitazioni con il confinante.

L'appartamento si presenta in stato appena sufficiente sia nelle finiture interne che esterne, considerato che non sono mai stati fatti di manutenzione straordinaria generale (eccetto alcuni puntuali interventi impiantistici). Nella zona giorno la pavimentazione è in ceramica, mentre la zona notte è pavimentata con parquet ligneo. Il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica anche alle pareti. I muri dell'appartamento sono tinteggiati con intonaco semplice. Le finestre sono in metallo (alluminio senza taglio termico) con vetro semplice, protette da tapparelle in materiale plastico, mentre le porte interne sono realizzate in legno tamburato.

Dispone di caldaia a metano recentemente installata in veranda (2017) con radiatori in acciaio a lamelle e ventilconvettori in camera matrimoniale, soggiorno e bagno (quest'ultimo non funzionante). Tutti gli impianti risultano sottotraccia.



Al piano interrato, dal corridoio/vano scale condominiale si accede alle autorimesse e alle cantine. Il vano scale ospita anche i quadri elettrici e i contatori. L'autorimessa di proprietà è chiusa da un portone sezionale condiviso con l'attigua autorimessa con la quale non vi sono partizioni murarie di separazione. La cantina, in sede di sopralluogo, era chiusa a chiave e l'esecutato riferiva di non averle, quindi non è stato possibile accedere al locale cantina.

L'immobile ha un'altezza interna di 2,80 ml nell'appartamento e 2,60 ml nel garage/cantina e sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 90 mq.

Impianti e rispondenza degli stessi alla vigente normativa

La dotazione impiantistica risulta completa di impianti idro-termo-sanitario ed elettrico funzionanti nell'abitazione. È presente impianto con caldaia a metano (sostituita nel 2017) e terminali misti (radiatori a piastre e ventilconvettori). La distribuzione è sottotraccia. È stato recuperato libretto impianto. Attestato di prestazione energetica non presente né allegato all'atto. Viene redatto dal sottoscritto esperto. L'impianto elettrico è dotato di interruttore differenziale magnetotermico ed è funzionante allo stato attuale. Tenuto conto della vetustà e dello stato di manutenzione dell'immobile, gli impianti sono tuttavia da sottoporre a verifica di rispondenza alla normativa vigente di messa a norma.

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

NON NECESSARI non si sono rilevate in sede di sopralluogo perdite e/o infiltrazioni tali da far degradare rapidamente le condizioni dell'immobile.

Stato dell'immobile

SUFFICIENTE (vai a SCHEDA SINTETICA)

Consistenza

Superficie lorda commerciale (S.L.C.) e superficie catastale

La consistenza dell'abitazione è stata calcolata in base alla S.E.L. (superficie esterna lorda) dai rilievi effettuati e con opportuni coefficienti (rapporti mercantili) poi si determina la S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale). Si rimanda alla sezione stima con I.V.S. per le specifiche dei parametri e criteri.

| Descrizione | Superficie | Rapp. | S.L.C. |
|-----------------------------------|------------|-------|-----------------|
| superficie principale | mq 78,41 | 1,00 | mq 78,41 |
| superficie balconi/terrazzi | mq - | 0,33 | mq - |
| superficie portico/veranda/loggia | mq 5,72 | 0,40 | mq 2,29 |
| superficie soffitta | mq - | 0,50 | mq - |
| superficie cantina/deposito | mq 5,97 | 0,50 | mq 2,99 |
| Totale ALLOGGIO | | | mq 83,68 |
| superficie autorimessa | mq - | 0,66 | mq - |
| superficie esterna esclusiva | mq - | 0,05 | mq - |
| Totale COMPLESSIVO | | | mq 83,68 |



Quote millesimali condominiali

L'appartamento è in condominio ed è tributario di una quota pari a 127/1000 di proprietà generale.

Amministratore condominiale:



Documentazione fotografica

Si riportano nel seguito alcune foto dell'immobile:



Fotografie 1 a-b: Esterno da Via M. Pertica e ingresso condominio



Fotografie 2 a b: Ingresso carrabile e vista da Via V. Monti



MARCO SANDRI GEOMETRA



Fotografie 3 a, b, c – vano scala condominiale, zona ingresso, cucina



Fotografia 4 – soggiorno



Fotografie 5 a, b, c – veranda, disimpegno, camera I





Fotografie 6 a, b – camera 2, bagno



Fotografie 7 a, b – dettaglio serramenti, aerotermi sostituiti



Fotografie 8 a, b – caldaia in veranda, quadro elettrico in vano condominiale





Fotografie 9 a, b – corridoio piano interrato, porta cantina (non accessibile)



Fotografie 10 a, b – garage al piano interrato



APE - Attestato di Prestazione Energetica

Classe energetica G 242,88 kWh/m² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

ARUBAPEC S.p.A. - Via I. Fabris, 14/E - 36030 Costabissara (VI)



DATI GENERALI

| | | |
|---|---|--|
| Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Transitorio <input type="checkbox"/> Non transitorio Destinazione IPR: F40E (F.11) | Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Classe di unità immobiliare Numero di unità immobiliari: _____ Volumi complessivi (m ³): 1 | Tipo di contratto <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Distribuzione immobiliare <input type="checkbox"/> Prolungamento contratto Altri: _____ |
|---|---|--|



Dati identificativi
 Indirizzo: Via I. Fabris, 14/E - 36030 Costabissara (VI)
 Comune: Costabissara (VI)
 Provincia: VI
 Catasto: F40E (F.11)
 Foglio: 1
 Part. Catastrale: 1/001
 Coordinate GPS: 45.779; 11.789

 Descrizione: Edificio a 2 piani di cui piano terra
 Superficie utile lorda (m²): 81,17
 Superficie utile netta (m²): 8,30
 Volume utile (m³): 148,2
 Volume utile netto (m³): 20

| Spazio | Numero di finestre | Superficie | Volume | Spazio | Numero di finestre | Superficie | Volume |
|---------|--------------------|------------|--------|---------|--------------------|------------|--------|
| Interno | 1 | 81,17 | 148,2 | Esterno | 1 | 8,30 | 15,14 |
| Totale | | | | Totale | | | |

Servizi energetici presenti

Isolamento termico
 Isolamento acustico
 Isolamento sismico

Ventilazione meccanica
 Pannello solare termico
 Trattamento di qualità d'aria

Ventilazione naturale
 Pannello solare fotovoltaico

Prestazioni energetiche di valore e di riferimento

La legge impone l'obbligo di certificazione energetica prima del consumo o l'esecuzione del contratto e di essere sempre presente, salvo il possesso di esenzioni, di tutti gli interventi obbligatori.

Prestazioni energetiche dei fabbricati

| INVERNO | ESTATE |
|--|--|
|  100 kWh/m ² anno |  100 kWh/m ² anno |

Prestazioni energetiche a globale


CLASSE

G

17,1 kWh/m² anno

148,2 m³ anno

Informazioni
 Il presente certificato è valido soltanto se usato congiuntamente al modulo di rendicontazione.

 In verde: **CLASSE**
 In giallo: **G (MAX)**



www.arubapec.it

ARUBAPEC S.p.A. - Via I. Fabris, 14/E - 36030 Costabissara (VI) - Tel. 0444.1496651 - Cell. 3939.9054962 - P.IVA 02893750246 - studiosandri@gmail.com - marco.sandri@geopec.it

Pag. 1

Foto Da: SANDRI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cfff51216ed7fcc72e7692735edba121



QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA**Identificazione catastale attuale**

Gli immobili pignorati sono così censiti all'Agenzia delle Entrate:

Comune di BASSANO DEL GRAPPA – Catasto Fabbricati – foglio 8 – P.IIa 803

Sub. 2 – cat.A/3 - Classe 3 – Cons. 6 vani – SC/SCN 91 m² - VIA MONTE PERTICA piano: T-SI

Sub. 12 – cat.C/6 - Classe 2 – Cons. 10 m² – SC/SCN 10 m² - VIA MONTE PERTICA piano: SI

L'unità immobiliare fabbricato insiste sul mapp. 803, ente urbano di are 09.00.

Esecutato I – [REDACTED] (ESECUTATO) nato a [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

1/2 di piena proprietà

1. Foglio 803 Particelle 201 e 202 (Catasto Fabbricati) - Comune di Bassano del Grappa

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CATASTO | | | | DATI STRUTTURALI | | | |
|-----|---------------------|--------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------|-------------------|-------|------------------|-------|-------|-------|
| | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Stato | Consistenza | Superficie | Stato | Stato | Stato | Stato | Stato |
| 201 | A/3 | 3 | 6 vani | 91 m ² | 1 | 1 | 91 m ² | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 202 | C/6 | 2 | 10 m ² | 10 m ² | 1 | 1 | 10 m ² | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

Storia catastale ventennale**Catasto Fabbricati****Foglio 8 - Particella 803 - Sub 12****Variazioni storiche:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 14/04/2014 protocollo n. VI0049875 in atti dal 14/04/2014 g.a.f. codifica piano incoerente (n.12962.1/2014);
- Variazione del 14/05/2012 protocollo n. VI0098346 in atti dal 14/05/2012 bonifica identific. catastale (n.18391.1/2012);
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio 8 - Particella 803 - Sub 2**Variazioni storiche:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 11/04/2014 protocollo n. VI0049597 in atti dal 11/04/2014 g.a.f. codifica piano incoerente (n.12910.1/2014);
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione del 11/03/1988 in atti dal 02/09/1998 classamento P.F.98/99 (n.4123.1/1988)
- Ampliamento del 11/03/1988 in atti dal 18/11/1992 ampliamento (n.4123/1988)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987



Catasto Terreni

Foglio 8 Particella 803

Variazioni storiche:

- Tipo mappale del 04/11/2003 protocollo n. 3028 in atti dal 04/11/2003 (n. 33148.1/2003) – partita I – Mappali correlati: Codice Comune A703 - Sezione Q - SezUrb - Foglio 8 - Particella 803
- Variazione d'ufficio del 11/10/1974 in atti dal 11/12/1974 (n. 78574) – partita I2049 – Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 8 particella 946.
- Variazione d'ufficio del 30/05/1974 in atti dal 30.05.1974 (n. 42874) – partita 7230 – Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 8 particella 915.
- Impianto meccanografico del 31.01.1972 – partita 7230.

Estratto di mappa catastale Fg.8 m.n. 803



Si segnala l'errata indicazione in mappa del confine nord del mappale 803 che risulta indicato come contiguo al fabbricato insistente sul mappale 805. È quantomeno necessaria una segnalazione al Contact Center dell'Agenzia del Territorio affinché si provveda d'ufficio alla correzione grafica.





Sovrapposizioni tra ORTOFOTO e MAPPA CATASTALE





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

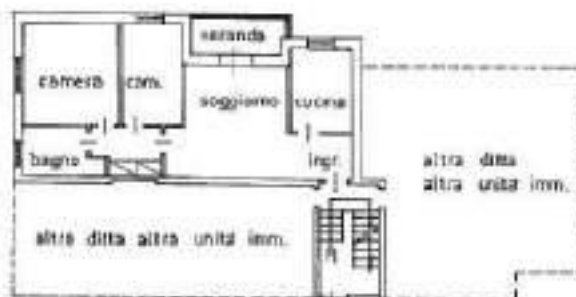
Mod. D (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. ACCIAIO-CAROLI E AFFINI art. 10, n. 100)

Planimetrie dell'immobile sito nel Comune di BASSANO DEL GRAFFA Via MONTE PERTICA

Dati [redacted] x 1/2
x 1/2
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di VICENZA Scheda N°



PIANO TERRA h. 280



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA h. 250



Planimetria 1:2000
sez. U foglio nr. 8 map. 803
ORIENTAMENTO
NORD
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PRAT. N° 4023

Completata dal GEOMETRA
(Firma, nome e cognome del redattore)
GAZZOLA FRANCESCO
Iscribo all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di VICENZA
data 09 MAR. 2008
Firma [Signature]



MODULO
n. 1 - Ed. 1.7.2011



MINISTERO DELLE FINANZE

Min. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
15

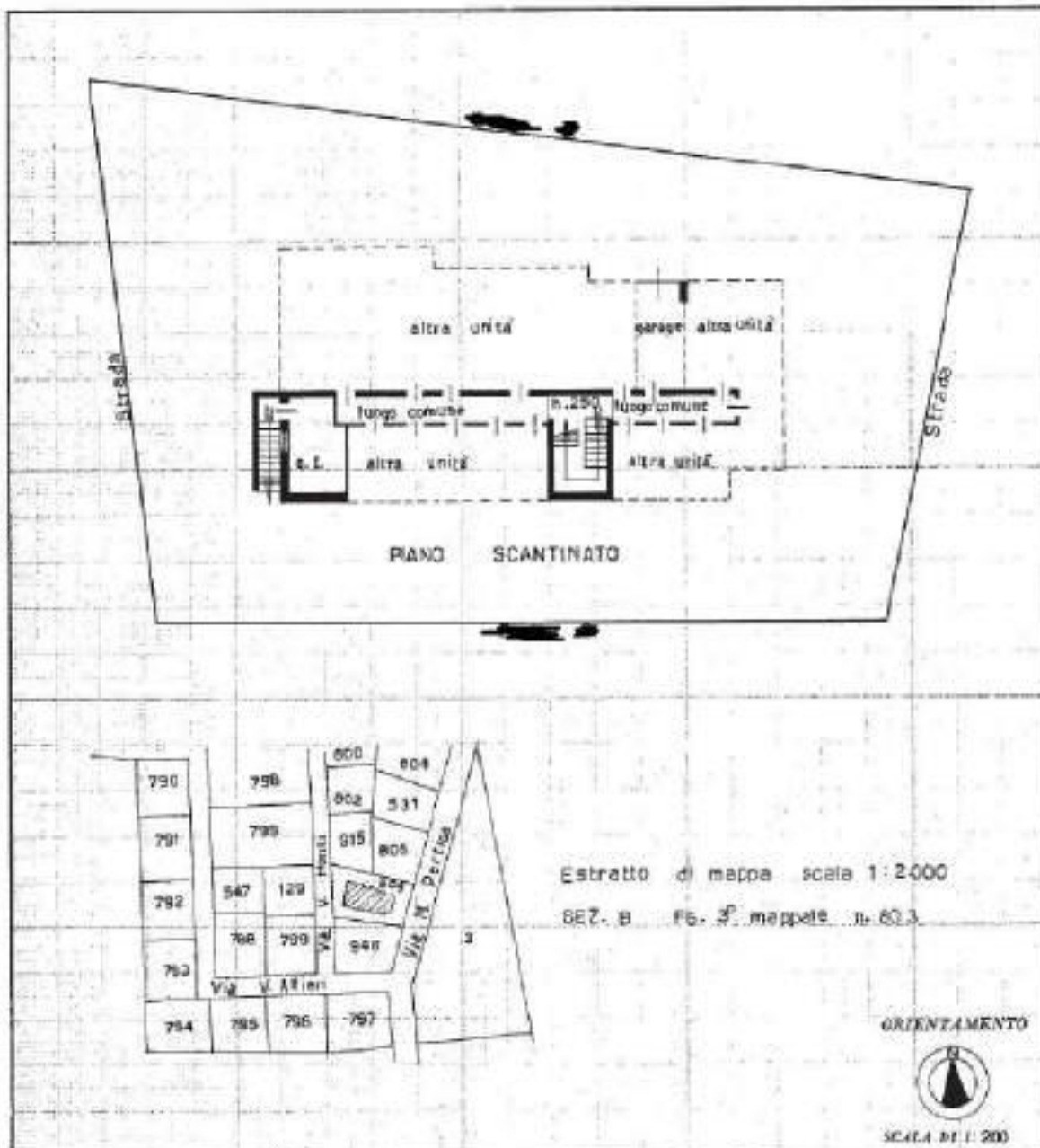
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

LE. ANNOTO-LOGGE N. 47688 DEL 27.04.00

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA Via M. Partida

Dati

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____

PROZ. N° _____

Compiuta dal _____ Geometra

Inscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di Treviso

data 18/11/1976

Firma: _____

Provato Da: SANDRI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d5f51216ed7ec72e7592735adba121

Conformità catastale

Le planimetrie delle unità immobiliari identificate dai subalterni 2 e 12, depositate all'A.d.E. di Vicenza sono coerenti con lo stato reale dei luoghi. La cantina non era accessibile quindi non è stato possibile verificarne consistenza e dimensioni per il raffronto con le planimetrie depositate.

Si segnala l'errata indicazione in mappa del confine nord del mappale 803 che risulta indicato come contiguo al fabbricato insistente sul mappale 805. È quantomeno necessaria una segnalazione al Contact Center dell'Agenzia del Territorio affinché si provveda d'ufficio alla correzione grafica.

Regolarizzazione catastale per la vendita: Nessun aggiornamento necessario.

Costo presunto per la regolarizzazione: nessun aggiornamento necessario



PIANTA PIANO TERRA

Sovrapposizione stato rilevato e planimetria catastale dell'appartamento

Confini

P.Ila 803 – Sub 2 (alloggio PT):

Confini N.E.S.O.: vuoto su rampa di manovra comune, appartamento sub. 3, vano scala condominiale sub.10, appartamento sub. 1, giardino condominiale sub. 10



QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVA DEL LOTTO

Lotto UNICO

Vedasi **Quesito 2** – Descrizione e stato dei beni a pag. II.

Immobili sono così censiti:

Comune di BASSANO DEL GRAPPA – Catasto Fabbricati – foglio 8 – P.lla 830

sub.2 – cat.A/3 – Classe 3 – Cons. 6 vani – SC/SCN: 91 m² – Via Monte Pertica – piano: S1-Tsub.12 – cat.C/6 – Classe 2 – Cons. 10 m² – Via Monte Pertica – piano: S1;

Confini

Vedasi punto precedente;

VALORE DI STIMA 59.000,00 €**VALORE A BASE D'ASTA 21.000,00 €**

(vedi SCHEDA SINTETICA)

QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Passaggi di proprietà danti causa ante ventennio riferito al 28.07.2017 - trascrizione Pignoramento

Trascrizione del 27/02/2006 ai nn.2595 RG / 1673 RP – BASSANO DEL GRAPPA

Atto di Compravendita del Notaio DANIELA CUPINI di Vicenza in data 30/01/2006 rep.n. 9.311/1824

Contro [REDACTED] Per la quota di 1/2 in regime di comunione legale
[REDACTED] la quota di 1/2 in regime di comunione legaleA favore [REDACTED] Per la quota di 1/2 in regime di separazione legale
[REDACTED] Per la quota di 1/2 in regime di separazione legaleImmobili: Comune di BASSANO DEL GRAPPA – Catasto Fabbricati
foglio 8 – mapp. 803 – sub. 2
sezione B – foglio 3 – mapp. 803 – sub. 12Dalle ispezioni ipotecarie effettuate non risulta nessun atto di accettazione espressa o tacita di eredità in morte di [REDACTED]
[REDACTED] (passaggio intermedio).

QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica)



CITTÀ DI BASSANO DEL GRAPPA

Medaglia d'Oro al Valor Militare

AREA 5^a – URBANISTICA

P.zza Castello degli Ezzelini, 11 - C.A.P. 36061 (VI) - Cod. Fiscale e Part. IV A 00168480242 -
Tel. 0424/519665 – fax 0424/519670 pec: protocollo.comune.bassanodelgrappa@pecveneto.it

| | |
|---------------|--|
| N° protocollo | Esente Bollo ai sensi dell'art.18 del D.P.R. n. 115 del 30/05/2002 |
|---------------|--|

Bassano del Grappa (VI), li 26/09/2019

CDU n°: 2019/68085

IL DIRIGENTE

- Vista la richiesta di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica presentata da **Sandri geom. Marco** in data **13/09/2019** al n. **68085** di prot.;
- Visto l'art. 30, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- Visto il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ratificato con D.G.R. n. 4141 del 18/12/2007, pubblicato nel B.U.R. n. 7 del 22/01/2008 ed efficace dal 06/02/2008;
- Visto 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." approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 9 in data 01/03/2012, divenuta esecutiva il 05/04/2012 e le Varianti intervenute successivamente alla sua approvazione;
- Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 21/03/2019, con la quale si è approvata la "Variante di Revisione Parziale al P.I. (n. 3/2018)", conseguente alla decadenza di alcune previsioni del P.I. per gli effetti dell'art. 18, comma 7, della L.R. 11/2004;
- Visto che per alcune aree esterne agli "Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017" individuati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 238 del 22/08/2017, permane comunque la decadenza e la qualificazione di "aree non pianificate" disciplinate dall'art. 33 della stessa L.R. 11/2004;

CERTIFICA

che l'immobile, rappresentato nelle planimetrie allegate, sito in questo Comune e censito all'Agenzia del Territorio di Vicenza: N.C.T.- Comune di Bassano del Grappa,

sezione censuaria di **Bassano del Grappa /A**

Foglio 8 mappale 803

nel vigente P.I. (Piano degli Interventi) è così classificato:

- "**Zona residenziale a intervento diretto (R n. 163)**", vale quanto previsto negli articoli n. 2, 25, 27 e 29 della Norme di Tecniche Operative.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

* Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,30 mq/mq

* H = altezza massima = 10,50 ml

Per i mappali oggetto della richiesta certificazione i distacchi dai fabbricati, dai confini di proprietà e di zona, dalle infrastrutture per la viabilità, dai corsi d'acqua, ecc., sono regolamentati agli artt. 15, 16, 17, 18, 19 e 20 delle Norme Tecniche Operative.



Atto di Messaggio Gruppo - Area 11 - Urbanistica

Il presente Certificato di Destinazione Urbanistica non costituisce atto avente il carattere di atto amministrativo né di provvedimento dell'Amministrazione.

Tale provvedimento ha solo una natura probatoria agli effetti della pubblica conoscenza e in merito ai poteri di pubblica amministrazione, art. 40, comma 1 (DPR 445/2000), come modificato dall'art. 11 della Legge 170/2011.

La presente certificazione completa ai sensi dell'art. 46.3 della Legge 4 giugno 2012 n. 93, viene rilasciata in esecuzione dei decreti di ingegneria ai sensi della Legge n. 460 del 19/04/1993. Funzioni speciali - Tabella B, paragrafo 7, in quanto richiesta d'ufficio nell'ambito del pubblico lavoro.

Il sottoscritto ingegnere
Nome e cognome: SANDRI MARCO
Qualifica: Ingegnere
Indirizzo: Via I. Fabris, 14/E - 36030 Costabissara (VI)
Telefono: 0444/496651 - 0444/39399054962



Il Gruppo
Aut. Ing. Marco Sandri
Ingegnere

Il presente Gruppo Ingegneri è depositato presso il Tribunale di Vicenza al n. 1756 del Gruppo Ingegneri di cui è iscritto al n. 1756 del Gruppo Ingegneri.

Prodotto da: SANDRI MARCO - VIA I. FABRIS, 14/E - 36030 COSTABISSARA (VI)



0444/496651

Page 2 of 2



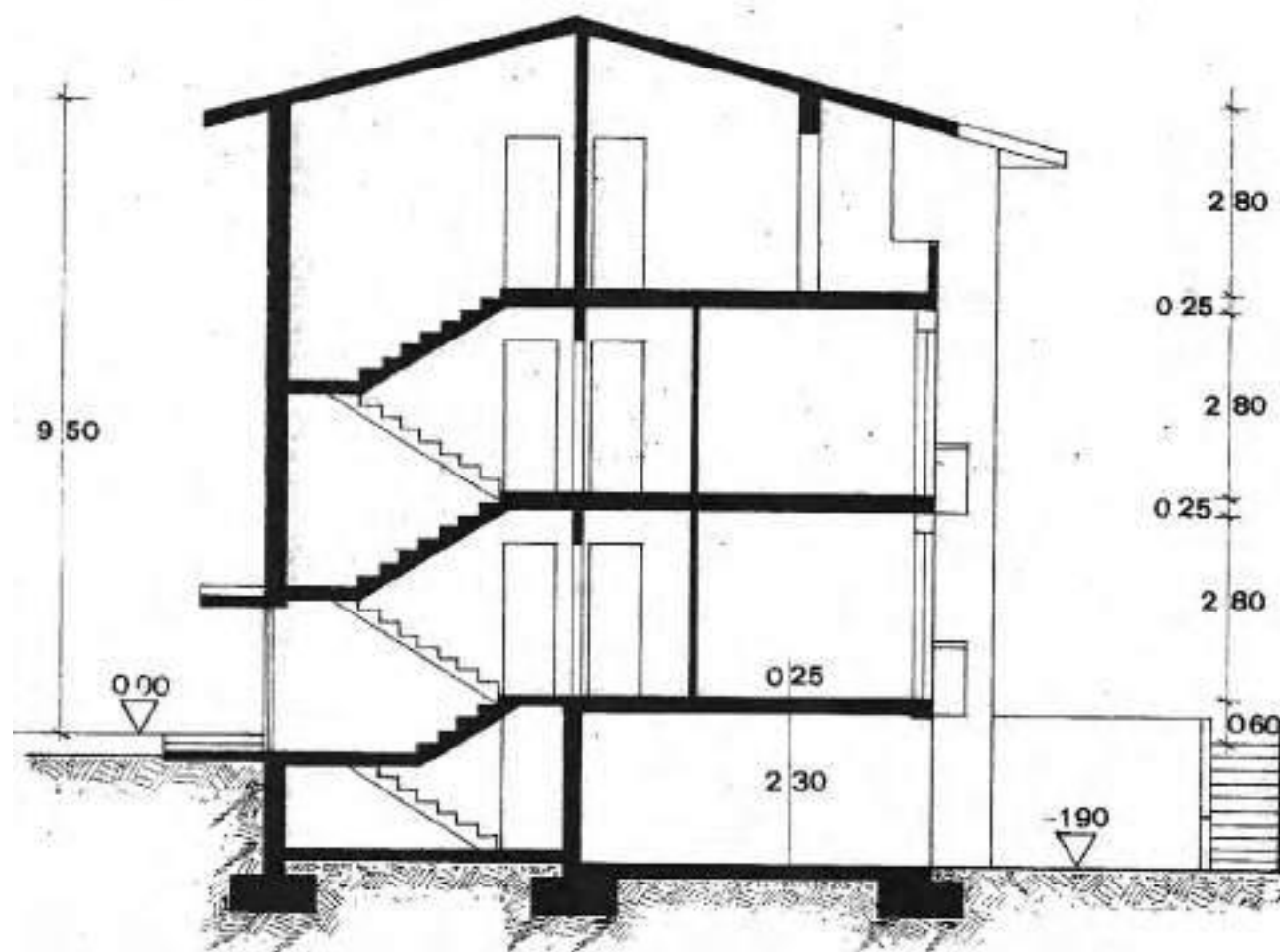
Pratiche edilizie:

Titoli e documenti urbanistici, cronologicamente per anno, rilasciati dal Comune di Torrebelvicino:

1975 **Autorizzazione edilizia** prot.n.1298 del 20.11.1975 giusta richiesta prot. n. 1298 del 24.02.1975;

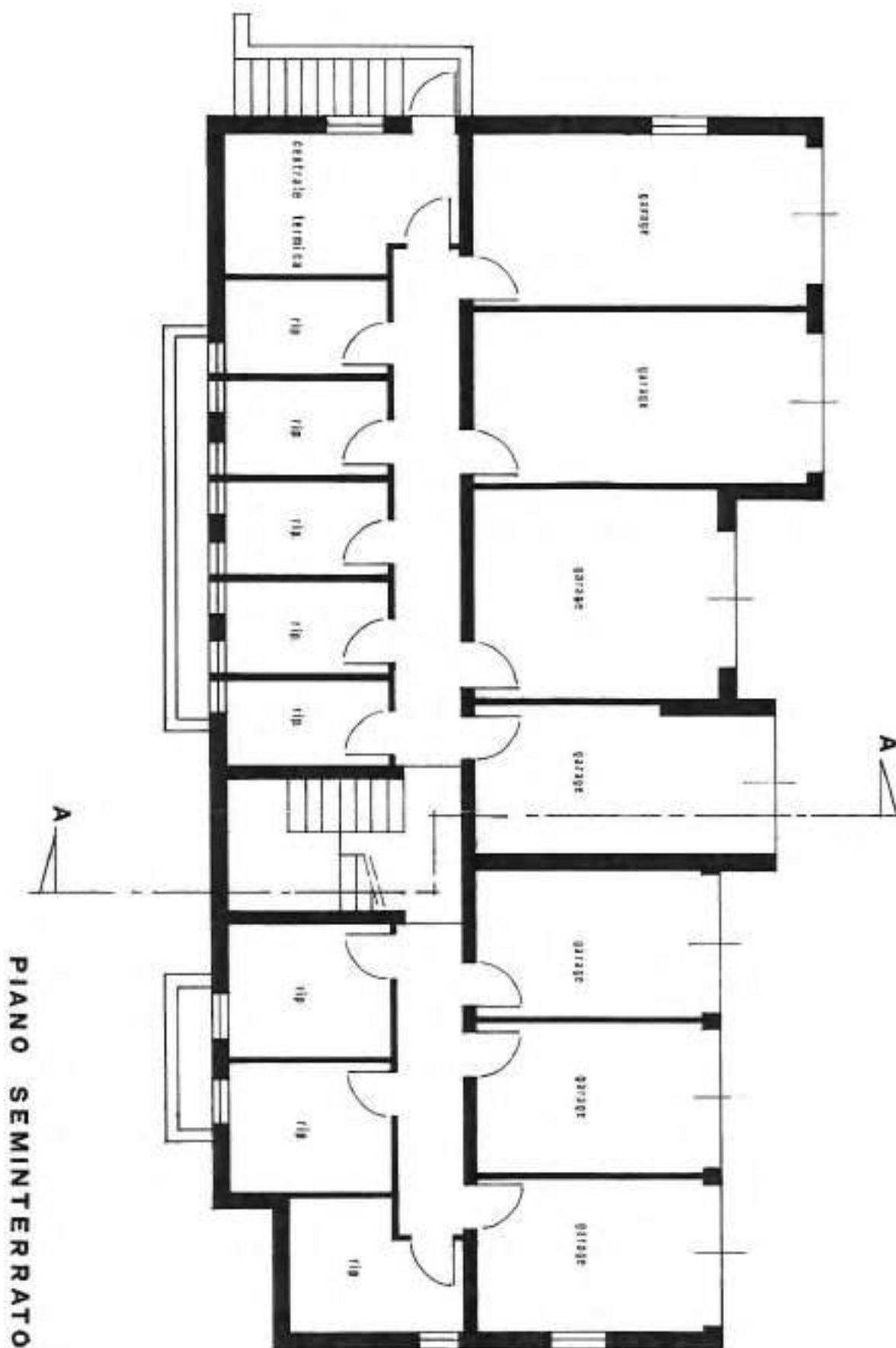
1976 **Certificato di abitabilità** n.10190/76 del 22.02.1978 giusta richiesta prot. n. 10190 del 25.11.1976 rif. n. 4755/UT; in calce al certificato di regolarità si fa obbligo di regolarizzare la rampa di accesso al piano interrato;

1994 **Concessione edilizia in sanatoria** per costruzione veranda con serramento metallico, giusta richiesta prot. n. 5141 del 01.04.1986.



Sezione A-A – Progetto approvato con A.E. n.1298 del 20.11.75





Pianta PSI – Progetto approvato con A.E. n.1298 del 20.11.75





Pianta PSI – Progetto approvato con A.E. n.1298 del 20.11.75



Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): **SI**

Descrizione delle difformità: modifiche interne – diversa disposizione degli spazi interni all'unità. Diversa ripartizione delle cantine a PSI. Difformità degli spazi comuni (rampa di accesso al piano interrato)

Presso il competente UT del Comune di Bassano del Grappa si è verificato che la costruzione originale del fabbricato è avvenuta in base ad autorizzazione edilizia Prot.1298 del 20.11.1975. Gli elaborati allegati alla richiesta di autorizzazione edilizia sono stati inizialmente respinti in sede di commissione di ornato per poi essere avallati su specifica annotazione del capo dipartimento.

L'abitabilità del condominio è stata rilasciata in data 22.02.1978 con certificato n.10190/76. In sede di rilascio dell'abitabilità sono emerse una serie di difformità segnalate dal Comune di Bassano del Grappa a mezzo diffide e comunicazioni del Sindaco. Il rapporto conclusivo degli accertamenti comunali segnalava ancora difformità non ripristinate. Il certificato di abitabilità definitivo è stato rilasciato con l'obbligo di regolarizzare la rampa di accesso allo scantinato.

Nel 1986 è stata presentata e conclusa positivamente una istanza di condono edilizio finalizzata alla regolarizzazione della veranda chiusa da serramento metallico. La planimetria allegata al condono rispecchia lo stato di fatto dei luoghi ma l'oblazione e la sanzione pagata sono state calcolate unicamente per sanare la veranda. Si ritiene quindi che la distribuzione interna dell'appartamento, autorizzata dagli elaborati della originaria Autorizzazione Edilizia non sia conforme allo stato autorizzato.

Sanabilità delle difformità

Gli interventi sono (indicare se sanabili / non sanabili): **Sanabili** con pratica ordinaria le opere interne. **Non sanabili** – **obbligo di ripristino** per la rampa esterna.

Costi per sanare difformità

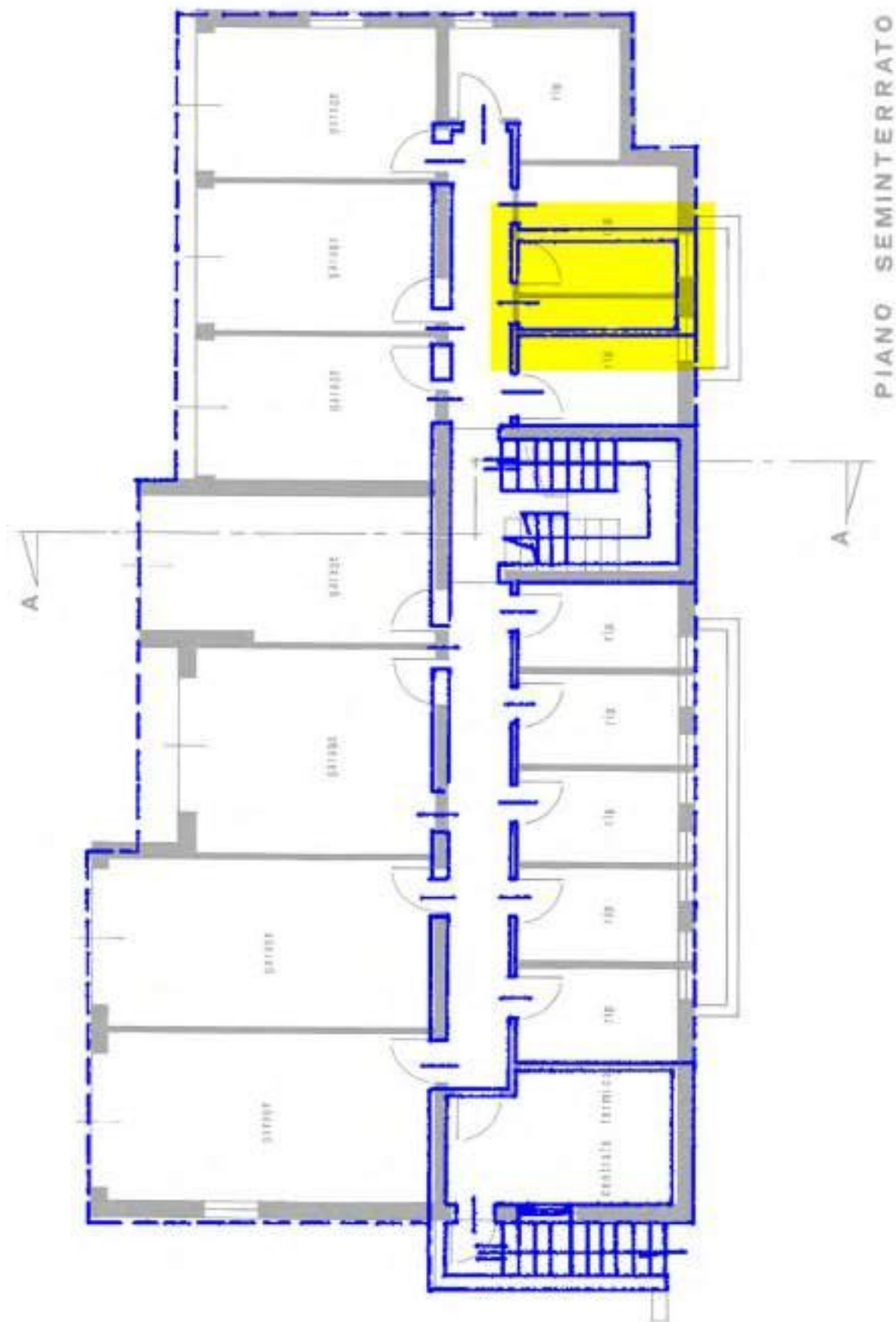
Costo di regolarizzazione appartamento: 1'000 € spese tecniche + 516 € sanzione

Costo di ripristino rampa: 15'000 € opere da suddividere in quote millesimali => 15'000 € x 127/1'000 = 1'905 €

Agibilità:

Certificato di abitabilità n.10190/76 del 22.02.1978 giusta richiesta prot. n. 10190 del 25.11.1976 rif. n. 4755/UT; in calce al certificato di regolarità si fa obbligo di regolarizzare la rampa di accesso al piano interrato





Pianta PSI – Sovrapposizione tra Planimetria catastale e Progetto approvato



QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Immobile occupato da (generalità di chi occupa l'immobile):

OCCUPATO - l'esecutato è residente presso l'immobile (vai a SCHEDA SINTETICA)

Titolo di occupazione (sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso)

Nessun titolo

(vai a SCHEDA SINTETICA)

QUESITO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- a) Domande giudiziali: **NO**
- b) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **NO**
- d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NO**
- e) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**
- f) Esistenza di Regolamento condominiale: **NO** - Trascritto: **NO**
- g) Sequestri Penali: **NO**

(vai a SCHEDA SINTETICA)

SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta**1. ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO**

Trascrizione del 27/02/2006 ai nn. 2.596/568

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Daniela Cupini di Vicenza in data 30/01/2006 (la nota presenta un errore – 30/01/2005) rep.n. 9.312/1.825

Capitale 110.000,00 € - iscrizione 220.000,00 € - data 27.02.06

Contro XXXXXXXXXX Per la quota di 1/2 in regime di separazione legale

e XXXXXXXXXX Per la quota di 1/2 in regime di separazione legale

A favore **BANCO BPM GIÀ BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L.**

Immobili: **Comune di Bassano del Grappa – Catasto Fabbricati:**

Foglio 8 – Mapp. 803 – Sub. 2

Sezione B – Foglio 3 – Mapp. 803 – Sub. 12



2. PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

Pignoramento trascritto in data 28.07.2017 ai nn. 6733 RG / 4677 RP

A favore di

Contro

immobili

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 proprietà

Comune di BASSANO DEL GRAPPA – Catasto fabbricati – foglio 8
mapp. 803 sub 2
mapp. 803 sub 12

(vedi SCHEDE SINTETICA)

3. DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE

Costo di regolarizzazione appartamento: 1'000 € spese tecniche + 516 € sanzione

Costo di ripristino rampa: 15'000 € opere da suddividere in quote millesimali $\Rightarrow 15'000 € \times 127/1'000 = 1'905 €$
da detrarre da prezzo base d'asta

4. DIFFORMITÀ CATASTALI

nessun aggiornamento necessario

QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati ricadono su suolo demaniale: **NO**

QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati son gravati da livelli, censo od uso civico:

Non risultano gravami per livelli, censo od uso civico

(vedi SCHEDE SINTETICA)



QUESITO II – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie condominiali

le spese previste per l'esercizio ordinario del 2019 ammontano a 642,62 € (per le unità pignorate).

- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Nessuna spesa straordinaria già deliberata. Preventivazione in corso per la sistemazione di tetto, giardino e impianto elettrico condominiale.

In accordo con l'amministratore si assumono indicativamente le seguenti spese di sistemazione:

| | | | | |
|--------------------------------------|----------|----|------------------------|----------------|
| manutenzione straordinaria tetto: | 10'000 € | => | 10'000 € x 127/1'000 = | 1'270 € |
| manutenzione straordinaria giardino: | 2'000 € | => | 2'000 € x 127/1'000 = | 254 € |
| messa a norma impianto elettrico: | 3'000 € | => | 3'000 € x 127/1'000 = | 381 € |
| | | | TOTALE = | 1'905 € |

- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori a data perizia

Al 31.12.2018 è stato rilevato un debito pari a 4'361,42 € a carico delle unità pignorate

- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:

Nessun procedimento attualmente in corso.

Amministratore condominiale:



QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI**Premessa**

Si tratta di un appartamento in condominio, ubicato nel quartiere S.Vito del Comune di ARSIERO, in un contesto residenziale comodo ai servizi che sono presenti in prossimità. L'unità è stata edificata nel 1975, presenta modalità costruttive di tipologia economica e, pur non avendo mai subito importanti interventi, è in condizioni di manutenzione generale sufficienti.

L'abitazione è su un unico piano, con affacci N-W, dotata di un solo bagno e dotata di garage e cantina al piano interrato; presenta caratteristiche di livello economico con modalità costruttive tipiche delle costruzioni intensive, con dotazione minima di impianti (da verificare/adequare alle vigenti normative).

Il valore attribuito tiene quindi conto di consistenza, destinazione d'uso, qualità di strutture e finiture, tipologia, accessibilità, epoca di costruzione e stato di manutenzione, dotazioni accessorie, dello stato di manutenzione ecc.

La stima è svolta sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti o vizi occulti.

È stato redatto l'**APE** per l'abitazione. Non sono reperibili le certificazioni degli impianti.

Metodo di valutazione

La misura delle superfici degli immobili è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale e urbanistica assunta con l'accesso agli atti.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa: "l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento".

La SEL include:

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

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli oggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.



Valore di mercato attribuito:

Oggetto di stima è determinare il "valore di mercato", che secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 30/11/2018 – Appendice R.1.2.1), viene così definito:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel caso in esame, essendo in presenza di un mercato attivo si procederà con la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), che consiste nel confronto del bene in oggetto con altri immobili simili alienati di recente e riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato, indicando estremi di tali atti e dei relativi conteggi comparativi e alle caratteristiche considerate (consistenza, accessori, epoca della compravendita, stato, ecc.).

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili) si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo o il canone di mercato dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi o dei canoni già fissati per gli immobili simili. L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

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

Osservazione del mercato immobiliare



Ad agosto 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media 1'464 €/m², con un aumento del 3,43% rispetto ad agosto 2018 (1'415 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Bassano del Grappa ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2014, con un valore di 1'803 €/m². Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato maggio 2018: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media 1'391 €/m² (fonte dati statistici - immobiliare.it).

24/09/2019 - Andamento dei prezzi degli immobili nel Comune di Bassano del Grappa

Si è proceduto quindi alla valutazione con il metodo del confronto di mercato mediante ricerca di atti di compravendita che hanno per oggetto beni comparabili con quelli da stimare. In particolare si sono ricercati nel foglio catastale 8, su cui insistono i beni oggetto di stima, immobili con caratteristiche simili per destinazione e categoria catastale (A/3) e localizzazione.



Fase I: individuazione campione dati immobiliari

Utilizzando il portale Stimatrixcity si sono cercati immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 15 mesi, riscontrando l'esistenza nei fogli catastali investigati di 35 potenziali atti di immobili in cat. A/3; verificati gli atti che sono compravendite, considerando localizzazione, tipologia, rendita e data, si sono scelti i seguenti n. 3 comparabili:



Mappa con individuazione immobili comparabili

Riepilogo valori immobili reperiti

| Descrizione | Data atto | prezzo | S.L.C. | Val.unitario | anno costruzione |
|---------------|------------|--------------|--------|---------------|------------------|
| COMPARABILE A | 09/04/2019 | € 108.000,00 | 101,33 | €/mq 1.065,80 | 1960 |
| COMPARABILE B | 28/08/2018 | € 118.000,00 | 115,28 | €/mq 1.023,59 | 1973 / 1975 |
| COMPARABILE C | 05/12/2018 | € 60.000,00 | 82,88 | €/mq 723,94 | 1973 / 1974 |



MARCO SANDRI GEOMETRA

| SUBJECT | | | |
|---------------------------------------|--|----------------|---------------|
| Descrizione dato | Immobile oggetto di stima | | |
| Tipologia | Appartamento bicamere a piano terra con cantina e box auto seminterrati | | |
| Epoca costruzione/agibilità | 1975 / 1978 | | |
| Comune | BASSANO DEL GRAPPA | | |
| Indirizzo | Via Monte Pertica, 46 | | |
| Dati catastali | Fg.8 - Mapp. 803 - Subb. 2, 12 | | |
| Superfici (m ²) | Descrizione | Simbolo | Valore |
| | superficie principale | SUP | mq 78,41 |
| | superficie balconi/terrazzi | BAL | mq - |
| | superficie portico/veranda/loggia | POR | mq 5,72 |
| | superficie soffitta | SOF | mq - |
| | superficie cantina/deposito | CAN | mq 5,97 |
| | superficie autorimessa | SUA | mq - |
| Area scoperta esclusiva | superficie esterna esclusiva | SUE | mq - |
| Servizi igienici | numero | SER | n. 1,00 |
| Box auto | numero | BOX | n. 1,00 |
| Posti auto scoperti | numero | PAS | n. - |
| Posti auto coperti | numero | PAC | n. - |
| Stato di manutenzione vani principali | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNP | 1 |
| Stato di manutenzione vani accessori | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNA | 1 |
| Stato di manutenzione impianti | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNI | 1 |
| Livello di piano | 0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ... | LIV | 0 |
| Impianto condizionamento | 1=presente; 0=assente | CON | 0 |
| Data stima | Data della stima | DAT | 24/09/2019 |
| Prezzo pattuito | valore in atto anno 2006 | PRZ | € 120.000,00 |
| Fonte del dato | Caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile | | |
| Foto del subject |  | | |



MARCO SANDRI GEOMETRA

| COMPARABILE A | | | |
|---------------------------------------|--|----------------|---------------|
| Descrizione dato | Compravendita immobile a destinazione residenziale tra soggetti privati | | |
| Tipologia | Appartamento bicamere a P2 con cantina semint. e posto auto scoperto | | |
| Epoca costruzione/agibilità | 1960 | | |
| Comune | BASSANO DEL GRAPPA | | |
| Indirizzo | Viale Monte Verena, 22/A | | |
| Dati catastali | Fg.8 - Mapp. 492 - Subb. 2, 7 | | |
| Superfici (m ²) | Descrizione | Simbolo | Valore |
| | superficie principale | SUP | mq 93,53 |
| | superficie balconi/terrazzi | BAL | mq 7,72 |
| | superficie portico/veranda/loggia | POR | mq - |
| | superficie soffitta | SOF | mq - |
| | superficie cantina/deposito | CAN | mq 10,51 |
| | superficie autorimessa | SUA | mq - |
| Area scoperta esclusiva | superficie esterna esclusiva | SUE | mq - |
| Servizi igienici | numero | SER | n. 1,00 |
| Box auto | numero | BOX | n. - |
| Posti auto scoperti | numero | PAS | n. 1,50 |
| Posti auto coperti | numero | PAC | n. - |
| Stato di manutenzione vani principali | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNP | 3 |
| Stato di manutenzione vani accessori | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNA | 3 |
| Stato di manutenzione impianti | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNI | 3 |
| Livello di piano | 0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ... | LIV | 2 |
| Impianto condizionamento | 1=presente; 0=assente | CON | 0 |
| Data compravendita | data o mese dell'atto notarile | DAT | 09/04/2019 |
| Prezzo pattuito | valore in atto o riferito alla fonte | PRZ | € 108.000,00 |
| Fonte del dato | ATTO Notaio Stefani Massimo - Rep. 49.096 del 09/04/2019 | | |
| Foto del comparabile |  | | |




MARCO SANDRI GEOMETRA

COMPARABILE B

| | | | |
|--|--|----------------|---------------|
| Descrizione dato | Compravendita immobile a destinazione residenziale tra soggetti privati | | |
| Tipologia | Appartamento tricamere a PI con cantina e box auto seminterrati | | |
| Epoca costruzione/agibilità | 1973 / 1975 | | |
| Comune | BASSANO DEL GRAPPA | | |
| Indirizzo | Via Vittorio Alfieri, 1 | | |
| Dati catastali | Fg.8 - Mapp. 798 - Subb. 10, 16 | | |
| Superfici (m²) | Descrizione | Simbolo | Valore |
| | superficie principale | SUP | mq 105,21 |
| | superficie balconi/terrazzi | BAL | mq 12,33 |
| | superficie portico/veranda/loggia | POR | mq - |
| | superficie soffitta | SOF | mq - |
| | superficie cantina/deposito | CAN | mq 12,00 |
| | superficie autorimessa | SUA | mq - |
| Area scoperta esclusiva | superficie esterna esclusiva | SUE | mq - |
| Servizi igienici | numero | SER | n. 1,00 |
| Box auto | numero | BOX | n. - |
| Posti auto scoperti | numero | PAS | n. - |
| Posti auto coperti | numero | PAC | n. 1,00 |
| Stato di manutenzione vani principali | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNP | 3 |
| Stato di manutenzione vani accessori | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNA | 3 |
| Stato di manutenzione impianti | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNI | 3 |
| Livello di piano | 0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ... | LIV | 1 |
| Impianto condizionamento | 1=presente; 0=assente | CON | 0 |
| Data compravendita | data o mese dell'atto notarile | DAT | 28/08/2018 |
| Prezzo pattuito | valore in atto o riferito alla fonte | PRZ | € 118.000,00 |
| Fonte del dato | ATTO Notaio Gambino Michele - Rep. 18.765 del 28/08/2018 | | |
| Foto del comparabile |  | | |



MARCO SANDRI GEOMETRA

| COMPARABILE C | | | |
|---------------------------------------|--|----------------|---------------|
| Descrizione dato | Compravendita immobile a destinazione residenziale tra soggetti privati | | |
| Tipologia | Appartamento bicamere a PI con cantina e box auto a PT | | |
| Epoca costruzione/agibilità | 1973 / 1974 | | |
| Comune | BASSANO DEL GRAPPA | | |
| Indirizzo | Via Monte Rombon, 5 | | |
| Dati catastali | Fg.8 - Mapp. 714 - Subb. 14, 4 | | |
| Superfici (m ²) | Descrizione | Simbolo | Valore |
| | superficie principale | SUP | mq 79,80 |
| | superficie balconi/terrazzi | BAL | mq - |
| | superficie portico/veranda/loggia | POR | mq - |
| | superficie soffitta | SOF | mq - |
| | superficie cantina/deposito | CAN | mq 6,16 |
| | superficie autorimessa | SUA | mq - |
| Area scoperta esclusiva | superficie esterna esclusiva | SUE | mq - |
| Servizi igienici | numero | SER | n. 1,00 |
| Box auto | numero | BOX | n. - |
| Posti auto scoperti | numero | PAS | n. - |
| Posti auto coperti | numero | PAC | n. 1,00 |
| Stato di manutenzione vani principali | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNP | 1 |
| Stato di manutenzione vani accessori | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNA | 1 |
| Stato di manutenzione impianti | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNI | 2 |
| Livello di piano | 0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ... | LIV | 1 |
| Impianto condizionamento | 1=presente; 0=assente | CON | 0 |
| Data compravendita | data o mese dell'atto notarile | DAT | 05/12/2018 |
| Prezzo pattuito | valore in atto o riferito alla fonte | PRZ | € 60.000,00 |
| Fonte del dato | ATTO Notaio Rossi Elisabetta - Rep. 19.925 del 05/12/2018 | | |
| Foto del comparabile |  | | |



Fase2: Analisi del mercato e dei rapporti mercantili

| 1. Tabella dati | | | | | |
|---|-----|---------------|---------------|---------------|------------|
| Prezzo caratteristiche | | Compravendite | | | SUBJECT |
| | | COMPARABILE A | COMPARABILE B | COMPARABILE C | |
| Prezzo totale (€) | PRZ | 108.000,00 | 118.000,00 | 60.000,00 | Incognita |
| Data di riferimento | | 09/04/2019 | 28/08/2018 | 05/12/2018 | 24/09/2019 |
| Data (mesi) | DAT | 5,60 | 13,07 | 9,77 | |
| superficie principale (mq) | SUP | 93,53 | 105,21 | 79,80 | 78,41 |
| superficie balconi/terrazzi (mq) | BAL | 7,72 | 12,33 | 0,00 | 0,00 |
| superficie portico/veranda/loggia (mq) | POR | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5,72 |
| superficie soffitta (mq) | SOF | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| superficie cantina/deposito (mq) | CAN | 10,51 | 12,00 | 6,16 | 5,97 |
| superficie autorimessa (mq) | SUA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| superficie esterna esclusiva (mq) | SUE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Totale Sup. comm. locali accessori (mq) | | 7,80 | 10,07 | 3,08 | 5,27 |
| Totale Sup. commerciale SCDM (mq) | SLC | 101,33 | 115,28 | 82,88 | 83,68 |
| Servizi igienici (n) | SER | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Box auto (n) | BOX | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Posti auto scoperti (n) | PAS | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Posti auto coperti (n) | PAC | 0 | 1 | 1 | 0 |
| Stato di manutenzione vani principali (n) | MNP | 3 | 3 | 1 | 1 |
| Stato di manutenzione vani accessori (n) | MNA | 3 | 3 | 1 | 1 |
| Stato di manutenzione impianti (n) | MNI | 3 | 3 | 2 | 1 |
| Livello di piano (n) | LIV | 2 | 1 | 1 | 0 |
| Impianto condizionamento (n) | CON | 0 | 0 | 0 | 0 |

| 2. Rapporti Mercantili, altri indici e dati | | |
|---|--|-------|
| Saggio annuo di svalutazione del prezzo* | iDAT | 3,43% |
| Rapporto mercantile balconi/terrazzi | $r_{BAL} = p_{BAL} / p_{SUP}$ | 33% |
| Rapporto mercantile porticato/loggia | $r_{POR} = p_{POR} / p_{SUP}$ | 40% |
| Rapporto mercantile soffitta | $r_{SOF} = p_{SOF} / p_{SUP}$ | 50% |
| Rapporto mercantile cantina | $r_{CAN} = p_{CAN} / p_{SUP}$ | 40% |
| Rapporto mercantile autorimessa | $r_{SUA} = p_{SUA} / p_{SUP}$ | 66% |
| Saggio del livello di piano | $i_{LIV} = p_{LIV} / p_{SUP}$ | 4% |
| Rapporto complementare area edificata | $r_{SUE} = p(\text{terreno}) / p(\text{imm.le})$ | 5% |

* fonte: immobiliare.it – Comune di Bassano del Grappa al 24/09/2019



MARCO SANDRI GEOMETRA

| 2.1 Calcolo del costo deprezzato | | | |
|----------------------------------|-----------|---|-----------|
| Costo di bagno standard da 6 mq | | | |
| Costo (€) | C_{SER} | € | 12.000,00 |
| Vetustà (anni) | V_{SER} | | 20 |
| Vita attesa (anni) | t_{SER} | | 30 |
| Costo dep. (€) | p_{SER} | € | 4.000,00 |

| 3. Calcolo superficie commerciale | | | |
|-----------------------------------|----------|----|--------|
| SUP commerciale comparabile A | $SCOM_A$ | mq | 101,33 |
| SUP commerciale comparabile B | $SCOM_B$ | mq | 115,28 |
| SUP commerciale comparabile C | $SCOM_C$ | mq | 82,88 |
| SUP commerciale subject | $SCOM_S$ | mq | 83,68 |

| 4. Calcolo prezzo marginale Sup. Principale | | | |
|---|----------|------|----------|
| Prezzo medio comparabile A | $pMED_A$ | €/mq | 1.065,80 |
| Prezzo medio comparabile B | $pMED_B$ | €/mq | 1.023,59 |
| Prezzo medio comparabile C | $pMED_C$ | €/mq | 723,94 |
| Prezzo marginale superficie principale | $pSUP$ | €/mq | 723,94 |



Fase3: Analisi dei prezzi marginali

| 5. ANALISI PREZZI MARGINALI | | |
|---|------------------------------|---------------|
| Prezzo marginale | simbolo e formulazione | Valore |
| Prezzo marginale data | $pDATA$ | €/mese 308,70 |
| | $pMED_B$ | €/mese 337,28 |
| | $pMED_C$ | €/mese 171,50 |
| Prezzo marginale superficie principale | $pSUP$ | €/mq 723,94 |
| Prezzo marginale sup. balconi | $pBAL = r_{BAL} \times pSUP$ | €/mq 238,90 |
| Prezzo marginale sup. porticato | $pPOR = r_{POR} \times pSUP$ | €/mq 289,58 |
| Prezzo marginale sup. soffitta | $pSOF = r_{SOF} \times pSUP$ | €/mq 361,97 |
| Prezzo marginale sup. cantina | $pCAN = r_{CAN} \times pSUP$ | €/mq 361,97 |
| Prezzo marginale sup. autorimessa | $pSUA = r_{SUA} \times pSUP$ | €/mq 477,80 |
| Prezzo marginale sup. area esterna | $pSUE = r_{SUE} \times pSUP$ | €/mq 36,20 |
| Prezzo marginale bagno | $pSER$ | € 4.000,00 |
| Prezzo marginale box auto | $pBOX$ | € 15.000,00 |
| Prezzo marginale posto auto scoperto | $PPAS$ | € 7.500,00 |
| Prezzo marginale posto auto coperto | $PPAC$ | € 10.000,00 |
| Prezzo marg. stato manutenz. vani principali $l \Rightarrow 2, 2 \Rightarrow 3$ | $pMNP_1$ | €/mq 90,00 |
| Prezzo marg. stato manutenz. vani principali $l \Rightarrow 3$ | $pMNP_2$ | €/mq 180,00 |
| Prezzo marg. stato manutenz. vani accessori $l \Rightarrow 2, 2 \Rightarrow 3$ | $pMNA_1$ | €/mq 40,00 |
| Prezzo marg. stato manutenz. vani accessori $l \Rightarrow 3$ | $pMNA_2$ | €/mq 80,00 |
| Prezzo marg. stato manutenz. impianti $l \Rightarrow 2, 2 \Rightarrow 3$ | $pMNI_1$ | €/mq 45,00 |
| Prezzo marg. stato manutenz. impianti $l \Rightarrow 3$ | $pMNI_2$ | €/mq 110,00 |
| Prezzo marginale livello di piano | $pLIV_A$ | € 4.153,85 |
| | $pLIV_B$ | € 4.538,46 |
| | $pLIV_C$ | € 2.307,69 |
| Prezzo marginale impianto di condizionamento | $pCON$ | € 2.000,00 |



Fase4: Valutazione e aggiustamenti

| 6.a TABELLA DI VALUTAZIONE | | | | | | | |
|---|-----|--------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| Prezzo e caratteristica | | Unità A | | Unità B | | Unità C | |
| | | Δ delta | Adjust | Δ delta | Adjust | Δ delta | Adjust |
| Prezzo totale (€) | PRZ | € 108.000,00 | | € 118.000,00 | | € 60.000,00 | |
| Data (€) | DAT | 5,60 | -€ 1.728,72 | 13,07 | -€ 4.407,17 | 9,77 | -€ 1.674,98 |
| superficie principale (€) | SUP | -15,12 | -€ 10.945,95 | -26,80 | -€ 19.401,54 | -1,39 | -€ 1.006,27 |
| superficie balconi/terrazzi (€) | BAL | -7,72 | -€ 1.844,31 | -12,33 | -€ 2.946,59 | 0,00 | € - |
| superficie portico/veranda/loggia (€) | POR | 5,72 | € 1.656,37 | 5,72 | € 1.656,37 | 5,72 | € 1.656,37 |
| superficie soffitta (€) | SOF | 0,00 | € - | 0,00 | € - | 0,00 | € - |
| superficie cantina/deposito (€) | CAN | -4,54 | -€ 1.643,34 | -6,03 | -€ 2.182,67 | -0,19 | -€ 68,77 |
| superficie autorimessa (€) | SUA | 0,00 | € - | 0,00 | € - | 0,00 | € - |
| superficie esterna esclusiva (€) | SUE | 0,00 | € - | 0,00 | € - | 0,00 | € - |
| Servizi igienici (€) | SER | 0 | € - | 0 | € - | 0 | € - |
| Box auto (€) | BOX | 1 | € 15.000,00 | 1 | € 15.000,00 | 1 | € 15.000,00 |
| Posti auto scoperti (€) | PAS | -1,5 | -€ 11.250,00 | 0 | € - | 0 | € - |
| Posti auto coperti (€) | PAC | 0 | € - | -1 | -€ 10.000,00 | -1 | -€ 10.000,00 |
| Stato di manutenzione vani principali (€) | MNP | -2 | -€ 16.835,40 | -2 | -€ 18.937,80 | 0 | € - |
| Stato di manutenzione vani accessori (€) | MNA | -2 | -€ 624,21 | -2 | -€ 805,62 | 0 | € - |
| Stato di manutenzione impianti (€) | MNI | -2 | -€ 11.146,59 | -2 | -€ 12.680,82 | -1 | -€ 3.729,60 |
| Livello di piano (€) | LIV | -2 | -€ 8.307,69 | -1 | -€ 4.538,46 | -1 | -€ 2.307,69 |
| Impianto condizionamento (€) | CON | 0 | € - | 0 | € - | 0 | € - |
| PREZZI CORRETTI | | € 60.330,17 | | € 58.755,69 | | € 57.869,05 | |

6.b VERIFICA ATTENDIBILITA' VALORI

| | | | | |
|--|-------|------------------------------|-------------|----------|
| Divergenza assoluta su 3 unità | 4,25% | LEGENDA AFFIDABILITA' VALORI | | |
| Divergenza assoluta su 2 unità (valori più prossimi) | 1,47% | Div.<5% | 5%>Div.<10% | Div.>10% |



| G.c STIMA DEL VALORE DEL SUBJECT | | | |
|---|---|----------|--------------------|
| Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con Divergenza minima e inferiore al 10% | | | |
| VALORE DI STIMA DEL SUBJECT: | $V_{\text{subject}} = \Sigma \text{prezzi}/n$ | € | 58.984,97 |
| (sono presi in considerazione prezzi corretti con divergenza minore del 10% e il loro numero n può essere 2 o 3) | | | |
| VALORE ARROTONDATO: | [OMV - Open Market Value] | € | 59.000,00 |
| VALORE UNITARIO su una SLG _S di | 83,68 mq _{comm} | è pari a | €/mq 705,04 |



Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)

Valore di libero mercato ordinario - OMV (*Open Market Value*)

59'000,00 €

Superficie Lorda Commerciale

83,68 m²

Valore unitario €/m²

705,04 €/m²

(vai a [SCHEDA SINTETICA](#))

Prezzo a base d'asta

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., con riferimento all'art. 568 c.p.c., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando in base alle disposizioni presenti nel quesito del G.E., una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Nel caso in esame avendo utilizzato comparabili da aggiudicazioni all'asta quanto sopra vale solo per la compravendita.

Considerate le seguenti situazioni:

- oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale
- stato d'uso e manutenzione



Giudizio di vendibilità

(ottima, buona, sufficiente, scarsa):

SCARSA

Motivazioni sulla vendibilità

(es. ubicazione, stato di manutenzione o di occupazione, diritto oggetto di esecuzione parziale come beni in quota od usufrutto/nuda proprietà, condizioni socio-ambientali o di degrado, posizione e panoramicità, ecc.):

Considerate le condizioni generali dell'immobile e il contesto microurbanistico, si ritiene che la sua vendibilità – pur nel quadro di una stagnazione del mercato ancora presente – sia sufficiente. Purtroppo la vendita della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà limita fortemente la possibilità di vendita del lotto che viene quindi declassata a **SCARSA**.

Possibili interessati all'acquisto

(indicare se vi sono parenti, vicini o altri soggetti che hanno espresso interesse all'acquisto):

L'amministratore condominiale riferisce di un condomino interessato all'acquisto di immobili nel condominio.

Iniziative di vendita

(forme di pubblicità in relazione al tipo di bene indicando siti web):

Avvisare vicini con bando d'asta su cassetta postale, comunicare la vendita all'amministratore di condominio e inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net

(vai a SCHEDA SINTETICA)



MARCO SANDRI GEOMETRA

QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROGETTO DIVISIONALE

Calcolo quote in capo agli esecutati

Il bene è attualmente intestato all'esecutato per $\frac{1}{2}$ della piena proprietà. In morte della moglie [REDACTED] (intestataria della restante quota di proprietà), le figlie eredi hanno presentato rinuncia all'eredità.

Non è stato finora possibile reperire la denuncia di morte e la rinuncia all'eredità.

Il cespite in esame deve essere venduto in un unico lotto

In ogni caso il pignoramento ha colpito la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

Progetto divisionale

L'immobile è in quota $\frac{1}{2}$ con terzi non esecutati (coniuge – defunta nel 2018).

Il cespite in esame deve essere venduto in un unico lotto

Si assume quindi un valore dimezzato, come già esposto in tabella riepilogativa al Quesito 12.

Valore intero lotto per messa all'asta

21.000,00 €

QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM.-C.C.I.A.A.

Residenza

L'esecutato è residente presso l'immobile pignorato, come certificato dal Comune di Bassano del Grappa. Il coniuge è defunta nel 2018.

Stato civile e Regime patrimoniale

All'ufficio anagrafe del Comune di Bassano del Grappa l'esecutato risulta vedovo di [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]). Il matrimonio è stato contratto il [REDACTED] a [REDACTED]. Con atto del Notaio Michele Gambino del 09.05.2001 i signori hanno aderito al regime patrimoniale di separazione dei beni.

Certificato della Camera di Commercio

Il debitore non è una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.



MARCO SANDRI GEOMETRA

INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE

Non è stato possibile recuperare denuncia di morte e rinuncia all'eredità da parte delle figlie eredi in morte del coniuge intestatario della rimanente quota immobiliare.

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

* * * * *

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

* * * * *

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

COSTABISSARA, li 27/09/2019.

L'Esperto Stimatore

Geom. Marco Sandri



Firmato digitalmente

