



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 325-2022 riunita alla n. 507-2022 e n. 62-2023

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

Creditore procedente:

Debitori:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO 3

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



Fabbricato inagibile, parzialmente crollato, disposto su tre livelli con terreni edificabili, sito in Bassano del Grappa Fg. 8 particella 180 sub 1 e sub 2 graffato con il 70 e particelle n. 1596-1641-1599-1643 .

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



SCHEMA SINTETICA E INDICE

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

Giudice dott.ssa SONIA PANTANO

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 10-12-2024

Esperto geom. ANTONELLA DI NUOVO

Diritto pignorato (cfr pag. 5): piena proprietà.

Tipologia bene (cfr pag. 12): Il lotto è composto da fabbricato parzialmente crollato, inagibile e non accessibile e da terreni edificabili adiacenti.

Ubicazione (cfr pag. 12): Bassano del Grappa (VI), Via Ca' Cornaro snc

Dati Catastali attuali (cfr pag. 15):

CF Comune di BASSANO DEL GRAPPA Foglio 8

- particella n. **180 sub 1**, Cat. A/4, Cl. 3, vani 4,5, R.C. € 141,77 piano T
- particella n. **180 sub 2 graffato al 70**, Cat. A/6, Cl. 6 cons. 142 mq, sup. catastale totale, R.C. € 290,51 piano T;

CT Comune di BASSANO DEL GRAPPA Foglio 8

- particella n. **1596**, semin. arbor. Cl. 2 sup. 283 mq R.D. € 2,48
- particella n. **1599** semin. arbor. Cl. 2 sup. 1 mq R.D. € 0,01
- particella n. **1641**, semin. arbor. Cl. 2 sup. 198 mq R.D. € 1,74
- particella n. **1643**, semin. arbor. Cl. 2 sup. 101 mq R.D. € 1,01
-

Metri quadri (cfr pag. 14): **superficie fondiaria** è pari a **844 mq**

Stato (cfr pag. 12): scarso

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 25-26): fabbricato ante '67 senza titolo

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 33): € 160.702,05

Date/valori comparabili reperiti (cfr. allegati): comp. A 2023 (euro 90.000,00), comp. B 2023 (euro 305.000,00), comp. C 2023 (euro 140.000,00), comp. D 2023 (euro 370.000,00), comp. E 2023 (euro 245.000,00), comp. F 2022 (euro 235.000,00), comp. G 2022 (euro 174.000,00), comp. H 2022 (euro 230.000,00), comp. I 2022 (euro 130.000,00), comp. J 2022 (euro 280.000,00).

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 34): € 96.000,00.

Valore mutuo/sentenza (cfr pag. 28): totale ipoteca pari a € 900.000,00 e 100.000,00.

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 35): sufficiente.

Possibili interessati: piccole-medio imprese.

Iniziativa di vendita (cfr pag. 35): pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, pubblicazione su siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Immobiliare.it. Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

Occupazione (cfr pag. 26): nella disponibilità degli esecutati.

Titolo di occupazione (cfr pag. 26): proprietà.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag. 12 e 26): fabbricato ante '67 senza titolo da verificare, prevista la demolizione con la stima dei costi forfettari pari a € 32.500,00. Le criticità dovute alla parziale accessibilità e all'aderenza con altro fabbricato e la presenza di rifiuti di varia natura, sono ricompresi nell'abbattimento del valore ordinario, proposto della misura del 20%.



INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 12
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 15
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 21
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 23
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 26
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 26
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 27
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 29
Cap. 11	Lotti	pag. 35
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 35

ELENCO ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali storiche
4. Estratto di mappa catastale
5. Certificato estratto matrimonio
6. Atto compravendita
7. Atto riserva cubatura
8. CDU
9. Ispezioni ipotecarie
10. Calcolo valore metodo Incidenza Area
11. Documentazione fotografica
12. Titoli edilizi – dichiarazione assenza di titoli
13. Invio Pec perizia esecutato



CAP. 1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

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

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

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

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

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

In data **23/10/2024** è stato eseguito nuovo sopralluogo presso l'immobile censito a posto auto per un'ulteriore verifica metrica e fotografica.

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

A seguito della riunione delle procedure n. R.G. 507/2022 e 62/2023 alla portante, la sottoscritta ha verificato che tra i cespiti pignorati vi era anche l'autorimessa di pertinenza all'appartamento sito nel comune di Cassola; è stato così fissato nuovo sopralluogo di verifica dei luoghi in data **26/06/2024**.

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

- le richieste di CDU e dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bassano del Grappa sono state inoltrate in data **09/03/2023**; e successivo appuntamento con il tecnico dell'ufficio in data **09/08/2023**;
- nelle seguenti date **15/06/2023**, **23/06/2023**, **18/07/2023** la scrivente si è recata presso l'ufficio richieste accesso atti del comune di Bassano del Grappa per la verifica della documentazione inerente gli immobili pignorati;
- le richieste di CDU e dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cassola sono state inoltrate in data **09/03/2023** e successivo colloquio con l'UTC per definire le



pratiche edilizie in data **27/03/2024**;

- la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale e delle visure storiche il **18/11/2022-09/03/2023 – 11/01/2024** tramite il servizio Sister dell'Agenda delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- l'acquisizione delle planimetrie il **18/11/2022 e 25/06/2024** tramite il servizio Sister dell'Agenda delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- Le copie degli atti di provenienza sono state fornite alla scrivente, in parte dall'esecutato sig. _____ e in parte reperiti all'interno dei fascicoli richiesti per l'accesso atti del comune di Bassano del Grappa.
- la copia degli atti notarile di provenienza è stata fornita dall'esecutato in data **17/01/2023** e successivamente sono stati reperiti alcune copie di atti all'interno della documentazione rilasciata dal comune per l'accesso atti;
- la copia dell'atto di acquisto del posto auto è stata richiesta al notaio Stefani Massimo in data **25/10/2024** poiché la copia fornita dall'esecutato era incompleta;
- il **15/04/2023** e successivamente il **24-25/08/2023** è stata effettuata l'ispezione ipotecaria sul nominativo del debitore e sull'immobile, tramite il servizio Sister dell'Agenda delle Entrate, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;
- la ricerca catastale dei subalterni confinanti con l'unità immobiliare pignorata è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenda delle Entrate;
- i certificati di residenza storici e stato di famiglia ed estratto di matrimonio dell'esecutata sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile di Bassano in data **10/03/2023** e successiva richiesta del **19/10/2024** al comune di Cassola;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenda delle Entrate.

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

E.I. n. 325-2022 Portante

Creditore Procedente:

Diritto:

Il pignoramento colpisce:

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

-

Dati catastali indicati nel pignoramento:

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

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



- Foglio 4 part. 1372 sub 26 cat. F/4 (unità in corso di definizione) Via Cereria, piano T;

Diritto:

Il pignoramento colpisce:

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

Dati catastali indicati nel pignoramento:

C.F. Comune di Cassola

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

Diritto:

Il pignoramento colpisce:

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

Dati catastali indicati nel pignoramento:

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

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

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

E.I. n. 507-2022 riunita alla 325-2022

Creditore Procedente:

Diritto:

Il pignoramento colpisce:

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

Dati catastali indicati nel pignoramento:

C.F. Comune di Cassola

1. Foglio 7 part. 460 sub 20, cat. C/1 95 mq – Viale San Giuseppe n. 126, piano T-IN, negozio;
2. Foglio 7 part. 11 sub. 17, cat. A/10 vani 8 – Via San Giuseppe n. 133, piano ST1, ufficio;
3. Foglio 7 part. 11 sub 18, cat. F/1 Viale San Giuseppe, piano T, area urbana;



4. Foglio 7 part. 11 sub 19, cat. F/4 Viale San Giuseppe, piano T, unità in corso di definizione;
5. Foglio 7 part. 11 sub 20, cat. F/4 Viale San Giuseppe, piano T, unità in corso di definizione;
6. Foglio 7 part. 11 sub 21, cat. C/1, 75 mq, Cl. 4, Viale San Giuseppe n. 133, piano T, negozio;
7. Foglio 7 part. 11 sub 22, cat. C/2, 90 mq, Cl. 2, Viale San Giuseppe n. 133, piano S1, locale deposito;
8. Foglio 7 part. 11 sub 23, cat. C/6, 48 mq, Cl. 1, Viale San Giuseppe n. 133, piano S1, autorimesse;
9. Foglio 7 part. 11 sub 24, cat. F/4, Viale San Giuseppe, piano T, unità in corso di definizione;
10. Foglio 7 part. 11 sub 25, cat. F/4, Viale San Giuseppe, piano T, unità in corso di definizione;
11. Foglio 7 part. 11 sub 26, cat. F/4, Viale San Giuseppe, piano T, unità in corso di definizione;
12. Foglio 7 part. 11 sub 27, cat. F/4, Viale San Giuseppe, piano T, unità in corso di definizione;

R.G.E. 62-2023 (già riunita alla 507-22) Riunita alla 325-2022

Creditore Procedente:

Diritto:

Il pignoramento colpisce:

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

Dati catastali indicati nel pignoramento:

C.F. Comune di Cassola

- Foglio 7 part. 1267 sub 10, cat. C/6 con ogni accessorio, accessione e pertinenza.

Diritto:

Il pignoramento colpisce:

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

Dati catastali indicati nel pignoramento:

C.F. Comune di Cassola

- Foglio 7 part. 460 sub 20, (cat. C/1), sub 22 (cat. C/6), sub 16 (cat. C/6), con ogni accessorio, accessione e pertinenza;
- Foglio 7 part. 11 sub 19, cat. F/4, sub 25 (cat. F/4), sub 27 (cat. F/4), sub 20 (cat. F/4), sub 24 (cat. F/4), sub 26 (cat. F/4), sub 18 (cat. F/1), sub 23 (cat. C/6), sub 21 (cat. C/1) sub 22 (cat. C/2), sub 17 (cat. A/10), con ogni accessorio, accessione e pertinenza;



- Foglio 7 part. 2117 (cat. F/1 – area urbana) con ogni accessorio, accessione e pertinenza;
- Foglio 7 part. 2149 (cat. F/1 – area urbana) con ogni accessorio, accessione e pertinenza;

C.T. Comune di Cassola

- Foglio 8 mappali 866, 870, 873, 882, 872, 874, 883, 887;

C.F. Comune di Nove

- Foglio 1 part. 1482 sub 80 (cat. F/1 – area urbana) con ogni accessorio, accessione e pertinenza;

C.T. Comune di Bassano del Grappa sez. Q

- Foglio 8 mappali 1596,1641,1599,1643, con ogni accessorio, accessione e pertinenza;

C.F. Comune di Bassano del Grappa sez. Q

- Foglio 24 part. 1113 sub 97, (cat. F/5 – lastrico solare);
- Foglio 4 mappale 1372 sub 36 (cat. F/4) e sub 33 (cat. F/4), con ogni accessorio, accessione e pertinenza.

Con riguardo alla procedura n. 507-2022 R.G. si precisa che:

i beni oggetto di pignoramento sono stati periziati dal geom. Dal Toso Marzio. suddividendole nei seguenti lotti:

LOTTO 1

C.F. Comune di Cassola, Via San Giuseppe n. 126

Foglio 7, particella 460

- sub 20: negozio C/1 di mq 95 Piano S1-T

LOTTO 2

C.F. Comune di Cassola, Via San Giuseppe n. 133

Foglio 7, particella 11

- sub 17: ufficio A/10 di vani 8 Piano S1-T-1
- sub 18: area urbana F/1 di 13 mq piano T
- sub 19: unità in corso di definizione F/4
- sub 20: unità in corso di definizione F/4
- sub 21: negozio C/1 di 75 mq piano T
- sub 22: deposito C/2 di 90 mq piano S1
- sub 23: autorimessa C/6 di 48 mq piano S1
- sub 24: unità in corso di definizione F/4
- sub 25: unità in corso di definizione F/4
- sub 26: unità in corso di definizione F/4
- sub 27: unità in corso di definizione F/4

Con riguardo alla procedura n. 62-2023 R.G. si precisa che:



Le particelle identificate al Foglio 7 part. 460 sub 20 e 16, e le particelle identificate al Foglio 7 part. 11 sub 19, sub 25, sub 27, sub 20, sub 24, sub 26, sub 18, sub 23, sub 21, sub 22, sub 17, sono state periziate dal geom. Dal Toso Marzio nella procedura n. 507-2022;

La particella censita nel comune di Cassola al Foglio n. 7 mappale 2117 cat. F/1 (area urbana) è collegata con la particella n 460 oggetto di perizia del geom. Dal Toso Marzio e pertanto è stata perizia dallo stesso nella procedura n. 507-2022;

In data 27/03/2024 la procedente depositava dichiarazione di rinuncia parziale limitatamente ai beni così descritti:

- comune di Cassola Foglio n. 7 mappale 2149 cat. F/1 (area urbana);
- comune di Cassola Foglio n. 8 particelle 866-870-872-873-874-882-883-887
- comune di Bassano del Grappa Foglio n. 4 particella 1372 sub. 1- 2- 26 (unità in corso di definizione)
- comune di Bassano del Grappa Foglio 4 particella 1372 sub 33-36 (unità in corso di definizione)
- comune di Bassano del Grappa Foglio 24 mappale 1113 sub 97 (lastrico solare)
- comune di Nove al Foglio n. 1 mappale 1482 sub 80 (area urbana).

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere suddivisi in **QUATTRO LOTTI:**

LOTTO 1 – Depositata la perizia aggiornata in data 29/01/2024

C.F. Comune di Bassano del Grappa, Via Motton n. 91

Foglio 7, particella 132

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

Sono comprese le parti comuni e le pertinenze.

LOTTO 2

C.F. Comune di Cassola, Via Toscanini n. 17

Foglio 7, particella 1267

- sub 3: abitazione A/3 di vani 3 Piano S1-T
- sub 10: autorimessa C/6 di 16 mq piano S1

Sono comprese le parti comuni e le pertinenze.

LOTTO 3

C.F. Comune di Bassano del Grappa, Via Monte Grappa n. 18

Foglio 8

- particella 180 sub 1: abitazione A/4 di vani 4,5 Piano T
- particella 180 sub 2 graffata con part. 70: abitazione rurale A/6 di vani 4,5 piano T

C.T.



Foglio 8

- particella n. 1596 sem. arb. cl. 2 di superficie 02 are 83 centiare, R.D. 2,48
- particella n. 1599 sem. arb. cl.2 di superficie 00 are 01 centiare, R.D. 0,01
- particella n. 1641 sem. arb. cl. 2 di superficie 01 are 98 centiare, R.D. 1,74
- particella n. 1643 sem. arb. cl. 2 di superficie 01 are 15 centiare, R.D. 1,01

LOTTO 4

C.F. Comune di Bassano del Grappa, Via Veneto

Foglio 24, particella 1113

- sub 158: posto auto esterno C/6 di 31 mq piano T

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

Individuazione dei beni che compongono il LOTTO 3

Ubicazione: i beni sono composti da un fabbricato inagibile sviluppato su due/tre piani e da terreni edificabili posti frontalmente all'immobile, in contesto residenziale in zona semiperiferica del comune di Bassano del Grappa e ai confini con il Comune di Cassola (VI).

Contesto:

I beni si trovano a circa 150 metri dalla Strada Provinciale SP248 che collega il comune di Bassano del Grappa con il Trevigiano, in una zona residenziale composta principalmente da case singole e condomini, con accesso in via Cornaro, a circa 2,0 Km a est dal centro cittadino di Bassano e a 5,0 km a nord-ovest dal centro di Cassola.

Caratteristiche della zona: tessuto residenziale consolidato, con buona dotazione di servizi pubblici, comoda per raggiungere sia il centro di Bassano, sia per immettersi nella strada statale SS47 che porta a Trento/Padova, La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel raggio di pochi km si trovano tutti i principali servizi, quali negozi al dettaglio, supermercati, farmacia, scuole medie e materne, ufficio postale, luoghi di svago. È presente l'ospedale a 3 km di distanza a Sud-Ovest.

Caratteristiche delle zone limitrofe: zona residenziali, zone produttive.

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

Estratto foto aerea





Estratto ortofoto



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



CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 3

Descrizione:

Trattasi di un fabbricato completamente fatiscente, inagibile e parzialmente crollato; frontalmente vi sono dei terreni edificabili che compongono l'insieme del lotto.

Il fabbricato è composto da due unità residenziali adiacenti che, parrebbe, formare un unico corpo di fabbrica identificato catastalmente alla particella n. 180 sub 1 e 2 (graffata al 70); dalla lettura delle planimetrie catastali si può rilevare che il sub 1 era un'abitazione a forma rettangolare sviluppata al piano terra e primo, mentre il sub 2, sempre a forma regolare, è sviluppato su tre piani fuori terra con la presenza di una tettoia/portico posta lateralmente sul lato sud. Si precisa che la data di presentazione delle schede catastali è del 14/03/1940.

L'accesso al lotto avviene dalla strada comunale di Via Ca' Cornaro snc, e non da Viale Monte Grappa n. 18, come indicato nelle visure catastali, ma considerato le condizioni dello stesso non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato.

In merito all'accessibilità della particella 70, che con la particella 180 costituiscono un unico corpo di fabbrica, si precisa che la stessa è edificata, nel lato ovest, a confine con la particella 1645 (terreno) non pignorata e di altra proprietà, e nel lato nord con la particella 69 (fabbricato) non pignorata e di altra proprietà; pertanto, l'accessibilità della stessa è limitata dalla sola particella 180, rendendo inaccessibile i lati nord -ovest del fabbricato pignorato. Trattandosi comunque di fabbricato inagibile, poiché parzialmente crollato, in fase di ristrutturazione dovrà essere oggetto di demolizione, si evidenzia che, l'apparente aderenza con il fabbricato posto a nord particella 69, (non pignorata e di altra proprietà) e l'accessibilità solo dal lato sud, risulteranno essere delle evidenti difficoltà in fase cantieristico.

Il lotto ha recinzione esterna verso la strada comunale composta parzialmente da rete metallica posticcia e parzialmente da muratura in mattoni e sassi.

Si evidenzia la presenza, all'interno del lotto, di rifiuti di ogni genere compreso materiale da cantiere, legname sparso, tubi corrugati, inerti, e altri rifiuti non meglio visibili.

Lo stato manutentivo del fabbricato è complessivamente scarso.

A. ABITAZIONE (m. 180 sub 1 e 2):

Si precisa che, come da descrizione sopra indicata, non è stato possibile eseguire il rilievo metrico e fotografico del fabbricato, poiché parzialmente crollato e pericolante. Ai fini del calcolo del valore sarà conteggiata la superficie catastale degli immobili e dei terreni.

B. TERRENI EDIFICABILI (p. 1596-1599-1641-1643):

Trattasi di terreni incolti che costituiscono il cortile interno del fabbricato inagibile a forma irregolare con la presenza di rifiuti di varia natura; il lotto è recintato da rete metallica ed è accessibile dal cancello carraio posto in Via Cà Cornaro. L'esperto precisa che i costi di smaltimento di tali rifiuti, non essendo possibile in questa sede stimarli, saranno ricompresi nell'abbattimento del valore ordinario, proposto della misura del 20%.



FOTO ESTERNI



Foto 1- Veduta generale esterna: ingresso lotto 3



Foto 2 - Veduta generale esterna: recinzione



Foto 3 - Veduta terreni edificabili



Foto 4 - Veduta parziale fabbricato e terreni



Foto 5 - Veduta generale esterno fabbricato diruto



Foto 6 - Veduta generale esterna fabbricato diruto





Foto 7 - Veduta terreni edificabili



Foto 8 - Veduta terreni edificabili



Foto 9 - Veduta terreni edificabili



Foto 10 - Veduta parte diruto

Caratteristiche descrittive:

Immobile parzialmente crollato, inagibile e non accessibile, da demolire.

Tabella superfici catastali

	Comune	Foglio	mapp.	Categoria	Sup. catast.	R.C. - R.D.
Catasto Fabbricati	BASSANO del GRAPPA	8	180	sub 1 A/4	77 m ²	€ 141,77
			70	sub 2 A/6	142 m ²	€ 290,51
Catasto Terreni		8	1596	Semin Arbor	283,00	€ 2,48
			1599	Semin Arbor	1,00	€ 0,01
			1641	Semin Arbor	198,00	€ 1,74
			1643	Semin Arbor	115,00	€ 1,91
			70	Ente Urbano	60,00	€ 0,00
		180	Ente Urbano	187,00	€ 0,00	



Certificazione energetica:

Considerato che l'immobile è inagibile poiché parzialmente crollato, quindi presumibilmente privo di impianto di riscaldamento, non sarà redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), come previsto dall'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005 inerente i casi in cui non bisogna dotare l'immobile di un attestato di prestazione energetica

CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE LOTTO 3

Dati catastali attuali:

Catasto Fabbricati: Comune di BASSANO DEL GRAPPA **Foglio 8**

- particella n. **180 sub 1**, Cat. A/4, Cl. 3, vani 4,5 sup. catastale totale 77 mq, R.C. € 141,77 Viale Monte Grappa n.18, piano T
- particella n. **180 sub 2 graffato al 70**, Cat. A/6, Cl. 6 vani 4,5, sup. catastale totale 142 mq, R.C. € 290,51 Viale Monte Grappa n. 20 piano T;

INTESTAZIONE CATASTALE:

Catasto Terreni: Comune di BASSANO DEL GRAPPA **Foglio 8**

- particella n. **1596** qualità semin. arb. cl. 2 sup. catastale 283 mq R.D. 2,48
- particella n. **1599** qualità semin. arb. cl. 2 sup. catastale 1 mq R.D. 0,01
- particella n. **1641** qualità semin. arb. cl. 2 sup. catastale 198 mq R.D. 1,74
- particella n. **1643** qualità sem. arb. cl 2 sup. catastale 115 R.D. 1,01

Variazioni storiche (nel ventennio):

Per il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato:

il sedime dell'edificio è costituito dalla particella n. **180 Ente Urbano** di sup. 187 mq derivante da:

Impianto meccanografico del 31/01/1972

il sedime dell'edificio è costituito dalla particella n. **70 Ente Urbano** di sup. 60 mq derivante da:

Impianto meccanografico del 31/01/1972



Estratto mappa Wegis - Foglio 8 p. 180-70 e 1641-1643-1596-1599



Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 180 sub 1:

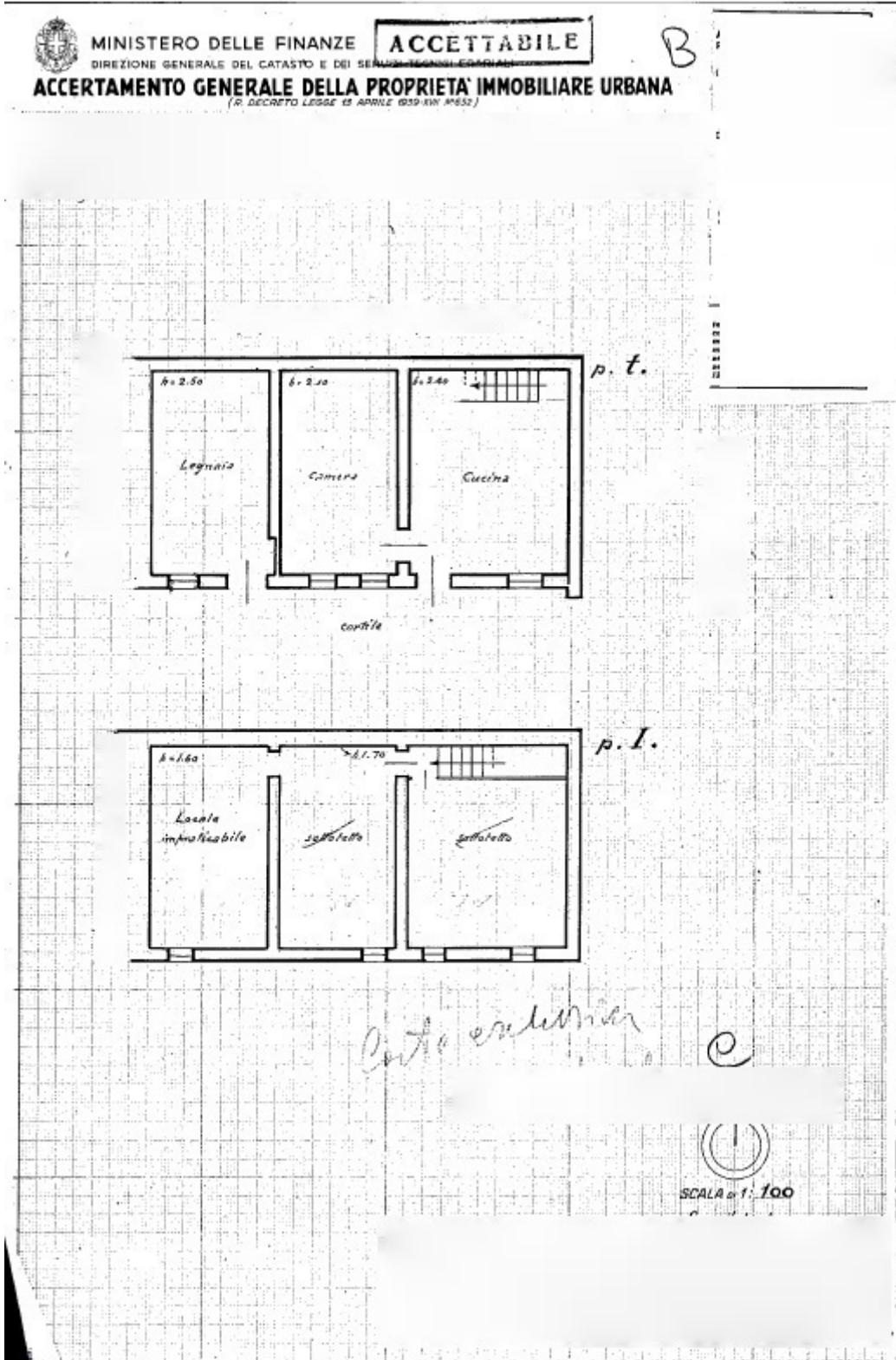
- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 17/04/2012 Pratica n. VI0077301 in atti dal 17/04/2012 (n. 12217.1/2012)
- VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 180 sub 2 graffata al 70:

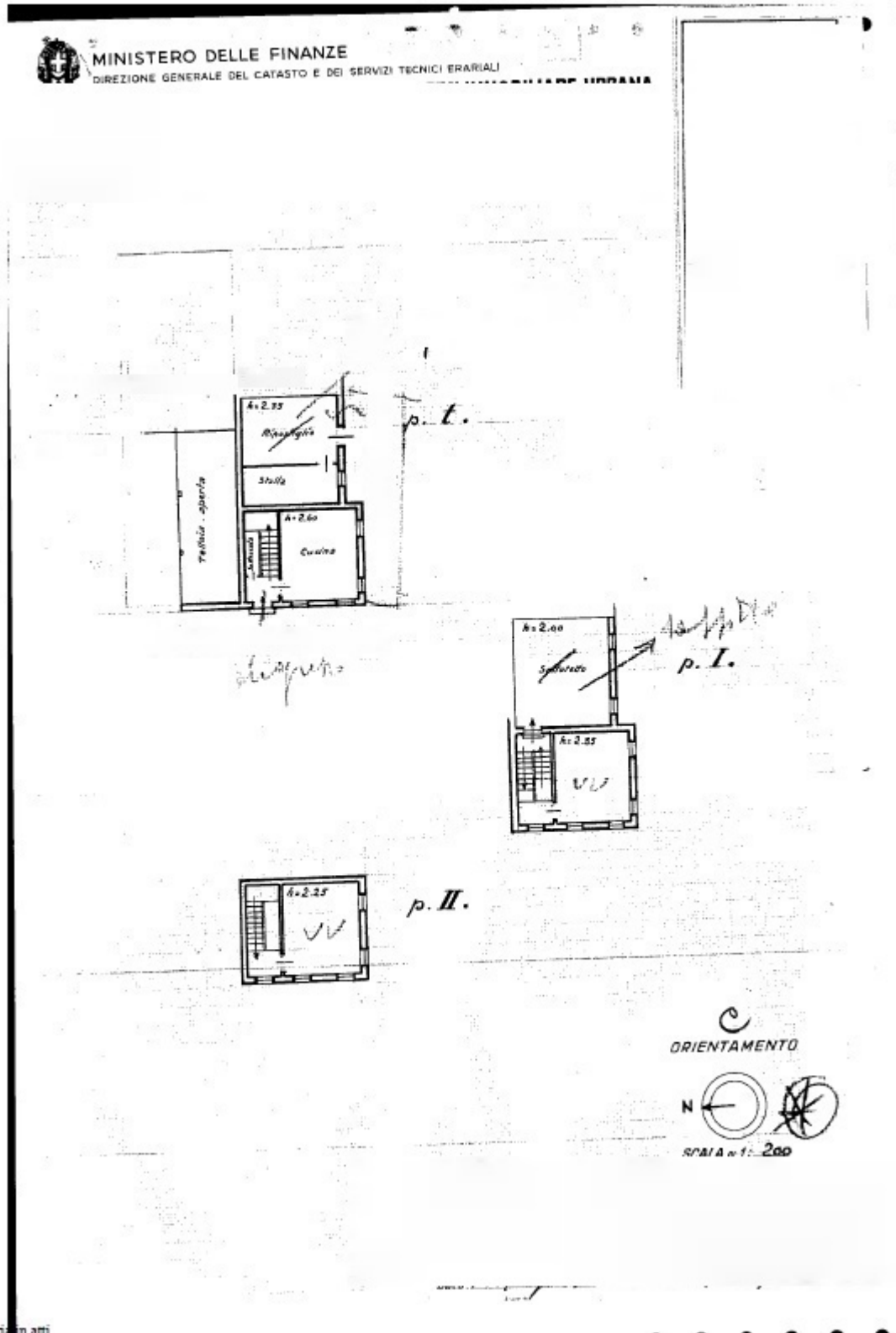
- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 07/05/2012 Pratica n. VI0091098 in atti dal 07/05/2012 (n. 16223.1/2012)
- VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.



Planimetria catastale p. 180 sub 1 abitazione



Planimetria catastale p. 180 sub 2 graffata alla p. 70 abitazione



Variazioni indicate in visura storica per l'unità ai terreni particella 1596:

- Impianto meccanografico del 31/01/1972 individuata come particella n. 181 di superficie 432 mq R.D. 3,79 Euro
- FRAZIONAMENTO del 04/08/2005 Pratica n. VI0170273 in atti dal 04/08/2005 (n. 170273.1/2005) deriva la particella n. 1435 di sup. 367 mq R.D. 3,22 Euro
- VARIAZIONE del 04/08/2005 Pratica n. VI0170273 in atti dal 04/08/2005 (n. 170273.1/2005) deriva la particella n. 1435 di sup. 367 mq R.D. 3,22 euro con Annotazione di Atto aggiornamento non conforme art. 1 comma 8 del D.M. F. n. 701/94
- FRAZIONAMENTO del 18/11/2013 Pratica n. VI0240200 in atti dal 18/11/2013 presentato il 18/11/2013 (n. 240200.1/2013) che ha generato l'attuale consistenza della particella 1596 di sup. 283 R.D. 2,48 euro.

Variazioni indicate in visura storica per l'unità ai terreni particella 1599:

- Impianto meccanografico del 31/01/1972 individuata come particella n. 181 di superficie 432 mq R.D. 3,79 euro
- FRAZIONAMENTO del 04/08/2005 Pratica n. VI0170273 in atti dal 04/08/2005 (n. 170273.1/2005) deriva la particella n. 1437 di sup. 29 mq R.D. 0,25 euro
- VARIAZIONE del 04/08/2005 Pratica n. VI0170273 in atti dal 04/08/2005 (n. 170273.1/2005) deriva la particella n. 1437 di sup. 29 mq R.D. 0,25 euro con Annotazione di "Atto aggiornamento non conforme art. 1 comma 8 del D.M. F. n. 701/94"
- FRAZIONAMENTO del 18/11/2013 Pratica n. VI0240200 in atti dal 18/11/2013 presentato il 18/11/2013 (n. 240200.1/2013) che ha generato l'attuale consistenza della particella 1599 di sup. 1 mq R.D. 0,01 euro.

Variazioni indicate in visura storica per l'unità ai terreni particella 1641:

- FRAZIONAMENTO del 04/08/2005 Pratica n. VI0170273 in atti dal 04/08/2005 (n. 170273.1/2005) deriva la particella n. 1439 di sup. 214 mq R.D. 1,88 euro
- VARIAZIONE del 04/08/2005 Pratica n. VI0170273 in atti dal 04/08/2005 (n. 170273.1/2005) deriva la particella n. 1439 di sup. 214 mq R.D. 1,88 euro con Annotazione di "Atto aggiornamento non conforme art. 1 comma 8 del D.M. F. n. 701/94"
- FRAZIONAMENTO del 27/01/2020 Pratica n. VI0010820 in atti dal 27/01/2020 presentato il 27/01/2020 (n. 10820.1/2020) che ha generato l'attuale consistenza della particella 1641 di sup. 198 mq R.D. 1,74 euro.



Variazioni indicate in visura storica per l'unità ai terreni particella 1643:

- FRAZIONAMENTO del 04/08/2005 Pratica n. VI0170273 in atti dal 04/08/2005 (n. 170273.1/2005) deriva la particella n. 1441 di sup. 121 mq R.D. 1,06 euro
- VARIAZIONE del 04/08/2005 Pratica n. VI0170273 in atti dal 04/08/2005 (n. 170273.1/2005) deriva la particella n. 1439 di sup. 214 mq R.D. 1,88 euro con Annotazione di "Atto aggiornamento non conforme art. 1 comma 8 del D.M. F. n. 701/94"
- FRAZIONAMENTO del 27/01/2020 Pratica n. VI0010820 in atti dal 27/01/2020 presentato il 27/01/2020 (n. 10820.1/2020) che ha generato l'attuale consistenza della particella 1643 di sup. 115 mq R.D. 1,01 euro.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Non vi sono difformità dei dati di identificazione catastale risultanti dalle visure dei registri catastali con gli atti di pignoramento e le note di trascrizione.

Giudizio di regolarità catastale

Sub. 1 - 2 - Abitazione

Non è stato possibile effettuare un rilievo metrico dell'immobile, considerato l'impossibilità di accedervi, poiché parzialmente crollato e inagibile e quindi non è possibile eseguire una verifica di confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate in data 14/03/1940. L'esperto in questa sede si limita a prendere atto della consistenza e della destinazione indicata nelle stesse planimetrie e nelle relative visure storiche.

Terreni particelle n. 1596-1599-1641-1643

Le particelle catastali che formano l'area di pertinenza dell'immobile di cui sopra non sono state oggetto di verifica dei confini e delle relative consistenze; pertanto, ai fini catastali, l'esperto attestata la sola superficie desunta dalle visure storiche reperite presso l'Agenzia delle Entrate.

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari



le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO LOTTO 3

Titolo di acquisto dei beni in favore del soggetto esecutato:

Soggetto:

Titolo: Atto di compravendita del 03/04/2006 Rep. n. 190032 Notaio Grispigni Manetti Valerio trascritto il 13/04/2006 ai nn. 4601/2869.

Oggetto:

per l'intera piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.F. del comune di Bassano del Grappa al Foglio B sez. 3 (ora foglio 8)

- particella n. **180 sub 1 cat. A/4**
- particella n. **70-180 sub 2 cat. A/6**

per l'intera piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.T. del comune di Bassano del Grappa al Foglio 8

- particella n. **1435** (ex 181/A) sem. irr. di are 3.67
- particella n. **1436** (ex 181/B) sem. irr. Di are 0.27
- particella n. **1437** (ex 181/C) sem. irr. Di are 0.29
- particella n. **1438** (ex 181/D) sem. irr. Di are 0.09
- particella n. **1439** (ex 355/A) sem. irr. Di are 2.14
- particella n. **1441** (ex 356/A) sem. irr. Di are 1.21

oltre altri immobili.

Si precisa che le attuali particelle n. 1596-1599-1641-1643 derivano dalla soppressione delle particelle 1439-1441 e 1435 - 1437.

Ricostruzione nel Ventennio:

1) Soggetti:

Titolo: Successione a denuncia n. 3 volume 553 Ufficio del registro di Bassano del Grappa, trascritta il 24/03/2003 ai nn. 3102/2129;



Oggetto:

- per l'intera piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.F. del comune di Bassano del Grappa al Foglio n. 8 – particella n. 180 sub 1.

2) Soggetti:

Titolo: Successione a

– dichiarazione del 23/12/2004 registrata a Bassano del Grappa al n. 64 Vol. 565, trascritta il 14/03/2005 ai n. 2842/1908 e successiva dichiarazione del 10/06/2008 registrata a Bassano del Grappa al n. 389 vol. 2008, trascritta il 15/07/2008 ai nn. 6923/4422

Oggetto:

- per l'intera piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.F. Foglio n. 8 particella 70-180 sub 2, C.T. del comune di Bassano del Grappa al Foglio n. 8 – particelle n. 181-355-356;

3) Soggetti:

Titolo:

Testamento del 05/11/2003 Rep. n. 17119 Notaio a Notaio Grispigni Manetti Valerio trascritto il 28/09/2006 ai nn. 12436/7831 di R.G/R.P.

Oggetto:

- per l'intera piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.T. del comune di Bassano del Grappa al Foglio n. 8 – particelle n. 70- 180 s. 2- 181-355-356

4) Soggetti:

Titolo:

Accettazione tacita di eredità in morte di

atto del 03-04-2006 Rep. 19032 Notaio Grispigni

Manetti Valerio trascritta il 28/09/2006 ai nn. 12440/7835 di R.G/R.P.

Oggetto:



- per l'intera piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.T. del comune di Bassano del Grappa al Foglio n. 8 – particelle n. 70- 180 s. 2 -71-181-355-356-420

Ricostruzione ante Ventennio:

1) Soggetto:

Titolo:

Atto di Compravendita del 15/05/1961 Rep. n. 30133 Notaio Ziliotti trascritto a Bassano del Grappa il 03/06/1961 ai n. 1811/1618 RG/RP

Oggetto:

- per l'intera piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.F. del comune di Bassano del Grappa alla sez B Foglio n. 3 – particella n. 70 e 180, al C.T. sez. B Foglio 3 particelle n. 179/a-379/d-355-356-181.

Regime patrimoniale:

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

CAP. 6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA LOTTO 3

Destinazione urbanistica:

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

Fg. 8, m.n. 180 – 70 -1596 – 1599 – 1641 -1643:

è classificato "**Zona residenziale a intervento diretto (R n. 249)**", come riportato nell'Abaco del Piano degli Interventi. Vale quanto previsto negli artt. 2, 25, 27 e 29 delle Norme Tecniche Operative. Inoltre, i/l mappale/i è/sono classificato/i **Z.T.O. di tipo "B"** ai



sensi del D.M. 1444/1968 come specificato dall'art. 25 – Zonizzazione funzionale delle N.T.O.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

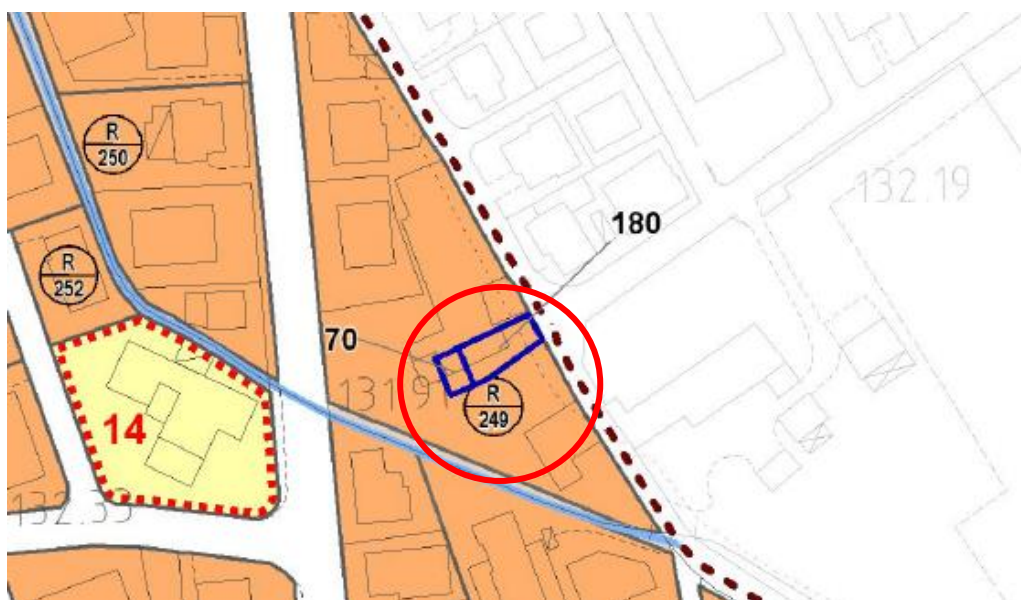
* U_f (IF) = indice di edificabilità fondiaria = 0,35 m²/m²

* Hmax = altezza massima = 10,5 m

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.

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

Estratto P. I. Zonizzazione



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

Il Comune di Bassano del Grappa, interpellato dall'esperto, ha verificato che agli atti e presso l'archivio storico non risulta presente alcun documento relativo all'unità oggetto di pignoramento.

L'esperto, preso atto, ha richiesto ed ottenuto la relativa dichiarazione da parte del Comune in merito all'assenza di documentazione depositata, di cui si allega copia.

Sentito il tecnico del comune in merito all'assenza di titoli edilizi che attestino la regolarità edilizia, il referente comunica che essendo il fabbricato costruito prima del 1° settembre 1967 la regolarità viene attestata dallo stato di fatto dell'immobile, previa dichiarazione, in fase di progetto, da parte del tecnico progettista, dell'avvenuta costruzione prima del 1967.



Regolarizzazione urbanistica:

Considerato l'assenza di atti autorizzativi inerenti la legittimità del fabbricato, l'esperto non procederà alla verifica urbanistica, dando atto dello stato dei luoghi.

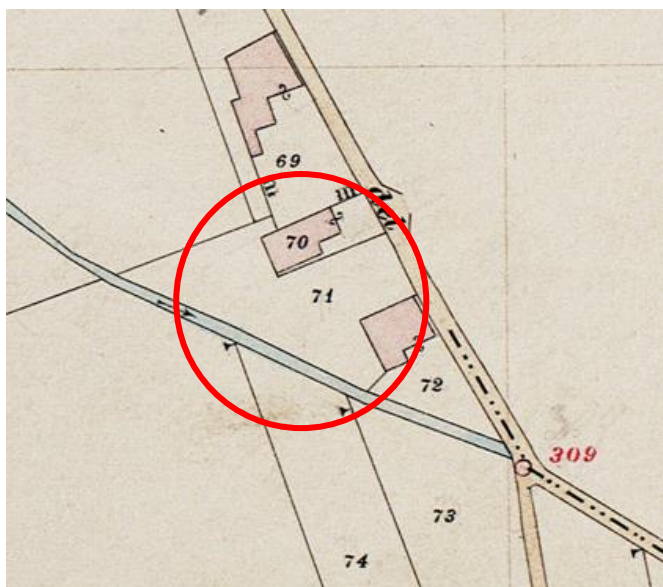
Dalla verifica della mappa di impianto catastale il fabbricato è già presente alla Sezione B Foglio 3 e pertanto la sua edificazione può ricondursi ad epoca anteriore al '67, si ricorda che le schede catastali sono datate 14-03-1940.

A conferma dell'esistenza del fabbricato, si riporta l'estratto di mappa catastale d' impianto, originariamente m.n. 70.

Si precisa che ai fini estimativi l'esperto procederà con il metodo di incidenza dell'area (I.A. valore a sito e cementi) che prevede il calcolo della superficie fondiaria di riferimento corrispondente alla superficie catastale dei singoli immobili. Pertanto, in questa sede saranno conteggiati i soli costi per la verifica delle superfici e della demolizione del fabbricato particelle 180 e 70. A tal proposito si precisa che la superficie edificabile utilizzata ai fini estimativi è stata definita in via indicativa tramite la sommatoria tra le superfici catastali dei singoli lotti pignorati e il volume che la signora si è riservata nell'atto di vendita del 02/04/2014 Rep. n. 195 Notaio Tommaso De Negri (300 mc), tenendo conto anche della cessione di superfici utile di 49 mq prevista nell'atto di acquisto del 13/04/2006 Rep. n. 19.032 Notaio Sandro Grispigni Manetti.

Trattandosi di dati presuntivi utili ai soli fini estimativi, sarà onere dell'aggiudicatario quindi, a fronte di un progetto di edificazione delle suddette aree, verificare con l'UTC del comune di Bassano del Grappa, la reale potenzialità edificatoria, considerando le distanze dai confini e dai fabbricati esistenti e considerando i piani urbanistici vigenti alla data della presentazione del progetto.

Estratto mappa catastale di impianto



Valutazione di massima dei costi di verifica del potenziale edificatorio:

1. Verifica delle superfici e dei volumi ai fini del calcolo della superficie utile di progetto, si dovrà effettuare un rilievo celerimetrico puntuale, inteso solo come compenso del tecnico che si stima indicativamente in **€ 2.500,00**;



2. Costi per la demolizione del fabbricato parzialmente crollato e inagibile, tenendo presente che si demolisce a confine con accesso limitato e quindi con notevoli difficoltà, si stimano forfettariamente in **€ 30.000,00**.

Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche.

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

CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE LOTTO 3

Debitore: proprietaria dell'immobile pignorato signora _____ eseguita.

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

Al momento del sopralluogo effettuato in data 17/01/2023 gli immobili liberi e nella disponibilità dell'esecutata.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto: no.

Sine titolo: no.

CAP. 8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE LOTTO 3

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Convenzioni edilizie: no

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no.

Servitù: nessuna servitù trascritta

Altri vincoli o oneri urbanistici:

- Atto di compravendita e cessione di superfici utile – atto d'obbligo del 13/04/2006 Rep. n. 19.032 Notaio Sandro Grispigni Manetti trascritto a Bassano del Grappa in data 13/04/2006 ai n. 4603/2871 di R.G/R.P., si riporta quanto pattuito nel capitolo CESSIONE DI SUPERFICIE UTILE dell'atto sopra citato:

“1) _____ quale titolare della suddetta ditta individuale, proprietaria dei m.n. 180 sub. 1, 70-180 sub 2, della sezione B foglio 3, 1435,1436,1437,1438,1439.1441 del foglio 8 fi Bassano del Grappa, della superficie



catastale complessiva di ma. 1053, cede alla società

, che, come sopra rappresentata accetta, a favore dei m.n. 71,662,1440,1442 del foglio 8 di Bassano del Grappa, parte della capacità edificatoria spettante ai m.n. 180 sub 1, 70-180 sub 2, della sezione B foglio 3, 1435,1436,1437,1438,1439,1441 suddetti e precisamente la superficie utile di mq 49 (quarantanove). Di conseguenza la signora

quale titolare della suddetta ditta individuale, costituisce a carico dei suddetti m.n. 18 sub 1, 70-180 sub 2, della sez. B foglio 3, 1435,1436,1437, 1438,1439,1441 del foglio 8 di Bassano del Grappa, di sua proprietà, ed a favore dei già detti m.n. 71,662,1440,1442 stessi foglio e Comune, di proprietà della società

che come sopra rappresentata accetta una servitù di parziale non edificazione per i m.n. 180 sub. 1, 70-180 sub 2, della sezione B, foglio 3, 1435,1436,1437, 1438,1439,1441 medesimi, e precisamente nei limiti della superficie utile sopra ceduta.”

- Atto compravendita del 02/04/2014 Rep. n. 195 Notaio Tommaso De Negri trascritto a Bassano del Grappa in data 04/04/2014 ai n. 2581/1956 R.G. e R.P., si riporta quanto segue:

ARTICOLO 1 – ACCORDO E OGGETTO *nella veste di cui sopra, riservando – nel rispetto dei parametri del vigente strumento urbanistico del comune di Bassano del Grappa – la capacità edificatoria pari a circa 300 (trecento) metri cubi in favore delle particelle 1439,1441 e 1596 del foglio 8 del C.T. e delle particelle 70 e 180 del foglio 8 del C.T. del comune di Bassano del Grappa di proprietà di se medesima venditrice;”*

ARTICOLO 4 – GARANZIE ED EFFETTI – Cubatura

Per effetto della riserva di cui sub articolo 1, i terreni in contratto vengono trasferiti senza cubatura e privi di qualsiasi potenzialità edificatoria, rinunciando la signora

per sé, per i suoi successori ed aventi causa, integralmente allo sfruttamento edilizio del lotto acquistato in favore delle particelle in proprietà della parte venditrice del medesimo articolo individuate, alle quali detta potenzialità viene accorpata, costituendo per esse completamento della capacità edificatoria, secondo le vigenti prescrizioni regolamentari in materia di densità edilizia.”

Oneri condominiali: trattasi di fabbricato parzialmente crollato, inagibile con terreni edificabili circostanti.

CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 3

Iscrizioni:

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

a favore di:

contro:



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

2. Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta in data 14/09/2022 ai nn. 9365 R.G. e 1584 R.P.

a favore di:

contro:

Capitale € 214.858,00 totale € 100.000,00 colpite altre unità immobiliari, oltre le pignorate.

Trascrizioni:

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

contro:

Debitore esecutato;

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

2. Trascrizione del 01/03/2023 ai nn. 2190 R.G. e 1564 R.P.
a favore di:

contro:

Debitore esecutato;

Verbale di pignoramento immobiliare del 09/02/2023 Rep. n. 472



CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

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

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

*Il valutatore applica la procedura estimativa del Metodo di stima **analitica a sito e cementi**.*

Questo metodo estimativo viene utilizzato quando il fabbricato è talmente fatiscente che viene ritenuto vantaggioso la sua demolizione e poter disporre dell'area e dei materiali riutilizzabili. Quindi il valore dell'immobile è dato da valore dell'area più i materiali riutilizzabili detraendo ovviamente le spese di demolizione dello stesso, le spese per il recupero dei materiali per il loro trasporto, ed espresso nella seguente formula:

Valore finale = valore area + valore materiali riutilizzabili – spese demolizione

Le spese per la demolizione di un fabbricato sono mutevoli e aumentano in base all'altezza dell'edificio e anche in base al tipo di mezzi e di sistema di demolizione che si decide di utilizzare.

Il metodo di valutazione Highest and Best Use (HBU) considera per una risorsa immobiliare la destinazione più redditizia, prendendo atto del fatto che i potenziali acquirenti sono disposti a pagare un prezzo che riflette le loro aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa, prescelto nell'ambito degli impieghi di possibile realizzazione e consentiti dalla normativa.

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

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



Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato nel Comune di BASSANO del GRAPPA (VI) in zona OMI D1 Periferica AREA RESIDENZIALE NORD-EST AL MARGINE DELLE AREE DI ESPANSIONE. I contratti ricercati sono le CPV immobiliari, riferite ad abitazioni di dimensioni medio-grandi ubicati in zona semiperiferica tranquilla. Il mercato è quello del ristrutturato o del nuovo, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per investimento locativo.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati n. 10 comparabili oggetto di compravendita, tutti in periodo relativo agli ultimi tre anni. I comparabili sono censiti nel comune di BASSANO del GRAPPA e nel limitrofo comune di ROMANO D'EZZELINO, ma tutti nel raggio di soli 350 mt. e corrispondenti alla categoria catastale A/2. Si è calcolato il valore medio unitario ponderato e di questi si è fatto anche il valore medio per ogni stato di manutenzione, in base agli Standard Internazionali di Valutazione IVS-EVS.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: BASSANO DEL GRAPPA

Fascia/zona: Periferica/AREA%20RESIDENZIALE%20NORD-EST%20AL%20MARGINE%20DELLE%20AREE%20DI%20ESPANSIONE

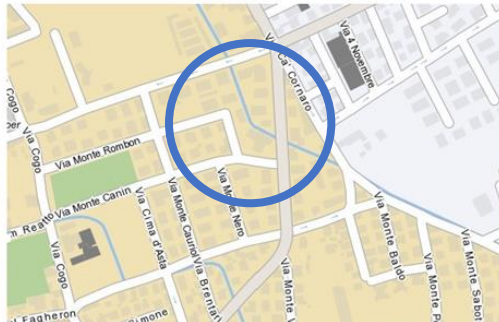
Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	550	750	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2150	L			
Abitazioni civili	Normale	1100	1400	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	850	L			

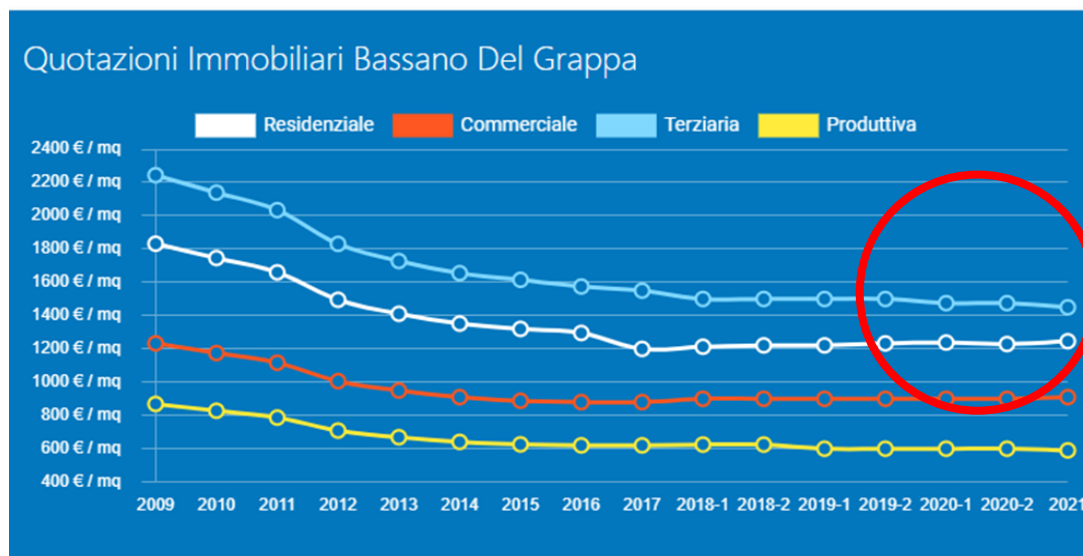


Andamento del Mercato immobiliare:

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

Storico Quotazioni Immobiliari di Viale Monte Grappa,18 - Bassano Del Grappa

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.




PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

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

- a) di misurazione: **Superficie catastale**
- b) Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa;

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



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	BASSANO del GRAPPA	Ubicazione	via Ca Cornaro	snc		
						
Descrizione	Unità ex rurale fatiscente Terreni edificabili	piano	T - 1	Edificato ante anno 1967 Terreni in Z.T.O. di tipo "B"		
Tipologia	<p>Fabbricato ex rurale composto da due abitazioni affiancate, parzialmente crollato, inagibile e non accessibile; la distribuzione interna dei vani viene ripresa dalle planimetrie catastali così indicate : al piano terra abitazione e annessi rustici; al primo piano abitazione e fienile, al piano secondo soffitta e granaio; L'immobile è fatiscente, ma per la sua ubicazione e per la presenza di servizi primari rappresenta un bene appetibile per la sua TRASFORMAZIONE in immobili ordinari, come previsto anche dal P.I. del comune, che assegna al lotto un l.f., e una altezza max pari a ml. 10,50. Per il calcolo della superficie utile edificabile, ai soli fini estimativi, si utilizza la superficie catastale/fondiarie. Infatti data una sup. fondiaria di 844,00 e un l.f. di 0,35 mq/mq, si ha una edificabilità di 295,40 mq. Di questa superficie però, 49,00 mq sono stati ceduti con atto di compravendita del 13/04/2006, mentre 300 mc (pari a circa 100 mq) sono stati riservati al lotto attualmente pignorato con atto del 02/04/2014. Per cui la superficie lorda realizzabile è di 346,40 mq.</p>					
Catasto Fabbricati	Comune	Foglio	mapp.	Categoria	Sup. catast.	R.C. - R.D.
			8	180 70	sub 1 A/4 sub 2 A/6	77 m ² 142 m ²
Catasto Terreni	BASSANO del GRAPPA	8	1596	Semin Arbor	283,00	€ 2,48
			1599	Semin Arbor	1,00	€ 0,01
			1641	Semin Arbor	198,00	€ 1,74
			1643	Semin Arbor	115,00	€ 1,91
			70	Ente Urbano	60,00	€ 0,00
180	Ente Urbano	187,00	€ 0,00			
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					DIRUTO
Superficie commerciale Volume subject	Descrizione e Acronimo	Piano	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Abitazione Civile	T - 1	77,00	0%	0,00	Quantitativa
	Fabbricato Rurale	T - 1	138,00	0%	0,00	Quantitativa
	Ente urbano	T	247,00	100%	247,00	Quantitativa
	Terreni edificabili	T	597,00	100%	597,00	Quantitativa
Superficie FONDIARIA TOTALE					844,00	
Attuali Intestati						
Data di Valutazione	30/10/2024					



VALORE A SITO E CEMENTI

La stima del valore di mercato di un'area edificata riguarda un terreno che sarà libero da costruzioni, per il quale sia poi possibile e consentita l'edificazione. I principali procedimenti di stima del valore di mercato di un'area edificabile sono in sintesi: i procedimenti *market oriented**; il valore di trasformazione; e la quota indivisa del terreno nel contratto di permuta. (* *Valutazione Immobiliare Standard di Marco Simonotti*)

Nella stima in oggetto non si sono trovati comparabili simili per fabbricati diruti o aree edificate oggetto di recenti compravendite, per cui si è applicato il procedimento della **quota indivisa del terreno** mediante una percentuale. La quota indivisa del terreno rappresenta il rapporto mercantile del segmento di mercato della permuta di un'area edificabile con unità immobiliari da costruire. Questo rapporto nella disciplina dell'estimo, viene comunemente definito **incidenza dell'area edificabile i.a.** La incidenza dell'area è data dal seguente rapporto:

$$i.a. = \frac{V. \text{ area edificabile}}{V. \text{ immobile}}$$

Dal seguente rapporto definito "*rapporto complementare C_T*" (*European valuation standards*) si può determinare il valore dell'area edificabile mediante:

$$V. \text{ area edificata} = V. \text{ immobile} \times C_T - K_d$$

Mediante un calcolo planivolumetrico si è ipotizzato la costruzione sull'area in oggetto, la costruzione di **una (1) bi/trifamiliare immobiliare**, con due/tre U.I.U. (*Subject*) per una superficie totale lorda **commerciale** di circa **387 m²**. Tramite l'applicazione degli IVS e l'applicazione del procedimento MCA, con comparabili oggetto di compravendita ubicati nelle immediate vicinanze, si è determinato il *più probabile Valore di Mercato* di una unità tipo, che moltiplicato per il numero delle unità darà il valore dell'immobile

Valore immobile	=	€	803.510,23
-----------------	---	---	------------

Poiché l'area è ubicata nella zona periferica del comune di Bassano del Grappa, il rapporto complementare **C_T** usato è pari al **20 %** (*fonte Consulente Immobiliare 2016 della zona periferica del Comune di Vicenza*)

V. ordinario area edificata =	20%	€ 803.510,23	=	€ 160.702,05
-------------------------------	-----	--------------	---	--------------

V. mercato area edificata =	(Vordinario-Detrazioni) =	€ 160.702,05
-----------------------------	---------------------------	--------------

Dall'analisi delle ipotesi fatte di fabbricabilità dell'area, dalla ricerca dei valori mercantili dei fabbricati costruibili, dall'analisi del rapporto complementare, si può determinare che il più probabile valore del LOTTO 3 è pari a **€ 160.702,50**

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

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



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

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

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 20%**, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche eventuale costi non stimati per gli interventi edilizi indicati nel cap. 6 Regolarità edilizia e urbanistica, con particolare riguardo ai rischi dovuti alla demolizione del fabbricato pignorato posto in aderenza ad altro fabbricato di altra proprietà, non pignorato, alla presenza di rifiuti da smaltire, di varia natura, all'interno del lotto, oltre alla limitata accessibilità come indicato nel cap. 3 Descrizione dei beni.

SINTESI CONCLUSIVA	
Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è pari ad € 160.702,05 come da dettaglio seguente:	
Valore dell'immobile	€ 160.702,05
Ribasso applicato per vendita forzata - 20%	- <u>€ 32.104,41</u>
Valore del bene in vendita forzata	€ 128.561,64
A detrarre le spese per regolarizzazione edilizia	- <u>€ 32.500,00</u>
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€ 96.061,64
Arrotondato a	<u>€ 96.000,00</u>

Giudizio di vendibilità

Il lotto è composto da fabbricato parzialmente crollato, inagibile e non accessibile e da terreni edificabili adiacenti; ai fini delle vendibilità si deve considerare la sua ordinaria trasformazione in nuove unità immobiliari. Data la scarsità di aree edificabili in zona, si esprime un giudizio di commerciabilità sufficiente, limitato a piccole-medie imprese.

Forme di pubblicità:



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

CAP. 11 LOTTO 3

Opportunità di divisione in lotti:

LOTTO 3. Fabbricato inagibile, parzialmente crollato, disposto su tre livelli con terreni edificabili, sito in Bassano del Grappa Fg. 8 particella 180 sub 1 e sub 2 graffato con il 70 e terreni edificabili particelle n. 1596-1641-1599-1643.

Composizione e valore:

LOTTO 3: Il lotto è composto da fabbricato parzialmente crollato, inagibile e non accessibile e da terreni edificabili adiacenti. I beni sono identificati nel comune di Bassano del Grappa al C.F. Foglio 8 particella 180 sub. 1 cat. A/4 e 180 graffato al 70 sub. 2 cat. A/6; considerato lo stato fatiscente degli immobili è stato stimato il costo di verifica delle superfici e dei volumi ai fini del calcolo della superficie utile di progetto e il costo per la demolizione del fabbricato, tenendo presente che si demolisce a confine con accesso limitato e quindi con notevoli difficoltà, complessivamente in circa **€ 32.500,00**

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

- **€ 96.000,00 (novantaseimilaeuro/00euro).**

CAP. 12 COMODA DIVISIBILITA'

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

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

Vicenza, 30 ottobre 2024

L'esperto stimatore

Geom. Antonella Di Nuovo



Antonella Di Nuovo

