



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 4

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



posto auto doppio esterno sito al piano terra in un contesto residenziale nel Comune di Bassano del Grappa (VI) Fg. 24 particella 1113 sub. 158

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): posto auto doppio esterno sito al piano terra**Ubicazione** (cfr pag. 10): Bassano del Grappa (VI), Via Veneto n.72**Dati Catastali** attuali (cfr pag. 14):**CF** Comune di BASSANO DEL GRAPPA Foglio 24

- particella n. **1113 sub 158**, Cat. C/6, Cl. 1 cons. 31 mq, sup. catastale 31 mq, R.C. € 84,85 Via Veneto, piano T;

Metri quadri (cfr pag. 14): **commerciale** è pari a **28,09 mq****Stato** (cfr pag. 10): discreto**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 21-22): parziali difformità**Valore di mercato**, OMV (cfr pag. 29): € 8.969,03

Date/valori comparabili reperiti (cfr. allegati): comp. A 2024 (euro 95.000,00), comp. B 2024 (euro 78.000,00), comp. C 2024 (euro 71.500,00), comp. D 2024 (euro 108.000,00), comp. E 2024 (euro 75.000,00), comp. F 2023 (euro 165.000,00), comp. G 2024 (euro 75.000,00), comp. H 2024 (euro 68.400,00).

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 30): € 4.900,00.**Valore mutuo/sentenza** (cfr pag. 24): € 798.499,68 totale ipoteca pari a € 900.000,00**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 31): sufficiente**Possibili interessati**: privati, famiglie della zona.**Iniziative di vendita** (cfr pag. 31): pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle VenditePubbliche, 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. 23): nella disponibilità degli esecutati.**Titolo di occupazione** (cfr pag. 23): proprietà.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag. 17-18 e 21-22): vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione catastale per un costo stimato di € 800,00. La costruzione del posto auto è avvenuta in parziale difformità alla Concessione Edilizia; le difformità edilizie sono da verificare con l'UTC per un costo stimato in € 1.500,00; le ulteriori difformità sono ricomprese nell'abbattimento proposto del 20%.



INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 12
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 14
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 18
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 19
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 23
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 23
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 24
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 25
Cap. 11	Lotti	pag. 31
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 31

ELENCO ALLEGATI:

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



CAP. 1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

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

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

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

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

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

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'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- l'acquisizione delle planimetrie il **18/11/2022 e 25/06/2024** tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- Le copie degli atti di provenienza sono state fornite alla scrivente, in parte dall'esecutato 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 il 24-25/08/2023** e successivamente **il 25/10/2024** sono state effettuate le ispezioni ipotecarie sul nominativo del debitore e sull'immobile, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;
- la ricerca catastale dei subalterni confinanti con l'unità immobiliare pignorata è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- i certificati di residenza storici e stato di famiglia ed estratto di matrimonio dell'esecutata sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile di Bassano in data **10/03/2023** 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'Agenzia 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

N.C.E.U.

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- Rendita 84,85€

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 4

Ubicazione: i beni sono composti da n. 1 posto auto doppio esterno sito al piano terra in un contesto residenziale nel Comune di Bassano del Grappa (VI) sito in Via Veneto n. 72.

Contesto:

Il bene si trova nel Quartiere di Rondò Brenta a circa 500 metri dalla Strada Provinciale SP248 che collega il comune di Bassano del Grappa con la città di Marostica, in una zona residenziale composta principalmente da case singole e piccoli condomini, in via Veneto a circa 2,0 Km a Sud-Ovest dal centro cittadino di Bassano del Grappa

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-Est.

Caratteristiche delle zone limitrofe: zona residenziali, zone produttive.

Collegamenti pubblici (km): stazione ferroviaria/autobus a circa 2,5 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 4

Descrizione:

Trattasi di posto auto esterno scoperto di dimensioni 5,30m. X 5,30 m. per il parcheggio di due auto, delimitato da muro di recinzione lato ovest \e con pavimentazione formata da betonelle. L'accesso avviene esclusivamente tramite cancello carraio da Via Veneto ed è accessibile anche da cancello pedonale interno.

Lo stato manutentivo è complessivamente discreto.

A. POSTO AUTO ESTERNO (m. 1113 sub 158):

Composta da:

- Piano Terra: Posto Auto Esterno con accesso carraio

Esso sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** di m² 28,09.

Stato rilevato POSTO AUTO ESTERNO A -

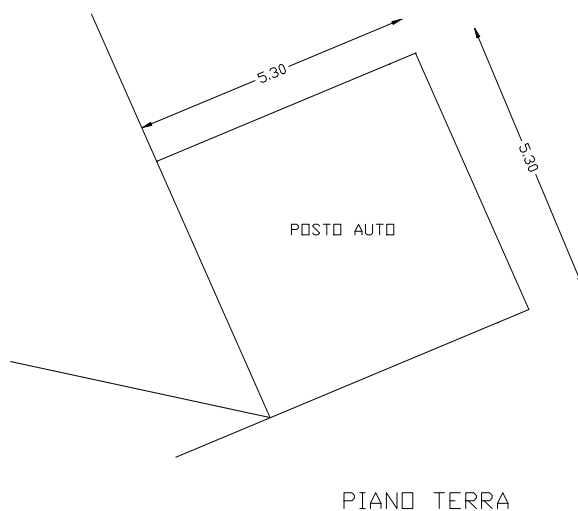


FOTO ESTERNI



- Veduta generale esterna Posto Auto



- Veduta Accesso Carraio



- Veduta ingresso Posto Auto



- Veduta Posto Auto



Posto Auto



Posto Auto





Veduta generale Posto Auto



Accesso Pedonale Interno

Caratteristiche descrittive:

Pavimentazione esterna: pavimento formato da acciottolato erboso, trattasi di grossi ciottoli di diverse dimensioni uniti tra di loro. La forma dei ciottoli è arrotondata, per permettere all'erba di crescere senza subire danni.; condizioni: normali;

Tabella superfici

Superfici Immobili				
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie lorda	coeff.	Superficie commerciale	Esposizione
Piano Terra - sub 158				
Posto Auto Esterno	28,09	0,30	8,43	N -S- E-O
TOTALE	28,09		8,43	

Certificazione energetica:

Considerato che l'immobile è un posto auto esterno non sarà redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), come previsto, per le categorie non comprese nelle destinazioni d'uso di cui all'art. 3, D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, tra le quali anche le autorimesse, del D.Leg. 19 agosto 2005 n. 192.

CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE LOTTO 4

Dati catastali attuali:

Catasto Fabbricati: Comune di BASSANO DEL GRAPPA **Foglio 24**

- particella n. **1113 sub 158**, Cat. C/6, Cl. 1 cons. 31 mq, sup. catastale 31 mq, R.C. € 84,85 Via Veneto, piano T;



INTESTAZIONE CATASTALE:

Variazioni storiche (nel ventennio):

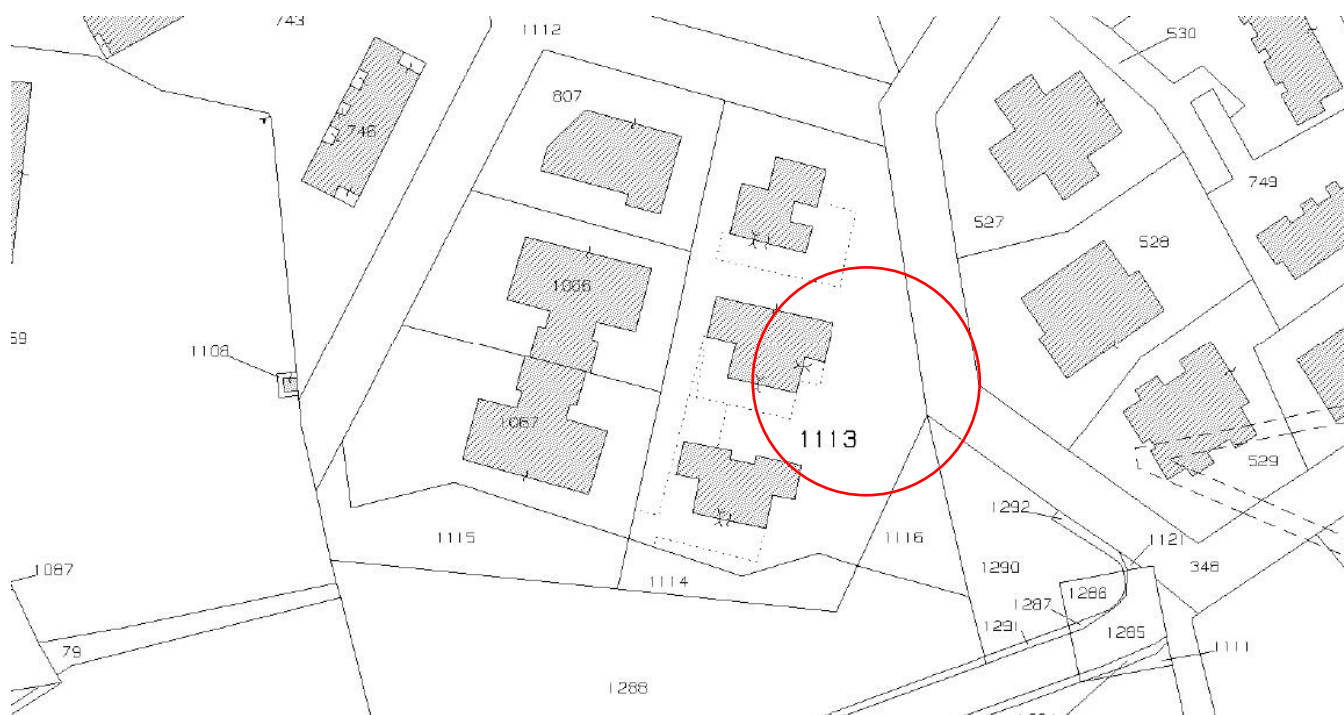
Per il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato:

il sedime dell'edificio è costituito dalla particella n. **1113 Ente Urbano** di sup. 3.987 mq devirante da

- Impianto meccanografico del 31/01/1972 mappale 40, qualità SEMIN ARBOR classe 3, superficie 83.181 mq, R.D. 1.247,715 £, R.A. 665,448 £
- FRAZIONAMENTO del 11/12/1969 in atti dal 21/12/1973 (n. 9973) mappale 40, qualità SEMIN ARBOR classe 3, superficie 80.581 mq, R.D. 1.208,715 £, R.A. 644,648 £
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/10/1974 in atti dal 11/12/1974 (n.80274) mappale 40, qualità SEMIN ARBOR classe 3, superficie 65.071 mq, R.D. 976,065 £, R.A. 520,568 £
- FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1986 (n. 3274) mappale 40, qualità SEMIN ARBOR classe 3, superficie 59.451 mq, R.D. 891,765 £, R.A. 475,608 £
- FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1986 (n. 6575) mappale 40, qualità SEMIN ARBOR classe 3, superficie 56.951 mq, R.D. 854,265 £, R.A. 455,608 £
- FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1986 (n. 8177) mappale 40, qualità SEMIN ARBOR classe 3, superficie 53.670 mq, R.D. 805,050 £, R.A. 429,360 £
- FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1986 (n. 9177) mappale 40, qualità SEMIN ARBOR classe 3, superficie 48.930 mq, R.D. 733,950 £, R.A. 391,440 £
- FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1986 (n. 13578) mappale 40, qualità SEMIN ARBOR classe 3, superficie 43.537 mq, R.D. 653,055 £, R.A. 348,296 £
- FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1986 (n. 6182) mappale 40, qualità SEMIN ARBOR classe 3, superficie 42.264 mq, R.D. 633,960 £, R.A. 338,112 £
- FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1986 (n. 13383) mappale 40, qualità SEMIN ARBOR classe 3, superficie 37.114 mq, R.D. 556,710 £, R.A. 296,912 £
- FRAZIONAMENTO del 14/11/1990 in atti dal 18/05/1999 (n.2182.1/1990) mappale 948, qualità SEMIN ARBOR classe 3, superficie 34.038 mq, R.D. 510,570 £, R.A. 272,304 £
- FRAZIONAMENTO del 18/05/1999 in atti dal 18/05/1999 (n.2433.2/1999) mappale 1113, qualità SEMIN ARBOR classe 3, superficie 3.987 mq, R.D. 59,805 £, R.A. 31,896 £ (SR; ATTO DI AGGIORNAMENTO NON CONFORME ALL'ART.1 COMMA 8 DEL DECRETO 701/94)
- Tipo Mappale del 19/10/2000 Pratica n. 141294 in atti dal 19/10/2000 (n. 4487.1/2000) mappale 1113, qualità ENTE URBANO, superficie 3.987
- Tipo Mappale del 27/04/2001 Pratica n. 25740 in atti dal 27/04/2001 (n. 6191.1/2001)
- Tipo Mappale del 05/12/2001 Pratica n. 472646 in atti dal 05/12/2001 (n. 19648.1/2001)



Estratto mappa Wegis - Foglio 24 p. 1113



Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 1113 sub 158:

- VARIAZIONE del 04/12/2002 Pratica n. 375716 in atti dal 04/12/2002 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15956.1/2002) – IL SUBALTERNO ERA IL 115 con Categoria A/2 classe 3 – 4 vani e rendita di 485,47€

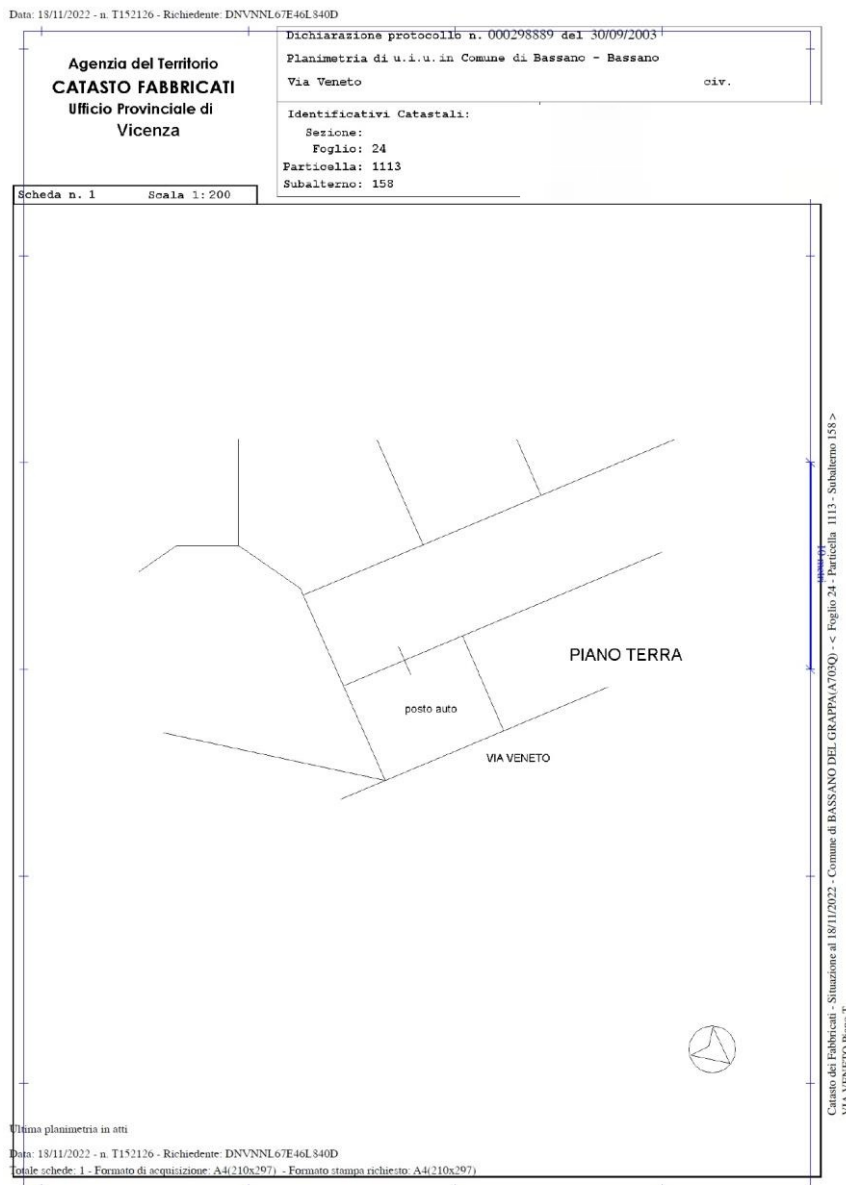
Sub 158:

si precisa che il subalterno 158 pignorato deriva dalla seguente pratica di variazione catastale:

- DIVISIONE del 30/09/2003 Pratica n. 298889 in atti dal 30/09/2003 DIVISIONE (n. 32718.1/2003)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n.VI0058515 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11721.1/2005)
- VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.



Planimetria catastale sub 158 Posto Auto Esterno



Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

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

Giudizio di regolarità catastale

Sub. 158 – Posto Auto Esterno

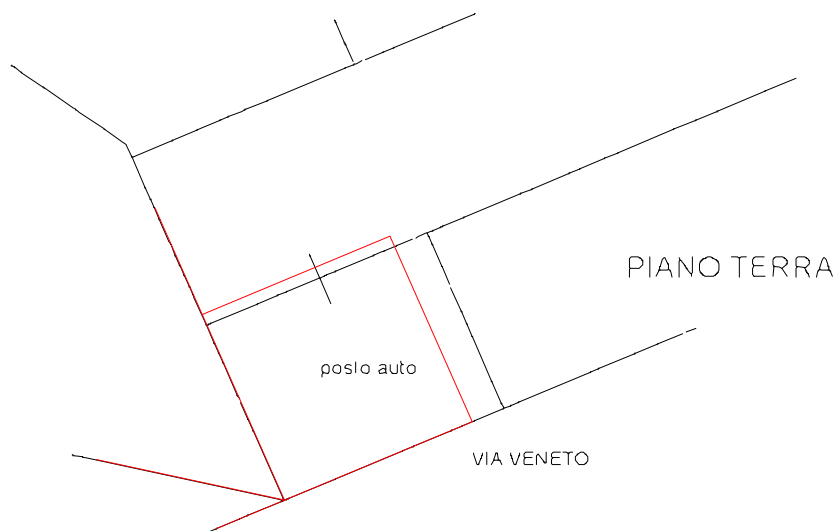
La planimetria catastale del posto auto esterno presenta delle difformità nelle dimensioni.

La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite programma Docfa con la nuova presentazione della scheda catastale aggiornata.



Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa € 800,00.
Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

Sinottico posto auto con planimetria catastale sub. 158



CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO LOTTO 4

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

Titolo: Atto di compravendita soggetta a I.V.A. del 27/12/2002 Rep. n. 22.076 Notaio Massimo Stefani trascritto a Bassano del Grappa il 14/01/2003 ai nn. 471 R.G. e 349 R.P.

Oggetto:

- per l'intera piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.F. del comune di Bassano del Grappa al Foglio 24
- particella n. **1113 sub 115 cat. A/2** appartamento al piano secondo con area esclusiva al piano terra. Dalla variazione catastale per divisione del 30-09-2003 è stato costituito il subalterno 158 cat. C/6 oggetto di pignoramento.

Ricostruzione ante Ventennio:



Soggetto:

Titolo:

Atto di Compravendita del 01/04/1999 Rep. n. 139.183 Notaio Alessandro Todescan trascritto a Bassano del Grappa il 12/06/1999 ai n. 2697 R.G. e 1953 R.P.

Oggetto:

- per l'intera piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.T. del comune di Bassano del Grappa al Foglio n. 24 particella n. 1113 terreno di mq 3.987

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 4
--

Destinazione urbanistica:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Bassano del Grappa, si evidenzia che il terreno distinto al Catasto, **Fg. 24, m.n. 1113**, è classificato nel seguente modo:

- **“Zona soggetta a piani urbanistici attuativi vigenti e confermati denominato “Piano Planivolumetrico Rondò Brenta” (R SUA n. 336).** Vale quanto previsto nell'art. 64 delle Norme Tecniche Operative.

I parametri urbanistici sono i seguenti, come riportato nell'Abaco del Piano degli Interventi:

- * Ut (IT) = indice di edificabilità territoriale = 0,45 m²/m²
- * Hmax = altezza massima = 10,50 m
- * Destinazione prevalente = residenziale



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.

- ricade in **“Buffer Zone ovvero zone di amplificazione degli Habitat”** vale quanto previsto nell’art. 2 del Prontuario di Mitigazione Ambientale (P.M.A).
- ricade in **“Zona Tutelata di interesse paesaggistico - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua” ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004**, vincolo già ai sensi dell’art.146 del D.L. n. 490 del 29.10.1999, e già ai sensi della Legge n. 431/1985.

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

Piano degli Interventi



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

- Concessione Edilizia n. 11240/99 del 18/02/2000 progetto per la costruzione di un fabbricato residenziale con 10 alloggi – fine lavori 31/05/2002
- Concessione Edilizia in Variante n. 23648/00 del 19/06/2002
- DIA n.3572/02 del 21/02/2002
- DIA n.9148/03 del 06/05/2003
- Agibilità n. 15433/2003 e n.15434/2003 del 23/07/2003
- DIA n.1143 del 13/04/2000 per realizzazione recinzione e relativi accessi
- DIA n.17993 del 05/09/2001 per realizzazione recinzione (archiviata e superata da pratica prot. n.25015/2001 del 11/12/2001
- Autorizzazione edilizia per recinzione n.4460/2003 del 27/05/2003 con fine lavori 16/06/2003



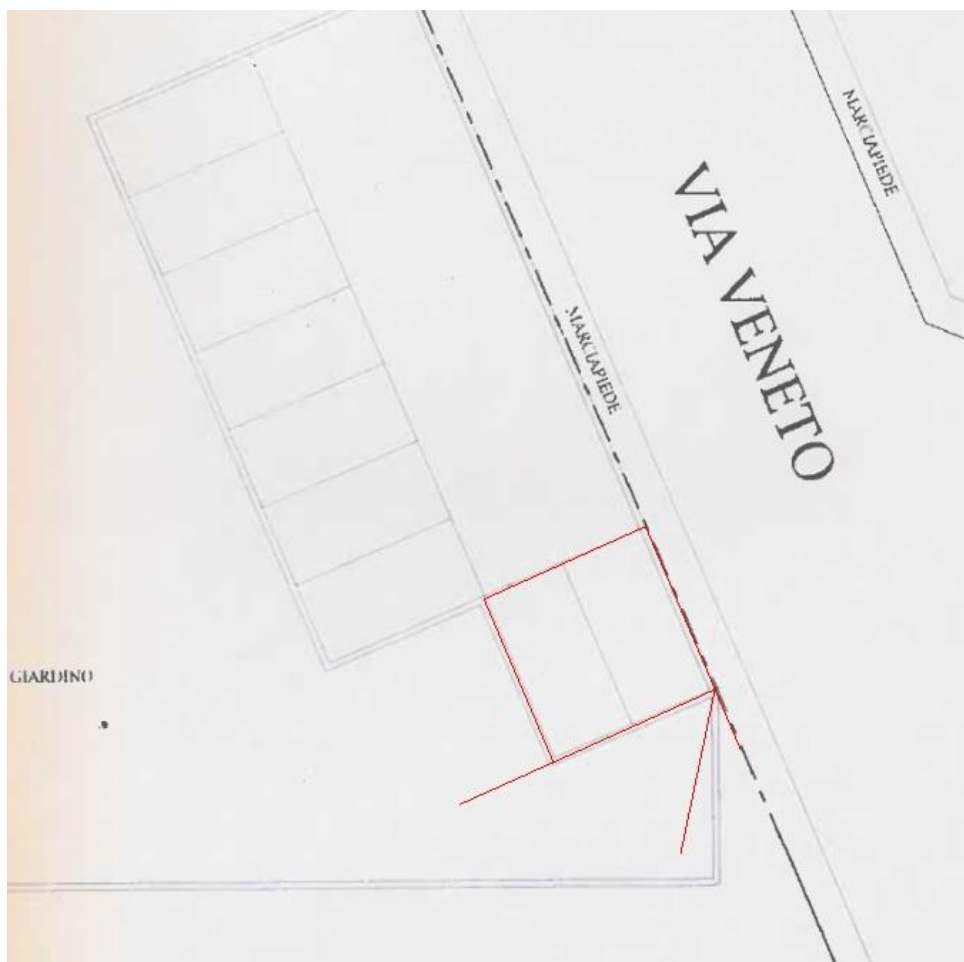
Irregolarità:

Si precisa che il rilievo di massima effettuato riguarda il solo posto auto individuato dalla posa delle betonelle e non la verifica degli esterni, delle zone comuni, dei confini e delle pertinenze.

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo e la tavola di variante del progetto approvato in data 19-06-2001 n. 23648 dal comune di Bassano del Grappa, si riportano le seguenti osservazioni:

Il perimetro del posto auto sostanzialmente coincide con quanto autorizzato dal comune; si evidenzia però che l'accesso al posto auto avviene da una corsia centrale che entra da sud a partire da Via Veneto, con i posti auto posizionati lateralmente ai lati est ed ovest della corsia di accesso; il progetto autorizzato in variante prevedeva invece, la corsia di accesso lungo il confine ovest di via Veneto e i posti auto indicati a est. Per una migliore lettura si rimanda agli elaborati grafici sotto riportati relativi sia al progetto di variante che all'elaborato planimetrico catastale,

Comparazione Tav. progetto iniziale Planimetria esterna P.T.



Comparazione tavola progetto con elaborato planimetrico



Regolarizzazione urbanistica:

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

- 1) Pur non essendoci sostanziali difformità di sagoma del doppio posto auto, l'UTC rileva che la disposizione generale dei posti auto e della relativa corsia di accesso è difforme dal progetto autorizzato e che pertanto va effettuata una verifica, rispetto al progetto autorizzativo originario, sia della Legge Tognoli che degli standard previsti a verde e a parcheggio.
Poiché tale verifica riguarda l'intero condominio edificato sulla particella n. 1113, l'esperto non procederà con tale accertamento poiché non oggetto di incarico e pertanto sarà onere del futuro acquirente verificare con l'UTC del comune di Bassano del Grappa, la sanabilità di tali aspetti.

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



Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

1. Verifica delle difformità sopra elencate tramite rilievo puntuale rispetto all'intero condominio, si stima indicativamente in **€ 1.500,00**;

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. In ogni caso bisognerà effettuare ulteriori verifiche rispetto le criticità rilevate anche in merito alla richiesta di adeguamento antisismico con eventuali opere che in questa sede non è possibile stimare e si demandano al futuro acquirente.

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

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

CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE LOTTO 4

Debitore: proprietaria dell'immobile pignorato signora _____ eseguita.

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

Al momento del sopralluogo effettuato in data 17/01/2023 e successivo del 23/10/2024 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 4

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Convenzioni edilizie: si - non fornita dal comune – non rilevate trascrizioni in merito

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no.



Servitù: si- servitù (gas) di cui agli atti trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa in data 11 luglio 1982 ai nn. 3869/3224 e in data 17 giugno 1987 ai nn. 3662/2832.

Altri vincoli o oneri urbanistici: il mappale 1113 parte ricade in “Buffer Zone ovvero zone di amplificazione degli Habitat”; il mappale 1113 parte ricade in “Zona Tutelata di interesse paesaggistico - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua” ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, vincolo già ai sensi dell’art.146 del D.L. n. 490 del 29.10.1999, e già ai sensi della Legge n. 431/1985.

Oneri condominiali: sentita l’esecutata riferisce che, non sa chi amministra il condominio e che non sono mai stato richiesto il pagamento di spese condominiali a carico del posto auto.

CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 4

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.

Trascrizioni:

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

contro:

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

CAP. 10 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE LOTTO 4



CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato nel Comune di BASSANO del GRAPPA, in zona OMI D2 Periferica ZONE RESIDENZIALI AI MARGINI DELL'EDIFICATO



CITTADINO (NORD-OVEST). I contratti ricercati sono le CPV immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati in zona semicentrale oppure a ridosso della periferia. Il mercato è quello del nuovo o ristrutturato, la domanda è costituita per prima casa 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 due anni. I comparabili sono censiti nel comune di BASSANO del GRAPPA, tutti nel foglio n. 24 nel raggio di solo 150 mt., corrispondenti alle categorie catastali A/2 - A/3. 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/ZONE%20RESIDENZIALI%20AI%20MARGINI%20DELL'EDIFICATO%20CITTADINO%20(NORD-OVEST)

Codice zona: D2

Microzona: 0

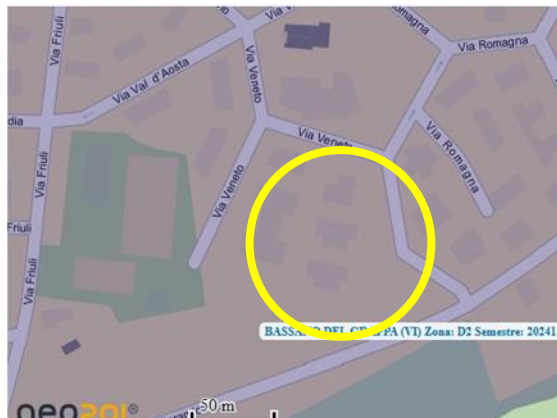
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

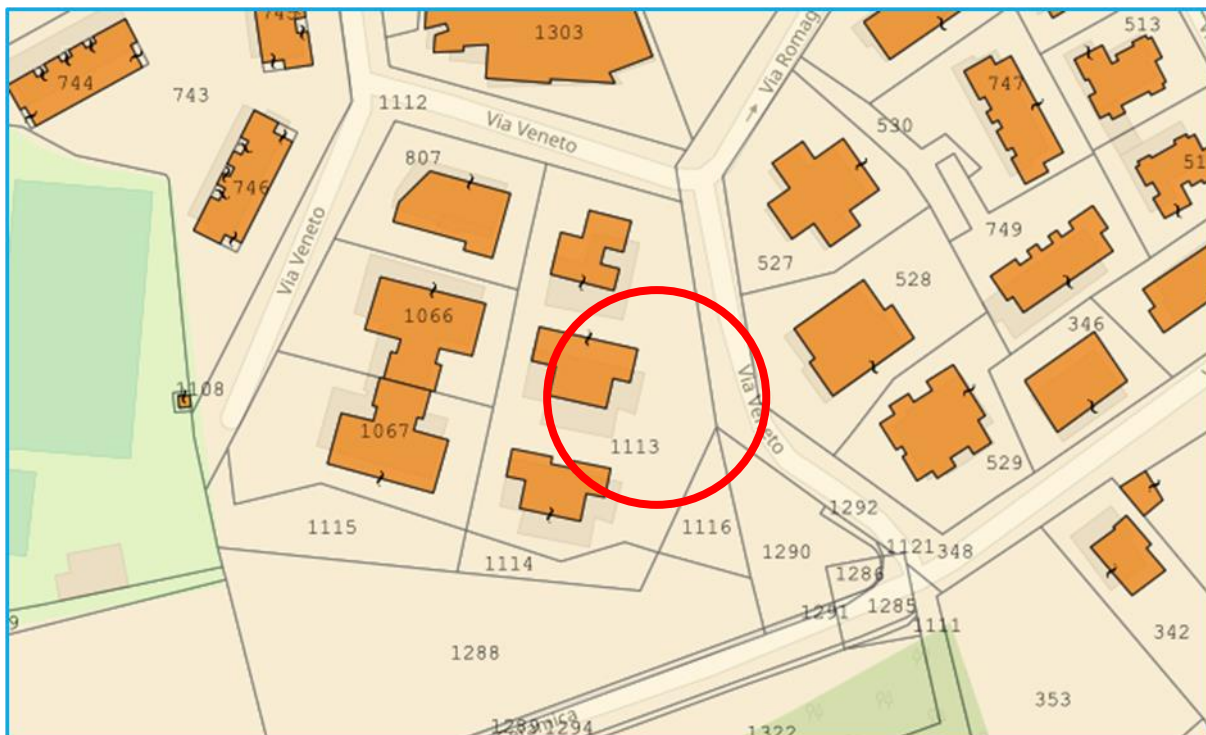
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1250	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1900	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1050	L			
Ville e Villini	Ottimo	1500	1850	L			

Stampa

Legenda





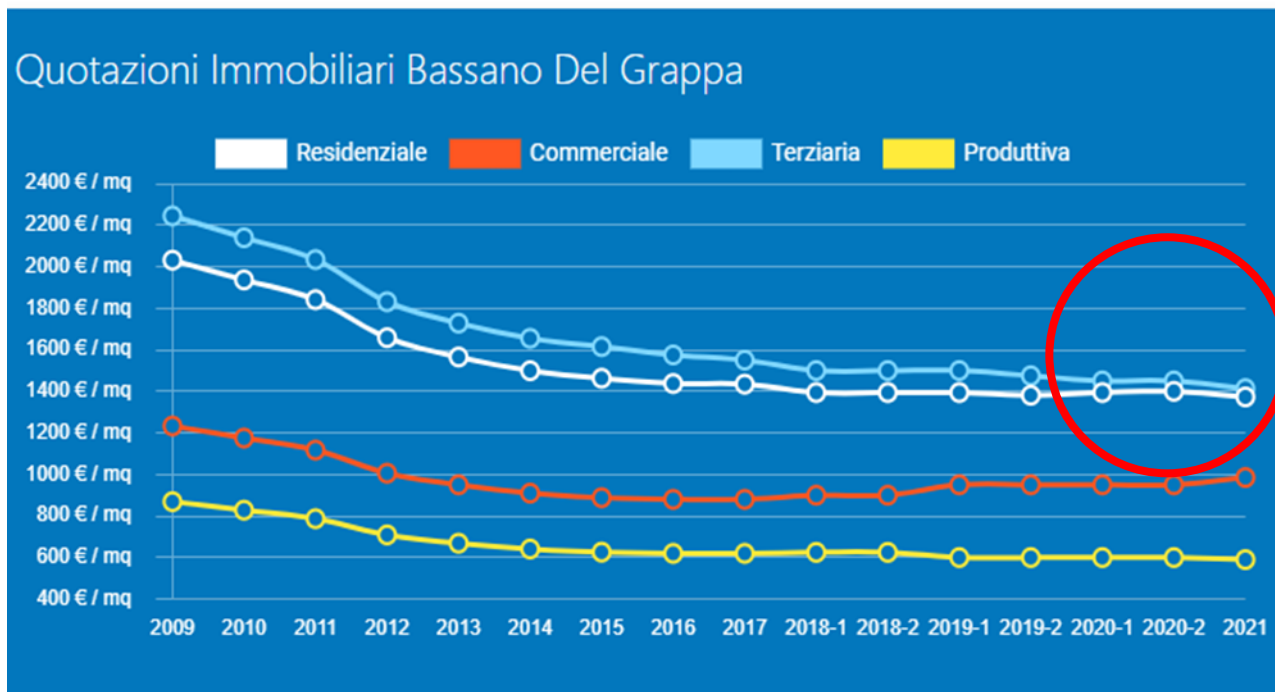
Andamento del Mercato immobiliare:

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



Storico Quotazioni Immobiliari di Via Veneto,1 - Bassano Del Grappa

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.





PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

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

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

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



Comune di :	BASSANO DELGRAPPA	Ubicazione	Via Veneto	snc		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	T	Edificato anno 2001 Agibilità in data 23.07.2003		
Tipologia	Trattasi di posto auto scoperto, capace però di ospitare due auto, sito all'interno di un condominio residenziale sviluppato su cinque piani fuori terra e un interrato. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro
	BASSANO DELGRAPPA	24	1113			Sub 158 cat. C/6 posto auto
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono				4	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Poggioli-terrazza	POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	28,09	30%	8,43	Quantitativa
	Giardino/scoperto 10%	GIA	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto 2%	GIA	0,00	2%	0,00	Quantitativa
Affacci	AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					8,43	Mq.
Valutazione	La valutazione viene effettuata con la comparazione con comparabili in diverso stato di manutenzione, di questi essendo noto il prezzo reale e la data di compravendita, si possono determinare i prezzi medi unitari €/m ² per ogni stato di manutenzione.					
	Poiché il fabbricato in oggetto si trova in stato discreto di conservazione e di accessibilità, si applica il relativo prezzo medio (Prezzo Discreto €/m ² Comparabili).					
				€/mq	sup. comm.	Valore
Valore di Mercato			€ 1.064,32	8,43	€ 8.969,03	
Data di Valutazione	30/10/2024					
Attuali Intestati						
n: bagni dotazione	0					



Da quanto sopra si evince che il più probabile valore ordinario in libero mercato dell'immobile è pari ad € 8.969,03

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

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

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

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

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

SINTESI CONCLUSIVA	
Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è pari ad € 8.969,03 come da dettaglio seguente:	
Valore dell'immobile	€ 8.969,03
Ribasso applicato per vendita forzata - 20%	- € 1.793,81
Valore del bene in vendita forzata	€ 7.175,22
A detrarre le spese per regolarizzazione edilizia e catastale	- € 2.300,00
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€ 4.875,22
Arrotondato a	€ 4.900,00



Giudizio di vendibilità

Trattasi di doppio posto auto esterno, in normale stato di conservazione e considerata la posizione all'interno di un condominio residenziale, si può ipotizzare un interesse da parte delle famiglie già residente nello stabile. Verificato il numero congruo di recenti compravendite, si esprime un giudizio di commerciabilità sufficiente.

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 4

Opportunità di divisione in lotti:

LOTTO 4: Trattasi di posto auto esterno doppio

Composizione e valore:

LOTTO 4: il lotto sviluppa una superficie commerciale di 8,43 mq. Il bene è identificato nel comune di Bassano del Grappa al Catasto Fabbricati Foglio 24 particella 1113 sub. 158 cat. C/6; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione per un costo stimato di € 800,00. La realizzazione del posto auto è avvenuta in parziale difformità ai progetti approvati e le difformità edilizie sono verificabili per un costo stimato in € 1.500,00 e i restanti costi sono ricompresi nell'abbattimento proposto del 20%.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

- € **4.900.00** (quattromilanovecentoeuro/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

