

simonebernardigeometra

Via Campagnola, 15/b - 36027 ROSÀ (VI)

tel./fax 0424 581902 - e-mail: info@simonebernardi.it

Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa)

Provincia di Vicenza

Oggetto: **RELAZIONE DI STIMA DI COMPENDIO IMMOBILIARE “---
Omissis ---”**

**INT. 01 – AGGIORNAMENTO VALORI (di Bassano del
Grappa e Rosà – VI) AL MARZO 2017**

Pratica: PROCEDURA nr. **12**/2010 Reg. Fall.
Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa)

Giudice Delegato: **Dott. Giulio BORELLA**

Esperto stimatore: geometra Simone (o Simone Marco) BERNARDI

1. Introduzione

Il sottoscritto geom. Simone (Marco) Bernardi nato a Bassano del Grappa (VI) il 08.11.1974 e con studio in 36027 Rosà (VI) alla Via Campagnola n. 15/b, premesso che:

1. è iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2139;
2. è iscritto quale C.T.U presso il Tribunale Civile e Penale di Bassano del Grappa col n. 90 (cat. Industriale);
3. è in possesso di attestazione del 01.04.2005 rilasciata dal Ministero della Giustizia (Dipartimento per gli Affari di Giustizia) per far valere quanto contenuto nell'attestato stesso dinanzi alle Autorità competenti dei Paesi facenti parte della Unione Europea.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto nominato coadiutore perito stimatore, ovvero perito stimatore, nel procedimento in epigrafe dal curatore Rizzato rag. Gabriele,

- esaminata la documentazione agli atti nonché quella depositata presso i competenti enti/uffici;
- effettuati i necessari sopralluoghi presso gli immobili di Bassano del Grappa e Rosà (VI) onde valutare ogni elemento e circostanza relativi agli immobili oggetto di valutazione;

- acquisiti gli elementi ritenuti attinenti e necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto,
 - relaziona quanto segue relativamente agli immobili intestati alla "---- Omissis ----".

L'inizio delle operazioni peritali, ovvero il primo sopralluogo è avvenuto presso gli immobili di Trento, cui seguivano gli immobili di Feltre (BL), Bassano del Grappa e Rosà (VI), alla presenza del perito estimatore nominato geom. Simone Bernardi allora con studio in Rosà (VI) alla Via degli Alpini civ. 15 e del curatore fallimentare per la procedura in epigrafe rag. Gabriele Rizzato.

Durante il sopralluogo presso i luoghi di causa, gli intervenuti hanno **preso visione (ispezionato) dei luoghi** (oltre a rilievo fotografico); il perito estimatore, inoltre, ad espletamento dell'incarico, avrebbe provveduto a recuperare la documentazione urbanistica, catastale, titolarità, oltre a verificare quanto consegnato dagli intervenuti.

* * *

Ai fini dell'espletamento, il sottoscritto provvedeva, altresì, all'accesso presso:

- i competenti Uffici Tecnici (Sportello Unico per l'Edilizia) del Comune di Bassano del Grappa e Rosà (VI) per accesso ai documenti amministrativi formati e/o detenuti dallo stesso ente;
- le competenti Agenzie del Territorio di Vicenza per recupero della documentazione ipotecaria e catastale interessante gli immobili in oggetto.

◆ ◆ ◆ ◆

Nota bene: la presente (come da richiesta del curatore) stante "**la necessità di effettuare un aggiornamento della perizia per determinare l'attuale valore di mercato (e/o di realizzo) del compendio immobiliare**", procedendo, pertanto, all'aggiornamento dei valori della perizia redatta nel 2011 dallo scrivente; il tutto con particolare riferimento allo **stato dei luoghi**, alla **congiuntura economica** ed alla particolare situazione delle transazioni immobiliari locali in essere (**andamento negativo del mercato**).

◆ ◆ ◆ ◆

Note inerenti gli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure fallimentari.
3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a "valutare" sommariamente la sola consistenza fisica.
4. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
5. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed

impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

6. Si precisa che:

- ogni attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene;
- non si è provveduto, come proprio delle procedure fallimentari, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici.

7. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi:

- all'eventuale acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (qualora non allegato);
- alla regolarizzazione delle difformità esistenti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.



Ciò premesso, dopo approfondito **studio della documentazione prodotta** dalla parte oltre a quella recuperata direttamente dal sottoscritto, dalle **informazioni assunte** durante i colloqui a seguito di convocazione della parte e/o durante i sopralluoghi, dai **rilievi eseguiti**; il sottoscritto perito estimatore presenta il proprio

Rapporto di stima del compendio immobiliare in procedura fallimentare

1. Premesse

Oggetto del presente incarico è la **"valutazione di beni immobili siti in Comune di Bassano del Grappa e Rosà (VI) in capo alla --- Omissis ---"**.

Pertanto, in funzione di ogni immobile (ovvero gruppo di immobili) distinto in base alla titolarità/intestazione ed ubicazione, si provvederà per ogni "lotto":

1. all'individuazione e/o inquadramento catastale, titolarità, provenienza, ... ;
2. alla descrizione dell'immobile (caratteristiche costruttive, finiture, distribuzione interna, ...);
3. alla valutazione economica del bene (lotto) oggetto di stima.

* * *

2. Patrimonio immobiliare in Bassano del Grappa (VI):

LOTTO N. 4 – LOTTO N. 5 – LOTTO N. 6 – LOTTO N. 7 – LOTTO N. 8

I beni immobili di cui al presente lotto oggetto di stima, risultano:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

SOGGETTI A FAVORE

--- Omissis ---

corrente in Bassano del Grappa (VI) – P.I.: --- Omissis ---

Quota: 1/1 – Diritto: **piena proprietà** → unità negoziali: **tutte**

TIPOLOGIA ATTO

Vedi formalità ipotecarie.

UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di Bassano del Grappa (codice cat. A703) – C.F. – foglio 33°

LOTTO N. 4

mappale n. 647 sub. 1, Contrà San Michele, piano S1-T-1, categ. A/2 di classe 1, consist. Vani 5,5 - Rendita € 482,89

mappale n. 647 sub. 6, Contrà San Michele, piano S1, categ. C/6 di classe 2, consist. mq 17 - Rendita € 54,43

LOTTO N. 5

mappale n. 647 sub. 2, Contrà San Michele, piano S1-T-1, categ. A/2 di classe 1, consist. Vani 5,5 - Rendita € 482,89

mappale n. 647 sub. 7, Contrà San Michele, piano S1, categ. C/6 di classe 2, consist. mq 17 - Rendita € 54,43

LOTTO N. 6

mappale n. 647 sub. 3, Contrà San Michele, piano S1-T-1, categ. A/2 di classe 1, consist. Vani 5,5 - Rendita € 482,89

mappale n. 647 sub. 8, Contrà San Michele, piano S1, categ. C/6 di classe 2, consist. mq 17 - Rendita € 54,43

LOTTO N. 7

mappale n. 647 sub. 4, Contrà San Michele, piano S1-T-1, categ. A/2 di classe 1, consist. Vani 5,5 - Rendita € 482,89

mappale n. 647 sub. 9, Contrà San Michele, piano S1, categ. C/6 di classe 2, consist. mq 17 - Rendita € 54,43

LOTTO N. 8

mappale n. 647 sub. 5, Contrà San Michele, piano S1-T-1, categ. A/2 di classe 1, consist. Vani 5,5 - Rendita € 482,89

mappale n. 647 sub. 10, Contrà San Michele, piano S1, categ. C/6 di classe 2, consist. mq 17 - Rendita € 54,43

N.B.: Vedi eventuali precisazioni di cui all'atto/i di provenienza, – in particolare – per quanto ai diritti trasferiti, alle parti comuni e/o condominiali e/o b.c.n.c. (anche con riferimento all'art. 1117 c.c.).

COERENZE (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi:

Comune di Bassano del Grappa (codice cat. A703) – C.F. – foglio 33° – mn. 647

a nord: mapp. nn. 593-597-596

ad est: mapp. nn. 270

a sud: mapp. nn. 51-516-44

ad ovest: mapp. nn. 599-648

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: semi-centrale (rispetto al centro di località san Michele), a traffico intenso, con parcheggi esterni ordinari e prevalenti costruzioni a destinazione mista residenziale, comunque, di medio/bassa intensità.

Caratteristiche zone limitrofe: zona per insediamenti misti residenziali

Principali collegamenti pubblici (km): strade principali (0,30 km)

Principali servizi offerti dalla zona: farmacie, negozi al dettaglio, scuole elementari, scuole materne, asili nido, spazi verdi, parcheggio.

3. STATO DI POSSESSO :

L'immobile risulta occupato alla data di sopralluogo.

Tale elemento, comunque di una certa importanza economica, è incluso nella stima per la determinazione del valore dell'immobile.

4. REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

Il sottoscritto ha provveduto all'accesso presso il competente Ufficio Tecnico (Sportello Unico per l'Edilizia) per accesso ai documenti amministrativi formati e/o detenuti dallo stesso ente, riscontrando/reperendo la seguente documentazione autorizzativa (comunque a disposizione presso il proprio studio):

Atto amministrativo	n. atto	Data	Oggetto
Autorizzazione Edilizia	9997/1998	27/11/98	Costruzione, a carattere provvisorio, di un tratto di strada

Concessione Edilizia	15307/95	21/11/96	Costruzione fabbricato residenziale a cinque unità
Permesso di Costruire	5062/01	22/08/01	Variante c/o costruzione fabbricato residenziale a cinque unità
Permesso di Costruire	18971/01	22/01/02	Variante c/o costruzione fabbricato residenziale a cinque unità
Permesso di Costruire	2003/13432	24/11/03	Variante c/o costruzione fabbricato residenziale a schiera
Permesso di Costruire alternativo	23762/03	01/06/04	Nuove recinzioni, accessi carraio e pedonale e sistemazione area esterna
Certificato di abitabilità	2004/26419	08/10/07	Agibilità n. 5 abitazioni e n. 5 autorimesse

5. DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile è architettonicamente ben inserito nel contesto urbano in cui si trova. Le condizioni generali di manutenzione possono dirsi OTTIME: la costruzione originaria dell'edificio risale ad epoca recente (abitabilità del 2007) con stato di conservazione normale. L'immobile in oggetto ha tipologia a schiera costituito da cinque abitazioni (sub da 1 a 5) con relative autorimesse (da 6 a 10), sito in Via A. Appiani (già Via San Michele) al civico n. 53 e 55, a poche decine di metri dal centro della località di San Michele del Comune di Bassano del Grappa (VI).

Lotto 04: Sub 1-6 (abitazione con autorimessa)

Si articola a **piano interrato** (seminterrato perchè a "mezza costa"), **terra e primo** sviluppa una superficie lorda di **155,76 mq.**; la distribuzione interna prevede al piano interrato: ripostiglio, lavanderia, c.t. ed autorimessa; al piano terra: angolo cucina con terrazzo, soggiorno, anti, wc e corte esclusiva; al piano primo: due camere (di cui una con terrazzo), corridoio e bagno. E' possibile affermare che la distribuzione interna degli spazi è razionale e regolare.

Lotto 05: Sub 2-7 (abitazione con autorimessa)

Si articola a **piano interrato** (seminterrato perchè a "mezza costa"), **terra e primo** sviluppa una superficie lorda di **158,46 mq.**; la distribuzione interna prevede al piano interrato: ripostiglio, lavanderia, c.t. ed autorimessa; al piano terra: angolo cucina con terrazzo, soggiorno, anti, wc e corte esclusiva; al piano primo: due camere (di cui una con terrazzo), corridoio e bagno. E' possibile affermare che la distribuzione interna degli spazi è razionale e regolare.

Lotto 06: Sub 3-8 (abitazione con autorimessa)

Si articola a **piano interrato** (seminterrato perchè a "mezza costa"), **terra e primo** sviluppa una superficie lorda di **158,46 mq.**; la distribuzione interna prevede al piano interrato: ripostiglio, lavanderia, c.t. ed autorimessa; al piano terra: angolo cucina con terrazzo, soggiorno, anti, wc e corte esclusiva; al piano primo: due camere (di cui una con terrazzo), corridoio e bagno. E' possibile affermare che la distribuzione interna degli spazi è razionale e regolare.

Lotto 07: Sub 4-9 (abitazione con autorimessa)

Si articola a **piano interrato** (seminterrato perchè a "mezza costa"), **terra e primo** sviluppa una superficie lorda di **157,10 mq.**; la distribuzione interna prevede al piano interrato: ripostiglio, lavanderia, c.t. ed autorimessa; al piano terra: angolo cucina con terrazzo, soggiorno, anti, wc e corte esclusiva; al piano primo: due camere (di cui una con terrazzo), corridoio e bagno. E' possibile affermare che la distribuzione interna degli spazi è razionale e regolare.

Lotto 08: Sub 5-10 (abitazione con autorimessa)

Si articola a **piano interrato** (seminterrato perchè a "mezza costa"), **terra e primo** sviluppa una superficie lorda di **164,67 mq.**; la distribuzione interna prevede al piano interrato: ripostiglio, lavanderia, c.t. ed autorimessa; al piano terra: angolo cucina con terrazzo, soggiorno, anti, wc e corte esclusiva; al piano primo: due camere (di cui una con terrazzo), corridoio e bagno. E' possibile affermare che la distribuzione interna degli spazi è razionale e regolare.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE¹				
Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Comm.le
Lotto 04) Sub 1-6 – Abitaz.+autor.				
Totale (vedi dimostrazione tabella 01)	mq.	155,76		155,76
<u>Totale Lotto 04) Sub 1-6</u>	mq.			155,76
Lotto 05) Sub 2-7 – Abitaz.+autor.				
Totale (vedi dimostrazione tabella 01)	mq.	158,46		158,46
<u>Totale Lotto 05) Sub 2-7</u>	mq.			158,46
Lotto 06) Sub 3-8 – Abitaz.+autor.				
Totale (vedi dimostrazione tabella 01)	mq.	158,46		158,46
<u>Totale Lotto 06) Sub 3-8</u>	mq.			158,46
Lotto 07) Sub 4-9 – Abitaz.+autor.				
Totale (vedi dimostrazione tabella 01)	mq.	157,10		157,10

¹ Per il calcolo analitico della superficie lorda si richiama l'allegata tabella 01

Totale Lotto 07) Sub 4-9	mq.			157,10
Lotto 08) Sub 5-10 – Abitaz.+autor.				
Totale (vedi dimostrazione tabella 01)	mq.	164,67		164,67
Totale Lotto 08) Sub 5-10	mq.			164,67

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture portanti:</i>	su fondazioni in c.a.
<i>Strutture verticali:</i>	Muratura in laterizio con strutture in c.a.. I paramenti sulla facce sono intonacati al civile e tinteggiati
<i>Copertura:</i>	A falde con struttura in legno
<i>Scale:</i>	Tipologia: a rampe
<i>Forometria;</i>	Serramenti in legno (telaio ed oscuri) per i fori porta e finestra.

6. VALUTAZIONE IMMOBILE

Metodo di stima: si ricorre al metodo comparativo per beni simili recentemente compravenduti in zona con simili caratteristiche intrinseche, estrinseche e nella medesima situazione giuridica. Il procedimento scelto è di tipo sintetico mono parametrico, con parametro fisico "metro quadro di superficie commerciale". Il giudizio di stima per la determinazione del più probabile valore venale scaturisce da un'indagine in loco; il perito si è basato, altresì, sulla personale esperienza maturata nel settore immobiliare.

Il sottoscritto, in base alle **valutazioni fatte**, agli **aspetti intrinseci** (la destinazione d'uso; la composizione e disposizione degli ambienti; la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale; l'orientamento e la luminosità; il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati: se materiali di pregio, o di tipo economico, se prefabbricato o costruito interamente in opera; lo stato degli impianti e la verifica delle normative in merito; la prospicenza rispetto a vie o piazze, ...) ed **estrinseci** (prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro; salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti; efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose; panoramicità; la presenza di attività economiche nella zona; ceto sociale della popolazione presente; le categorie delle unità insediate presenti nella zona; la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito; la densità edilizia della zona; presenza di aree degradate nella zona; ...); **comparando** le unità immobiliari con altri similari per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, ritiene che il più probabile valore di mercato

dell'immobile sia desunto da stima sommaria (con procedimento sintetico per valori unitari), stabilendo i valori dei suddetti immobili calcolati così come segue (e con distinta come da **tabella 01** allegata):

VALUTAZIONE ECONOMICA				
Destinazione	Superficie Comm.le	Prezzo unitario²	Importo	Importo di vendita giudiziaria³ (decurtazione 15%)
Totale Lotto 04) Sub 1-6	mq. 155,76	1.050,00 €/mq.	€ 164.000,00	€ 139.000,00
Totale Lotto 05) Sub 2-7	mq. 158,46	1.050,00 €/mq.	€ 166.000,00	€ 141.000,00
Totale Lotto 06) Sub 3-8	mq. 158,46	1.050,00 €/mq.	€ 166.000,00	€ 141.000,00
Totale Lotto 07) Sub 4-9	mq. 157,10	1.050,00 €/mq.	€ 165.000,00	€ 140.000,00
Totale Lotto 08) Sub 5-10	mq. 164,67	1.050,00 €/mq.	€ 173.000,00	€ 147.000,00

* * *

² Il valore unitario è comprensivo dell'area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato e delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile.

³ Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro)

Rilievo fotografico

foto 01 (vista esterna da sud-est)



foto 02 (vista lato nord-est)



* * *

3. Patrimonio immobiliare in Bassano del Grappa (VI):

LOTTO N. 9 – LOTTO N. 10

I beni immobili di cui al presente lotto oggetto di stima, risultano:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

SOGGETTI A FAVORE

--- Omissis ---

corrente in Bassano del Grappa (VI) – P.I.: --- Omissis ---

Quota: 1/1 – Diritto: **piena proprietà** → unità negoziali: **tutte**

TIPOLOGIA ATTO

Vedi formalità ipotecarie.

UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di Bassano del Grappa (codice cat. A703) – C.F. – foglio 33°

LOTTO N. 9

mappale n. 41 sub. 2, via Damiano Chiesa n. 102, piano T-1-2, categ. A/4 di classe 8, consist. Vani 7,5 - Rendita € 522,91

LOTTO N. 10

mappale n. 41 sub. 3, via Damiano Chiesa n. 102, piano T-1, categ. A/4 di classe 8, consist. Vani 7 - Rendita € 488,05

N.B.: Vedi eventuali precisazioni di cui all'atto/i di provenienza, – in particolare – per quanto ai diritti trasferiti, alle parti comuni e/o condominiali e/o b.c.n.c. (anche con riferimento all'art. 1117 c.c.).

COERENZE (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi:

Comune di Bassano del Grappa (codice cat. A703) – C.F. – foglio 33° – mn. 41

a nord: mapp. nn. 648

ad est: mapp. nn. 43

a sud: mapp. nn. 644 (strada)

ad ovest: mapp. nn. 648

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: semi-centrale (rispetto al centro di località san Michele), a traffico intenso, con parcheggi esterni ordinari e prevalenti costruzioni a destinazione mista residenziale, comunque, di medio/bassa intensità.

Caratteristiche zone limitrofe: zona per insediamenti misti residenziali

Principali collegamenti pubblici (km): strade principali (0,30 km)

Principali servizi offerti dalla zona: farmacie, negozi al dettaglio, scuole elementari, scuole materne, asili nido, spazi verdi, parcheggio.

3. STATO DI POSSESSO :

L'immobile non risulta occupato alla data di sopralluogo.

Tale elemento, comunque di una certa importanza economica, è incluso nella stima per la determinazione del valore dell'immobile.

4. REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

Il sottoscritto ha provveduto all'accesso presso il competente Ufficio Tecnico (Sportello Unico per l'Edilizia) per accesso ai documenti amministrativi formati e/o detenuti dallo stesso ente, non riscontrando/reperendo documentazione autorizzativa.

Riguardo la rispondenza amministrativa (alla **regolarità urbanistica e catastale**) non si evidenziano particolari situazioni di incongruenza (per quanto potuto riscontrare dall'esterno), precisando, comunque, che per quanto potuto riscontrare appare che il fabbricato possa risalire agli anni '50-'60.

5. DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile è architettonicamente ben inserito nel contesto urbano in cui si trova. Le condizioni generali di manutenzione possono dirsi APPENA SUFFICIENTI: la costruzione originaria dell'edificio risale presumibilmente verso gli anni '50-'60 e necessita di un consistente intervento di manutenzione/conservazione sotto il profilo costruttivo (statico, finiture, impianti, ...). L'immobile in oggetto ha tipologia a schiera costituito da due unità abitative (sub 2 e 3, oltre ad area scoperta comune ai due sub) affiancate tra loro, sito in Via D. Chiesa (già Via San Michele) al civico n. 102, a poche decine di metri dal centro della località di San Michele del Comune di Bassano del Grappa (VI).

Lotto 09: Sub 2 (abitazione)

Si articola a **piano terra, primo e soffitta** e sviluppa una superficie lorda di **221,60 mq.**; la distribuzione interna prevede al piano terra: ingresso, cucina, pranzo, c.t. comune; al piano primo: tre camere e bagno; piano soffitta. E' possibile affermare che la distribuzione interna degli spazi è razionale e regolare.

Lotto 10: Sub 3 (abitazione)

Si articola a **piano terra e primo** e sviluppa una superficie lorda di **190,60 mq.**; la distribuzione interna prevede al piano terra: ingresso, cucina, pranzo, c.t. comune; al piano primo: tre camere, ripostiglio bagno. E' possibile affermare che la distribuzione interna degli spazi è razionale e regolare.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE⁴				
Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Comm.le
Lotto 09) Sub 2 – Abitazione				
Totale (vedi dimostrazione tabella 01)	mq.	221,60		221,60
Totale Lotto 09) Sub 2	mq.			221,60
Lotto 10) Sub 3 – Abitazione				
Totale (vedi dimostrazione tabella 01)	mq.	190,60		190,60
Totale Lotto 10) Sub 3	mq.			190,60

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture portanti:</i>	su fondazioni in c.a.
<i>Strutture verticali:</i>	Muratura in laterizio. I paramenti sulla facce sono intonacati al civile e tinteggiati
<i>Copertura:</i>	A falde con struttura in latero-cemento
<i>Scale:</i>	Tipologia: a rampe
<i>Forometria:</i>	Serramenti in legno (telaio) con avvolgibili in pvc.

6. VALUTAZIONE IMMOBILE

Metodo di stima: si ricorre al metodo comparativo per beni simili recentemente compravenduti in zona con simili caratteristiche intrinseche, estrinseche e nella medesima situazione giuridica. Il procedimento scelto è di tipo sintetico mono parametrico, con parametro fisico "metro quadro di superficie commerciale". Il giudizio di stima per la determinazione del più probabile valore venale scaturisce da un'indagine in loco; il perito si è basato, altresì, sulla personale esperienza maturata nel settore immobiliare.

Il sottoscritto, in base alle **valutazioni fatte**, agli **aspetti intrinseci** (la destinazione d'uso; la composizione e disposizione degli ambienti; la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale; l'orientamento e la luminosità; il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati: se materiali di pregio, o di tipo economico, se prefabbricato o costruito interamente in opera; lo stato degli impianti e la verifica delle normative in merito; la prospicienza rispetto a vie o piazze, ...) ed **estrinseci** (prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro; salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti; efficienza dei servizi e

⁴ Per il calcolo analitico della superficie lorda si richiama l'allegata tabella 01

della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose; panoramicità; la presenza di attività economiche nella zona; ceto sociale della popolazione presente; le categorie delle unità insediate presenti nella zona; la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito; la densità edilizia della zona; presenza di aree degradate nella zona; ...); **comparando** le unità immobiliari con altri similari per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia desunto da stima sommaria (con procedimento sintetico per valori unitari), stabilendo i valori dei suddetti immobili calcolati così come segue (e con distinta come da **tabella 01** allegata):

VALUTAZIONE ECONOMICA				
Destinazione	Superficie Comm.le	Prezzo unitario⁵	Importo	Importo di vendita giudiziaria ⁶ (decurtazione 15%)
Totale Lotto 09) Sub 2	mq. 221,60	450,00 €/mq.	€ 100.000,00	€ 85.000,00
Totale Lotto 10) Sub 3	mq. 190,60	450,00 €/mq.	€ 86.000,00	€ 73.000,00

* * *

⁵ Il valore unitario è comprensivo dell'area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato e delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile.

⁶ Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro)

Rilievo fotografico

foto 01 (vista esterna da sud-ovest)



foto 02 (vista lato sud-est)



* * *

4. Patrimonio immobiliare in Bassano del Grappa e Rosà (VI):

LOTTO N. 11 – LOTTO N. 12 – LOTTO N. 13

I beni immobili di cui al presente lotto oggetto di stima, risultano:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

SOGGETTI A FAVORE

--- Omissis ---

corrente in Bassano del Grappa (VI) – P.I.: --- Omissis ---

Quota: 1/1 – Diritto: **piena proprietà** → unità negoziali: **tutte**

TIPOLOGIA ATTO

Vedi formalità ipotecarie.

UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

LOTTO N. 11

Comune di Bassano del Grappa (codice cat. A703) – C.F. – foglio 33°

mappale n. 592 di are 11.028, semin arbor. di classe 4 - RD € 56,95 e RA € 34,17;

mappale n. 593 di are 1.09, seminativo arbor. di classe 4 - RD € 0,56 e RA € 0,34;

mappale n. 595 di are 0.91, seminativo arbor. di classe 4 - RD € 0,47 e RA € 0,28;

mappale n. 596 di are 0.27, seminativo arbor. di classe 4 - RD € 0,14 e RA € 0,08;

mappale n. 597 di are 0.70, seminativo arbor. di classe 4 - RD € 0,36 e RA € 0,22;

mappale n. 599 di are 0.02, seminativo arbor. di classe 4 - RD € 0,01 e RA € 0,01;

mappale n. 642 di are 9.02, fabbr. rurale - RD € ---- e RA € ;

mappale n. 644 di are 1.12, area rurale - RD € ---- e RA € ;

LOTTO N. 12

Comune di Bassano del Grappa (codice cat. A703) – C.F. – foglio 37°

mappale n. 40 di are 1.50, incolt. ster. - RD € ---- e RA €-----;

mappale n. 41 di are 2.18, bosco ceduo di classe 3 - RD € 0,17 e RA € 0,05;

mappale n. 149 di are 2.16, seminativo di classe 4 - RD € 1,12 e RA € 0,67;

mappale n. 152 di are 5.42, bosco ceduo di classe 3 - RD € 0,42 e RA € 0,11;

mappale n. 696 di are 10.00, seminativo di classe 4 - RD € 5,16 e RA € 3,10;

mappale n. 697 di are 10.00, seminativo di classe 4 - RD € 5,16 e RA € 3,10;

mappale n. 698 di are 14.16, seminativo di classe 4 - RD € 7,31 e RA € 4,39;

LOTTO N. 13

Comune di Rosà (codice cat. H556) – C.F. – foglio 4°

mappale n. 1089 sub. 2 (area urbana di 310 mq), via Campagnola

mappale n. 1089 sub. 3 (area urbana di 449 mq), via Campagnola
mappale n. 966 di are 9.11, prato irrig. di classe 2 - RD € 5,88 e RA € 3,76;
mappale n. 967 di are 2.05, prato irrig. di classe 2 - RD € 1,32 e RA € 0,85;
mappale n. 968 di are 2.06, prato irrig. di classe 2 - RD € 1,33 e RA € 0,85;
mappale n. 973 di are 2.17, prato irrig. di classe 2 - RD € 1,40 e RA € 0,90;
mappale n. 974 di are 2.17, prato irrig. di classe 2 - RD € 1,40 e RA € 0,90;
mappale n. 980 di are 5.23, prato irrig. di classe 2 - RD € 3,38 e RA € 2,16;

N.B.: Vedi eventuali precisazioni di cui all'atto/i di provenienza, - in particolare - per quanto ai diritti trasferiti, alle parti comuni e/o condominiali e/o b.c.n.c. (anche con riferimento all'art. 1117 c.c.).

COERENZE (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi:

viene tralasciata la descrizione vista la complessa conformazione geometrica dei lotti/appezzamenti di terreno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Lotto 11 e 12 (Bassano del Grappa – fg. 33 e 37)

Caratteristiche zona: semi-centrale (rispetto al centro di località san Michele), a traffico intenso, con parcheggi esterni ordinari e prevalenti costruzioni a destinazione mista residenziale, comunque, di medio/bassa intensità.

Caratteristiche zone limitrofe: zona per insediamenti misti residenziali

Principali collegamenti pubblici (km): strade principali (0,30 km)

Principali servizi offerti dalla zona: farmacie, negozi al dettaglio, scuole elementari, scuole materne, asili nido, spazi verdi, parcheggio.

Lotto 13 (Rosà – fg. 4)

Caratteristiche zona: periferica (rispetto al centro cittadino), a traffico normale, con parcheggi esterni ordinari e prevalenti costruzioni a destinazione mista residenziale, comunque, di medio/bassa intensità.

Caratteristiche zone limitrofe: zona per insediamenti misti residenziali

Principali collegamenti pubblici (km): strade principali (1,0 km)

Principali servizi offerti dalla zona: farmacie, negozi al dettaglio, scuole elementari, scuole materne, asili nido, spazi verdi, parcheggio.

3. STATO DI POSSESSO :

Non indicato.

Tale elemento, comunque di una certa importanza economica, è incluso nella stima per la determinazione del valore dell'immobile.

4. REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

Il sottoscritto ha provveduto all'accesso presso il competente Ufficio Tecnico (Sportello Unico per l'Edilizia) per accesso ai documenti amministrativi formati e/o detenuti dallo stesso ente, non riscontrando/reperendo documentazione autorizzativa: infatti, trattandosi di terreni, si è provveduto a reperire i rispettivi certificati di destinazione urbanistica (allegati alla presente relazione) con le indicazioni negli stessi contenuti.

Per **Bassano del Grappa**: vedi CDU n. 2010/36140 prot. 42785 del 10/08/2010 con porzioni in zona agricola "E/1.1", "E/1.2", "E/2.3", "sede stradale", "A.2", "SP/3".

Per **Rosà**: vedi CDU n. 67-2010 prot. - del 03/08/2010 con porzioni in zona agricola "E/3", "C/1.7 in E/4".

5. DESCRIZIONE IMMOBILE

Lotto 11: terreni in Bassano del Grappa – fg. 33

Trattasi di terreni a forma irregolare di superficie totale **ha 1.22.29** ad andamento in pendenza, inerpati con presenza di essenze arbustive a vario fusto anche di tipo spontaneo.

Lotto 12: terreni in Bassano del Grappa – fg. 37

Trattasi di terreni a forma irregolare di superficie totale **ha 0.45.42** ad andamento in pendenza, inerpati con presenza di essenze arbustive a vario fusto anche di tipo spontaneo.

Lotto 13: terreni in Rosà – fg. 4

Trattasi di terreni a forma trapezoidale di superficie totale **ha 0.30.38** ad andamento pressochè pianeggiante (lieve pendenza per garantire il regolare deflusso dell'acqua superficiale, anche delimitati ed inerpati con presenza di essenze arbustive di tipo spontaneo, oltre che già area utilizzata per il cantiere contiguo/adiacente e strada.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE⁷				
Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Comm.le
Lotto 11) Terreno fg. 33				
Totale (vedi dimostrazione tabella 01)	mq.	12229		12229
<u>Totale Lotto 11)</u> terreno fg. 33	mq.			12229
Lotto 12) Terreno fg. 37				
Totale (vedi dimostrazione tabella 01)	mq.	4542		4542
<u>Totale Lotto 12)</u> terreno fg. 37	mq.			4542
Lotto 13) Terreno fg. 4 (Rosà)				
Totale (vedi dimostrazione tabella 01)	mq.	3038		3038
<u>Totale Lotto 13)</u> terreno fg. 4 Rosà	mq.			3038

Caratteristiche descrittive

⁷ Per il calcolo analitico della superficie lorda si richiama l'allegata tabella 01

vedi CDU

6. VALUTAZIONE IMMOBILE

Metodo di stima: si ricorre al metodo comparativo per beni simili recentemente compravenduti in zona con simili caratteristiche intrinseche, estrinseche e nella medesima situazione giuridica. Il procedimento scelto è di tipo sintetico mono parametrico, con parametro fisico "metro quadro di superficie commerciale". Il giudizio di stima per la determinazione del più probabile valore venale scaturisce da un'indagine in loco; il perito si è basato, altresì, sulla personale esperienza maturata nel settore immobiliare.

Il sottoscritto, in base alle **valutazioni fatte**, agli **aspetti intrinseci** (la destinazione d'uso; la composizione e disposizione degli ambienti; la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale; l'orientamento e la luminosità; il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati: se materiali di pregio, o di tipo economico, se prefabbricato o costruito interamente in opera; lo stato degli impianti e la verifica delle normative in merito; la prospicenza rispetto a vie o piazze, ...) ed **estrinseci** (prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro; salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti; efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose; panoramicità; la presenza di attività economiche nella zona; ceto sociale della popolazione presente; le categorie delle unità insediate presenti nella zona; la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito; la densità edilizia della zona; presenza di aree degradate nella zona; ...); **comparando** le unità immobiliari con altri similari per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia desunto da stima sommaria (con procedimento sintetico per valori unitari), stabilendo i valori dei suddetti immobili calcolati così come segue (e con distinta come da **tabella 01** allegata):

VALUTAZIONE ECONOMICA				
Destinazione	Superficie Comm.le	Prezzo unitario⁸	Importo	Importo di vendita giudiziaria ⁹ (decurtazione 15%)
Totale Lotto 11) terreno fg. 33	mq. 78,61	15,00 €/mq.	€ 183.000,00	€ 156.000,00
Totale Lotto 12) terreno fg. 37	mq. 64,80	18,75 €/mq.	€ 85.000,00	€ 72.000,00
Totale Lotto 13) terreno fg. 4 Rosà	mq. 65,36	21,00 €/mq. 35,00 €/mq.	€ 71.000,00	€ 60.000,00

* * *

⁸ Il valore unitario è comprensivo dell'area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato e delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile.

⁹ Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro)

Rilievo fotografico

foto 01 (terreni Bassano del Grappa - Lotto 11 e 12)



foto 02 (terreni Rosà - Lotto 13)



* * *

Formalità ipotecarie su Cons. RR.II. prov. VI

Dalle ispezioni ipotecarie, si precisa che per gli immobili intestati alla “--- Omissis ---” risulta(-va)no accese formalità (trascrizioni – iscrizioni) “a favore e contro”, il tutto come da elenco che segue ed allegato in uno al presente fascicolo. Si evidenzia, inoltre, quanto specificatamente attinente alla presente procedura/relazione

Cons. RR.II. Bassano del Grappa

Formalità “Costruttori Riuniti”

1.	ISCRIZIONE contro								
	nota iscritta in data 07/08/2002 ai nn. 1489 R.P. e 8195 R.G. presso l’Agenzia del Territorio di Vicenza – Sezione staccata di Bassano del Grappa – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO in data 26/07/2002 – rep. 115016 notaio Fietta dr. G. di Bassano del Grappa (VI) – capitale € 460.000 e totale € 920.000								
<i>Soggetto a favore</i>	Banca San Giorgio e Valle Agno Credito Cooperativo di Fara Vicentino Società Cooperativa a r.l.								
<i>Soggetto contro</i>	--- Omissis --- corrente in Trento (TN) – P.Iva: --- Omissis ---								
<i>Immobili</i>	Unità negoziale 1 (diritto: proprietà – quota: 1/1)								
	<table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Comune</th> <th style="text-align: center;">foglio</th> <th style="text-align: center;">particella</th> <th style="text-align: center;">sub</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bassano del Grappa</td> <td style="text-align: center;">33</td> <td style="text-align: center;">647</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Comune	foglio	particella	sub	Bassano del Grappa	33	647	
Comune	foglio	particella	sub						
Bassano del Grappa	33	647							

2.	ISCRIZIONE contro								
	nota iscritta in data 11/11/2003 ai nn. 2430 R.P. e 11902 R.G. presso l’Agenzia del Territorio di Vicenza – Sezione staccata di Bassano del Grappa – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 31/10/2003 – rep. 131649 notaio Fietta dr. G. di Bassano del Grappa (VI) – capitale € 600.000 e totale € 2.400.000								
<i>Soggetto a favore</i>	Banca San Giorgio e Valle Agno Credito Cooperativo di Fara Vicentino Società Cooperativa a r.l.								
<i>Soggetto contro</i>	--- Omissis --- corrente in Trento (TN) – P.Iva: --- Omissis ---								
<i>Immobili</i>	Unità negoziale 1 (diritto: proprietà – quota: 1/1)								
	<table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Comune</th> <th style="text-align: center;">foglio</th> <th style="text-align: center;">particella</th> <th style="text-align: center;">sub</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bassano del Grappa</td> <td style="text-align: center;">33</td> <td style="text-align: center;">647</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Comune	foglio	particella	sub	Bassano del Grappa	33	647	
Comune	foglio	particella	sub						
Bassano del Grappa	33	647							

3.	ISCRIZIONE contro
	nota iscritta in data 27/07/2006 ai nn. 2305 R.P. e 10005 R.G. presso l’Agenzia del Territorio di Vicenza – Sezione staccata di Bassano del Grappa – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO in data 21/07/2006 – rep. 6888 notaio Gambino dr. M. di Bassano del Grappa (VI) – capitale € 600.000 e totale € 900.000

<u>Soggetto a favore</u>	Banca di Romano e S. Caterina - Credito Cooperativo (VI) – Società Cooperativa			
<u>Soggetto contro</u>	--- Omissis --- corrente in Bassano del Grappa (VI) – P.Iva: --- Omissis ---			
<u>Immobili</u>	Unità negoziale 1 (diritto: proprietà – quota: 1/1)			
	Comune	foglio	particella	sub
	Bassano del Grappa	33	41	3
	Bassano del Grappa	33	41	2

Formalità "102 Capital"

4.	TRASCRIZIONE favore			
	nota trascritta in data 17/11/2006 ai nn. 9150 R.P. e 14522 R.G. presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – Sezione staccata di Bassano del Grappa – TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ in data 31/10/2006 – rep. 7147 notaio Gambino dr. M. di Bassano del Grappa (VI)			
<u>Soggetto a favore</u>	--- Omissis --- corrente in Milano (MI) – P.Iva: --- Omissis ---Costruttori -			
<u>Soggetto contro</u>	-- Omissis ---			
<u>Immobili</u>	Unità negoziale 1 (diritto: proprietà – quota: 1/1)			
	Comune	foglio	particella	sub
	Rosà	4	1089	Da 2 a 3
	Rosà	4	980	
	Rosà	4	966	
	Rosà	4	967	
	Rosà	4	968	
	Rosà	4	973	
	Rosà	4	974	
	Bassano del Grappa	33	647	Da 1 a 10
	Bassano del Grappa	33	41	Da 2 a 3
	Bassano del Grappa	37	40	
	Bassano del Grappa	37	41	
	Bassano del Grappa	37	696	
	Bassano del Grappa	37	697	
	Bassano del Grappa	37	698	
	Bassano del Grappa	37	149	
	Bassano del Grappa	37	152	
	Bassano del Grappa	33	592	
	Bassano del Grappa	33	593	
	Bassano del Grappa	33	595	

Bassano del Grappa	33	596
Bassano del Grappa	33	597
Bassano del Grappa	33	599
Bassano del Grappa	33	642
Bassano del Grappa	33	644

5.	TRASCRIZIONE favore			
	nota trascritta in data 26/04/2007 ai nn. 2944 R.P. e 4815 R.G. presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – Sezione staccata di Bassano del Grappa – TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ in data 17/04/2007 – rep. 7689 notaio Gambino dr. M. di Bassano del Grappa (VI)			
<u>Soggetto a favore</u>	--- Omissis --- corrente in Milano (MI) – P.Iva: --- Omissis ---			
<u>Soggetto contro</u>	--- Omissis ---			
<u>Immobili</u>	Unità negoziale 1 (diritto: proprietà – quota: 1/1)			
	Comune	foglio	particella	
			sub	
	Rosà	4	1089	Da 2 a 3
	Rosà	4	980	
	Rosà	4	966	
	Rosà	4	967	
	Rosà	4	968	
	Rosà	4	973	
	Rosà	4	974	
	Bassano del Grappa	33	647	Da 1 a 10
	Bassano del Grappa	33	41	Da 2 a 3
	Bassano del Grappa	37	40	
	Bassano del Grappa	37	41	
	Bassano del Grappa	37	696	
	Bassano del Grappa	37	697	
	Bassano del Grappa	37	698	
	Bassano del Grappa	37	149	
	Bassano del Grappa	37	152	
	Bassano del Grappa	33	592	
	Bassano del Grappa	33	593	
	Bassano del Grappa	33	595	
	Bassano del Grappa	33	596	
	Bassano del Grappa	33	597	
	Bassano del Grappa	33	599	

Bassano del Grappa	33	642
Bassano del Grappa	33	644

6.	TRASCRIZIONE favore			
	nota trascritta in data 30/05/2008 ai nn. 3412 R.P. e 5352 R.G. presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – Sezione staccata di Bassano del Grappa – TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE in data 19/05/2008 – rep. 8821 notaio Gambino dr. M. di Bassano del Grappa (VI)			
<u>Soggetto a favore</u>	--- Omissis --- corrente in Bassano del Grappa (VI) – P.Iva: --- Omissis ---			
<u>Soggetto contro</u>	--- Omissis ---			
<u>Immobili</u>	Unità negoziale 1 (diritto: proprietà – quota: 1/1)			
	Comune	foglio	particella	
			sub	
	Rosà	4	1089	Da 2 a 3
	Rosà	4	980	
	Rosà	4	966	
	Rosà	4	967	
	Rosà	4	968	
	Rosà	4	973	
	Rosà	4	974	
	Bassano del Grappa	33	647	Da 1 a 10
	Bassano del Grappa	33	41	Da 2 a 3
	Bassano del Grappa	37	40	
	Bassano del Grappa	37	41	
	Bassano del Grappa	37	696	
	Bassano del Grappa	37	697	
	Bassano del Grappa	37	698	
	Bassano del Grappa	37	149	
	Bassano del Grappa	37	152	
	Bassano del Grappa	33	592	
	Bassano del Grappa	33	593	
	Bassano del Grappa	33	595	
	Bassano del Grappa	33	596	
	Bassano del Grappa	33	597	
	Bassano del Grappa	33	599	
	Bassano del Grappa	33	642	
	Bassano del Grappa	33	644	

7.	ISCRIZIONE contro
-----------	--------------------------

	nota iscritta in data 11/07/2008 ai nn. 1455 R.P. e 6809 R.G. presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – Sezione staccata di Bassano del Grappa – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO in data 27/06/2008 – rep. 8951 notaio Gambino dr. M. di Bassano del Grappa (VI) – capitale € 800.000 e totale € 1.600.000			
<u>Soggetto a favore</u>	Banca Antonveneta s.p.a. (creditore ipotecario)			
<u>Soggetto contro</u>	--- Omissis --- corrente in Bassano del Grappa (VI) – P.Iva: --- Omissis --- (terzo datore di ipoteca)			
<u>Immobili</u>	Unità negoziale 1 (diritto: proprietà – quota: 1/1)			
	Comune	foglio	particella	sub
	Bassano del Grappa	33	647	Da 1 a 10

8.	ISCRIZIONE contro			
	nota iscritta in data 08/09/2009 ai nn. 1892 R.P. e 8409 R.G. presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – Sezione staccata di Bassano del Grappa – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO in data 03/09/2009 – rep. 1227 del tribunale di Bassano del Grappa (VI) – capitale € 384.907,24 e totale € 770.000			
<u>Soggetto a favore</u>	Banca di Romano e S. caterina Credito Cooperativo VI scarl			
<u>Soggetto contro</u>	--- Omissis --- corrente in Bassano del Grappa (VI) – P.Iva: --- Omissis --- (oltre a persona fisica – --- Omissis --- per le u.n. 3 e 4)			
<u>Immobili</u>	Unità negoziale 1 e 2 (diritto: proprietà – quota: 1/1), le u.n. 3 e 4 contro la persona fisica – --- Omissis --- per le u.n. 3 e 4			
	Comune	foglio	particella	sub
	Rosà	4	1089	Da 2 a 3
	Rosà	4	980	
	Rosà	4	966	
	Rosà	4	967	
	Rosà	4	968	
	Rosà	4	973	
	Rosà	4	974	
	Bassano del Grappa	37	40	
	Bassano del Grappa	37	41	
	Bassano del Grappa	37	696	
	Bassano del Grappa	37	697	
	Bassano del Grappa	37	698	
	Bassano del Grappa	37	149	
	Bassano del Grappa	37	152	
	Bassano del Grappa	33	592	
	Bassano del Grappa	33	593	
	Bassano del Grappa	33	595	

Bassano del Grappa	33	596
Bassano del Grappa	33	597
Bassano del Grappa	33	599
Bassano del Grappa	33	642
Bassano del Grappa	33	644

9.	TRASCRIZIONE favore		
	nota trascritta in data 29/03/2010 ai nn. 1737 R.P. e 2706 R.G. presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – Sezione staccata di Bassano del Grappa – TRASFORMAZIONE SOCIETÀ in data 10/03/2010 – rep. 10651 notaio Gambino dr. M. di Bassano del Grappa (VI)		
<u>Soggetto a favore</u>	--- Omissis --- corrente in Bassano del Grappa (VI) – P.Iva: --- Omissis ---		
<u>Soggetto contro</u>	Omissis --- corrente in Bassano del Grappa (VI) – P.Iva: --- Omissis --- Unità		
<u>Immobili</u>	negoziale 1 (diritto: proprietà – quota: 1/1)		
	Comune	foglio	particella
			sub
	Rosà	4	1089
			Da 2 a 3
	Rosà	4	980
	Rosà	4	966
	Rosà	4	967
	Rosà	4	968
	Rosà	4	973
	Rosà	4	974
	Bassano del Grappa	33	647
			Da 1 a 10
	Bassano del Grappa	33	41
			Da 2 a 3
	Bassano del Grappa	37	40
	Bassano del Grappa	37	41
	Bassano del Grappa	37	696
	Bassano del Grappa	37	697
	Bassano del Grappa	37	698
	Bassano del Grappa	37	149
	Bassano del Grappa	37	152
	Bassano del Grappa	33	592
	Bassano del Grappa	33	593
	Bassano del Grappa	33	595
	Bassano del Grappa	33	596
	Bassano del Grappa	33	597
	Bassano del Grappa	33	599

Bassano del Grappa	33	642
Bassano del Grappa	33	644

10.	TRASCRIZIONE favore			
	nota trascritta in data 15/04/2010 ai nn. 2046 R.P. e 3196 R.G. presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – Sezione staccata di Bassano del Grappa – sentenza DICHIARATIVA DI FALLIMENTO in data 12/03/2010 – rep. 12/20101 Tribunale di Bassano del Grappa (VI)			
<u>Soggetto a favore</u>	Massa dei Creditori della società “--- Omissis ---” corrente in Bassano del Grappa (VI) – P.Iva: --- Omissis ---			
<u>Soggetto contro</u>	--- Omissis --- corrente in Bassano del Grappa (VI) – P.Iva: --- Omissis ---			
<u>Immobili</u>	Unità negoziale 1 (diritto: proprietà – quota: 1/1)			
	Comune	foglio	particella	
			sub	
	Rosà	4	1089	Da 2 a 3
	Rosà	4	980	
	Rosà	4	966	
	Rosà	4	967	
	Rosà	4	968	
	Rosà	4	973	
	Rosà	4	974	
	Bassano del Grappa	33	647	Da 1 a 10
	Bassano del Grappa	33	41	Da 2 a 3
	Bassano del Grappa	37	40	
	Bassano del Grappa	37	41	
	Bassano del Grappa	37	696	
	Bassano del Grappa	37	697	
	Bassano del Grappa	37	698	
	Bassano del Grappa	37	149	
	Bassano del Grappa	37	152	
	Bassano del Grappa	33	592	
	Bassano del Grappa	33	593	
	Bassano del Grappa	33	595	
	Bassano del Grappa	33	596	
	Bassano del Grappa	33	597	
	Bassano del Grappa	33	599	
	Bassano del Grappa	33	642	
	Bassano del Grappa	33	644	

* * *

Riepilogo valutazioni lotti

Si riassumono i valori relativi alla stima degli immobili (lotti) come sopra richiamati.



Nota bene: la presente (come da richiesta del curatore) stante “la necessità di effettuare un aggiornamento della perizia per determinare l’attuale valore di mercato (e/o di realizzo) del compendio immobiliare”, procedendo, pertanto, all’aggiornamento dei valori della perizia redatta nel 2011 dallo scrivente; il tutto con particolare riferimento allo stato dei luoghi, alla congiuntura economica ed alla particolare situazione delle transazioni immobiliari locali in essere (andamento negativo del mercato).



LOTTO 1		
<i>Riferimento</i>	Lotto 04) Sub 1-6 "Abitazione autorimessa"	
<i>Descrizione catastale</i>	Comune di Bassano del Grappa (codice cat. A703) – C.F. – foglio 33° mappale n. 647 sub. 1 , Contrà San Michele, piano S1-T-1, categ. A/2 di classe 1, consist. Vani 5,5 - Rendita € 482,89 mappale n. 647 sub. 6 , Contrà San Michele, piano S1, categ. C/6 di classe 2, consist. mq 17 - Rendita € 54,43	
<i>Diritto</i>	Proprietà 1/1	
<i>Valore di mercato</i>		€ 164.000,00
Valore di vendita giudiz.		€ 139.000,00

LOTTO 2	
Riferimento	Lotto 05) Sub 2-7 "Abitazione autorimessa"
Descrizione catastale	Comune di Bassano del Grappa (codice cat. A703) – C.F. – foglio 33° mappale n. 647 sub. 2 , Contrà San Michele, piano S1-T-1, categ. A/2 di classe 1, consist. Vani 5,5 - Rendita € 482,89 mappale n. 647 sub. 7 , Contrà San Michele, piano S1, categ. C/6 di classe 2, consist. mq 17 - Rendita € 54,43
Diritto	Proprietà 1/1
Valore di mercato	€ 166.000,00
Valore di vendita giudiz.	€ 141.000,00

LOTTO 3	
Riferimento	Lotto 06) Sub 3-8 "Abitazione autorimessa"
Descrizione catastale	Comune di Bassano del Grappa (codice cat. A703) – C.F. – foglio 33° mappale n. 647 sub. 3 , Contrà San Michele, piano S1-T-1, categ. A/2 di classe 1, consist. Vani 5,5 - Rendita € 482,89 mappale n. 647 sub. 8 , Contrà San Michele, piano S1, categ. C/6 di classe 2, consist. mq 17 - Rendita € 54,43
Diritto	Proprietà 1/1
Valore di mercato	€ 166.000,00
Valore di vendita giudiz.	€ 141.000,00

LOTTO 4	
Riferimento	Lotto 07) Sub 4-9 "Abitazione autorimessa"
Descrizione catastale	Comune di Bassano del Grappa (codice cat. A703) – C.F. – foglio 33° mappale n. 647 sub. 4 , Contrà San Michele, piano S1-T-1, categ. A/2 di classe 1, consist. Vani 5,5 - Rendita € 482,89 mappale n. 647 sub. 9 , Contrà San Michele, piano S1, categ. C/6 di classe 2, consist. mq 17 - Rendita € 54,43
Diritto	Proprietà 1/1
Valore di mercato	€ 165.000,00
Valore di vendita giudiz.	€ 140.000,00

LOTTO 5	
Riferimento	Lotto 08) Sub 5-10 "Abitazione autorimessa"
Descrizione catastale	Comune di Bassano del Grappa (codice cat. A703) – C.F. – foglio 33° mappale n. 647 sub. 5 , Contrà San Michele, piano S1-T-1, categ. A/2 di classe 1, consist. Vani 5,5 - Rendita € 482,89 mappale n. 647 sub. 10 , Contrà San Michele, piano S1, categ. C/6 di classe 2, consist. mq 17 - Rendita € 54,43
Diritto	Proprietà 1/1
Valore di mercato	€ 173.000,00
Valore di vendita giudiz.	€ 147.000,00

LOTTO 6		
<i>Riferimento</i>	<u>Lotto 09</u> Sub 2 "Abitazione"	
<i>Descrizione catastale</i>	Comune di Bassano del Grappa (codice cat. A703) – C.F. – foglio 33° mappale n. 41 sub. 2 , via Damiano Chiesa n. 102, piano T-1-2, categ. A/4 di classe 8, consist. Vani 7,5 - Rendita € 522,91	
<i>Diritto</i>	Proprietà 1/1	
<i>Valore di mercato</i>		€ 100.000,00
<i>Valore di vendita giudiz.</i>		€ 85.000,00

LOTTO 7	
<i>Riferimento</i>	<u>Lotto 10</u> Sub 3 "Abitazione"
<i>Descrizione catastale</i>	Comune di Bassano del Grappa (codice cat. A703) – C.F. – foglio 33° mappale n. 41 sub. 3 , via Damiano Chiesa n. 102, piano T-1, categ. A/4 di classe 8, consist. Vani 7 - Rendita € 488,05
<i>Diritto</i>	Proprietà 1/1
<i>Valore di mercato</i>	€ 86.000,00
<i>Valore di vendita giudiz.</i>	€ 73.000,00

LOTTO 8	
Riferimento	Lotto 11) "Terreno (Bassano fg. 33)"
Descrizione catastale	Comune di Bassano del Grappa (codice cat. A703) – C.F. – foglio 33° mappale n. 592 di are 11.028 , semin arbor. di classe 4 - RD € 56,95 e RA € 34,17; mappale n. 593 di are 1.09 , seminativo arbor. di classe 4 - RD € 0,56 e RA € 0,34; mappale n. 595 di are 0.91 , seminativo arbor. di classe 4 - RD € 0,47 e RA € 0,28; mappale n. 596 di are 0.27 , seminativo arbor. di classe 4 - RD € 0,14 e RA € 0,08; mappale n. 597 di are 0.70 , seminativo arbor. di classe 4 - RD € 0,36 e RA € 0,22; mappale n. 599 di are 0.02 , seminativo arbor. di classe 4 - RD € 0,01 e RA € 0,01; mappale n. 642 di are 9.02 , fabbr. rurale - RD € ---- e RA €----- ; mappale n. 644 di are 1.12 , area rurale - RD € ---- e RA € ---- ;
Diritto	Proprietà 1/1
Valore di mercato	€ 183.000,00
Valore di vendita giudiz.	€ 156.000,00

LOTTO 9	
<i>Riferimento</i>	<u>Lotto 12</u> "Terreno (Bassano fg. 37)"
<i>Descrizione catastale</i>	Comune di Bassano del Grappa (codice cat. A703) – C.F. – foglio 37° mappale n. 40 di are 1.50, incolt. ster. - RD € ----- e RA € ----; mappale n. 41 di are 2.18, bosco ceduo di classe 3 - RD € 0,17 e RA € 0,05; mappale n. 149 di are 2.16, seminativo di classe 4 - RD € 1,12 e RA € 0,67; mappale n. 152 di are 5.42, bosco ceduo di classe 3 - RD € 0,42 e RA € 0,11; mappale n. 696 di are 10.00, seminativo di classe 4 - RD € 5,16 e RA € 3,10; mappale n. 697 di are 10.00, seminativo di classe 4 - RD € 5,16 e RA € 3,10; mappale n. 698 di are 14.16, seminativo di classe 4 - RD € 7,31 e RA € 4,39;
<i>Diritto</i>	Proprietà 1/1
<i>Valore di mercato</i>	€ 85.000,00
<i>Valore di vendita giudiz.</i>	€ 72.000,00

LOTTO 10	
Riferimento	Lotto 13 "Terreno (Rosà fg. 4)"
Descrizione catastale	Comune di Rosà (codice cat. H556) – C.F. – foglio 4° mappale n. 1089 sub. 2 (area urbana di 310 mq) , via Campagnola mappale n. 1089 sub. 3 (area urbana di 449 mq) , via Campagnola mappale n. 966 di are 9.11 , prato irrig. di classe 2 - RD € 5,88 e RA € 3,76; mappale n. 967 di are 2.05 , prato irrig. di classe 2 - RD € 1,32 e RA € 0,85; mappale n. 968 di are 2.06 , prato irrig. di classe 2 - RD € 1,33 e RA € 0,85; mappale n. 973 di are 2.17 , prato irrig. di classe 2 - RD € 1,40 e RA € 0,90; mappale n. 974 di are 2.17 , prato irrig. di classe 2 - RD € 1,40 e RA € 0,90; mappale n. 980 di are 5.23 , prato irrig. di classe 2 - RD € 3,38 e RA € 2,16;
Diritto	Proprietà 1/1
Valore di mercato	€ 71.000,00
Valore di vendita giudiz.	€ 60.000,00

Conclusioni

Lo scrivente esperto estimatore ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 40 fasciate, compresa la presente, oltre allegati oltre a *fascicolo tecnico* (allegato alla presente), di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito articolato su diversi aspetti e rimane a disposizione del G.D. (Dott. Giulio Borella) e del curatore (rag. Gabriele Rizzato) per qualsiasi chiarimento.

Rosà, lì marzo 2017.-

L'esperto stimatore (immobili)

(geom. Simone Bernardi)

(firmato digitalmente)

Tribunale di Vicenza

Provincia di Vicenza

Deposito di Relazione di Stima di Compendio Immobiliare

In data odierna il sottoscritto **Geom. Simone Bernardi** con studio a Rosà (VI) in via Campagnola n. 15/b, deposita la presente Relazione che si compone di n. 40 fasciate, compresa la presente, oltre allegati.

Vicenza, marzo 2017.

L'esperto stimatore (immobili)

(geom. Simone Bernardi)

(firmato digitalmente)