
TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento

* * * * *

IN LIQUIDAZIONE

Sede legale: * * * * *

P. IVA * * * * *

N. **108/2021** REG. FALL.

Giudice Dott. **Giuseppe Limitone**

Curatore Dott.ssa **Elisabetta De Toma**

f108.2021vicenza@pecfallimenti.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Tecnico incaricato: Arch. **Patrizia Jorio**

iscritto all'Albo degli Architetti PPC della provincia di Vicenza al N. 598 sez. A/a

iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 969

C.F. JROPRZ60H54L840W – P. IVA 01906530249

con studio in Vicenza Piazza del Castello n. 18

tel: 392.1206820

email: joriopatrizia@gmail.com

pec: patrizia.jorio@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE
LOTTO UNICO

Fallimento n. **108/2021** Reg. Fall.
* * * * * **IN LIQUIDAZIONE**

Giudice Delegato: dott. **GIUSEPPE LIMITONE**
Curatore: dott.ssa **ELISABETTA DE TOMA**
Esperto: arch. **PATRIZIA JORIO**

Diritto (cfr pag. 4): piena proprietà dell'intero
Tipologia bene (cfr pag. 4): unità direzionale facente parte del "Condominio Cadorna"
Ubicazione (cfr pag. 4): Bassano del Grappa (VI) – Via Brocchi 4/A int. 6
Dati Catastali attuali (cfr pag. 9):
C.F. COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA foglio 4°
• particella n. **18 subalterno 11** Categoria A/10 Classe 2 Consistenza 5,5 vani Sup. catastale mq 107 Rendita € 1.633,29
compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.
L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:
C.T. COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA foglio 4°
• particella n. **18 ENTE URBANO** sup. catastale di are 09.79
Metri quadrati (cfr pag. 8): circa mq 105 commerciali
Stato (cfr pag. 8): sufficiente
Situazione urbanistica/edilizia (cfr pag. 10 - 15): difformità – sanabili
Lotti (cfr pag. 6): **UNICO**
Valore di mercato, Valore di vendita forzata proposto, OMV (cfr pag. 21):
Valore di mercato dell'intero € 151.000,00 - valore al netto delle decurtazioni dell'intero € 119.000,00 – offerta minima € 89.250,00
Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 20): **A** 16.02.2022 € 928.612,50 – **B** 04.03.2021 € 15.000,00 – **C** 21.07.2020 € 230.000,00 – **D** 06.08.2020 € 89.000,00
Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr All. 8): Prezzo medio di aggiudicazione 72,20% del Valore di stima – Esperimenti d'asta N. medio 1,73
Valore mutuo (cfr pag. ---): -----
Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 21): buono
Iniziative di vendita (cfr pag. 21): annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari
Occupazione (cfr pag. 16): libero
Titolo di occupazione (cfr pag. 16): -----
LIBRETTO DELL'IMPIANTO E APE (cfr pag. 9): Classe F
Problemi particolari - informazioni utili - criticità (cfr pag. 9): -----

* * * * *

allegato 1 - ORTOFOTO
allegato 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: *ESTRATTO DI MAPPA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIA*
allegato 4 - *NORMATIVA URBANISTICA: ESTRATTO P.I. VIGENTE E NORME TECNICHE OPERATIVE*
allegato 5 - *DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI, ESTRATTO ELABORATI GRAFICI, ABITABILITA'*
allegato 6 - ATTO DI PROVENIENZA
allegato 7 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
allegato 8 - DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI - ANALISI COMPARABILI - MCA
allegato 9 - CERTIFICATI
allegato 10 - RILIEVO DIFFORMITA'
allegato 11 - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

**Beni in BASSANO DEL GRAPPA (VI)
Via Brocchi 4/A int. 6**

LOTTO UNICO

QUESITO

Stima dei beni immobili di competenza del Fallimento.

**** * * * * *

12.11.2021: autorizzato l'incarico di Esperto estimatore.

03.12.2021: accesso ai beni.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

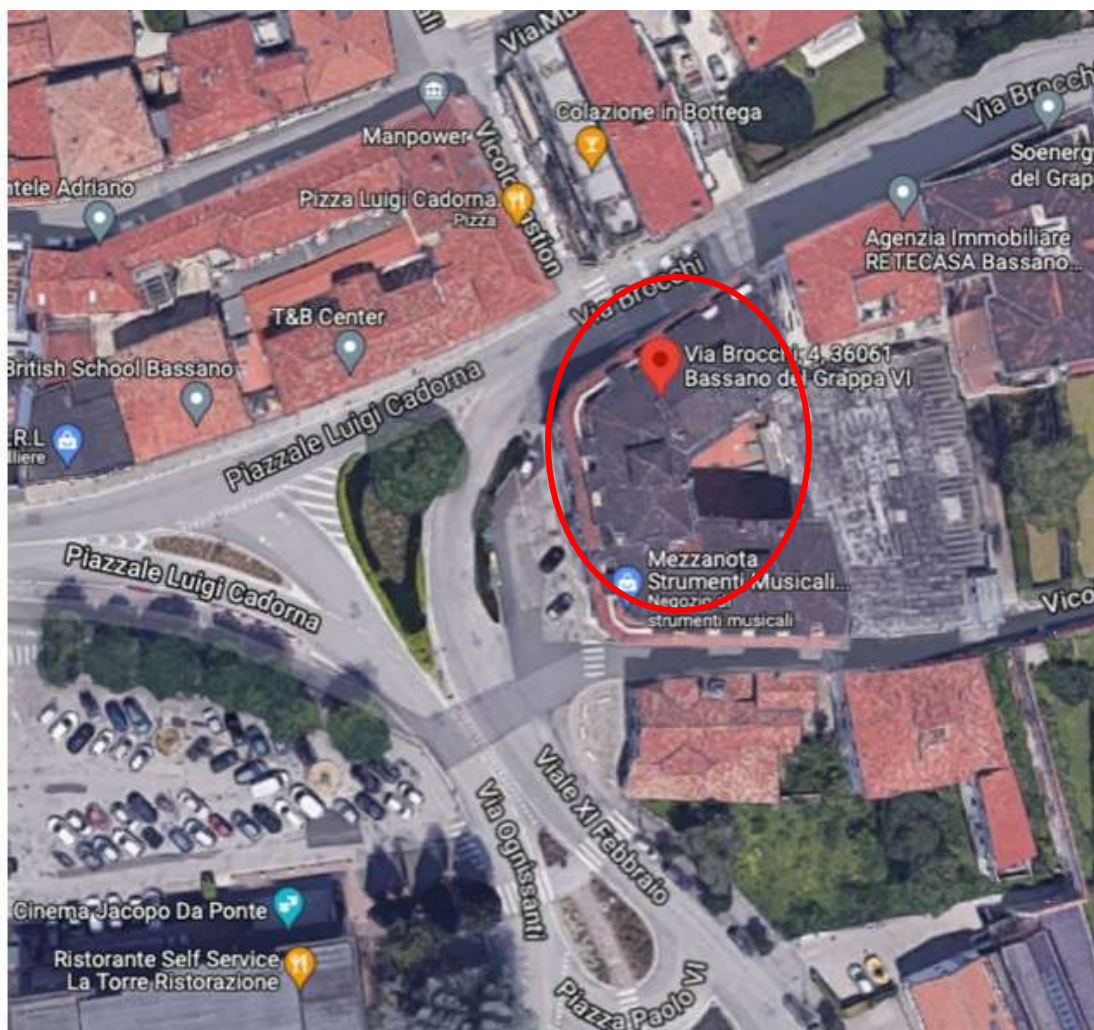
- l'atto di provenienza è stato richiesto all'Archivio Notarile di Stato con pec in data **22.12.2021** e ricevuto con pec in data **03.01.2022**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici comunali con pec in data **03.01.2022** ed è stata acquisita con acceso agli atti in data **28.03.2022**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**02.12.2021 – 07.12.2021**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA - sezione di BASSANO DEL GRAPPA (**19.04.2022**).

Le fonti di informazione utilizzate per eseguire la valutazione sono state:

Agenzia delle Entrate di Vicenza (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) con la ricerca e l'acquisizione degli Atti Comparabili, dati aggiudicazioni forniti da Astalegale, Quotazioni immobiliari O.M.I., Borsino Immobiliare della Camera Commercio di Vicenza, Agenzie immobiliari e operatori del mercato locale, rilevamenti Il Sole 24Ore.

**** * * * * *

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL FALLIMENTO
LOTTO UNICO



Ortofoto

Diritto:

Piena proprietà dell'intero.

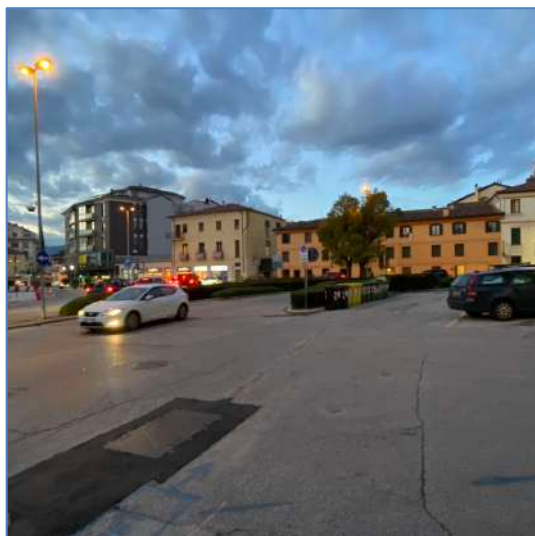
Bene e ubicazione:

Unità direzionale facente parte del “**Condominio Cadorna**” sita a Bassano del Grappa (VI) – Via Brocchi 4/A int. 6.

Descrizione:

L'immobile in oggetto è sito in zona centrale di Bassano del Grappa, Comune di circa 42.000 abitanti a 35 km a Nord/Est del capoluogo di Provincia, Vicenza.

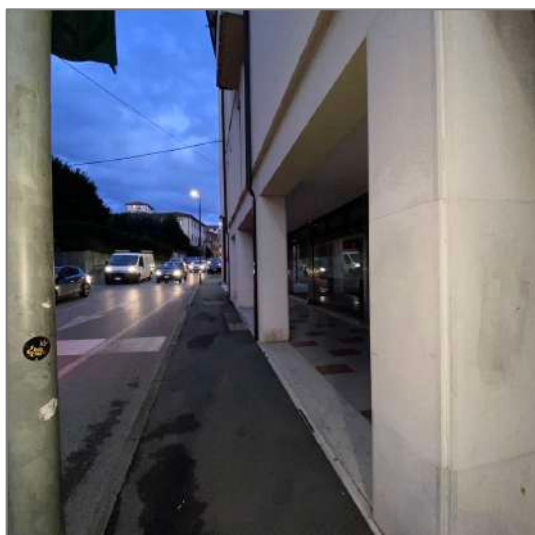
Il complesso plurifunzionale residenziale, direzionale e commerciale è formato da una palazzina che si sviluppa su 5/6 piani fuori terra e un piano interrato sovrapposti, ha tre ingressi con scale e ascensori condominiali; l'esterno da direttamente sulla pubblica via con porticato coperto ad uso pubblico. La corte interna è comune, così come parte del piano interrato in cui sono ubicati alcuni locali tecnici.



Il contesto



Vista della palazzina da Via Brocchi



Il porticato su Via Brocchi

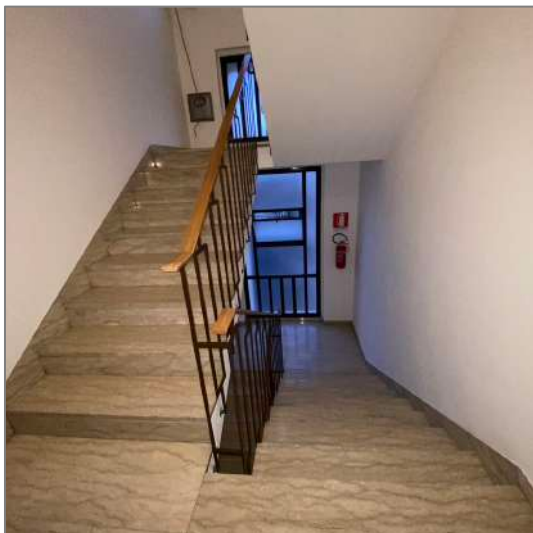


L'atrio di ingresso condominiale

Caratteristiche zona: centro storico con discreta dotazione di parcheggi pubblici.
Servizi della zona: la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; ottimamente dotata di tutti i principali servizi.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, direzionali.
Collegamenti pubblici (km): autobus (0), Superstrada Pedemontana Veneta casello di Bassano del Grappa (5), ferrovia Stazione di Bassano del Grappa (1) - Stazione di Vicenza (35).

**INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E
RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

A. Unità direzionale facente parte del “**Condominio Cadorna**” sita a Bassano del Grappa (VI) – Via Brocchi 4/A int. 6.



Scala e ascensore condominiali

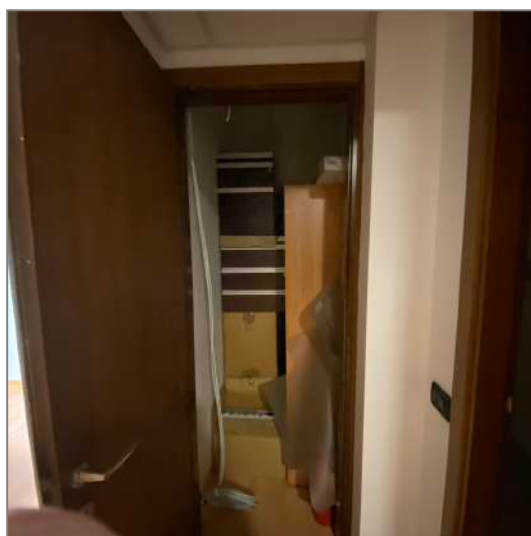
Essa è posta al piano quarto con accesso dal porticato esterno che porta alla scala con ascensore condominiali ed è così composta: ingresso che disimpegna cinque vani adibiti a ufficio, due ripostigli, un archivio, un antibagno e due w.c.; i locali hanno altezza di circa mt 2,65 al controsoffitto e 2,75 al soffitto.

Dall'ufficio di superficie maggiore un terrazzino affaccia su Via Brocchi.

L'unità immobiliare non è dotata di autorimessa.



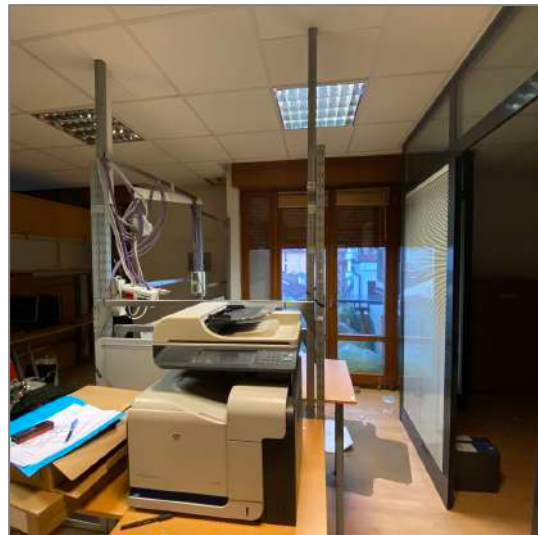
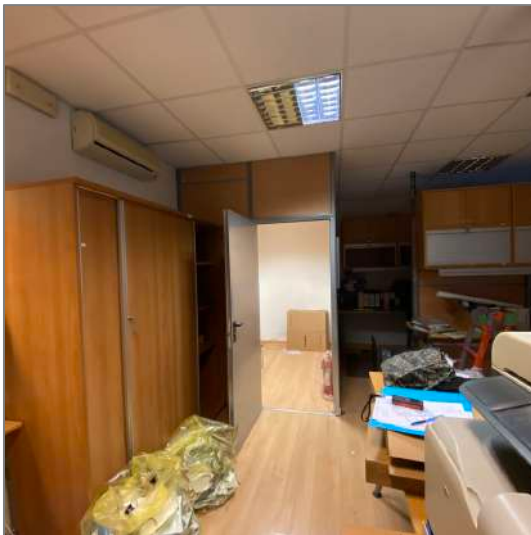
Ingresso



Ripostiglio



Uffici con affaccio sul cortile interno



Uffici con affaccio su Via Brocchi



Uffici non finestrati su Via Brocchi

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
direzionale	104,15	100%	104,15	N - O	sufficienti
terrazzino	2,15	30%	0,65	N - O	sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: platea in c.a.; condizioni: non ispezionabili.
Strutture verticali: tipologia: muratura e c.a.; condizioni: buone.
Solai: tipologia: piani in laterocemento; condizioni: buone.
Scala comune: tipologia: a rampe parallele; materiale: c.a.; condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a padiglione, materiale: laterocemento; condizioni: discrete.

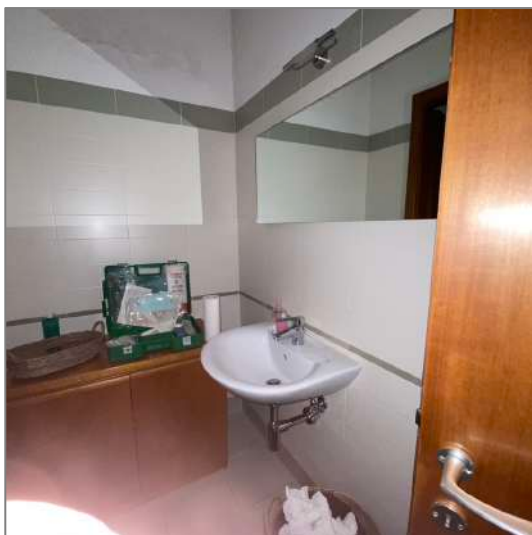
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ad anta a battente, materiale: legno verniciato con vetro semplice, protezione: tapparelle in pvc; davanzali e soglie in marmo locale; condizioni: scarse.
Infissi interni: tipologia: ad anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Manto di cop.: materiale: coppi, coibentazione: non ispezionabile, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio e c.a.; rivestimento: intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti.
Pavim. interna: materiale: ceramica, legno; condizioni: buone.
Pareti interne: materiale: intonaco di cemento tinteggiato, condizioni: buone - controsoffitto in quadrotti di cartongesso con presenza di alcune infiltrazioni datate.
Rivestimento: antibagno e w.c., materiale: ceramica; condizioni: buone.
Note: bagni ciechi con lavabo in antibagno, w.c., sanitari in ceramica bianca di fattura corrente e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: buone.
Portone di ingr.: tipologia: ad anta blindatino, materiale: telaio metallico e rivestimento in laminato; condizioni: buone.
Scala condomin.: materiale rivestimento: marmo lucidato; ringhiera in ferro con corrimano in legno; condizioni: buone.

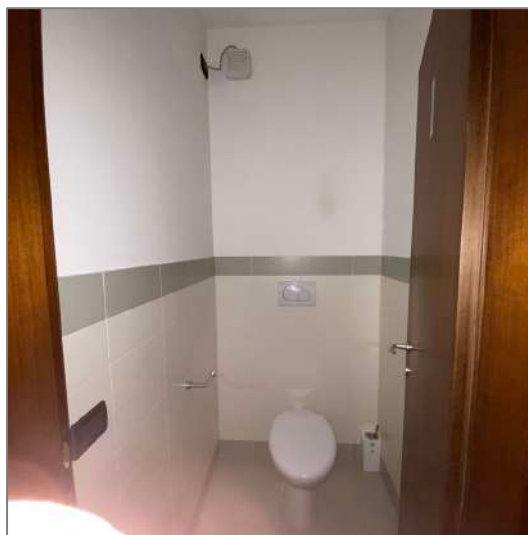
Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas, condizioni: da verificare.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare.
Fognatura: recapito: fognatura comunale; ispezionabilità: da verificare, condizioni: da verificare.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare.
Antenna: tipologia: rettilinea, condizioni: da verificare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare.
Condizionatori: tipologia: split a parete con unità esterna, alimentazione: elettrica, condizioni: da verificare.
Termico: caldaia centralizzata al piano interrato, alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni a parete con valvole contacalorie, condizioni: buone - da verificare l'impianto dell'unità direzionale.
bollitore per produzione ACS, alimentazione: elettrica; condizioni: buone.

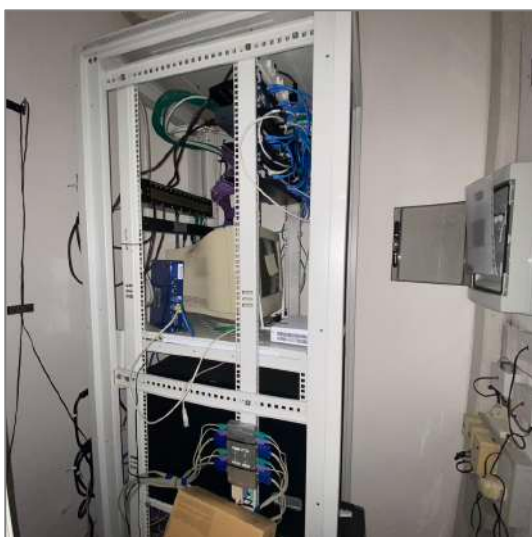
L'immobile oggetto della procedura è in stato di manutenzione complessivamente sufficiente.



Antibagno



W.C.



Dotazione impiantistica



Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti oggetto di intervento nel corso dei lavori di straordinaria manutenzione eseguiti nell'anno 2004, che pertanto andranno verificati ed eventualmente messi a norma.

Certificazione energetica:

Nella documentazione agli atti non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica mentre è presente il Libretto di impianto; pertanto si è provveduto alla redazione dell'APE ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015, in base alla quale in data 25.04.2022 l'immobile risulta in classe **F**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dati catastali attuali:

Identificato presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali e in Ditta a:

Giudice Delegato: Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: Dott.ssa ELISABETTA DE TOMA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

***** per la piena proprietà di 1/1
con sede in ***** C.F. *****

C.F. COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA foglio 4°

• particella n. **18 subalterno 11** Categoria A/10 Classe 2 Consistenza 5,5 vani Sup. catastale mq 107 Rendita € 1.633,29

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA foglio 4°

• particella n. **18 ENTE URBANO** sup. catastale di are 09.79

Variazioni storiche:

Per la continuità storica dei terreni si precisa che la particella nn. **18 ENTE URBANO** di are 09.79 è dell'attuale consistenza da data anteriore al ventennio (impianto meccanografico del 31.01.1972).

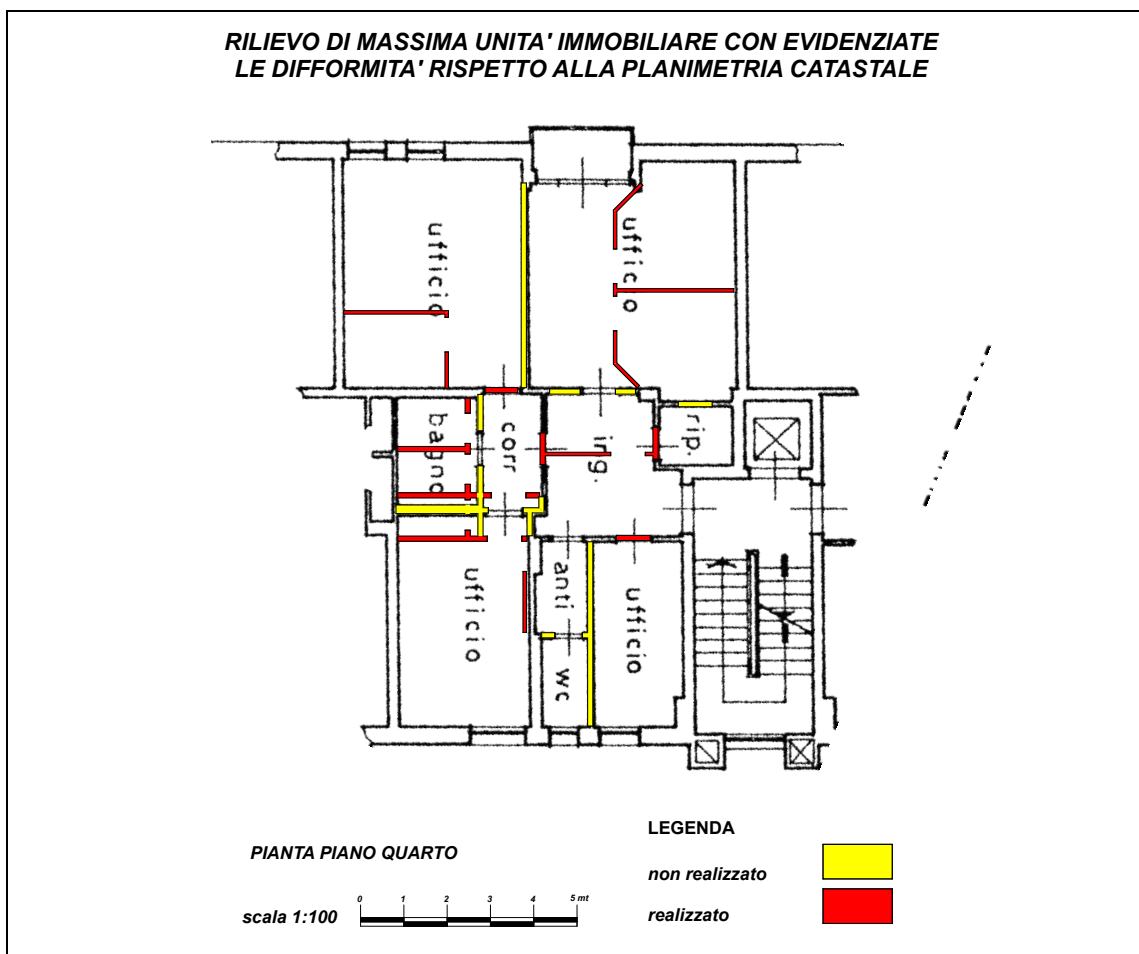
Per la continuità storica degli immobili in proprietà si precisa che la particella n. **18 subalterno 11** Cat. A/10 è dell'attuale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO, FUSIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI** del 30.11.1990 n. 9744/1990 in atti dal 08.05.1998.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali, tranne che per una diversa distribuzione interna; essa deriva dai lavori effettuati nel 2004 alla conclusione dei quali non è seguito l'aggiornamento della scheda catastale.

Sanabilità e costi: Presentazione DOCFA aggiornato e relativa planimetria.

Costi: diritti catastali € 50,00; spese tecniche € 950,00 esclusi accessori di legge.

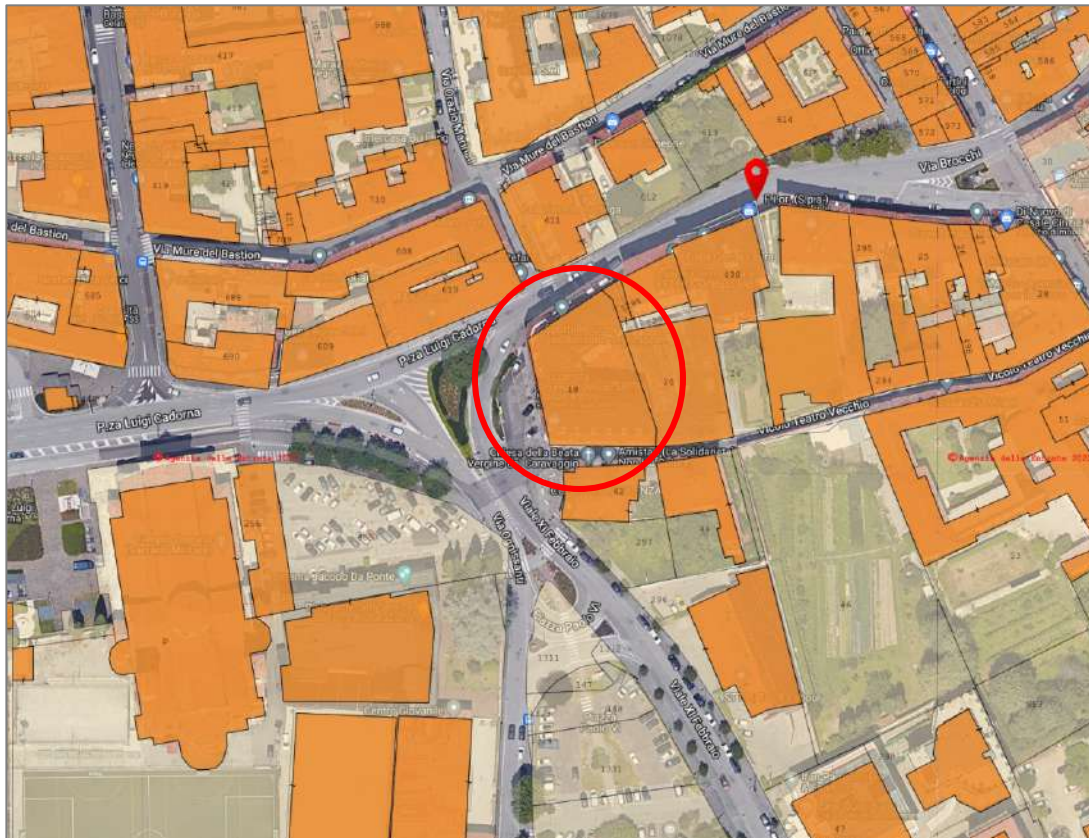


Giudice Delegato: Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: Dott.ssa ELISABETTA DE TOMA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Confini di proprietà secondo la mappa del C.T. della particella n. 18 in senso N.E.S.O.:
Via Brocchi, particelle nn. 1294, 20, Vicolo del Teatro, Piazza Cadorna.



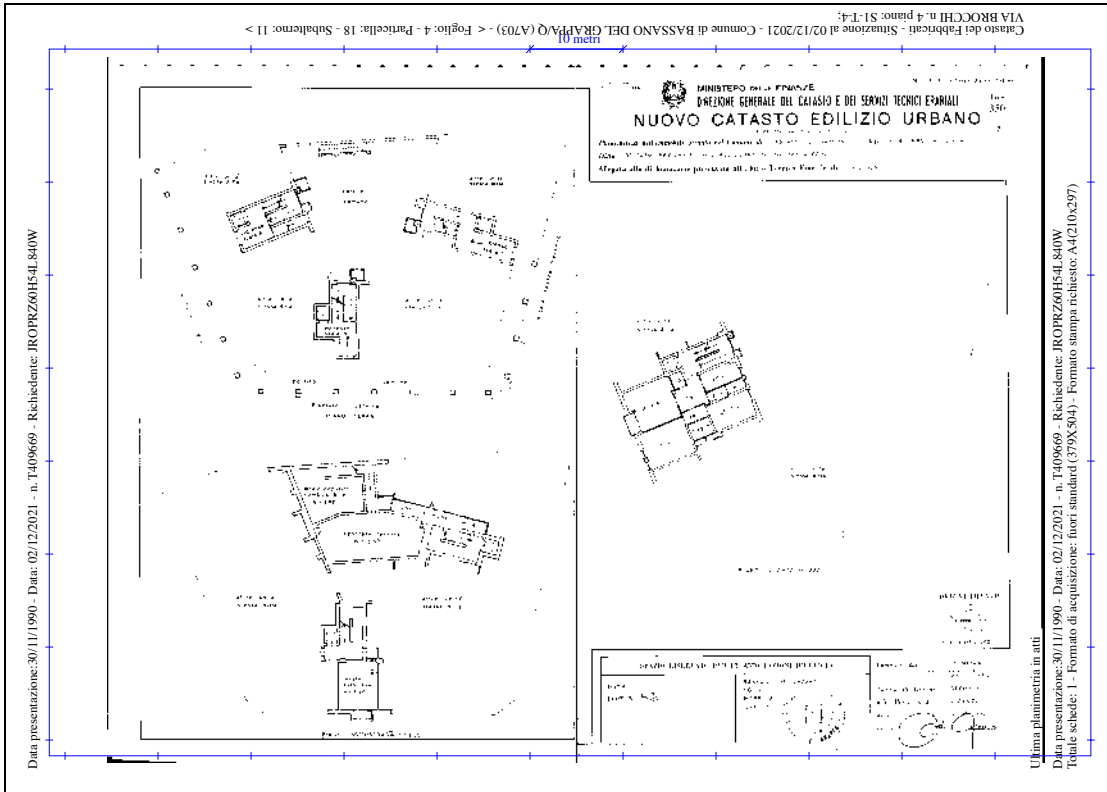
Mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale (Formaps)

Giudice Delegato: Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: Dott.ssa ELISABETTA DE TOMA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Confini di proprietà della particella n. 18/11 (ufficio): muro perimetrale, a.u.i., vano ascensore e vano scale comuni, muro perimetrale, a.u.i.



Planimetria catastale

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

***** per la piena proprietà di 1/1
con sede in ***** C.F. *****

Proprietaria dal 28.10.2004 in forza di:

- atto di compravendita a firma di Alessandro Todescan Notaio in Bassano del Grappa
in data **28.10.2004** ai nn. **174751/35308** rep./racc.

- a carico di

***** con sede in ***** C.F. *****

- registrato a BASSANO DEL GRAPPA in data **09.11.2004** ai nn. **4180/1T** Serie 1T

- trascritto a VICENZA - sez. di BASSANO DEL GRAPPA in data **10.11.2004** ai nn.
11186/7423 RG/RP

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA foglio 4°

• particella n. **18 subalterno 11** Categoria A/10 Classe 2 Consistenza 5,5 vani Sup.
catastale mq 107 Rendita € 1.633,29

compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Regime patrimoniale: soggetto giuridico.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

con sede in ***** C.F. *****

Proprietaria da data anteriore al ventennio in forza di:

- atto a firma di Matilde Atlante Notaio in Roma in data **24.09.1993** ai nn. **7040/3574** rep./racc. (scissione parziale derivata dalla trasformazione dell'ente pubblico I.N.A.)

- a carico di

- trascritto a VICENZA - sez. di BASSANO DEL GRAPPA in data **25.10.1993** ai nn. **6514/4901** RG/RP

Beni per la piena proprietà:

C.F. COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA foglio 4°

• particella n. **18 subalterno 11** Categoria A/10 Classe 2 Consistenza 5,5 vani Sup. catastale mq 107 Rendita € 1.633,29

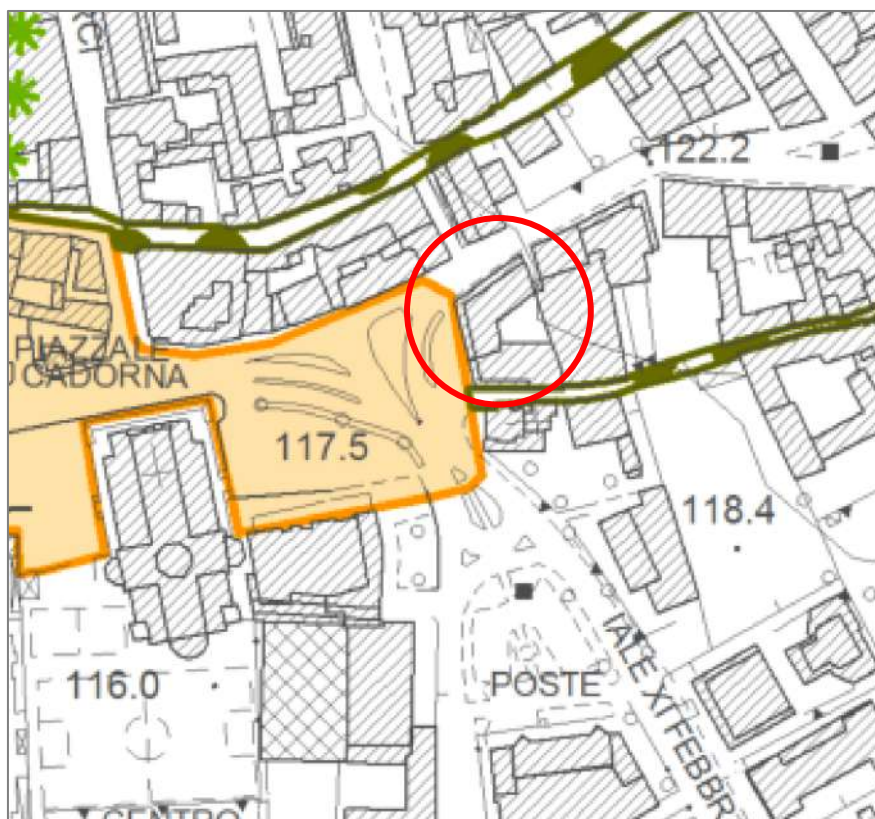
compresa la proporzionale comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

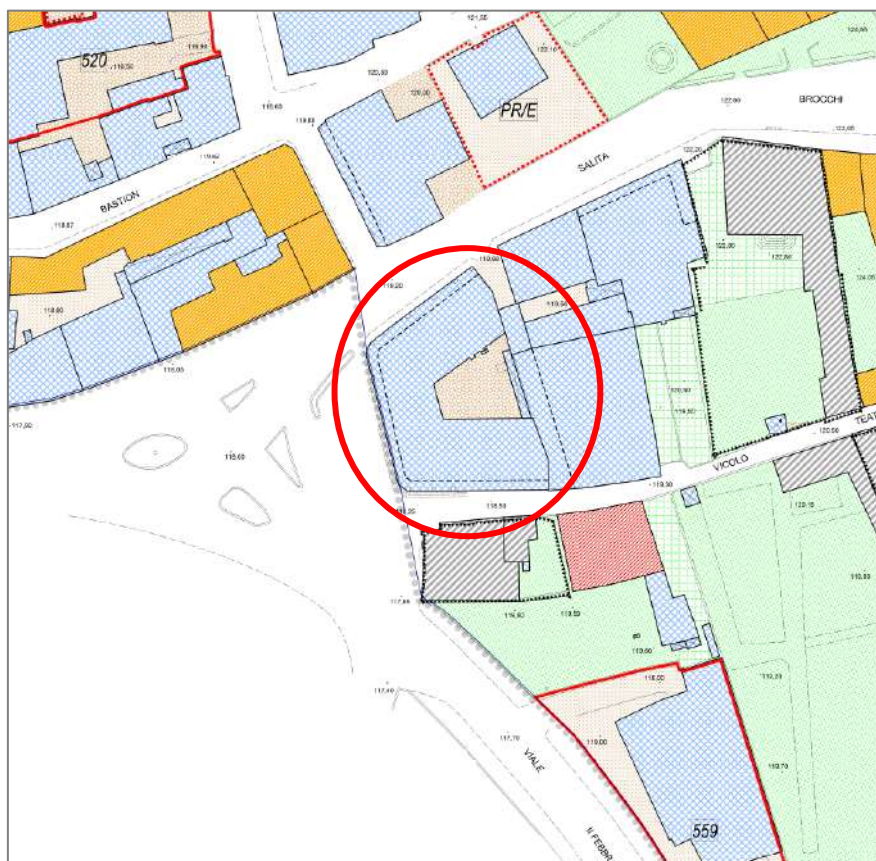
Titoli urbanistici:

Il Comune di Bassano del Grappa è dotato di P.A.T. - VAR.1 approvato con delibera di C.C. n. 83 del 28.11.2019 e Primo P.I. approvato con Delibera di C.C. n. 09 del 01.03.2012 e successive varianti, secondo cui l'immobile ricade in zona di CENTRO STORICO ed è censito come edificio con Categoria di valore 5 (Artt. 25 e 26 N.T.O.).

Per ulteriori indicazioni si vedano le norme allegate.



Estratto P.I. Vigente – Vincoli



Tipologie di intervento edifici esistenti di interesse storico e ambientale

Artt. 25,26
e titolo IV

	Categoria di valore 1
	Categoria di valore 1 - edifici vincolati ai sensi del Dlgs 42/04 - parte II
	Categoria di valore 2
	Categoria di valore 2 - edifici vincolati ai sensi del Dlgs 42/04 - parte II
	Categoria di valore 3
	Categoria di valore 5
	Ambiti dei beni culturali vincolati ai sensi del Dlgs 42/04 - parte II

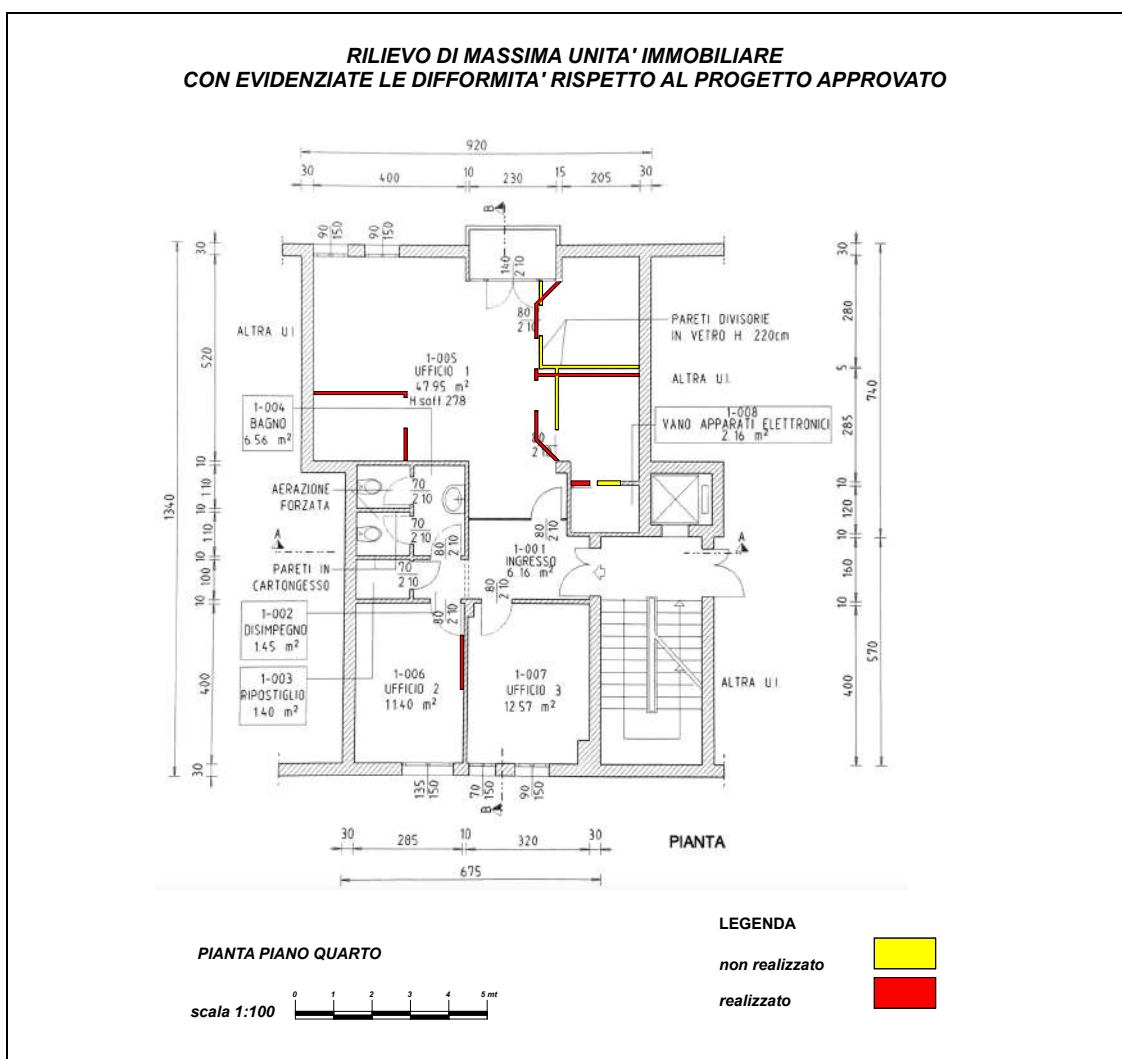
Estratto P.I. Vigente – Zone territoriali omogenee

Abitabilità e agibilità: Dalla documentazione messa a disposizione dai competenti Uffici Comunali, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- **Pratica 14953/63 - 5118/63** Istanza presentata da * * * * * in data 23.04.1963, approvata dalla Commissione Edilizia il 08.04.1965 al n. 130 - 131 e rilasciata LICENZA EDILIZIA n. **14953/63 - 5118/63** in data **24.05.1965** per la COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO NEGOZI E ABITAZIONI.
- **Pratica 10970/66** Istanza presentata da * * * * * in data 18.03.1968, in VARIANTE alla LICENZA EDILIZIA n. 14953/63 - 5118/63 in data 24.05.1965 per la COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO NEGOZI E ABITAZIONI - AUTORIZZAZIONE in data 20.03.1968 e 11.04.1968 per cambio di destinazione d'uso parziale.
- **Permesso di agibilità:** Certificato di abitabilità n. **7789** rilasciato in data **01.08.1968**.

Giudice Delegato: Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: Dott.ssa ELISABETTA DE TOMA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

- **Pratica 8953/92** Istanza presentata da * * * * * in data 24.06.1992, approvata dalla Commissione Edilizia il 01.07.1992 al n. 92/0772 e rilasciata AUTORIZZAZIONE GRATUITA n. **8953/92** in data **10.08.1992** per LAVORI DI ORDINARIA MANUTENZIONE.
- **Pratica 8255/93** Istanza presentata da * * * * * in data 10.05.1993, approvata dalla Commissione Edilizia il 24.06.1992 al n. 92/0772 e rilasciata AUTORIZZAZIONE GRATUITA n. **8255/93** in data **05.08.1993** per LAVORI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE.
- **Permesso di agibilità:** Certificato di abitabilità n. **8131/94/P.M.** rilasciato in data **02.06.1994**.
- **Pratica 26274/04** Denuncia di Inizio Attività presentata da * * * * * in qualità di legale rappresentante della * * * * * in data 09.11.2004, per LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE INTERNA. Fine dei lavori in data 21.04.2005.
- **Permesso di agibilità:** non risulta richiesto né rilasciato alcun certificato di agibilità.



Abusi: Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza a quanto autorizzato con la pratica del 2004, tranne che per alcune difformità interne e la realizzazione di un controsoffitto ad un'altezza di circa mt 2,65; successivamente alla conclusione dei lavori sopracitati non è seguita la richiesta di agibilità.

Sanabilità e costi: Presentazione CILA a sanatoria delle opere difformi con planimetria aggiornata e successiva richiesta di agibilità con contestuale rimozione del controsoffitto per riportare l'altezza a norma.

Costi: sanzione e diritti comunali circa € 1.100,00; spese tecniche € 3.900,00 esclusi accessori di legge; rimozione e smaltimento controsoffitto e ripristino soffitto (stuccature e tinteggiatura) circa € 5.000,00.

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE
--

Debitore: libero

Locazione: -----

Comodato: -----

Assegnazione al coniuge: -----

Affitto azienda: -----

Altro: -----

Sine titolo: -----

Opponibilità (art. 2923 c.c.): -----

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: aggiornato al 19.04.2022

1. Iscrizione volontaria derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO della durata di anni 10

- a favore di

con sede a ***** C.F. *****

- a carico di

con sede in ***** C.F. *****

- atto a firma di Alessandro Todescan Notaio in Bassano del Grappa in data **14.07.2005** ai nn. **177785/3684** rep./racc.

- iscritta a VICENZA - sez. di BASSANO DEL GRAPPA in data **27.07.2005** ai nn. **8485/1897** RG/RP

Importo ipoteca: € 280.000,00 - Importo capitale: € 140.000,00

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA foglio 4°

• particella n. **18 subalterno 11** Categoria A/10 Classe 2 Consistenza 5,5

N.B. Dalle ispezioni eseguite si evidenzia che l'ipoteca seppur scaduta, non risulta cancellata.

2. Iscrizione giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- a favore di

con sede a ***** C.F. *****

- a carico di

con sede in ***** C.F. *****

- atto a firma del Tribunale di Bassano del Grappa in data **07.06.2013** ai nn. **549/2013** rep.

- iscritta a VICENZA - sez. di BASSANO DEL GRAPPA in data **09.07.2013** ai nn. **5822/705** RG/RP

Importo ipoteca: € 18.000,00 - Importo capitale: € 14.086,12

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA foglio 4°

• particella n. **18 subalterno 11** Categoria A/10 Classe 2 Consistenza 5,5

3. Iscrizione giudiziale derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
- a favore di
* * * * *
con sede a * * * * * C.F. * * * * *
- a carico di
* * * * *
con sede in * * * * * C.F. * * * * *
- atto a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. in data **24.11.2014** ai nn. **561/12414** rep.
- iscritta a VICENZA - sez. di BASSANO DEL GRAPPA in data **26.11.2014** ai nn. **8562/1283** RG/RP
Importo ipoteca: € 1.292.050,08 - Importo capitale: € 646.029,54
Beni per la piena proprietà dell'intero:
C.F. COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA foglio 4°
• particella n. **18 subalterno 11** Categoria A/10 Classe 2 Consistenza 5,5
4. Trascrizione derivante da ATTO ESECUTIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
- a favore di
* * * * *
con sede a * * * * * C.F. * * * * *
- a carico di
* * * * *
con sede in * * * * * C.F. * * * * *
- atto a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. in data **19.06.2015** ai nn. **150048** rep.
- trascritta a VICENZA - sez. di BASSANO DEL GRAPPA in data **23.06.2015** ai nn. **4552/3385** RG/RP
Beni per la piena proprietà dell'intero:
C.F. COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA foglio 4°
• particella n. **18 subalterno 11** Categoria A/10
N.B. Dalle ispezioni eseguite si evidenzia ANNOTAZIONE PER CANCELLAZIONE in data 24.06.2019 ai nn. 6169/986 RG/RP.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

1. ISCRIZIONE VICENZA - sez. di BASSANO DEL GRAPPA in data **27.07.2005** ai nn. **8485/1897** RG/RP
2. ISCRIZIONE VICENZA - sez. di BASSANO DEL GRAPPA in data **09.07.2013** ai nn. **5822/705** RG/RP
3. ISCRIZIONE VICENZA - sez. di BASSANO DEL GRAPPA in data **26.11.2014** ai nn. **8562/1283** RG/RP

VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni non risultano ricadere su suolo demaniale.

ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO
--

Pertinenze: -----

Usufrutto, uso, abitazione: -----

Servitù: -----

Convenzioni edilizie:

Vincoli storico-artistici: -----

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: -----

Prelazione agraria: -----

Altri vincoli o oneri: -----

**SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED
EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Amministrazione Condomini Piovan - Piazzale Trento 6 - Bassano del Grappa - tel 0424.529488 - email amministrazione@condominipiovan.it

Spese condominiali ordinarie annue circa (variabili secondo importo risc.) € 2.000,00

Spese condominiali arretrate ultimo biennio circa € 1.700,00

Spese straordinarie previste circa € 4.000,00

(L'importo è indicativo ed è riferito a quanto deliberato con l'assemblea del 03.03.2021 in cui è stata approvata la prosecuzione dell'iter per la riqualificazione del condominio utilizzando gli incentivi fiscali del 110% e del 50% mediante la cessione del credito e i cui impegni dovranno essere onorati dall'aggiudicatario)

Non sono state fornite le ricevute relative al pagamento delle imposte sugli immobili (IMU – TASI) per quanto eventualmente dovuto.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): ----

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

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**.*

Nel caso in oggetto la valutazione viene effettuata utilizzando la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo ha lo scopo 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. Esso 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. Sono state selezionate 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 a **BASSANO DEL GRAPPA** in zona C1 Semicentrale AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE FASCIA CENTRALE a destinazione prevalentemente RESIDENZIALE. I contratti ricercati sono le CPV immobiliari, riferite a immobili di dimensioni medie ubicati a ridosso del centro. Il mercato è quello dell'usato recente, la domanda è costituita da lavoratori autonomi e imprenditori.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati **n. 4 comparabili** oggetto di compravendita, tutti in periodo recente riferito agli ultimi due ANNI. I comparabili sono censiti nel foglio di mappa **n. 4 a cui appartiene il subject e nel foglio 2**, corrispondenti alla medesima categoria catastale **A/10**. La divergenza calcolata fra i comparabili **A - B - C - D** è superiore al 5 %, quindi si è utilizzata la media aritmetica fra i prezzi corretti dei comparabili **B - C - D**, come previsto dagli **Standard Internazionali di Valutazione IVS-EVS**.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: BASSANO DEL GRAPPA

Fascia/zona: Semicentrale/AREA DI ESPANSIONE CIRCOSTANTE FASCIA CENTRALE

Codice zona: C1

Microzona: 0

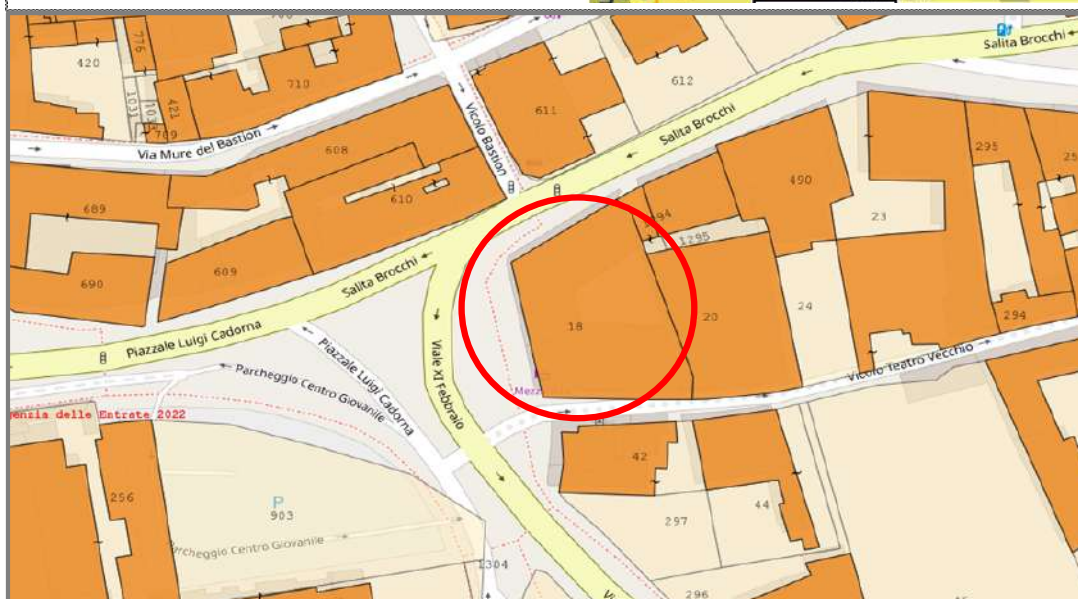
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1500	2000	L			

Stampa

Legenda

Giudice Delegato: Dott. GIUSEPPE LIMITONE
 Curatore: Dott.ssa ELISABETTA DE TOMA
 Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

TABELLA DEI DATI						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	BASSANO DEL GRAPPA			via Brocchi	n°4
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Subject	
						
	via Cereria n°6	via Beata Giovanna n°35	via del Cristo n°90	via Plave n°30	via Brocchi n°4	
Prezzo totale (euro)	€ 982.612,50	€ 15.000,00	€ 230.000,00	€ 89.000,00		
Data (mesi)	16/02/22	04/03/21	21/07/20	06/08/20	26/04/22	
Superficie principale (m ²) SEL	573,51	21,00	118,31	123,49	104,15	
Balconi - portico (m ²)	0,00	0,00	46,02	0,00	2,15	
Cantina/ripostiglio (m ²)	0,00	0,00	0,00	31,79	0,00	
Centrale termica-lavanderia (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Autorimessa (m ²)	0,00	0,00	88,04	18,00	0,00	
Posto auto scoperto (m ²)	48,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bagni	5	1	1	1	2	
Livello di piano (n)	T	T	S1 - 1	S1 - T	4	
Stato di manutenzione (n)*	6	1	4	1	3	
Qualitativa 1 APE **	A4	G	A1	F	0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	4	2	2	3	2	
Superficie commerciale	583,11	21,00	176,14	148,39	104,80	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI								
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto							Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D				
Prezzo totale (euro)	€ 982.612,50	€ 15.000,00	€ 230.000,00	€ 89.000,00			-	
Data (mesi)	2,30 -€ 565,00	13,93 -€ 52,25	21,47 -€ 1.234,33	20,93 -€ 465,77				
Superficie principale (m ²)	573,51 -€ 281.517,94	21,00 € 49.872,63	118,31 -€ 8.493,04	123,49 -€ 11.599,96			104,15	
Balconi-portico (m ²)	0,00 € 386,87	0,00 € 386,87	46,02 -€ 7.893,85	0,00 € 386,87			2,15	
Cantina/ripostiglio (m ²)	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	31,79 -€ 9.533,68			0,00	
C.T. /lavanderia	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00			0,00	
Soffitta (m ²)	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00			0,00	
Autorimessa (m ²)	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	88,04 -€ 26.402,80	18,00 -€ 5.398,12			0,00	
Posto auto scoperto (m ²)	48,00 -€ 5.757,99	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00			0,00	
Giardino (m ²) 10%	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00			0,00	
Giardino (m ²) 2%	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00			0,0	
Bagni *	5 -€ 12.857,14	1 € 4.285,71	1 € 4.285,71	1 € 4.285,71			2	
Stato di manutenzione (n)	6 -€ 120.000,00	1 € 80.000,00	4 -€ 40.000,00	1 € 80.000,00			3	
Livello di piano	0 € 19.652,25	0 € 300,00	1 € 3.450,00	0 € 1.780,00			4	
Attestato Pres. Energetica	A4	G	A1	F			0	
N. AFFACCI	4	2	2	3			2	
	€ 581.953,53	€ 149.792,96	€ 153.711,69	€ 148.455,05				
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D non compar.			DIVERGENZA 292,0%					
Valore unitario €/m ²			FALSO < 5 %					
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili B - C - D			DIVERGENZA 3,5%					
Valore unitario €/m ² € 150.653,23			VERO < 5 %					

Premesso che il metodo di stima è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrico mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto.

In ultima analisi andranno **valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni** che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta particolari dotazioni, mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, **sanatoria delle irregolarità edilizie e catastali nonché del ripristino dell'altezza regolamentare come nel nostro caso**, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile.

Le schede complete con i dettagli relativi al subject e agli immobili considerati per elaborare la comparazione sono riportate nell'allegato 8.

Valore di mercato attribuito: Tenuto conto di quanto sopra indicato, si è definito il più probabile valore di mercato del bene indicato come segue:

Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE INTERO arr.	€ 151.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 5.000,00
<u>Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale</u>	<u>€ 6.000,00</u>
	€ 140.000,00

- 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 imposte/spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

- da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 15% su € 140.000,00 arr.	<u>€ 21.000,00</u>
Valore intero al netto delle decurtazioni arr.	€ 119.000,00

Valore di pronto realizzo:

Il valore di pronto realizzo del bene oggetto di valutazione è stimato in € 119.000,00 (euro centodiciannovemila/00).

Confronto con trasferimenti pregressi:

Confronto con altre compravendite ultimi due anni raffrontabili in zona.

Mutuo: in data **14.07.2005** ai nn. **177785/3684** rep./racc. - ipoteca: € 280.000,00 - capitale: € 140.000,00

Giudizio di vendibilità': Buono.

Nell'ottica di una vendita in tempi brevi, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, delle caratteristiche dell'edificio e della localizzazione, dell'ampia offerta di immobili direzionali, si è assunto un valore di stima prudenziale.

Forme di pubblicità: annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: LOTTO UNICO.

Composizione e valore: -----

VALUTAZIONE DELLA QUOTA

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: ----

Separazione quota: -----

Divisione totale: -----

Giudice Delegato: Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: Dott.ssa ELISABETTA DE TOMA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

**ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO
ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE
IN CASO DI MATRIMONIO**

Si allega certificato di iscrizione della società alla CCIAA.

Vicenza, 21 aprile 2022

*L'esperto
Patrizia Jorio
Architetto
file sottoscritto digitalmente*