



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE

SEDE LEGALE: VICENZA
SEDE OPERATIVA: VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. GEN. REP. 666/2013

GIUDICE ESECUTIVO: DOTT.SSA SILVIA SALTARELLI
CUSTODE: DR. MARCO GRASSETTO

PERIZIA DI STIMA

LOTTO N. 02
OPIFICIO - APPARTAMENTI
COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA (VI)

TECNICO INCARICATO: ARCH. GUIDO PALUELLO

ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI VICENZA AL N. 1067

ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 1275

C.F.: PLL GDU 62P03 L840J - P.IVA: 00919060244

STUDIO IN VICENZA VIA MAGENTA N. 52

TEL.: 0444 920678 - CELL.: 349 3297749

GUIDO.PALUELLO@ARCHIWORLDPEC.IT

Giudice Dott.ssa: SILVIA SALTARELLI

Custode: Dr: MARCO GRASSETTO

Perito: Arch. GUIDO PALUELLO



SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA: ESECUZIONE N.666/2013 - DITTA

Diritto	(cfr pag.04): Piena proprietà 1000/1000
Bene	(cfr pag. 04): OPIFICIO E IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE,
Ubicazione	(cfr pag. 04): Via FAVERO, 13 – BASSANO DEL GRAPPA (VI)
Stato	(cfr pag. 07): SCADENTE - FATISCENTE
Lotti	(cfr pag. 16): lotto 02
Dati Catastali attuali	(cfr pag. 08): CATASTO FABBRICATI: Foglio 2 Particella 78 sub 1 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza V. 12 Rendita Euro 929,62 Indirizzo VIA FAVERO n. 13 piano: T; INTESTATO A 04602530265, Proprietà per 1/1 Foglio 2 Particella 78 sub 2 – particella 80 Categoria D/1 Rendita Euro 1.394,43 Indirizzo VIA FAVERO n. 13 piano: T; INTESTATO A 04602530265, Proprietà per 1/1 Foglio 2 Particella 79 – particella 81 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza V. 5,5 superficie catastale mq. 108 Rendita Euro 426,08 Indirizzo VIA FAVERO n. 15 piano: T; INTESTATO A 04602530265, Proprietà per 1/1 CATASTO TERRENI: Foglio 2 Particella 1187 Incolto Sterile Sup. are 05.86 Senza Rendita INTESTATO A 04602530265, Proprietà per 1/1
Differenze rispetto al pignoramento:	
Irregolarità/abusi	(cfr pag.09): La documentazione catastale relativa alle unità immobiliari in oggetto è difforme rispetto allo stato dei luoghi con riferimento ad alcune demolizioni/crolli di parti di edifici. Stante le condizioni statiche degli immobili non è stato possibile effettuare un accesso all'interno delle parti residenziali per verificarne la consistenza
Valore di stima	(cfr pag.11-16): € 175.000,00
Vendibilità	(cfr pag.16): SCARSA
Motivo	(cfr pag.16): Gli immobili, anche tenendo conto del particolare momento di crisi del mercato immobiliare, presentano uno scarso grado di vendibilità in considerazione delle loro condizioni di manutenzione e delle condizioni statiche. Inoltre per la destinazione attuale della porzione destinata ad opificio, risulta in posizione penalizzante dal punto di vista dell'accessibilità veicolare
Pubblicità	(cfr pag.16-17): pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it , www.astalegale.net , www.aste.com gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il "newspaper Aste Tribunale di Vicenza"
Occupazione	(cfr pag. 11): OCCUPATO
Titolo di occupazione	(cfr pag.):
Oneri	(cfr pag. 9): € 1.500,00 regolarizzazione catastale
Varie	(cfr pag.):
APE	(cfr pag. 7 vedi all.07):

Giudice Dott.ssa: SILVIA SALTARELLI
Custode: Dr: MARCO GRASSETTO
Perito: Arch. GUIDO PALUELLO



ELENCO ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. MAPPA CATASTALE
3. ORTOFOTO
4. SCHEDE CATASTALI UNITA' IMMOBILIARI
5. VISURE CATASTALI
6. ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA
7. ATTO DI PROVENIENZA

QUESITO

- Identificare i diritti reali e gli immobili, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vd. vademecum – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni
- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa) purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- Descrivere gli immobili medesimi (vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- Determinare il valore del compendio (vademecum – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
- Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum – quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum – quesito 5);
- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vademecum – quesito 8-10), gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità

Giudice Dott.ssa: SILVIA SALTARELLI
 Custode: Dr. MARCO GRASSETTO
 Perito: Arch. GUIDO PALUELLO



che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);

FORNISCA

altresi le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vademecum – quesito 11):

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- eventuali cause in corso.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO: 05.04.2017;
 -DATA AGENZIA DELLE ENTRATE: 26.07.2017
 -DATA UFFICI COMUNALI: 11.05.2017 – 16.05.2017

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE**DIRITTO:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un OPIFICIO E EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

BENE E UBICAZIONE:

Trattasi di un fabbricato ad uso capannone/deposito, con annessi fabbricati a destinazione residenziale in precarie condizioni statiche, localizzati in zona centrale del Comune di Bassano del Grappa, via Favero, 13/15.

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di immobile composto da diversi corpi di fabbrica; il primo costituisce la porzione destinata ad opificio, di pianta regolare con struttura muraria in mattoni e copertura in legno e coppi; parte dell'originaria struttura è crollata e non esiste traccia; il secondo corpo di fabbrica, più articolato e composto da unità a destinazione residenziale su più piani, risulta in condizioni statiche precarie, presenta crolli di alcune porzioni e non agibile. Il complesso è stato sottoposto a grado di tutela nel vigente Piano degli Interventi; La tettoia esistente, pure classificata con grado di tutela, in realtà risulta abusiva e di nessun pregio. Sentito l'ufficio tecnico, è stato consigliato di effettuare apposita segnalazione per la correzione degli elaborati.

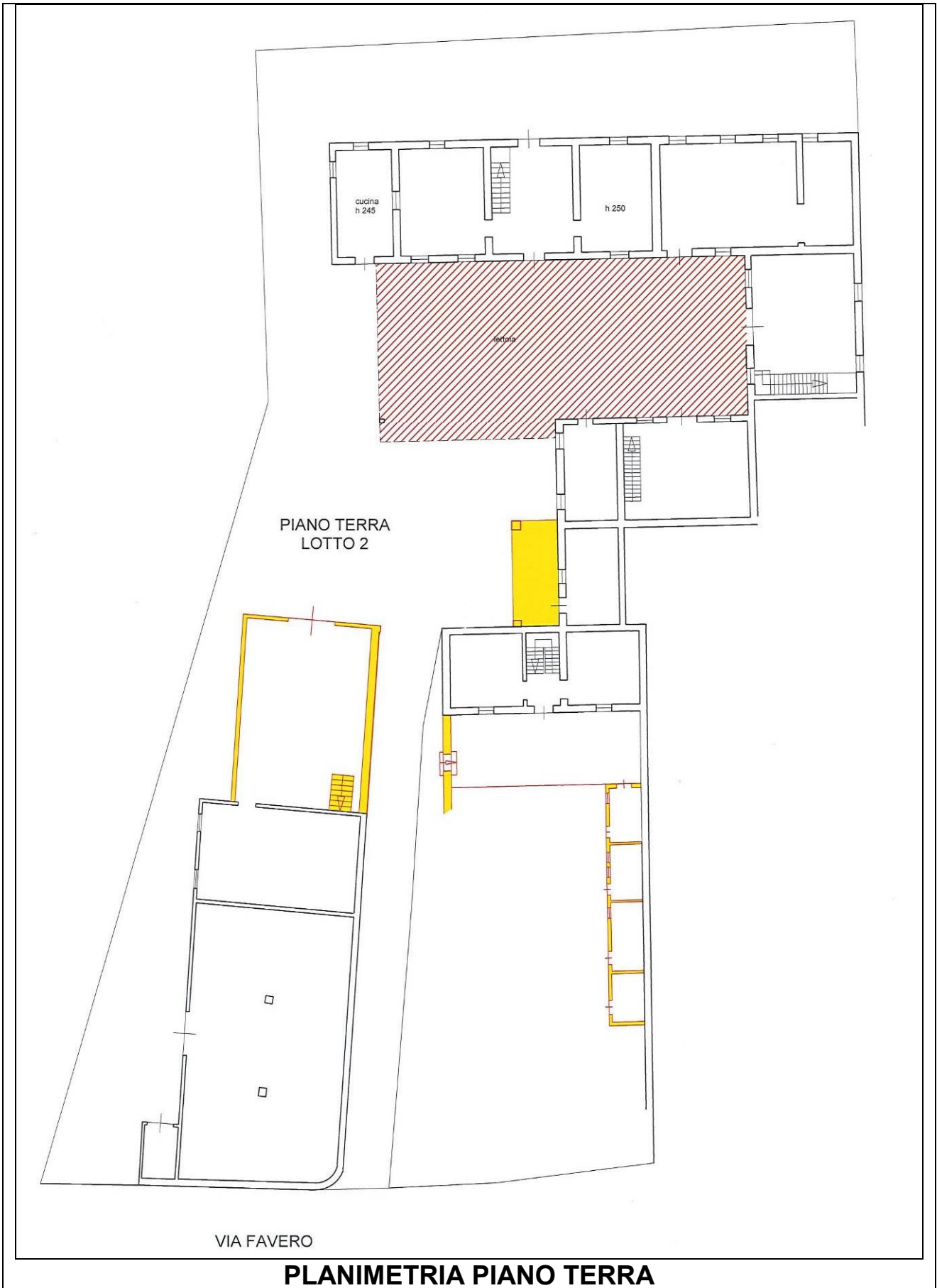
Il lotto risulta di catastali mq. 1873.

L'area scoperta è asservita alla circolazione dei mezzi e materiali.

Lo stato di conservazione risulta pessimo.

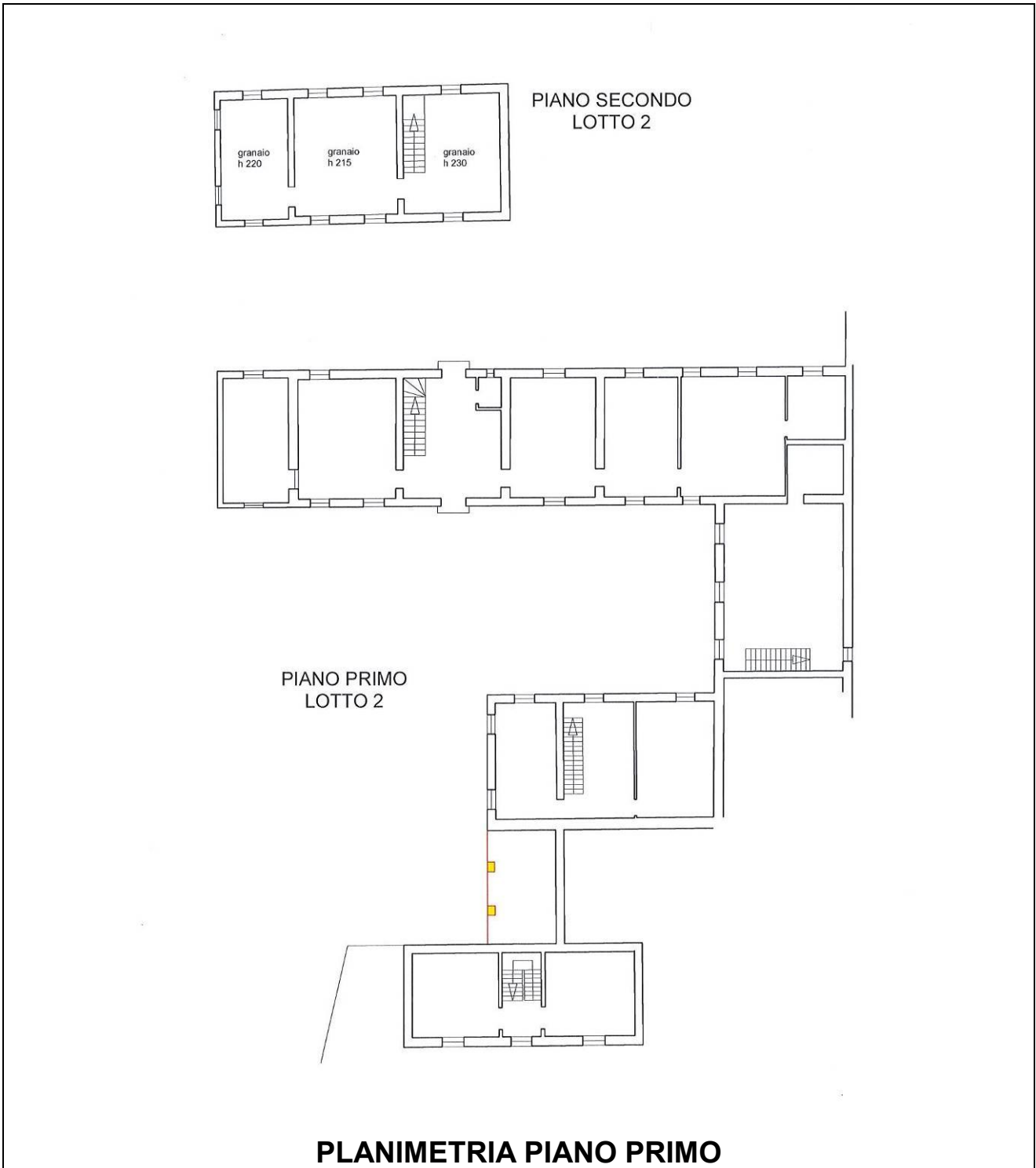
**ORTOFOTO**

Giudice Dott.ssa: SILVIA SALTARELLI
 Custode: Dr: MARCO GRASSETTO
 Perito: Arch. GUIDO PALUELLO



Giudice Dott.ssa: SILVIA SALTARELLI
Custode: Dr: MARCO GRASSETTO
Perito: Arch. GUIDO PALUELLO





Giudice Dott.ssa: SILVIA SALTARELLI
Custode: Dr: MARCO GRASSETTO
Perito: Arch. GUIDO PALUELLO





VISTA DA VIA FAVERO



VISTA DAL CORTILE INTERNO

Giudice Dott.ssa: SILVIA SALTARELLI
Custode: Dr: MARCO GRASSETTO
Perito: Arch. GUIDO PALUELLO



DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Si tratta di un complesso di edifici di cui il primo entrando da Via Favero, sulla destra, è un ex opificio, ora utilizzato come deposito/magazzino. La struttura, sicuramente risalente alla prima metà del secolo scorso, è costituita da muratura in laterizio, copertura con struttura lignea e manto di copertura in coppi. Parte dell'originario fabbricato, come rappresentato nella planimetria catastale del 1940, è crollata. Le condizioni di manutenzione dello stabile sono molto precarie, come del resto quelle statiche.

Procedendo attraverso il cortile, si raggiungono gli altri edifici, un tempo destinati ad abitazioni ed attualmente dismessi da tali funzioni e non agibili.

Anche questi edifici sono databili nella prima metà del secolo scorso e sono inutilizzati, parte crollati ed in pessime condizioni di manutenzione.

Una parte del cortile è stata coperta con una struttura metallica a protezione del materiale ivi depositato.



Tettoia abusiva



Fabbricato ad uso residenziale

Giudice Dott.ssa: SILVIA SALTARELLI
Custode: Dr. MARCO GRASSETTO
Perito: Arch. GUIDO PALUELLO





Fabbricato sottoposto a tutela



Altri fabbricati ad uso residenziale

CONFORMITA' IMPIANTI

Per quanto riguarda la conformità degli impianti si precisa che non esiste dichiarazione di conformità.

NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

Trattandosi di immobili vetusti ed in precarie condizioni di manutenzione, gli immobili hanno necessità di interventi generali di sistemazione, salvo la valutazione di procedere alla demolizione totale, stante la destinazione urbanistica dell'area – come più avanti si andrà a illustrare.

Giudice Dott.ssa: SILVIA SALTARELLI
Custode: Dr: MARCO GRASSETTO
Perito: Arch. GUIDO PALUELLO



STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE:

Trattandosi di fabbricati vetusti, lo stato di manutenzione e conservazione è da considerare **MOLTO SCARSO**

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Le unità immobiliari ad uso residenziale sono provviste di attestato di prestazione energetica"

STORIA CATASTALE**DATI CATASTALI ATTUALI:****COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA****CATASTO FABBRICATI:**

Foglio 2 Particella 78 sub 1 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza V. 12 Rendita Euro 929,62

Indirizzo VIA FAVERO n. 13 piano: T;

INTESTATO A [REDACTED] Proprietà per 1/1

Foglio 2 Particella 78 sub 2 – particella 80 Categoria D/1 Rendita Euro 1.394,43

Indirizzo VIA FAVERO n. 13 piano: T;

INTESTATO A [REDACTED], Proprietà per 1/1

Foglio 2 Particella 79 – particella 81 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza V. 5,5 superficie catastale mq. 108 Rendita Euro 426,08

Indirizzo VIA FAVERO n. 15 piano: T;

INTESTATO A [REDACTED] Proprietà per 1/1

CATASTO TERRENI:

Foglio 2 Particella 1187 Incolto Sterile Sup. are 05.86 Senza Rendita

Intestato a: [REDACTED] Proprietà per 1/1

CONFINI:

A NORD: MAPP. 166

A EST: MAPP. 358 MAPP. 545 MAPP. 82

A SUD: VIA FAVERO

A OVEST: MAPP. 1190 MAPP. 1031 MAPP. 1033 STRADA PUBBLICA MAPP. 1041

VARIAZIONI STORICHE

Al Catasto Terreni il mapp. 1187 risulta INCOLTO STERILE di are 05.86 dall'impianto del meccanografico del 31/01/1972

L'originario m.n. 662, Fabbricato Rurale di are 02.88, all'impianto del meccanografico del 31.01.1972 veniva variato e soppresso in data 20.02.2014 in atti dal 20.02.2014 Prot. VI0023750 per bonifica identificativo catastale, originando il m.n. 78

L'originario m.n. 78 sub. 1 cat. A/3 cl. 1 V. 12 rendita L. 1.752 all'impianto del meccanografico del 30.06.1987 veniva variato 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario; in data 07.05.2012 prot. VI0091481 variazione per bonifica identificativo catastale assumendo la descrizione attuale

L'originario m.n. 78 sub. 2 graffato con il m.n. 80 e m.n. 722, cat. D/1, senza rendita, all'impianto del meccanografico del 30.03.1987, -veniva variato in data 10.07.2000 in atti dal 12.07.2000 per rettifica d'ufficio (n. 5486.1/2000) e, stessa data, prot. 162818 variazione del classamento e attribuzione della rendita di € 1.394,43; in data 12.05.2015 prot. VI0067944 variazione per bonifica identificativo catastale con nuovo identificativo m.n. 78/2 graffato m.n. 80 assumendo l'attuale descrizione catastale.

L'originario m.n. 79 graffato m.n. 81 cat. A/3 cl. 1 V. 5,5 Rendita L. 803 all'impianto del meccanografico del 30.06.1987, variato il 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario; in data 24.10.2011 variazione identificativi per allineamento mappe prot. VI0377723 in atti dal 24.10.2011; in data 09.11.2015 Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/CATASTALE :

La documentazione catastale relativa alle unità immobiliari in oggetto non è conforme

PROCEDURE E COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

Necessita presentazione di nuova pratica Docfa di aggiornamento previo aggiornamento della mappa costo complessivo € 2.000,00

Giudice Dott.ssa: SILVIA SALTARELLI

Custode: Dr: MARCO GRASSETTO

Perito: Arch. GUIDO PALUELLO



REGOLARITA' URBANISTICA**TITOLI URBANISTICI**

- A seguito degli accessi presso l'ufficio tecnico del Comune di Bassano del Grappa, non è stata reperita alcuna documentazione relativa agli immobili oggetto della presente relazione. La documentazione catastale acquisita consente di collocare la costruzione degli edifici nella prima metà del secolo scorso.

Attualmente gli immobili risultano classificati nel vigente P.I. come ZTO R/500 per quanto riguarda il m.n. 80, mentre gli altri immobili sono classificati in ZTO VCb 129 (verde di pertinenza) e compresi all'interno di un'area soggetta P.U.A. n. 22.

A tale proposito, il tecnico responsabile dell'urbanistica interpellato, ha dato indicazioni circa la possibilità di stralciare tale area soggetta a PUA, classificandola come Zona R – Residenziale soggetta ad intervento edilizio diretto, con gli indici presenti nelle aree limitrofe, questo a seguito di osservazione al P.I. vigente.

Questa procedura potrebbe essere attuata indipendentemente dalla volontà della proprietà limitrofa attualmente compresa nello stesso PUA.

Per quanto sopra, la stima terrà conto non tanto della consistenza degli edifici esistenti o del loro stato di conservazione, quanto della potenzialità edificatoria del terreno, considerando la necessità di preservare gli edifici soggetti a vincolo di tutela

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:**NON ESISTONO CERTIFICATI DI AGIBILITA'**

ABUSI: DA UN CONFRONTO SUL POSTO, FRA GLI ELABORATI GRAFICI IN POSSESSO DEL SOTTOSCRITTO – PLANIMETRIE CATASTALI - E QUANTO REALIZZATO, SONO STATE RILEVATE DIFFORMITÀ DOVUTE AL PARZIALE CROLLO DI ALCUNE STRUTTURE

SANABILITÀ E COSTI:

ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA ESPOSTO NON SI RITIENE CONVENIENTE PROCEDERE AD UNA EVENTUALE SANATORIA

LOTTO N. 2

ANNI	PERCENTUALE	RICAVI	UTILE	URBANIZZAZIONI	ONERI/PROGETTAZIONE	COSTRUZIONE	IMPREVISTI	TOT. COSTI	FLUSSO NETTO	FLUSSO ATTUALIZZATO
0	0%	0,00	0,00	0,00	20.000,00	40.000,00	0,00	60.000,00	-60.000,00	-60.000,00
1	5%	77.977,50	5.959,31	10.000,00	13.000,00	180.000,00	10.000,00	218.959,31	-140.981,81	-138.217,46
2	10%	155.955,00	11.918,62	10.000,00	13.000,00	190.000,00	15.000,00	239.918,62	-83.963,62	-80.703,21
3	15%	233.932,50	17.877,93	10.000,00	13.000,00	200.000,00	15.000,00	255.877,93	-21.945,43	-20.679,67
4	30%	467.865,00	35.755,86	10.000,00	13.000,00	150.000,00	20.000,00	228.755,86	239.109,14	220.899,88
5	40%	623.820,00	47.674,48	25.000,00	22.416,00	184.160,00	28.286,08	307.536,56	316.283,44	286.467,65
	100%	1.559.550,00	119.186,21	65.000,00	94.416,00	944.160,00	88.286,08	1.311.048,29	248.501,71	207.767,19
		1.559.550,00	119.186,21	65.000,00	94.416,00	944.160,00	88.286,08			VAN
					TASSO	2,00%				
					TIR	19,137%	Tasso critico			

VALORE E VENDIBILITA'**METODO DI VALUTAZIONE:**

Data l'assenza di comparabili in zona riferiti a strutture di analoghe dimensioni e con caratteristiche simili alla presente, non è risultato possibile adottare il metodo della comparazione con immobili analoghi, ubicati nella medesima zona geografica ed urbanistica, recentemente compravenduti e dei quali fossero reperibili dati certi.

Pertanto per la valutazione della struttura è stato utilizzato il metodo di Analisi del flusso scontato (DCFA – Discounted Cash Flow Analysis). Questo si applica quando sul mercato non ci sono prezzi dei comparabili e

Giudice Dott.ssa: SILVIA SALTARELLI

Custode: Dr: MARCO GRASSETTO

Perito: Arch. GUIDO PALUELLO



non si è in grado di individuare un reddito dell'immobile.

La DCFA comprende la stima del valore di trasformazione di un immobile suscettibile di una valorizzazione, la stima del valore corrente di un immobile in sviluppo in un momento intermedio del ciclo di produzione edilizia e la stima del valore di mercato di redditi, interessi e diritti immobiliari durevoli ma limitati temporaneamente.

I valori unitari adottati sono stati ricavati dalle seguenti fonti:

VALORI DI RIFERIMENTO



Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: BASSANO DEL GRAPPA

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

Codice zona: C1

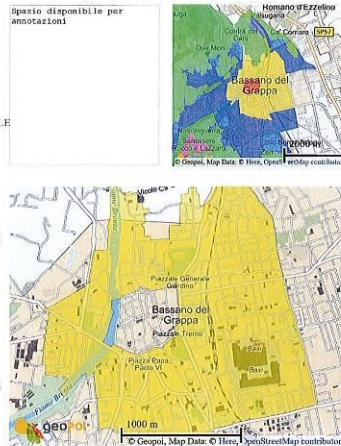
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/S)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/S)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1950	L	5,5	7	L
Box	Normale	600	850	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1400	2000	L	0	0	

Stampa



VALORI UNITARI ADOTTATI

Valore unitario di vendita edifici residenziali €/m ² (valori di riferimento media tra valori OMI, CAMERA COMMERCIO DI VI)	€/m ² 1850,00
Costo unitario di Costruzione Edifici Residenziali (€/m ²) Fonte Camera Commercio di Vicenza anno 2015 - €/m ²	1.120,00
Oneri professionali (progetto dd.II. sicurezza ecc)	10,00%
Oneri di Urbanizzazione costo di costruzione ecc.	65.000,00
Interessi passivi - n. 2 anni Fondiario Edilizio (fonte ABI CREDITO AGEVOLATO tassi di riferimento operazioni oltre 18 mesi Aprile 2017)	1,93%
Imprevisti, imposte, spese varie	8,00%
Utile	10,00%
SUPERFICIE EDIFICABILE	Mq. 843

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

Il Valore a base d'asta determinato è pari a € 175.000,00

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La vendita di tale immobile, visto il contesto, le caratteristiche dell'immobile, l'attuale situazione del mercato immobiliare notevolmente contratta, potrebbe risultare difficoltoso.

FORME DI PUBBLICITÀ:

pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il "newspaper Aste Tribunale di Vicenza"

Giudice Dott.ssa: SILVIA SALTARELLI
Custode: Dr: MARCO GRASSETTO
Perito: Arch. GUIDO PALUELLO

STIMA

Per quanto sopra il sottoscritto stima il valore complessivo degli immobili in oggetto, comprensivi delle relative quote di parti coperte e scoperte di uso esclusivo e non, nella somma di € **175.000,00** (CENTOSETTANTACINQUEMILA/00)

STATO DI POSSESSO

DEBITORE:

OCCUPAZIONE: ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE ERA OCCUPATO DALL'ESECUTATO.

LOCAZIONE:

COMODATO:

ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:

AFFITTO AZIENDA:

ALTRO:

SINE TITULO:

OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):

VINCOLI E ONERI

PERTINENZE:

USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:

SERVITÙ:

CONVENZIONI EDILIZIE:

VINCOLI STORICO-ARTISTICI:

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:

PRELAZIONE AGRARIA:

ALTRI VINCOLI O ONERI:

ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:

RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.):



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:**Elenco proprietari nel ventennio:

- atto di costituzione di società a responsabilità limitata in data 26/01/1988 al n. 102.748 rep. N.18.790 di Racc. notaio Rinaldo Rinaldi di Bassano del Grappa (Vi), trascritto in data 19/02/1988 ai nn.ri R.G. 1148 – R.P. 939, denominata : “ [REDACTED] ” proprietaria degli immobili in oggetto.

- atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 27.03.2014 rogante not. Antonio D’Urso di Mogliano Veneto rep. N. 204552

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- **ipoteca volontaria iscritta in data 09.07.2009 ai nn. 6457 R.G. e 1449 R.P.** a favore della Banca “ CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.” CON SEDE A Padova, per la complessiva somma di € 320.000,00 in dipendenza del contratto di mutuo fondiario stipulato in data 26.06.2009 al n.186958 di rep. En. 60361 di racc. del notaio Giuseppe Fietta di bassano del Grappa, per un importo capitale di € 160.000,00, a carico della società [REDACTED] proprietaria del mapp.725 fg.2 del catasto Fabbricati del Comune di Bassano del Grappa;

- **ipoteca giudiziale iscritta in data 12.12.2012 ai nn.9981 R.G. e 1316 R.P.** a favore della “società UCE” con sede in Bassano del Grappa per la complessiva somma di €2 230.000,00 in forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal tribunale di bassano del Grappa in data 04.12.2012 al n. 7371/2012 di Rep., per un importo capitale di €195.866,78 a carico della società [REDACTED] ” proprietaria dei mapp. 662 fabbricato rurale di are 2.88 e 1187 terreno di are 5.86 del fg 2 del catasto terreni del comune di Bassano del Grappa e mapp.nn. 725, 78 sub 2, 80, 722, 79, 81 e 78 sub 1 del fg.2 del catasto fabbricati del Comune di Bassano del Grappa;

- **verbale di pignoramento immobili trascritto in data 23.01.2014 ai nn. 550 R.G. e 441 R.P.** a favore della “società UCE” con sede in Bassano del Grappa in forza di atto giudiziario emesso dal tribunale di Vicenza in data 28.11.2013 n.7480/2013 di Rep. A carico della della società “ [REDACTED] ” proprietaria dei mapp. 662 terreno di are 2.88 e 1187 terreno di are 5.86 del fg 2 del catasto terreni del comune di Bassano del Grappa e mapp.nn.78 sub 1, 78 sub 2, 79, 80, 722, 79, 80, 81 ,722 e 725 del fg.2 del catasto fabbricati del Comune di Bassano del Grappa.

Si precisa , agli effetti catastali che:

- il fabbricato mapp.78 di are 8.61 deriva dalla fusione dei mappali n. 78 di are 5.73 e 662 fabbricato rurale di are 2.88 e che in fase di passaggio dal catasto terreni al catasto fabbricati del comune di Bassano del Grappa ha assunto il definitivo n. 78, con variazione del 20.02.2014 n. 2478.1.2014;
- il mapp. n. 79 risulta al catasto terreni Ente Urbano di are 1.02;
- il mapp. n. 80 risulta al catasto terreno Ente Urbano di are 0.84;
- il mapp. n. 81 risulta al catasto terreni Ente Urbano di are 2.40.



LOTTI**OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI:**

Considerata la natura del bene non si ritiene conveniente dal punto di vista economico la suddivisione in lotti in quanto il valore è determinato dalla potenzialità edificatoria del sito.

COMPOSIZIONE E VALORE:

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA - FOGLIO 2 MAPPALI 78/79/80/81/1187 VIA FAVERO

LOTTO N. 2

PROPRIETA'	FG	MAPP.	SUB.	CAT.	DESTINAZ.	M ²	COEFF.	M ² RAGUAG.		
[REDACTED]	2	78		A/3	ABITAZIONE	644	1,00	644,00		
		78	1	D/1	OPIFICIO	201	1,00	201,00		
		80	2							
		79	/	A/3	ABITAZIONE	108	1,00	142,50		
		81	/							
		1187	/	I.S.	SCOPERTO	586	0,10	58,60		
totale valore di stima									€	207.767,00
Riduzione del valore del 15% 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.						207.767,00			-0,15	-31.165,00
totale valore di stima a base d'asta									€	176.602,00
AGGIORNAMENTO DOCFA									€	1.500,00
TOTALE VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA (ARR.)									€	175.000,00

COMODA DIVISIBILITA'**GIUDIZIO:**

La divisibilità del compendio immobiliare non risulta opportuna in quanto trattasi di un lotto sottoposto a PUA.

SEPARAZIONE QUOTA:**DIVISIONE TOTALE:**

VALORE QUOTA: € 175.000,00

GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

Il complesso immobiliare, tenuto conto del particolare momento di crisi del mercato immobiliare, presenta uno scarso grado di vendibilità in considerazione del fatto che il suo valore è determinato dalla possibilità edificatoria dipendente da operazione immobiliare di trasformazione attualmente di scarso interesse

Fonti di informazione

Fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza del Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori locali nel settore immobiliare.

PUBBLICITA'

pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il " newspaper Aste Tribunale di Vicenza"

Giudice Dott.ssa: SILVIA SALTARELLI
Custode: Dr. MARCO GRASSETTO
Perito: Arch. GUIDO PALUELLO



OSSERVAZIONI FINALI

INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

VICENZA 08 GIUGNO 2017

IL CTU
ARCH. GUIDO PALUELLO

ELENCO ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
 3. ORTOFOTO
 4. VISURE CATASTALI
 5. SCHEDE CATASTALI UNITA' IMMOBILIARI
 6. ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA
 7. ATTO DI PROVENIENZA
-

Giudice Dott.ssa: SILVIA SALTARELLI
Custode: Dr: MARCO GRASSETTO
Perito: Arch. GUIDO PALUELLO

