

Al Giudice incaricato

Dott. Silvano COLBACCHINI

TRIBUNALE ORDINARIO DI BASSANO DEL GRAPPA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n. 20/2012
promossa da:

_____ rappresentata e difesa dall'avv. Terziari Gabriella, con studio in
Bassano del Grappa, via Barbieri, 9

contro

_____, _____.



Premesso che:

- con ordinanza del Giudice Esecutore dr. SILVANO COLBACCHINI il sottoscritto arch. Andrea Basso, libero professionista iscritto al n. 1.143 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza, con studio in Bassano del Grappa, Vicolo San Sebastiano, 1, è stato nominato C.T.U. nella procedura per espropriazione immobiliare citata in epigrafe;

- che nell'udienza del 20.06.2012 ha prestato giuramento di rito in presenza di V.S. ed ha preso visione del mandato che testualmente recita:

“Letti gli atti, visitati gli immobili pignorati, compiute le opportune ispezioni e verifiche catastali e ipotecarie, proceda l'esperto:

1) all'identificazione dei beni pignorati, comprensiva dei confini e dei dati catastali, accertando la corrispondenza degli elementi identificativi di tali beni con i dati indicati nell'atto di pignoramento;

2) alla sommaria descrizione dei beni;

3) all'accertamento dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da

terzi, del titolo in base al quale gli immobili sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati prima della trascrizione del pignoramento, specificando, in tale ipotesi, l'importo del canone e se lo stesso sia o meno inferiore ad un terzo del giusto prezzo valutato al momento del pignoramento;

4) all'identificazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, riportando, per ciascuna partita, data, numeri di R.G. e R.P. e nominativi a favore e contro;

5) all'accertamento dell'esistenza di vincoli ed oneri gravanti sui beni, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico, provvedendo in particolare ad accertare presso gli uffici comunali l'esistenza di convenzioni di cessione di cubatura o di altri atti di asservimento urbanistico ed a segnalare eventuali limitazioni d'uso, tra cui in particolare quelle derivanti da altrui diritti di servitù uso ed abitazione, rilevabili dagli atti di provenienza, nonché procurando, ove risultino trascrizioni, anteriori al pignoramento, di domande giudiziali, ovvero domande di assegnazione della casa coniugale, copia rispettivamente, dell'atto introduttivo del giudizio e del provvedimento definitivo eventualmente emesso e del provvedimento di assegnazione;

6) all'accertamento, in caso di unità immobiliare compresa in edificio costituito in condominio, degli oneri di natura condominiale relativi agli ultimi due esercizi;

7) all'indicazione, in caso di beni in comproprietà, delle generalità e residenza dei comproprietari diversi dall'esecutato;

8) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi;

9) all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica e dell'atto di provenienza del bene;

10) alla valutazione dei beni pignorati, procedendo, se del caso, alla formazione di più

lotti, tenendo conto, in caso di comproprietà, del valore della quota pignorata e/o, in caso di usufrutto od altri diritti reali gravanti sui beni, del valore di tali diritti.

Si fa presente che, ove l'accesso all'interno dell'immobile non sia possibile a causa del Rifiuto frapposto dal debitore ovvero dell'irreperibilità dello stesso, il perito, previo, nel primo caso, avvertimento al debitore che comportamenti ostruzionistici potrebbero portare all'immediata emissione di provvedimento di liberazione del bene, ovvero alla revoca dell'autorizzazione a risiedere nell'immobile sino al momento dell'aggiudicazione, ovvero ancora alla nomina di altra persona in sostituzione del debitore in qualità di custode del bene, notizierà della cosa questo Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti, dimettendo la prova della raccomandata inviata al medesimo debitore al fine di avvisarlo del giorno fissato per l'accesso.

Provveda inoltre l'esperto:

- 1) a redigere per ogni lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo con i seguenti dati: identificazione del bene (sia quella attuale che quella, eventualmente diversa, contenuta nell'atto di pignoramento), diritto venduto (proprietà, usufrutto, etc.), consistenza dello stesso (intero o quota), tipologia ed ubicazione del bene, prezzo base;*
- 2) ad allegare alla relazione fotografie e planimetrie dei beni;*
- 3) a depositare l'elaborato in originale, nonché CD-R contenente la relazione e le fotografie ad essa allegate;*
- 4) ad inviare copia della relazione ai creditori procedenti ed al debitore esecutato, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., a mezzo di posta ordinaria o elettronica, con l'avvertimento che, ove alcuna delle parti abbia ad inviargli, entro 15 giorni prima dell'udienza sopra menzionata, note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza medesima senza ulteriore avviso.*

Provveda infine l'esperto, prima di ogni altra attività:

1) a controllare la completezza della documentazione presentata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567, comma 2°, c.p.c., segnalando, entro 30 giorni dalla data odierna, l'eventuale incompletezza o inidoneità della medesima documentazione;
2) a segnalare nel medesimo termine se l'immobile è occupato da terzi, con la precisazione che nessuna comunicazione è dovuta ove la documentazione sia completa e l'immobile libero.

- che previo avviso tramite lettera raccomandata, il sottoscritto ha fissato per il giorno 16.07.2012 alle ore 14.30, la data del sopralluogo.
- che nel giorno stabilito si è recato sul posto e non ha potuto effettuare il sopralluogo in quanto gli esecutati non si presentavano, procedendo comunque ad un rilievo esterno fotografico e metrico dei beni.
- che previo avviso a mano, si procedeva a fissare un ulteriore sopralluogo, dove anche in questo caso gli esecutati non si rendevano disponibili;
- che il sottoscritto verificava che allo stato odierno l'immobile risultava **libero da terzi** e che la documentazione presentata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567, comma 2°, c.p.c., risultava completa;
- in data 18/07/2012 il sottoscritto comunicava al G.I. l'impossibilità di accedere all'interno dell'immobile vista l'irreperibilità degli esecutati;
- in data 24/07/2012 con comunicazione della Cancelleria, il G.I. autorizza a procedere nella valutazione dell'immobile dall'esterno in base agli elementi acquisiti;
- che sono state compiute le necessarie indagini urbanistiche, per constatare la consistenza dell'immobile nonché le relative indagini catastali presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza.

Tutto ciò premesso, si redigono le proprie determinazioni nella perizia che segue che, per chiarezza espositiva, vengono suddivise nei seguenti paragrafi:

a) identificazione catastale e corrispondenza degli elementi identificativi;

- b) ubicazione, descrizione, consistenza e stato di conservazione dei beni immobili;
- c) regime degli immobili, titolarità stato di possesso e divisibilità in lotti dei beni
- d) identificazione urbanistica regolarità edilizia e vincoli;
- e) sussistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
- f) relazioni, criteri di stima e valutazioni; quota a carico dell'esecutato



◆ **A - Identificazione Catastale.**

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono, da indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, ai seguenti beni così identificati al N.C.E.U. - Comune di Bassano del Grappa (VI).

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24°	511	4	C/6	4	10 m ²	€ 44,42
24°	511	16	A/3	3	5 vani	€ 542,28

Il bene oggetto di pignoramento (edificio residenziale) dall'estratto della planimetria catastale confina con il mappale 511 altro sub e il vano scale comune, mentre il mappale 511 su cui insiste l'intero edificio confina a Est con il mappale 512; a Sud con il mappale 347, ad Ovest con una strada di lottizzazione e a Nord con la strada comunale di via Romagna.

A maggior chiarimento si vedano gli estratti di mappa, le visure e le planimetrie allegate.

Risultano essere gli intestatari del bene.

1	il 	Proprietà per 1/2
2	il 	Proprietà per 1/2

Il tutto come si evince dall'allegata copia del certificato catastale.

La Ditta riportata in atti corrisponde all'effettiva ditta intestataria alla quale gli immobili sono pervenuti per Istrumento (Atto pubblico - Compravendita) del 27/09/2005 Nota presentata con Modello unico n. 7077.1/2005 in atti dal 17/10/2005 Repertorio n. 29059 Notaio Stefani Massimo – Bassano del Grappa.

Corrispondenza degli elementi identificativi con i dati indicati nell'atto di pignoramento

Eseguite le opportune verifiche, si accerta quindi la corrispondenza dei dati riportati nell'Atto di Pignoramento immobiliare depositato presso il Tribunale di Bassano del Grappa.



♦ **B – Ubicazione, descrizione, consistenza e stato di conservazione dei beni immobili.**

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento posto piano rialzato (catastalmente primo piano) di un edificio ad uso residenziale di dodici appartamenti ubicato in zona periferica del Comune di Bassano, in via Romagna, Quartiere Rondò Brenta a circa 3,0 Km dal centro comunale.

La zona è edificata in prevalenza da edifici pluri familiari con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. L'immobile, costruito a partire dal 1973 (vedi documentazione allegata), è composto da dodici unità ad uso residenziale, a quattro piani fuori terra, vani comuni quali ingresso, scale, corte, garage ecc, in particolare l'appartamento in esecuzione è ubicato al primo piano lato Nord Ovest.

Consistenza e stato di conservazione dei beni immobili

Come già anticipato (e comunicato il 18-07-2012 al G.I.), non è stato possibile accedere all'interno dell'appartamento in quanto gli esecutati al momento risultano

irreperibili, pertanto non è possibile produrre una descrizione dello stato manutentivo, consistenza e tantomeno della corrispondenza della disposizione interna a quanto autorizzato all'epoca della costruzione. Esternamente non si riscontrano difformità nella disposizione delle finestre rispetto a quanto autorizzato ed alle planimetrie catastali reperite. Da informazioni assunte in loco non sembra comunque siano state apportate modifiche interne rispetto a quanto originariamente autorizzato.

Pertanto dalla documentazione reperite, l'immobile è composto da: al piano primo ingresso, cucina, soggiorno, terrazzino, disimpegno a servizio di due camere da letto ed un bagno. Al piano seminterrato (terra catastalmente), un posto auto e cantina oltre agli spazi comuni quali vano scale rampa spazi di manovra ecc così come specificato anche nell'atto di provenienza.

Si allegano le planimetrie catastali e quelle relative al progetto depositato in comune che si presume corrispondano alla distribuzione interna dell'appartamento, si ravvisa una lieve differenza tra quanto depositato in comune e la planimetria catastale in particolare nella distribuzione al piano seminterrato dove nella planimetria comunale non compare la cantina indicata nella planimetria catastale.

Lo stato complessivo di conservazione dell'immobile da quanto esternamente si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile stesso cosa che già avviene attraverso l'amministrazione condominiale.



Calcolo della superficie convenzionale commerciale

Il calcolo della superficie convenzionale commerciale dell'immobile viene determinata sulla base delle verifiche eseguite in loco e in particolar modo sulla base delle planimetrie catastali e comunali reperite in quanto come già detto non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, tale superficie risulta quindi essere la seguente:

- Appartamento in Via Romagna (F. 24 mapp. 511 sub 4 e 16)

Locale	Sup. Reale		Coeff.	Sup. Commerc.	
- Posto Auto P. S.interrato	m ²	9,50	x coeff. 0,50 =	m ² .	4,75
- Cantina e accessori	m ²	3,15	x coeff. 0,50 =	m ² .	1,57
- App. Primo Piano	m ²	78,00	x coeff. 1,00 =	m ² .	78,00
- Terrazzo P. Piano	m ²	5,60	x coeff. 0,25 =	m ² .	1,40
TOTALE				m².	85,72

(Le superfici comuni quali ad esempio l'ingresso ed il vano scale, il piazzale esterno la rampa e le aree di manovra, i vani ad uso comune, non sono stati computati nella superficie dell'appartamento perché tali dotazioni vengono comprese nel valore unitario a mq. in relazione all'ordinarietà). Pertanto, al fine di determinare un valore quanto più prossimo alla realtà, reputo significativo considerare la superficie convenzionale esclusivamente come si usa fare normalmente nella pratica commerciale e pertanto nel caso in esame la stessa arrotondata corrisponderà a **m². 86,00**.



◆ C - Regime degli immobili, titolarità stato di possesso e divisibilità in lotti dei beni.

Attualmente l'immobile risulta essere libero.

L'intero complesso residenziale composto da dodici (12) appartamenti è costituito in unico condominio denominato "Condominio Oselli". Contattato l'attuale amministratore, il geom. _____, mi ha comunicato l'ammontare della spesa di gestione dell'immobile media annua riferita all'appartamento oggetto della presente; tale cifra ammonta a circa 675,00 € che solitamente viene riscossa in quattro rate suddivise nell'arco dell'anno.

In base ai sopralluoghi effettuati ed a quanto riportato al precedente punto a) gli esecutati detengono le seguenti quote di proprietà relative all'immobile oggetto della presente:

Comune di Bassano del Grappa F. 24 mappale 511 sub 4, quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno;

Comune di Bassano del Grappa F. 24 mappale 511 sub 16, quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno;

Da indagini esperite e da quanto è stato possibile appurare non risulta che tali beni siano gravati da usufrutto o altri diritti reali oltre a quelli eventualmente citati nell'atto di provenienza.

Per quanto riguarda la divisibilità dei beni, ai soli fini della vendita all'asta, considerando le caratteristiche tipologiche e strutturali dell'immobile, il sottoscritto ritiene opportuno dividere il bene nel seguente unico lotto:

Lotto 1;

Porzione di Fabbricato residenziale sito nel Comune di Bassano del Grappa quota proprietà esecutati pari all'intero suddivisa in parti uguali ($\frac{1}{2}$ ciascuno).

F. 24 mappale 511 sub 4, Cat. C/6 Classe 4 Piano Terra per complessivi 10 m² (sup. Catastale) in via Romagna civ. 16 quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno;

Foglio 24 mapp. 511 sub 16 Cat. A/3 classe 3 Piano, Terra e Primo per complessivi 5

vani in via Romagna civ. 16 quota di proprietà pari ad ½ ciascuno;



♦ **D - Identificazione urbanistica regolarità edilizia e vincoli.**

In seguito alla domanda di accesso agli atti presentata presso l'Ufficio Tecnico Comunale si è potuto accertare che dal punto di vista urbanistico, l'immobile oggetto della presente, risulta essere classificato nel vigente Strumento Urbanistico (Piano degli Interventi) come ricadente in "Zona Residenziale" classificata come R-809, per tale Zona il Piano la specifica come Zona Residenziale a intervento diretto regolamentata dagli artt. 25, 27, 29 delle N.T.O. del Piano..

Inoltre sono stati recuperati alcuni documenti riferiti all'iter urbanistico-edilizio relativo all'immobile oggetto della presente stima.

- **Edificio Residenziale in via Romagna (F. 24 mapp. 511 sub 4 e 16)**

-In data 19/12/1973 con rif. Pratica Edilizia n. 2567 il Comune rilascia l'autorizzazione per l'edificazione del fabbricato con l'autorizzazione n. 7896;

- In data 26/02/1976 viene rilasciato regolare "Certificato di Abitabilità" relativo al fabbricato oggetto della precedente pratica edilizia n. 7896 del 19-12-1973.

In sede di sopralluogo, per quanto già espresso precedentemente, non è stato possibile accertare se esistano elementi di difformità edilizia rispetto ai progetti regolarmente approvati. Le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio corrispondono al progetto depositato in Comune ed approvato ad eccezione della differenza riscontrata nella cantina/posto auto, presente nella documentazione catastale ma non visibile in quella comunale dove risulta uno spazio unico.



♦ **E - Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni.**

Dalla visura effettuata presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza sezione di Bassano del Grappa, riferita ai beni oggetto di pignoramento, relativamente all'ultimo ventennio, si rilevano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie riferite agli esecutati.

ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2005 - Registro Particolare 2486 - Registro Generale 10875

A favore di _____ S.p.a.

A carico di _____ per la quota di ½

_____ per la quota di ½

Pubblico Ufficiale Notaio Stefani Massimo Repertorio N. 29.060/6642 del 27/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Beni colpiti:

Comune di Bassano del Grappa (VI) Catasto Fabbricati Foglio 24 mapp. 511 sub 4 –
Via Romagna P.T. – Cat. C/6 Classe 4 m² 10 R.C. 44,42 €

Comune di Bassano del Grappa (VI) Catasto Fabbricati Foglio 24 mapp. 511 sub 16 –
Via Romagna P.T. – 1 – Cat. A/3 Classe 3 Appartamento di 5 vani R.C. 542,28 €

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/04/2012 - Registro Particolare 2262 - Registro Generale 3042

A favore di _____

A carico di _____ per la quota di ½

_____  per la quota di ½

Pubblico Ufficiale Tribunale di Bassano del Grappa Repertorio 95 del 20/02/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Beni colpiti:

Comune di Bassano del Grappa (VI) Catasto Fabbricati Foglio 24 mapp. 511 sub 4 –
Via Romagna P.T. – Cat. C/6 Classe 4 m² 10 R.C. 44,42 €

Comune di Bassano del Grappa (VI) Catasto Fabbricati Foglio 24 mapp. 511 sub 16 –
Via Romagna P.T. – 1 – Cat. A/3 Classe 3 Appartamento di 5 vani R.C. 542,28 €



Inoltre sugli immobili oggetto di causa sono state eseguite le seguenti trascrizioni a
favore:

***TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/10/2005 - Registro Particolare 7077 - Registro
Generale 10874***

Pubblico Ufficiale Notaio Stefani Massimo Repertorio N. 29.059/6641 del 27/09/2005

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti:

Comune di Bassano del Grappa (VI) Catasto Fabbricati Foglio 24 mapp. 511 sub 4 –
Via Romagna P.T. – Cat. C/6 Classe 4 m² 10 R.C. 44,42 €

Comune di Bassano del Grappa (VI) Catasto Fabbricati Foglio 24 mapp. 511 sub 16 –
Via Romagna P.T. – 1 – Cat. A/3 Classe 3 Appartamento di 5 vani R.C. 542,28 €



◆ **F - Relazioni, criteri di stima e valutazioni; quota a carico dell'esecutato**

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si sono presi in considerazione valori unitari (per metro quadro) correntemente utilizzati nelle libere contrattazioni di compravendita relative ad immobili comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del

bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima.

Dopo tale premessa si adotterà come metodo di stima quello sintetico per valori unitari che consiste nell'applicare al metro quadrato di superficie convenzionale (nel caso di abitazione) o superficie catastale/fondiarie (nel caso di terreno), un valore unitario determinato mediante raffronti con più prezzi applicati in comuni simili per ubicazione e tipologia e/o desunti da un'analisi puntuale del mercato immobiliare locale, dal manuale di consulenza immobiliare edito da "il Sole 24 Ore" e rilevato anche presso l'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Valutando i prezzi di mercato, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore a metro quadrato riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche della "situazione urbanistica" dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate.

Valutazioni:

Lotto 1 – Quota esecutata pari a ½ ciascuno - unità residenziale

Appartamento - F. 24 mapp. 511 sub 4 e 16 (via Romagna 16)

Per appartamenti di tali dimensioni, il valore unitario rilevato dall'indagine di mercato in queste zone è mediamente pari a circa €/ m² 960,00/1.000,00 per edifici in analoghe condizioni, sia di età, manutenzione e stato, che di ubicazione. Ora, considerando la superficie commerciale precedentemente calcolata pari a mq 86,00 e utilizzando il valore medio dei prezzi rilevati, ne deriva un valore stimato pari a:

$$(mq\ 86,00 \times 980,00\ €/mq) = \quad \quad \quad \text{€} \quad \quad 84.280,00$$

Valore globale del lotto 1 arrotondato pari a

€ 84.300,00

Valore della quota di 1/2 di ciascun esecutato pari a

€ 42.150,00

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati: Prospetto Riepilogativo

1- Documentazione fotografica.

2- Planimetrie catastali Lotti

3- Fascicolo Tecnico

Bassano del Grappa, lì 04 ottobre 2012

Il C.T.U.

arch. Andrea Basso

Verbale di Deposito

L'anno 2012 (duemiladodici) addì 05 (cinque) del mese di ottobre nella Cancelleria del su intestato Tribunale, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso l'arch. Basso Andrea, il quale deposita la presente perizia.

Il Perito

il Cancelliere

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO 1

Identificazione del bene:

Comune di BASSANO DEL GRAPPA (VI) – Catasto Fabbricati

Foglio 24 mapp. 511 sub 4 – Via Romagna - Garage al P.T. – Cat. C/6 - Classe 4 - m²
10 - R.C. 44,42 €

Catasto Fabbricati Foglio 24 mapp. 511 sub 16 – Via Romagna – Unità Residenziale al
P.T. – 1 – Cat. A/3 - Classe 3 - 5 vani - R.C. 542,28 €

Diritto venduto : piena proprietà del bene.

Consistenza: quota di proprietà pari a ½ ciascun esecutato per il mapp. Sub 4 e 16

Tipologia: Unità residenziale su complesso residenziale plurifamiliare di dodici
appartamenti, composto da ingresso comune al piano terra, vano scala e unità
residenziale al piano primo.

Ubicazione: Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in via Romagna, 16 nel Comune
di Bassano del Grappa (VI) in località/quartiere Rondò Brenta.

Prezzo base totale del lotto: Euro 84.300,00 (ottantaquattromilatrecento/00).

Prezzo base ciascun esecutato: Euro 42.250,00 (quarantaduemilacentocinquanta/00).