

ESPERTO STIMATORE:

simone**bernard**igeometra

Fall. **136/2016**
Dott. Giorgio PIZIALI
 (Ex Dott.ssa Sara PITINARI)

ORIGINALE**BLOCCO A**

Tribunale di VICENZA
 (SEZIONE FALLIMENTARE)
 Provincia di Vicenza

Oggetto: **RAPPORTO DI VALUTAZIONE DI COMPENDIO
 IMMOBILIARE “████████” – BLOCCO A**
 (CIVICO N. 10)

Pratica: **FALLIMENTO nr. 136/2016**

Giudice Delegato: **Dott. Giorgio PIZIALI (Ex. Dott.ssa Sara PITINARI)**

Curatore Fallim.re.: **Zanini Avv./Dott.ssa Raffaella**

Esperto stimatore: **Geom. Simone (o Simone Marco) BERNARDI**

VALUTAZIONE ECONOMICA BENI IMMOBILI

* * * * *

INDICE

INDICE	2
Introduzione	4
Rapporto di valutazione del compendio immobiliare.....	5
BLOCCO A) VALUTAZIONE BENI IMMOBILI	6
 LOTTO 1 (A).....	8
A.1) IDENTIFICAZIONE	8
A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA.....	9
A.1.2) STATO DI POSSESSO :.....	9
A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:.....	10
A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE.....	12
A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	13
A.1.6) VALUTAZIONE IMMOBILE.....	13
 LOTTO 2 (A).....	15
A.1) IDENTIFICAZIONE	15
A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA.....	16
A.1.2) STATO DI POSSESSO :.....	16
A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:.....	16
A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE.....	18
A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	20
A.1.6) VALUTAZIONE IMMOBILE.....	20
 LOTTO 3 (A).....	22
A.1) IDENTIFICAZIONE	22
A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA.....	23
A.1.2) STATO DI POSSESSO :.....	23
A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:.....	23
A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE.....	25
A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	27
A.1.6) VALUTAZIONE IMMOBILE.....	27
 LOTTO 4 (A).....	29
A.1) IDENTIFICAZIONE	29
A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA.....	30
A.1.2) STATO DI POSSESSO :.....	30
A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:.....	31
A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE.....	33
A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	34
A.1.6) VALUTAZIONE IMMOBILE.....	34
 LOTTO 5 (A).....	36
A.1) IDENTIFICAZIONE	36
A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA.....	37
A.1.2) STATO DI POSSESSO :.....	37
A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:.....	37
A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE.....	39
A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	41
A.1.6) VALUTAZIONE IMMOBILE.....	41
 LOTTO 6 (A).....	43
A.1) IDENTIFICAZIONE	43
A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA.....	44
A.1.2) STATO DI POSSESSO :.....	44
A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:.....	44
A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE.....	46
A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	48
A.1.6) VALUTAZIONE IMMOBILE.....	48
 LOTTO 7 (A).....	50
A.1) IDENTIFICAZIONE	50
A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA.....	51

A.1.2) STATO DI POSSESSO :.....	51
A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:.....	52
A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE.....	54
A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	55
A.1.6) VALUTAZIONE IMMOBILE.....	55
LOTTO 8 (A).....	57
A.1) IDENTIFICAZIONE	57
A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA.....	58
A.1.2) STATO DI POSSESSO :.....	58
A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:.....	58
A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE.....	60
A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	62
A.1.6) VALUTAZIONE IMMOBILE.....	62
LOTTO 9 (A).....	64
A.1) IDENTIFICAZIONE	64
A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA.....	65
A.1.2) STATO DI POSSESSO :.....	65
A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:.....	66
A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE.....	68
A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	69
A.1.6) VALUTAZIONE IMMOBILE.....	69
LOTTO 10 (A).....	71
A.1) IDENTIFICAZIONE	71
A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA.....	72
A.1.2) STATO DI POSSESSO :.....	72
A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:.....	72
A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE.....	74
A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	76
A.1.6) VALUTAZIONE IMMOBILE.....	76
LOTTO 11 (A).....	78
A.1) IDENTIFICAZIONE	78
A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA.....	79
A.1.2) STATO DI POSSESSO :.....	79
A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:.....	80
A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE.....	82
A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	83
A.1.6) VALUTAZIONE IMMOBILE.....	83
LOTTO 12 (A).....	85
A.1) IDENTIFICAZIONE	85
A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA.....	86
A.1.2) STATO DI POSSESSO :.....	86
A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:.....	86
A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE.....	88
A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	90
A.1.6) VALUTAZIONE IMMOBILE.....	90
LOTTO 13 (A).....	92
A.1) IDENTIFICAZIONE	92
A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA.....	93
A.1.2) STATO DI POSSESSO :.....	93
A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:.....	93
A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE.....	95
A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	97
A.1.6) VALUTAZIONE IMMOBILE.....	97
Formalità ipotecarie (Agenzia Entrate – Territorio).....	99
Prospetto Riepilogativo.....	103
Conclusioni.....	116
ALLEGATI.....	120

Introduzione

Il sottoscritto geom. Simone (Marco) Bernardi

[REDACTED], prepresso che:

- 1) è iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2139;
- 2) è iscritto quale C.T.U presso l'ex Tribunale 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.

Lo scrivente stimatore dei beni immobili ricadenti nel procedimento in epigrafe e coadiutore tecnico del Curatore Fallimentare Avv./Dott.ssa Zanini Raffaella.

- esaminata la documentazione agli atti nonché quella depositata presso i competenti enti/uffici;
- effettuati i necessari sopralluoghi presso gli immobili ubicati in Via Angelo Balestra n. 10 – Bassano del Grappa (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 a:

"[REDACTED]"



Le operazioni peritali con rilievo sommario (anche fotografico) dei beni immobili è così svolto:

- 06.03.2017 sopralluogo presso i beni immobili di Via Angelo Balestra n. 10, Bassano del Grappa (VI);
- 12.07.2017 sopralluogo presso i beni immobili di Via Angelo Balestra n. 10, Bassano del Grappa (VI);

il tutto, alla presenza del sottoscritto **geom. Simone Bernardi** - in qualità di perito stimatore -, ha permesso la **visione dei luoghi e dei beni** (oltre a rilievo fotografico).



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

- il competente Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa (VI) per l'accesso ai documenti amministrativi formati e/o detenuti dallo stesso (atti/documentazione messa a disposizione e visionata nelle date: 15.12.2016, 21.12.2016 ed 23.12.2016);



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 rilevare sommariamente la sola consistenza fisica delle singole unità immobiliari, mentre non si è provveduto al rilievo delle parti comuni e/o condominiali.
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:
 - alla regolarizzazione delle difformità esistenti. Si precisa, altresì, che alla data dei sopralluoghi le autorimesse interrate risultavano limitate nell'utilizzo per ragioni di sicurezza (rilascio idonei atti amministrativi – lavori connessi, anche per locali soggetti a CPI).

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** oltre a quella recuperata direttamente dal sottoscritto, dalle **informazioni assunte** durante il sopralluogo, dal **rilievo sommario eseguito**, il sottoscritto coadiutore perito estimatore presenta la propria

Rapporto di valutazione del compendio immobiliare in procedura fallimentare

BLOCCO A) VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

BLOCCO A) Bene/i immobile/i in proprietà

Da una preliminare verifica, al punto lo scrivente rileva che i beni immobili riconducibili alla società non possono – secondo la loro natura/tipologia/locazione – essere suddivisi in più lotti: trattasi di un fabbricato residenziale - nello specifico unità residenziali appartamenti con annessi garage (siti in Via Angelo Balestra civico n. 10) - distribuito su quattro piani fuori terra ed due piani interrati.

Al fine di consentire un'agevole lettura e interpretazione, lo scrivente procede con la descrizione e stima rispettivamente dei lotti di cui al presente blocco sono così individuati:

Il LOTTO 1 (A) individuato è il seguente:

Ubicazione:	Identificazione catastale:
-------------	----------------------------

Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 41
-------------------------	--------------------------

Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 6
-------------------------	-------------------------

Il LOTTO 2 (A) individuato è il seguente:

Ubicazione:	Identificazione catastale:
-------------	----------------------------

Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 42
-------------------------	--------------------------

Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 7
-------------------------	-------------------------

Il LOTTO 3 (A) individuato è il seguente:

Ubicazione:	Identificazione catastale:
-------------	----------------------------

Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 48
-------------------------	--------------------------

Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 8
-------------------------	-------------------------

Il LOTTO 4 (A) individuato è il seguente:

Ubicazione:	Identificazione catastale:
-------------	----------------------------

Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 50
-------------------------	--------------------------

Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 15
-------------------------	--------------------------

Il LOTTO 5 (A) individuato è il seguente:

Ubicazione:	Identificazione catastale:
-------------	----------------------------

Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 51
-------------------------	--------------------------

Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 20
-------------------------	--------------------------

Il LOTTO 6 (A) individuato è il seguente:

Ubicazione:	Identificazione catastale:
-------------	----------------------------

Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 58
-------------------------	--------------------------

Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 21
-------------------------	--------------------------

Il **LOTTO 7 (A)** individuato è il seguente:

Ubicazione:	Identificazione catastale:
Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 59
Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 23

Il **LOTTO 8 (A)** individuato è il seguente:

Ubicazione:	Identificazione catastale:
Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 61
Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 24

Il **LOTTO 9 (A)** individuato è il seguente:

Ubicazione:	Identificazione catastale:
Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 68
Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 25

Il **LOTTO 10 (A)** individuato è il seguente:

Ubicazione:	Identificazione catastale:
Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 69
Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 26

Il **LOTTO 11 (A)** individuato è il seguente:

Ubicazione:	Identificazione catastale:
Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 70
Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 27

Il **LOTTO 12 (A)** individuato è il seguente:

Ubicazione:	Identificazione catastale:
Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 71
Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 28

Il **LOTTO 13 (A)** individuato è il seguente:

Ubicazione:	Identificazione catastale:
Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 78
Bassano del Grappa (VI)	Fg 12 – m.n. 1047 sub 31

Si procede con la descrizione approfondita del bene con successiva valutazione.

LOTTO 1 (A)

A.1) IDENTIFICAZIONE

Il bene immobiliare di cui al presente lotto, risulta così identificato:

SOGGETTI A FAVORE

[REDACTED]
con sede legale in [REDACTED]

Quota: 1/1 Diritto: piena proprietà

UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12°**

- a. **mappale n. 1047 sub. 41** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano T, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 68 mq, Totale escluse aree scoperte 63 mq, Rendita catastale € 413,17.*
- b. **mappale n. 1047 sub. 6** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano S2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 25 mq, Superficie Catastale 30 mq, Rendita catastale € 80,05.*

Oltre:

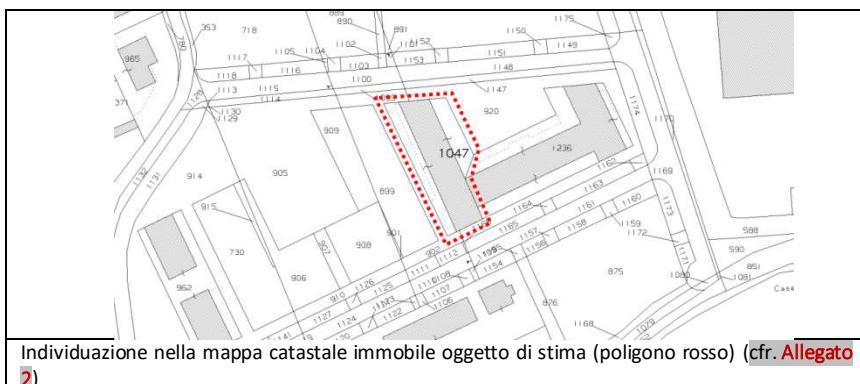
il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

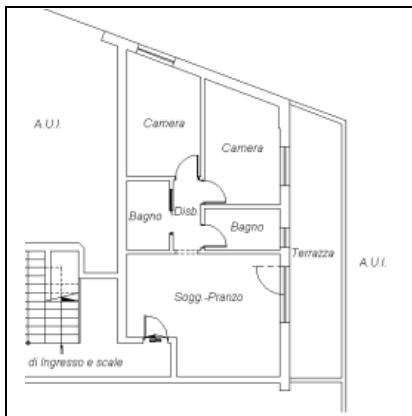
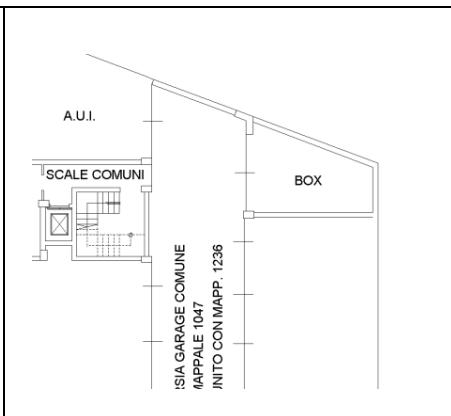
(cfr. **Allegato 1**).

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

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12° mn 1047**

- a nord:* mapp. n. 920, 902;
ad est: mapp. n. 920;
a sud: mapp. n. 1236, 902;
ad ovest: mapp. n. 902.



	
<p>Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - appartamento (Fig. 12 mapp. n. 1047 sub 41 – piano terra) (cfr. Allegato 4)</p>	<p>Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - garage (Fig. 12 mapp. n. 1047 sub 6 – piano secondo interrato) (cfr. Allegato 4-A)</p>

A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: il fabbricato residenziale in oggetto è ubicato nel Comune di Bassano del Grappa (VI)¹ in Via Angelo Balestra n. 10. È posto in posizione periferica rispetto al centro cittadino di cui dista a circa 3 km.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale.

Principali collegamenti pubblici (km): il fabbricato residenziale è localizzato vicino ad una importante arteria per la città di Bassano, la Strada Provinciale 111 – Nuova Gasparona, che funge da arteria di collegamento tra Thiene - Bassano del Grappa – Trento (sulla cui sede è in corso l'esecuzione della nuova Pedemontana), oltre alla Strada Provinciale 59. È presente una rete di trasporto pubblico nel Comune di Bassano del Grappa, articolato tra linee urbane ed extraurbane, inoltre è presente la stazione ferroviaria (linee Trento – Venezia, Bassano – Padova) che dista a circa 4 km dal fabbricato residenziale.

Principali servizi offerti dalla zona: presso il centro cittadino di Bassano sono presenti strutture scolastiche (scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado), spazi verdi, parcheggi, farmacia, servizi finanziari, poste e negozi al dettaglio, centro commerciali.

A.1.2) STATO DI POSSESSO :

Alle date di sopralluoghi l'immobile risultava: dato non conosciuto.

¹ Bassano del Grappa è un comune di circa 43.300 abitanti della provincia di Vicenza. Il territorio comunale ha una superficie di 46,79 km², con una densità di popolazione pari a 926,76 abitanti per km² circa. In termini spaziali, il Comune di Bassano del Grappa (VI) confina con: Campolongo sul Brenta, Cartigliano, Cassola, Conco, Marostica, Nove, Pove del Grappa, Romano d'Ezzelino, Rosà, Solagna.

A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Il sottoscritto ha provveduto all'accesso atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa (VI), per verificare la documentazione amministrativa depositata, rinvenendo i seguenti atti autorizzativi (cfr. **Allegato 6 ed 6-A**):

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2003/10955** (Protocollo n. 10955/PM//03) per lavori di: *costruzione di un complesso residenziale sull'area di progetto (F-G-H-I) del Piano di Lottizzazione denominato "TRAVETTORE EST"*, presentata in data 09.05.2003 (protocollo n. 10955/PM/03) rilasciata in data 09.12.2003. I lavori sono stati iniziati in data 21.04.2003 (Denuncia di inizio lavori presentata in data 23.04.2004 al Prot. n. 5481).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 25521/04 in data 03.11.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire*, presentata in data 03.11.2004 (protocollo n. 25521/04).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 28799/04 in data 10.12.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. *** rilasciato in data *** che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire*, presentata in data 10.12.2004 (protocollo n. 28799/04).
- PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 2006/07105** (Protocollo n. 0029949) per lavori di: *variante al Permesso di Costruire 10955/03 del 09/12/03 per modifiche alla distribuzione interna, alle fonometrie ed ai prospetti dei soli piani fuori terra del fabbricato*, presentata in data 17.02.2006 (protocollo n. 7105/PM/06) rilasciata in data 04.07.2006.
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0006497 in data 06.02.2007) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire*, presentata in data 06.02.2007 (protocollo n. 0006497).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0024847 in data 09.05.2007) per lavori di: *interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 lettera d) ed art. 10 comma 1 lettera c)*, presentata in data 09.05.2017 (protocollo n.

00024847). La denuncia di inizio attività in data 09.05.2007 (protocollo n. 24847/07).

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **2008/07759** (Protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 27.02.2008
- ORDINANZA N. **104/2015** (Protocollo n. dato non conosciuto) oggetto: *Rif. Pratica N. 2013/59423 – realizzazione di opere in parziale difformità dal Permesso di Costruire e successive varianti sull'immobile ubicato in Via Balestra, così censito all'Agenzia del Territorio di Vicenza: comune Censuario di Bassano del Grappa, Foglio 12, Mapp. 1047 e 1263. Demolizione e/o rimozione Ex. Art. 34, comma 1, del D.P.R. 380/2001 E S.M.I.,* notificata in data 13.04.2015.

Ad oggi, il fabbricato residenziale - appartamento ed relativo garage - risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Sulla rispondenza amministrativa (**regolarità urbanistica e catastale**) con lo stato rilevato si evidenziano:

- a) L'immobile in oggetto sotto il profilo **urbanistico** risulta:

- conforme
- non conforme/regolabilizzabile
- non conforme/non regolabilizzabile

Lo scrivente evidenzia che, a seguito dei sopralluoghi effettuati e relativo rilievo sommario, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che necessitano di sanatoria ai sensi DPR 380/01 di riconduzione condominiale, oltre a difformità sulla singola unità.

- b) L'immobile in oggetto sotto il profilo **catastale** risulta:

- conforme
- non conforme/regolabilizzabile
- non conforme/non regolabilizzabile

L'immobili in oggetto risulta da aggiornare catastalmente.

Riguardo ai precedenti punti a) e b) il sottoscritto rimane fin d'ora disponibile per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale, considerando un costo complessivo di sanatoria allo stato dei luoghi (indicazione orientativa di massima non probatoria). Risulta, pertanto, un importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 1.000,00.

Costi regolarizzazione edilizia e catastale = € 1.000,00

A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appartamento al piano terra con annesso garage al secondo piano interrato, composto da: soggiorno-pranzo con annessa terrazza, disimpegno, due bagni e due camere.

Oltre a ciò, è annesso all'immobile in oggetto un garage al secondo piano interrato (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 6).

Per una migliore ed esaustiva comprensione, si richiama il prospetto: **Valutazione economica BENI IMMOBILI**" (cfr. **Allegato 8**).

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede dei sopralluoghi, non appaiono sussistere particolari problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile e risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Per completezza, va precisato che l'impianto edilizio non necessita di **interventi manutentivi urgenti** ma d'interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, tinteggiature ecc...).

RILIEVO FOTOGRAFICO



Per quanto alle finiture si precisa che i pavimenti/rivestimenti sono in parquet ad esclusione dei bagni, del soggiorno-pranzo (in parte) ed terrazza che sono in piastrelle. I serramenti (limitatamente alla porzione di nostro interesse) sono in legno con vetrocamera e l'oscuramento è dato da tapparelle avvolgibili con apertura motorizzata.

Le superficie sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura, impianto idro-termo-sanitario a pavimento con caldaia autonoma, impianto elettrico.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture portanti: fondazioni in c.a. e pilastri (ove presenti);

Strutture verticali: pareti di tamponamento in muratura;

Copertura: latero cemento con manto in coppi;

Forometria esterna: sono presenti i serramenti (in vetro in legno con avvolgibili in pvc).

Caratteristiche edilizie/costruttive/impiantistiche:

Pavimentazione interna: presente (piastrelle, parquet, ... a seconda dei locali – cfr. rilievo fotografico);

Rivestimento pareti: non presente – ad intonaco e tinteggiatura (rivestimento in ceramico nei locali previsti – servizi igienici, ...);

Impianti: presenti (elettrico con tubazioni sottotraccia e non, riscaldamento autonomo, ...).

A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Si richiama quanto indicato nell'**Allegato 9**.

A.1.6) 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**² ed **estrinseci**³, la **potenzialità edificatoria** e le relative prescrizioni, lo **stato dei luoghi** alla data di sopralluogo (*e la relativa rispondenza, come attestato*); comparando le unità immobiliari con altri simili per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell’immobile sia desunto da **stima sommaria** “con procedimento sintetico per valori unitari”⁴ (**il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di**

² 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 prospettiva rispetto a vie o piazze, ...

³ 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;

⁴ ... il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato

provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato), stabilendo il valore del suddetto immobile, così come da “Prospetto: Valutazione economica BENI IMMOBILI” (cfr. **Allegato 8**):

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare,

Prospetto di Valutazione BENI IMMOBILI

- Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie raggugliata). mq.	85,35
- Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 128.000,00
- Data della valutazione	2017
- Spese di regolarizzazione delle difformità	
A.1.3 Sanabilità catastale ed edilizia/urbanistica	€ 1.000,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 127.000,00
- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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):	€ -19.050,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
- Valore di vendita giudiziaria (arr.to) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.000,00

LOTTO 2 (A)

A.1) IDENTIFICAZIONE

Il bene immobiliare di cui al presente lotto, risulta così identificato:

SOGGETTI A FAVORE

[REDACTED]
con sede legale in [REDACTED]

Quota: **1/1** Diritto: **piena proprietà**

UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12°**

- c. **mappale n. 1047 sub. 42** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano T, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 49 mq, Totale escluse aree scoperte 45 mq, Rendita catastale € 309,87.*
- d. **mappale n. 1047 sub. 7** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano S2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Superficie Catastale 22 mq, Rendita catastale € 57,64.*

Oltre:

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

(cfr. **Allegato 1**).

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

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12° mn 1047**

- a nord:* mapp. n. 920, 902;
- ad est:* mapp. n. 920;
- a sud:* mapp. n. 1236, 902;
- ad ovest:* mapp. n. 902.



Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - appartamento (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 42 – piano terra) (cfr. Allegato 4-B)	Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - garage (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 7 – piano secondo interrato) (cfr. Allegato 4-C)

A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: il fabbricato residenziale in oggetto è ubicato nel Comune di Bassano del Grappa (VI)⁵ in Via Angelo Balestra n. 10. È posto in posizione periferica rispetto al centro cittadino di cui dista a circa 3 km.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale.

Principali collegamenti pubblici (km): il fabbricato residenziale è localizzato vicino ad una importante arteria per la città di Bassano, la Strada Provinciale 111 – Nuova Gasparona, che funge da arteria di collegamento tra Thiene - Bassano del Grappa – Trento (sulla cui sede è in corso l'esecuzione della nuova Pedemontana), oltre alla Strada Provinciale 59. È presente una rete di trasporto pubblico nel Comune di Bassano del Grappa, articolato tra linee urbane ed extraurbane, inoltre è presente la stazione ferroviaria (linee Trento – Venezia, Bassano – Padova) che dista a circa 4 km dal fabbricato residenziale.

Principali servizi offerti dalla zona: presso il centro cittadino di Bassano sono presenti strutture scolastiche (scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado), spazi verdi, parcheggi, farmacia, servizi finanziari, poste e negozi al dettaglio, centro commerciali.

A.1.2) STATO DI POSSESSO :

Alle date di sopralluoghi l'immobile risultava: dato non conosciuto.

A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Il sottoscritto ha provveduto all'accesso atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa (VI), per

⁵ Bassano del Grappa è un comune di circa 43.300 abitanti della provincia di Vicenza. Il territorio comunale ha una superficie di 46,79 km², con una densità di popolazione pari a 926,76 abitanti per km² circa. In termini spaziali, il Comune di Bassano del Grappa (VI) confina con: Campolongo sul Brenta, Cartigliano, Cassola, Conco, Marostica, Nove, Pove del Grappa, Romano d'Ezzelino, Rosà, Solagna.

verificare la documentazione amministrativa depositata, rinvenendo i seguenti atti autorizzativi (cfr. **Allegato 6 ed 6-A**):

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2003/10955** (Protocollo n. 10955/PM//03) per lavori di: *costruzione di un complesso residenziale sull'area di progetto (F-G-H-I) del Piano di Lottizzazione denominato "TRAVETTORE EST",* presentata in data 09.05.2003 (protocollo n. 10955/PM/03) rilasciata in data 09.12.2003. I lavori sono stati iniziati in data 21.04.2003 (Denuncia di inizio lavori presentata in data 23.04.2004 al Prot. n. 5481).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 25521/04 in data 03.11.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 03.11.2004 (protocollo n. 25521/04).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 28799/04 in data 10.12.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. *** rilasciato in data *** che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 10.12.2004 (protocollo n. 28799/04).
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2006/07105** (Protocollo n. 0029949) per lavori di: *variante al Permesso di Costruire 10955/03 del 09/12/03 per modifiche alla distribuzione interna, alle fonometrie ed ai prospetti dei soli piani fuori terra del fabbricato,* presentata in data 17.02.2006 (protocollo n. 7105/PM/06) rilasciata in data 04.07.2006.
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0006497 in data 06.02.2007) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 06.02.2007 (protocollo n. 0006497).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0024847 in data 09.05.2007) per lavori di: *interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 lettera d) ed art. 10 comma 1 lettera c),* presentata in data 09.05.2017 (protocollo n. 00024847). La denuncia di inizio attività in data 09.05.2007 (protocollo n. 24847/07).

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **2008/07759** (Protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 27.02.2008
- ORDINANZA N. **104/2015** (Protocollo n. dato non conosciuto) oggetto: *Rif. Pratica N. 2013/59423 – realizzazione di opere in parziale difformità dal Permesso di Costruire e successive varianti sull'immobile ubicato in Via Balestra, così censito all'Agenzia del Territorio di Vicenza: comune Censuario di Bassano del Grappa, Foglio 12, Mapp. 1047 e 1263. Demolizione e/o rimozione Ex. Art. 34, comma 1, del D.P.R. 380/2001 E S.M.I.,* notificata in data 13.04.2015.

Ad oggi, il fabbricato residenziale - appartamento ed relativo garage - risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Sulla rispondenza amministrativa (**regolarità urbanistica e catastale**) con lo stato rilevato si evidenziano:

c) L'immobile in oggetto sotto il profilo **urbanistico** risulta:

- conforme
- non conforme/regolabilizzabile
- non conforme/non regolabilizzabile

Lo scrivente evidenzia che, a seguito dei sopralluoghi effettuati e relativo rilievo sommario, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che necessitano di sanatoria ai sensi DPR 380/01 di riconduzione condominiale, oltre a difformità sulla singola unità.

d) L'immobile in oggetto sotto il profilo **catastale** risulta:

- conforme
- non conforme/regolabilizzabile
- non conforme/non regolabilizzabile

L'immobili in oggetto risulta da aggiornare catastalmente.

Riguardo ai precedenti punti a) e b) il sottoscritto rimane fin d'ora disponibile per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale, considerando un costo complessivo di sanatoria allo stato dei luoghi (indicazione orientativa di massima non probatoria). Risulta, pertanto, un importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 1.000,00.

Costi regolarizzazione edilizia e catastale = € **1.000,00**

A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appartamento al piano terra con annesso garage al secondo piano interrato, composto da: soggiorno-pranzo con annessa terrazza, disimpegno, bagno ed camera.

Oltre a ciò, è annesso all'immobile in oggetto un garage al secondo piano interrato (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 7).

Per una migliore ed esaustiva comprensione, si richiama il prospetto: **Valutazione economica BENI IMMOBILI**" (cfr. [Allegato 8-A](#)).

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede dei sopralluoghi, non appaiono sussistere particolari problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile e risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Per completezza, va precisato che l'impianto edilizio non necessita di **interventi manutentivi urgenti** ma d'interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, tinteggiature ecc...).

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto: Vista prospettica del fabbricato Foto : Ingresso appartamenti

Per quanto alle finiture si precisa che i pavimenti/rivestimenti sono in parquet ad esclusione dei bagni, soggiorno-pranzo (in parte) ed terrazza che sono in piastrelle. I serramenti (limitatamente alla porzione di nostro interesse) sono in legno con vetrocamera e l'oscuramento è dato da tapparelle avvolgibili con apertura motorizzata.

Le superficie sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura, impianto idro-termo-sanitario a pavimento con caldaia autonoma, impianto elettrico.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture portanti: fondazioni in c.a. e pilastri (ove presenti);

Strutture verticali: pareti di tamponamento in muratura;

Copertura: latero cemento con manto in coppi;

Forometria esterna: sono presenti i serramenti (invetriata in legno con avvolgibili in pvc).

Caratteristiche edilizie/costruttive/impiantistiche:

Pavimentazione interna: presente (piastrelle, parquet, ... a seconda dei locali – cfr. rilievo fotografico);

Rivestimento pareti: non presente – ad intonaco e tinteggiatura (rivestimento in ceramico nei locali previsti – servizi igienici, ...);

Impianti: presenti (elettrico con tubazioni sottotraccia e non, riscaldamento autonomo, ...).

A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Si richiama quanto indicato nell'**Allegato 9**.

A.1.6) 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**⁶ ed **estrinseci**⁷, la **potenzialità edificatoria** e le relative prescrizioni, lo **stato dei luoghi** alla data di sopralluogo (e la relativa rispondenza, come attestato); comparando le unità immobiliari con altri simili per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell’immobile sia desunto da **stima sommaria** “con procedimento sintetico per valori unitari”⁸ (il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura

⁶ 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 prospettiva rispetto a vie o piazze, ...

⁷ 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;

⁸ ... il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato

economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato), stabilendo il valore del suddetto immobile, così come da "Prospetto: Valutazione economica BENI IMMOBILI" (cfr. **Allegato 8-A**):

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare,

Prospetto di Valutazione BENI IMMOBILI

- Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie raggugliata):	mq.	60,89
- Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	91.000,00
- Data della valutazione		2017
- Spese di regolarizzazione delle difformità A.1.3 Sanabilità catastale ed edilizia/urbanistica	€	1.000,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€	90.000,00
- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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):	€	-13.500,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
- Valore di vendita giudiziaria (arr.to) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	77.000,00

LOTTO 3 (A)

A.1) IDENTIFICAZIONE

Il bene immobiliare di cui al presente lotto, risulta così identificato:

SOGGETTI A FAVORE

[REDACTED]
con sede legale in [REDACTED]

Quota: **1/1** Diritto: **piena proprietà**

UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12°**

- e. **mappale n. 1047 sub. 48** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano T, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 50 mq, Totale escluse aree scoperte 44 mq, Rendita catastale € 309,87.*
- f. **mappale n. 1047 sub. 8** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano S2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale 21 mq, Rendita catastale € 54,43.*

Oltre:

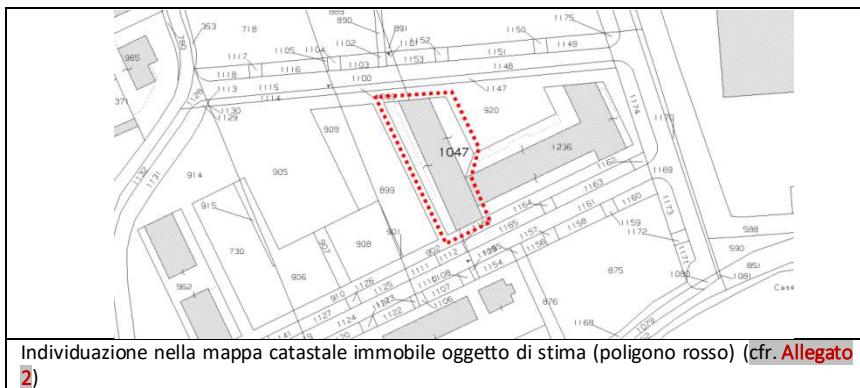
il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

(cfr. **Allegato 1**).

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

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12° mn 1047**

- a nord:* mapp. n. 920, 902;
- ad est:* mapp. n. 920;
- a sud:* mapp. n. 1236, 902;
- ad ovest:* mapp. n. 902.



<p>Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - appartamento (Fig. 12 mapp. n. 1047 sub 48 - piano terra) (cfr. Allegato 4-D)</p>	<p>Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - garage (Fig. 12 mapp. n. 1047 sub 8 - piano secondo interrato) (cfr. Allegato 4-E)</p>

A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: il fabbricato residenziale in oggetto è ubicato nel Comune di Bassano del Grappa (VI)⁹ in Via Angelo Balestra n. 10. È posto in posizione periferica rispetto al centro cittadino di cui dista a circa 3 km.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale.

Principali collegamenti pubblici (km): il fabbricato residenziale è localizzato vicino ad una importante arteria per la città di Bassano, la Strada Provinciale 111 – Nuova Gasparona, che funge da arteria di collegamento tra Thiene - Bassano del Grappa – Trento (sulla cui sede è in corso l'esecuzione della nuova Pedemontana), oltre alla Strada Provinciale 59. È presente una rete di trasporto pubblico nel Comune di Bassano del Grappa, articolato tra linee urbane ed extraurbane, inoltre è presente la stazione ferroviaria (linee Trento – Venezia, Bassano – Padova) che dista a circa 4 km dal fabbricato residenziale.

Principali servizi offerti dalla zona: presso il centro cittadino di Bassano sono presenti strutture scolastiche (scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado), spazi verdi, parcheggi, farmacia, servizi finanziari, poste e negozi al dettaglio, centro commerciali.

A.1.2) STATO DI POSSESSO :

Alle date di sopralluoghi l'immobile risultava: dato non conosciuto.

A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Il sottoscritto ha provveduto all'accesso atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa (VI), per

⁹ Bassano del Grappa è un comune di circa 43.300 abitanti della provincia di Vicenza. Il territorio comunale ha una superficie di 46,79 km², con una densità di popolazione pari a 926,76 abitanti per km² circa. In termini spaziali, il Comune di Bassano del Grappa (VI) confina con: Campolongo sul Brenta, Cartigliano, Cassola, Conco, Marostica, Nove, Pove del Grappa, Romano d'Ezzelino, Rosà, Solagna.

verificare la documentazione amministrativa depositata, rinvenendo i seguenti atti autorizzativi (cfr. **Allegato 6 ed 6-A**):

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2003/10955** (Protocollo n. 10955/PM//03) per lavori di: *costruzione di un complesso residenziale sull'area di progetto (F-G-H-I) del Piano di Lottizzazione denominato "TRAVETTORE EST",* presentata in data 09.05.2003 (protocollo n. 10955/PM/03) rilasciata in data 09.12.2003. I lavori sono stati iniziati in data 21.04.2003 (Denuncia di inizio lavori presentata in data 23.04.2004 al Prot. n. 5481).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 25521/04 in data 03.11.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 03.11.2004 (protocollo n. 25521/04).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 28799/04 in data 10.12.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. *** rilasciato in data *** che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 10.12.2004 (protocollo n. 28799/04).
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2006/07105** (Protocollo n. 0029949) per lavori di: *variante al Permesso di Costruire 10955/03 del 09/12/03 per modifiche alla distribuzione interna, alle fonometrie ed ai prospetti dei soli piani fuori terra del fabbricato,* presentata in data 17.02.2006 (protocollo n. 7105/PM/06) rilasciata in data 04.07.2006.
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0006497 in data 06.02.2007) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 06.02.2007 (protocollo n. 0006497).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0024847 in data 09.05.2007) per lavori di: *interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 lettera d) ed art. 10 comma 1 lettera c),* presentata in data 09.05.2017 (protocollo n. 00024847). La denuncia di inizio attività in data 09.05.2007 (protocollo n. 24847/07).

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **2008/07759** (Protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 27.02.2008
- ORDINANZA N. **104/2015** (Protocollo n. dato non conosciuto) oggetto: *Rif. Pratica N. 2013/59423 – realizzazione di opere in parziale difformità dal Permesso di Costruire e successive varianti sull'immobile ubicato in Via Balestra, così censito all'Agenzia del Territorio di Vicenza: comune Censuario di Bassano del Grappa, Foglio 12, Mapp. 1047 e 1263. Demolizione e/o rimozione Ex. Art. 34, comma 1, del D.P.R. 380/2001 E S.M.I.,* notificata in data 13.04.2015.

Ad oggi, il fabbricato residenziale - appartamento ed relativo garage - risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Sulla rispondenza amministrativa (**regolarità urbanistica e catastale**) con lo stato rilevato si evidenziano:

e) L'immobile in oggetto sotto il profilo **urbanistico** risulta:

- conforme
 - non conforme/regolabilizzabile
 - non conforme/non regolabilizzabile

Lo scrivente evidenzia che, a seguito dei sopralluoghi effettuati e relativo rilievo sommario, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che necessitano di sanatoria ai sensi DPR 380/01 di riconduzione condominiale, oltre a difformità sulla singola unità.

f) L'immobile in oggetto sotto il profilo **catastale** risulta:

- conforme
 - non conforme/regolabilizzabile
 - non conforme/non regolabilizzabile

L'immobili in oggetto risulta da aggiornare catastalmente.

Riguardo ai precedenti punti a) e b) il sottoscritto rimane fin d'ora disponibile per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale, considerando un costo complessivo di sanatoria allo stato dei luoghi (indicazione orientativa di massima non probatoria). Risulta, pertanto, un importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 1.000,00.

Costi regolarizzazione edilizia e catastale = **€ 1.000,00**

A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appartamento al piano terra con annesso garage al secondo piano interrato, composto da: soggiorno-pranzo con annessa terrazza e giardino, disimpegno, bagno ed camera.

Oltre a ciò, è annesso all'immobile in oggetto un garage al secondo piano interrato (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 8).

Per una migliore ed esaustiva comprensione, si richiama il prospetto: **Valutazione economica BENI IMMOBILI**" (cfr. [Allegato 8-B](#)).

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede dei sopralluoghi, non appaiono sussistere particolari problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile e risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Per completezza, va precisato che l'impianto edilizio non necessita di **interventi manutentivi urgenti** ma d'interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, tinteggiature ecc...).

RILIEVO FOTOGRAFICO



Per quanto alle finiture si precisa che i pavimenti/rivestimenti sono in parquet ad esclusione del bagno, soggiorno-pranzo (in parte) ed terrazza che sono in piastrelle. I serramenti (limitatamente alla porzione di nostro interesse) sono in legno con vetrocamera e l'oscuramento è dato da tapparelle avvolgibili con apertura motorizzata.

Le superficie sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura, impianto idro-termo-sanitario a pavimento con caldaia autonoma, impianto elettrico.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture portanti: fondazioni in c.a. e pilastri (ove presenti);

Strutture verticali: pareti di tamponamento in muratura;

Copertura: latero cemento con manto in coppi;

Forometria esterna: sono presenti i serramenti (invetriata in legno con avvolgibili in pvc).

Caratteristiche edilizie/costruttive/impiantistiche:

- Pavimentazione interna:* presente (piastrelle, parquet, ... a seconda dei locali – cfr. rilievo fotografico);
- Rivestimento pareti:* non presente – ad intonaco e tinteggiatura (rivestimento in ceramico nei locali previsti – servizi igienici, ...);
- Impianti:* presenti (elettrico con tubazioni sottotraccia e non, riscaldamento autonomo, ...).

A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Si richiama quanto indicato nell'**Allegato 9**.

A.1.6) 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**¹⁰ ed **estrinseci**¹¹, la **potenzialità edificatoria** e le relative prescrizioni, lo **stato dei luoghi** alla data di sopralluogo (e *la relativa rispondenza, come attestato*); comparando le unità immobiliari con altri simili per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell’immobile sia desunto da **stima sommaria** “con procedimento sintetico per valori unitari”¹² (il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura

¹⁰ 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 prospettiva rispetto a vie o piazze, ...

¹¹ 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;

¹² ... il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato

economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato), stabilendo il valore del suddetto immobile, così come da "Prospetto: Valutazione economica BENI IMMOBILI" (cfr. **Allegato 8-B**):

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare,

Prospetto di Valutazione BENI IMMOBILI

- Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie raggagliata):	mq.	62,12
- Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	93.000,00
- Data della valutazione		2017
- Spese di regolarizzazione delle difformità		
A.1.3 Sanabilità catastale ed edilizia/urbanistica	€	1.000,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€	92.000,00
- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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):	€	-13.800,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
- Valore di vendita giudiziaria (arr.to) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	78.000,00

LOTTO 4 (A)

A.1) IDENTIFICAZIONE

Il bene immobiliare di cui al presente lotto, risulta così identificato:

SOGGETTI A FAVORE

[REDACTED]
con sede legale in [REDACTED]
Quota: **1/1** Diritto: **piena proprietà**

UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12°**

- g. **mappale n. 1047 sub. 50** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 65 mq, Totale escluse aree scoperte 64 mq, Rendita catastale € 413,17.*
- h. **mappale n. 1047 sub. 15** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano S2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale 16 mq, Rendita catastale € 48,03.*

Oltre:

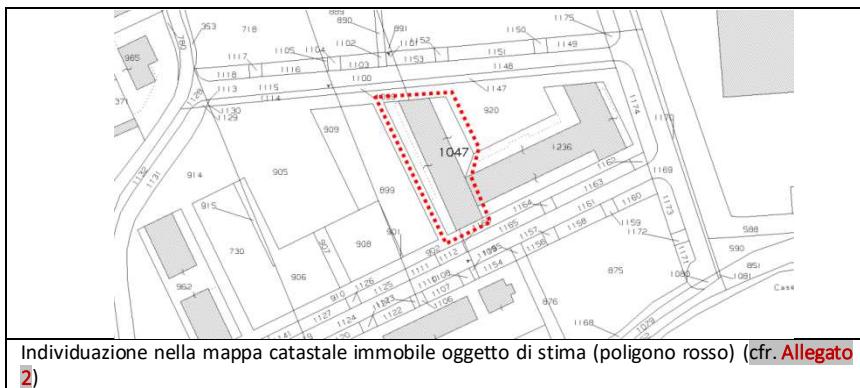
il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

(cfr. **Allegato 1**).

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

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12° mn 1047**

- a nord:* mapp. n. 920, 902;
- ad est:* mapp. n. 920;
- a sud:* mapp. n. 1236, 902;
- ad ovest:* mapp. n. 902.



Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - appartamento (Fig. 12 mapp. n. 1047 sub 50 – piano primo) (cfr. Allegato 4-F)	Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - garage (Fig. 12 mapp. n. 1047 sub 15 – piano secondo interrato) (cfr. Allegato 4-G)

A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: il fabbricato residenziale in oggetto è ubicato nel Comune di Bassano del Grappa (VI)¹³ in Via Angelo Balestra n. 10. È posto in posizione periferica rispetto al centro cittadino di cui dista a circa 3 km.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale.

Principali collegamenti pubblici (km): il fabbricato residenziale è localizzato vicino ad una importante arteria per la città di Bassano, la Strada Provinciale 111 – Nuova Gasparona, che funge da arteria di collegamento tra Thiene - Bassano del Grappa – Trento (sulla cui sede è in corso l'esecuzione della nuova Pedemontana), oltre alla Strada Provinciale 59. È presente una rete di trasporto pubblico nel Comune di Bassano del Grappa, articolato tra linee urbane ed extraurbane, inoltre è presente la stazione ferroviaria (linee Trento – Venezia, Bassano – Padova) che dista a circa 4 km dal fabbricato residenziale.

Principali servizi offerti dalla zona: presso il centro cittadino di Bassano sono presenti strutture scolastiche (scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado), spazi verdi, parcheggi, farmacia, servizi finanziari, poste e negozi al dettaglio, centro commerciali.

A.1.2) STATO DI POSSESSO :

Alle date di sopralluoghi l'immobile risultava: occupato.

¹³

Bassano del Grappa è un comune di circa 43.300 abitanti della provincia di Vicenza. Il territorio comunale ha una superficie di 46,79 km², con una densità di popolazione pari a 926,76 abitanti per km² circa. In termini spaziali, il Comune di Bassano del Grappa (VI) confina con: Campolongo sul Brenta, Cartigliano, Cassola, Conco, Marostica, Nove, Pove del Grappa, Romano d'Ezzelino, Rosà, Solagna.

A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Il sottoscritto ha provveduto all'accesso atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa (VI), per verificare la documentazione amministrativa depositata, rinvenendo i seguenti atti autorizzativi (cfr. **Allegato 6 ed 6-A**):

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2003/10955** (Protocollo n. 10955/PM//03) per lavori di: *costruzione di un complesso residenziale sull'area di progetto (F-G-H-I) del Piano di Lottizzazione denominato "TRAVETTORE EST"*, presentata in data 09.05.2003 (protocollo n. 10955/PM/03) rilasciata in data 09.12.2003. I lavori sono stati iniziati in data 21.04.2003 (Denuncia di inizio lavori presentata in data 23.04.2004 al Prot. n. 5481).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 25521/04 in data 03.11.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire*, presentata in data 03.11.2004 (protocollo n. 25521/04).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 28799/04 in data 10.12.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. *** rilasciato in data *** che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire*, presentata in data 10.12.2004 (protocollo n. 28799/04).
- PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 2006/07105** (Protocollo n. 0029949) per lavori di: *variante al Permesso di Costruire 10955/03 del 09/12/03 per modifiche alla distribuzione interna, alle fonometrie ed ai prospetti dei soli piani fuori terra del fabbricato*, presentata in data 17.02.2006 (protocollo n. 7105/PM/06) rilasciata in data 04.07.2006.
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0006497 in data 06.02.2007) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire*, presentata in data 06.02.2007 (protocollo n. 0006497).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0024847 in data 09.05.2007) per lavori di: *interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 lettera d) ed art. 10 comma 1 lettera c)*, presentata in data 09.05.2017 (protocollo n.

00024847). La denuncia di inizio attività in data 09.05.2007 (protocollo n. 24847/07).

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **2008/07759** (Protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 27.02.2008
- ORDINANZA N. **104/2015** (Protocollo n. dato non conosciuto) oggetto: *Rif. Pratica N. 2013/59423 – realizzazione di opere in parziale difformità dal Permesso di Costruire e successive varianti sull'immobile ubicato in Via Balestra, così censito all'Agenzia del Territorio di Vicenza: comune Censuario di Bassano del Grappa, Foglio 12, Mapp. 1047 e 1263. Demolizione e/o rimozione Ex. Art. 34, comma 1, del D.P.R. 380/2001 E S.M.I.,* notificata in data 13.04.2015.

Ad oggi, il fabbricato residenziale - appartamento ed relativo garage - risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Sulla rispondenza amministrativa (**regolarità urbanistica e catastale**) con lo stato rilevato si evidenziano:

g) L'immobile in oggetto sotto il profilo **urbanistico** risulta:

- conforme
- non conforme/regolabilizzabile
- non conforme/non regolabilizzabile

Lo scrivente evidenzia che, a seguito dei sopralluoghi effettuati e relativo rilievo sommario, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che necessitano di sanatoria ai sensi DPR 380/01 di riconduzione condominiale, oltre a difformità sulla singola unità.

h) L'immobile in oggetto sotto il profilo **catastale** risulta:

- conforme
- non conforme/regolabilizzabile
- non conforme/non regolabilizzabile

L'immobili in oggetto risulta da aggiornare catastalmente.

Riguardo ai precedenti punti a) e b) il sottoscritto rimane fin d'ora disponibile per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale, considerando un costo complessivo di sanatoria allo stato dei luoghi (indicazione orientativa di massima non probatoria). Risulta, pertanto, un importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 1.000,00.

Costi regolarizzazione edilizia e catastale = € 1.000,00

A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appartamento al piano primo con annesso garage al secondo piano interrato, composto da: soggiorno-pranzo con annesso poggiolo, disimpegno, due bagni ed due camere.

Oltre a ciò, è annesso all'immobile in oggetto un garage al secondo piano interrato (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 15).

Per una migliore ed esaustiva comprensione, si richiama il prospetto: **Valutazione economica BENI IMMOBILI**" (cfr. **Allegato 8-C**).

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede dei sopralluoghi, non appaiono sussistere particolari problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile e risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Per completezza, va precisato che l'impianto edilizio non necessita di **interventi manutentivi urgenti** ma d'interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, tinteggiature ecc...).

RILIEVO FOTOGRAFICO



Per quanto alle finiture si precisa che i pavimenti/rivestimenti sono in parquet ad esclusione dei bagni, soggiorno-pranzo (in parte) ed poggiolo che sono in piastrelle. I serramenti (limitatamente alla porzione di nostro interesse) sono in legno con vetrocamera e l'oscuramento è dato da tapparelle avvolgibili con apertura motorizzata.

Le superficie sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura, impianto idro-termo-sanitario a pavimento con caldaia autonoma, impianto elettrico.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture portanti: fondazioni in c.a. e pilastri (ove presenti);

Strutture verticali: pareti di tamponamento in muratura;

Copertura: latero cemento con manto in coppi;
Forometria esterna: sono presenti i serramenti (in vetro in legno con avvolgibili in pvc).

Caratteristiche edilizie/costruttive/impiantistiche:

Pavimentazione interna: presente (piastrelle, parquet, ... a seconda dei locali – cfr. rilievo fotografico);
Rivestimento pareti: non presente – ad intonaco e tinteggiatura (rivestimento in ceramico nei locali previsti – servizi igienici, ...);
Impianti: presenti (elettrico con tubazioni sottotraccia e non, riscaldamento autonomo, ...).

A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Si richiama quanto indicato nell'**Allegato 9**.

A.1.6) 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**¹⁴ ed **estrinseci**¹⁵, la **potenzialità edificatoria** e le relative prescrizioni, lo **stato dei luoghi** alla data di sopralluogo (*e la relativa rispondenza, come attestato*); comparando le unità immobiliari con altri simili per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell’immobile sia desunto da **stima sommaria** “con procedimento sintetico per valori unitari”¹⁶ (**il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c.**

¹⁴ 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 prospettiva rispetto a vie o piazze, ...

¹⁵ 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;

¹⁶ ... il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – owoero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato

comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato), stabilendo il valore del suddetto immobile, così come da "Prospetto: Valutazione economica BENI IMMOBILI" (cfr. **Allegato 8-C**):

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare,

Prospetto di Valutazione BENI IMMOBILI

- Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie raggugliata):	mq.	72,45
- Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	109.000,00
- Data della valutazione		2017
- Spese di regolarizzazione delle difformità		
A.1.3 Sanabilità catastale ed edilizia/urbanistica	€	1.000,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€	108.000,00
- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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):	€	-16.200,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
- Valore di vendita giudiziaria (arr.to) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	92.000,00

LOTTO 5 (A)

A.1) IDENTIFICAZIONE

Il bene immobiliare di cui al presente lotto, risulta così identificato:

SOGGETTI A FAVORE

[REDACTED]
con sede legale in [REDACTED]
Quota: **1/1** Diritto: **piena proprietà**

UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12°**

- i. **mappale n. 1047 sub. 51** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 46 mq, Totale escluse aree scoperte 45 mq, Rendita catastale € 258,23.*
- j. **mappale n. 1047 sub. 20** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano S2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale 26 mq, Rendita catastale € 64,04.*

Oltre:

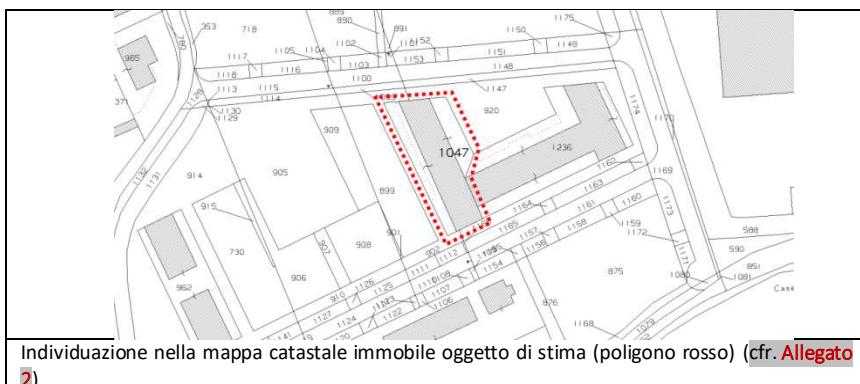
il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

(cfr. **Allegato 1**).

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

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12° mn 1047**

- a nord:* mapp. n. 920, 902;
ad est: mapp. n. 920;
a sud: mapp. n. 1236, 902;
ad ovest: mapp. n. 902.



<p>Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - appartamento (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 51 - piano primo) (cfr. Allegato 4-H)</p>	<p>Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - garage (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 20 - piano secondo interrato) (cfr. Allegato 4-I)</p>
---	---

A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: il fabbricato residenziale in oggetto è ubicato nel Comune di Bassano del Grappa (VI)¹⁷ in Via Angelo Balestra n. 10. È posto in posizione periferica rispetto al centro cittadino di cui dista a circa 3 km.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale.

Principali collegamenti pubblici (km): il fabbricato residenziale è localizzato vicino ad una importante arteria per la città di Bassano, la Strada Provinciale 111 – Nuova Gasparona, che funge da arteria di collegamento tra Thiene - Bassano del Grappa – Trento (sulla cui sede è in corso l'esecuzione della nuova Pedemontana), oltre alla Strada Provinciale 59. È presente una rete di trasporto pubblico nel Comune di Bassano del Grappa, articolato tra linee urbane ed extraurbane, inoltre è presente la stazione ferroviaria (linee Trento – Venezia, Bassano – Padova) che dista a circa 4 km dal fabbricato residenziale.

Principali servizi offerti dalla zona: presso il centro cittadino di Bassano sono presenti strutture scolastiche (scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado), spazi verdi, parcheggi, farmacia, servizi finanziari, poste e negozi al dettaglio, centro commerciali.

A.1.2) STATO DI POSSESSO :

Alle date di sopralluoghi l'immobile risultava: dato non conosciuto.

A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Il sottoscritto ha provveduto all'accesso atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa (VI), per

¹⁷

Bassano del Grappa è un comune di circa 43.300 abitanti della provincia di Vicenza. Il territorio comunale ha una superficie di 46,79 km², con una densità di popolazione pari a 926,76 abitanti per km² circa. In termini spaziali, il Comune di Bassano del Grappa (VI) confina con: Campolongo sul Brenta, Cartigliano, Cassola, Conco, Marostica, Nove, Pove del Grappa, Romano d'Ezzelino, Rosà, Solagna.

verificare la documentazione amministrativa depositata, rinvenendo i seguenti atti autorizzativi (cfr. **Allegato 6 ed 6-A**):

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2003/10955** (Protocollo n. 10955/PM//03) per lavori di: *costruzione di un complesso residenziale sull'area di progetto (F-G-H-I) del Piano di Lottizzazione denominato "TRAVETTORE EST",* presentata in data 09.05.2003 (protocollo n. 10955/PM/03) rilasciata in data 09.12.2003. I lavori sono stati iniziati in data 21.04.2003 (Denuncia di inizio lavori presentata in data 23.04.2004 al Prot. n. 5481).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 25521/04 in data 03.11.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 03.11.2004 (protocollo n. 25521/04).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 28799/04 in data 10.12.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. *** rilasciato in data *** che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 10.12.2004 (protocollo n. 28799/04).
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2006/07105** (Protocollo n. 0029949) per lavori di: *variante al Permesso di Costruire 10955/03 del 09/12/03 per modifiche alla distribuzione interna, alle fonometrie ed ai prospetti dei soli piani fuori terra del fabbricato,* presentata in data 17.02.2006 (protocollo n. 7105/PM/06) rilasciata in data 04.07.2006.
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0006497 in data 06.02.2007) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 06.02.2007 (protocollo n. 0006497).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0024847 in data 09.05.2007) per lavori di: *interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 lettera d) ed art. 10 comma 1 lettera c),* presentata in data 09.05.2017 (protocollo n. 00024847). La denuncia di inizio attività in data 09.05.2007 (protocollo n. 24847/07).

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **2008/07759** (Protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 27.02.2008
- ORDINANZA N. **104/2015** (Protocollo n. dato non conosciuto) oggetto: *Rif. Pratica N. 2013/59423 – realizzazione di opere in parziale difformità dal Permesso di Costruire e successive varianti sull'immobile ubicato in Via Balestra, così censito all'Agenzia del Territorio di Vicenza: comune Censuario di Bassano del Grappa, Foglio 12, Mapp. 1047 e 1263. Demolizione e/o rimozione Ex. Art. 34, comma 1, del D.P.R. 380/2001 E S.M.I.,* notificata in data 13.04.2015.

Ad oggi, il fabbricato residenziale - appartamento ed relativo garage - risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Sulla rispondenza amministrativa (**regolarità urbanistica e catastale**) con lo stato rilevato si evidenziano:

i) L'immobile in oggetto sotto il profilo **urbanistico** risulta:

- conforme
 - non conforme/regolabilizzabile
 - non conforme/non regolabilizzabile

Lo scrivente evidenzia che, a seguito dei sopralluoghi effettuati e relativo rilievo sommario, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che necessitano di sanatoria ai sensi DPR 380/01 di riconduzione condominiale, oltre a difformità sulla singola unità.

j) L'immobile in oggetto sotto il profilo **catastale** risulta:

- conforme
 - non conforme/regolabilizzabile
 - non conforme/non regolabilizzabile

L'immobili in oggetto risulta da aggiornare catastalmente.

Riguardo ai precedenti punti a) e b) il sottoscritto rimane fin d'ora disponibile per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale, considerando un costo complessivo di sanatoria allo stato dei luoghi (indicazione orientativa di massima non probatoria). Risulta, pertanto, un importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 1.000,00.

Costi regolarizzazione edilizia e catastale = **€ 1.000,00**

A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appartamento al piano primo con annesso garage al secondo piano interrato, composto da: soggiorno-pranzo con annesso poggiolo, disimpegno, bagno, camera.

Oltre a ciò, è annesso all'immobile in oggetto un garage al secondo piano interrato (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 20).

Per una migliore ed esaustiva comprensione, si richiama il prospetto: **Valutazione economica BENI IMMOBILI**" (cfr. [Allegato 8-D](#)).

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede dei sopralluoghi, non appaiono sussistere particolari problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile e risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Per completezza, va precisato che l'impianto edilizio non necessita di **interventi manutentivi urgenti** ma d'interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, tinteggiature ecc...).

RILIEVO FOTOGRAFICO



Per quanto alle finiture si precisa che i pavimenti/rivestimenti sono in parquet ad esclusione del bagno, soggiorno-pranzo (in parte) ed poggiolo che sono in piastrelle. I serramenti (limitatamente alla porzione di nostro interesse) sono in legno con vetrocamera e l'oscuramento è dato da tapparelle avvolgibili con apertura motorizzata.

Le superficie sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura, impianto idro-termo-sanitario a pavimento con caldaia autonoma, impianto elettrico.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture portanti: fondazioni in c.a. e pilastri (ove presenti);

Strutture verticali: pareti di tamponamento in muratura;

Copertura: latero cemento con manto in coppi;

Forometria esterna: sono presenti i serramenti (in vetrocamera in legno con avvolgibili in pvc).

Caratteristiche edilizie/costruttive/impiantistiche:

- Pavimentazione interna:* presente (piastrelle, parquet, ... a seconda dei locali – cfr. rilievo fotografico);
- Rivestimento pareti:* non presente – ad intonaco e tinteggiatura (rivestimento in ceramico nei locali previsti – servizi igienici, ...);
- Impianti:* presenti (elettrico con tubazioni sottotraccia e non, riscaldamento autonomo, ...).

A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Si richiama quanto indicato nell'**Allegato 9**.

A.1.6) 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**¹⁸ ed **estrinseci**¹⁹, la **potenzialità edificatoria** e le relative prescrizioni, lo **stato dei luoghi** alla data di sopralluogo (e *la relativa rispondenza, come attestato*); comparando le unità immobiliari con altri simili per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell’immobile sia desunto da **stima sommaria** “con procedimento sintetico per valori unitari”²⁰ (il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura

¹⁸ 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 prospettiva rispetto a vie o piazze, ...

¹⁹ 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;

²⁰ ... il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato

economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato), stabilendo il valore del suddetto immobile, così come da "Prospetto: Valutazione economica BENI IMMOBILI" (cfr. **Allegato 8-D**):

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare,

Prospetto di Valutazione BENI IMMOBILI

-	Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie raggagliata):	mq.	58,32
-	Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	87.000,00
-	Data della valutazione		2017
-	Spese di regolarizzazione delle difformità		
	A.1.3 Sanabilità catastale ed edilizia/urbanistica	€	1.000,00
-	Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€	86.000,00
-	Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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):	€	-12.900,00
-	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0.000,00
-	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
-	Valore di vendita giudiziaria (arr.to) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	73.000,00

LOTTO 6 (A)

A.1) IDENTIFICAZIONE

Il bene immobiliare di cui al presente lotto, risulta così identificato:

SOGGETTI A FAVORE

[REDACTED]
con sede legale in [REDACTED]

Quota: **1/1** Diritto: **piena proprietà**

UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12°**

- k. **mappale n. 1047 sub. 58** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 46 mq, Totale escluse aree scoperte 45 mq, Rendita catastale € 258,23.*
- l. **mappale n. 1047 sub. 21** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano S2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Superficie Catastale 26 mq, Rendita catastale € 67,24.*

Oltre:

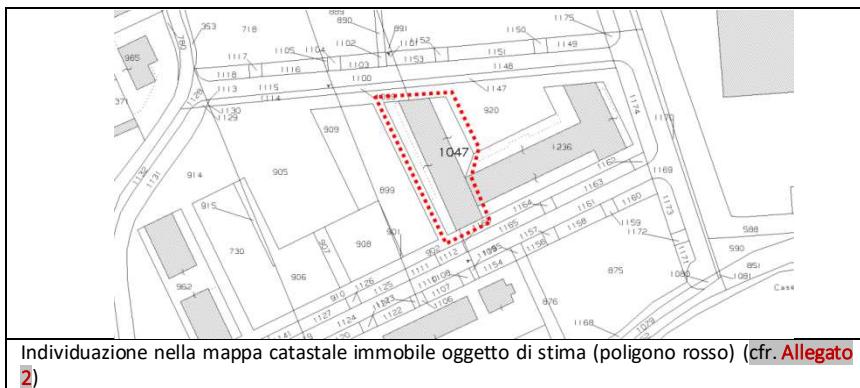
il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

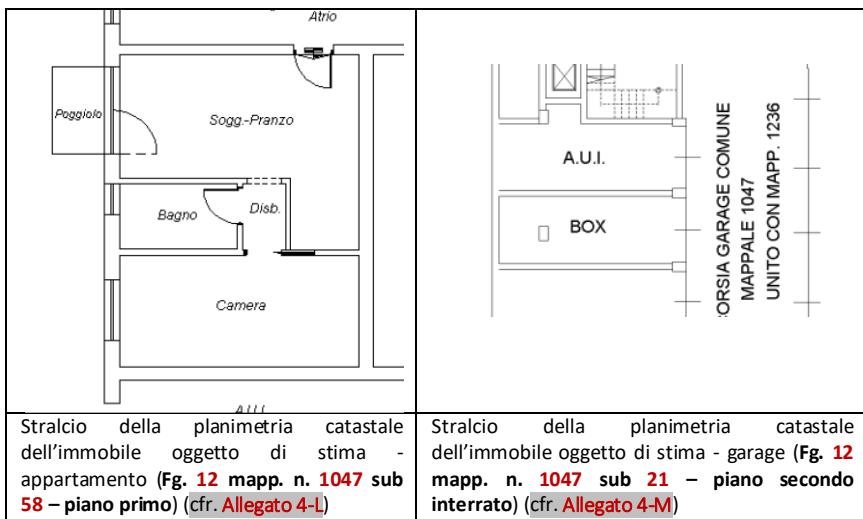
(cfr. **Allegato 1**).

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

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12° mn 1047**

- a nord:* mapp. n. 920, 902;
- ad est:* mapp. n. 920;
- a sud:* mapp. n. 1236, 902;
- ad ovest:* mapp. n. 902.





A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: il fabbricato residenziale in oggetto è ubicato nel Comune di Bassano del Grappa (VI)²¹ in Via Angelo Balestra n. 10. È posto in posizione periferica rispetto al centro cittadino di cui dista a circa 3 km.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale.

Principali collegamenti pubblici (km): il fabbricato residenziale è localizzato vicino ad una importante arteria per la città di Bassano, la Strada Provinciale 111 – Nuova Gasparona, che funge da arteria di collegamento tra Thiene - Bassano del Grappa – Trento (sulla cui sede è in corso l'esecuzione della nuova Pedemontana), oltre alla Strada Provinciale 59. È presente una rete di trasporto pubblico nel Comune di Bassano del Grappa, articolato tra linee urbane ed extraurbane, inoltre è presente la stazione ferroviaria (linee Trento – Venezia, Bassano – Padova) che dista a circa 4 km dal fabbricato residenziale.

Principali servizi offerti dalla zona: presso il centro cittadino di Bassano sono presenti strutture scolastiche (scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado), spazi verdi, parcheggi, farmacia, servizi finanziari, poste e negozi al dettaglio, centro commerciali.

A.1.2) STATO DI POSSESSO :

Alle date di sopralluoghi l'immobile risultava: occupato.

A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Il sottoscritto ha provveduto all'accesso atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa (VI), per

²¹

Bassano del Grappa è un comune di circa 43.300 abitanti della provincia di Vicenza. Il territorio comunale ha una superficie di 46,79 km², con una densità di popolazione pari a 926,76 abitanti per km² circa. In termini spaziali, il Comune di Bassano del Grappa (VI) confina con: Campolongo sul Brenta, Cartigliano, Cassola, Conco, Marostica, Nove, Pove del Grappa, Romano d'Ezzelino, Rosà, Solagna.

verificare la documentazione amministrativa depositata, rinvenendo i seguenti atti autorizzativi (cfr. **Allegato 6 ed 6-A**):

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2003/10955** (Protocollo n. 10955/PM//03) per lavori di: *costruzione di un complesso residenziale sull'area di progetto (F-G-H-I) del Piano di Lottizzazione denominato "TRAVETTORE EST",* presentata in data 09.05.2003 (protocollo n. 10955/PM/03) rilasciata in data 09.12.2003. I lavori sono stati iniziati in data 21.04.2003 (Denuncia di inizio lavori presentata in data 23.04.2004 al Prot. n. 5481).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 25521/04 in data 03.11.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 03.11.2004 (protocollo n. 25521/04).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 28799/04 in data 10.12.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. *** rilasciato in data *** che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 10.12.2004 (protocollo n. 28799/04).
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2006/07105** (Protocollo n. 0029949) per lavori di: *variante al Permesso di Costruire 10955/03 del 09/12/03 per modifiche alla distribuzione interna, alle fonometrie ed ai prospetti dei soli piani fuori terra del fabbricato,* presentata in data 17.02.2006 (protocollo n. 7105/PM/06) rilasciata in data 04.07.2006.
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0006497 in data 06.02.2007) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 06.02.2007 (protocollo n. 0006497).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0024847 in data 09.05.2007) per lavori di: *interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 lettera d) ed art. 10 comma 1 lettera c),* presentata in data 09.05.2017 (protocollo n. 00024847). La denuncia di inizio attività in data 09.05.2007 (protocollo n. 24847/07).

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **2008/07759** (Protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 27.02.2008
- ORDINANZA N. **104/2015** (Protocollo n. dato non conosciuto) oggetto: *Rif. Pratica N. 2013/59423 – realizzazione di opere in parziale difformità dal Permesso di Costruire e successive varianti sull'immobile ubicato in Via Balestra, così censito all'Agenzia del Territorio di Vicenza: comune Censuario di Bassano del Grappa, Foglio 12, Mapp. 1047 e 1263. Demolizione e/o rimozione Ex. Art. 34, comma 1, del D.P.R. 380/2001 E S.M.I.,* notificata in data 13.04.2015.

Ad oggi, il fabbricato residenziale - appartamento ed relativo garage - risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Sulla rispondenza amministrativa (**regolarità urbanistica e catastale**) con lo stato rilevato si evidenziano:

k) L'immobile in oggetto sotto il profilo **urbanistico** risulta:

- conforme
 - non conforme/regolabilizzabile
 - non conforme/non regolabilizzabile

Lo scrivente evidenzia che, a seguito dei sopralluoghi effettuati e relativo rilievo sommario, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che necessitano di sanatoria ai sensi DPR 380/01 di riconduzione condominiale, oltre a difformità sulla singola unità.

l) L'immobile in oggetto sotto il profilo **catastale** risulta:

- conforme
 - non conforme/regolabilizzabile
 - non conforme/non regolabilizzabile

L'immobili in oggetto risulta da aggiornare catastalmente.

Riguardo ai precedenti punti a) e b) il sottoscritto rimane fin d'ora disponibile per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale, considerando un costo complessivo di sanatoria allo stato dei luoghi (indicazione orientativa di massima non probatoria). Risulta, pertanto, un importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 1.000,00.

Costi regolarizzazione edilizia e catastale = € **1.000,00**

A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appartamento al piano primo con annesso garage al secondo piano interrato, composto da: soggiorno-pranzo con annesso poggiolo, disimpegno, bagno ed camera.

Oltre a ciò, è annesso all'immobile in oggetto un garage al secondo piano interrato (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 21).

Per una migliore ed esaustiva comprensione, si richiama il prospetto: **Valutazione economica BENI IMMOBILI**" (cfr. [Allegato 8-E](#)).

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede dei sopralluoghi, non appaiono sussistere particolari problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile e risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Per completezza, va precisato che l'impianto edilizio non necessita di **interventi manutentivi urgenti** ma d'interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, tinteggiature ecc...).

RILIEVO FOTOGRAFICO



Per quanto alle finiture si precisa che i pavimenti/rivestimenti sono in parquet ad esclusione del bagno, soggiorno-pranzo (in parte) ed poggiolo che sono in piastrelle. I serramenti (limitatamente alla porzione di nostro interesse) sono in legno con vetrocamera e l'oscuramento è dato da tapparelle avvolgibili con apertura motorizzata.

Le superficie sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura, impianto idro-termo-sanitario a pavimento con caldaia autonoma, impianto elettrico.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture portanti: fondazioni in c.a. e pilastri (ove presenti);

Strutture verticali: pareti di tamponamento in muratura;

Copertura: latero cemento con manto in coppi;

Forometria esterna: sono presenti i serramenti (in vetrocamera in legno con avvolgibili in pvc).

Caratteristiche edilizie/costruttive/impiantistiche:

- Pavimentazione interna:* presente (piastrelle, parquet, ... a seconda dei locali – cfr. rilievo fotografico);
- Rivestimento pareti:* non presente – ad intonaco e tinteggiatura (rivestimento in ceramico nei locali previsti – servizi igienici, ...);
- Impianti:* presenti (elettrico con tubazioni sottotraccia e non, riscaldamento autonomo, ...).

A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Si richiama quanto indicato nell'**Allegato 9**.

A.1.6) 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**²² ed **estrinseci**²³, la **potenzialità edificatoria** e le relative prescrizioni, lo **stato dei luoghi** alla data di sopralluogo (e *la relativa rispondenza, come attestato*); comparando le unità immobiliari con altri simili per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell’immobile sia desunto da **stima sommaria** “con procedimento sintetico per valori unitari”²⁴ (il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura

²² 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 prospettiva rispetto a vie o piazze, ...

²³ 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;

²⁴ il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato

economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato), stabilendo il valore del suddetto immobile, così come da "Prospetto: Valutazione economica BENI IMMOBILI" (cfr. **Allegato 8-E**):

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare,

Prospetto di Valutazione BENI IMMOBILI

- Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie raggagliata):	mq.	58,09
- Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	87.000,00
- Data della valutazione		2017
- Spese di regolarizzazione delle difformità A.1.3 Sanabilità catastale ed edilizia/urbanistica	€	1.000,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€	00.000,00
- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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):	€	-12.900,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
- Valore di vendita giudiziaria (arr.to) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	73.000,00

LOTTO 7 (A)

A.1) IDENTIFICAZIONE

Il bene immobiliare di cui al presente lotto, risulta così identificato:

SOGGETTI A FAVORE

[REDACTED]
con sede legale in [REDACTED]
Quota: **1/1** Diritto: **piena proprietà**

UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12°**

- m. **mappale n. 1047 sub. 59** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 54 mq, Totale escluse aree scoperte 53 mq, Rendita catastale € 361,52.*
- n. **mappale n. 1047 sub. 23** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano S2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 39 mq, Superficie Catastale 49 mq, Rendita catastale € 124,88.*

Oltre:

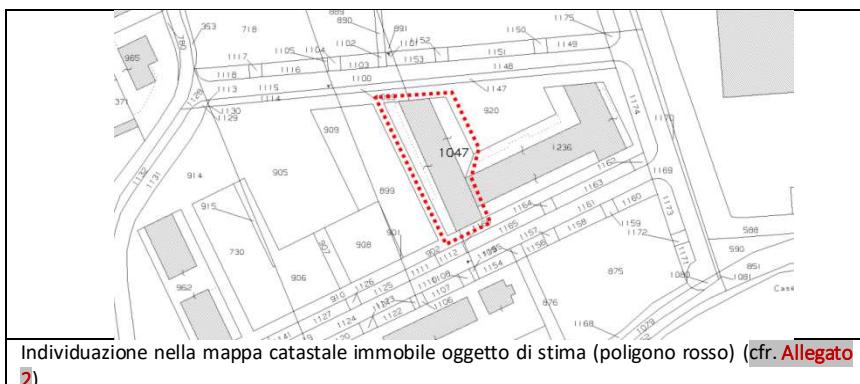
il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

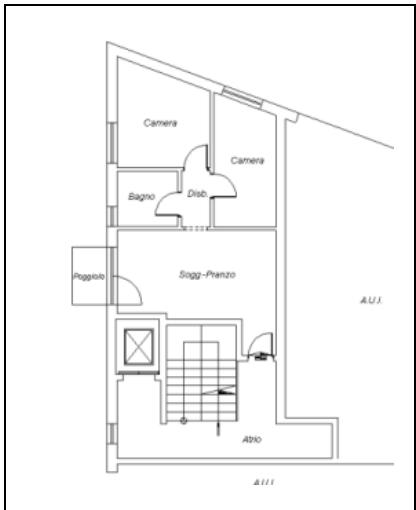
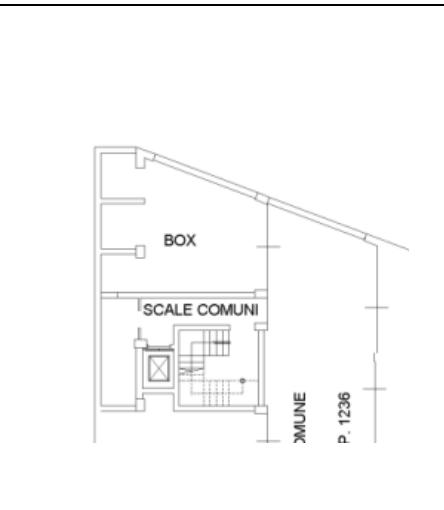
(cfr. **Allegato 1**).

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

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12° mn 1047**

- a nord:* mapp. n. 920, 902;
ad est: mapp. n. 920;
a sud: mapp. n. 1236, 902;
ad ovest: mapp. n. 902.



	
Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - appartamento (Fig. 12 mapp. n. 1047 sub 59 - piano primo) (cfr. Allegato 4-N)	Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - garage (Fig. 12 mapp. n. 1047 sub 23 - piano secondo interrato) (cfr. Allegato 4-O)

A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: il fabbricato residenziale in oggetto è ubicato nel Comune di Bassano del Grappa (VI)²⁵ in Via Angelo Balestra n. 10. È posto in posizione periferica rispetto al centro cittadino di cui dista a circa 3 km.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale.

Principali collegamenti pubblici (km): il fabbricato residenziale è localizzato vicino ad una importante arteria per la città di Bassano, la Strada Provinciale 111 – Nuova Gasparona, che funge da arteria di collegamento tra Thiene - Bassano del Grappa – Trento (sulla cui sede è in corso l'esecuzione della nuova Pedemontana), oltre alla Strada Provinciale 59. È presente una rete di trasporto pubblico nel Comune di Bassano del Grappa, articolato tra linee urbane ed extraurbane, inoltre è presente la stazione ferroviaria (linee Trento – Venezia, Bassano – Padova) che dista a circa 4 km dal fabbricato residenziale.

Principali servizi offerti dalla zona: presso il centro cittadino di Bassano sono presenti strutture scolastiche (scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado), spazi verdi, parcheggi, farmacia, servizi finanziari, poste e negozi al dettaglio, centro commerciali.

A.1.2) STATO DI POSSESSO :

Alle date di sopralluoghi l'immobile risultava: occupato.

²⁵

Bassano del Grappa è un comune di circa 43.300 abitanti della provincia di Vicenza. Il territorio comunale ha una superficie di 46,79 km², con una densità di popolazione pari a 926,76 abitanti per km² circa. In termini spaziali, il Comune di Bassano del Grappa (VI) confina con: Campolongo sul Brenta, Cartigliano, Cassola, Conco, Marostica, Nove, Pove del Grappa, Romano d'Ezzelino, Rosà, Solagna.

A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Il sottoscritto ha provveduto all'accesso atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa (VI), per verificare la documentazione amministrativa depositata, rinvenendo i seguenti atti autorizzativi (cfr. **Allegato 6 ed 6-A**):

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2003/10955** (Protocollo n. 10955/PM//03) per lavori di: *costruzione di un complesso residenziale sull'area di progetto (F-G-H-I) del Piano di Lottizzazione denominato "TRAVETTORE EST"*, presentata in data 09.05.2003 (protocollo n. 10955/PM/03) rilasciata in data 09.12.2003. I lavori sono stati iniziati in data 21.04.2003 (Denuncia di inizio lavori presentata in data 23.04.2004 al Prot. n. 5481).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 25521/04 in data 03.11.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire*, presentata in data 03.11.2004 (protocollo n. 25521/04).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 28799/04 in data 10.12.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. *** rilasciato in data *** che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire*, presentata in data 10.12.2004 (protocollo n. 28799/04).
- PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 2006/07105** (Protocollo n. 0029949) per lavori di: *variante al Permesso di Costruire 10955/03 del 09/12/03 per modifiche alla distribuzione interna, alle fonometrie ed ai prospetti dei soli piani fuori terra del fabbricato*, presentata in data 17.02.2006 (protocollo n. 7105/PM/06) rilasciata in data 04.07.2006.
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0006497 in data 06.02.2007) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire*, presentata in data 06.02.2007 (protocollo n. 0006497).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0024847 in data 09.05.2007) per lavori di: *interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 lettera d) ed art. 10 comma 1 lettera c)*, presentata in data 09.05.2017 (protocollo n.

00024847). La denuncia di inizio attività in data 09.05.2007 (protocollo n. 24847/07).

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **2008/07759** (Protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 27.02.2008
- ORDINANZA N. **104/2015** (Protocollo n. dato non conosciuto) oggetto: *Rif. Pratica N. 2013/59423 – realizzazione di opere in parziale difformità dal Permesso di Costruire e successive varianti sull'immobile ubicato in Via Balestra, così censito all'Agenzia del Territorio di Vicenza: comune Censuario di Bassano del Grappa, Foglio 12, Mapp. 1047 e 1263. Demolizione e/o rimozione Ex. Art. 34, comma 1, del D.P.R. 380/2001 E S.M.I.,* notificata in data 13.04.2015.

Ad oggi, il fabbricato residenziale - appartamento ed relativo garage - risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Sulla rispondenza amministrativa (**regolarità urbanistica e catastale**) con lo stato rilevato si evidenziano:

m) L'immobile in oggetto sotto il profilo **urbanistico** risulta:

- conforme
- non conforme/regolabilizzabile
- non conforme/non regolabilizzabile

Lo scrivente evidenzia che, a seguito dei sopralluoghi effettuati e relativo rilievo sommario, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che necessitano di sanatoria ai sensi DPR 380/01 di riconduzione condominiale, oltre a difformità sulla singola unità.

n) L'immobile in oggetto sotto il profilo **catastale** risulta:

- conforme
- non conforme/regolabilizzabile
- non conforme/non regolabilizzabile

L'immobili in oggetto risulta da aggiornare catastalmente.

Riguardo ai precedenti punti a) e b) il sottoscritto rimane fin d'ora disponibile per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale, considerando un costo complessivo di sanatoria allo stato dei luoghi (indicazione orientativa di massima non probatoria). Risulta, pertanto, un importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 1.000,00.

Costi regolarizzazione edilizia e catastale = € 1.000,00

A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appartamento al piano primo con annesso garage al secondo piano interrato, composto da: soggiorno-pranzo con annesso poggiolo, disimpegno, bagno ed due camere.

Oltre a ciò, è annesso all'immobile in oggetto un garage al secondo piano interrato (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 23).

Per una migliore ed esaustiva comprensione, si richiama il prospetto: **Valutazione economica BENI IMMOBILI**" (cfr. **Allegato 8-F**).

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede dei sopralluoghi, non appaiono sussistere particolari problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile e risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Per completezza, va precisato che l'impianto edilizio non necessita di **interventi manutentivi urgenti** ma d'interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, tinteggiature ecc...).

RILIEVO FOTOGRAFICO



Per quanto alle finiture si precisa che i pavimenti/rivestimenti sono in parquet ad esclusione del bagno, soggiorno-pranzo (in parte) ed poggiolo che sono in piastrelle. I serramenti (limitatamente alla porzione di nostro interesse) sono in legno con vetrocamera e l'oscuramento è dato da tapparelle avvolgibili con apertura motorizzata.

Le superficie sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura, impianto idro-termo-sanitario a pavimento con caldaia autonoma, impianto elettrico.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture portanti: fondazioni in c.a. e pilastri (ove presenti);

Strutture verticali: pareti di tamponamento in muratura;

Copertura: latero cemento con manto in coppi;
Forometria esterna: sono presenti i serramenti (in vetro in legno con avvolgibili in pvc).

Caratteristiche edilizie/costruttive/impiantistiche:

Pavimentazione interna: presente (piastrelle, parquet, ... a seconda dei locali – cfr. rilievo fotografico);
Rivestimento pareti: non presente – ad intonaco e tinteggiatura (rivestimento in ceramico nei locali previsti – servizi igienici, ...);
Impianti: presenti (elettrico con tubazioni sottotraccia e non, riscaldamento autonomo, ...).

A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Si richiama quanto indicato nell'**Allegato 9**.

A.1.6) 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 intrinseci²⁶** ed **estrinseci²⁷**, la **potenzialità edificatoria** e le relative prescrizioni, lo **stato dei luoghi** alla data di sopralluogo (*e la relativa rispondenza, come attestato*); comparando le unità immobiliari con altri simili per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell’immobile sia desunto da **stima sommaria** “con procedimento sintetico per valori unitari”²⁸ (**il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c.** – owoero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ...), oltre a quanto in precedenza riportato

²⁶ 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 prospettiva rispetto a vie o piazze, ...

²⁷ 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;

²⁸ ... il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – owoero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ...), oltre a quanto in precedenza riportato

comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato), stabilendo il valore del suddetto immobile, così come da "Prospetto: Valutazione economica BENI IMMOBILI" (cfr. **Allegato 8-F**):

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare,

Prospetto di Valutazione BENI IMMOBILI

- Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie ragguagliata):	mq.	78,30
- Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	117.000,00
- Data della valutazione		2017
- Spese di regolarizzazione delle difformità A.1.3 Sanabilità catastale ed edilizia/urbanistica	€	1.000,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€	116.000,00
- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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):	€	-17.400,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
- Valore di vendita giudiziaria (arr.to) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	99.000,00

LOTTO 8 (A)

A.1) IDENTIFICAZIONE

Il bene immobiliare di cui al presente lotto, risulta così identificato:

SOGGETTI A FAVORE

[REDACTED]
con sede legale in [REDACTED]
Quota: **1/1** Diritto: **piena proprietà**

UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12°**

- o. mappale n. 1047 sub. 61** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 46 mq, Totale escluse aree scoperte 45 mq, Rendita catastale € 258,23.*
- p. mappale n. 1047 sub. 24** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 23 mq, Superficie Catastale 28 mq, Rendita catastale € 73,65.*

Oltre:

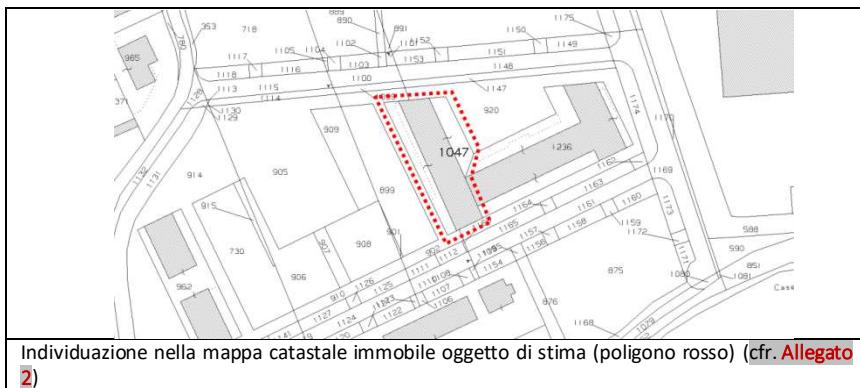
il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

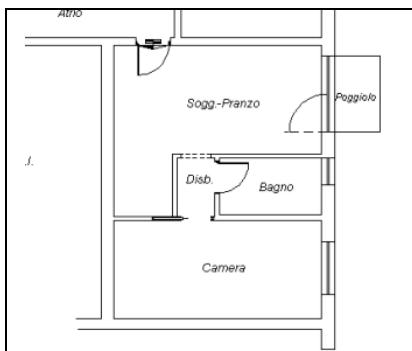
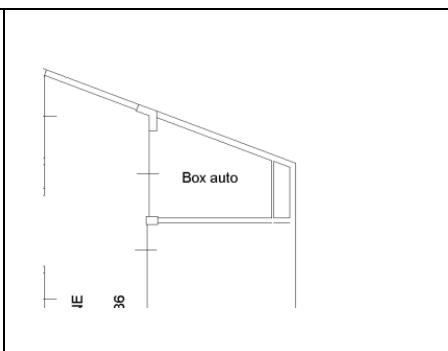
(cfr. **Allegato 1**).

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

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12° mn 1047**

- a nord:* mapp. n. 920, 902;
ad est: mapp. n. 920;
a sud: mapp. n. 1236, 902;
ad ovest: mapp. n. 902.



	
Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - appartamento (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 61 – piano secondo) (cfr. Allegato 4-P)	Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - garage (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 24 – piano primo interrato) (cfr. Allegato 4-Q)

A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: il fabbricato residenziale in oggetto è ubicato nel Comune di Bassano del Grappa (VI)²⁹ in Via Angelo Balestra n. 10. È posto in posizione periferica rispetto al centro cittadino di cui dista a circa 3 km.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale.

Principali collegamenti pubblici (km): il fabbricato residenziale è localizzato vicino ad una importante arteria per la città di Bassano, la Strada Provinciale 111 – Nuova Gasparona, che funge da arteria di collegamento tra Thiene - Bassano del Grappa – Trento (sulla cui sede è in corso l'esecuzione della nuova Pedemontana), oltre alla Strada Provinciale 59. È presente una rete di trasporto pubblico nel Comune di Bassano del Grappa, articolato tra linee urbane ed extraurbane, inoltre è presente la stazione ferroviaria (linee Trento – Venezia, Bassano – Padova) che dista a circa 4 km dal fabbricato residenziale.

Principali servizi offerti dalla zona: presso il centro cittadino di Bassano sono presenti strutture scolastiche (scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado), spazi verdi, parcheggi, farmacia, servizi finanziari, poste e negozi al dettaglio, centro commerciali.

A.1.2) STATO DI POSSESSO :

Alle date di sopralluoghi l'immobile risultava: dato non conosciuto.

A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Il sottoscritto ha provveduto all'accesso atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa (VI), per

²⁹

Bassano del Grappa è un comune di circa 43.300 abitanti della provincia di Vicenza. Il territorio comunale ha una superficie di 46,79 km², con una densità di popolazione pari a 926,76 abitanti per km² circa. In termini spaziali, il Comune di Bassano del Grappa (VI) confina con: Campolongo sul Brenta, Cartigliano, Cassola, Conco, Marostica, Nove, Pove del Grappa, Romano d'Ezzelino, Rosà, Solagna.

verificare la documentazione amministrativa depositata, rinvenendo i seguenti atti autorizzativi (cfr. **Allegato 6 ed 6-A**):

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2003/10955** (Protocollo n. 10955/PM//03) per lavori di: *costruzione di un complesso residenziale sull'area di progetto (F-G-H-I) del Piano di Lottizzazione denominato "TRAVETTORE EST",* presentata in data 09.05.2003 (protocollo n. 10955/PM/03) rilasciata in data 09.12.2003. I lavori sono stati iniziati in data 21.04.2003 (Denuncia di inizio lavori presentata in data 23.04.2004 al Prot. n. 5481).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 25521/04 in data 03.11.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 03.11.2004 (protocollo n. 25521/04).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 28799/04 in data 10.12.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. *** rilasciato in data *** che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 10.12.2004 (protocollo n. 28799/04).
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2006/07105** (Protocollo n. 0029949) per lavori di: *variante al Permesso di Costruire 10955/03 del 09/12/03 per modifiche alla distribuzione interna, alle fonometrie ed ai prospetti dei soli piani fuori terra del fabbricato,* presentata in data 17.02.2006 (protocollo n. 7105/PM/06) rilasciata in data 04.07.2006.
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0006497 in data 06.02.2007) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 06.02.2007 (protocollo n. 0006497).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0024847 in data 09.05.2007) per lavori di: *interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 lettera d) ed art. 10 comma 1 lettera c),* presentata in data 09.05.2017 (protocollo n. 00024847). La denuncia di inizio attività in data 09.05.2007 (protocollo n. 24847/07).

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **2008/07759** (Protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 27.02.2008
- ORDINANZA N. **104/2015** (Protocollo n. dato non conosciuto) oggetto: *Rif. Pratica N. 2013/59423 – realizzazione di opere in parziale difformità dal Permesso di Costruire e successive varianti sull'immobile ubicato in Via Balestra, così censito all'Agenzia del Territorio di Vicenza: comune Censuario di Bassano del Grappa, Foglio 12, Mapp. 1047 e 1263. Demolizione e/o rimozione Ex. Art. 34, comma 1, del D.P.R. 380/2001 E S.M.I.,* notificata in data 13.04.2015.

Ad oggi, il fabbricato residenziale - appartamento ed relativo garage - risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Sulla rispondenza amministrativa (**regolarità urbanistica e catastale**) con lo stato rilevato si evidenziano:

o) L'immobile in oggetto sotto il profilo **urbanistico** risulta:

- conforme
 - non conforme/regolabilizzabile
 - non conforme/non regolabilizzabile

Lo scrivente evidenzia che, a seguito dei sopralluoghi effettuati e relativo rilievo sommario, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che necessitano di sanatoria ai sensi DPR 380/01 di riconduzione condominiale, oltre a difformità sulla singola unità.

p) L'immobile in oggetto sotto il profilo **catastale** risulta:

- conforme
 - non conforme/regolabilizzabile
 - non conforme/non regolabilizzabile

L'immobili in oggetto risulta da aggiornare catastalmente.

Riguardo ai precedenti punti a) e b) il sottoscritto rimane fin d'ora disponibile per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale, considerando un costo complessivo di sanatoria allo stato dei luoghi (indicazione orientativa di massima non probatoria). Risulta, pertanto, un importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 1.000,00.

Costi regolarizzazione edilizia e catastale = **€ 1.000,00**

A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appartamento al piano secondo con annesso garage al primo piano interrato, composto da: soggiorno-pranzo con annesso poggiolo, disimpegno, bagno ed camera.

Oltre a ciò, è annesso all'immobile in oggetto un garage al primo piano interrato (Fig. 12 mapp. n. 1047 sub 24).

Per una migliore ed esaustiva comprensione, si richiama il prospetto: **Valutazione economica BENI IMMOBILI**" (cfr. [Allegato 8-G](#)).

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede dei sopralluoghi, non appaiono sussistere particolari problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile e risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Per completezza, va precisato che l'impianto edilizio non necessita di **interventi manutentivi urgenti** ma d'interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, tinteggiature ecc...).

RILIEVO FOTOGRAFICO



Per quanto alle finiture si precisa che i pavimenti/rivestimenti sono in parquet ad esclusione del bagno, soggiorno-pranzo (in parte) ed poggiolo che sono in piastrelle. I serramenti (limitatamente alla porzione di nostro interesse) sono in legno con vetrocamera e l'oscuramento è dato da tapparelle avvolgibili con apertura motorizzata.

Le superficie sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura, impianto idro-termo-sanitario a pavimento con caldaia autonoma, impianto elettrico.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture portanti: fondazioni in c.a. e pilastri (ove presenti);

Strutture verticali: pareti di tamponamento in muratura;

Copertura: latero cemento con manto in coppi;

Forometria esterna: sono presenti i serramenti (invetriata in legno con avvolgibili in pvc).

Caratteristiche edilizie/costruttive/impiantistiche:

- Pavimentazione interna:* presente (piastrelle, parquet, ... a seconda dei locali – cfr. rilievo fotografico);
- Rivestimento pareti:* non presente – ad intonaco e tinteggiatura (rivestimento in ceramico nei locali previsti – servizi igienici, ...);
- Impianti:* presenti (elettrico con tubazioni sottotraccia e non, riscaldamento autonomo, ...).

A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Si richiama quanto indicato nell'**Allegato 9**.

A.1.6) 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**³⁰ ed **estrinseci**³¹, la **potenzialità edificatoria** e le relative prescrizioni, lo **stato dei luoghi** alla data di sopralluogo (e *la relativa rispondenza, come attestato*); comparando le unità immobiliari con altri simili per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell’immobile sia desunto da **stima sommaria** “con procedimento sintetico per valori unitari”³² (il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura

³⁰ 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 prospettiva rispetto a vie o piazze, ...

³¹ 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;

³² il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato

economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato), stabilendo il valore del suddetto immobile, così come da "Prospetto: Valutazione economica BENI IMMOBILI" (cfr. **Allegato 8-G**):

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare,

Prospetto di Valutazione BENI IMMOBILI

- Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie raggugliata):	mq.	61,13
- Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	92.000,00
- Data della valutazione		2017
- Spese di regolarizzazione delle difformità		
A.1.3 Sanabilità catastale ed edilizia/urbanistica	€	1.000,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€	91.000,00
- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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):	€	-13.650,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
- Valore di vendita giudiziaria (arr.to) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	77.000,00

LOTTO 9 (A)

A.1) IDENTIFICAZIONE

Il bene immobiliare di cui al presente lotto, risulta così identificato:

SOGGETTI A FAVORE

[REDACTED]
con sede legale in [REDACTED]

Quota: **1/1** Diritto: **piena proprietà**

UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12°**

- q. **mappale n. 1047 sub. 68** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 46 mq, Totale escluse aree scoperte 45 mq, Rendita catastale € 258,23.*
- r. **mappale n. 1047 sub. 25** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale 19 mq, Rendita catastale € 48,03.*

Oltre:

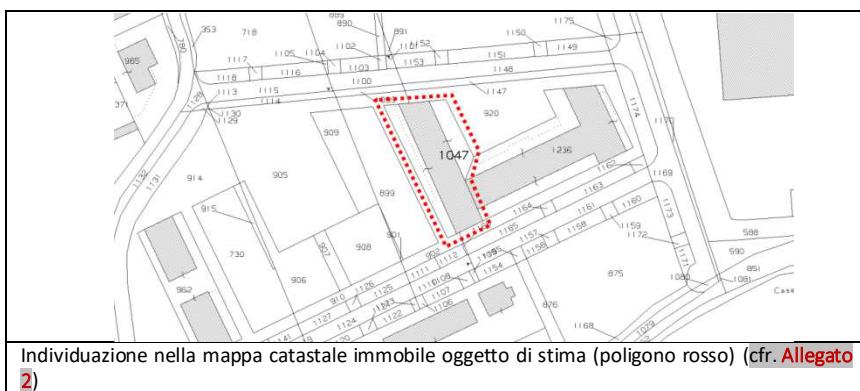
il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

(cfr. **Allegato 1**).

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

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12° mn 1047**

- a nord:* mapp. n. 920, 902;
- ad est:* mapp. n. 920;
- a sud:* mapp. n. 1236, 902;
- ad ovest:* mapp. n. 902.



<p>Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - appartamento (Fig. 12 mapp. n. 1047 sub 68 – piano secondo) (cfr. Allegato 4-R)</p>	<p>Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - garage (Fig. 12 mapp. n. 1047 sub 25 – piano primo interrato) (cfr. Allegato 4-S)</p>

A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: il fabbricato residenziale in oggetto è ubicato nel Comune di Bassano del Grappa (VI)³³ in Via Angelo Balestra n. 10. È posto in posizione periferica rispetto al centro cittadino di cui dista a circa 3 km.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale.

Principali collegamenti pubblici (km): il fabbricato residenziale è localizzato vicino ad una importante arteria per la città di Bassano, la Strada Provinciale 111 – Nuova Gasparona, che funge da arteria di collegamento tra Thiene - Bassano del Grappa – Trento (sulla cui sede è in corso l'esecuzione della nuova Pedemontana), oltre alla Strada Provinciale 59. È presente una rete di trasporto pubblico nel Comune di Bassano del Grappa, articolato tra linee urbane ed extraurbane, inoltre è presente la stazione ferroviaria (linee Trento – Venezia, Bassano – Padova) che dista a circa 4 km dal fabbricato residenziale.

Principali servizi offerti dalla zona: presso il centro cittadino di Bassano sono presenti strutture scolastiche (scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado), spazi verdi, parcheggi, farmacia, servizi finanziari, poste e negozi al dettaglio, centro commerciali.

A.1.2) STATO DI POSSESSO :

Alle date di sopralluoghi l'immobile risultava: dato non conosciuto.

³³

Bassano del Grappa è un comune di circa 43.300 abitanti della provincia di Vicenza. Il territorio comunale ha una superficie di 46,79 km², con una densità di popolazione pari a 926,76 abitanti per km² circa. In termini spaziali, il Comune di Bassano del Grappa (VI) confina con: Campolongo sul Brenta, Cartigliano, Cassola, Conco, Marostica, Nove, Pove del Grappa, Romano d'Ezzelino, Rosà, Solagna.

A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Il sottoscritto ha provveduto all'accesso atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa (VI), per verificare la documentazione amministrativa depositata, rinvenendo i seguenti atti autorizzativi (cfr. **Allegato 6 ed 6-A**):

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2003/10955** (Protocollo n. 10955/PM//03) per lavori di: *costruzione di un complesso residenziale sull'area di progetto (F-G-H-I) del Piano di Lottizzazione denominato "TRAVETTORE EST"*, presentata in data 09.05.2003 (protocollo n. 10955/PM/03) rilasciata in data 09.12.2003. I lavori sono stati iniziati in data 21.04.2003 (Denuncia di inizio lavori presentata in data 23.04.2004 al Prot. n. 5481).
- Richiedente: [REDACTED]
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 25521/04 in data 03.11.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire*, presentata in data 03.11.2004 (protocollo n. 25521/04).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 28799/04 in data 10.12.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. *** rilasciato in data *** che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire*, presentata in data 10.12.2004 (protocollo n. 28799/04).
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2006/07105** (Protocollo n. 0029949) per lavori di: *variante al Permesso di Costruire 10955/03 del 09/12/03 per modifiche alla distribuzione interna, alle fonometrie ed ai prospetti dei soli piani fuori terra del fabbricato*, presentata in data 17.02.2006 (protocollo n. 7105/PM/06) rilasciata in data 04.07.2006.
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0006497 in data 06.02.2007) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire*, presentata in data 06.02.2007 (protocollo n. 0006497).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0024847 in data 09.05.2007) per lavori di: *interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 lettera d) ed art. 10*

comma 1 lettera c), presentata in data 09.05.2017 (protocollo n. 00024847). La denuncia di inizio attività in data 09.05.2007 (protocollo n. 24847/07).

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **2008/07759** (Protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 27.02.2008
- ORDINANZA N. **104/2015** (Protocollo n. dato non conosciuto) oggetto: *Rif. Pratica N. 2013/59423 – realizzazione di opere in parziale difformità dal Permesso di Costruire e successive varianti sull'immobile ubicato in Via Balestra, così censito all'Agenzia del Territorio di Vicenza: comune Censuario di Bassano del Grappa, Foglio 12, Mapp. 1047 e 1263. Demolizione e/o rimozione Ex. Art. 34, comma 1, del D.P.R. 380/2001 E S.M.I.,* notificata in data 13.04.2015.

Ad oggi, il fabbricato residenziale - appartamento ed relativo garage - risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Sulla rispondenza amministrativa (**regolarità urbanistica e catastale**) con lo stato rilevato si evidenziano:

q) L'immobile in oggetto sotto il profilo **urbanistico** risulta:

- conforme
- non conforme/regolabilizzabile
- non conforme/non regolabilizzabile

Lo scrivente evidenzia che, a seguito dei sopralluoghi effettuati e relativo rilievo sommario, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che necessitano di sanatoria ai sensi DPR 380/01 di riconduzione condominiale, oltre a difformità sulla singola unità.

r) L'immobile in oggetto sotto il profilo **catastale** risulta:

- conforme
- non conforme/regolabilizzabile
- non conforme/non regolabilizzabile

L'immobili in oggetto risulta da aggiornare catastalmente.

Riguardo ai precedenti punti a) e b) il sottoscritto rimane fin d'ora disponibile per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale, considerando un costo complessivo di sanatoria allo stato dei luoghi (indicazione orientativa di massima non probatoria). Risulta, pertanto, un importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 1.000,00.

Costi regolarizzazione edilizia e catastale = € **1.000,00**

A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appartamento al piano secondo con annesso garage al primo piano interrato, composto da: soggiorno-pranzo con annesso poggiolo, disimpegno, bagno ed camera.

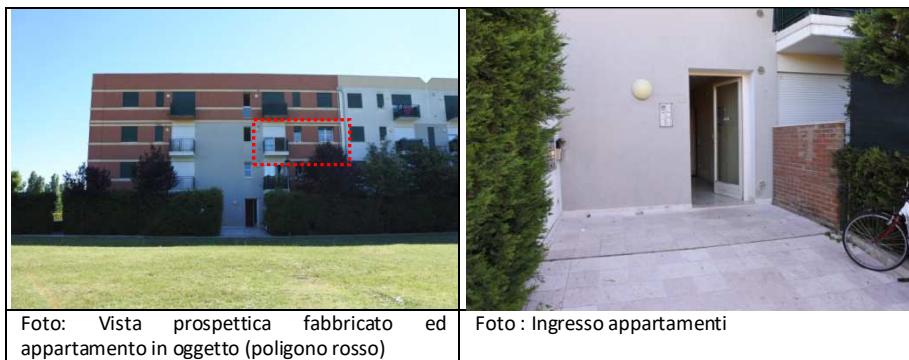
Oltre a ciò, è annesso all'immobile in oggetto un garage al primo piano interrato (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 25).

Per una migliore ed esaustiva comprensione, si richiama il prospetto: **Valutazione economica BENI IMMOBILI**" (cfr. [Allegato 8-H](#)).

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede dei sopralluoghi, non appaiono sussistere particolari problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile e risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Per completezza, va precisato che l'impianto edilizio non necessita di **interventi manutentivi urgenti** ma d'interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, tinteggiature ecc...).

RILIEVO FOTOGRAFICO



Per quanto alle finiture si precisa che i pavimenti/rivestimenti sono in parquet ad esclusione del bagno, soggiorno-pranzo (in parte) ed poggiolo che sono in piastrelle. I serramenti (limitatamente alla porzione di nostro interesse) sono in legno con vetrocamera e l'oscuramento è dato da tapparelle avvolgibili con apertura motorizzata.

Le superficie sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura, impianto idro-termo-sanitario a pavimento con caldaia autonoma, impianto elettrico.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture portanti: fondazioni in c.a. e pilastri (ove presenti);

Strutture verticali: pareti di tamponamento in muratura;

Copertura: latero cemento con manto in coppi;

Forometria esterna: sono presenti i serramenti (in vetro in legno con avvolgibili in pvc).

Caratteristiche edilizie/costruttive/impiantistiche:

Pavimentazione interna: presente (piastrelle, parquet, ... a seconda dei locali – cfr. rilievo fotografico);

Rivestimento pareti: non presente – ad intonaco e tinteggiatura (rivestimento in ceramico nei locali previsti – servizi igienici, ...);

Impianti: presenti (elettrico con tubazioni sottotraccia e non, riscaldamento autonomo, ...).

A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Si richiama quanto indicato nell'**Allegato 9**.

A.1.6) 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 intrinseci³⁴** ed **estrinseci³⁵**, la **potenzialità edificatoria** e le relative prescrizioni, lo **stato dei luoghi** alla data di sopralluogo (*e la relativa rispondenza, come attestato*); comparando le unità immobiliari con altri simili per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell’immobile sia desunto da **stima sommaria** “con procedimento sintetico per valori unitari”³⁶ (**il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di**

³⁴ 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 prospettiva rispetto a vie o piazze, ...

³⁵ 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;

³⁶ ... il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato

provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato), stabilendo il valore del suddetto immobile, così come da “Prospetto: Valutazione economica BENI IMMOBILI” (cfr. **Allegato 8-H**):

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare,

Prospetto di Valutazione BENI IMMOBILI

- Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie raggagliata). mq.	56,30
- Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova €	84.000,00
- Data della valutazione	2017
- Spese di regolarizzazione delle difformità A.1.3 Sanabilità catastale ed edilizia/urbanistica €	1.000,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura: €	83.000,00
- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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): €	-12.450,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €	0.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €	0,00
- Valore di vendita giudiziaria (arr.to) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €	71.000,00

LOTTO 10 (A)

A.1) IDENTIFICAZIONE

Il bene immobiliare di cui al presente lotto, risulta così identificato:

SOGGETTI A FAVORE

con sede legale in

Quota: **1/1** Diritto: **piena proprietà**

UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12°**

- s. **mappale n. 1047 sub. 69** – Via Angelo Balestra SNC, Piano 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 53 mq, Totale escluse aree scoperte 52 mq, Rendita catastale € 361,52.

t. **mappale n. 1047 sub. 26** – Via Angelo Balestra SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 18 mq, Rendita catastale € 44,83.

Oltre:

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

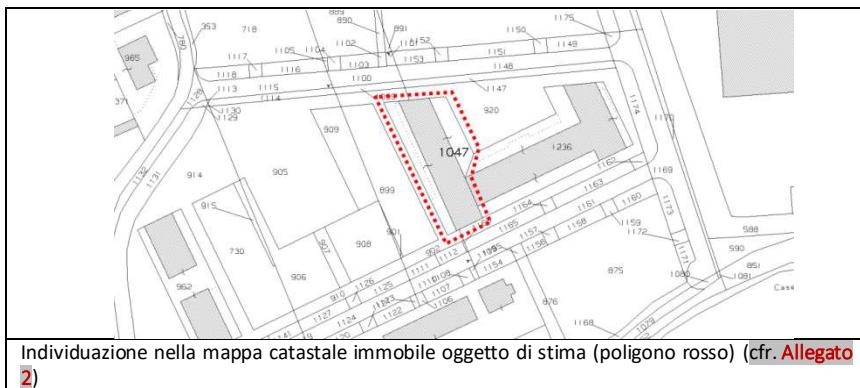
(cfr. **Allegato 1**).

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

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio**

12° mn 1047

- a nord:* mapp. n. 920, 902;
ad est: mapp. n. 920;
a sud: mapp. n. 1236, 902;
ad ovest: mapp. n. 902.



<p>Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - appartamento (Fig. 12 mapp. n. 1047 sub 69 - piano secondo) (cfr. Allegato 4-T)</p>	<p>Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - garage (Fig. 12 mapp. n. 1047 sub 26 - piano primo interrato) (cfr. Allegato 4-U)</p>

A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: il fabbricato residenziale in oggetto è ubicato nel Comune di Bassano del Grappa (VI)³⁷ in Via Angelo Balestra n. 10. È posto in posizione periferica rispetto al centro cittadino di cui dista a circa 3 km.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale.

Principali collegamenti pubblici (km): il fabbricato residenziale è localizzato vicino ad una importante arteria per la città di Bassano, la Strada Provinciale 111 – Nuova Gasparona, che funge da arteria di collegamento tra Thiene - Bassano del Grappa – Trento (sulla cui sede è in corso l'esecuzione della nuova Pedemontana), oltre alla Strada Provinciale 59. È presente una rete di trasporto pubblico nel Comune di Bassano del Grappa, articolato tra linee urbane ed extraurbane, inoltre è presente la stazione ferroviaria (linee Trento – Venezia, Bassano – Padova) che dista a circa 4 km dal fabbricato residenziale.

Principali servizi offerti dalla zona: presso il centro cittadino di Bassano sono presenti strutture scolastiche (scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado), spazi verdi, parcheggi, farmacia, servizi finanziari, poste e negozi al dettaglio, centro commerciali.

A.1.2) STATO DI POSSESSO :

Alle date di sopralluoghi l'immobile risultava: occupato.

A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Il sottoscritto ha provveduto all'accesso atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa (VI), per

³⁷

Bassano del Grappa è un comune di circa 43.300 abitanti della provincia di Vicenza. Il territorio comunale ha una superficie di 46,79 km², con una densità di popolazione pari a 926,76 abitanti per km² circa. In termini spaziali, il Comune di Bassano del Grappa (VI) confina con: Campolongo sul Brenta, Cartigliano, Cassola, Conco, Marostica, Nove, Pove del Grappa, Romano d'Ezzelino, Rosà, Solagna.

verificare la documentazione amministrativa depositata, rinvenendo i seguenti atti autorizzativi (cfr. **Allegato 6 ed 6-A**):

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2003/10955** (Protocollo n. 10955/PM//03) per lavori di: *costruzione di un complesso residenziale sull'area di progetto (F-G-H-I) del Piano di Lottizzazione denominato "TRAVETTORE EST",* presentata in data 09.05.2003 (protocollo n. 10955/PM/03) rilasciata in data 09.12.2003. I lavori sono stati iniziati in data 21.04.2003 (Denuncia di inizio lavori presentata in data 23.04.2004 al Prot. n. 5481).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 25521/04 in data 03.11.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 03.11.2004 (protocollo n. 25521/04).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 28799/04 in data 10.12.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. *** rilasciato in data *** che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 10.12.2004 (protocollo n. 28799/04).
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2006/07105** (Protocollo n. 0029949) per lavori di: *variante al Permesso di Costruire 10955/03 del 09/12/03 per modifiche alla distribuzione interna, alle fonometrie ed ai prospetti dei soli piani fuori terra del fabbricato,* presentata in data 17.02.2006 (protocollo n. 7105/PM/06) rilasciata in data 04.07.2006.
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0006497 in data 06.02.2007) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 06.02.2007 (protocollo n. 0006497).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0024847 in data 09.05.2007) per lavori di: *interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 lettera d) ed art. 10 comma 1 lettera c),* presentata in data 09.05.2017 (protocollo n. 00024847). La denuncia di inizio attività in data 09.05.2007 (protocollo n. 24847/07).

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **2008/07759** (Protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 27.02.2008
- ORDINANZA N. **104/2015** (Protocollo n. dato non conosciuto) oggetto: *Rif. Pratica N. 2013/59423 – realizzazione di opere in parziale difformità dal Permesso di Costruire e successive varianti sull'immobile ubicato in Via Balestra, così censito all'Agenzia del Territorio di Vicenza: comune Censuario di Bassano del Grappa, Foglio 12, Mapp. 1047 e 1263. Demolizione e/o rimozione Ex. Art. 34, comma 1, del D.P.R. 380/2001 E S.M.I.,* notificata in data 13.04.2015.

Ad oggi, il fabbricato residenziale - appartamento ed relativo garage - risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Sulla rispondenza amministrativa (**regolarità urbanistica e catastale**) con lo stato rilevato si evidenziano:

s) L'immobile in oggetto sotto il profilo **urbanistico** risulta:

- conforme
 - non conforme/regolabilizzabile
 - non conforme/non regolabilizzabile

Lo scrivente evidenzia che, a seguito dei sopralluoghi effettuati e relativo rilievo sommario, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che necessitano di sanatoria ai sensi DPR 380/01 di riconduzione condominiale, oltre a difformità sulla singola unità.

t) L'immobile in oggetto sotto il profilo **catastale** risulta:

- conforme
 - non conforme/regolabilizzabile
 - non conforme/non regolabilizzabile

L'immobili in oggetto risulta da aggiornare catastalmente.

Riguardo ai precedenti punti a) e b) il sottoscritto rimane fin d'ora disponibile per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale, considerando un costo complessivo di sanatoria allo stato dei luoghi (indicazione orientativa di massima non probatoria). Risulta, pertanto, un importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 1.000,00.

Costi regolarizzazione edilizia e catastale = **€ 1.000,00**

A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appartamento al piano secondo con annesso garage al primo piano interrato, composto da: soggiorno-pranzo con annesso poggiolo, disimpegno, bagno ed due camere.

Oltre a ciò, è annesso all'immobile in oggetto un garage al primo piano interrato (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 26).

Per una migliore ed esaustiva comprensione, si richiama il prospetto: **Valutazione economica BENI IMMOBILI**" (cfr. [Allegato 8-I](#)).

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede dei sopralluoghi, non appaiono sussistere particolari problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile e risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Per completezza, va precisato che l'impianto edilizio non necessita di **interventi manutentivi urgenti** ma d'interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, tinteggiature ecc...).

RILIEVO FOTOGRAFICO



Per quanto alle finiture si precisa che i pavimenti/rivestimenti sono in parquet ad esclusione del bagno, soggiorno-pranzo (in parte) ed poggiolo che sono in piastrelle. I serramenti (limitatamente alla porzione di nostro interesse) sono in legno con vetrocamera e l'oscuramento è dato da tapparelle avvolgibili con apertura motorizzata.

Le superficie sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura, impianto idro-termo-sanitario a pavimento con caldaia autonoma, impianto elettrico.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture portanti: fondazioni in c.a. e pilastri (ove presenti);

Strutture verticali: pareti di tamponamento in muratura;

Copertura: latero cemento con manto in coppi;

Forometria esterna: sono presenti i serramenti (invetriata in legno con avvolgibili in pvc).

Caratteristiche edilizie/costruttive/impiantistiche:

- Pavimentazione interna:* presente (piastrelle, parquet, ... a seconda dei locali – cfr. rilievo fotografico);
- Rivestimento pareti:* non presente – ad intonaco e tinteggiatura (rivestimento in ceramico nei locali previsti – servizi igienici, ...);
- Impianti:* presenti (elettrico con tubazioni sottotraccia e non, riscaldamento autonomo, ...).

A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Si richiama quanto indicato nell'**Allegato 9**.

A.1.6) 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**³⁸ ed **estrinseci**³⁹, la **potenzialità edificatoria** e le relative prescrizioni, lo **stato dei luoghi** alla data di sopralluogo (e *la relativa rispondenza, come attestato*); comparando le unità immobiliari con altri simili per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell’immobile sia desunto da **stima sommaria** “con procedimento sintetico per valori unitari”⁴⁰ (il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura

³⁸ 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 prospettiva rispetto a vie o piazze, ...

³⁹ 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;

⁴⁰ ... il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato

economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato), stabilendo il valore del suddetto immobile, così come da "Prospetto: Valutazione economica BENI IMMOBILI" (cfr. **Allegato 8-I**):

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare,

Prospetto di Valutazione BENI IMMOBILI

- Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie raggugliata):	mq.	63,97
- Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	96.000,00
- Data della valutazione		2017
- Spese di regolarizzazione delle difformità		
A.1.3 Sanabilità catastale ed edilizia/urbanistica	€	1.000,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€	95.000,00
- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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):	€	-14.250,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
- Valore di vendita giudiziaria (arr.to) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	81.000,00

LOTTO 11 (A)

A.1) IDENTIFICAZIONE

Il bene immobiliare di cui al presente lotto, risulta così identificato:

SOGGETTI A FAVORE

[REDACTED]
con sede legale in [REDACTED]

Quota: **1/1** Diritto: **piena proprietà**

UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12°**

- u. **mappale n. 1047 sub. 70** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 65 mq, Totale escluse aree scoperte 64 mq, Rendita catastale € 413,17.*
- v. **mappale n. 1047 sub. 27** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 18 mq, Rendita catastale € 44,83.*

Oltre:

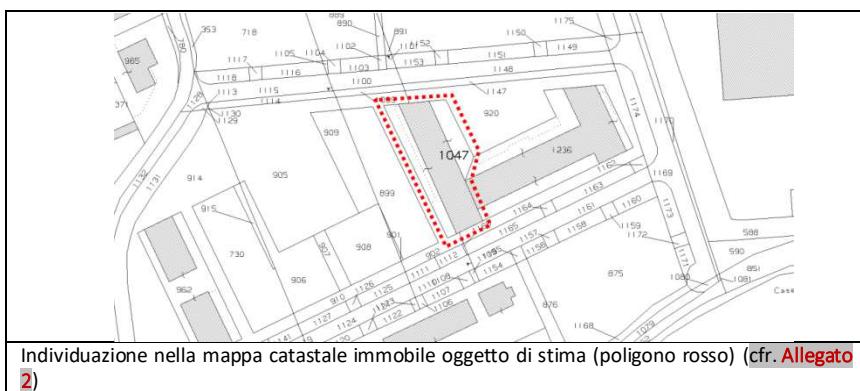
il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

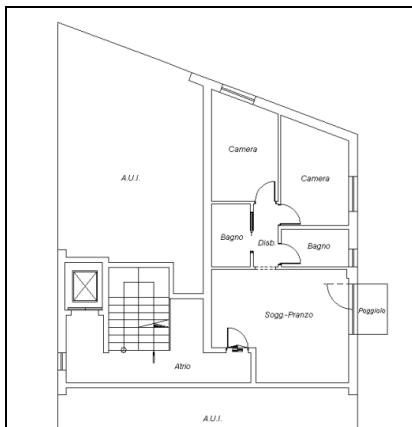
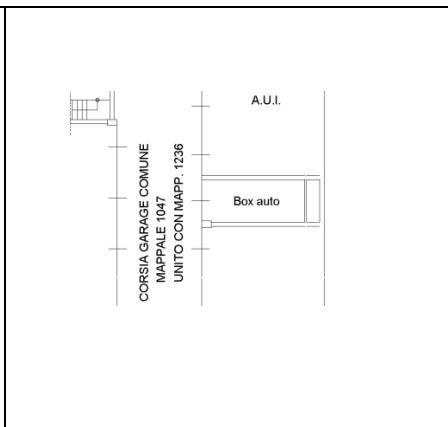
(cfr. **Allegato 1**).

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

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12° mn 1047**

- a nord:* mapp. n. 920, 902;
ad est: mapp. n. 920;
a sud: mapp. n. 1236, 902;
ad ovest: mapp. n. 902.



	
Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - appartamento (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 70 - piano terzo) (cfr. Allegato 4-V)	Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - garage (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 27 - piano primo interrato) (cfr. Allegato 4-W)

A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: il fabbricato residenziale in oggetto è ubicato nel Comune di Bassano del Grappa (VI)⁴¹ in Via Angelo Balestra n. 10. È posto in posizione periferica rispetto al centro cittadino di cui dista a circa 3 km.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale.

Principali collegamenti pubblici (km): il fabbricato residenziale è localizzato vicino ad una importante arteria per la città di Bassano, la Strada Provinciale 111 – Nuova Gasparona, che funge da arteria di collegamento tra Thiene - Bassano del Grappa – Trento (sulla cui sede è in corso l'esecuzione della nuova Pedemontana), oltre alla Strada Provinciale 59. È presente una rete di trasporto pubblico nel Comune di Bassano del Grappa, articolato tra linee urbane ed extraurbane, inoltre è presente la stazione ferroviaria (linee Trento – Venezia, Bassano – Padova) che dista a circa 4 km dal fabbricato residenziale.

Principali servizi offerti dalla zona: presso il centro cittadino di Bassano sono presenti strutture scolastiche (scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado), spazi verdi, parcheggi, farmacia, servizi finanziari, poste e negozi al dettaglio, centro commerciali.

A.1.2) STATO DI POSSESSO :

Alle date di sopralluoghi l'immobile risultava: dato non conosciuto.

⁴¹

Bassano del Grappa è un comune di circa 43.300 abitanti della provincia di Vicenza. Il territorio comunale ha una superficie di 46,79 km², con una densità di popolazione pari a 926,76 abitanti per km² circa. In termini spaziali, il Comune di Bassano del Grappa (VI) confina con: Campolongo sul Brenta, Cartigliano, Cassola, Conco, Marostica, Nove, Pove del Grappa, Romano d'Ezzelino, Rosà, Solagna.

A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Il sottoscritto ha provveduto all'accesso atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa (VI), per verificare la documentazione amministrativa depositata, rinvenendo i seguenti atti autorizzativi (cfr. **Allegato 6 ed 6-A**):

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2003/10955** (Protocollo n. 10955/PM//03) per lavori di: *costruzione di un complesso residenziale sull'area di progetto (F-G-H-I) del Piano di Lottizzazione denominato "TRAVETTORE EST"*, presentata in data 09.05.2003 (protocollo n. 10955/PM/03) rilasciata in data 09.12.2003. I lavori sono stati iniziati in data 21.04.2003 (Denuncia di inizio lavori presentata in data 23.04.2004 al Prot. n. 5481).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 25521/04 in data 03.11.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire*, presentata in data 03.11.2004 (protocollo n. 25521/04).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 28799/04 in data 10.12.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. *** rilasciato in data *** che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire*, presentata in data 10.12.2004 (protocollo n. 28799/04).
- PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 2006/07105** (Protocollo n. 0029949) per lavori di: *variante al Permesso di Costruire 10955/03 del 09/12/03 per modifiche alla distribuzione interna, alle fonometrie ed ai prospetti dei soli piani fuori terra del fabbricato*, presentata in data 17.02.2006 (protocollo n. 7105/PM/06) rilasciata in data 04.07.2006.
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0006497 in data 06.02.2007) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire*, presentata in data 06.02.2007 (protocollo n. 0006497).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0024847 in data 09.05.2007) per lavori di: *interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 lettera d) ed art. 10 comma 1 lettera c)*, presentata in data 09.05.2017 (protocollo n.

00024847). La denuncia di inizio attività in data 09.05.2007 (protocollo n. 24847/07).

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **2008/07759** (Protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 27.02.2008
- ORDINANZA N. **104/2015** (Protocollo n. dato non conosciuto) oggetto: *Rif. Pratica N. 2013/59423 – realizzazione di opere in parziale difformità dal Permesso di Costruire e successive varianti sull'immobile ubicato in Via Balestra, così censito all'Agenzia del Territorio di Vicenza: comune Censuario di Bassano del Grappa, Foglio 12, Mapp. 1047 e 1263. Demolizione e/o rimozione Ex. Art. 34, comma 1, del D.P.R. 380/2001 E S.M.I.,* notificata in data 13.04.2015.

Ad oggi, il fabbricato residenziale - appartamento ed relativo garage - risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Sulla rispondenza amministrativa (**regolarità urbanistica e catastale**) con lo stato rilevato si evidenziano:

u) L'immobile in oggetto sotto il profilo **urbanistico** risulta:

- conforme
- non conforme/regolabilizzabile
- non conforme/non regolabilizzabile

Lo scrivente evidenzia che, a seguito dei sopralluoghi effettuati e relativo rilievo sommario, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che necessitano di sanatoria ai sensi DPR 380/01 di riconduzione condominiale, oltre a difformità sulla singola unità.

v) L'immobile in oggetto sotto il profilo **catastale** risulta:

- conforme
- non conforme/regolabilizzabile
- non conforme/non regolabilizzabile

L'immobili in oggetto risulta da aggiornare catastalmente.

Riguardo ai precedenti punti a) e b) il sottoscritto rimane fin d'ora disponibile per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale, considerando un costo complessivo di sanatoria allo stato dei luoghi (indicazione orientativa di massima non probatoria). Risulta, pertanto, un importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 1.000,00.

Costi regolarizzazione edilizia e catastale = € 1.000,00

A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appartamento al piano terzo con annesso garage al primo piano interrato, composto da: soggiorno-pranzo con annesso poggiolo, disimpegno, due bagni ed due camere.

Oltre a ciò, è annesso all'immobile in oggetto un garage al primo piano interrato (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 27).

Per una migliore ed esaustiva comprensione, si richiama il prospetto: **Valutazione economica BENI IMMOBILI**" (cfr. **Allegato 8-L**).

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede dei sopralluoghi, non appaiono sussistere particolari problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile e risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Per completezza, va precisato che l'impianto edilizio non necessita di **interventi manutentivi urgenti** ma d'interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, tinteggiature ecc...).

RILIEVO FOTOGRAFICO



Per quanto alle finiture si precisa che i pavimenti/rivestimenti sono in parquet ad esclusione dei bagni, soggiorno-pranzo (in parte) ed poggiolo che sono in piastrelle. I serramenti (limitatamente alla porzione di nostro interesse) sono in legno con vetrocamera e l'oscuramento è dato da tapparelle avvolgibili con apertura motorizzata.

Le superficie sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura, impianto idro-termo-sanitario a pavimento con caldaia autonoma, impianto elettrico.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture portanti: fondazioni in c.a. e pilastri (ove presenti);

Strutture verticali: pareti di tamponamento in muratura;

Copertura: latero cemento con manto in coppi;

Forometria esterna: sono presenti i serramenti (in vetro in legno con avvolgibili in pvc).

Caratteristiche edilizie/costruttive/impiantistiche:

Pavimentazione interna: presente (piastrelle, parquet, ... a seconda dei locali – cfr. rilievo fotografico);

Rivestimento pareti: non presente – ad intonaco e tinteggiatura (rivestimento in ceramico nei locali previsti – servizi igienici, ...);

Impianti: presenti (elettrico con tubazioni sottotraccia e non, riscaldamento autonomo, ...).

A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Si richiama quanto indicato nell'**Allegato 9**.

A.1.6) 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 intrinseci⁴²** ed **estrinseci⁴³**, la **potenzialità edificatoria** e le relative prescrizioni, lo **stato dei luoghi** alla data di sopralluogo (*e la relativa rispondenza, come attestato*); comparando le unità immobiliari con altri simili per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell’immobile sia desunto da **stima sommaria** “con procedimento sintetico per valori unitari”⁴⁴ (**il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti**

⁴² 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 prospettiva rispetto a vie o piazze, ...

⁴³ 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;

⁴⁴ ... il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – owoero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato

comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato), stabilendo il valore del suddetto immobile, così come da “Prospetto: Valutazione economica BENI IMMOBILI” (cfr. **Allegato 8-L**):

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare,

Prospetto di Valutazione BENI IMMOBILI

- Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie ragguaglia), mq.	75,56
- Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova €	113.000,00
- Data della valutazione	2017
- Spese di regolarizzazione delle difformità A.1.3 Sanabilità catastale ed edilizia/urbanistica €	1.000,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura: €	112.000,00
- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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): €	-16.800,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €	0.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €	0,00
- Valore di vendita giudiziaria (arr.to) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €	95.000,00

LOTTO 12 (A)

A.1) IDENTIFICAZIONE

Il bene immobiliare di cui al presente lotto, risulta così identificato:

SOGGETTI A FAVORE

[REDACTED]
con sede legale in [REDACTED]

Quota: **1/1** Diritto: **piena proprietà**

UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12°**

- w. **mappale n. 1047 sub. 71** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 46 mq, Totale escluse aree scoperte 45 mq, Rendita catastale € 258,23.*
- x. **mappale n. 1047 sub. 28** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale 20 mq, Rendita catastale € 48,03.*

Oltre:

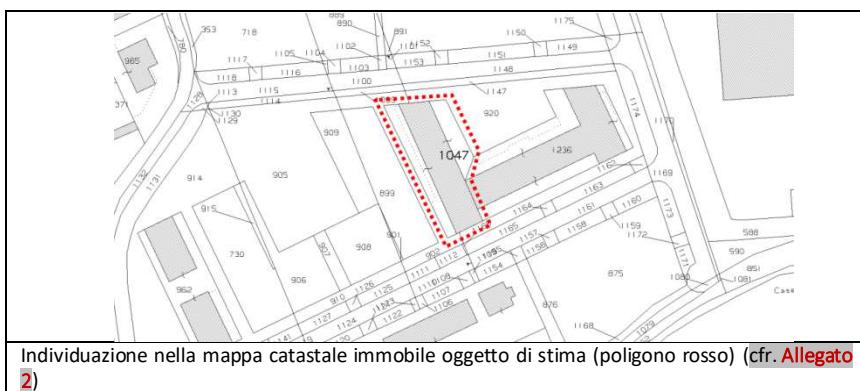
il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

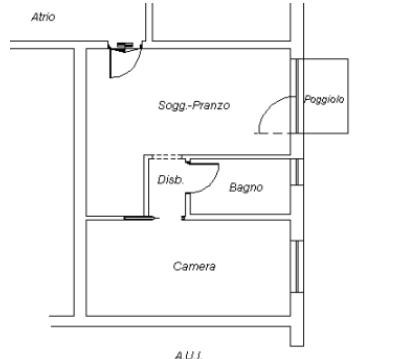
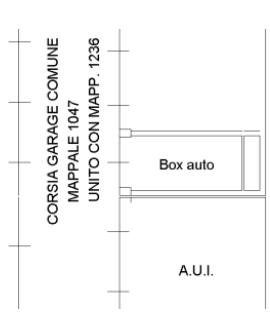
(cfr. **Allegato 1**).

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

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12° mn 1047**

- a nord:* mapp. n. 920, 902;
ad est: mapp. n. 920;
a sud: mapp. n. 1236, 902;
ad ovest: mapp. n. 902.



	
<p>Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - appartamento (Fig. 12 mapp. n. 1047 sub 71 – piano terzo) (cfr. Allegato 4-X)</p>	<p>Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - garage (Fig. 12 mapp. n. 1047 sub 28 – piano primo interrato) (cfr. Allegato 4-Y)</p>

A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: il fabbricato residenziale in oggetto è ubicato nel Comune di Bassano del Grappa (VI)⁴⁵ in Via Angelo Balestra n. 10. È posto in posizione periferica rispetto al centro cittadino di cui dista a circa 3 km.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale.

Principali collegamenti pubblici (km): il fabbricato residenziale è localizzato vicino ad una importante arteria per la città di Bassano, la Strada Provinciale 111 – Nuova Gasparona, che funge da arteria di collegamento tra Thiene - Bassano del Grappa – Trento (sulla cui sede è in corso l'esecuzione della nuova Pedemontana), oltre alla Strada Provinciale 59. È presente una rete di trasporto pubblico nel Comune di Bassano del Grappa, articolato tra linee urbane ed extraurbane, inoltre è presente la stazione ferroviaria (linee Trento – Venezia, Bassano – Padova) che dista a circa 4 km dal fabbricato residenziale.

Principali servizi offerti dalla zona: presso il centro cittadino di Bassano sono presenti strutture scolastiche (scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado), spazi verdi, parcheggi, farmacia, servizi finanziari, poste e negozi al dettaglio, centro commerciali.

A.1.2) STATO DI POSSESSO :

Alle date di sopralluoghi l'immobile risultava: occupato.

A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Il sottoscritto ha provveduto all'accesso atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa (VI), per

⁴⁵

Bassano del Grappa è un comune di circa 43.300 abitanti della provincia di Vicenza. Il territorio comunale ha una superficie di 46,79 km², con una densità di popolazione pari a 926,76 abitanti per km² circa. In termini spaziali, il Comune di Bassano del Grappa (VI) confina con: Campolongo sul Brenta, Cartigliano, Cassola, Conco, Marostica, Nove, Pove del Grappa, Romano d'Ezzelino, Rosà, Solagna.

verificare la documentazione amministrativa depositata, rinvenendo i seguenti atti autorizzativi (cfr. **Allegato 6 ed 6-A**):

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2003/10955** (Protocollo n. 10955/PM//03) per lavori di: *costruzione di un complesso residenziale sull'area di progetto (F-G-H-I) del Piano di Lottizzazione denominato "TRAVETTORE EST",* presentata in data 09.05.2003 (protocollo n. 10955/PM/03) rilasciata in data 09.12.2003. I lavori sono stati iniziati in data 21.04.2003 (Denuncia di inizio lavori presentata in data 23.04.2004 al Prot. n. 5481).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 25521/04 in data 03.11.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 03.11.2004 (protocollo n. 25521/04).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 28799/04 in data 10.12.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. *** rilasciato in data *** che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 10.12.2004 (protocollo n. 28799/04).
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2006/07105** (Protocollo n. 0029949) per lavori di: *variante al Permesso di Costruire 10955/03 del 09/12/03 per modifiche alla distribuzione interna, alle fonometrie ed ai prospetti dei soli piani fuori terra del fabbricato,* presentata in data 17.02.2006 (protocollo n. 7105/PM/06) rilasciata in data 04.07.2006.
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0006497 in data 06.02.2007) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 06.02.2007 (protocollo n. 0006497).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0024847 in data 09.05.2007) per lavori di: *interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 lettera d) ed art. 10 comma 1 lettera c),* presentata in data 09.05.2017 (protocollo n. 00024847). La denuncia di inizio attività in data 09.05.2007 (protocollo n. 24847/07).

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **2008/07759** (Protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 27.02.2008
- ORDINANZA N. **104/2015** (Protocollo n. dato non conosciuto) oggetto: *Rif. Pratica N. 2013/59423 – realizzazione di opere in parziale difformità dal Permesso di Costruire e successive varianti sull'immobile ubicato in Via Balestra, così censito all'Agenzia del Territorio di Vicenza: comune Censuario di Bassano del Grappa, Foglio 12, Mapp. 1047 e 1263. Demolizione e/o rimozione Ex. Art. 34, comma 1, del D.P.R. 380/2001 E S.M.I.,* notificata in data 13.04.2015.

Ad oggi, il fabbricato residenziale - appartamento ed relativo garage - risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Sulla rispondenza amministrativa (**regolarità urbanistica e catastale**) con lo stato rilevato si evidenziano:

w) L'immobile in oggetto sotto il profilo **urbanistico** risulta:

- conforme
 - non conforme/regolabilizzabile
 - non conforme/non regolabilizzabile

Lo scrivente evidenzia che, a seguito dei sopralluoghi effettuati e relativo rilievo sommario, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che necessitano di sanatoria ai sensi DPR 380/01 di riconduzione condominiale, oltre a difformità sulla singola unità.

x) L'immobile in oggetto sotto il profilo **catastale** risulta:

- conforme
 - non conforme/regolabilizzabile
 - non conforme/non regolabilizzabile

L'immobili in oggetto risulta da aggiornare catastalmente.

Riguardo ai precedenti punti a) e b) il sottoscritto rimane fin d'ora disponibile per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale, considerando un costo complessivo di sanatoria allo stato dei luoghi (indicazione orientativa di massima non probatoria). Risulta, pertanto, un importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 1.000,00.

Costi regolarizzazione edilizia e catastale = **€ 1.000,00**

A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appartamento al piano terzo con annesso garage al primo piano interrato, composto da: soggiorno-pranzo con annesso poggiolo, disimpegno, bagno ed camera.

Oltre a ciò, è annesso all'immobile in oggetto un garage al primo piano interrato (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 28).

Per una migliore ed esaustiva comprensione, si richiama il prospetto: **Valutazione economica BENI IMMOBILI**" (cfr. **Allegato 8-M**).

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede dei sopralluoghi, non appaiono sussistere particolari problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile e risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Per completezza, va precisato che l'impianto edilizio non necessita di **interventi manutentivi urgenti** ma d'interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, tinteggiature ecc...).

RILIEVO FOTOGRAFICO



Per quanto alle finiture si precisa che i pavimenti/rivestimenti sono in parquet ad esclusione del bagno, soggiorno-pranzo (in parte) ed poggiolo che sono in piastrelle. I serramenti (limitatamente alla porzione di nostro interesse) sono in legno con vetrocamera e l'oscuramento è dato da tapparelle avvolgibili con apertura motorizzata.

Le superficie sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura, impianto idro-termo-sanitario a pavimento con caldaia autonoma, impianto elettrico.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture portanti: fondazioni in c.a. e pilastri (ove presenti);

Strutture verticali: pareti di tamponamento in muratura;

Copertura: latero cemento con manto in coppi;

Forometria esterna: sono presenti i serramenti (invetriata in legno con avvolgibili in pvc).

Caratteristiche edilizie/costruttive/impiantistiche:

- Pavimentazione interna:* presente (piastrelle, parquet, ... a seconda dei locali – cfr. rilievo fotografico);
- Rivestimento pareti:* non presente – ad intonaco e tinteggiatura (rivestimento in ceramico nei locali previsti – servizi igienici, ...);
- Impianti:* presenti (elettrico con tubazioni sottotraccia e non, riscaldamento autonomo, ...).

A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Si richiama quanto indicato nell'**Allegato 9**.

A.1.6) 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**⁴⁶ ed **estrinseci**⁴⁷, la **potenzialità edificatoria** e le relative prescrizioni, lo **stato dei luoghi** alla data di sopralluogo (e *la relativa rispondenza, come attestato*); comparando le unità immobiliari con altri simili per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell’immobile sia desunto da **stima sommaria** “con procedimento sintetico per valori unitari”⁴⁸ (il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura

⁴⁶ 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 prospettiva rispetto a vie o piazze, ...

⁴⁷ 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;

⁴⁸ ... il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato

economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato), stabilendo il valore del suddetto immobile, così come da "Prospetto: Valutazione economica BENI IMMOBILI" (cfr. **Allegato 8-M**):

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare,

Prospetto di Valutazione BENI IMMOBILI

- Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie raggugliata):	mq.	57,08
- Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	86.000,00
- Data della valutazione		2017
- Spese di regolarizzazione delle difformità		
A.1.3 Sanabilità catastale ed edilizia/urbanistica	€	1.000,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€	85.000,00
- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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):	€	-12.750,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
- Valore di vendita giudiziaria (arr.to) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	72.000,00

LOTTO 13 (A)

A.1) IDENTIFICAZIONE

Il bene immobiliare di cui al presente lotto, risulta così identificato:

SOGGETTI A FAVORE

[REDACTED]
con sede legale in [REDACTED]
Quota: **1/1** Diritto: **piena proprietà**

UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12°**

- y. **mappale n. 1047 sub. 78** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 46 mq, Totale escluse aree scoperte 45 mq, Rendita catastale € 258,23.*
- z. **mappale n. 1047 sub. 31** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale 19 mq, Rendita catastale € 48,03.*

Oltre:

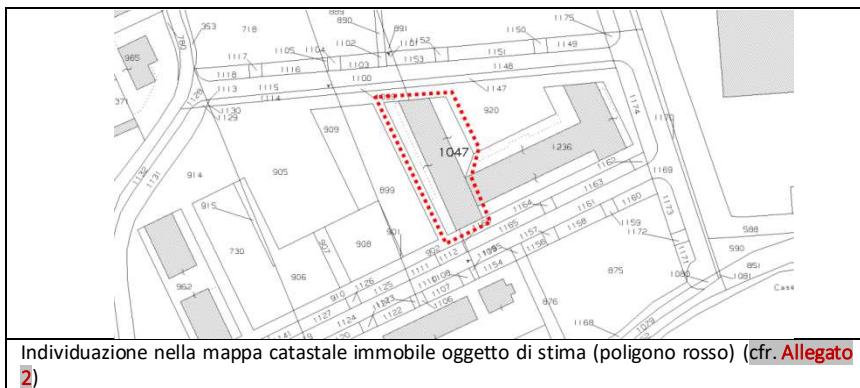
il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

(cfr. **Allegato 1**).

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

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 12° mn 1047**

- a nord:* mapp. n. 920, 902;
ad est: mapp. n. 920;
a sud: mapp. n. 1236, 902;
ad ovest: mapp. n. 902.



Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - appartamento (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 78 – piano terzo) (cfr. Allegato 4-Z)	Stralcio della planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima - garage (Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 31 – piano primo interrato) (cfr. Allegato 4-Z.1)

A.1.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: il fabbricato residenziale in oggetto è ubicato nel Comune di Bassano del Grappa (VI)⁴⁹ in Via Angelo Balestra n. 10. È posto in posizione periferica rispetto al centro cittadino di cui dista a circa 3 km.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale.

Principali collegamenti pubblici (km): il fabbricato residenziale è localizzato vicino ad una importante arteria per la città di Bassano, la Strada Provinciale 111 – Nuova Gasparona, che funge da arteria di collegamento tra Thiene - Bassano del Grappa – Trento (sulla cui sede è in corso l'esecuzione della nuova Pedemontana), oltre alla Strada Provinciale 59. È presente una rete di trasporto pubblico nel Comune di Bassano del Grappa, articolato tra linee urbane ed extraurbane, inoltre è presente la stazione ferroviaria (linee Trento – Venezia, Bassano – Padova) che dista a circa 4 km dal fabbricato residenziale.

Principali servizi offerti dalla zona: presso il centro cittadino di Bassano sono presenti strutture scolastiche (scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado), spazi verdi, parcheggi, farmacia, servizi finanziari, poste e negozi al dettaglio, centro commerciali.

A.1.2) STATO DI POSSESSO :

Alle date di sopralluoghi l'immobile risultava: occupato.

A.1.3) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Il sottoscritto ha provveduto all'accesso atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa (VI), per verificare la documentazione amministrativa depositata, rinvenendo i seguenti atti autorizzativi (cfr. Allegato 6 ed 6-A):

⁴⁹

Bassano del Grappa è un comune di circa 43.300 abitanti della provincia di Vicenza. Il territorio comunale ha una superficie di 46,79 km², con una densità di popolazione pari a 926,76 abitanti per km² circa. In termini spaziali, il Comune di Bassano del Grappa (VI) confina con: Campolongo sul Brenta, Cartigliano, Cassola, Conco, Marostica, Nove, Pove del Grappa, Romano d'Ezzelino, Rosà, Solagna.

- PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 2003/10955** (Protocollo n. 10955/PM//03) per lavori di: *costruzione di un complesso residenziale sull'area di progetto (F-G-H-I) del Piano di Lottizzazione denominato "TRAVETTORE EST",* presentata in data 09.05.2003 (protocollo n. 10955/PM/03) rilasciata in data 09.12.2003. I lavori sono stati iniziati in data 21.04.2003 (Denuncia di inizio lavori presentata in data 23.04.2004 al Prot. n. 5481).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 25521/04 in data 03.11.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 03.11.2004 (protocollo n. 25521/04).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 28799/04 in data 10.12.2004) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. *** rilasciato in data *** che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 10.12.2004 (protocollo n. 28799/04).
- PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 2006/07105** (Protocollo n. 0029949) per lavori di: *variante al Permesso di Costruire 10955/03 del 09/12/03 per modifiche alla distribuzione interna, alle fonometrie ed ai prospetti dei soli piani fuori terra del fabbricato,* presentata in data 17.02.2006 (protocollo n. 7105/PM/06) rilasciata in data 04.07.2006.
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0006497 in data 06.02.2007) per lavori di: *variante al permesso di costruire n. 2003/10955 rilasciato in data 09.12.2003 che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire,* presentata in data 06.02.2007 (protocollo n. 0006497).
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (Protocollo n. dato 0024847 in data 09.05.2007) per lavori di: *interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 lettera d) ed art. 10 comma 1 lettera c),* presentata in data 09.05.2017 (protocollo n. 00024847). La denuncia di inizio attività in data 09.05.2007 (protocollo n. 24847/07).
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' **N. 2008/07759** (Protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 27.02.2008

- ORDINANZA N. 104/2015 (Protocollo n. dato non conosciuto) oggetto: *Rif. Pratica N. 2013/59423 – realizzazione di opere in parziale difformità dal Permesso di Costruire e successive varianti sull’immobile ubicato in Via Balestra, così censito all’Agenzia del Territorio di Vicenza: comune Censuario di Bassano del Grappa, Foglio 12, Mapp. 1047 e 1263. Demolizione e/o rimozione Ex. Art. 34, comma 1, del D.P.R. 380/2001 E S.M.I.,* notificata in data 13.04.2015.

Ad oggi, il fabbricato residenziale - appartamento ed relativo garage - risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Sulla rispondenza amministrativa (**regolarità urbanistica e catastale**) con lo stato rilevato si evidenziano:

y) L’immobile in oggetto sotto il profilo **urbanistico** risulta:

- conforme
 - non conforme/regolabilizzabile
 - non conforme/non regolabilizzabile

Lo scrivente evidenzia che, a seguito dei sopralluoghi effettuati e relativo rilievo sommario, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che necessitano di sanatoria ai sensi DPR 380/01 di riconduzione condominiale, oltre a difformità sulla singola unità.

z) L’immobile in oggetto sotto il profilo **catastale** risulta:

- conforme
 - non conforme/regolabilizzabile
 - non conforme/non regolabilizzabile

L’immobili in oggetto risulta da aggiornare catastalmente.

Riguardo ai precedenti punti a) e b) il sottoscritto rimane fin d’ora disponibile per l’eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale, considerando un costo complessivo di sanatoria allo stato dei luoghi (indicazione orientativa di massima non probatoria). Risulta, pertanto, un importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 1.000,00.

Costi regolarizzazione edilizia e catastale = € 1.000,00

A.1.4) DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appartamento al piano terzo con annesso garage al primo piano interrato, composto da: soggiorno-pranzo con annesso poggiolo, disimpegno, bagno ed camera.

Oltre a ciò, è annesso all’immobile in oggetto un garage al primo piano interrato (**Fg. 12 mapp. n. 1047 sub 31**).

Per una migliore ed esaustiva comprensione, si richiama il prospetto: **Valutazione economica BENI IMMOBILI**" (cfr. **Allegato 8-N**).

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede dei sopralluoghi, non appaiono sussistere particolari problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile e risulta allo stato finito, ovvero con serramenti, impianti, pavimenti.

Per completezza, va precisato che l'impianto edilizio non necessita di **interventi manutentivi urgenti** ma d'interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, tinteggiature ecc...).

RILIEVO FOTOGRAFICO



Per quanto alle finiture si precisa che i pavimenti/rivestimenti sono in parquet ad esclusione del bagno, soggiorno-pranzo (in parte) ed poggiolo che sono in piastrelle. I serramenti (limitatamente alla porzione di nostro interesse) sono in legno con vetrocamera e l'oscuramento è dato da tapparelle avvolgibili con apertura motorizzata.

Le superficie sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura, impianto idro-termo-sanitario a pavimento con caldaia autonoma, impianto elettrico.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture portanti: fondazioni in c.a. e pilastri (ove presenti);

Strutture verticali: pareti di tamponamento in muratura;

Copertura: latero cemento con manto in coppi;

Forometria esterna: sono presenti i serramenti (invetriata in legno con avvolgibili in pvc).

Caratteristiche edilizie/costruttive/impiantistiche:

Pavimentazione interna: presente (piastrelle, parquet, ... a seconda dei locali – cfr. rilievo fotografico);

<i>Rivestimento pareti:</i>	non presente – ad intonaco e tinteggiatura (rivestimento in ceramico nei locali previsti – servizi igienici, ...);
<i>Impianti:</i>	presenti (elettrico con tubazioni sottotraccia e non, riscaldamento autonomo, ...).

A.1.5) ONERI CONDOMINIALE ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Si richiama quanto indicato nell'**Allegato 9**.

A.1.6) 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**⁵⁰ ed **estrinseci**⁵¹, la **potenzialità edificatoria** e le relative prescrizioni, lo **stato dei luoghi** alla data di sopralluogo (*e la relativa rispondenza, come attestato*); comparando le unità immobiliari con altri simili per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell’immobile sia desunto da **stima sommaria** “con procedimento sintetico per valori unitari”⁵² (il cui **valore unitario** è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato), stabilendo il valore del suddetto immobile, così

⁵⁰ 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 prospettiva rispetto a vie o piazze, ...

⁵¹ 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;

⁵² il cui valore unitario è comprensivo dell’area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell’immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato

come da "Prospetto: Valutazione economica BENI IMMOBILI" (cfr. **Allegato 8-N**):

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare,

Prospetto di Valutazione BENI IMMOBILI

- Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie raggagliata):	mq.	56,30
- Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	84.000,00
- Data della valutazione		2017
- Spese di regolarizzazione delle difformità		
A.1.3 Sanabilità catastale ed edilizia/urbanistica	€	1.000,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€	83.000,00
- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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):	€	-12.450,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
- Valore di vendita giudiziaria (arr.to) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	71.000,00

Formalità ipotecarie (Agenzia Entrate – Territorio)

Dalle ispezioni ipotecarie, si precisa che per gli immobili intestati alla società [REDACTED], risultano accese formalità (trascrizioni – iscrizioni) “a favore e contro” come da ispezioni, il tutto come da elenco che segue (cfr. **Allegato 7**).

Si evidenzia, inoltre, quanto specificatamente attinente alla presente procedura/relazione:

♦♦♦

Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza – sez. dist. Bassano del Grappa

Formalità

1 | TRASCRIZIONE A FAVORE

nota trascritta in data **30.11.1999** ai nn. **10944/7767** presso l’Agenzia del Territorio di Vicenza/Bassano – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA in data 04.11.1999 rep. 81209 notaio Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa (VI)

Soggetto a favore [REDACTED] con sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

Soggetto contro [REDACTED]
[REDACTED] con sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

Immobili Comune di **Bassano del Grappa** (VI) - C.T. - foglio **12°**
- mn. **717** ed mn. **721** (salvo altri)
(diritto: piena proprietà – quota 1/1)

2 | TRASCRIZIONE A FAVORE

nota trascritta in data **27.02.2003** ai nn. **2228/1541** presso l’Agenzia del Territorio di Vicenza/Bassano – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA in data 11.02.2003 rep. 121884 notaio Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa (VI)

Soggetto a favore [REDACTED] con sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

Soggetto contro [REDACTED] con sede [REDACTED]
[REDACTED] – Codice fiscale [REDACTED]

Immobili Comune di **Bassano del Grappa** (VI) - C.T. - foglio **12°**
- mn. **879**
(diritto: piena proprietà – quota 1/1)

3 | TRASCRIZIONE CONTRO

nota trascritta in data **16.08.2005** ai nn. **9494/6234** presso l’Agenzia del Territorio di Vicenza/Bassano – ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA in data 15.07.2005 rep. 7663 notaio Rossi Elisabetta di Bassano del Grappa (VI)

Soggetto a favore [REDACTED] con sede [REDACTED]

– Codice fiscale

Soggetto contro [REDACTED] con sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

Immobili Comune di **Bassano del Grappa** (VI) – C.T. - foglio **12°**
- mn. **899** (salvo altri)
(diritto: piena proprietà – quota 1/1)

4 TRASCRIZIONE CONTRO

nota trascritta in data **16.09.2005** ai nn. **10229/6689**
presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza/Bassano – ATTO
TRA VIVI – COMPRAVENDITA in data 07.09.2005 rep.
7964/4091 notaio Rossi Elisabetta di Bassano del Grappa
(VI)

Soggetto a favore [REDACTED] con sede [REDACTED] – Codice
fiscale [REDACTED]

Soggetto contro [REDACTED] con sede [REDACTED] –
Codice fiscale [REDACTED]

Immobili Comune di **Bassano del Grappa** (VI) – C.T. - foglio **12°**
- mn. **879** (salvo altri)
(diritto: piena proprietà – quota 1/1)

5 TRASCRIZIONE CONTRO

nota trascritta in data **16.09.2005** ai nn. **10230/6687**
presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza/Bassano – ATTO
TRA VIVI – COMPRAVENDITA in data 07.09.2005 rep.
7964/4091 notaio Rossi Elisabetta di Bassano del Grappa
(VI)

Soggetto a favore [REDACTED] con sede [REDACTED] – Codice fiscale
[REDACTED]

Soggetto contro [REDACTED] con sede [REDACTED] –
Codice fiscale [REDACTED]

Immobili Comune di **Bassano del Grappa** (VI) – C.T. - foglio **12°**
- mn. **899** (salvo altri)
(diritto: piena proprietà – quota 1/1)

6 ISCRIZIONE CONTRO

nota iscritta in data **24.02.2011** ai nn. **1628/280** presso
l'Agenzia del Territorio di Vicenza/Bassano del Grappa –
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO in data
16.07.2010 a firma dell'Ufficio del Giudice di Pace di
Bassano del Grappa al n. 692 di rep.

Soggetto a favore [REDACTED] con sede [REDACTED]
– Codice fiscale [REDACTED]

Soggetto contro [REDACTED] con sede [REDACTED] –
Codice fiscale [REDACTED]

Immobili Comune di **Bassano del Grappa** (VI) - C.F. - foglio **12°**
- mn. **1047** sub **diversi**
(diritto: piena proprietà – quota 1/1)

7 ISCRIZIONE CONTRO

nota iscritta in data **07.10.2013** ai nn. **8125/1043** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza/Bassano del Grappa – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO in data 29.07.2013 a firma del Tribunale di Bassano del Grappa al n. 732 di rep.

Soggetto a favore [REDACTED] con sede [REDACTED]
– Codice fiscale [REDACTED]

Soggetto contro [REDACTED] con sede [REDACTED] –
Codice fiscale [REDACTED]

Immobili Comune di **Bassano del Grappa** (VI) - C.F. - foglio **12°**
- mn. **1047** sub **diversi**
(diritto: piena proprietà – quota 1/1)

8 ISCRIZIONE CONTRO

nota iscritta in data **13.12.2013** ai nn. **9871/1283** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza/Bassano del Grappa – IPOTECA LEGALE – RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL1973) in data 03.12.2013 a firma di Equitalia Nord S.P.A. al n. 523/12413 di rep.

Soggetto a favore [REDACTED] con sede [REDACTED] – Codice fiscale [REDACTED]

Soggetto contro [REDACTED] con sede [REDACTED] –
Codice fiscale [REDACTED]

Immobili Comune di **Bassano del Grappa** (VI) - C.F. - foglio **12°**
- mn. **1047** sub **diversi**
(diritto: piena proprietà – quota 1/1)

9 TRASCRIZIONE CONTRO

nota trascritta in data **05.11.2014** ai nn. **7917/5894** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza/Bassano – ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE in data 16.10.2014 rep. 188803/20972 notaio Carraro Giulio di Schio (VI)

Soggetto a favore [REDACTED] con sede [REDACTED] – Codice fiscale [REDACTED]

Soggetto contro [REDACTED] con sede [REDACTED] –
Codice fiscale [REDACTED]

Immobili Comune di **Bassano del Grappa** (VI) - C.F. - foglio **12°**
- mn. **1047** sub **diversi**
(diritto: piena proprietà – quota 1/1)

10 ISCRIZIONE CONTRO

nota iscritta in data **15.12.2014** ai nn. **9001/1363** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza/Bassano del Grappa – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO in data 04.07.2014 a firma del Tribunale di Vicenza al n. 3068 di

rep.

Soggetto a favore [REDACTED] con sede [REDACTED]
– Codice fiscale [REDACTED]

Soggetto contro [REDACTED] con sede [REDACTED] –
Codice fiscale [REDACTED]

Immobili Comune di **Bassano del Grappa (VI)** - C.F. - foglio **12°**
- mn. **1047** sub **diversi**
(diritto: piena proprietà – quota 1/1)

11 | TRASCRIZIONE CONTRO

nota trascritta in data **29.09.2015** ai nn. **7139/5237** presso
l’Agenzia del Territorio di Vicenza/Bassano – ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI in data 16.09.2015 a firma di UNEP Tribunale di
Vicenza al n. 7520 di rep.

Soggetto a favore [REDACTED] con sede [REDACTED]
[REDACTED] – Codice fiscale [REDACTED]

Soggetto contro [REDACTED] con sede [REDACTED] –
Codice fiscale [REDACTED]

Immobili Comune di **Bassano del Grappa (VI)** - C.F. - foglio **12°**
- mn. **1047** sub **diversi**
(diritto: piena proprietà – quota 1/1)

Prospetto Riepilogativo

Alla luce di quanto sin qui argomentato, si riepiloga di seguito le descrizione dell'immobile sin qui argomentato.

Bene immobile in proprietà della società [REDACTED]

BLOCCO A - **LOTTO N. 1 (A)**

APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE

Identificazione: Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) -
C.F. - **foglio 12°**

- a. **mappale n. 1047 sub. 41** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano T, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 68 mq, Totale escluse aree scoperte 63 mq, Rendita catastale € 413,17.*
- b. **mappale n. 1047 sub. 6** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano S2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 25 mq, Superficie Catastale 30 mq, Rendita catastale € 80,05.*

Oltre:

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

Descrizione: Trattasi di un appartamento al piano terra con annesso garage al secondo piano interrato - il tutto oltre alle parti comuni.

Si evidenzia la presenza di difformità urbanistiche ed catastali da aggiornare (cfr. punto A.1.3).

Ubicazione: Via Angelo Balestra n. 10, Bassano del Grappa (VI)

Quota: **1/1**

Diritto: **piena proprietà**

Valutazione **€ 108.000,00**

◊◊◊

BLOCCO A - **LOTTO N. 2 (A)**

APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE

Identificazione: Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) -
C.F. - **foglio 12°**

c. **mappale n. 1047 sub. 42** – *Via Angelo Balestra SNC,
Piano T, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani,
Superficie Catastale 49 mq, Totale escluse aree scoperte 45
mq, Rendita catastale € 309,87.*

d. **mappale n. 1047 sub. 7** – *Via Angelo Balestra SNC,
Piano S2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq,
Superficie Catastale 22 mq, Rendita catastale € 57,64.*

Oltre:

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi
art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella
provenienza.

Descrizione: Trattasi di un appartamento al piano terra con annesso
garage al secondo piano interrato - il tutto oltre alle parti
comuni.

Si evidenzia la presenza di difformità urbanistiche ed catastali
da aggiornare (cfr. punto A.1.3).

Ubicazione: Via Angelo Balestra n. 10, Bassano del Grappa (VI)

Quota: **1/1**

Diritto: **piena proprietà**

Valutazione **€ 77.000,00**

◊◊◊

BLOCCO A - **LOTTO N. 3 (A)**

APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE

Identificazione: Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) -
C.F. - **foglio 12°**

e. **mappale n. 1047 sub. 48** – *Via Angelo Balestra SNC,
Piano T, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani,
Superficie Catastale 50 mq, Totale escluse aree scoperte 44
mq, Rendita catastale € 309,87.*

f. **mappale n. 1047 sub. 8** – *Via Angelo Balestra SNC,
Piano S2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq,
Superficie Catastale 21 mq, Rendita catastale € 54,43.*

Oltre:

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi
art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella
provenienza.

Descrizione: Trattasi di un appartamento al piano terra con annesso
garage al secondo piano interrato - il tutto oltre alle parti
comuni.

Si evidenzia la presenza di difformità urbanistiche ed catastali
da aggiornare (cfr. punto A.1.3).

Ubicazione: Via Angelo Balestra n. 10, Bassano del Grappa (VI)

Quota: **1/1**

Diritto: **piena proprietà**

Valutazione **€ 78.000,00**

◊◊◊

BLOCCO A - **LOTTO N. 4 (A)**

APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE

Identificazione: Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) -

C.F. - **foglio 12°**

g. **mappale n. 1047 sub. 50** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 65 mq, Totale escluse aree scoperte 64 mq, Rendita catastale € 413,17.*

h. **mappale n. 1047 sub. 15** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano S2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale 16 mq, Rendita catastale € 48,03.*

Oltre:

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

Descrizione: Trattasi di un appartamento al piano primo con annesso garage al secondo piano interrato - il tutto oltre alle parti comuni.

Si evidenzia la presenza di difformità urbanistiche ed catastali da aggiornare (cfr. punto A.1.3).

Ubicazione: Via Angelo Balestra n. 10, Bassano del Grappa (VI)

Quota: **1/1**

Diritto: **piena proprietà**

Valutazione **€ 92.000,00**

◊◊◊

BLOCCO A - **LOTTO N. 5 (A)**

APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE

Identificazione: Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) -

C.F. - **foglio 12°**

i. **mappale n. 1047 sub. 51** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 46 mq, Totale escluse aree scoperte 45 mq, Rendita catastale € 258,23.*

j. **mappale n. 1047 sub. 20** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano S2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale 26 mq, Rendita catastale € 64,04.*

Oltre:

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

Descrizione: Trattasi di un appartamento al piano primo con annesso garage al secondo piano interrato - il tutto oltre alle parti comuni.

Si evidenzia la presenza di difformità urbanistiche ed catastali da aggiornare (cfr. punto A.1.3).

Ubicazione: Via Angelo Balestra n. 10, Bassano del Grappa (VI)

Quota: **1/1**

Diritto: **piena proprietà**

Valutazione **€ 73.000,00**

◊◊◊

BLOCCO A - **LOTTO N. 6 (A)**

APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE

Identificazione: Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) -

C.F. - **foglio 12°**

k. **mappale n. 1047 sub. 58** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 46 mq, Totale escluse aree scoperte 45 mq, Rendita catastale € 258,23.*

l. **mappale n. 1047 sub. 21** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano S2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Superficie Catastale 26 mq, Rendita catastale € 67,24.*

Oltre:

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

Descrizione: Trattasi di un appartamento al piano primo con annesso garage al secondo piano interrato - il tutto oltre alle parti comuni.

Si evidenzia la presenza di difformità urbanistiche ed catastali da aggiornare (cfr. punto A.1.3).

Ubicazione: Via Angelo Balestra n. 10, Bassano del Grappa (VI)

Quota: **1/1**

Diritto: **piena proprietà**

Valutazione **€ 73.000,00**

◊◊◊

BLOCCO A - **LOTTO N. 7 (A)**

APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE

Identificazione: Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) -
C.F. - **foglio 12°**

m. **mappale n. 1047 sub. 59** – *Via Angelo Balestra SNC,
Piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani,
Superficie Catastale 54 mq, Totale escluse aree scoperte 53
mq, Rendita catastale € 361,52.*

n. **mappale n. 1047 sub. 23** – *Via Angelo Balestra SNC,
Piano S2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 39 mq,
Superficie Catastale 49 mq, Rendita catastale € 124,88.*

Oltre:

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi
art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella
provenienza.

Descrizione: Trattasi di un appartamento al piano terra con annesso
garage al secondo piano interrato - il tutto oltre alle parti
comuni.

Si evidenzia la presenza di difformità urbanistiche ed catastali
da aggiornare (cfr. punto A.1.3).

Ubicazione: Via Angelo Balestra n. 10, Bassano del Grappa (VI)

Quota: **1/1**

Diritto: **piena proprietà**

Valutazione **€ 99.000,00**

◊◊◊

BLOCCO A - **LOTTO N. 8 (A)**

APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE

Identificazione: Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) -

C.F. - **foglio 12°**

o. **mappale n. 1047 sub. 61** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 46 mq, Totale escluse aree scoperte 45 mq, Rendita catastale € 258,23.*

p. **mappale n. 1047 sub. 24** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 23 mq, Superficie Catastale 28 mq, Rendita catastale € 73,65.*

Oltre:

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

Descrizione: Trattasi di un appartamento al piano secondo con annesso garage al primo piano interrato - il tutto oltre alle parti comuni.

Si evidenzia la presenza di difformità urbanistiche ed catastali da aggiornare (cfr. punto A.1.3).

Ubicazione: Via Angelo Balestra n. 10, Bassano del Grappa (VI)

Quota: **1/1**

Diritto: **piena proprietà**

Valutazione **€ 77.000,00**

◊◊◊

BLOCCO A - **LOTTO N. 9 (A)**

APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE

Identificazione: Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) -

C.F. - **foglio 12°**

q. **mappale n. 1047 sub. 68** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 46 mq, Totale escluse aree scoperte 45 mq, Rendita catastale € 258,23.*

r. **mappale n. 1047 sub. 25** – *Via Angelo Balestra SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale 19 mq, Rendita catastale € 48,03.*

Oltre:

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

Descrizione: Trattasi di un appartamento al piano secondo con annesso garage al primo piano interrato - il tutto oltre alle parti comuni.

Si evidenzia la presenza di difformità urbanistiche ed catastali da aggiornare (cfr. punto A.1.3).

Ubicazione: Via Angelo Balestra n. 10, Bassano del Grappa (VI)

Quota: **1/1**

Diritto: **piena proprietà**

Valutazione **€ 71.000,00**

◊◊◊

BLOCCO A - **LOTTO N. 10 (A)**

APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE

Identificazione: Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) -
C.F. - **foglio 12°**

s. **mappale n. 1047 sub. 69** – *Via Angelo Balestra SNC,
Piano 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani,
Superficie Catastale 53 mq, Totale escluse aree scoperte 52
mq, Rendita catastale € 361,52.*

t. **mappale n. 1047 sub. 26** – *Via Angelo Balestra SNC,
Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq,
Superficie Catastale 18 mq, Rendita catastale € 44,83.*

Oltre:

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi
art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella
provenienza.

Descrizione: Trattasi di un appartamento al piano secondo con annesso
garage al primo piano interrato - il tutto oltre alle parti
comuni.

Si evidenzia la presenza di difformità urbanistiche ed catastali
da aggiornare (cfr. punto A.1.3).

Ubicazione: Via Angelo Balestra n. 10, Bassano del Grappa (VI)

Quota: **1/1**

Diritto: **piena proprietà**

Valutazione **€ 81.000,00**

◊◊◊

BLOCCO A - **LOTTO N. 11 (A)**

APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE

Identificazione: Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) -
C.F. - **foglio 12°**

u. **mappale n. 1047 sub. 70** – *Via Angelo Balestra SNC,
Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani,
Superficie Catastale 65 mq, Totale escluse aree scoperte 64
mq, Rendita catastale € 413,17.*

v. **mappale n. 1047 sub. 27** – *Via Angelo Balestra SNC,
Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq,
Superficie Catastale 18 mq, Rendita catastale € 44,83.*

Oltre:

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi
art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella
provenienza.

Descrizione: Trattasi di un appartamento al piano terzo con annesso
garage al primo piano interrato - il tutto oltre alle parti
comuni.

Si evidenzia la presenza di difformità urbanistiche ed catastali
da aggiornare (cfr. punto A.1.3).

Ubicazione: Via Angelo Balestra n. 10, Bassano del Grappa (VI)

Quota: **1/1**

Diritto: **piena proprietà**

Valutazione **€ 95.000,00**

◊◊◊

BLOCCO A - **LOTTO N. 12 (A)**

APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE

Identificazione: Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) -
C.F. - **foglio 12°**

w. **mappale n. 1047 sub. 71** – *Via Angelo Balestra SNC,
Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani,
Superficie Catastale 46 mq, Totale escluse aree scoperte 45
mq, Rendita catastale € 258,23.*

x. **mappale n. 1047 sub. 28** – *Via Angelo Balestra SNC,
Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq,
Superficie Catastale 20 mq, Rendita catastale € 48,03.*

Oltre:

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi
art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella
provenienza.

Descrizione: Trattasi di un appartamento al piano terzo con annesso
garage al primo piano interrato - il tutto oltre alle parti
comuni.

Si evidenzia la presenza di difformità urbanistiche ed catastali
da aggiornare (cfr. punto A.1.3).

Ubicazione: Via Angelo Balestra n. 10, Bassano del Grappa (VI)

Quota: **1/1**

Diritto: **piena proprietà**

Valutazione **€ 72.000,00**

◊◊◊

BLOCCO A - **LOTTO N. 13 (A)**

APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE

Identificazione: Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703Q) -
C.F. - **foglio 12°**

y. **mappale n. 1047 sub. 78** – *Via Angelo Balestra SNC,
Piano 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani,
Superficie Catastale 46 mq, Totale escluse aree scoperte 45
mq, Rendita catastale € 258,23.*

z. **mappale n. 1047 sub. 31** – *Via Angelo Balestra SNC,
Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq,
Superficie Catastale 19 mq, Rendita catastale € 48,03.*

Oltre:

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi
art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella
provenienza.

Descrizione: Trattasi di un appartamento al piano terzo con annesso
garage al primo piano interrato - il tutto oltre alle parti
comuni.

Si evidenzia la presenza di difformità urbanistiche ed catastali
da aggiornare (cfr. punto A.1.3).

Ubicazione: Via Angelo Balestra n. 10, Bassano del Grappa (VI)

Quota: **1/1**

Diritto: **piena proprietà**

Valutazione **€ 71.000,00**

◊◊◊

Conclusioni

L'esperto stimatore incaricato ritiene, con la presente RAPPORTO DI STIMA (Fall. N. 136/2016) che si compone di n. 121 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito articolato su diversi aspetti e rimane a disposizione del Giudice Delegato (Dott. Giorgio PIZIALI - Ex. Dott.ssa Sara PITINARI) e del Curatore Fallimentare (Avv./Dott.ssa Raffaella Zanini) per qualsiasi chiarimento per qualsiasi chiarimento e riepiloga quanto segue:

BLOCCO A – LOTTO 1 (A)

- ⇒ STATO: **normale**
- ⇒ VENDIBILITÀ: **normale**
- ⇒ BENE: **appartamento al piano terra con annesso garage al secondo piano interrato**
- ⇒ OCCUPAZIONE: **dato non conosciuto**
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in **€ 108.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

BLOCCO A – LOTTO 2 (A)

- ⇒ STATO: **normale**
- ⇒ VENDIBILITÀ: **normale**
- ⇒ BENE: **appartamento al piano terra con annesso garage al secondo piano interrato**
- ⇒ OCCUPAZIONE: **dato non conosciuto**
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in **€ 77.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

BLOCCO A – LOTTO 3 (A)

- ⇒ STATO: **normale**
- ⇒ VENDIBILITÀ: **normale**
- ⇒ BENE: **appartamento al piano terra con annesso garage al secondo piano interrato**
- ⇒ OCCUPAZIONE: **dato non conosciuto**
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in **€ 78.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

BLOCCO A – LOTTO 4 (A)

- ⇒ STATO: **normale**
- ⇒ VENDIBILITÀ: **normale**
- ⇒ BENE: **appartamento al piano primo con annesso garage al secondo piano interrato**
- ⇒ OCCUPAZIONE: **occupato**
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in **€ 92.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

BLOCCO A – LOTTO 5 (A)

- ⇒ STATO: **normale**
- ⇒ VENDIBILITÀ: **normale**
- ⇒ BENE: **appartamento al piano primo con annesso garage al secondo piano interrato**
- ⇒ OCCUPAZIONE: **dato non conosciuto**
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in **€ 73.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

BLOCCO A – LOTTO 6 (A)

- ⇒ STATO: **normale**
- ⇒ VENDIBILITÀ: **normale**
- ⇒ BENE: **appartamento al piano primo con annesso garage al secondo piano interrato**
- ⇒ OCCUPAZIONE: **dato non conosciuto**
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in **€ 73.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

BLOCCO A – LOTTO 7 (A)

- ⇒ STATO: **normale**
- ⇒ VENDIBILITÀ: **normale**
- ⇒ BENE: **appartamento al piano primo con annesso garage al secondo piano interrato**
- ⇒ OCCUPAZIONE: **occupato**
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in **€ 99.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

BLOCCO A – LOTTO 8 (A)

- ⇒ STATO: **normale**
- ⇒ VENDIBILITÀ: **normale**
- ⇒ BENE: **appartamento al piano secondo con annesso garage al primo piano interrato**
- ⇒ OCCUPAZIONE: **dato non conosciuto**
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in **€ 77.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

BLOCCO A – LOTTO 9 (A)

- ⇒ STATO: **normale**
- ⇒ VENDIBILITÀ: **normale**
- ⇒ BENE: **appartamento al piano secondo con annesso garage al primo piano interrato**
- ⇒ OCCUPAZIONE: **dato non conosciuto**
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in **€ 71.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

BLOCCO A – LOTTO 10 (A)

- ⇒ STATO: **normale**
- ⇒ VENDIBILITÀ: **normale**
- ⇒ BENE: **appartamento al piano secondo con annesso garage al primo piano interrato**
- ⇒ OCCUPAZIONE: **occupato**
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in **€ 81.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

BLOCCO A – LOTTO 11 (A)

- ⇒ STATO: **normale**
- ⇒ VENDIBILITÀ: **normale**
- ⇒ BENE: **appartamento al piano terzo con annesso garage al primo piano interrato**
- ⇒ OCCUPAZIONE: **dato non conosciuto**
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in **€ 95.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

BLOCCO A – LOTTO 12 (A)

- ⇒ STATO: **normale**
- ⇒ VENDIBILITÀ: **normale**
- ⇒ BENE: **appartamento al piano terzo con annesso garage al primo piano interrato**
- ⇒ OCCUPAZIONE: **occupato**
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in **€ 72.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

BLOCCO A – LOTTO 13 (A)

- ⇒ STATO: **normale**
- ⇒ VENDIBILITÀ: **normale**
- ⇒ BENE: **appartamento al piano terzo con annesso garage al primo piano interrato**
- ⇒ OCCUPAZIONE: **occupato**
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in **€ 71.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

L'esperto stimatore (immobili)

(geom. Simone Bernardi)

(firma apposta digitalmente)

Tribunale di Vicenza

Provincia di Vicenza

Deposito di Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

In data odierna il sottoscritto **Geom. Simone Bernardi** [REDACTED]
[REDACTED], deposita la presente Relazione che
si compone di n. 121 facciate, compresa la presente, oltre allegati.

ALLEGATI

BLOCCO A – (civico n. 10):

- Visura catastale	allegato 1
- Estratto di Mappa	allegato 2
- Elaborato planimetrico	allegato 3
- Planimetria catastale <u>LOTTO 1 (A)</u>	allegato 4
- Planimetria catastale <u>LOTTO 1 (A)</u>	allegato 4-A
- Planimetria catastale <u>LOTTO 2 (A)</u>	allegato 4-B
- Planimetria catastale <u>LOTTO 2 (A)</u>	allegato 4-C
- Planimetria catastale <u>LOTTO 3 (A)</u>	allegato 4-D
- Planimetria catastale <u>LOTTO 3 (A)</u>	allegato 4-E
- Planimetria catastale <u>LOTTO 4 (A)</u>	allegato 4-F
- Planimetria catastale <u>LOTTO 4 (A)</u>	allegato 4-G
- Planimetria catastale <u>LOTTO 5 (A)</u>	allegato 4-H
- Planimetria catastale <u>LOTTO 5 (A)</u>	allegato 4-I
- Planimetria catastale <u>LOTTO 6 (A)</u>	allegato 4-L
- Planimetria catastale <u>LOTTO 6 (A)</u>	allegato 4-M
- Planimetria catastale <u>LOTTO 7 (A)</u>	allegato 4-N
- Planimetria catastale <u>LOTTO 7 (A)</u>	allegato 4-O
- Planimetria catastale <u>LOTTO 8 (A)</u>	allegato 4-P
- Planimetria catastale <u>LOTTO 8 (A)</u>	allegato 4-Q
- Planimetria catastale <u>LOTTO 9 (A)</u>	allegato 4-R
- Planimetria catastale <u>LOTTO 9 (A)</u>	allegato 4-S
- Planimetria catastale <u>LOTTO 10 (A)</u>	allegato 4-T
- Planimetria catastale <u>LOTTO 10 (A)</u>	allegato 4-U

- Planimetria catastale <u>LOTTO 11 (A)</u>	allegato 4-V
- Planimetria catastale <u>LOTTO 11 (A)</u>	allegato 4-W
- Planimetria catastale <u>LOTTO 12 (A)</u>	allegato 4-X
- Planimetria catastale <u>LOTTO 12 (A)</u>	allegato 4-Y
- Planimetria catastale <u>LOTTO 13 (A)</u>	allegato 4-Z
- Planimetria catastale <u>LOTTO 13 (A)</u>	allegato 4-Z.1
- Elenco subalterni	allegato 5
- Documentazione amministrativa	allegato 6
- Certificato di Agibilità	allegato 6-A
- Visure ipotecarie	allegato 7
- Valutazione economica beni immobiliari <u>LOTTO 1 (A)</u>	allegato 8
- Valutazione economica beni immobiliari <u>LOTTO 2 (A)</u>	allegato 8-A
- Valutazione economica beni immobiliari <u>LOTTO 3 (A)</u>	allegato 8-B
- Valutazione economica beni immobiliari <u>LOTTO 4 (A)</u>	allegato 8-C
- Valutazione economica beni immobiliari <u>LOTTO 5 (A)</u>	allegato 8-D
- Valutazione economica beni immobiliari <u>LOTTO 6 (A)</u>	allegato 8-E
- Valutazione economica beni immobiliari <u>LOTTO 7 (A)</u>	allegato 8-F
- Valutazione economica beni immobiliari <u>LOTTO 8 (A)</u>	allegato 8-G
- Valutazione economica beni immobiliari <u>LOTTO 9 (A)</u>	allegato 8-H
- Valutazione economica beni immobiliari <u>LOTTO 10 (A)</u>	allegato 8-I
- Valutazione economica beni immobiliari <u>LOTTO 11 (A)</u>	allegato 8-L
- Valutazione economica beni immobiliari <u>LOTTO 12 (A)</u>	allegato 8-M
- Valutazione economica beni immobiliari <u>LOTTO 13 (A)</u>	allegato 8-N
- Oneri condominiali	allegato 9

Prospetto Superficie ragguagliata

u.m.	SUPERFICIE LORDA			SUPERFICIE RAGG.TA			PREZZO €/MQ	IMPORTO €		
	dimensione	totale	coeff.	dimensione	totale					
Blocco A: LOTTO 1 (A) - Bassano del Grappa, Via Angelo Balestra n. 10										
fg 12 m.n. 1047 sub 6										
PIANO SECONDO INTERRATO										
Garage	mq	7,45	2,90	21,57	0,50	7,45	2,90	10,78		
	mq	9,75		9,75	31,32	0,50	9,75	4,88		
fg 12 m.n. 1047 sub 41										
PIANO TERRA										
Alloggio/Sup. principale	mq	4,15	1,50	6,23	1,00	4,15	1,50	6,23		
	mq	6,02	3,10	18,65	1,00	6,02	3,10	18,65		
	mq	3,15	1,39	4,38	1,00	3,15	1,39	4,38		
	mq	1,00	2,50	2,50	1,00	1,00	2,50	2,50		
	mq	1,83	2,50	4,56	1,00	1,83	2,50	4,56		
	mq	14,32		14,32	1,00	14,32		14,32		
	mq	12,82		12,82	63,45	1,00	12,82	12,82		
Terrazzo	mq	1,95	9,15	17,84	17,84	0,35	1,95	9,15		
TOTALE				112,61			85,35	€ 1.500,00		
VALORE MERCATO TOT. ARR.TO										
€ 128.028,38										
€ 128.000,00										

Prospetto Superficie ragguagliata

u.m.	SUPERFICIE LORDA			SUPERFICIE RAGG.TA			PREZZO €/MQ	IMPORTO €
	dimensione	totale	coeff.	dimensione	totale			
Blocco A: LOTTO 10 (A) - Bassano del Grappa, Via Angelo Balestra n. 10								
fg 12 m.n. 1047 sub 26								
PIANO PRIMO INTERRATO								
Garage	mq	7,55	2,85	21,52	21,52	0,50	7,55	2,85
fg 12 m.n. 1047 sub 69								
PIANO SECONDO								
Alloggio/Sup. principale	mq	2,05	3,07	6,29		1,00	2,05	3,07
	mq	4,07	3,30	13,41		1,00	4,07	3,30
	mq	1,47	1,10	1,61		1,00	1,47	1,10
	mq	3,55	1,90	6,75		1,00	3,55	1,90
	mq	11,16		11,16		1,00	11,16	
	mq	13,15		13,15	52,37	1,00	13,15	
Terrazzo	mq	1,20	2,00	2,40	2,40	0,35	1,20	2,00
TOTALE				76,29			63,97	€ 1.500,00
VALORE MERCATO TOT. ARR.TO								
								€ 95.952,38
								€ 96.000,00

Prospetto Superficie ragguagliata

u.m.	SUPERFICIE LORDA			SUPERFICIE RAGG.TA			PREZZO €/MQ	IMPORTO €
	dimensione	totale	coeff.	dimensione	totale			
Blocco A: LOTTO 11 (A) - Bassano del Grappa, Via Angelo Balestra n. 10								
fg 12 m.n. 1047 sub 27								
PIANO PRIMO INTERRATO								
Garage	mq	7,55	2,85	21,52	21,52	0,50	7,55	2,85
fg 12 m.n. 1047 sub 70								
PIANO TERZO								
Alloggio/Sup. principale	mq	4,15	1,50	6,23		1,00	4,15	1,50
	mq	5,94	3,31	19,64		1,00	5,94	3,31
	mq	2,82	2,50	7,04		1,00	2,82	2,50
	mq	3,15	1,50	4,73		1,00	3,15	1,50
	mq	12,52		12,52		1,00	12,52	
	mq	13,81		13,81	63,96	1,00	13,81	
Terrazzo	mq	1,20	2,00	2,40	2,40	0,35	1,20	2,00
TOTALE				87,88			75,56	€ 1.500,00
VALORE MERCATO TOT. ARR.TO								
								€ 113.000,00

Prospetto Superficie ragguagliata

u.m.	SUPERFICIE LORDA			SUPERFICIE RAGG.TA			PREZZO €/MQ	IMPORTO €
	dimensione	totale	coeff.	dimensione	totale			
Blocco A: LOTTO 12 (A) - Bassano del Grappa, Via Angelo Balestra n. 10								
fg 12 m.n. 1047 sub 28								
PIANO PRIMO INTERRATO								
Garage	mq	7,55	3,21	24,20	24,20	0,50	7,55	3,21
fg 12 m.n. 1047 sub 71								
PIANO TERZO								
Alloggio/Sup. principale	mq	6,01	7,35	44,14	44,14	1,00	6,01	7,35
Terrazzo	mq	1,20	2,00	2,40	2,40	0,35	1,20	2,00
TOTALE				70,73			57,08	€ 1.500,00
VALORE MERCATO TOT. ARR.TO								€ 86.000,00

Prospetto Superficie ragguagliata

u.m.	SUPERFICIE LORDA			SUPERFICIE RAGG.TA			PREZZO €/MQ	IMPORTO €
	dimensione	totale	coeff.	dimensione	totale			
Blocco A: LOTTO 13 (A) - Bassano del Grappa, Via Angelo Balestra n. 10								
fg 12 m.n. 1047 sub 31								
PIANO PRIMO INTERRATO								
Garage	mq	7,55	3,00	22,65	22,65	0,50	7,55	3,00
fg 12 m.n. 1047 sub 78								
PIANO TERZO								
Alloggio/Sup. principale	mq	6,01	7,35	44,14	44,14	1,00	6,01	7,35
Terrazzo	mq	1,20	2,00	2,40	2,40	0,35	1,20	2,00
TOTALE				69,19			56,30	€ 1.500,00
VALORE MERCATO TOT. ARR.TO								
								€ 84.452,63
								€ 84.000,00

Prospetto Superficie ragguagliata

u.m.	SUPERFICIE LORDA			SUPERFICIE RAGG.TA			PREZZO €/MQ	IMPORTO €
	dimensione	totale	coeff.	dimensione	totale			
Blocco A: LOTTO 2 (A) - Bassano del Grappa, Via Angelo Balestra n. 10								
fg 12 m.n. 1047 sub 7								
PIANO SECONDO INTERRATO								
Garage	mq	7,55	3,00	22,65	22,65	0,50	7,55	3,00
fg 12 m.n. 1047 sub 42								
PIANO TERRA								
Alloggio/Sup. principale	mq	6,02	7,40	44,51	44,51	1,00	6,02	7,40
Terrazzo	mq	1,95	7,40	14,43	14,43	0,35	1,95	7,40
TOTALE				81,59			60,89	€ 1.500,00
VALORE MERCATO TOT. ARR.TO								
								€ 91.329,75
								€ 91.000,00

Prospetto Superficie ragguagliata

u.m.	SUPERFICIE LORDA			SUPERFICIE RAGG.TA			PREZZO €/MQ	IMPORTO €
	dimensione	totale	coeff.	dimensione	totale			
Blocco A: LOTTO 3 (A) - Bassano del Grappa, Via Angelo Balestra n. 10								
fg 12 m.n. 1047 sub 8								
PIANO SECONDO INTERRATO								
Garage	mq	7,55	2,85	21,52	21,52	0,50	7,55	2,85
fg 12 m.n. 1047 sub 48								
PIANO TERRA								
Alloggio/Sup. principale	mq	6,02	7,35	44,21	44,21	1,00	6,02	7,35
Terrazzo	mq	2,00	7,15	14,30	14,30	0,35	2,00	7,15
Giardino	mq	2,00	7,15	14,30	14,30	0,15	2,00	7,15
TOTALE				94,33			62,12	€ 1.500,00
VALORE MERCATO TOT. ARR.TO								
								€ 93.178,50
								€ 93.000,00

Prospetto Superficie ragguagliata

u.m.	SUPERFICIE LORDA			SUPERFICIE RAGG.TA			PREZZO €/MQ	IMPORTO €
	dimensione	totale	coeff.	dimensione	totale			
Blocco A: LOTTO 4 (A) - Bassano del Grappa, Via Angelo Balestra n. 10								
fg 12 m.n. 1047 sub 15								
PIANO SECONDO INTERRATO								
Garage	mq	3,03	5,50	16,64	16,64	0,50	3,03	5,50
fg 12 m.n. 1047 sub 50								
PIANO PRIMO								
Alloggio/Sup. principale	mq	4,15	1,50	6,23	1,00	4,15	1,50	6,23
	mq	5,94	3,21	19,05	1,00	5,94	3,21	19,05
	mq	3,15	1,50	4,73	1,00	3,15	1,50	4,73
	mq	2,82	2,50	7,04	1,00	2,82	2,50	7,04
	mq	12,52		12,52	1,00	12,52		12,52
	mq	13,73		13,73	63,29	1,00	13,73	13,73
Terrazzo	mq	1,20	2,00	2,40	2,40	0,35	1,20	2,00
TOTALE		82,33				72,45	€ 1.500,00	€ 108.672,15
VALORE MERCATO TOT. ARR.TO								
								€ 109.000,00

Prospetto Superficie ragguagliata

u.m.	SUPERFICIE LORDA			SUPERFICIE RAGG.TA			PREZZO €/MQ	IMPORTO €
	dimensione	totale	coeff.	dimensione	totale			
Blocco A: LOTTO 5 (A) - Bassano del Grappa, Via Angelo Balestra n. 10								
fg 12 m.n. 1047 sub 20								
PIANO SECONDO INTERRATO								
Garage	mq	8,30	3,22	26,68	26,68	0,50	8,30	3,22
fg 12 m.n. 1047 sub 51								
PIANO PRIMO								
Alloggio/Sup. principale	mq	6,01	7,35	44,14	44,14	1,00	6,01	7,35
Terrazzo	mq	1,20	2,00	2,40	2,40	0,35	1,20	2,00
TOTALE				73,22			58,32	€ 1.500,00
VALORE MERCATO TOT. ARR.TO								
								€ 87.478,50
								€ 87.000,00

Prospetto Superficie ragguagliata

u.m.	SUPERFICIE LORDA			SUPERFICIE RAGG.TA			PREZZO €/MQ	IMPORTO €
	dimensione	totale	coeff.	dimensione	totale			
Blocco A: LOTTO 6 (A) - Bassano del Grappa, Via Angelo Balestra n. 10								
fg 12 m.n. 1047 sub 21								
PIANO SECONDO INTERRATO								
Garage	mq	8,30	3,16	26,23	26,23	0,50	8,30	3,16
fg 12 m.n. 1047 sub 58								
PIANO PRIMO								
Alloggio/Sup. principale	mq	6,01	7,35	44,14	44,14	1,00	6,01	7,35
Terrazzo	mq	1,20	2,00	2,40	2,40	0,35	1,20	2,00
TOTALE				72,76			58,09	€ 1.500,00
VALORE MERCATO TOT. ARR.TO								
								€ 87.136,13
								€ 87.000,00

Prospetto Superficie ragguagliata

u.m.	SUPERFICIE LORDA			SUPERFICIE RAGG.TA			PREZZO €/MQ	IMPORTO €		
	dimensione	totale	coeff.	dimensione	totale					
Blocco A: LOTTO 7 (A) - Bassano del Grappa, Via Angelo Balestra n. 10										
fg 12 m.n. 1047 sub 23										
PIANO SECONDO INTERRATO										
Garage	mq	8,30	4,36	36,15	0,50	8,30	4,36	18,07		
	mq	8,64		8,64	0,50	8,64		4,32		
	mq	2,70	2,00	5,40	50,19	0,50	2,70	2,70		
fg 12 m.n. 1047 sub 59										
PIANO PRIMO										
Alloggio/Sup. principale	mq	2,05	3,07	6,29	1,00	2,05	3,07	6,29		
	mq	4,07	3,30	13,41	1,00	4,07	3,30	13,41		
	mq	1,47	1,10	1,61	1,00	1,47	1,10	1,61		
	mq	3,55	1,90	6,75	1,00	3,55	1,90	6,75		
	mq	11,16		11,16	1,00	11,16		11,16		
	mq	13,15		13,15	52,37	1,00	13,15	13,15		
Terrazzo	mq	1,20	2,00	2,40	2,40	0,35	1,20	2,00		
TOTALE				104,96			78,30	€ 1.500,00		
VALORE MERCATO TOT. ARR.TO										

Prospetto Superficie ragguagliata

u.m.	SUPERFICIE LORDA			SUPERFICIE RAGG.TA			PREZZO €/MQ	IMPORTO €		
	dimensione	totale	coeff.	dimensione	totale					
Blocco A: LOTTO 8 (A) - Bassano del Grappa, Via Angelo Balestra n. 10										
fg 12 m.n. 1047 sub 24										
PIANO PRIMO INTERRATO										
Garage	mq	7,45	2,90	21,57	0,50	7,45	2,90	10,78		
	mq	10,73		10,73	32,30	0,50	10,73	5,37		
fg 12 m.n. 1047 sub 61										
PIANO SECONDO										
Alloggio/Sup. principale	mq	6,01	7,35	44,14	44,14	1,00	6,01	7,35		
Terrazzo	mq	1,20	2,00	2,40	2,40	0,35	1,20	2,00		
TOTALE				78,83			61,13	€ 1.500,00		
VALORE MERCATO TOT. ARR.TO										

Prospetto Superficie ragguagliata

u.m.	SUPERFICIE LORDA			SUPERFICIE RAGG.TA			PREZZO €/MQ	IMPORTO €
	dimensione	totale	coeff.	dimensione	totale			
Blocco A: LOTTO 9 (A) - Bassano del Grappa, Via Angelo Balestra n. 10								
fg 12 m.n. 1047 sub 25								
PIANO PRIMO INTERRATO								
Garage	mq	7,55	3,00	22,65	22,65	0,50	7,55	3,00
fg 12 m.n. 1047 sub 68								
PIANO SECONDO								
Alloggio/Sup. principale	mq	6,01	7,35	44,14	44,14	1,00	6,01	7,35
Terrazzo	mq	1,20	2,00	2,40	2,40	0,35	1,20	2,00
TOTALE				69,19			56,30	€ 1.500,00
VALORE MERCATO TOT. ARR.TO								
								€ 84.452,63
								€ 84.000,00