TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 203/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto 2



Giudice:	**Dott.Ssa Sonia Pantano**
Creditore procedente:	
Esecutato:	
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**02/07/2026**
Identificazione beni:	Beni in Bassano Del Grappa, Via C. Colombo 102 Dati Catastali: NCEU, Comune di Bassano del Grappa, sez. Q, Foglio 13, - Part. 804, sub. 124, cat. A/10, Piano 2 - Part. 804, sub. 87, cat. C/6, piano interrato - Part. 804, sub. 88, cat. C/6, piano interrato
Esperto stimatore:	**Arch. Stefano De Cal** - Via Durando, 119 Vicenza Mail: studiodecal@libero.it – tel: 0444/922605
Custode Giudiziario:	**IVG Vicenza** - Via Volto 63, Longare (Vi) **Mail: immobiliari@ivgvicenza.it - tel: 0444/953915**

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **203/2025**, promossa da:
contro

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 02/07/2026

Esperto stimatore: Arch. Stefano de Cal

Diritto pignorato (pag. 8): Piena Proprietà, per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 8): No

Tipologia bene pignorato (pag. 8): Ufficio al piano secondo e posti auto al piano interrato

Ubicazione (pag. 8): Bassano del Grappa, via Cristoforo Colombo 102, blocco "A"

Dati catastali attuali dei beni (pag. 8):

Catasto Fabbricati del Comune di Bassano Del Grappa sez. Q – al Foglio 13
- part. 804, sub 87, cat C/6, classe 1, consistenza mq 26, sup. cat. Mq 26, rendita Euro 71,17, Via Cristoforo Colombo 66, Piano S1, intestato a
proprietà 1/1
- part. 804, sub 88, cat C/6, classe 1, consistenza mq 45, sup. cat. Mq 48, rendita Euro 123,17 ,Via Cristoforo Colombo 66, Piano S1, intestato a
proprietà 1/1
- part. 804, sub 124, cat A/10, classe 1, vani 6, sup. Cat. Mq 226, Rendita Euro 1518,38, Via Cristoforo Colombo 66, Piano 2, intestato a
proprietà 1/1

Metri quadri (pag. 38): Uffici al piano secondo con superficie commerciale di mq 222, posti auto coperti nei locali interrati di superficie pari a complessivi mq 74

Stato di manutenzione (pag. 9): Buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 22): Non rilevate

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 29): Presenza di modifiche interne non autorizzate, con divisori interni e realizzazione di nuovi locali. Le stesse difformità sono rilevabili rispetto alle planimetrie catastali

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 38): **€ 374.000,00**

Date/valori comparabili reperiti (pag. 38):

Comparabile 1 : in data 30/01/2025, per € 150.000,00

Comparabile 2 : in data 27/10/2025, per € 100.000,00

Comparabile 3 : in data 18/07/2024, per € 125.000,00

Valore di vendita forzata proposto (42): **€ 275.000,00**

Valore debito: Complessivi € 2.716.624,62 oltre agli interessi e successive occorrende

Occupazione (pag. 20): Al momento del sopralluogo (in data 20/11/2025) l'accesso agli immobili è avvenuto con l'accompagnamento del sig. , Legale Rappresentante della ditta

Titolo di occupazione (pag. 20): In sede di sopralluogo l'immobile risultava non occupato

Oneri (pag. 36): Spese condominiali insolute, a carico degli immobili in oggetto, per un totale di € 8.805,11

APE (pag. 20): Codice identificativo 58908/2026 del 20/05/2026 - Edificio in classe D, con Epgl,nren 168,61 Kwh/mq anno

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 44): Si segnalano : Modifiche interne rispetto ai provvedimenti autorizzativi e rispetto alle planimetrie catastali, sanabili con pratica edilizia ed aggiornamento della planimetria catastale.

Impianto di riscaldamento e raffrescamento attualmente collegato con i generatori condominiali, per i quali è in corso il distacco delle singole unità del complesso, che consenta la gestione individuale della climatizzazione interna.

Lotti (pag. 44): Lotto 2

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE....2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI....7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE....8
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni....8
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni....8
3.3 Confini N-E-S-O....8
3.4 Descrizione dettagliata dei beni....9
3.5 Certificazione energetica....20
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE....20
4.1 Possesso....20
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione....20
5. ASPETTI CATASTALE....20
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni....20
5.2 Intestatari catastali storici....21
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento....22
5.4 Giudizio di conformità catastale....22
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA....27
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli....27
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI....28
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità....28
7.2 Abusi/difformità riscontrati....29
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi....33
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE....35
8.1 Oneri e vincoli....35
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 29/04/2026)....35
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura....35
9. SUOLO DEMANIALE....36
10. USO CIVICO O LIVELLO....36
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO....36

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni....36

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI....36

12.1 Metodo di valutazione....36

12.2 Stima del valore di mercato....38

12.3 Determinazione del valore a base d'asta....42

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi....43

12.5 Giudizio di vendibilità'....43

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'....43

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO....43

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato....43

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore....44

15. LOTTI....44

16. OSSERVAZIONI FINALI....44

17. ELENCO ALLEGATI....45

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, arch. Stefano De Cal, è stato incaricato come "Esperto" in data 09/09/2025, con Decreto di Fissazione Udienza Ex art. 569 Cod. Proc. Civ. E nomina dell'esperto e del custode.

La comunicazione è pervenuta al sottoscritto in data 12/09/2025, tramite mail PEC.

L'incarico prevedeva il seguente quesito : "*Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".*

L'incarico riguarda immobili di varia natura, ricadenti su due comuni della provincia di Vicenza : Vicenza e Bassano Del Grappa, per i quali si è provveduto ad effettuare tutte le analisi preliminari ed a reperire visure e planimetrie catastali.

In data 19/09/2025, il sottoscritto ha accettato l'incarico, mediante procedura di Giuramento telematico.

Si è quindi provveduto, nei giorni successivi, alla:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 945 c.p.c.
- Verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (Servizi Catastali) al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie.
- Verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (Servizi Ipotecari) con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del Fascicolo della procedura.

Il sottoscritto ha provveduto, inoltre a:

- Richiedere la visura camerale, tramite accesso presso gli uffici della CCIAA di Vicenza, relativamente al debitore esecutato (visura ricevuta in data 02/10/2025)
- Richiedere copia degli atti di acquisto degli immobili (pervenuti in data 18/09/2025 per immobili in Bassano Del Grappa ed in data 30/10/2025 per immobili in Vicenza)
- Depositare in data 29/12/2025, in collaborazione con il Custode Giudiziario (IVG Vicenza) Check List preliminare
- Inoltrare, in data 30/10/2025, richiesta di accesso agli atti al Comune di Bassano Del Grappa , per esaminare e richiedere copia dei provvedimenti autorizzativi di natura edilizia, riguardanti l'immobile oggetto della procedura. La documentazione è pervenuta, tramite accesso fisico agli uffici del Comune di Bassano Del grappa, in data 09/11/2025
- Inoltrare, in data 11/12/2025, richiesta di accesso agli atti al Comune di Vicenza, per esaminare e richiedere copia dei provvedimenti autorizzativi di natura edilizia, riguardanti l'immobile oggetto della procedura. La documentazione è pervenuta, tramite accesso fisico agli uffici del Comune di Vicenza in data 27/01/2026
- Svolgere, congiuntamente con il Custode Giudiziario, sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva, in data 18/11/2025 (primo accesso agli immobili in Vicenza) e in data 20/11/2025 (immobili in Bassano del Grappa), con accesso agli immobili e realizzando rilievo fotografico e una serie di misurazioni interne degli ambienti.

A causa della rilevata presenza di strutture interne non autorizzate, e temporaneamente non accessibili, presso l'unità immobiliare in Vicenza e censita al Foglio 63, part. 94 sub. 37, graffata part 467 sub. 15, si è poi reiterato l'accesso agli immobili in data 27/11/2025, con accesso anche alle strutture interne non autorizzate.

- Verificare, tramite richiesta via mail PEC all'Agenzia delle Entrate, la presenza di contratti di affitto registrati sui beni in oggetto, con risposta pervenuta in data 27/12/2025. Copia dei contratti in vigore è stata poi richiesta, e ricevuta, da un rappresentante del Debitore esecutato.
- Verificare e quantificare, contattando l'amministratore di condominio, per immobili in Bassano del Grappa, la presenza di spese condominiali insolute, con risposta ricevuta in data 09/01/2026 ed in data 02/02/2026.
- Richiedere incontri con tecnici del Comune di Vicenza per quantificare le conseguenze, da un punto di vista funzionale ed edilizio, della presenza di un vincolo per elettrodotto, che interessa alcuni degli immobili in Vicenza e per valutare le difformità interne ed in facciata rilevate presso gli stessi immobili. Primo incontro avvenuto in data 16/02/2026

Svolte le operazioni descritte, si è provveduto alla stesura ed al deposito della presente Relazione Peritale.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Unità immobiliare ad uso direzionale (uffici) al piano primo in edificio ad uso direzionale-commerciale, con posti auto coperti al piano interrato, in proprietà esclusiva.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Catastalmente gli immobili sono così descritti:
Catasto Fabbricati del Comune di Bassano Del Grappa sez. Q – al Foglio 13
- part. 804, sub 87, cat C/6, classe 1, consistenza mq 26, sup. cat. Mq 26, rendita Euro 71,17 ,Via Cristoforo Colombo 66, Piano S1, intestato a
proprietà 1/1
- part. 804, sub 88, cat C/6, classe 1, consistenza mq 45, sup. cat. Mq 48, rendita Euro 123,17 ,Via Cristoforo Colombo 66, Piano S1, intestato a
proprietà 1/1
- part. 804, sub 124, cat A/10, classe 1, vani 6, sup. Cat. Mq 226, Rendita Euro 1518,38, Via Cristoforo Colombo 66, Piano 2, intestato a
proprietà 1/1

3.3 Confini N-E-S-O

- L'unità immobiliare al piano secondo, censita alla particella 804, sub. 124, confina sul lato Nord con l'unità immobiliare censita come particella 804 su. 60, e sul lato Ovest con l'unità censita al sub. 125. Sul lato Sud confina con il vano scale comune censito al sub. 73.
- L'unità immobiliare ad uso posto auto, censita alla particella 804, sub. 87, confina con analoghe unità immobiliari censite al sub 88 (lato Sud) su. 86 (lato Nord) mentre sul lato Ovest confina con il corridoio carraio comune, censito al sub. 107
- L'unità immobiliare ad uso posto auto, censita alla particella 804, sub. 88, confina con analoga unità immobiliare censita al sub 87 (lato Sud) mentre sul lato Nord ed Est, confina con il corridoio carraio comune, censito al sub. 107

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il complesso immobiliare all'interno del quale insistono le unità oggetto della presente relazione, è costituito da un grande ed articolato edificio, di due o tre livelli fuori terra, che si sviluppa lungo l'asse Est-Ovest, lungo via Cristoforo Colombo, strada di collegamento di ampie dimensioni, con due carreggiate a doppia corsia e traffico veicolare sostenuto, posta a Nord e parallela alla strada Pedemontana Veneta e alla SS111, ed a circa 2,5 Km a Sud dal centro della Città di Bassano Del Grappa.

All'interno dell'ampio complesso immobiliare si trovano attività direzionali, commerciali, di intrattenimento, di servizio alla collettività e di ristorazione. Il complesso è dotato di ampio parcheggio pubblico gratuito ed è servito da trasporto pubblico (autobus urbano).

L'unità immobiliare direzionale al piano secondo ad uso uffici, censita alla particella 804, sub. 124, è raggiungibile da scala comune interna, dotata di ascensore, con pianerottolo di collegamento ai sub 124 e 125.
La scala comune ha pavimentazione rivestita in marmo, con pareti tinteggiate, ed è bene illuminata da luce naturale, con ampie aperture finestrate.

All'interno, l'unità immobiliare si sviluppa con un locale di ingresso, con corridoio di distribuzione, sei locali ad uso ufficio, due bagni con anti-bagno ed un locale ad uso ripostiglio, dove trovano posto anche i contatori elettrici.

Due uffici sono raggiungibili direttamente dal locale di ingresso, mentre altri quattro uffici, il ripostiglio ed i bagni sono raggiungibili tramite il corridoio centrale o attraverso locale intermedio.

Le altezze interne sono variabili, con porzione di ingresso a tre uffici, ripostiglio, bagni, anti-bagni e ingresso-corridoio con altezza interna pari a cm 240, mentre la porzione principale degli uffici è di altezza interna pari a circa cm 290.

L'unità immobiliare nel suo complesso appare in buono stato di conservazione, con buone finiture ed impiantistica completa.

Le pavimentazioni dei locali principali (ingresso ed uffici) sono in laminato plastico ad imitazione di pavimento in listoncini di legno, con battiscopa di simile fattura, i locali ad uso bagno sono pavimentati e rivestiti con formelle di ceramica a tutta altezza, e sono attrezzati con WC, bidet lavabo e doccia. La fornitura di acqua calda sanitaria nei bagni è garantita da due scaldabagni elettrici.

Il locale ad uso ripostiglio, dove alloggiano i contatori elettrici, con quadro da 380 v e gruppo di continuità, è pavimentato in formelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno in color noce nei locali principali e verniciate in color bianco nei bagni.

Le pareti, interne e perimetrali, risultano tinteggiate e non si evidenziano distacchi o discontinuità nella finitura.

I soffitti interni risultano per lo più costituiti da un controsoffitto a quadrotti di cartongesso, nelle porzioni ribassate (H= 240) o a doghe metalliche nei bagni ed anti-bagni, mentre risultano tinteggiati nelle porzioni più elevate interne degli uffici.

L'ingresso avviene tramite portoncino blindato, dotato di serratura di sicurezza.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre con telaio metallico e vetrocamera, con elementi oscuranti costituiti da veneziane interne.

L'impiantistica appare di buon livello, con illuminazione ed impianto antincendio a soffitto, presenza di citofono, impianto d'allarme, luci di emergenza e termostati per singolo ambiente.

Per la climatizzazione interna esiste un impianto condominiale canalizzato, ma sono presenti anche un radiatore e ventilconvettori a basamento. Nell'intero complesso commerciale-direzionale è in corso una procedura di distacco delle singole unità immobiliari dall'impianto condominiale, che attualmente garantisce la climatizzazione invernale ed il raffrescamento estivo. Da informazioni ricevute da Amministratore del Condominio e dal manutentore dell'impianto, la maggior parte delle unità immobiliari del complesso, si sono già rese indipendenti e non usufruiscono più dell'impianto condominiale, che resta al servizio delle sole unità che non hanno proceduto al distacco.

I posti auto coperti esistenti al piano interrato, sono inseriti in ampio locale comune, di altezza interna pari a circa metri 4,00, raggiungibile da rampa carraia dotata di portone elettrocomandato, e da percorsi pedonali che consento l'accesso ai locali superiori, attraverso portoncini di tipo REI.

I due subalterni inseriti nel presente Lotto 2, consentono il parcheggio di due autoveicoli nel sub. 87, e tre per un complesso di 5 posti auto a servizio dell'ufficio al sub. 124 al piano secondo.

A livello di finiture, si nota che la pavimentazione è in calcestruzzo lisciato, le pareti risultano tinteggiate con porzioni in calcestruzzo a vista. I locali sono illuminati elettricamente e sono dotati di serramenti vetrati nella porzione superiore. Sono presenti uscite di sicurezza con percorsi segnalati da targhette illuminate, mentre a soffitto e lungo le pareti si nota la presenza dell'impiantistica condominiale (termo-idraulica ed elettrica) con canali e condotte a vista.

I posti auto sono segnalati a pavimento con linee divisorie tinteggiate. Sono presenti caditoie per lo scolo delle acque meteoriche all'interno del locale .



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

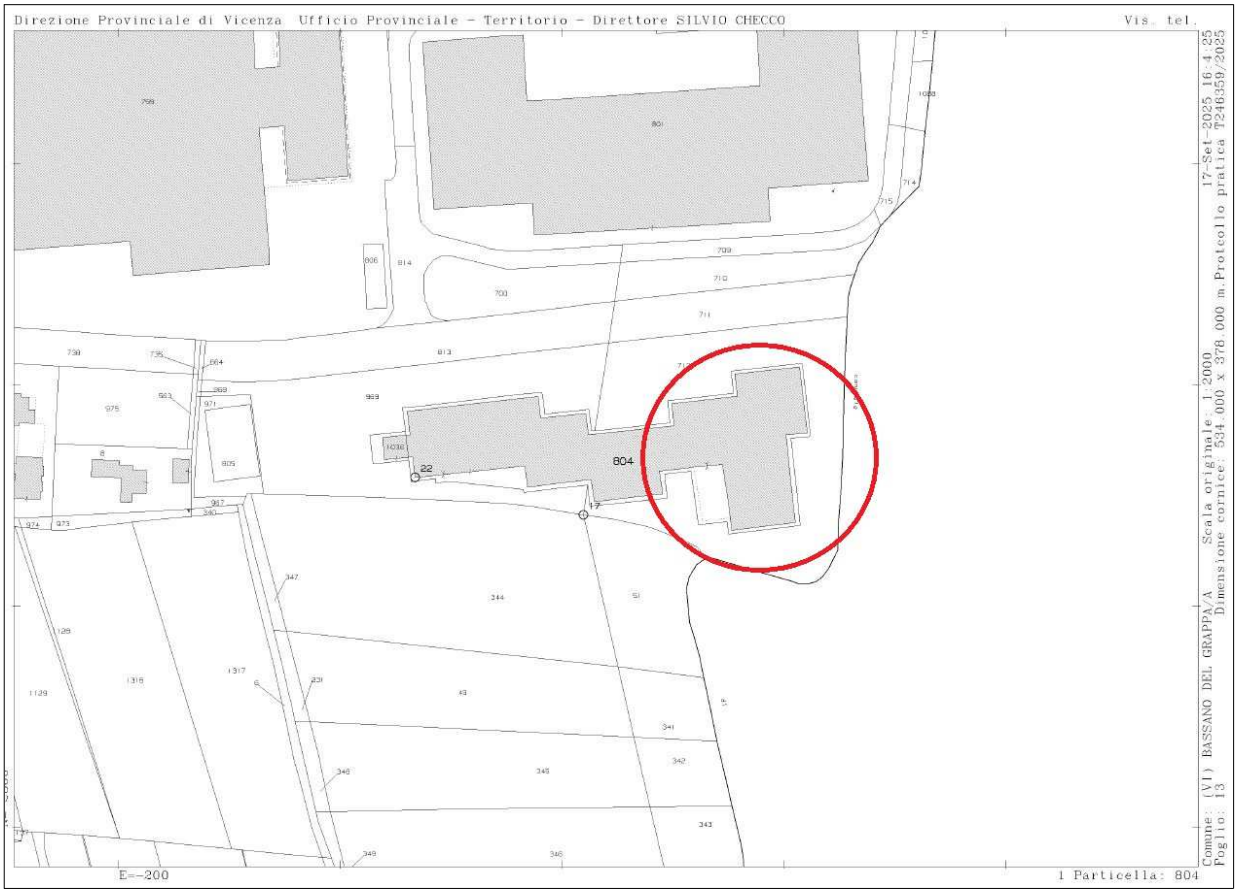


Figura 2. Estratto mappa catastale.

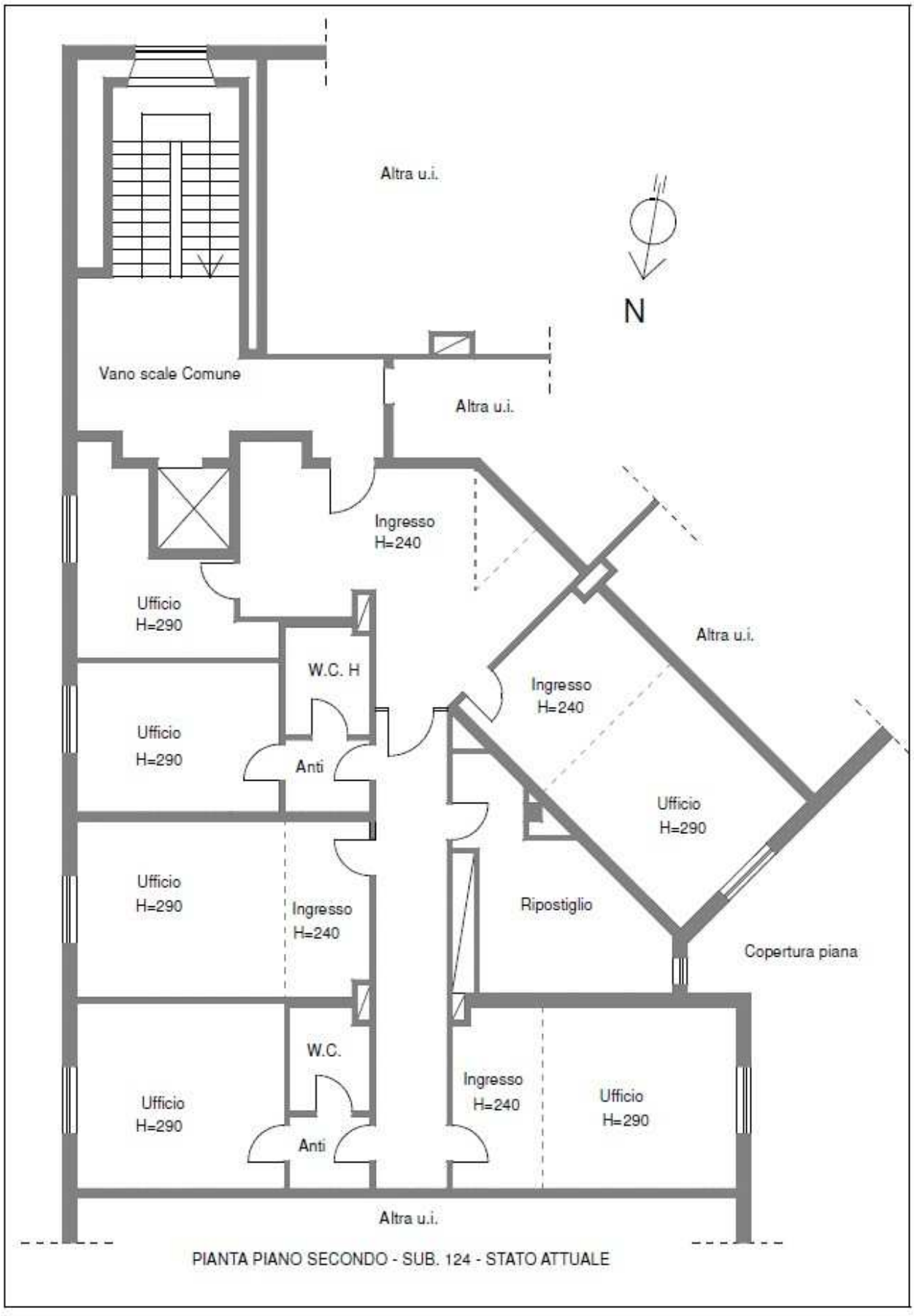


Figura 3. Planimetria immobili.

Documentazione Fotografica



1 – Vista Satellitare



2



3



4



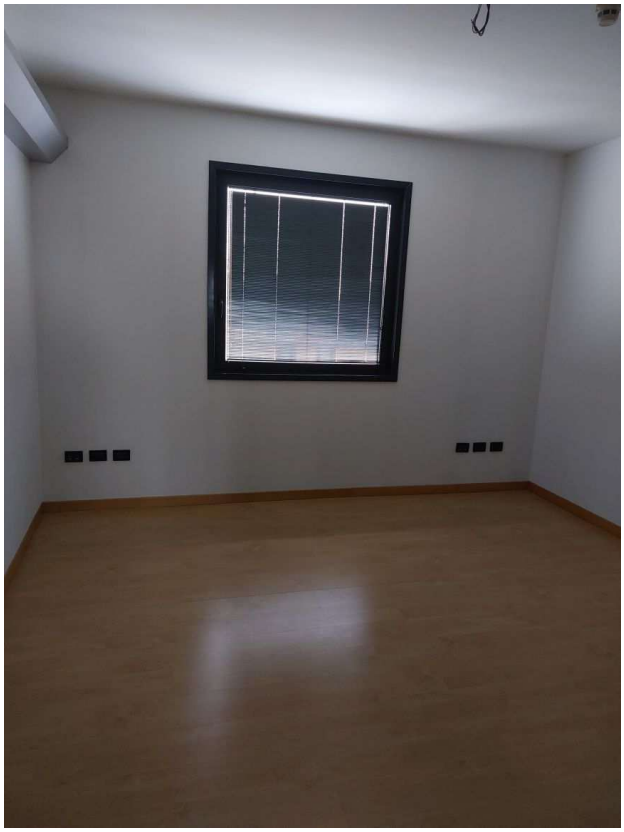
5



6



7



8



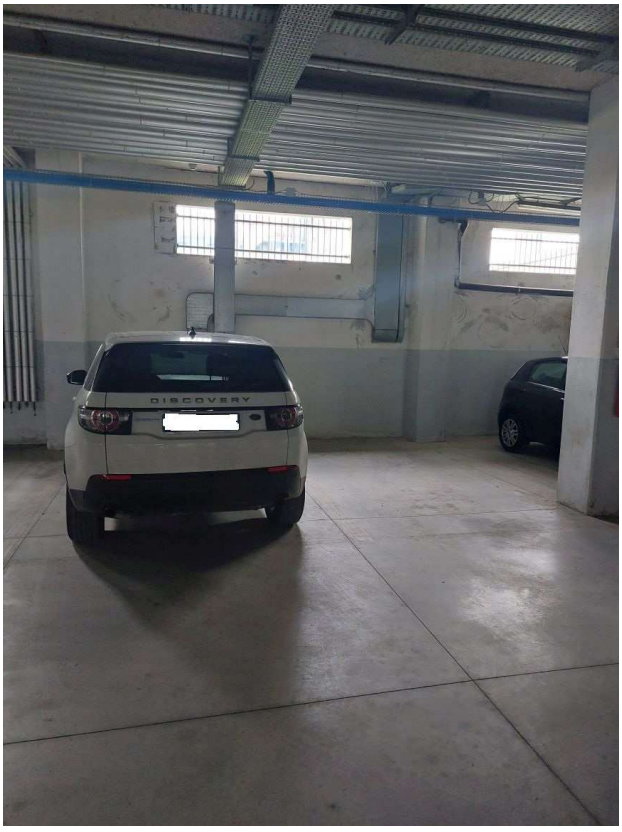
9



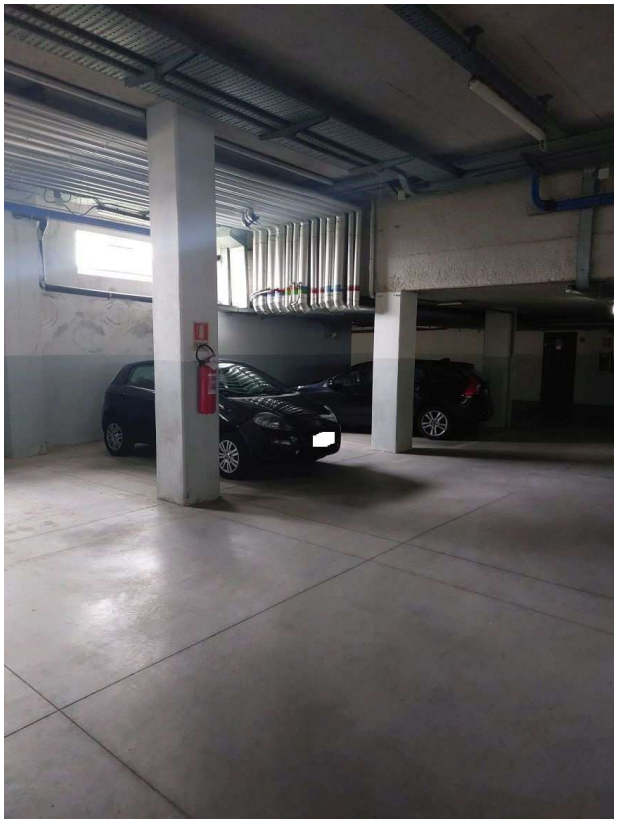
10



11



12



13



14

Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

L'unità immobiliare direzionale censita al Comune di Bassano del Grappa, sez. Q Foglio 13, part. 804, sub. 124, è provvista di certificazione energetica con Codice identificativo 58884/2026 del 20/05/2026 - Edificio in classe D, con Epgl,nren 168,61 Kwh/mq anno.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo, l'accesso all'immobile è avvenuto con l'accompagnamento del sig. , che si qualifica come legale rappresentante della Società esecutata

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Al momento del sopralluogo, le unità immobiliari in oggetto apparivano non occupate e non risultano presenti contratti di affitto registrati a loro carico.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Attualmente gli immobili oggetto della presente relazione sono catastalmente descritti:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Bassano del Grappa, sez. Q
al Foglio 13
- part. 804, sub 124, cat A/10, classe 1, vani 6, sup. Cat. Mq 226, Rendita Euro 1518,38, Via Cristoforo Colombo 66, Piano 2, intestato a
proprietà 1/1

La situazione catastale risulta invariata dal 10/09/2003, dove i dati derivano da "variazione del 10/09/2003, pratica n 261653 in atti dal 10/09/2003, diversa distribuzione degli spazi interni (n. 13281.1/2003)

- part. 804, sub 87, cat C/6, classe 1, consistenza mq 26, sup. cat. mq 26, rendita Euro 71,17, Via Cristoforo Colombo 66, Piano S1, intestato a
, proprietà 1/1

La situazione catastale risulta invariata dal 20/12/2002, dove i dati derivano da "variazione del 20/12/2002, pratica n 400197 in atti dal 20/12/2002, fraz. Trasf. dir. fusione (n. 17276.1/2002)

- part. 804, sub 88, cat C/6, classe 1, consistenza mq 45, sup. cat. mq 48, rendita Euro 123,17 ,Via Cristoforo Colombo 66, Piano S1, intestato a
proprietà 1/1

La situazione catastale risulta invariata dal 20/12/2002, dove i dati derivano da "variazione del 20/12/2002, pratica n 400197 in atti dal 20/12/2002, fraz. Trasf. dir. fusione (n. 17276.1/2002)

5.2 Intestatari catastali storici

1) Immobile censito al Foglio 13, part. 804, sub 124 (uffici)

Dal 10/09/2003 al 28/06/2007
- (proprietà 1 / 1)

Dal 28/06/2007 AL 22/06/2016
- (proprietà 1 / 1)

Dal 22/06/2016
- (proprietà 1 / 1)

2) Immobili censiti al Foglio 13, part. 804, sub. 87 ed 88 (posti auto coperti)

Dal 20/12/2002 al 28/06/2007
- (proprietà 1 / 1)

Dal 28/06/2007 AL 22/06/2016
- (proprietà 1 / 1)

Dal 22/06/2016
- (proprietà 1 / 1)

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali indicati nell'atto di Pignoramento risultano corretti nella descrizione di foglio, particella e subalterno, così come riportati in visura catastale.

Si precisa che il pignoramento ha colpito anche, i beni identificati con il mappale 804 sub 8, 66 e 67. Si tratta di beni comuni non censibili (vani scala, corridoi o atrii di proprietà comune)

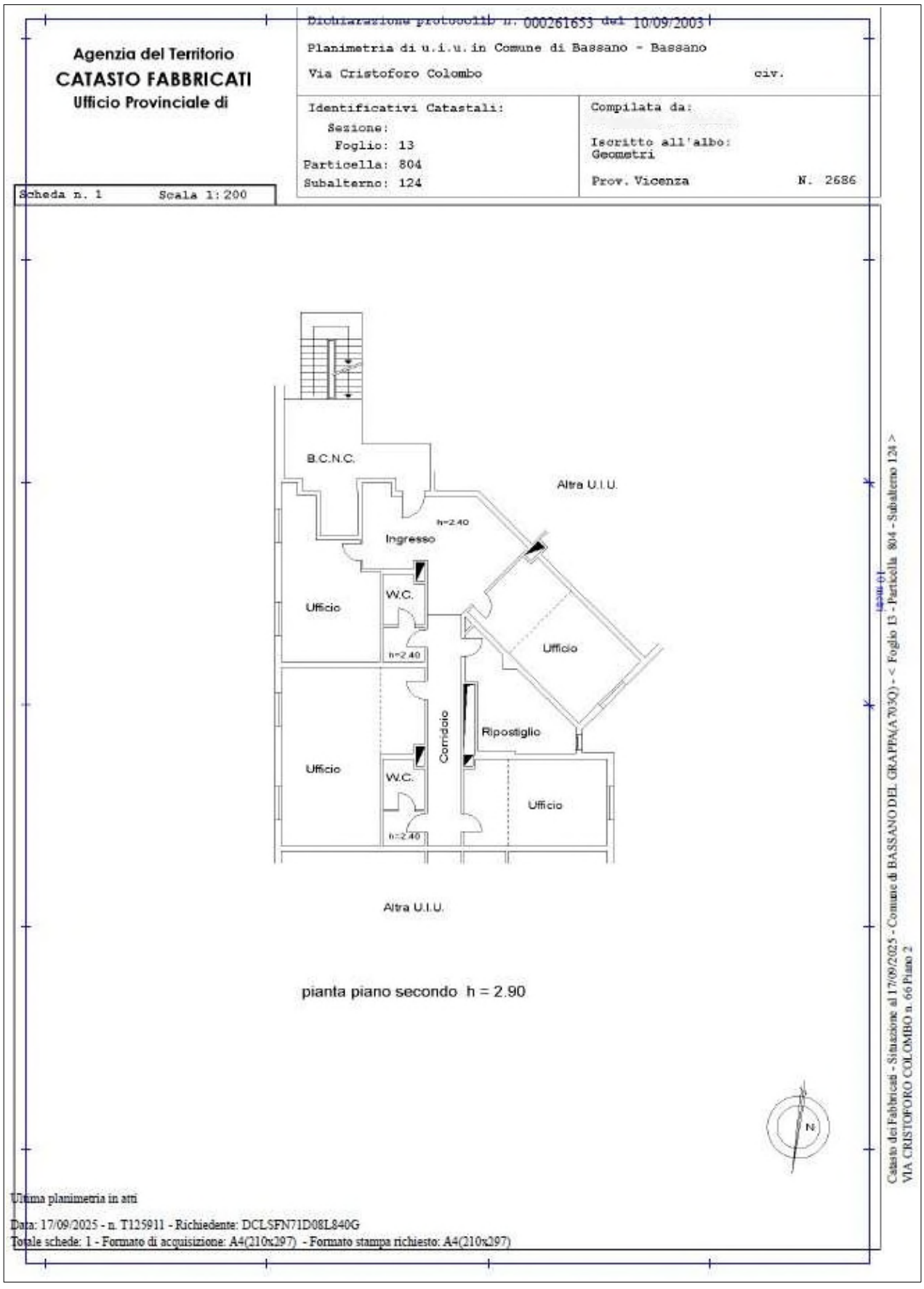
5.4 Giudizio di conformità catastale

Da quanto si è potuto evincere in sede di sopralluogo, sono presenti alcune difformità interne, in particolare nella divisione interna degli uffici, con aumento degli stessi dagli autorizzati nr 4 agli attuali nr 6, con ingressi separati attraverso i locali anti-bagno, nei quali sono state realizzate nuove aperture.

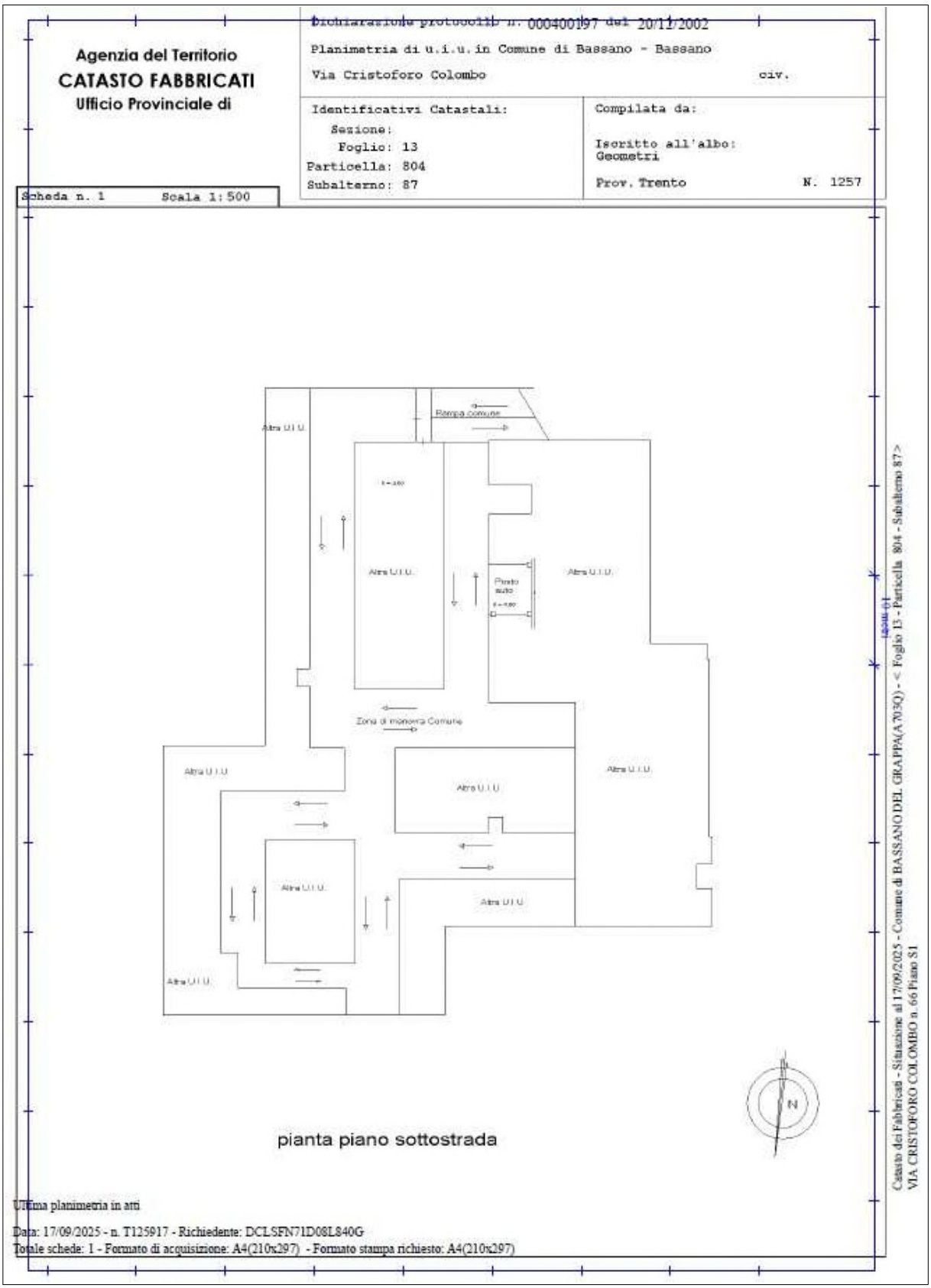
Lievi modifiche interne si notano anche nel locale ad uso ripostiglio, dove trovano posto i quadri elettrici a servizio dell'unità.

Si ritiene che la planimetria catastale vada aggiornata con pratica di variazione catastale.

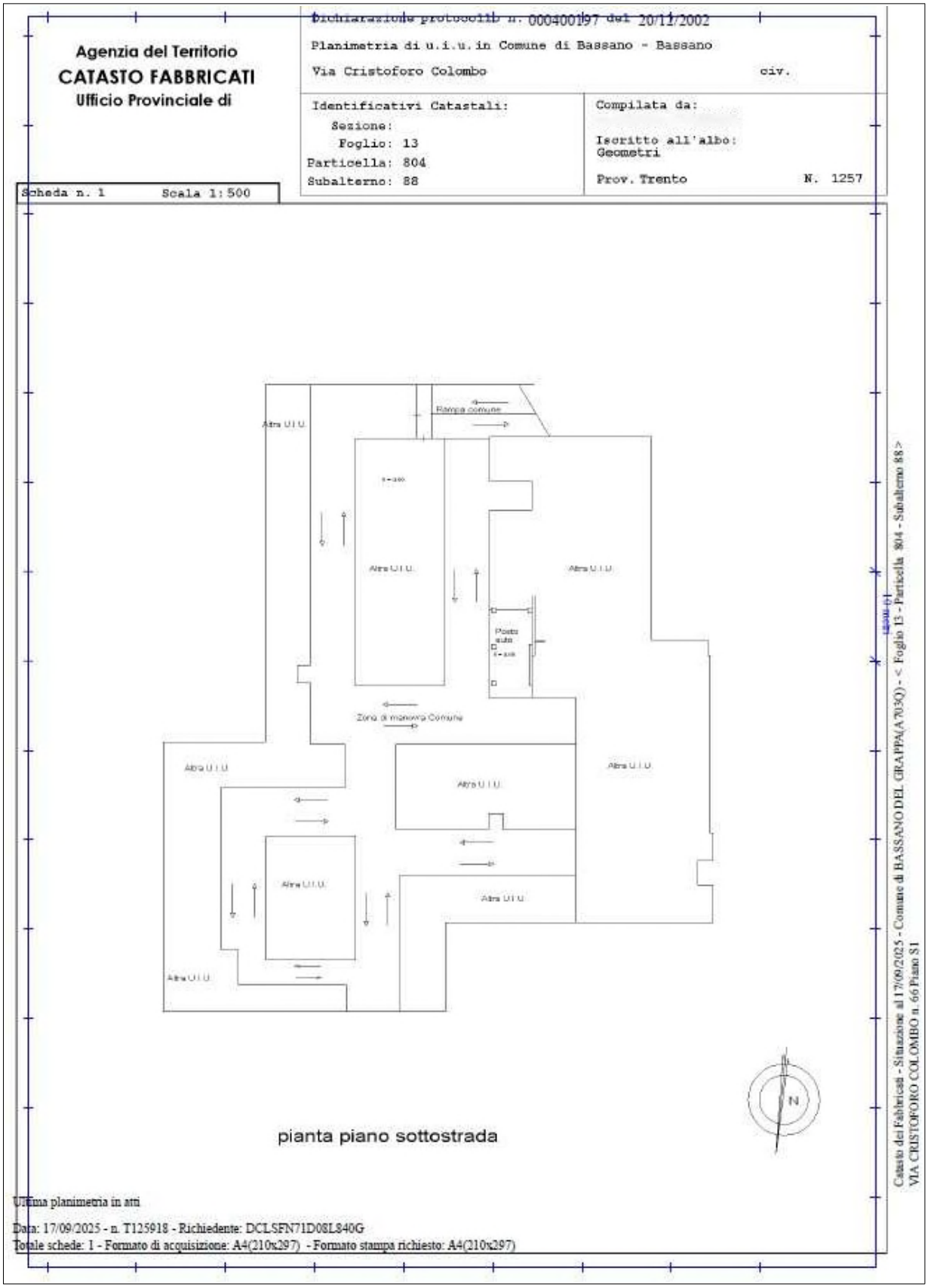
Tale variazione, comprensiva di spese tecniche e per diritti di segreteria, può comportare un importo complessivo di **€ 600,00**



Planimetria catastale particella 804 sub. 124



Planimetria catastale particella 804 sub. 87



Planimetria catastale particella 804 sub. 88

Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

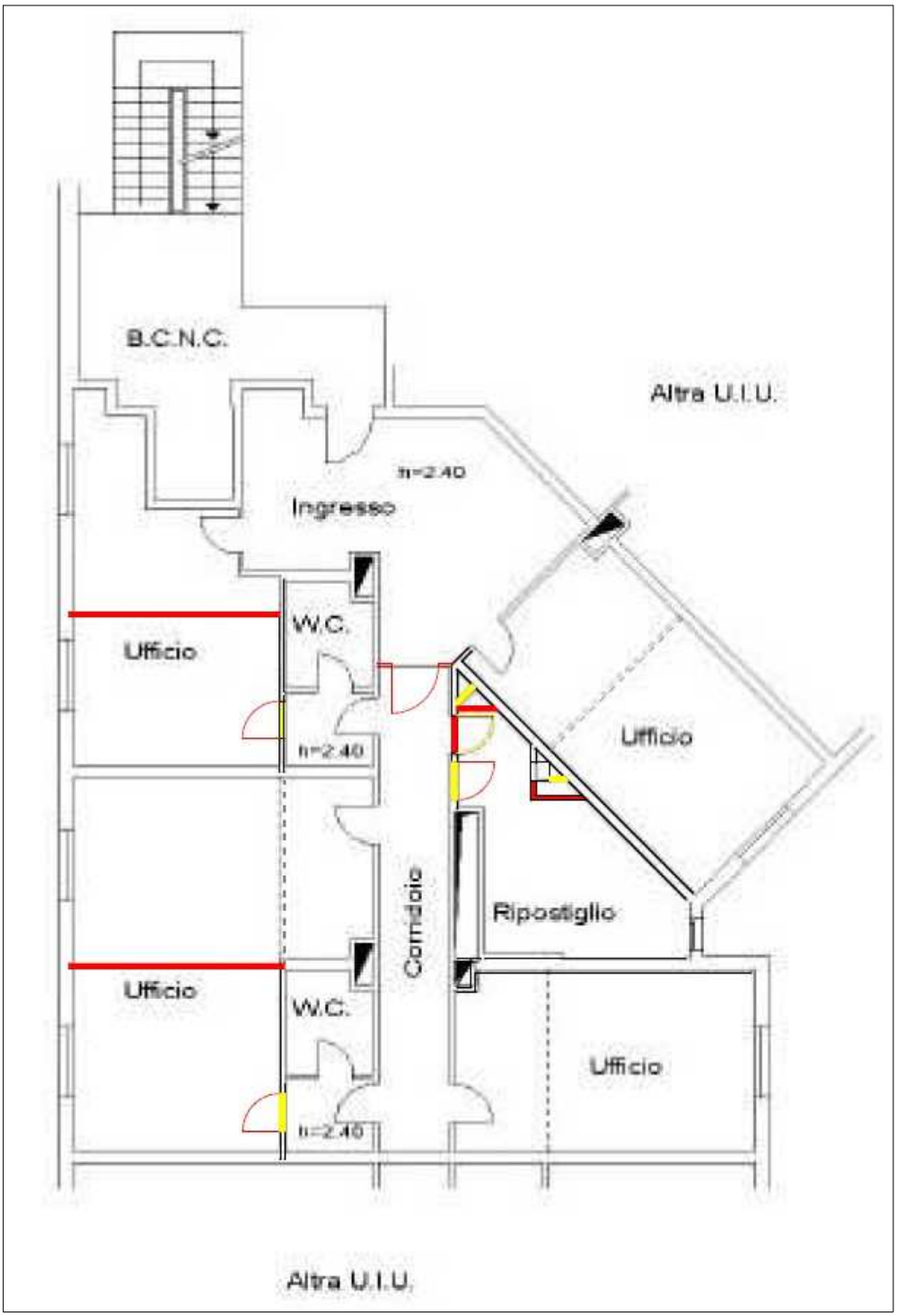


Figura 6.Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

1) Immobili censiti al Foglio 13 (sez. Q) particella 804, sub. 124, 87 ed 88

Dal 22/06/2016

- (Atto pubblico notarile di permuta del Notaio Guglielmi Vito del 22 Giugno 2016 repertorio n. 56880/17832 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bassano Del Grappa in data 29 Giugno 2016 al numero di registro generale 5323 e numero di registro particolare 3769)

Dal 28/06/2007 al 22/06/2016

- (Atto pubblico notarile di trasferimento sede sociale del Notaio Giuseppe boschetti del 28/06/2007, rep. Nr 195544/34578, trascritto presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità immobiliare di Bassano del Grappa in data 04/07/2007 ai nr.i di R.G. 7813 e R.P. 4698

Dal 21/03/2002 al 28/06/2007

- (Atto pubblico di fusione di società per incorporazione del Notaio Francesca boschetti del 21/03/2002, rep. 1331, trascritto presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bassano Del Grappa in data 23/04/2002 ai nr.i di RG 3989 ed RP 2884)

Si precisa che l'Atto notarile di fusione in oggetto, riguardava subalterni soppressi e/o variati che hanno generato gli immobili oggetto della presente relazione peritali, oltre ad altri immobili.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale ricadono all'interno della zona Urbanisticamente definita dal Piano degli Interventi del Comune di Bassano Del Grappa vigente, adeguato alle varianti al P.I.2 approvate con D.C.C. n 43 del 29/06/2023 e successive, come "zona produttiva", normata agli articoli 25,30,21 e 34 delle Norme Tecniche operative del Piano

In particolare i beni ricadono all'interno di zona compresa in "Piani Urbanistici Attuativi" vigenti e confermati con zonizzazione interna non vincolante (art. 64 NTO) e all'interno di Ambiti soggetti a procedura di Sportello Unico attività Produttive, di cui all'art. 65 delle NTO.

Gli edifici su cui ricadono le unità immobiliari in oggetto, hanno ottenuto vari provvedimenti autorizzativi nel corso degli anni. Si riportano, in seguito, quelli riguardanti le unità immobiliari oggetto della presente relazione:

- Concessione ad edificare (art. 1 Legge 28/01/1977 nr 10) Prot. 1449/93 del 17/03/1993 intestata a , per la costruzione di un edificio ad uso uffici, congressi e albergo, sul Lotto n. 6 nell'ambito del nuovo centro commerciale all'ingrosso di via Cà Dolfin, di cui al Progetto presentato l'1/2/1993 (nr 188/CR/93)

- Concessione di Variante onerosa (Legge 28/01/1977 nr 10) Prot. 15190/94 del 27/10/1994, intestata a , per la variante in corso d'opera alla costruzione del fabbricato nr 6 in via Cà Dolfin, Autorizzato con la Concessione Edilizia nr 1449/93 del 17/03/1993

- Certificato di Agibilità Prot. 20271/94/P.M. del 04/01/1995, Intestato a , riguardante il fabbricato direzionale nr 6, sito in via C. Colombo ai civici nr 70-72-74-76-78-80-82-84-86-88-90-92-94

- Certificato di Agibilità Prot. 21443/94/P.M.. del 31/01/1995, Intestato a , riguardante i locali del "Settore Albergo" posti ad est del fabbricato nr 6, sito in via C. Colombo ai civici nr 62-64-66-68-96-98-100-102-104-106

- Concessione ad edificare (art. 1 Legge 28/01/1977 nr 10) Prot. 7132/2002 del 03/12/2002, intestata a , quale Legale Rappresentante della Ditta , per lavori di cambio d'uso senza opere da alberghiero a uffici di parte del fabbricato per servizi sul Lotto 6 del P.P. nr 13, "zona per attrezzature commerciali di Santa Croce" in via Cristoforo Colombo.

- Denuncia di inizio Attività nr 24305/2002 del 06/12/2002 : Progetto di variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia nr 7132/2002 del 03/12/2002 per la suddivisione interna in più unità immobiliari, dell'edificio ad uso direzionale, sito nel P.P. nr 13, "Zona per attrezzature commerciali di S. Croce" in via C. Colombo

- Denuncia di Inizio Attività nr 14720 del 08/07/2003, intestata a quale Legale Rappresentante della Ditta , per lavori di ulteriore suddivisione del Piano Primo e precisamente suddivisione dell'Ufficio H in due unità H e H', con modeste modifiche interne alle singole unità. Progetto di variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia nr 7132/2002 del 03/12/2002 ed alla D.I.A. nr 24305/2002 del 06/12/2002

- Certificato di agibilità Prot. 4154/PM/05 del 10/03/2005, intestato alla ditta , e riguardante, tra gli altri, il sub. 124, oggetto della presente relazione

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Durante i sopralluoghi, avvenuto in data 20/11/2025, con accesso agli immobili, si sono notate alcune difformità rispetto alla piantina rappresentativa dell'ultimo provvedimento autorizzativo (D.I.A. 14720 del 08/07/2003, variante alla Concessione Edilizia 7132/02 del 03/12/2002) nelle divisioni interne, con la realizzazione di 6 uffici al posto degli autorizzati 4 uffici, con posa di nuove pareti divisorie, relativi ingressi diretti dai locali anti-bagno, e conseguenti modifiche all'impiantistica elettrica e di distribuzione del calore, oltre a lievi modifiche nel locale "ripostiglio", con diversa posizione di alcune pareti divisorie e della porta di ingresso al locale.

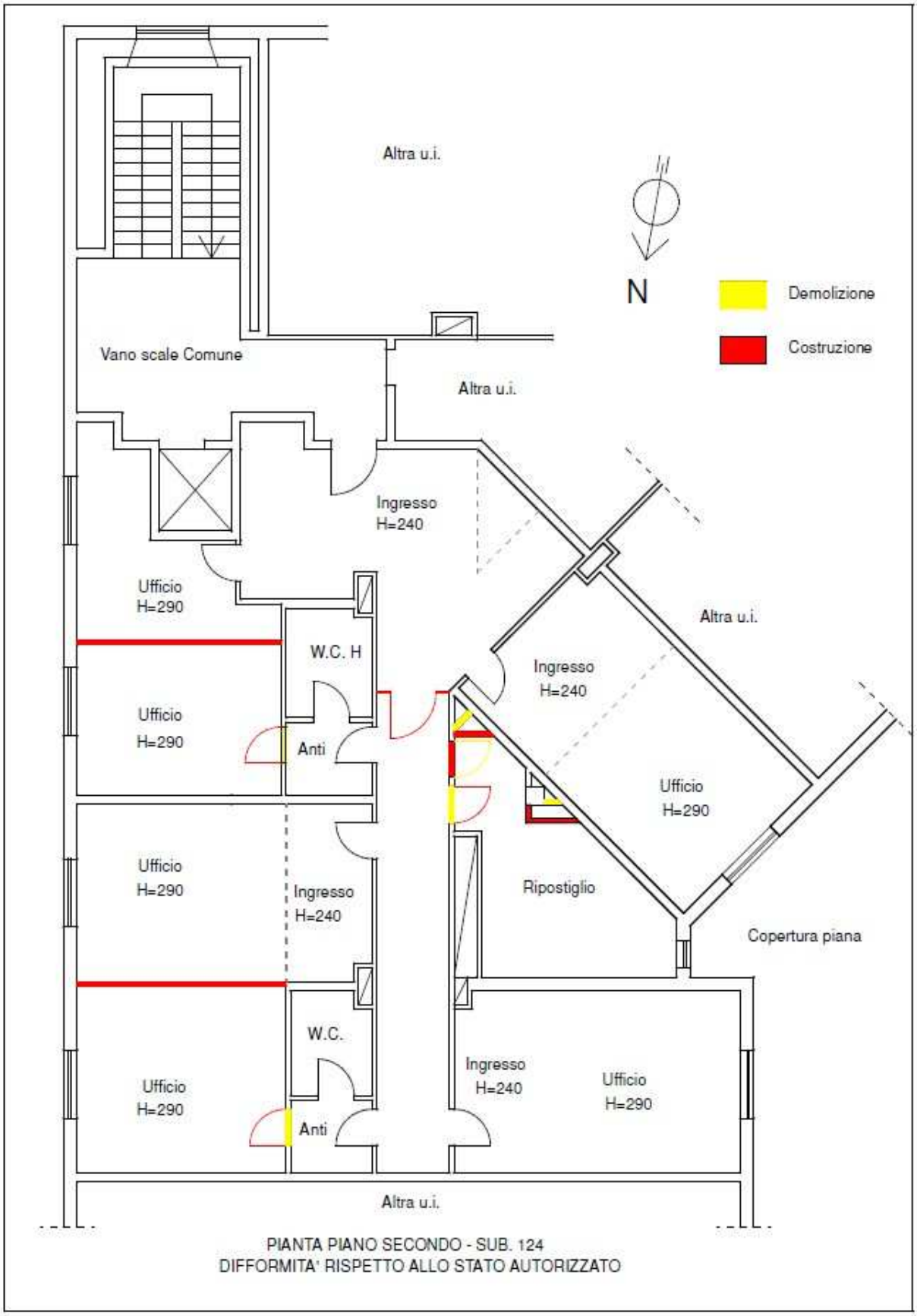
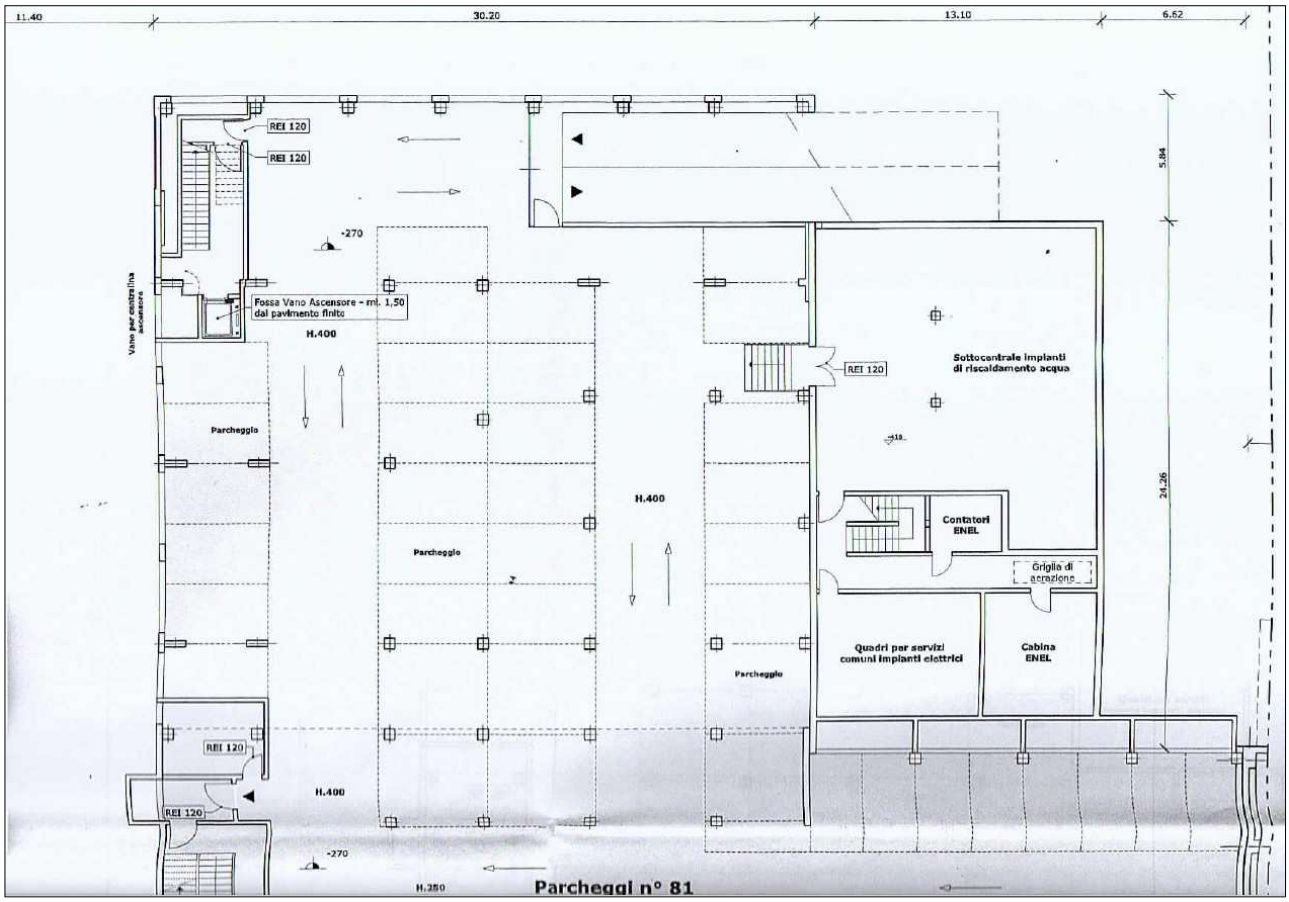
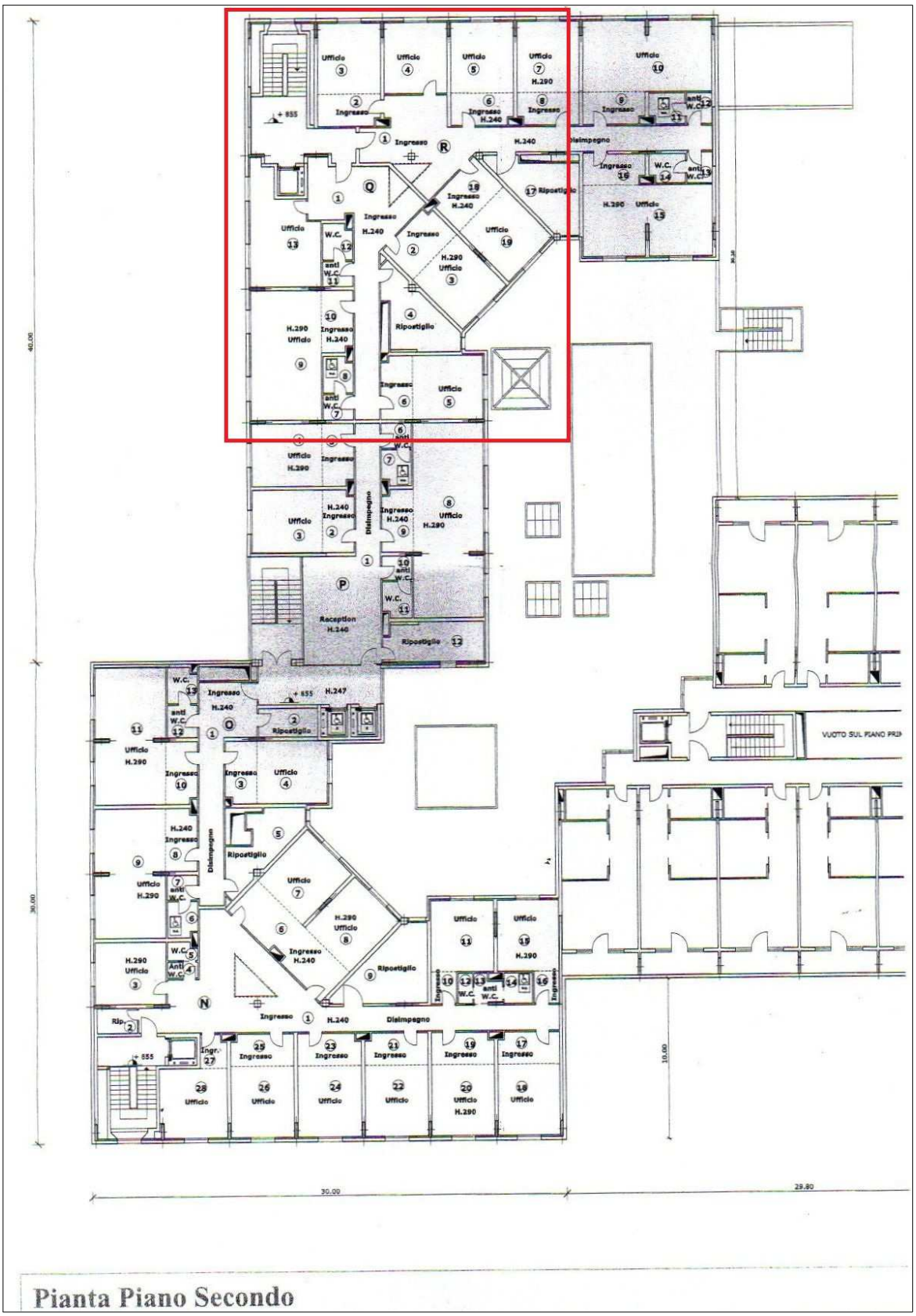


Figura 7. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



Stato autorizzato part. 804, sub. 83 ed 86 : D.I.A. 14720 del 08/07/2003



Particella 804 sub. 124, locali ad uso uffici, stato autorizzato con D.I.A. 14720 del 08/07/2003, variante alla Concessione Edilizia 7132/02 del 03/12/2002

Figura 8. Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Durante il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente relazione, si sono notate modifiche interne, con realizzazione di nuove pareti divisorie, con realizzazione di nuovi uffici (passati da 4 a 6) e conseguente adeguamento impiantistico e modifiche interne al locale ripostiglio.

Stante queste considerazioni, si ritiene che vada prevista una pratica edilizia in sanatoria, con rilievo preciso dell'intera unità immobiliare, che preveda un importo complessivo per spese tecniche, oblazione ed oneri fiscali, pari ad **€ 4.000,00**

Pur considerando che nei documenti autorizzativi allegati alla certificazione di Abitabilità, risultano presenti del Dichiarazioni di Conformità impiantistiche, considerando la distanza temporale dalle stesse (realizzate nel 1995 e nel 2004) si ritiene che sia opportuno verificare l'impiantistica elettrica ed idraulica, tramite presa visione di tecnici specializzati, ed eventuale adeguamento impiantistico, per una spesa stimabile in **€ 1.500,00.**

Per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione invernale ed il raffrescamento estivo, da informazioni ricevute dall'amministratore del condominio e dal manutentore, l'impianto condominiale che in origine serviva l'intero ampio complesso direzionale-commerciale, su cui insistono gli immobili oggetto della presente relazione, risulta tutt'ora funzionante. L'unità immobiliare oggetto di stima risulta quindi ancora collegata all'impianto condominiale originale.

E' in corso, però, una procedura di distacco delle varie unità immobiliari interne al complesso, per poter passare ad impianti autonomi, interni ad ogni singola unità, ed indipendenti dall'impianto condominiale esistente.

La procedura ha già riguardato una percentuale maggioritaria delle unità immobiliari, con la conseguenza che le poche unità immobiliari ancora collegate all'imponente impianto condominiale esistente, dovranno ora farsi carico delle spese relative alla manutenzione ed agli eventuali guasti, riparazioni o adeguamenti che, viste le dimensioni dell'impianto e il numero ormai ridotto delle unità ancora ad esso collegate, potrebbero risultare importanti.

Il sottoscritto ritiene quindi di valutare, in via prudenziale, la spesa necessaria per poter realizzare un impianto autonomo di riscaldamento e di raffrescamento, relativo alla sola unità immobiliare oggetto di stima (Uffici al sub. 124) tramite la posa di un impianto con pompa di calore aria-aria, e distribuzione interna canalizzata, per una spesa complessiva e comprensiva di spese tecniche ed oneri fiscali, stimabile in **€ 35.000,00**.

7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da

un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

I beni immobili oggetto di pignoramento risultano facenti parte di un edificio condominiale formalmente costituito, con presenza di amministratore condominiale, che ha fornito al sottoscritto il dato delle spese condominiali insolute, relative agli ultimi due anni, ed in carico agli immobili oggetto della presente relazione peritale, pari a complessivi **€ 8.805,11**

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 29/04/2026)

A - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Atto Notaio GUGLIELMI VITO Repertorio 56881/17833 del 22/06/2016 - ISCRIZIONE del 29/06/2016 presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Bassano Del Grappa - Registro Particolare 906 Registro Generale 5337, a favore di

, a carico di

B -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI , atto UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3691 del 18/06/2025 - TRASCRIZIONE del 07/07/2025 presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Bassano Del Grappa - Registro Particolare 4601 Registro Generale 6223, a favore di , a carico di

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 8.2, ai punti a) b)

Resteranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri per la regolarizzazione catastale, edilizia ed impiantistica dei beni, oltre agli oneri conseguenti al fatto che l'unità immobiliare in esame fa parte di un edificio condominiale con parti comuni, meglio specificate al paragrafo 8.1

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle ricerche ipo-catastali eseguite, non risultano eventuali pesi o oneri di altro tipo, quali livello o uso civico.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I beni immobili oggetto di pignoramento risultano facenti parte di un edificio condominiale formalmente costituito, con presenza di amministratore condominiale, che ha fornito al sottoscritto il dato delle spese condominiali insolute, relative agli ultimi due anni, ed in carico agli immobili oggetto della presente relazione peritale, pari a complessivi **€ 8.805,11,** dei quali € 3.125,48 relativi all'esercizio ordinario 2025, € 1.145,96 relativi all'esercizio ordinario 2024, € 3.138,45 relativi all'esercizio straordinario "fondo speciale: rimozione attrezzature copertura "A", € 493,05 per Esercizio straordinario "fondo speciale : Scala accesso tetto A/A1/B", € 187,85 per Esercizio straordinario "Fondo speciale : Verifica statica copertura", € 714,32 per Esercizio straordinario "Fondo speciale: parapetto sicurezza copertura"

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Per la stima del valore di mercato dell'immobile oggetto della presente Procedura esecutiva, si procederà alla stima del valore di mercato degli immobili allo stato attuale.

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati, è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach)

Ricordando che "La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata

promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Per "importo stimato" si riferisce ad un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in una operazione di mercato, determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati.

Il normale valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transizione (Notaio, imposte ecc..) e le spese di trascrizione

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali (per un massimo di cm 50), un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

Per la determinazione delle superfici commerciali, si farà riferimento a quanto pubblicato dal "Manuale Banca Dati Quotazioni OMI, Allegato 5 Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", dove, per la determinazione della superficie commerciale, oltre alla superficie dei vani principali, si specifica che : "*Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito)"*

Per il calcolo complessivo della superficie commerciale, posto che quella dei vani principali viene valutata al 100% della SEL, per le pertinenze esclusive, direttamente comunicanti, quali terrazze o portico, si applicheranno i coefficienti previsti nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq, mentre per le pertinenze accessorie (posti auto coperti), si applicherà un coefficiente pari al 50%

12.2 Stima del valore di mercato

Per la stima del valore dell'unità immobiliare, si è proceduto ad un'attenta valutazione dei principali bollettini e osservatori immobiliari della zona e, successivamente, si è realizzata una comparazione dei valori di vendita di immobili direzionali recentemente compravenduti nella zona ove risiede l'immobile da stimare:

Comparabile 1: Uffici al piano secondo, in edificio condominiale direzionale-artigianale, edificato nel 2001, sito in Bassano Del Grappa (Vi), Via Benvenuto Cellini 21, con compravendita realizzata per la cifra di € 150.000,00 (Atto di Compravendita del Notaio Carlo Santamaria Amato in Piovene Rocchette (Vi), rep. 28194, Racc. 18339 del 30/01/2025). Gli immobili di cui al Comparabile 1, distano circa 1.900 metri dall'immobile oggetto di stima

Comparabile 2: Uffici al piano secondo, in edificio condominiale residenziale-direzionale edificato in data antecedente al 1967, sito in Bassano Del Grappa (Vi), Piazzale Luigi Cadorna 45, con compravendita realizzata per la cifra di € 100.000,00 (Atto di Compravendita del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano Del Grappa (Vi), rep. 248072, Racc. 103704 del 27/10/2025). Gli immobili di cui al Comparabile 2, distano circa 3 Km dall'immobile oggetto di stima, e si trovano in posizione centrale rispetto alla città di Bassano Del Grappa

Comparabile 3: Uffici al piano terra con garage al piano seminterrato, in edificio condominiale residenziale edificato nel 1977, e parzialmente ristrutturato nel 1998, sito in Bassano del Grappa (Vi), Via Michelangelo Buonarroti 29, con compravendita realizzata per la cifra di € 125.000,00 (Atto di Compravendita del Notaio Marco Zanella in Romano D'Ezzelino (Vi), rep. 2924, Racc. 2306 del 18/07/2024). Gli immobili di cui al Comparabile 3, distano circa 1000 metri dall'immobile oggetto di stima

Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e calcoli, il sottoscritto esperto ha:

- Definito il "segmento di mercato"
- Definito, sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili"
- Indicato i rapporti mercantili
- Calcolato le superfici commerciali, utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per i balconi/terrazzi e cantine e giardini esclusivi
- Sono stati definiti i prezzi marginali

Ottenendo come risultato finale, utilizzando il metodo Market Comparision Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato dei beni pignorati, con una superficie commerciale calcolata di mq 259, e al lordo delle detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche e catastali, risulta essere di

€ 374.000,00 (diconsi Euro trecentosettantaquattromila/00)

pari ad un valore unitario di circa €/mq 1.440

Si allegano, di seguito, le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottate:

TABELLA DEI DATI				
	Contratto			
Prezzo di mercato e caratteristica	*Comparabile 1*	*comparabile 2*	*Comparabile 3*	*Subject*
prezzo totale €	150.000,00 €	100.000,00 €	125.000,00 €	
Data (mesi)	30/01/2025	27/10/2025	18/07/2024	30/04/2026
Superficie principale (mq) SEL	176	138	93	222
Terrazza	0	0	6	0
Garage	0	0	13	74
n bagni	2	2	2	2
Qualità contesto e parti comuni	1	0	0	2
Stato di manutenzione (n)	2	0	2	3
Numero uffici	3	4	3	6
Posizione, parcheggi e collegamenti	0	2	1	2
Impianto raffrescamento	1	0	0	1
superficie commerciale	**176**	**138**	**101**	**259**

Rapporti mercantili	*importo*
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	2%
Rapporto mercantile delle terrazze	30%
rapporto mercantile del garage	50%
Costo di intervento da un livello di manutenzione al successivo	50.000,00 €
Valore ulteriore ufficio	5.000,00 €
Impianto raffrescamento	15.000,00 €
costo ulteriore bagno	10.000,00 €

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	250,00 €	€/mese	
Prezzo data B	166,67 €	€/mese	
Prezzo data C	208,33 €	€/mese	
Prezzo superficie principale A	852,27 €	€/mq	PREZZO MARG
Prezzo superficie principale B	724,64 €	€/mq	724,64 €
Prezzo superficie principale C	1.233,96 €	€/mq	SEL
Prezzo terrazze	217,39 €	€/mq	
Prezzo garage	362,32 €	€/mq	
Stato di manutenzione	50.000,00 €		
Ulteriore bagno	10.000,00 €		
Impianto raffrescamento	15.000,00 €		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

prezzo di mercato e caratteristica	contratto						
		comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject
prezzo totale (€) e SEL		150.000,00 €		100.000,00 €		125.000,00 €	
Data (mesi)	15,17	3.791,67 €	6,17	1.027,78 €	21,70	4.520,83 €	30/04/2026
Superficie principale (mq)	176	33.333,33 €	138	60.869,57 €	93	93.478,26 €	222
Terrazza (mq)	0	0,00 €	0	0,00 €	6	-1.304,35 €	0
Garage (mq)	0	26.811,59 €	0	26.811,59 €	13	22.101,45 €	74
n bagni	2	0,00 €	2	0,00 €	2	0,00 €	2
Stato di manutenzione (n)	2	50.000,00 €	0	150.000,00 €	2	50.000,00 €	3
Numero uffici	3	15.000,00 €	4	10.000,00 €	3	15.000,00 €	6
Impianto raffrescamento	1	0,00 €	0	15.000,00 €	0	10.000,00 €	1
Qualità contesto e parti comuni	1		0		0		2
Posizione, parcheggi e collegamen	0		2		1		2
Prezzi corretti		278.936,59 €		363.708,94 €		318.796,20 €	
		VALORE MEDIO		320.480,58 €		30,39%	
						FALSO	

SISTEMA DI STIMA

Prezzo di mercato e caratteristica	contratto						
		comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject
prezzi corretti MCA		278.936,59 €		363.708,94 €		318.796,20 €	
Qualità contesto e parti comuni	1	5.053,14	0	10.106,28	0	10.106,28	2
Posizione, parcheggi e collegamenti	0	89.825,48	2	0,00	1	44.912,74	2
Prezzi corretti con SdS		373.815,22		373.815,22		373.815,22	

SISTEMA DI STIMA

	Qualità contesto e parti com	Posizione, parcheggi e colleg.	
A	1	0	
B	0	2	
C	0	1	
Subject	2	2	
Matrice delle differenze			
	costante	qualità contesto	Posizione
A	1	-1	-2
B	1	-2	0
C	1	-2	-1
Matrice inversa			
	costante	qualità contesto	Posizione
A	2	3	-4
B	1	1	-2
C	0	1	-1
Matrice del prodotto			
Prezzi corretti dall'MCA		**Prezzi corretti dal sistema di stima**	
A	€ 278.936,59	**Valore di stima**	**€ 373.815,22**
B	€ 363.708,94	**valore contesto**	**€ 5.053,14**
C	€ 318.796,20	**valore posizione e parcheggi**	**€ 44.912,74**

Valore di Stima	**€ 373.815,22**
Valore di stima arrotondato	**€ 374.000,00**

Il valore di mercato stimato nel capitolo precedente, va ridotto al fine di tener conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A., cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

Detrazioni determinate al capitolo 7.3, per difformità catastali ed urbanistico-edilizie, rispetto ai provvedimenti autorizzativi e per opere di adeguamento impiantistico, con realizzazione di impianto autonomo di riscaldamento e raffrescamento, ed analizzate nel capitolo 11.1 per oneri condominiali insoluti, relativi agli ultimi due anni:

- Spese tecniche e costi per la regolarizzazione catastale **€ 600,00**
- Spese tecniche e costi per la regolarizzazione edilizio/urbanistica **€ 4.000,00**
- Costi per verifica ed adeguamento impiantistico **€ 1.500,00**
- Installazione di nuovo impianto di climatizzazione autonomo **€ 35.000,00**
- Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni **€ 8.805,11**

€ 374.000,00 - (€ 600,00 + € 4.000,00 + € 1.500,00 + € 35.000,00 + € 8.805,11) = € 324.094,89
ed arrotondando = € 324.000,00

Valore di mercato allo stato attuale = € 324.000,00
(diconsi Euro trecentoventiquattromila/00)
(Valore di mercato dell'unità immobiliare, al netto delle spese per regolarizzazione urbanistico/edilizia e del costo per oneri condominiali insoluti e per opere di adeguamento impiantistico)

- Principali bollettini ed osservatori del mercato immobiliare

Per completare e verificare il valore di stima ricavato dalla comparazione con recenti compravendite di immobili nella zona, si è provveduto all'esame di alcuni dei principali osservatori dei mercati immobiliari :

- Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – OMI, relativamente al Comune di Bassano Del Grappa: Per la zona su cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima, ovvero la zona "D3", zone residenziali ai margini dell'edificato cittadino (Sud), non sono presenti quotazioni relative ad immobili di tipo direzionale, ma solamente per unità immobiliari di tipo residenziale o produttiva. Si è quindi estesa la ricerca alle zone confinanti o con caratteristiche simili, definite dall' OMI, nelle quali sono presenti le valutazioni relative agli immobili di tipo direzionali:
Per la zona D2, zone residenziali ai margini dell'edificato cittadino (Nord-Ovest) si stima un valore unitario per "uffici" in stato conservativo "ottimo", compresi tra €/mq 1200 ed €/mq 1650
Per la zona C2, area di espansione residenziale consolidata, si stima un valore unitario per "uffici" in stato conservativo "ottimo", compresi tra €/mq 1500 ed €/mq 2000
Per la zona E3, area residenziale quartiere SS. Rocco e Lazzaro, si stima un valore unitario per "uffici" in stato conservativo "ottimo", compresi tra €/mq 1350 ed €/mq 1700
Per la zona E1, conurbazione Nord : area residenziale a confine con Bassano del Grappa (comune di Cassola) si stima un valore unitario per "uffici" in stato conservativo "ottimo", compresi tra €/mq 1300 ed €/mq 1650

Nella valutazione di stima delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, occorre considerare che le stesse insistono in area periferica, ma all'interno di un complesso direzionale-commerciale servito da trasporto pubblico, dotato di ampia area a parcheggio e direttamente collegato con viabilità di notevole traffico e nei pressi delle principali strade di collegamento regionali. Va altresì considerata la vetustà degli immobili direzionali oggetto di stima, ristrutturati nel 2002.

- Sito "borsinoimmobiliare.it" : per la zona in oggetto (zona residenziale ai margini dell'edificato cittadino Sud) si propongono valutazioni per uffici, comprese tra €/mq 1106 ed €/mq 1768, con un valore medio proposto pari ad €/mq 1437. Nella stima occorre considerare la buona qualità complessiva dei locali in esame e la qualità delle parti comuni del complesso edilizio.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Considerando che:

- La presente Perizia ha come scopo la vendita forzata dei beni pignorati
- L'esperto, sulla scorta del valore di mercato determinato, propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna del 15% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15 % sul valore dei beni.

Determinazione del prezzo a base d'asta (Lotto 2):

€ 324.000,00 - (€ 324.000,00 x 0,15) = € 275.400,00

e, arrotondando = € 275.000,00

Il prezzo a base d'asta dei beni (Lotto 2) è pari ad € 275.000,00

(diconsi Euro duecentosettantacinquemila/00)

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono pervenuti in carico all'attuale proprietario, con atto Atto pubblico notarile di permuta del Notaio Guglielmi Vito del 22 Giugno 2016 repertorio n. 56880/17832 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bassano Del Grappa in data 29 Giugno 2016 al numero di registro generale 5323 e numero di registro particolare 3769. In tale atto gli immobili in oggetto erano oggetto di permuta assieme ad altre unità immobiliari (altra unità ad uso uffici e posti auto), il cui valore complessivo era attribuito in € 500.000,00

12.5 Giudizio di vendibilità'

Si tratta di locali ad uso uffici dotati di impiantistica e finiture di buon livello, con posti auto interni al garage interrato comune, inseriti all'interno di un complesso direzionale-commerciale di notevoli dimensioni, ben collegato alla viabilità principale, anche con trasporto pubblico, e dotato di parcheggio di grandi dimensioni.

La notevole superficie commerciale degli immobili e anche la valutazione delle importanti spese condominiali in carico alle unità in oggetto, rendono gli immobili appetibili a soggetti dotati di buona disponibilità finanziaria, e quindi ad un numero relativamente basso di possibili acquirenti.

Si sottolinea la presenza attuale di Impianto di riscaldamento e raffrescamento ancora collegato all'impianto condominiale, con conseguenti prevedibili spese di manutenzioni elevate, e per il quale si prevede in perizia il distacco, con la realizzazione di un impianto autonomo.

Conseguentemente il giudizio di vendibilità appare, al sottoscritto, discreto-sufficiente.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Si tratta di una unità immobiliare costituita da locali ad uso uffici che si sviluppano su un solo livello (al piano primo) con ingresso unico e distribuzione interna legata ad unico corridoio. Per conformazione e tipologia, l'unità immobiliare non appare comodamente divisibile.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

Come si può desumere da Visura storica della Società della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Vicenza, il debitore esecutato è la società

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Il debitore è una società

15. LOTTI

Lotto due (Uffici al piano secondo e posti auto al piano interrato, in Bassano Del Grappa, via C. Colombo)

16. OSSERVAZIONI FINALI

Presenza di difformità interne che appaiono sanabili con pratica edilizia in sanatoria ed aggiornamento della planimetria catastale. Presenza di spese condominiali insolute, evidenziate al capitolo 11.1 della presente relazione

Impianto di riscaldamento e raffrescamento ancora collegato a vecchio impianto condominiale, per il quale si prevede il distacco, per ottenere un impianto autonomo.

Vicenza 18/07/2026

Il Tecnico Incaricato
Arch. Stefano De Cal

17. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione Fotografica lotto 2
2. Planimetrie : stato autorizzato lotto 2
3. Planimetrie di sovrapposizione con lo stato autorizzato
4. Mappa catastale
5. Planimetrie catastali Lotto 2
6. Sovrapposizione tra mappa catastale e vista satellitare
7. Visure catastali Lotto 2
8. Atto d'acquisto immobili
9. Ispezione Ipotecaria immobili
10. Trascrizione Ipoteca Mutuo Fondiario
11. Nota di trascrizione del Pignoramento
12. Estratto Piano degli Interventi Bassano
13. Provvedimenti autorizzativi Lotto 2
14. Agibilità edilizie e conformità impianti
15. Atto Acquisto Comparativo 1
16. Atto Acquisto Comparativo 2
17. Atto Acquisto Comparativo 3
18. Tabelle di stima MCA Lotto 2
19. Visura camerale debitore
20. Attestato di Prestazione Energetica sub. 124