

**PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA**

Liquidazione coatta amministrativa

**VILLA DA PORTO**  
**Società Cooperativa Edilizia a r.l.**  
**In liquidazione**

con sede in Vicenza Via Mazzini n. 101  
 C.F. 02250420243

Commissario Liquidatore: Dott. Sandro Secchiero

**Lotto 1**

**Esperto alla stima:** Geom. Paolo Sacchetto  
**Codice fiscale:** SCCPLA63C19H620E  
**Partita IVA:** 00910880293  
**Studio in:** Via Roma 323 - Pontecchio Polesine (RO)  
**Telefono:** 0425 492967  
**Fax:** 0425 492967  
**Email:** geotecnostudio@gmail.com  
**Pec:** paolo.sacchetto2@geopec.it

**Beni in Bassano del Grappa (VI)**  
Via G. Rivera, snc

**Lotto: 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Appartamento con garage e cortile esclusivo sito al piano terra del fabbricato condominiale denominato "Residence San Fortunato" sito in Bassano del Grappa (VI) - 36061 - Via G. Rivera, snc



**Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1 di VILLA DA PORTO SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in Vicenza (VI)  
Cod. Fiscale: 02250420243

**Identificato al catasto Fabbricati Comune di Bassano del Grappa:**

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) C.F.  
02250420243

- foglio 11, particella 1216, subalterno 18, indirizzo Via G. Palatucci n. 10, piano S1-T, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie 156 mq., rendita € 658,48

Confini: A nord-est sub. 4 e 19, a sud-est sub 19, a sud-ovest Via G. Palatucci, a nord-ovest Via G. Rivera.

- foglio 11, particella 1216, subalterno 12, indirizzo Via G. Palatucci n.16, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq., superficie 28 mq., rendita € 80,05

Confini: A nord-est sub. 1, a sud-est sub. 13 e 18, a sud-ovest sub. 18, a nord-ovest Via G. Rivera.

- foglio 11, particella 1216, subalterno 1, indirizzo Via G. Palatucci categoria BCNC ai sub 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17

- foglio 11, particella 1216, subalterno 4, indirizzo Via Rivera categoria BCNC (area accesso) ai sub 18 e 19

**Identificato al catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa:**

Sezione di Bassano del Grappa, foglio 11, particella 1216, qualità Ente Urbano, superficie cata-



stale 1152 mq.

Derivante da particella 1077 di mq. 324 e particella 1016 di mq. 828

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

l'unità, in corso di costruzione e finita al grezzo, è priva di alcune tramezze al piano interrato e terra, della scala di accesso al piano interrato e la tramezza tra le due stanze da letto ha forma e posizione diverse.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Variazione Catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Pratica di variazione Docfa: € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

**2. DESCRIZIONE GENERALE**

L'immobile è ubicato in Comune di Bassano del Grappa (VI) Via G. Rivera snc.

L'unità è destinata ad uso abitativo.

**Caratteristiche zona:**

semiperiferica normale residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Area urbanistica:**

Zone residenziali soggette a PUA vigente e confermato con zonizzazione interna non vincolante – n. 482

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, agricole e produttive.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione caso coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Bassano del Grappa a rogito Notaio Giuseppe Fletta di Bassano del Grappa Rep. 156112 del 23/06/2005 trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 05/07/2005 ai nn. 7668/5090.

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Bassano del Grappa a rogito Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza Rep. 116050/22619 del 27/01/2015 trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 03/02/2015 ai nn. 806/618.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bassano del Grappa in data 12/11/2009 ai nn. 10426/2356 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro Villa da Porto Società Cooperativa Edilizia; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza in data 03/11/2009 Rep n. 109884/19133;

**Importo ipoteca: € 3.300.000,00; Importo capitale: € 1.650.000,00**

La formalità presenta i seguenti annotamenti:

1. Annotazione R.P. n. 1790 del 15/12/2009 (erogazione parziale)



2. Annotazione R.P. n. 1299 del 28/11/2013 (erogazione parziale)
3. Annotazione R.P. n. 374 del 04/06/2015 (erogazione parziale)
4. Annotazione R.P. n. 375 del 04/06/2015 (proroga di durata)
5. Annotazione R.P. n. 188 del 03/03/2016 (erogazione parziale)
6. Annotazione R.P. n. 189 del 03/03/2016 (proroga di durata)
7. Annotazione R.P. n. 1673 del 13/12/2017 (restrizione di beni)
8. Annotazione R.P. n. 1674 del 13/12/2017 (frazionamento in quota)
9. Annotazione R.P. n. 1675 del 13/12/2017 (proroga di durata)
10. Annotazione R.P. n. 1740 del 22/12/2017 (restrizione di beni)
11. Annotazione R.P. n. 89 del 29/01/2018 (restrizione di beni)

L'ipoteca grava sui beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa Foglio 11 mappale 1077 e mappale 1016

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa in data 15/03/2019 ai nn. 2620/416,**  
a favore di Marabello Grazia e Viola Roberto contro Villa da Porto Società Cooperativa Edilizia; Derivante da ordinanza di condanna del Tribunale di Vicenza Rep. 5373 del 07/01/2019 per l'importo di € 130.000,00

4.2.2 *Pignoramenti:* Nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non quantificabili in quanto 8 unità su 12 sono in corso di costruzione.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Il Condominio non ha un amministratore, in quanto solo quattro unità sono state completate e risultano occupate; al momento, quindi, le spese comuni vengono quantificate da un proprietario che provvede a ripartire il costo fra i quattro attuali proprietari).

**Millesimi di proprietà:** 76,13 per l'appartamento e 7,85 per il garage.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'accesso alle persone non abili è consentito in quanto il fabbricato è dotato di ascensore condominiale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non presenti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presenti

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) C.F. 02250420243 proprietaria per 1/1 dal 29/10/2009 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Rizzi in data 29/10/2009, ai nn. 109866/19126; trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa, in data 06/11/2009, ai nn. 10208/5313.

La compravendita è riferita ai beni censiti al Catasto Terreni Foglio 11 mapp 1077 di mq. 324 (che deriva dal mappale 903 di mq. 3106 giusto frazionamento n. 284450.1/2004 Prot. n. VI0284450 del 11.11.2004) e mapp. 1016 di mq. 828 (che deriva dal mappale 37 di mq. 2142 giusto frazionamento n. 284450.1/2004 Prot. n. VI284450 del 11.11.2004).

I suddetti mappali hanno dato origine all'attuale particella 1216 di mq. 1152 a seguito di tipo mappale del 12/10/2015 protocollo n. VI0148633.



**Titolare/Proprietario:** ZONTA ALESSANDRO nato a Bassano del Grappa (VI) il 07/12/1951 C.F. ZNTLSN51T07A703Z proprietario per 1/6, ZONTA ANGELA nata a Bassano del Grappa (VI) il 15/06/1953 C.F. ZNTNGL53H55A703I proprietario per 1/6, ZONTA GIACOMO nato a Bassano del Grappa (VI) il 08/02/1950 C.F. ZNTGCM50T08A703N proprietario per 1/6, ZONTA GUIDO nato a Bassano del Grappa (VI) il 10/03/1955 C.F. ZNT GDU55C10A703C proprietario per 1/6, ZONTA LORENZO nato a Bassano del Grappa (VI) il 12/02/1961 C.F. ZNTLN261B12A703W proprietario per 1/6, ZONTA MICHELE nato a Bassano del Grappa (VI) il 20/05/1962 c.f. ZNTMHL62E20A703N proprietario per 1/6, dal 01/10/1995 al 29/10/2009 in forza di denuncia di successione di Zonta Giuseppe, registrata al n. 7958.1/1997.

L'eredità risulta accettata con atto del Notaio Giovanni Rizzi Rep. 109866/19126 del 29/10/2009 trascritto a Bassano del Grappa in data 06/11/2009 ai nn. 10209/6314.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in edilizia residenziale pubblica nel lotto n. 5 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in località San Fortunato.

Presentazione in data 28-11-2011 al n. di prot. 65852

\* Rilascio in data 22-06-2012 al n. di prot. 65852

Permesso di Costruire n. 37223 del 22-06-2012

Numero pratica: 2

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Permesso di costruire in Variante

Per lavori: Ampliamento e modifiche del fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in variante al P.d.C. n. 2011/65852

Presentazione in data 03-03-2014 al n. di prot. 14659

Rilascio in data 24-03-2015 al n. di prot. 14659

Permesso di Costruire in Variante n. 20102 del 26-03-2015

Numero pratica: 3

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Proroga del Permesso di costruire prot. 65852 ed in Variante prot. 14659 di 2 anni con scadenza 31-07-2017

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in edilizia residenziale pubblica nel lotto n. 5 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in località San Fortunato.

Presentazione in data 11-06-2015 al n. di prot. 38312

Rilascio in data 29-06-2015 al n. di prot. 42338

Numero pratica: 4

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: SCIA per completamento lavori relativi alle unità residenziali dal Sub. 18 al Sub. 25.

Per lavori: Completamento lavori.

Presentazione in data 14-09-2017 al n. di prot. 59183

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
al piano interrato diversa posizione della tramezza che separa il deposito dalla scala, al piano terra alcune tramezze e la scala risultano ancora da costruire.

Regolarizzabili mediante: Demolizione e costruzione della tramezza nell'esatta posizione di progetto.

Demolizione e costruzione della tramezza: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra Si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli interventi Variante 2018
In forza della delibera:	D.C.C. n. 13 del 21-03-2019
Zona omogenea:	Zone residenziali soggette a PUA
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Appartamento al piano interrato e terra con garage al piano interrato, inserito in un fabbricato costituito da 12 unità residenziali e 12 garage, finito al grezzo per quanto riguarda i piani interrato, terra e primo, mentre il secondo piano ed il sottotetto risultano completati.

L'unità, costruita negli anni dal 2012 al 2016 e ubicata in Via G. Rivera snc, è così composta: al piano interrato due locali accessori vano scala e garage; al piano terra terra ingresso-soggiorno-cucina-camera, n. 2 bagni, corridoio, letto.

Si evidenzia che non essendo state ancora completate tutte le tramezze, alcune stanze comprendono due o più vani.

L'appartamento è inserito su un lotto di mq. 1152 con recinzioni comuni, aree verdi e marciapiedi da completare.

Superficie complessiva (appartamento + area esclusiva) di circa mq. **292,69**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,80 per l'appartamento al piano terra e per gli accessori ed il garage al piano interrato.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: da completare

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: sufficienti

Solai

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti

Strutture verticali

materiale: muratura condizioni: buone

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	Non installate le protezioni interne protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	Non installati
Manto di copertura	materiale: Tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio rivestimento: intonaco civile tinteggiato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: da completare
Pavim. Interna	Non realizzata
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente portoncino blindato materiale: legno e metallo accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento (bagni e cucina)	Non realizzato
Rivestimento (pareti e soffitti)	materiale: muratura e solaio finiti al grezzo condizioni: da realizzare
<b>Impianti:</b>	
Condizionamento	Solo predisposto
Elettrico	tipologia: solo predisposizione sottotraccia tensione: 220V condizioni: da completare e collaudare
Fognatura	tipologia: acque bianche e nere separate rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da completare e collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e polipropilene condizioni: da completare e collaudare
Termico	Da installare



**CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano terra	sup reale lorda	108,87	1,00	108,87
Accessori piano interrato	sup reale lorda	66,87	0,60	40,12
Garage piano interrato	sup reale lorda	27,44	0,50	13,72
Cortile esclusivo	sup reale lorda	89,51	0,10	8,95
		<b>292,69</b>		<b>171,66</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****9.1 Criterio di stima:**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 1.490,00.

Si precisa che il fabbricato risulta finito al grezzo al 54% per cui viene applicata una decurtazione del 46% sul valore unitario determinato, ottenendo così il valore finale di € 805,00/mq

**9.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bassano del Grappa; Ufficio tecnico di Bassano del Grappa; Agenzie Immobiliari, rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale.

**9.3 Valutazione corpi:**

**Appartamento con garage e cortile esclusivo.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano terra	108,87	€ 805,00	€ 87.640,35
Accessori piano interrato	40,12	€ 805,00	€ 32.296,60
Garage piano interrato	13,72	€ 805,00	€ 11.044,60
Cortile esclusivo	8,95	€ 805,00	€ 7.204,75
Valore corpo			€ 138.186,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 138.186,30

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 950,00

**9.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 137.236,30

**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO € 137.000,00 (centotrentasettemila/00)**

**Allegati:**

1. documentazione ipotecaria (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8)
2. documentazione catastale (lotto 1)
3. documentazione urbanistica (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8)
4. documentazione varia (Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali) (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8);
5. documentazione fotografica (lotto 1)

Pontecchio Polesine, li 30.11.2020



L'Esperto alla stima  
Geom. Paolo Sacchetto

## PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

Liquidazione coatta amministrativa

**VILLA DA PORTO**  
**Società Cooperativa Edilizia a r.l.**  
**In liquidazione**

con sede in Vicenza Via Mazzini n. 101  
C.F. 02250420243

Commissario Liquidatore: Dott. Sandro Secchiero

## Lotto 2

**Esperto alla stima:** Geom. Paolo Sacchetto  
**Codice fiscale:** SCCPLA63C19H620E  
**Partita IVA:** 00910880293  
**Studio in:** Via Roma 323 - Pontecchio Polesine (RO)  
**Telefono:** 0425 492967  
**Fax:** 0425 492967  
**Email:** geotecnostudio@gmail.com  
**Pec:** paolo.sacchetto2@geopec.it



Beni in Bassano del Grappa (VI)  
Via G. Palatucci, snc

## Lotto 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento con garage e cortile esclusivo sito al piano terra del fabbricato condominiale denominato "Residence San Fortunato" sito in Bassano del Grappa (VI) - 36061 - Via G. Palatucci snc



#### Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di VILLA DA PORTO SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in Vicenza (VI)  
Cod. Fiscale: 02250420243

#### Identificato al catasto Fabbricati Comune di Bassano del Grappa:

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) C.F. 02250420243

- foglio 11, particella 1216 subalterno 19, indirizzo Via Giovanni Palatucci n. 14, piano S1-T, categoria A/2 classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 150 mq., rendita € 570,68

- Confini: A nord-est mappale 1076, a sud-est sub 1 e 20, a sud-ovest Via G. Palatucci, a nord-ovest sub. 2 e 18.

- foglio 11, particella 1216, subalterno 14, indirizzo Via Giovanni Palatucci n.16, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq., superficie 29 mq., rendita € 80,05

Confini: A nord-est sub. 1, a sud-est sub. 1, a sud-ovest sub. 19, a nord-ovest sub. 2.

- foglio 11, particella 1216, subalterno 1, indirizzo Via G. Palatucci categoria BCNC ai sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17

- foglio 11, particella 1216, subalterno 4, indirizzo Via Rivera categoria BCNC (area accesso) ai sub 18 e 19



**Identificato al catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa:**

Sezione di Bassano del Grappa, foglio 11, particella 1216, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1152 mq.

Derivante da particella 1077 di mq. 324 e particella 1016 di mq. 828

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

l'unità, in corso di costruzione e finita al grezzo, è priva di alcune tramezze al piano interrato e terra e della scala di accesso al piano interrato.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Variazione Catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Pratica di variazione Docfa: € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

**2. DESCRIZIONE GENERALE**

L'immobile è ubicato in Comune di Bassano del Grappa (VI) Via G. Palatucci snc

L'unità è destinata ad uso abitativo.

**Caratteristiche zona:**

residenziale semiperiferica a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Area urbanistica:**

Zone residenziali soggette a PUA vigente e confermato con zonizzazione interna non vincolante - n. 482

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, agricole e produttive.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Bassano del Grappa a rogito Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa Rep. 156112 del 23/06/2005 trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 05/07/2005 ai nn. 7668/5090.

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Bassano del Grappa a rogito Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza Rep. 116050/22619 del 27/01/2015 trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 03/02/2015 ai nn. 806/618.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bassano del Grappa in data 12/11/2009 ai nn. 10426/2356 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro Villa da Porto Società Cooperativa Edilizia; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza in data 03/11/2009 Rep n. 109884/19133;  
**Importo ipoteca: € 3.300.000,00; Importo capitale: € 1.650.000,00**  
 La formalità presenta i seguenti annotamenti:



1. Annotazione R.P. n. 1790 del 15/12/2009 (erogazione parziale)
2. Annotazione R.P. n. 1299 del 28/11/2013 (erogazione parziale)
3. Annotazione R.P. n. 374 del 04/06/2015 (erogazione parziale)
4. Annotazione R.P. n. 375 del 04/06/2015 (proroga di durata)
5. Annotazione R.P. n. 188 del 03/03/2016 (erogazione parziale)
6. Annotazione R.P. n. 189 del 03/03/2016 (proroga di durata)
7. Annotazione R.P. n. 1673 del 13/12/2017 (restrizione di beni)
8. Annotazione R.P. n. 1674 del 13/12/2017 (frazionamento in quota)
9. Annotazione R.P. n. 1675 del 13/12/2017 (proroga di durata)
10. Annotazione R.P. n. 1740 del 22/12/2017 (restrizione di beni)
11. Annotazione R.P. n. 89 del 29/01/2018 (restrizione di beni)

L'ipoteca grava sui beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa Foglio 11 mappale 1077 e mappale 1016

- **ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa in data 15/03/2019 al nn. 2620/416.**  
a favore di Marabello Grazia e Viola Roberto contro Villa da Porto Società Cooperativa Edilizia; Derivante da ordinanza di condanna del Tribunale di Vicenza Rep. 5373 del 07/01/2019 per l'importo di € 130.000,00

4.2.2 *Pignoramenti:* Nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non quantificabili in quanto 8 unità su 12 sono in corso di costruzione.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Il Condominio non ha un amministratore, in quanto solo quattro unità sono state completate e risultano occupate; al momento, quindi, le spese comuni vengono quantificate da un proprietario che provvede a ripartire il costo fra i quattro attuali proprietari).

**Millesimi di proprietà:** 75,19 per l'appartamento e 7,85 per il garage.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'accesso alle persone non abili è consentito in quanto il fabbricato è dotato di ascensore condominiale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non presenti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presenti

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) C.F. 02250420243 proprietaria per 1/1 dal 29/10/2009 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Rizzi in data 29/10/2009, ai nn. 109866/19126; trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa, in data 06/11/2009, ai nn. 10208/6313.

La compravendita è riferita ai beni censiti al Catasto Terreni Foglio 11 mapp 1077 di mq. 324 (che deriva dal mappale 903 di mq. 3106 giusto frazionamento n. 284450.1/2004 Prot. n. VI0284450 del 11.11.2004) e mapp. 1016 di mq. 828 (che deriva dal mappale 37 di mq. 2142 giusto frazionamento n. 284450.1./2004 Prot. n. VI284450 del 11.11.2004).

I suddetti mappali hanno dato origine all'attuale particella 1216 di mq. 1152 a seguito di tipo



mappale del 12/10/2015 protocollo n. VI0148633.

**Titolare/Proprietario:** ZONTA ALESSANDRO nato a Bassano del Grappa (VI) il 07/12/1951 C.F. ZNTLSN51T07A703Z proprietario per 1/6, ZONTA ANGELA nata a Bassano del Grappa (VI) il 15/06/1953 C.F. ZNTNGL53H55A703I proprietario per 1/6, ZONTA GIACOMO nato a Bassano del Grappa (VI) il 08/02/1950 C.F. ZNTGCM50T08A703N proprietario per 1/6, ZONTA GUIDO nato a Bassano del Grappa (VI) il 10/03/1955 C.F. ZNTGDU55C10A703C proprietario per 1/6, ZONTA LORENZO nato a Bassano del Grappa (VI) il 12/02/1961 C.F. ZNTLNZ61B12A703W proprietario per 1/6, ZONTA MICHELE nato a Bassano del Grappa (VI) il 20/05/1962 c.f. ZNTMHL62E20A703N proprietario per 1/6, dal 01/10/1995 al 29/10/2009 in forza di denuncia di successione di Zonta Giuseppe, registrata al n. 7958.1/1997.

L'eredità risulta accettata con atto del Notaio Giovanni Rizzi Rep. 109866/19126 del 29/10/2009 trascritto a Bassano del Grappa in data 06/11/2009 ai nn. 10209/6314.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in edilizia residenziale pubblica nel lotto n. 5 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in località San Fortunato.

Presentazione in data 28-11-2011 al n. di prot. 65852

Rilascio in data 22-06-2012 al n. di prot. 65852

Permesso di Costruire n. 37223 del 22-06-2012

Numero pratica: 2

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Permesso di costruire in Variante

Per lavori: Ampliamento e modifiche del fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in variante al P.d.C. n. 2011/65852

Presentazione in data 03-03-2014 al n. di prot. 14659

Rilascio in data 24-03-2015 al n. di prot. 14659

Permesso di Costruire in Variante n. 20102 del 26-03-2015

Numero pratica: 3

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Proroga del Permesso di costruire prot. 65852 ed in Variante prot. 14659 di 2 anni con scadenza 31-07-2017

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in edilizia residenziale pubblica nel lotto n. 5 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in località San Fortunato.

Presentazione in data 11-06-2015 al n. di prot. 38312

Rilascio in data 29-06-2015 al n. di prot. 42338

Numero pratica: 4

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: SCIA per completamento lavori relativi alle unità residenziali dal Sub. 18 al Sub. 25.

Per lavori: Completamento lavori.  
Presentazione in data 14-09-2017 al n. di prot. 59183

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
al piano interrato manca la scala di accesso e la tramezza che separa il deposito, al piano terra manca la tramezza tra il soggiorno e la cucina.  
Regolarizzabili mediante: Costruzione della scala e delle tramezze mancanti come da progetto.

Per quanto sopra Si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi Variante 2018
In forza della delibera:	D.C.C. n. 13 del 21-03-2019
Zona omogenea:	Zone residenziali soggette a PUA
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra Si dichiara la conformità urbanistica

## 8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento al piano interrato e terra con garage al piano interrato, inserito in un fabbricato costituito da 12 unità residenziali e 12 garage, finito al grezzo per quanto riguarda i piani interrato, terra e primo, mentre il secondo piano ed il sottotetto risultano completati.

L'unità, costruita negli anni dal 2012 al 2016 e ubicata in Via G. Palatucci snc, è così composta: al piano interrato due locali accessori vano scala e garage; al piano terra terra ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, n. 2 bagni, 2 stanze da letto.

Si evidenzia che non essendo state ancora completate tutte le tramezze, alcune stanze comprendono due o più vani.

L'appartamento è inserito su un lotto di mq. 1152 con recinzioni comuni, aree verdi e marciapiedi da completare.

Superficie complessiva (appartamento + area esclusiva) di circa mq 329,80

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,80 per l'appartamento al piano terra e per gli accessori ed il garage al piano interrato.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: da completare

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: sufficienti

Solai

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti

Strutture verticali

materiale: muratura condizioni: buone

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	Non installate le protezioni interne protezione: <b>scuri</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	Non installati
Manto di copertura	materiale: <b>Tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> rivestimento: <b>intonaco civile tinteggiato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>da completare</b>
Pavim. Interna	Non realizzata
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente portoncino blindato</b> materiale: <b>legno e metallo</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento (bagni e cucina)	Non realizzato
Rivestimento (pareti e soffitti)	materiale: <b>muratura e solaio finiti al grezzo</b> condizioni: <b>da realizzare</b>
Impianti: Condizionamento	Solo predisposto
Elettrico	tipologia: <b>solo predisposizione sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da completare e collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>acque bianche e nere separate</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>da completare e collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato e polipropilene</b> condizioni: <b>da completare e collaudare</b>
Termico	Da installare



**CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano terra	sup reale lorda	101,44	1,00	101,44
Accessori piano interrato	sup reale lorda	66,67	0,60	40,00
Garage piano interrato	sup reale lorda	28,66	0,50	14,33
Cortile esclusivo	sup reale lorda	133,03	0,10	13,30
		<b>329,80</b>		<b>169,07</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****9.1 Criterio di stima:**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 1.490,00.

Si precisa che il fabbricato risulta finito al grezzo al 54% per cui viene applicata una decurtazione del 46% sul valore unitario determinato, ottenendo così il valore finale di € 805,00/mq

**9.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bassano del Grappa; Ufficio tecnico di Bassano del Grappa; Agenzie Immobiliari, rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale.

**9.3 Valutazione corpi:**

Appartamento con garage e cortile esclusivo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano terra	101,44	€ 805,00	€ 81.659,20
Accessori piano interrato	40,00	€ 805,00	€ 32.200,00
Garage piano interrato	14,33	€ 805,00	€ 11.535,65
Cortile esclusivo	13,30	€ 805,00	€ 10.706,50
Valore corpo			€ 136.101,35
Valore complessivo diritto e quota			€ 136.101,35

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 350,00

**9.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 135.751,35

**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO € 136.000,00 (centotrentaseimila/00)**

Allegati:

1. documentazione ipotecaria (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8)
2. documentazione catastale (lotto 2)
3. documentazione urbanistica (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8)
4. documentazione varia (Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali) (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8);
5. documentazione fotografica (lotto 2)

Pontecchio Polesine, li 30.11.2020



## PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

Liquidazione coatta amministrativa

**VILLA DA PORTO**  
**Società Cooperativa Edilizia a r.l.**  
**In liquidazione**

con sede in Vicenza Via Mazzini n. 101  
C.F. 02250420243

Commissario Liquidatore: Dott. Sandro Secchiero

### Lotto 3

**Esperto alla stima:** Geom. Paolo Sacchetto  
**Codice fiscale:** 5CCPLA63C19H620E  
**Partita IVA:** 00910880293  
**Studio in:** Via Roma 323 - Pontecchio Polesine (RO)  
**Telefono:** 0425 492967  
**Fax:** 0425 492967  
**Email:** geotecnostudio@gmail.com  
**Pec:** paolo.sacchetto2@geopec.it



**Beni in Bassano del Grappa (VI)**  
Via G. Palatucci, snc

**Lotto 3**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Appartamento con garage e cortile esclusivo sito al piano terra del fabbricato condominiale denominato "Residence San Fortunato" sito in Bassano del Grappa (VI) - 36061  
- Via G. Palatucci, snc



**Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1 di VILLA DA PORTO SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in Vicenza (VI)  
Cod. Fiscale: 02250420243

**Identificato al catasto Fabbricati Comune di Bassano del Grappa:**

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) C.F.  
02250420243

- foglio 11, particella 1216 subalterno 20, indirizzo Via Giovanni Palatucci n. 18, piano S1-T, categoria A/2 classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 150 mq., rendita € 570,68

- Confini: A nord-est mappale 1076, a sud-est sub 5,21 e 3, a sud-ovest Via G. Palatucci, a nord-ovest sub 1 e 19.

- foglio 11, particella 1216, subalterno 15, indirizzo Via Giovanni Palatucci n.16, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq., superficie 29 mq., rendita € 80,05

Confini: A nord-est sub. 1, a sud-est sub. 3, a sud-ovest sub. 20, a nord-ovest sub 1.

- foglio 11, particella 1216, subalterno 1, indirizzo Via G. Palatucci categoria BCNC ai sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17

- foglio 11, particella 1216, subalterno 5, indirizzo Via Iozzino categoria BCNC (area accesso) ai sub 20 e 21

**Identificato al catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa:**

Sezione di Bassano del Grappa, foglio 11, particella 1216, qualità Ente Urbano, superficie cata-  
stale 1152 mq.

Derivante da particella 1077 di mq. 324 e particella 1016 di mq. 828

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

l'unità, in corso di costruzione e finita al grezzo, è priva di alcune tramezze al piano interrato e  
terra e la scala di accesso al piano interrato presenta una distribuzione dei gradini diversa nella  
zona del pianerottolo intermedio, rispetto a quella di progetto.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Variazione Catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Pratica di variazione Docfa: € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile è ubicato in Comune di Bassano del Grappa (VI) Via G. Palatucci snc.

L'unità è destinata ad uso abitativo.

**Caratteristiche zona:**

semiperiferica residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Area urbanistica:**

Zone residenziali soggette a PUA vigente e confermato con zonizzazione interna non vincolante –  
n. 482

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, agricole e produttive.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Bassano del Grappa a rogito Notaio  
Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa Rep. 156112 del 23/06/2005 trascritto alla  
Conservatoria di Bassano del Grappa in data 05/07/2005 ai nn. 7668/5090.

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Bassano del Grappa a rogito Notaio  
Giovanni Rizzi di Vicenza Rep. 116050/22619 del 27/01/2015 trascritto alla Conserva-  
toria di Bassano del Grappa in data 03/02/2015 ai nn. 806/618.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria iscritta a Bassano del Grappa in data 12/11/2009 al nn. 10426/2356**  
a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro Villa da Porto Società Cooperativa  
Edilizia; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Giovanni  
Rizzi di Vicenza in data 03/11/2009 Rep n. 109884/19133;  
**Importo ipoteca: € 3.300.000,00; Importo capitale: € 1.650.000,00**

La formalità presenta i seguenti annotamenti:

1. Annotazione R.P. n. 1790 del 15/12/2009 (erogazione parziale)
2. Annotazione R.P. n. 1299 del 28/11/2013 (erogazione parziale)
3. Annotazione R.P. n. 374 del 04/06/2015 (erogazione parziale)
4. Annotazione R.P. n. 375 del 04/06/2015 (proroga di durata)
5. Annotazione R.P. n. 188 del 03/03/2016 (erogazione parziale)
6. Annotazione R.P. n. 189 del 03/03/2016 (proroga di durata)
7. Annotazione R.P. n. 1673 del 13/12/2017 (restrizione di beni)
8. Annotazione R.P. n. 1674 del 13/12/2017 (frazionamento in quota)
9. Annotazione R.P. n. 1675 del 13/12/2017 (proroga di durata)
10. Annotazione R.P. n. 1740 del 22/12/2017 (restrizione di beni)
11. Annotazione R.P. n. 89 del 29/01/2018 (restrizione di beni)

L'ipoteca grava sui beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa Foglio 11 mappale 1077 e mappale 1016

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa in data 15/03/2019 al nn. 2620/416. a favore di Marabello Grazia e Viola Roberto contro Villa da Porto Società Cooperativa Edilizia; Derivante da ordinanza di condanna del Tribunale di Vicenza Rep. 5373 del 07/01/2019 per l'importo di € 130.000,00

4.2.2 Pignoramenti: Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non quantificabili in quanto 8 unità su 12 sono in corso di costruzione.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Il Condominio non ha un amministratore, in quanto solo quattro unità sono state completate e risultano occupate; al momento, quindi, le spese comuni vengono quantificate da un proprietario che provvede a ripartire il costo fra i quattro attuali proprietari).

**Millesimi di proprietà:** 75,19 per l'appartamento e 7,85 per il garage.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'accesso alle persone non abili è consentito in quanto il fabbricato è dotato di ascensore condominiale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non presenti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presenti

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) C.F. 02250420243 proprietaria per 1/1 dal 29/10/2009 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Rizzi in data 29/10/2009, ai nn. 109866/19126; trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa, in data 06/11/2009, al nn. 10208/6313.

La compravendita è riferita ai beni censiti al Catasto Terreni Foglio 11 mapp 1077 di mq. 324 (che deriva dal mappale 903 di mq. 3106 giusto frazionamento n. 284450.1/2004 Prot. n. VI0284450 del 11.11.2004) e mapp. 1016 di mq. 828 (che deriva dal mappale 37 di mq. 2142 giusto frazionamento n. 284450.1/2004 Prot. n. VI284450 del 11.11.2004).

I suddetti mappali hanno dato origine all'attuale particella 1216 di mq. 1152 a seguito di tipo mappale del 12/10/2015 protocollo n. VI0148633.

**Titolare/Proprietario:** ZONTA ALESSANDRO nato a Bassano del Grappa (VI) il 07/12/1951 C.F. ZNTLSN51T07A703Z proprietario per 1/6, ZONTA ANGELA nata a Bassano del Grappa (VI) il 15/06/1953 C.F. ZNTNGL53H55A703I proprietario per 1/6, ZONTA GIACOMO nato a Bassano del Grappa (VI) il 08/02/1950 C.F. ZNTGCM50T08A703N proprietario per 1/6, ZONTA GUIDO nato a Bassano del Grappa (VI) il 10/03/1955 C.F. ZNTGDU55C10A703C proprietario per 1/6, ZONTA LORENZO nato a Bassano del Grappa (VI) il 12/02/1961 C.F. ZNTLNZ61B12A703W proprietario per 1/6, ZONTA MICHELE nato a Bassano del Grappa (VI) il 20/05/1962 c.f. ZNTMHL62E20A703N proprietario per 1/6, dal 01/10/1995 al 29/10/2009 in forza di denuncia di successione di Zonta Giuseppe, registrata al n. 7958.1/1997.

L'eredità risulta accettata con atto del Notaio Giovanni Rizzi Rep. 109866/19126 del 29/10/2009 trascritto a Bassano del Grappa in data 06/11/2009 al nn. 10209/6314.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in edilizia residenziale pubblica nel lotto n. 5 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in località San Fortunato.

Presentazione in data 28-11-2011 al n. di prot. 65852

Rilascio in data 22-06-2012 al n. di prot. 65852

Permesso di Costruire n. 37223 del 22-06-2012

Numero pratica: 2

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Permesso di costruire in Variante

Per lavori: Ampliamento e modifiche del fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in variante al P.d.C. n. 2011/65852

Presentazione in data 03-03-2014 al n. di prot. 14659

Rilascio in data 24-03-2015 al n. di prot. 14659

Permesso di Costruire in Variante n. 20102 del 26-03-2015

Numero pratica: 3

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Proroga del Permesso di costruire prot. 65852 ed in Variante prot. 14659 di 2 anni con scadenza 31-07-2017

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in edilizia residenziale pubblica nel lotto n. 5 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in località San Fortunato.

Presentazione in data 11-06-2015 al n. di prot. 38312

Rilascio in data 29-06-2015 al n. di prot. 42338

Numero pratica: 4

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: SCIA per completamento lavori relativi alle unità residenziali dal Sub. 18 al Sub. 25.

Per lavori: Completamento lavori.  
Presentazione in data 14-09-2017 al n. di prot. 59183

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
l'unità, in corso di costruzione e finita al grezzo, è priva di alcune tramezze al piano interrato e terra e la scala di accesso al piano interrato presenta una distribuzione dei gradini diversa nella zona del pianerottolo intermedio, rispetto a quella in progetto.  
Regolarizzabili mediante: Pratica di accertamento di conformità ai sensi della legge 380/2001.

Competenze Professionali, sanzioni e diritti di segreteria salvo conguaglio al momento della presentazione € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi Variante 2018
In forza della delibera:	D.C.C. n. 13 del 21-03-2019
Zona omogenea:	Zone residenziali soggette a PUA
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra Si dichiara la conformità urbanistica

## 8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento al piano interrato e terra con garage al piano interrato, inserito in un fabbricato costituito da 12 unità residenziali e 12 garage, finito al grezzo per quanto riguarda i piani interrato, terra e primo, mentre il secondo piano ed il sottotetto risultano completati.

L'unità, costruita negli anni dal 2012 al 2016 e ubicata in Via G. Palatucci snc, è così composta: al piano interrato due locali accessori vano scala e garage; al piano terra terra ingresso-soggiorno-cucina, n. 2 bagni, corridoio, due stanze da letto.

Si evidenzia che non essendo state ancora completate tutte le tramezze, alcune stanze comprendono due o più vani.

L'appartamento è inserito su un lotto di mq. 1152 con recinzioni comuni, aree verdi e marciapiedi da completare.

Superficie complessiva (appartamento + garage+area esclusiva) di circa mq 331,53

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,80 per l'appartamento al piano terra e per gli accessori ed il garage al piano interrato.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: da completare



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	Non installate le protezioni interne protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	Non installati
Manto di copertura	materiale: Tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio rivestimento: intonaco civile tinteggiato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: da completare
Pavim. Interna	Non realizzata
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente portoncino blindato materiale: legno e metallo accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento (bagni e cucina)	Non realizzato
Rivestimento (pareti e soffitti)	materiale: muratura e solaio finiti al grezzo condizioni: da realizzare
Impianti:	
Condizionamento	Solo predisposto
Elettrico	tipologia: solo predisposizione sottotraccia tensione: 220V condizioni: da completare e collaudare
Fognatura	tipologia: acque bianche e nere separate rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da completare e collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e polipropilene condizioni: da completare e collaudare
Termico	Da installare



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano terra	sup reale lorda	101,44	1,00	108,87
Accessori piano interrato	sup reale lorda	68,09	0,60	40,85
Garage piano interrato	sup reale lorda	28,97	0,50	14,48
Cortile esclusivo	sup reale lorda	133,03	0,10	13,30
		<b>331,53</b>		<b>170,07</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**9.1 Criterio di stima:**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 1.490,00.

Si precisa che il fabbricato risulta finito al grezzo al 54% per cui viene applicata una decurtazione del 46% sul valore unitario determinato, ottenendo così il valore finale di € 805,00/mq

**9.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bassano del Grappa; Ufficio tecnico di Bassano del Grappa; Agenzie Immobiliari, rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale.

**9.3 Valutazione corpi:**

**Appartamento con garage e cortile esclusivo.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano terra	101,44	€ 805,00	€ 81.659,20
Accessori piano interrato	40,85	€ 805,00	€ 32.884,25
Garage	14,48	€ 805,00	€ 11.656,40
Cortile esclusivo	13,30	€ 805,00	€ 10.706,50
Valore corpo			€ 136.906,35
Valore complessivo diritto e quota			€ 136.906,35

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.350,00

**9.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 133.556,35



PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO € 134.000,00 (centotrentaquattromila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8)
2. documentazione catastale (lotto 3)
3. documentazione urbanistica (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8)
4. documentazione varia (Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali) (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8);
5. documentazione fotografica (lotto 3)

Pontecchio Polesine, li 30.11.2020



L'Esperto alla stima

Geom. Paolo Sacchetto



## PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

Liquidazione coatta amministrativa

**VILLA DA PORTO**  
**Società Cooperativa Edilizia a r.l.**  
**In liquidazione**

con sede in Vicenza Via Mazzini n. 101  
C.F. 02250420243

Commissario Liquidatore: Dott. Sandro Secchiero

### **Lotto 4**

**Esperto alla stima:** Geom. Paolo Sacchetto  
**Codice fiscale:** SCCPLA63C19H620E  
**Partita IVA:** 00910880293  
**Studio in:** Via Roma 323 - Pontecchio Polesine (RO)  
**Telefono:** 0425 492967  
**Fax:** 0425 492967  
**Email:** geotecnostudio@gmail.com  
**Pec:** paolo.sacchetto2@geopec.it

**Beni in Bassano del Grappa (VI)**

Via R. Iozzino, snc

**Lotto 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Appartamento con garage e cortile esclusivo sito al piano terra del fabbricato condominiale denominato "Residence San Fortunato" sito in Bassano del Grappa (VI) - 36061 - Via R. Iozzino, snc**

**Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1 di VILLA DA PORTO SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in Vicenza (VI)  
Cod. Fiscale: 02250420243

**Identificato al catasto Fabbricati Comune di Bassano del Grappa:**

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) C.F.  
02250420243

- foglio 11, particella 1216 subalterno 21, indirizzo Via Giovanni Palatucci n. 22, piano S1-T, categoria A/2 classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 155 mq., rendita € 570,68

- Confini: A nord-est sub. 5 e 20, a sud-est Via R. Iozzino, a sud-ovest Via G. Palatucci, a nord-ovest sub 3 e 20.

- foglio 11, particella 1216, subalterno 17, indirizzo Via Giovanni Palatucci n.16, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq., superficie 28 mq., rendita € 80,05

Confini: A nord-est sub. 1, a sud-est Via R. Iozzino, a sud-ovest sub. 21, a nord-ovest sub 16 e 21.

- foglio 11, particella 1216, subalterno 1, indirizzo Via G. Palatucci categoria BCNC ai sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17

- foglio 11, particella 1216, subalterno 5, indirizzo Via Iozzino categoria BCNC (area accesso) ai sub 20 e 21



**Identificato al catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa:**

Sezione di Bassano del Grappa, foglio 11, particella 1216, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1152 mq.

Derivante da particella 1077 di mq. 324 e particella 1016 di mq. 828

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

l'unità risulta quasi finita in quanto mancano ancora le finestre, le porte interne, il parapetto della scala, il completamento degli impianti idrosanitario, elettrico, termico e condizionamento, ed è priva di alcune tramezze al piano interrato e terra.

La scala di accesso al piano interrato presenta una forma diversa nella distribuzione dei gradini nel pianerottolo di discesa; il ripostiglio vicino alla scala al piano interrato risulta più stretto e la tramezza tra le due stanze da letto ha forma e posizione diverse.

Infine è stato ricavato un piccolo ripostiglio sopra la scala con accesso dal corridoio dell'appartamento.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Variazione Catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Pratica di variazione Docfa: € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

**2. DESCRIZIONE GENERALE**

L'immobile è ubicato in Comune di Bassano del Grappa (VI) Via R. Iozzino snc.

L'unità è destinata ad uso abitativo.

**Caratteristiche zona:**

semiperiferica normale residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Area urbanistica:**

Zone residenziali soggette a PUA vigente e confermato con zonizzazione interna non vincolante – n. 482

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, agricole e produttive.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Bassano del Grappa a rogito Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa Rep. 156112 del 23/06/2005 trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 05/07/2005 ai nn. 7668/5090.

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Bassano del Grappa a rogito Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza Rep. 116050/22619 del 27/01/2015 trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 03/02/2015 ai nn. 806/618.



**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria iscritta a Bassano del Grappa in data 12/11/2009 ai nn. 10426/2356** a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro Villa da Porto Società Cooperativa Edilizia; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza in data 03/11/2009 Rep n. 109884/19133;

**Importo ipoteca: € 3.300.000,00; Importo capitale: € 1.650.000,00**

La formalità presenta i seguenti annotamenti:

1. Annotazione R.P. n. 1790 del 15/12/2009 (erogazione parziale)
2. Annotazione R.P. n. 1299 del 28/11/2013 (erogazione parziale)
3. Annotazione R.P. n. 374 del 04/06/2015 (erogazione parziale)
4. Annotazione R.P. n. 375 del 04/06/2015 (proroga di durata)
5. Annotazione R.P. n. 188 del 03/03/2016 (erogazione parziale)
6. Annotazione R.P. n. 189 del 03/03/2016 (proroga di durata)
7. Annotazione R.P. n. 1673 del 13/12/2017 (restrizione di beni)
8. Annotazione R.P. n. 1674 del 13/12/2017 (frazionamento in quota)
9. Annotazione R.P. n. 1675 del 13/12/2017 (proroga di durata)
10. Annotazione R.P. n. 1740 del 22/12/2017 (restrizione di beni)
11. Annotazione R.P. n. 89 del 29/01/2018 (restrizione di beni)

L'ipoteca grava sui beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa Foglio 11 mappale 1077 e mappale 1016

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa in data 15/03/2019 ai nn. 2620/416.** a favore di Marabello Grazia e Viola Roberto contro Villa da Porto Società Cooperativa Edilizia; Derivante da ordinanza di condanna del Tribunale di Vicenza Rep. 5373 del 07/01/2019 per l'importo di € 130.000,00

**4.2.2 Pignoramenti: Nessuno****4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non quantificabili in quanto 8 unità su 12 sono in corso di costruzione.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Il Condominio non ha un amministratore, in quanto solo quattro unità sono state completate e risultano occupate; al momento, quindi, le spese comuni vengono quantificate da un proprietario che provvede a ripartire il costo fra i quattro attuali proprietari).

**Millesimi di proprietà:** 76,13 per l'appartamento e 7,85 per il garage.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'accesso alle persone non abili è consentito in quanto il fabbricato è dotato di ascensore condominiale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non presenti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presenti

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) C.F. 02250420243 proprietaria per 1/1 dal 29/10/2009 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Rizzi in data 29/10/2009, ai nn. 109866/19126;

trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa, in data 06/11/2009, ai nn. 10208/6313.

La compravendita è riferita ai beni censiti al Catasto Terreni Foglio 11 mapp 1077 di mq. 324 (che deriva dal mappale 903 di mq. 3106 giusto frazionamento n. 284450.1/2004 Prot. n. VI0284450 del 11.11.2004) e mapp. 1016 di mq. 828 (che deriva dal mappale 37 di mq. 2142 giusto frazionamento n. 284450.1/2004 Prot. n. VI284450 del 11.11.2004).

I suddetti mappali hanno dato origine all'attuale particella 1216 di mq. 1152 a seguito di tipo mappale del 12/10/2015 protocollo n. VI0148633.

**Titolare/Proprietario:** ZONTA ALESSANDRO nato a Bassano del Grappa (VI) il 07/12/1951 C.F. ZNTLSN51T07A703Z proprietario per 1/6, ZONTA ANGELA nata a Bassano del Grappa (VI) il 15/05/1953 C.F. ZNTNGL53H55A703I proprietario per 1/6, ZONTA GIACOMO nato a Bassano del Grappa (VI) il 08/02/1950 C.F. ZNTGCM50T08A703N proprietario per 1/6, ZONTA GUIDO nato a Bassano del Grappa (VI) il 10/03/1955 C.F. ZNT GDU55C10A703C proprietario per 1/6, ZONTA LORENZO nato a Bassano del Grappa (VI) il 12/02/1961 C.F. ZNTLNZ61B12A703W proprietario per 1/6, ZONTA MICHELE nato a Bassano del Grappa (VI) il 20/05/1962 c.f. ZNTMHL62E20A703N proprietario per 1/6, dal 01/10/1995 al 29/10/2009 in forza di denuncia di successione di Zonta Giuseppe, registrata al n. 7958.1/1997.

L'eredità risulta accettata con atto del Notaio Giovanni Rizzi Rep. 109866/19126 del 29/10/2009 trascritto a Bassano del Grappa in data 06/11/2009 ai nn. 10209/6314.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in edilizia residenziale pubblica nel lotto n. 5 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in località San Fortunato.

Presentazione in data 28-11-2011 al n. di prot. 65852

Rilascio in data 22-06-2012 al n. di prot. 65852

Permesso di Costruire n. 37223 del 22-06-2012

Numero pratica: 2

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Permesso di costruire in Variante

Per lavori: Ampliamento e modifiche del fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in variante al P.d.C. n. 2011/65852

Presentazione in data 03-03-2014 al n. di prot. 14659

Rilascio in data 24-03-2015 al n. di prot. 14659

Permesso di Costruire in Variante n. 20102 del 26-03-2015

Numero pratica: 3

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Proroga del Permesso di costruire prot. 65852 ed in Variante prot. 14659 di 2 anni con scadenza 31-07-2017

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in edilizia residenziale pubblica nel lotto n. 5 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in località San Fortunato.

Presentazione in data 11-06-2015 al n. di prot. 38312

Rilascio in data 29-06-2015 al n. di prot. 42338

Numero pratica: 4

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: SCIA per completamento lavori relativi alle unità residenziali dal Sub. 18 al Sub. 25.  
Per lavori: Completamento lavori.

Presentazione in data 14-09-2017 al n. di prot. 59183

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

l'unità risulta quasi finita in quanto mancano ancora le finestre, le porte interne, il parapetto della scala, il completamento degli impianti idrosanitario, elettrico, termico e condizionamento, ed è priva di alcune tramezze al piano interrato e terra.

La scala di accesso al piano interrato presenta una forma diversa nella distribuzione dei gradini nel pianerottolo di discesa; il ripostiglio vicino alla scala al piano interrato risulta più stretto e la tramezza tra le due stanze da letto ha forma e posizione diverse.

Infine è stato ricavato un piccolo ripostiglio sopra la scala con accesso dal corridoio dell'appartamento.

Regolarizzabili mediante: Pratica di accertamento di conformità ai sensi della legge 380/2001.

Competenze Professionali, sanzioni e diritti di segreteria salvo conguaglio al momento della presentazione € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi Variante 2018
In forza della delibera:	D.C.C. n. 13 del 21-03-2019
Zona omogenea:	Zone residenziali soggette a PUA
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra Si dichiara la conformità urbanistica



## 8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento al piano interrato e terra con garage al piano interrato, inserito in un fabbricato costituito da 12 unità residenziali e 12 garage, finito al grezzo per quanto riguarda i piani interrato, terra e primo, mentre il secondo piano ed il sottotetto risultano completati.

L'unità, costruita negli anni dal 2012 al 2016 e ubicata in Via R. Iozzino snc, risulta quasi completata nelle finiture interne tranne il garage (finito al grezzo) ed è così composta: al piano interrato due locali accessori vano scala e garage; al piano terra terra ingresso-soggiorno-cucina-camera, n. 2 bagni, corridoio, letto.

L'appartamento è inserito su un lotto di mq. 1152 con recinzioni comuni, aree verdi e marciapiedi da

completare.

Superficie complessiva (appartamento + area esclusiva) di circa mq. **292,17**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,80 per l'appartamento al piano terra e per gli accessori ed il garage al piano interrato.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: da completare.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Non installate le protezioni interne protezione: <b>scuri</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	Non installati
Manto di copertura	materiale: <b>Tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> rivestimento: <b>intonaco civile tinteggiato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>da completare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> al piano terra e negli accessori <b>del piano interrato</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente portoncino blindato</b> materiale: <b>legno e metallo</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento (bagni e cucina)	ubicazione: <b>bagni ed angolo cottura</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento (pareti e soffitti)	Ubicazione: <b>pareti e soffitti al piano terra ed interrato</b> negli accessori materiale: <b>intonaco civile senza tinteggiatura</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Condizionamento	Solo predisposto
Elettrico	tipologia: <b>solo predisposizione sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da completare e collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>acque bianche e nere separate</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>da completare e collaudare</b>



Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato e polipropilene</b> condizioni: <b>da completare e collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in pvc</b> diffusori: <b>impianto di riscaldamento a pavimento al piano terra e negli accessori del piano interrato</b> condizioni: <b>da completare</b> conformità: <b>da collaudare</b>

## CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano terra	sup reale lorda	108,87	1,00	108,87
Accessori piano interrato	sup reale lorda	65,88	0,60	39,53
Garage piano interrato	sup reale lorda	27,91	0,50	13,95
Cortile esclusivo	sup reale lorda	89,51	0,10	8,95
		<b>292,17</b>		<b>171,66</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 1.490,00.

Si precisa che l'appartamento risulta parzialmente completato nelle finiture al 72% per cui viene applicata una decurtazione del 28% sul valore unitario determinato, ottenendo così il valore finale di € 1.073,00/mq., mentre il garage ed il cortile esclusivo risultano finiti al grezzo per cui viene applicata una decurtazione del 46%, ottenendo così il valore finale di € 805,00/mq.

### 9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bassano del Grappa; Ufficio tecnico di Bassano del Grappa; Agenzie Immobiliari, rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale.

### 9.3 Valutazione corpi:

**Appartamento con garage e cortile esclusivo.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano terra	108,87	€ 1.073,00	€ 116.817,51
Accessori piano interrato	39,53	€ 1.073,00	€ 42.415,69
Garage piano interrato	13,95	€ 805,00	€ 11.229,75
Cortile esclusivo	8,95	€ 805,00	€ 7.204,75

Valore corpo	€ 177.667,70
Valore complessivo diritto e quota	€ 177.667,70

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.350,00
---	------------

#### 9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 174.317,70
---	--------------

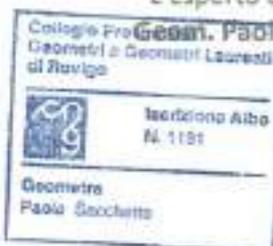
**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO € 174.000,00 (centosettantaquattromila/00)**

#### Allegati:

1. documentazione ipotecaria (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8)
2. documentazione catastale (lotto 4)
3. documentazione urbanistica (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8)
4. documentazione varia (Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali) (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8);
5. documentazione fotografica (lotto 4)

Pontecchio Polesine, li 30.11.2020

L'Esperto alla stima



*Paolo Sacchetto*



## PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

Liquidazione coatta amministrativa

**VILLA DA PORTO**  
**Società Cooperativa Edilizia a r.l.**  
**In liquidazione**

con sede in Vicenza Via Mazzini n. 101  
C.F. 02250420243

Commissario Liquidatore: Dott. Sandro Secchiero

### Lotto 5

**Esperto alla stima:** Geom. Paolo Sacchetto  
**Codice fiscale:** SCCPLA63C19H620E  
**Partita IVA:** 00910880293  
**Studio in:** Via Roma 323 - Pontecchio Polesine (RO)  
**Telefono:** 0425 492967  
**Fax:** 0425 492967  
**Email:** geotecnostudio@gmail.com  
**Pec:** paolo.sacchetto2@geopec.it



Beni in Bassano del Grappa (VI)  
Via G.Palatucci 12, int. sn

### Lotto 5

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento con garage sito al piano primo del fabbricato condominiale denominato "Residence San Fortunato" sito in Bassano del Grappa (VI) - 36061 - Via G.Palatucci, 12 int. sn



#### Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di VILLA DA PORTO SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in Vicenza (VI)  
Cod. Fiscale: 02250420243

#### Identificato al catasto Fabbricati Comune di Bassano del Grappa:

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) C.F.  
02250420243

- foglio 11, particella 1216 subalterno 22, indirizzo Via Giovanni Palatucci n. 12, piano 1, categoria A/2 classe 1, consistenza 6 vani, superficie 115 mq., rendita € 526,79.

- Confini: A nord-est vuoto su sub. 18, a sud-est sub 2 e 23, a sud-ovest vuoto su sub. 18, a nord-ovest vuoto su Via G. Rivera.

- foglio 11, particella 1216, subalterno 6, indirizzo Via Giovanni Palatucci n.16, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq., superficie 30 mq., rendita € 80,05

Confini: A nord-est mappale 1076, a sud-est sub. 7, a sud-ovest sub. 1, a nord-ovest Via G. Rivera.

- foglio 11, particella 1216, subalterno 1, indirizzo Via G. Palatucci categoria BCNC ai sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17

- foglio 11, particella 1216, subalterno 2, indirizzo Via G. Palatucci, categoria BCNC (vano scale) ai sub 22, 23, 26, 27



identificato al catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa:

Sezione di Bassano del Grappa, foglio 11, particella 1216, qualità Ente Urbano, superficie cata-  
stale 1152 mq.

Derivante da particella 1077 di mq. 324 e particella 1016 di mq. 828

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'unità, in corso di costruzione e finita al grezzo, è priva di alcune tramezze al piano primo.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Variazione Catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Pratica di variazione Docfa: € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile è ubicato in Comune di Bassano del Grappa (VI) Via G. Palatucci 12 int. sn.

L'unità è destinata ad uso abitativo.

#### **Caratteristiche zona:**

semiperiferica residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

#### **Area urbanistica:**

Zone residenziali soggette a PUA vigente e confermato con zonizzazione interna non vincolante –  
n. 482

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, agricole e produttive.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Damande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

#### 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Bassano del Grappa a rogito Notaio  
Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa Rep. 156112 del 23/06/2005 trascritto alla  
Conservatoria di Bassano del Grappa in data 05/07/2005 ai nn. 7668/5090.

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Bassano del Grappa a rogito Notaio  
Giovanni Rizzi di Vicenza Rep. 116050/22619 del 27/01/2015 trascritto alla Conserva-  
toria di Bassano del Grappa in data 03/02/2015 ai nn. 806/618.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria iscritta a Bassano del Grappa in data 12/11/2009 ai nn. 10426/2356  
a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro Villa da Porto Società Cooperativa  
Edilizia; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Giovanni  
Rizzi di Vicenza in data 03/11/2009 Rep n. 109884/19133;  
Importo ipoteca: € 3.300.000,00; Importo capitale: € 1.650.000,00  
La formalità presenta i seguenti annotamenti:

1. Annotazione R.P. n. 1790 del 15/12/2009 (erogazione parziale)
2. Annotazione R.P. n. 1299 del 28/11/2013 (erogazione parziale)
3. Annotazione R.P. n. 374 del 04/06/2015 (erogazione parziale)
4. Annotazione R.P. n. 375 del 04/06/2015 (proroga di durata)
5. Annotazione R.P. n. 188 del 03/03/2016 (erogazione parziale)
6. Annotazione R.P. n. 189 del 03/03/2016 (proroga di durata)
7. Annotazione R.P. n. 1673 del 13/12/2017 (restrizione di beni)
8. Annotazione R.P. n. 1674 del 13/12/2017 (frazionamento in quota)
9. Annotazione R.P. n. 1675 del 13/12/2017 (proroga di durata)
10. Annotazione R.P. n. 1740 del 22/12/2017 (restrizione di beni)
11. Annotazione R.P. n. 89 del 29/01/2018 (restrizione di beni)

L'ipoteca grava sui beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa Foglio 11 mappale 1077 e mappale 1016

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa in data 15/03/2019 ai nn. 2620/416.**  
a favore di Marabello Grazia e Viola Roberto contro Villa da Porto Società Cooperativa Edilizia; Derivante da ordinanza di condanna del Tribunale di Vicenza Rep. 5373 del 07/01/2019 per l'importo di € 130.000,00

4.2.2 *Pignoramenti:* Nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non quantificabili in quanto 8 unità su 12 sono in corso di costruzione.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Il Condominio non ha un amministratore, in quanto solo quattro unità sono state completate e risultano occupate; al momento, quindi, le spese comuni vengono quantificate da un proprietario che provvede a ripartire il costo fra i quattro attuali proprietari).

**Millesimi di proprietà:** 61,23 per l'appartamento e 7,85 per il garage.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'accesso alle persone non abili è consentito in quanto il fabbricato è dotato di ascensore condominiale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non presenti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presenti

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) C.F. 02250420243 proprietaria per 1/1 dal 29/10/2009 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Rizzi in data 29/10/2009, al nn. 109866/19126; trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa, in data 06/11/2009, ai nn. 10208/6313.

La compravendita è riferita ai beni censiti al Catasto Terreni Foglio 11 mapp 1077 di mq. 324 (che deriva dal mappale 903 di mq. 3106 giusto frazionamento n. 284450.1/2004 Prot. n. VI0284450 del 11.11.2004) e mapp. 1016 di mq. 828 (che deriva dal mappale 37 di mq. 2142 giusto frazionamento n. 284450.1/2004 Prot. n. VI284450 del 11.11.2004).

I suddetti mappali hanno dato origine all'attuale particella 1216 di mq. 1152 a seguito di tipo



mappale del 12/10/2015 protocollo n. VI0148633.

**Titolare/Proprietario:** ZONTA ALESSANDRO nato a Bassano del Grappa (VI) il 07/12/1951 C.F. ZNTLSN51T07A7032 proprietario per 1/6, ZONTA ANGELA nata a Bassano del Grappa (VI) il 15/06/1953 C.F. ZNTNGL53H55A703I proprietario per 1/6, ZONTA GIACOMO nato a Bassano del Grappa (VI) il 08/02/1950 C.F. ZNTGCM50T08A703N proprietario per 1/6, ZONTA GUIDO nato a Bassano del Grappa (VI) il 10/03/1955 C.F. ZNTGDU55C10A703C proprietario per 1/6, ZONTA LORENZO nato a Bassano del Grappa (VI) il 12/02/1961 C.F. ZNTLNZ61B12A703W proprietario per 1/6, ZONTA MICHELE nato a Bassano del Grappa (VI) il 20/05/1962 c.f. ZNTMHL62E20A703N proprietario per 1/6, dal 01/10/1995 al 29/10/2009 in forza di denuncia di successione di Zonta Giuseppe, registrata al n. 7958.1/1997.

L'eredità risulta accettata con atto del Notaio Giovanni Rizzi Rep. 109866/19126 del 29/10/2009 trascritto a Bassano del Grappa in data 06/11/2009 al nn. 10209/6314.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in edilizia residenziale pubblica nel lotto n. 5 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in località San Fortunato.

Presentazione in data 28-11-2011 al n. di prot. 65852

Rilascio in data 22-06-2012 al n. di prot. 65852

Permesso di Costruire n. 37223 del 22-06-2012

Numero pratica: 2

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Permesso di costruire in Variante

Per lavori: Ampliamento e modifiche del fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in variante al P.d.C. n. 2011/65852

Presentazione in data 03-03-2014 al n. di prot. 14659

Rilascio in data 24-03-2015 al n. di prot. 14659

Permesso di Costruire in Variante n. 20102 del 26-03-2015

Numero pratica: 3

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Proroga del Permesso di costruire prot. 65852 ed in Variante prot. 14659 di 2 anni con scadenza 31-07-2017

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in edilizia residenziale pubblica nel lotto n. 5 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in località San Fortunato.

Presentazione in data 11-06-2015 al n. di prot. 38312

Rilascio in data 29-06-2015 al n. di prot. 42338

Numero pratica: 4

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: SCIA per completamento lavori relativi alle unità residenziali dal Sub. 18 al Sub. 25.

Per lavori: Completamento lavori.

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
 l'unità, in corso di costruzione e finita al grezzo, è priva di alcune tramezze al piano primo.  
 Regularizzabili mediante: Completamento della costruzione di tutte le tramezze interne nell'esatta posizione di progetto.

Per quanto sopra Si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi Variante 2018
In forza della delibera:	D.C.C. n. 13 del 21-03-2019
Zona omogenea:	Zone residenziali soggette a PUA
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra Si dichiara la conformità urbanistica

**8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Appartamento al piano primo con garage al piano interrato, inserito in un fabbricato costituito da 12 unità residenziali e 12 garage, finito al grezzo per quanto riguarda i piani interrato, terra e primo, mentre il secondo piano ed il sottotetto risultano completati.

L'unità, costruita negli anni dal 2012 al 2016 e ubicata in Via G. Palatucci n. 12 int. sn, è così composta: al piano interrato da un locale ad uso garage; al piano primo ingresso-soggiorno-cucina-camera, n. 2 bagni, disimpegno, stanza da letto che comprende due camere.

Si evidenzia che non essendo state ancora completate tutte le tramezze, alcune stanze comprendono due o più vani.

L'appartamento è inserito su un lotto di mq. 1152 con recinzioni comuni, aree verdi e marciapiedi da completare.

Superficie complessiva (appartamento + area esclusiva) di circa mq. 152,55

L'unità immobiliare è identificata con il numero 12 int. sn; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,80 per l'appartamento al piano primo e per il garage al piano interrato.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: da completare

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: sufficienti

Solai

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti

Strutture verticali

materiale: muratura condizioni: buone

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Infissi esterni Non installate le protezioni interne  
protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: buone
- Infissi interni Non installati
- Intanto di copertura materiale: Tegole in cotto condizioni: buone
- Pareti esterne materiale: muratura in laterizio rivestimento: intonaco civile tinteggiato condizioni: buone
- Pavim. Esterna materiale: calcestruzzo condizioni: da completare
- Pavim. Interna Non realizzata
- Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente portoncino blindato materiale: legno e metallo accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
- Rivestimento (bagni e cucina) Non realizzato
- Rivestimento (pareti e soffitti) materiale: muratura e solai finiti al grezzo condizioni: da realizzare
- Impianti:**
- Condizionamento solo predisposto
- Elettrico tipologia: solo predisposizione sottotraccia tensione: 220V condizioni: da completare e collaudare
- Fognatura tipologia: acque bianche e nere separate rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
- Gas tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da completare e collaudare
- Idrico tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e polipropilene condizioni: da completare e collaudare
- Terrico Da installare



**CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento Piano primo	sup reale lorda	107,95	1,00	107,95
Terrazzo	sup reale lorda	15,18	0,25	3,79
Garage piano interrato	sup reale lorda	29,42	0,50	14,71
		<b>152,55</b>		<b>126,45</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****9.1 Criterio di stima:**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 1.490,00.

Si precisa che il fabbricato risulta finito al grezzo al 54% per cui viene applicata una decurtazione del 46% sul valore unitario determinato, ottenendo così il valore finale di € 805,00/mq

**9.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bassano del Grappa; Ufficio tecnico di Bassano del Grappa; Agenzie Immobiliari, rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale.

**9.3 Valutazione corpi:****Appartamento con garage.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano primo	107,95	€ 805,00	€ 86.899,75
Terrazzo	3,79	€ 805,00	€ 3.050,95
Garage piano interrato	14,71	€ 805,00	€ 11.841,55
Valore corpo			€ 101.792,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.792,25

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 350,00

**9.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 101.442,25

**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO € 101.000,00 (centounomila/00)**

**Allegati:**

1. documentazione ipotecaria (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8)
2. documentazione catastale (lotto 5)
3. documentazione urbanistica (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8)
4. documentazione varia (Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali) (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8);
5. documentazione fotografica (lotto 5)

Pontecchio Polesine, li 30.11.2020



## PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

Liquidazione coatta amministrativa

**VILLA DA PORTO**  
**Società Cooperativa Edilizia a r.l.**  
**In liquidazione**

con sede in Vicenza Via Mazzini n. 101  
C.F. 02250420243

Commissario Liquidatore: Dott. Sandro Secchiero

### Lotto 6

**Esperto alla stima:** Geom. Paolo Sacchetto  
**Codice fiscale:** SCCPLA63C19H620E  
**Partita IVA:** 00910880293  
**Studio in:** Via Roma 323 - Pontecchio Polesine (RO)  
**Telefono:** 0425 492967  
**Fax:** 0425 492967  
**Email:** geotecnostudio@gmail.com  
**Pec:** paolo.sacchetto2@geopec.it

**Beni in Bassano del Grappa (VI)**  
Via G.Palatucci, 12 int. sn

**Lotto 6**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Appartamento con garage sito al piano primo del fabbricato condominiale denominato "Residence San Fortunato" sito in Bassano del Grappa (VI) - 36061 - Via G.Palatucci, 12 int. sn



**Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1 di VILLA DA PORTO SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in Vicenza (VI)  
Cod. Fiscale: 02250420243

**Identificato al catasto Fabbricati Comune di Bassano del Grappa:**

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) C.F.  
02250420243

- foglio 11, particella 1216 subalterno 23, indirizzo Via Giovanni Palatucci n. 12, piano 1, categoria A/2 classe 1, consistenza 7 vani, superficie 117 mq., rendita € 614,58.

- Confini: A nord-est vuoto su sub. 19, a sud-est sub 24, a sud-ovest vuoto su sub. 19, a nord-ovest sub 2 e 22.

- foglio 11, particella 1216, subalterno 13, indirizzo Via Giovanni Palatucci n.16, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq., superficie 27 mq., rendita € 80,05

Confini: A nord-est sub. 1, a sud-est sub. 2, a sud-ovest sub. 2 e 18, a nord-ovest sub 1 e 12.

- foglio 11, particella 1216, subalterno 1, indirizzo Via G. Palatucci categoria BCNC ai sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17

- foglio 11, particella 1216, subalterno 2, indirizzo Via G. Palatucci, categoria BCNC (vano scale) ai sub 22, 23, 26, 27



Identificato al catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa:

Sezione di Bassano del Grappa, foglio 11, particella 1216, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1152 mq.

Derivante da particella 1077 di mq. 324 e particella 1016 di mq. 828

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

presenza di una tramezza tra antibagno e bagno (zona giorno) e dimensioni più piccole della finestra dello stesso bagno, mancanza della colonna rotonda in c/c sulla loggia.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Variazione Catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Pratica di variazione Docfa: € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile è ubicato in Comune di Bassano del Grappa (VI) Via G. Palatucci, 12 int. sn.

L'unità è destinata ad uso abitativo.

**Caratteristiche zona:**

semiperiferica residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Area urbanistica:**

Zone residenziali soggette a PUA vigente e confermato con zonizzazione interna non vincolante – n. 482

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, agricole e produttive.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

#### 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Bassano del Grappa a rogito Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa Rep. 156112 del 23/06/2005 trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 05/07/2005 ai nn. 7668/5090.

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Bassano del Grappa a rogito Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza Rep. 116050/22619 del 27/01/2015 trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 03/02/2015 ai nn. 806/618.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bassano del Grappa in data 12/11/2009 al nn. 10426/2356 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro Villa da Porto Società Cooperativa Edilizia; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza in data 03/11/2009 Rep n. 109884/19133;  
**Importo ipoteca: € 3.300.000,00; Importo capitale: € 1.650.000,00**

La formalità presenta i seguenti annotamenti:

1. Annotazione R.P. n. 1790 del 15/12/2009 (erogazione parziale)
2. Annotazione R.P. n. 1299 del 28/11/2013 (erogazione parziale)
3. Annotazione R.P. n. 374 del 04/06/2015 (erogazione parziale)
4. Annotazione R.P. n. 375 del 04/06/2015 (proroga di durata)
5. Annotazione R.P. n. 188 del 03/03/2016 (erogazione parziale)
6. Annotazione R.P. n. 189 del 03/03/2016 (proroga di durata)
7. Annotazione R.P. n. 1673 del 13/12/2017 (restrizione di beni)
8. Annotazione R.P. n. 1674 del 13/12/2017 (frazionamento in quota)
9. Annotazione R.P. n. 1675 del 13/12/2017 (proroga di durata)
10. Annotazione R.P. n. 1740 del 22/12/2017 (restrizione di beni)
11. Annotazione R.P. n. 89 del 29/01/2018 (restrizione di beni)

L'ipoteca grava sui beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa Foglio 11 mappale 1077 e mappale 1016

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa in data 15/03/2019 ai nn. 2620/416. a favore di Marabello Grazia e Viola Roberto contro Villa da Porto Società Cooperativa Edilizia; Derivante da ordinanza di condanna del Tribunale di Vicenza Rep. 5373 del 07/01/2019 per l'importo di € 130.000,00

4.2.2 *Pignoramenti:* Nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non quantificabili in quanto 8 unità su 12 sono in corso di costruzione.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Il Condominio non ha un amministratore, in quanto solo quattro unità sono state completate e risultano occupate; al momento, quindi, le spese comuni vengono quantificate da un proprietario che provvede a ripartire il costo fra i quattro attuali proprietari).

**Millesimi di proprietà:** 63,04 per l'appartamento e 7,85 per il garage.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'accesso alle persone non abili è consentito in quanto il fabbricato è dotato di ascensore condominiale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non presenti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presenti

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) C.F. 02250420243 proprietaria per 1/1 dal 29/10/2009 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Rizzi in data 29/10/2009, ai nn. 109866/19126; trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa, in data 06/11/2009, ai nn. 10208/6313.

La compravendita è riferita ai beni censiti al Catasto Terreni Foglio 11 mapp 1077 di mq. 324 (che deriva dal mappale 903 di mq. 3106 giusto frazionamento n. 284450.1/2004 Prot. n. VI0284450 del 11.11.2004) e mapp. 1016 di mq. 828 (che deriva dal mappale 37 di mq. 2142 giusto frazionamento n. 284450.1/2004 Prot. n. VI284450 del 11.11.2004).

I suddetti mappali hanno dato origine all'attuale particella 1216 di mq. 1152 a seguito di tipo mappale del 12/10/2015 protocollo n. VI0148633.

**Titolare/Proprietario:** ZONTA ALESSANDRO nato a Bassano del Grappa (VI) il 07/12/1951 C.F. ZNTLSN51T07A703Z proprietario per 1/6, ZONTA ANGELA nata a Bassano del Grappa (VI) il 15/06/1953 C.F. ZNTNGL53H55A703I proprietario per 1/6, ZONTA GIACOMO nato a Bassano del Grappa (VI) il 08/02/1950 C.F. ZNTGCM50T08A703N proprietario per 1/6, ZONTA GUIDO nato a Bassano del Grappa (VI) il 10/03/1955 C.F. ZNTGDU55C10A703C proprietario per 1/6, ZONTA LORENZO nato a Bassano del Grappa (VI) il 12/02/1961 C.F. ZNTLNZ61B12A703W proprietario per 1/6, ZONTA MICHELE nato a Bassano del Grappa (VI) il 20/05/1962 c.f. ZNTMHL62E20A703N proprietario per 1/6, dal 01/10/1995 al 29/10/2009 in forza di denuncia di successione di Zonta Giuseppe, registrata al n. 7958.1/1997.

L'eredità risulta accettata con atto del Notaio Giovanni Rizzi Rep. 109866/19126 del 29/10/2009 trascritto a Bassano del Grappa in data 06/11/2009 al nn. 10209/6314.

## 2. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in edilizia residenziale pubblica nel lotto n. 5 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in località San Fortunato.

Presentazione in data 28-11-2011 al n. di prot. 65852

Rilascio in data 22-06-2012 al n. di prot. 65852

Permesso di Costruire n. 37223 del 22-06-2012

Numero pratica: 2

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Permesso di costruire in Variante

Per lavori: Ampliamento e modifiche del fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in variante al P.d.C. n. 2011/65852

Presentazione in data 03-03-2014 al n. di prot. 14659

Rilascio in data 24-03-2015 al n. di prot. 14659

Permesso di Costruire in Variante n. 20102 del 26-03-2015

Numero pratica: 3

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Proroga del Permesso di costruire prot. 65852 ed in Variante prot. 14659 di 2 anni con scadenza 31-07-2017

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in edilizia residenziale pubblica nel lotto n. 5 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in località San Fortunato.

Presentazione in data 11-06-2015 al n. di prot. 38312

Rilascio in data 29-06-2015 al n. di prot. 42338

Numero pratica: 4

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: SCIA per completamento lavori relativi alle unità residenziali dal Sub. 18 al Sub. 25.

Per lavori: Completamento lavori.

Presentazione in data 14-09-2017 al n. di prot. 59183

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le tramezze tra soggiorno e cucina, camera da letto e corridoio sono ancora da costruire, la finestra del bagno vicino al cavedio è stata ridotta nelle dimensioni.

Regularizzabili mediante:

Allargamento della finestra del bagno come da dimensioni di progetto.

Oneri Totali: € 900,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi Variante 2018
In forza della delibera:	D.C.C. n. 13 del 21-03-2019
Zona omogenea:	Zone residenziali soggette a PUA
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Appartamento al piano primo con garage al piano interrato, inserito in un fabbricato costituito da 12 unità residenziali e 12 garage, finito al grezzo per quanto riguarda i piani interrato, terra e primo, mentre il secondo piano ed il sottotetto risultano completati.

L'unità, costruita negli anni dal 2012 al 2016 e ubicata in Via G. Palatucci n. 12, int. sn, è così composta: al piano interrato garage; al piano primo ingresso-soggiorno-cucina-camera, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 stanze da letto.

Si evidenzia che non essendo state ancora completate tutte le tramezze, alcune stanze comprendono due o più vani.

L'appartamento è inserito su un lotto di mq. 1152 con recinzioni comuni, aree verdi e marciapiedi da completare.

Superficie complessiva (appartamento + area esclusiva) di circa mq. 150,30

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,80 per l'appartamento al piano terra e per gli accessori ed il garage al piano interrato.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: da completare

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: sufficienti

Solai

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti

Strutture verticali

materiale: muratura condizioni: buone

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	Non installate le protezioni interne protezione: <b>scuri</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	Non installati
Stato di copertura	materiale: <b>Tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> rivestimento: <b>intonaco civile tinteggiato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>da completare</b>
Pavim. Interna	Non realizzata
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente portoncino blindato</b> materia- le: <b>legno e metallo</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> con- dizioni: <b>buone</b>
Rivestimento (bagni e cucina)	Non realizzato
Rivestimento (pareti e soffitti)	materiale: <b>muratura e solaio finiti al grezzo</b> condizioni: <b>da rea- lizzare</b>
Impianti:	
Condizionamento	Solo predisposto
Elettrico	tipologia: <b>solo predisposizione sottotraccia</b> tensio- ne: <b>220V</b> condizioni: <b>da completare e collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>acque bianche e nere separate</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC</b> recapito: <b>fossa biologica</b> Ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>me- tano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>da completare e collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato e polipropilene</b> condizioni: <b>da completare e collaudare</b>
Termico	Da installare

**CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano primo	sup reale lorda	107,26	1,00	107,26
Loggia	sup reale lorda	15,01	0,30	4,50
Poggiolo	sup reale lorda	1,19	0,25	0,30
Poggiolo	sup reale lorda	1,19	0,25	0,30
Garage piano interrato	sup reale lorda	25,65	0,50	12,82
		<b>150,30</b>		<b>125,18</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**9.1 Criterio di stima:**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 1.490,00.

Si precisa che il fabbricato risulta finito al grezzo al 54% per cui viene applicata una decurtazione del 46% sul valore unitario determinato, ottenendo così il valore finale di € 805,00/mq

#### 9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bassano del Grappa; Ufficio tecnico di Bassano del Grappa; Agenzie Immobiliari, rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale.

#### 9.3 Valutazione corpi:

##### Appartamento con garage.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano primo	107,26	€ 805,00	€ 85.344,30
Loggia	4,50	€ 805,00	€ 3.622,50
Poggiolo	0,30	€ 805,00	€ 241,50
Poggiolo	0,30	€ 805,00	€ 241,50
Garage piano interrato	12,82	€ 805,00	€ 10.320,10

Valore corpo € 100.769,90

Valore complessivo diritto e quota € 100.769,90

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.250,00

#### 9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

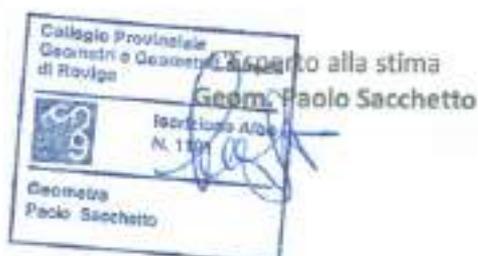
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 99.519,90

**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO € 100.000,00 (centomila/00)**

Allegati:

1. documentazione ipotecaria (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8)
2. documentazione catastale (lotto 6)
3. documentazione urbanistica (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8)
4. documentazione varia (Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali) (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8);
5. documentazione fotografica (lotto 6)

Pontecchio Polesine, li 30.11.2020



## PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

Liquidazione coatta amministrativa

**VILLA DA PORTO**  
**Società Cooperativa Edilizia a r.l.**  
**In liquidazione**

con sede in Vicenza Via Mazzini n. 101  
C.F. 02250420243

Commissario Liquidatore: Dott. Sandro Secchiero

### Lotto 7

**Esperto alla stima:** Geom. Paolo Sacchetto  
**Codice fiscale:** SCCPLA63C19H620E  
**Partita IVA:** 00910880293  
**Studio in:** Via Roma 323 - Pontecchio Polesine (RO)  
**Telefono:** 0425 492967  
**Fax:** 0425 492967  
**Email:** geotecnostudio@gmail.com  
**Pec:** paolo.sacchetto2@geopec.it

**Beni in Bassano del Grappa (VI)**  
Via G.Palatucci, 20 int. sn

**Lotto 7**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Appartamento con garage sito al piano primo del fabbricato condominiale denominato "Residence San Fortunato" sito in Bassano del Grappa (VI) - 36061 - Via G.Palatucci, 20 int. sn



**Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1 di VILLA DA PORTO SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in Vicenza (VI)  
Cod. Fiscale: 02250420243

**Identificato al catasto Fabbricati Comune di Bassano del Grappa:**

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) C.F. 02250420243

- foglio 11, particella 1216 subalterno 24, indirizzo Via Giovanni Palatucci n. 20, piano 1, categoria A/2 classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 117 mq., rendita € 570,68.

- Confini: A nord-est vuoto su sub. 20, a sud-est sub 3 e 25, a sud-ovest vuoto su sub. 20, a nord-ovest sub 23 e cavedio interno.

- foglio 11, particella 1216, subalterno 16, indirizzo Via Giovanni Palatucci n.16, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq., superficie 27 mq., rendita € 80,05

Confini: A nord-est sub. 1, a sud-est sub. 17 e 21, a sud-ovest sub. 3 e 21, a nord-ovest sub 3 e 1

- foglio 11, particella 1216, subalterno 1, indirizzo Via G. Palatucci categoria BCNC ai sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17

- foglio 11, particella 1216, subalterno 3, indirizzo Via G. Palatucci, categoria BCNC (vano scale) ai sub 24, 25, 28, 29



**Identificato al catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa:**

Sezione di Bassano del Grappa, foglio 11, particella 1216, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1152 mq.

Derivante da particella 1077 di mq. 324 e particella 1016 di mq. 828

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

presenza di una tramezza tra antibagno e bagno (zona giorno) e dimensioni più piccole della finestra dello stesso bagno, mancanza della colonna rotonda in cls. sulla loggia.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Variazione Catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Pratica di variazione Docfa: € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

**2. DESCRIZIONE GENERALE**

L'immobile è ubicato in Comune di Bassano del Grappa (VI) Via G. Palatucci, 20 int. sn.

L'unità è destinata ad uso abitativo.

**Caratteristiche zona:**

semiperiferica residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Area urbanistica:**

Zone residenziali soggette a PUA vigente e confermato con zonizzazione interna non vincolante - n. 482

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole e produttive.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistica:* Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Bassano del Grappa a rogito Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa Rep. 156112 del 23/06/2005 trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 05/07/2005 ai nn. 7668/5090.

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Bassano del Grappa a rogito Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza Rep. 116050/22619 del 27/01/2015 trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 03/02/2015 ai nn. 806/618.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** Iscritta a Bassano del Grappa in data 12/11/2009 ai nn. 10426/2356 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro Villa da Porto Società Cooperativa Edilizia; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza in data 03/11/2009 Rep n. 109884/19133;  
**Importo ipoteca: € 3.300.000,00; Importo capitale: € 1.650.000,00**



La formalità presenta i seguenti annotamenti:

1. Annotazione R.P. n. 1790 del 15/12/2009 (erogazione parziale)
2. Annotazione R.P. n. 1299 del 28/11/2013 (erogazione parziale)
3. Annotazione R.P. n. 374 del 04/06/2015 (erogazione parziale)
4. Annotazione R.P. n. 375 del 04/06/2015 (proroga di durata)
5. Annotazione R.P. n. 188 del 03/03/2016 (erogazione parziale)
6. Annotazione R.P. n. 189 del 03/03/2016 (proroga di durata)
7. Annotazione R.P. n. 1673 del 13/12/2017 (restrizione di beni)
8. Annotazione R.P. n. 1674 del 13/12/2017 (frazionamento in quota)
9. Annotazione R.P. n. 1675 del 13/12/2017 (proroga di durata)
10. Annotazione R.P. n. 1740 del 22/12/2017 (restrizione di beni)
11. Annotazione R.P. n. 89 del 29/01/2018 (restrizione di beni)

L'ipoteca grava sui beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa Foglio 11 mappale 1077 e mappale 1016

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa in data 15/03/2019 ai nn. 2620/416.**  
a favore di Marabello Grazia e Viola Roberto contro Villa da Porto Società Cooperativa Edilizia; Derivante da ordinanza di condanna del Tribunale di Vicenza Rep. 5373 del 07/01/2019 per l'importo di € 130.000,00

4.2.2 *Pignoramenti:* Nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non quantificabili in quanto 8 unità su 12 sono in corso di costruzione.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Il Condominio non ha un amministratore, in quanto solo quattro unità sono state completate e risultano occupate; al momento, quindi, le spese comuni vengono quantificate da un proprietario che provvede a ripartire il costo fra i quattro attuali proprietari).

**Millesimi di proprietà:** 63,04 per l'appartamento e 7,85 per il garage.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'accesso alle persone non abili è consentito in quanto il fabbricato è dotato di ascensore condominiale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non presenti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presenti

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) C.F. 02250420243 proprietaria per 1/1 dal 29/10/2009 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Rizzi in data 29/10/2009, ai nn. 109866/19126; trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa, in data 06/11/2009, al nn. 10208/6313.

La compravendita è riferita ai beni censiti al Catasto Terreni Foglio 11 mapp. 1077 di mq. 324 (che deriva dal mappale 903 di mq. 3106 giusto frazionamento n. 284450.1/2004 Prot. n. VI0284450 del 11.11.2004) e mapp. 1016 di mq. 828 (che deriva dal mappale 37 di mq. 2142 giusto frazionamento n. 284450.1./2004 Prot. n. VI284450 del 11.11.2004).

I suddetti mappali hanno dato origine all'attuale particella 1216 di mq. 1152 a seguito di tipo mappale del 12/10/2015 protocollo n. VI0148633.

**Titolare/Proprietario:** ZONTA ALESSANDRO nato a Bassano del Grappa (VI) il 07/12/1951 C.F. ZNTLSN51T07A703Z proprietario per 1/6, ZONTA ANGELA nata a Bassano del Grappa (VI) il 15/06/1953 C.F. ZNTNGL53H55A703I proprietario per 1/6, ZONTA GIACOMO nato a Bassano del Grappa (VI) il 08/02/1950 C.F. ZNTGCM50T08A703N proprietario per 1/6, ZONTA GUIDO nato a Bassano del Grappa (VI) il 10/03/1955 C.F. ZNTGDU55C10A703C proprietario per 1/6, ZONTA LORENZO nato a Bassano del Grappa (VI) il 12/02/1961 C.F. ZNTLN261B12A703W proprietario per 1/6, ZONTA MICHELE nato a Bassano del Grappa (VI) il 20/05/1962 c.f. ZNTMHL62E20A703N proprietario per 1/6, dal 01/10/1995 al 29/10/2009 in forza di denuncia di successione di Zonta Giuseppe, registrata al n. 7958.1/1997.

L'eredità risulta accettata con atto del Notaio Giovanni Rizzi Rep. 109866/19126 del 29/10/2009 trascritto a Bassano del Grappa in data 06/11/2009 al nn. 10209/6314.

## 2. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in edilizia residenziale pubblica nel lotto n. 5 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in località San Fortunato.

Presentazione in data 28-11-2011 al n. di prot. 65852

Rilascio in data 22-06-2012 al n. di prot. 65852

Permesso di Costruire n. 37223 del 22-06-2012

Numero pratica: 2

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Permesso di costruire in Variante

Per lavori: Ampliamento e modifiche del fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in variante al P.d.C. n. 2011/65852

Presentazione in data 03-03-2014 al n. di prot. 14659

Rilascio in data 24-03-2015 al n. di prot. 14659

Permesso di Costruire in Variante n. 20102 del 26-03-2015

Numero pratica: 3

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Proroga del Permesso di costruire prot. 65852 ed in Variante prot. 14659 di 2 anni con scadenza 31-07-2017

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in edilizia residenziale pubblica nel lotto n. 5 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in località San Fortunato.

Presentazione in data 11-06-2015 al n. di prot. 38312

Rilascio in data 29-06-2015 al n. di prot. 42338

Numero pratica: 4

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: SCIA per completamento lavori relativi alle unità residenziali dal Sub. 18 al Sub. 25.

Per lavori: Completamento lavori.

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le tramezze tra soggiorno e cucina, camera da letto e corridoio sono ancora da costruire, la finestra del bagno vicino al cavedio è stata ridotta nelle dimensioni.

Regolarizzabili mediante:

Allargamento della finestra del bagno come da dimensioni di progetto.

Oneri Totali: € 900,00

Per quanto sopra Si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi Variante 2018
In forza della delibera:	D.C.C. n. 13 del 21-03-2019
Zona omogenea:	Zone residenziali soggette a PUA
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Appartamento al piano primo con garage al piano interrato, inserito in un fabbricato costituito da 12 unità residenziali e 12 garage, finito al grezzo per quanto riguarda i piani interrato, terra e primo, mentre il secondo piano ed il sottotetto risultano completati.

L'unità, costruita negli anni dal 2012 al 2016 e ubicata in Via G. Palatucci n. 20 int sn, è così composta: al piano interrato garage; al piano primo ingresso-soggiorno-cucina-camera, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 stanze da letto.

Si evidenzia che non essendo state ancora completate tutte le tramezze, alcune stanze comprendono due o più vani.

L'appartamento è inserito su un lotto di mq. 1152 con recinzioni comuni, aree verdi e marciapiedi da completare.

Superficie complessiva di circa mq. **132,96**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,80 per l'appartamento al piano terra e per gli accessori ed il garage al piano interrato.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1  
Stato di manutenzione generale: da completare

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: sufficienti

Solai

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti

Strutture verticali

materiale: muratura condizioni: buone



**Componenti edilizie e costruttive:**

- Infissi esterni Non installate le protezioni interne protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: buone
- Infissi interni Non installati
- Manto di copertura materiale: Tegole in cotto condizioni: buone
- Pareti esterne materiale: muratura in laterizio rivestimento: intonaco civile tinteggiato condizioni: buone
- Pavim. Esterna materiale: calcestruzzo condizioni: da completare
- Pavim. Interna Non realizzata
- Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente portoncino blindato materiale: legno e metallo accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
- Rivestimento (bagni e cucina) Non realizzato
- Rivestimento (pareti e soffitti) materiale: muratura e solai finiti al grezzo condizioni: da realizzare
- Impianti:
- Condizionamento Solo predisposto
- Elettrico tipologia: solo predisposizione sottotraccia tensione: 220V condizioni: da completare e collaudare
- Rognatura tipologia: acque bianche e nere separate rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
- Gas tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da completare e collaudare
- Idrico tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato e polipropilene condizioni: da completare e collaudare
- Termico Da installare



**CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano primo	sup reale lorda	107,26	1,00	107,26
Garage Piano interrato	sup reale lorda	25,70	0,50	12,85
		<b>132,96</b>		<b>120,11</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**9.1 Criterio di stima:**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 1.490,00.

Si precisa che il fabbricato risulta finito al grezzo al 54% per cui viene applicata una decurtazione del 46% sul valore unitario determinato, ottenendo così il valore finale di € 805,00/mq

**9.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bassano del Grappa; Ufficio tecnico di Bassano del Grappa; Agenzie Immobiliari, rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale.

**9.3 Valutazione corpi:**

**Appartamento con garage.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano primo	107,26	€ 805,00	€ 86.344,30
Garage piano interrato	12,85	€ 805,00	€ 10.344,25
Valore corpo			€ 96.688,55
Valore complessivo diritto e quota			€ 96.688,55

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.250,00

**9.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 95.438,55

**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO € 95.000,00 (novantacinquemila/00)**

Allegati:

1. documentazione ipotecaria (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8)
2. documentazione catastale (lotto 7)
3. documentazione urbanistica (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8)
4. documentazione varia (Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali) (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8);
5. documentazione fotografica (lotto 7)

Pontecchio Polesine, li 30.11.2020

L'Esperto alla stima



## PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

### Liquidazione coatta amministrativa

**VILLA DA PORTO**  
**Società Cooperativa Edilizia a r.l.**  
**In liquidazione**

con sede in Vicenza Via Mazzini n. 101  
 C.F. 02250420243

Commissario Liquidatore: Dott. Sandro Secchiero

## Lotto 8

Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto  
 Codice fiscale: SCCPLA53C19H620E  
 Partita IVA: 00910880293  
 Studio in: Via Roma 323 - Pontecchio Polesine (RO)  
 Telefono: 0425 492967  
 Fax: 0425 492967  
 Email: geotecnostudio@gmail.com  
 Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it

**Beni in Bassano del Grappa (VI)**  
Via G.Palatucci, 20 int. sn

**Lotto 8**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Appartamento con garage sito al piano primo del fabbricato condominiale denominato "Residence San Fortunato" sito in Bassano del Grappa (VI) - 36061 - Via G.Palatucci, 20 int. sn



**Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1 di VILLA DA PORTO SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in Vicenza (VI)  
Cod. Fiscale: 02250420243

**Identificato al catasto Fabbricati Comune di Bassano del Grappa:**

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) C.F.  
02250420243

- foglio 11, particella 1216 subalterno 25, indirizzo Via Giovanni Palatucci n. 20, piano 1, categoria A/2 classe 1, consistenza 6 vani, superficie 114 mq., rendita € 526,79.

- Confini: A nord-est vuoto su sub. 21, a sud-est vuoto su Via R. Iozzino, a sud-ovest vuoto su sub. 21, a nord-ovest sub 3 e 24.

- foglio 11, particella 1216, subalterno 11, indirizzo Via Giovanni Palatucci n.16, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq., superficie 30 mq., rendita € 80,05

Confini: A nord-est mappale 1076, a sud-est Via R. Iozzino, a sud-ovest sub. 1, a nord-ovest sub 10.

- foglio 11, particella 1216, subalterno 1, indirizzo Via G. Palatucci categoria BCNC ai sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17

- foglio 11, particella 1216, subalterno 3, indirizzo Via G. Palatucci, categoria BCNC (vano scale) ai sub 24, 25, 28, 29



identificato al catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa:

Sezione di Bassano del Grappa, foglio 11, particella 1216, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1152 mq.

Derivante da particella 1077 di mq. 324 e particella 1016 di mq. 828

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'unità, in corso di costruzione e finita al grezzo, è priva di alcune tramezze al piano primo.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Variazione Catastale DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Pratica di variazione Docfa: € 350,00

Oneri Totali: € 350,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile è ubicato in Comune di Bassano del Grappa (VI) Via G. Palatucci, 20 int. sn.

L'unità è destinata ad uso abitativo.

**Caratteristiche zona:**

semiperiferica residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Area urbanistica:**

Zone residenziali soggette a PUA vigente e confermato con zonizzazione interna non vincolante - n. 482

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, agricole e produttive.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Bassano del Grappa a rogito Notaio Giuseppe Fletta di Bassano del Grappa Rep. 156112 del 23/06/2005 trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 05/07/2005 al nn. 7668/5090.

- Convenzione edilizia a favore del Comune di Bassano del Grappa a rogito Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza Rep. 116050/22619 del 27/01/2015 trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 03/02/2015 al nn. 806/618.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bassano del Grappa in data 12/11/2009 al nn. 10426/2356 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro Villa da Porto Società Cooperativa Edilizia; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza in data 03/11/2009 Rep n. 109884/19133;  
**Importo ipoteca: € 3.300.000,00; Importo capitale: € 1.650.000,00**  
 La formalità presenta i seguenti annotamenti:



1. Annotazione R.P. n. 1790 del 15/12/2009 (erogazione parziale)
2. Annotazione R.P. n. 1299 del 28/11/2013 (erogazione parziale)
3. Annotazione R.P. n. 374 del 04/06/2015 (erogazione parziale)
4. Annotazione R.P. n. 375 del 04/06/2015 (proroga di durata)
5. Annotazione R.P. n. 188 del 03/03/2016 (erogazione parziale)
6. Annotazione R.P. n. 189 del 03/03/2016 (proroga di durata)
7. Annotazione R.P. n. 1673 del 13/12/2017 (restrizione di beni)
8. Annotazione R.P. n. 1674 del 13/12/2017 (frazionamento in quota)
9. Annotazione R.P. n. 1675 del 13/12/2017 (proroga di durata)
10. Annotazione R.P. n. 1740 del 22/12/2017 (restrizione di beni)
11. Annotazione R.P. n. 89 del 29/01/2018 (restrizione di beni)

L'ipoteca grava sui beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Bassano del Grappa Foglio 11 mappale 1077 e mappale 1016

- Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa in data 15/03/2019 al nn. 2620/416, a favore di Marabello Grazia e Viola Roberto contro Villa da Porto Società Cooperativa Edilizia; Derivante da ordinanza di condanna del Tribunale di Vicenza Rep. 5373 del 07/01/2019 per l'importo di € 130.000,00

4.2.2 *Pignoramenti:* Nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non quantificabili in quanto 8 unità su 12 sono in corso di costruzione.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Il Condominio non ha un amministratore, in quanto solo quattro unità sono state completate e risultano occupate; al momento, quindi, le spese comuni vengono quantificate da un proprietario che provvede a ripartire il costo fra i quattro attuali proprietari).

**Millesimi di proprietà:** 61,23 per l'appartamento e 7,85 per il garage.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'accesso alle persone non abili è consentito in quanto il fabbricato è dotato di ascensore condominiale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non presenti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presenti

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) C.F. 02250420243 proprietaria per 1/1 dal 29/10/2009 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Rizzi in data 29/10/2009, al nn. 109866/19126; trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa, in data 06/11/2009, ai nn. 10208/6313.

La compravendita è riferita ai beni censiti al Catasto Terreni Foglio 11 mapp 1077 di mq. 324 (che deriva dal mappale 903 di mq. 3106 giusto frazionamento n. 284450.1/2004 Prot. n. VI0284450 del 11.11.2004) e mapp. 1016 di mq. 828 (che deriva dal mappale 37 di mq. 2142 giusto frazionamento n. 284450.1./2004 Prot. n. VI284450 del 11.11.2004).

I suddetti mappali hanno dato origine all'attuale particella 1216 di mq. 1152 a seguito di tipo



mappale del 12/10/2015 protocollo n. V0148633.

**Titolare/Proprietario:** ZONTA ALESSANDRO nato a Bassano del Grappa (VI) il 07/12/1951 C.F. ZNTLSN51T07A7032 proprietario per 1/6, ZONTA ANGELA nata a Bassano del Grappa (VI) il 15/06/1953 C.F. ZNTNGLSHSA703I proprietario per 1/6, ZONTA GIACOMO nato a Bassano del Grappa (VI) il 08/02/1950 C.F. ZNTGNSM50T08A703N proprietario per 1/6, ZONTA GUIDO nato a Bassano del Grappa (VI) il 30/03/1955 C.F. ZNT GDU55C10A703C proprietario per 1/6, ZONTA LORENZO nato a Bassano del Grappa (VI) il 12/02/1961 C.F. ZNTLNZ61B12A703W proprietario per 1/6, ZONTA MICHELE nato a Bassano del Grappa (VI) il 20/05/1962 c.f. ZNTMPLS2E20A703N proprietario per 1/6, dal 01/10/1995 al 29/10/2009 in forza di denuncia di successione di Zonta Giuseppe, registrata al n. 7958/1/1997.  
L'eredità risulta accettata con atto del Notaio Giovanni Rizzi Rep. 109866/19126 del 29/10/2009 trascritto a Bassano del Grappa in data 06/11/2009 al nn. 10209/6314.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in edilizia residenziale pubblica nel lotto n. 5 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in località San Fortunato.

Presentazione in data 28-11-2011 al n. di prot. 65852

Rilascio in data 22-06-2012 al n. di prot. 65852

Permesso di Costruire n. 37223 del 22-06-2012

Numero pratica: 2

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Permesso di costruire in Variante

Per lavori: Ampliamento e modifiche del fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in variante al P.d.C. n. 2011/65852

Presentazione in data 03-03-2014 al n. di prot. 14659

Rilascio in data 24-03-2015 al n. di prot. 14659

Permesso di Costruire in Variante n. 20102 del 26-03-2015

Numero pratica: 3

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: Proroga del Permesso di costruire prot. 65852 ed in Variante prot. 14659 di 2 anni con scadenza 31-07-2017

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato residenziale per complessivi 12 alloggi in edilizia residenziale pubblica nel lotto n. 5 del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in località San Fortunato.

Presentazione in data 11-06-2015 al n. di prot. 38312

Rilascio in data 29-06-2015 al n. di prot. 42338

Numero pratica: 4

Intestazione: VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia con sede in Vicenza (VI) Viale Mazzini n. 101

Tipo pratica: SCIA per completamento lavori relativi alle unità residenziali dal Sub. 18 al Sub. 25.

Per lavori: Completamento lavori.



Presentazione in data 14-09-2017 al n. di prot. 59183

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

l'unità, in corso di costruzione e finita al grezzo, è priva di alcune tramezze al piano primo.

Regolarizzabili mediante: Completamento della costruzione di tutte le tramezze interne nell'esatta posizione di progetto.

Per quanto sopra Si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi Variante 2018
In forza della delibera:	D.C.C. n. 13 del 21-03-2019
Zona omogenea:	Zone residenziali soggette a PUA
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra Si dichiara la conformità urbanistica

**8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Appartamento al piano primo con garage al piano interrato, inserito in un fabbricato costituito da 12 unità residenziali e 12 garage, finito al grezzo per quanto riguarda i piani interrato, terra e primo, mentre il secondo piano ed il sottotetto risultano completati.

L'unità, costruita negli anni dal 2012 al 2016 e ubicata in Via G. Palatucci n. 20 int. sn, è così composta: al piano interrato da un locale ad uso garage; al piano primo ingresso-soggiorno-cucina-camera, n. 2 bagni, disimpegno, stanza da letto che comprende due camere.

L'appartamento è inserito su un lotto di mq. 1152 con recinzioni comuni, aree verdi e marciapiedi da completare.

Superficie complessiva (appartamento + garage) di circa mq. **137,32**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sn; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,80 per l'appartamento al piano terra e per gli accessori ed il garage al piano interrato.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: da completare

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: a falde materiale: **laterocemento** condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

Non installate le protezioni interne

protezione: **scuri** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni	Non installati
Stato di copertura	materiale: <b>Tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Finestr. esterne	materiale: muratura in laterizio rivestimento: <b>intonaco civile tinteggiato</b> condizioni: <b>buone</b>
Finestr. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>da completare</b>
Finestr. Interna	Non realizzata
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente portoncino blindato</b> materiale: <b>legno e metallo</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento (bagni e cucina)	Non realizzato
Rivestimento (pareti e soffitti)	materiale: <b>muratura e solaio finiti al grezzo</b> condizioni: <b>da realizzare</b>
Impianti	
Condizionamento	Solo predisposto
Elettrico	tipologia: <b>solo predisposizione sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da completare e collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>acque bianche e nere separate</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>da completare e collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato e polipropilene</b> condizioni: <b>da completare e collaudare</b>
Termico	Da installare

#### CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano primo	sup reale lorda	107,95	1,00	107,95
Garage piano interrato	sup reale lorda	29,37	0,50	14,68
		<b>137,32</b>		<b>122,63</b>

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 9.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigen-



te, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 1.490,00.

Si precisa che il fabbricato risulta finito al grezzo al 54% per cui viene applicata una decurtazione del 46% sul valore unitario determinato, ottenendo così il valore finale di € 805,00/mq

#### 9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bassano del Grappa; Ufficio tecnico di Bassano del Grappa; Agenzie Immobiliari, rivista il Consulente immobiliare, esperienza personale.

#### 9.3 Valutazione corpi:

**Appartamento con garage.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento Piano primo	107,95	€ 805,00	€ 86.899,75
Garage Piano interrato	14,68	€ 805,00	€ 11.817,40
Valore corpo			€ 98.717,15
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.717,15

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 350,00

#### 9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 98.367,15

**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO € 98.000,00 (novantottomila/00)**

Allegati:

1. documentazione ipotecaria (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8)
2. documentazione catastale (lotto 8)
3. documentazione urbanistica (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8)
4. documentazione varia (Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali) (lotti 1-2-3-4-5-6-7-8);
5. documentazione fotografica (lotto 8)

Pontecchio Polesine, il 30.11.2020





## TRIBUNALE DI ROVIGO

Addi 01 del mese di dicembre 2020 nella Cancelleria Civile del Tribunale di Rovigo, avanti al sottoscritto funzionario è comparso il sig. Paolo Sacchetto, geometra, identificato a mezzo di Carta di Identità n° AY 3783282 rilasciata dal Comune di Costa di Rovigo in data 27/02/2017 il quale presenta la seguente relazione peritale dal medesimo redatta per conto del Commissario Liquidatore Dott. Sandro Secchiero della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa di VILLA DA PORTO Società Cooperativa Edilizia a r.l. In liquidazione

R.G. 4881/020

CRON. 6188

### CHIEDE

**di asseverarla con giuramento.**

Ammonito il consulente e ricordata l'importanza delle indagini e della valutazione allo stesso affidata il medesimo giura ripetendo le parole: **"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi allo scopo di far conoscere la verità"**.

Si dà atto che la suddetta perizia portante la data del 30.11.2020 consta di n. 67 facciate con la presente, inizia con le parole "PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA" e termina con la firma del Tecnico.

Letto, confermato e sottoscritto.

**Il Tecnico**



**Il Cancelliere**

FUNZIONARIO GIUDICARIO  
ANTONINO PULITANO

