

TRIBUNALE DI VICENZA

PROVINCIA DI VICENZA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

procedura promossa da:

contro

R.G.E. 258/2010 riunita alla **204/2021**

Giudice: **Dott. Luca PRENDINI**

Udienza: 03 novembre 2022 ore 10.00

1 di 40

RAPPORTO DI STIMA LOTTO

[Creazzo ^{lg}7 | ^{mm}1615-1617 | ^{sub}diversi]
(art. 173 bis d.a. c.p.c.)
del 30/09/2022



INDICE

INDICE	2
PREMESSE – INTRODUZIONE	4
QUESITO	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
SCHEDA SINTETICA E INDICE	6
0 Controllo preliminare: Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.	9
VERIFICA PRELIMINARE.....	9
1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARA DESCRIZIONE	10
1.1 DIRITTO.....	10
1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)	10
1.3 UBICAZIONE.....	11
1.4 DESCRIZIONE.....	13
1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI.....	20
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	21
2 Quesito 2: STORIA CATASTALE	22
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI	22
2.2 VARIAZIONI STORICHE.....	22
2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	22
2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA.....	22
2.5 CONFINI.....	22
3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA	23
3.1 TITOLI URBANISTICI	23
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'	24
3.3 ABUSI	25
3.4 SANABILITA' E COSTI	25
4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'	26
4.1 METODO DI VALUTAZIONE.....	26
4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI	27
4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO.....	27
4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO	27
4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	28
4.6 FORME DI PUBBLICITA'	28
5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO	29
5.1 DEBITORE	29



5.2	LOCAZIONE	29
5.3	COMODATO	29
5.4	ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	29
5.5	AFFITTO AZIENDA.....	29
5.6	ALTRO	29
5.7	SINE TITULO.....	29
5.8	OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.).....	29
6	Quesito 6: VINCOLI E ONERI.....	30
6.1	PERTINENZE.....	30
6.2	USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE	30
6.3	SERVITU'	30
6.4	CONVENZIONI EDILIZIE	30
6.5	VINCOLI STORICO-ARTISTICI	31
6.6	CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA.....	31
6.7	PRELAZIONE AGRARIA.....	31
6.8	ALTRI VINCOLI O ONERI.....	31
6.9	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI	31
6.10	RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.).....	31
7	Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	32
7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE	32
7.2	REGIME PATRIMONIALE	32
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	32
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	32
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE.....	34
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI	35
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE.....	35
8	Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'	38
8.1	GIUDIZIO	38
8.2	SEPARAZIONE QUOTA	38
8.3	DIVISIONE TOTALE	38
8.4	VALORE QUOTA.....	38
9	Quesito 9: NOTE FINALI E CONCLUSIONI.....	39
9.1	NOTE	39
9.2	CONCLUSIONI E RIEPILOGO.....	39
	ALLEGATI.....	40
	ELENCO ALLEGATI	40



PREMESSE – INTRODUZIONE

In evasione all'incarico di esperto stimatore e come visto il provvedimento del G.E. del 21.07.2022 sciogliendo la riserva assunta all'esito dell'udienza del 14.7.2022, si risponde al seguente:

QUESITO

Vedi relativo verbale "... MANDA all'Esperto, perché provveda alla revisione dell'elaborato peritale, in relazione ai colloqui intercorsi con il Comune di Creazzo, di cui alla nota dell'Esperto depositata in data 20.6.2022 e con la formazione di un lotto unico ...".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto geom. Simone (Marco) Bernardi nato a Bassano del Grappa (VI) il 08.11.1974 e con studio in 36027 Rosà (VI) alla Via Campagnola n. 15/b, nominato esperto stimatore per la procedura in epigrafe, premesso che:

- 1) è iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2139;
- 2) è iscritto quale C.T.U presso ex Tribunale Civile e Penale di Bassano del Grappa col n. 90 (cat. Industriale);
- 3) è in possesso di attestazione del 01.04.2005 rilasciata dal Ministero della Giustizia (Dipartimento per gli Affari di Giustizia) per far valere quanto contenuto nell'attestato stesso dinanzi alle Autorità competenti dei Paesi facenti parte della Unione Europea;

ad espletamento dell'incarico conferito relativo alla procedura di cui alla Esec. IMM. nr. 258/2010 (qui riunita alla 204/2021 con l'estensione alla trattazione di ulteriori immobili), in data 28.02.2018 depositava il proprio rapporto di stima, cui seguiva integrazione in data 03.10.2019, e – fra le altre – successive integrazioni 29.04.2022, 30.05.2022 e 20.06.2022 e

- le operazioni peritali (aggiornamento sopralluogo per contezza stato dei luoghi) hanno avuto inizio in data 23.09.2022 ore 14:00 con appuntamento presso gli immobili staggiti (accompagnato dal custode) e completate in pari data così da consentire l'accesso ai luoghi;
- in data 27.09.2022 è stato svolto l'aggiornamento ispezioni ipotecarie delle formalità.

Note inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali e/o dell'intero complesso condominiale (cui non può essere esteso l'accertamento).
4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti ex D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera, ...)
5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la



- (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
7. Si precisa che:
- ogni ulteriore attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio–urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene¹;
 - non si è provveduto, come proprio delle procedure espropriative, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici.
 - il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura.
8. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
- alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino relative all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, agibilità, ambientali, impiantistiche, di qualsiasi natura...);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazione e/o adeguamento impianti;
 - acquisizione di certificazioni in genere;
 - sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate;
 - tutto quanto sopra poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

◁▷

Ciò premesso, vista la documentazione depositata nel fascicolo telematico oltre a quella recuperata direttamente dal sottoscritto, dalle informazioni assunte della/e parte/i e/o durante i sopralluoghi, dai rilievi eseguiti, il sottoscritto esperto stimatore presenta il proprio

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN PROCEDURA ESPROPRIATIVA

¹ Si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. A tal fine, su esplicita richiesta scritta degli interessati, anche prima della presentazione dell'offerta di acquisto, la curatela si riserva di fornire eventuale autorizzazione per effettuare l'accesso agli atti a nome del potenziale acquirente o persona di sua fiducia. Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno, quindi, a carico dell'aggiudicatario.



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura	Es. Imm. n. 258/2010 riunita 204/2021 R.G.E. Lotto U
Giudice Esecutore	Dott. Luca PRENDINI
Udienza ex art. 569 c.p.c.	03 novembre 2022 ore 10.00
Esperto stimatore	Geom. Simone Bernardi
Diritto pignorato	per la quota di 1/1 di proprietà
	cfir pag. 10
Tipologia bene	compendio condominiale in stato precario
	cfir pag. 39
Ubicazione	I beni staggiti sono siti in Via Bastiana del Comune di Creazzo (VI), a circa un chilometro dal centro cittadino
	cfir pag. 10
Dati Catastali attuali	Comune di Creazzo (VI) (cod. cat. D136) – C.F. - fg. 7° (1) Unità negoziale 1
	<ul style="list-style-type: none">• mn. 1617 sub 1: Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, Superficie Catastale Totale 30 mq, rendita euro 66,52.• mn. 1617 sub 2: Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, Superficie Catastale Totale 28 mq, rendita euro 64,14.• mn. 1617 sub 3: Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale 30 mq, rendita euro 68,90.• mn. 1617 sub 4: Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale 31 mq, rendita euro 68,90.• mn. 1617 sub 5: Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale 30 mq, rendita euro 68,90.• mn. 1617 sub 6: Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 17 mq, rendita euro 38,01.• mn. 1617 sub 7: Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 17 mq, rendita euro 38,01.• mn. 1617 sub 8: Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 17 mq, rendita euro 38,01.• mn. 1617 sub 9: Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 17 mq, rendita euro 38,01.• mn. 1617 sub 10: Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale 30 mq, rendita euro 68,90.• mn. 1617 sub 11: Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale 31 mq, rendita euro 68,90.• mn. 1617 sub 12: Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale 30 mq, rendita euro 68,90.• mn. 1617 sub 14: Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, Superficie Catastale Totale 28 mq, rendita euro 61,77.• mn. 1617 sub 15: Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, Superficie Catastale Totale 22 mq, rendita euro 38,27.• mn. 1617 sub 16: Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, Superficie Catastale Totale 5 mq, rendita euro 4,54.• mn. 1617 sub 17: Via Bastiana SNC, piano S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. Tot. 99 mq (totale escluse aree est. 91 mq), rendita euro 568,10• mn. 1617 sub 18: Via Bastiana SNC, piano S1-T-1-2,



- categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, Sup. Cat. Tot. 164 mq (totale escluse aree est. 150 mq), rendita euro 929,62
- **mn. 1617 sub 19:** Via Bastiana SNC, piano S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, Sup. Cat. Tot. 90 mq (totale escluse aree est. 82 mq), rendita euro 461,81
 - **mn. 1617 sub 20:** Via Bastiana SNC, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, Sup. Cat. Tot. 49 mq (totale escluse aree est. 44 mq), rendita euro 309,87
 - **mn. 1617 sub 21:** Via Bastiana SNC, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, Sup. Cat. Tot. 49 mq (totale escluse aree est. 44 mq), rendita euro 309,87
 - **mn. 1617 sub 22:** Via Bastiana SNC, piano S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, Sup. Cat. Tot. 90 mq (totale escluse aree est. 82 mq), rendita euro 461,81
 - **mn. 1617 sub 23:** Via Bastiana SNC, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, Sup. Cat. Tot. 164 mq (totale escluse aree est. 150 mq), rendita euro 929,62
 - **mn. 1617 sub 25:** Via Bastiana SNC, piano T-1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, Sup. Cat. Tot. 151 mq (totale escluse aree est. 134 mq), rendita euro 723,04
 - **mn. 1617 sub 26:** Via Bastiana SNC, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, Sup. Cat. Tot. 125 mq (totale escluse aree est. 120 mq), rendita euro 774,69
 - **mn. 1617 sub 27:** Via Bastiana SNC, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. Tot. 83 mq (totale escluse aree est. 80 mq), rendita euro 568,10
 - **mn. 1617 sub 28:** Via Bastiana SNC, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. Tot. 83 mq (totale escluse aree est. 80 mq), rendita euro 568,10
 - **mn. 1617 sub 29:** Via Bastiana SNC, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, Sup. Cat. Tot. 126 mq (totale escluse aree est. 121 mq), rendita euro 774,69
 - **mn. 1617 sub 30:** Via Bastiana SNC, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, Sup. Cat. Tot. 147 mq (totale escluse aree est. 134 mq), rendita euro 723,04

Comune di **Creazzo (VI)** (cod. cat. D136) – **C.T. - fg. 7°**

(1) Unità negoziale 1

- **mn. 1615** – qualità: semin arbor – classe: 1 – superficie: are 06.44 – RD. € 5,82 R.A. € 3,33

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto².

- **mn. 1617 sub 31:** Via Bastiana SNC, piano S1-T, b.c.n.c. a tutti i sub – accessi carrai e contattori.
- **mn. 1617 sub 32:** Via Bastiana SNC, piano S1-T-1-2, b.c.n.c. ai sub 19-20-21-22-26-27-28-29-16 – accesso pedonale e scale.
- **mn. 1617 sub 33:** Via Bastiana SNC, piano S1-T, b.c.n.c. ai sub 17 – 25 – scale. cfr pag. 11
- **mn. 1617 sub 34:** Via Bastiana SNC, piano S1-T, b.c.n.c. ai sub 30 – 35 – scale. cfr pag. 11

Metri quadri	superficie ragguagliata	cfr pag. 11
Stato	scarso	cfr pag. 39
Situazione urbanistico/edilizia	Si richiama quanto indicato nel punto 3 del rapporto di stima	cfr pag. 23

² Si richiama quanto indicato in premessa e – in particolare - integrazioni 29.04.2022, 30.05.2022 e 20.06.2022, ovvero:

[...] In riferimento alla presente procedura, visto lo stato dei luoghi e i beni ad oggi intestati all'odierna debitrice si segnala che dalla banca dati catastale (non approfondita in sede ipotecaria, giacché beni che esulano gli immobili colpiti dai precedenti pignoramenti) si evidenzia che tra i beni intestati alla stessa debitrice – oltre a quelli già colpiti dalle formalità pregiudizievoli/pignoramenti di cui sopra – risultano anche (vedi evidenziazioni in giallo)

a. i **mn. 1540-1543-1613-1616** (che risulterebbero rientrare tra le previsioni della convenzione edilizia rep. 28.11.2006 di cui al precedente punto 2)

e

i **mn. 1607-1608-1609-1610-1611** (che negli allegati progettuali sono campiti come "fascia verde di mt. 8 – stessa proprietà dell'area residenziale") [...].



Valore di mercato, OMI	€ 930.000,00 (novecentotrentamila/00)	cfr pag. 27
Date/valori comparabili reperiti	Si richiama quanto indicato al punto 4.2, 4.3 e 4.4 del rapporto di stima	cfr pag. 27
Valori medi aggiudicazioni precedenti	Determinazione del rapporto Valore di Stima – Prezzo di aggiudicazione e Intervallo Aggiudicazione - Trasferimento delle Aste nelle Esecuzioni Immobiliari biennio 2015-2016: n. ** esper.ti d'asta – prezzo aggiudicazione MEDIO del ** % valore stima; dati sulle aggiudicazione dal Portale di 'procedure.vicenza@astalegale.net' e relativo schema allegato non trovando riscontro (limitatamente alla tipologia simile al subject) per aggiudicazioni: n. ** (medio) esperimenti d'asta – prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al **% del valore di stima	cfr pag. 39
Valore di vendita forzata proposto	€ 800.000,00 (ottocentomila/00)	cfr pag. 39
Valore mutuo	Importo capitale: € 1.750.000,00 Importo totale: € 3.500.000,00	cfr pag. 32
Vendibilità/appetibilità	scarsa/appena sufficiente	cfr pag. 28
Possibili interessati	Confinanti, nuovi interessati	cfr pag. 28
Iniziative di vendita	siti telematici: www.tribunale.vicenza.giustizia.it , www.astalegale.net , www.aste.com , Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it , ... ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza)	cfr pag. 28
Occupazione	Non occupato	cfr pag. 29
Titolo di occupazione	proprietà	cfr pag. 29
Problemi particolari – informazioni utili – criticità	si richiama quanto indicato nelle Note (9.1): <ul style="list-style-type: none"> • Cfr. punto 1.2 nota bene sul bene (descrizione catastale), 1.4 sulla descrizione e 1.5 sulla necessità di interventi urgenti • Cfr. punto 2.4 (situazione catastale) e 3.1-3.3 (situazione amministrativa, ...) • Cfr. punto 5.2 (locazione) • Cfr. punto 6 (Vincoli e oneri) 	cfr pag. 39
Allegati	Vedi elenco	cfr pag. 40



0 CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

VERIFICA PRELIMINARE

Non trattata (procedura risalente al 2010).



QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL/ BENE/ E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni staggiti risultano catastalmente (banca dati) così identificati (cfr. [Allegato 4 e segg.](#)):

1.1 DIRITTO

a. SOGGETTI A FAVORE

(1) Unità negoziale 1

- – proprietà x 1/1

1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)

b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Creazzo (VI)** (cod. cat. D136) – C.F. - fg. 7°

(1) Unità negoziale 1

- **mn. 1617 sub 1:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, Superficie Catastale Totale 30 mq, rendita euro 66,52.
- **mn. 1617 sub 2:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, Superficie Catastale Totale 28 mq, rendita euro 64,14.
- **mn. 1617 sub 3:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale 30 mq, rendita euro 68,90.
- **mn. 1617 sub 4:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale 31 mq, rendita euro 68,90.
- **mn. 1617 sub 5:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale 30 mq, rendita euro 68,90.
- **mn. 1617 sub 6:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 17 mq, rendita euro 38,01.
- **mn. 1617 sub 7:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 17 mq, rendita euro 38,01.
- **mn. 1617 sub 8:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 17 mq, rendita euro 38,01.
- **mn. 1617 sub 9:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 17 mq, rendita euro 38,01.
- **mn. 1617 sub 10:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale 30 mq, rendita euro 68,90.
- **mn. 1617 sub 11:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale 31 mq, rendita euro 68,90.
- **mn. 1617 sub 12:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale 30 mq, rendita euro 68,90.
- **mn. 1617 sub 14:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, Superficie Catastale Totale 28 mq, rendita euro 61,77.
- **mn. 1617 sub 15:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, Superficie Catastale Totale 22 mq, rendita euro 38,27.
- **mn. 1617 sub 16:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, Superficie Catastale Totale 5 mq, rendita euro 4,54.
- **mn. 1617 sub 17:** Via Bastiana SNC, piano S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. Tot. 99 mq (totale escluse aree est. 91 mq), rendita euro 568,10
- **mn. 1617 sub 18:** Via Bastiana SNC, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, Sup. Cat. Tot. 164 mq (totale escluse aree est. 150 mq), rendita euro 929,62
- **mn. 1617 sub 19:** Via Bastiana SNC, piano S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani,



- Sup. Cat. Tot. 90 mq (totale escluse aree est. 82 mq), rendita euro 461,81
- **mn. 1617 sub 20:** Via Bastiana SNC, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, Sup. Cat. Tot. 49 mq (totale escluse aree est. 44 mq), rendita euro 309,87
 - **mn. 1617 sub 21:** Via Bastiana SNC, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, Sup. Cat. Tot. 49 mq (totale escluse aree est. 44 mq), rendita euro 309,87
 - **mn. 1617 sub 22:** Via Bastiana SNC, piano S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, Sup. Cat. Tot. 90 mq (totale escluse aree est. 82 mq), rendita euro 461,81
 - **mn. 1617 sub 23:** Via Bastiana SNC, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, Sup. Cat. Tot. 164 mq (totale escluse aree est. 150 mq), rendita euro 929,62
 - **mn. 1617 sub 25:** Via Bastiana SNC, piano T-1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, Sup. Cat. Tot. 151 mq (totale escluse aree est. 134 mq), rendita euro 723,04
 - **mn. 1617 sub 26:** Via Bastiana SNC, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, Sup. Cat. Tot. 125 mq (totale escluse aree est. 120 mq), rendita euro 774,69
 - **mn. 1617 sub 27:** Via Bastiana SNC, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. Tot. 83 mq (totale escluse aree est. 80 mq), rendita euro 568,10
 - **mn. 1617 sub 28:** Via Bastiana SNC, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. Tot. 83 mq (totale escluse aree est. 80 mq), rendita euro 568,10
 - **mn. 1617 sub 29:** Via Bastiana SNC, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, Sup. Cat. Tot. 126 mq (totale escluse aree est. 121 mq), rendita euro 774,69
 - **mn. 1617 sub 30:** Via Bastiana SNC, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, Sup. Cat. Tot. 147 mq (totale escluse aree est. 134 mq), rendita euro 723,04

Comune di **Creazzo (VI)** (cod. cat. D136) – C.T. - fg. 7°

(1) Unità negoziale 1

- **mn. 1615** – qualità: semin arbor – classe: 1 – superficie: are 06.44 – RD. € 5,82 R.A. € 3,33

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto³.

- **mn. 1617 sub 31:** Via Bastiana SNC, piano S1-T, b.c.n.c. a tutti i sub – accessi carrai e contattori.
- **mn. 1617 sub 32:** Via Bastiana SNC, piano S1-T-1-2, b.c.n.c. ai sub 19-20-21-22-26-27-28-29-16 – accesso pedonale e scale.
- **mn. 1617 sub 33:** Via Bastiana SNC, piano S1-T, b.c.n.c. ai sub 17 – 25 – scale.
- **mn. 1617 sub 34:** Via Bastiana SNC, piano S1-T, b.c.n.c. ai sub 30 – 35 – scale.

1.3 UBICAZIONE

I beni staggiti sono siti in Via Bastiana del Comune di Creazzo (VI), a circa un chilometro dal centro cittadino.

³ Si richiama quanto indicato in premessa e – in particolare - integrazioni 29.04.2022, 30.05.2022 e 20.06.2022, ovvero:

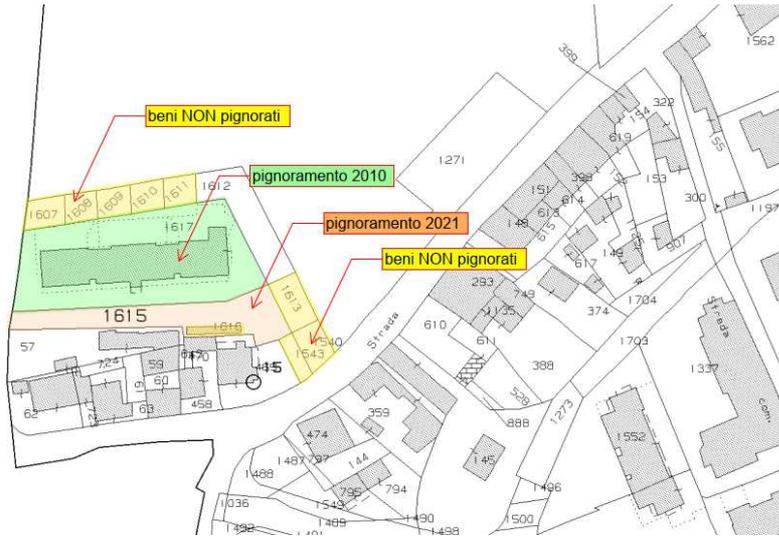
[...] In riferimento alla presente procedura, visto lo stato dei luoghi e i beni ad oggi intestati all'odierna debitrice si segnala che dalla banca dati catastale (non approfondita in sede ipotecaria, giacché beni che esulano gli immobili colpiti dai precedenti pignoramenti) si evidenzia che tra i beni intestati alla stessa debitrice – oltre a quelli già colpiti dalle formalità pregiudizievole/pignoramenti di cui sopra – risultano anche (vedi evidenziazioni in giallo)

b. i **mn. 1540-1543-1613-1616** (che risulterebbero rientrare tra le previsioni della convenzione edilizia rep. 28.11.2006 di cui al precedente punto 2)

e

i **mn. 1607-1608-1609-1610-1611** (che negli allegati progettuali sono campiti come "fascia verde di mt. 8 – stessa proprietà dell'area residenziale") [...].





IMG 1. Estratto di Mappa individuazione beni



IMG 2. ORTOFOTO/GEOSIT individuazione beni



IMG 3. GOOGLE MAPS individuazione beni



1.4 DESCRIZIONE

Trattasi di (tredici) appartamenti (con corte esclusiva) sviluppati ai piani fuori terra con autorimessa interrata inseriti in un contesto condominiale il cui impianto edilizio risale agli anni Duemila (con la conseguente tipologia costruttiva/impiantistica/estetica dell'epoca).

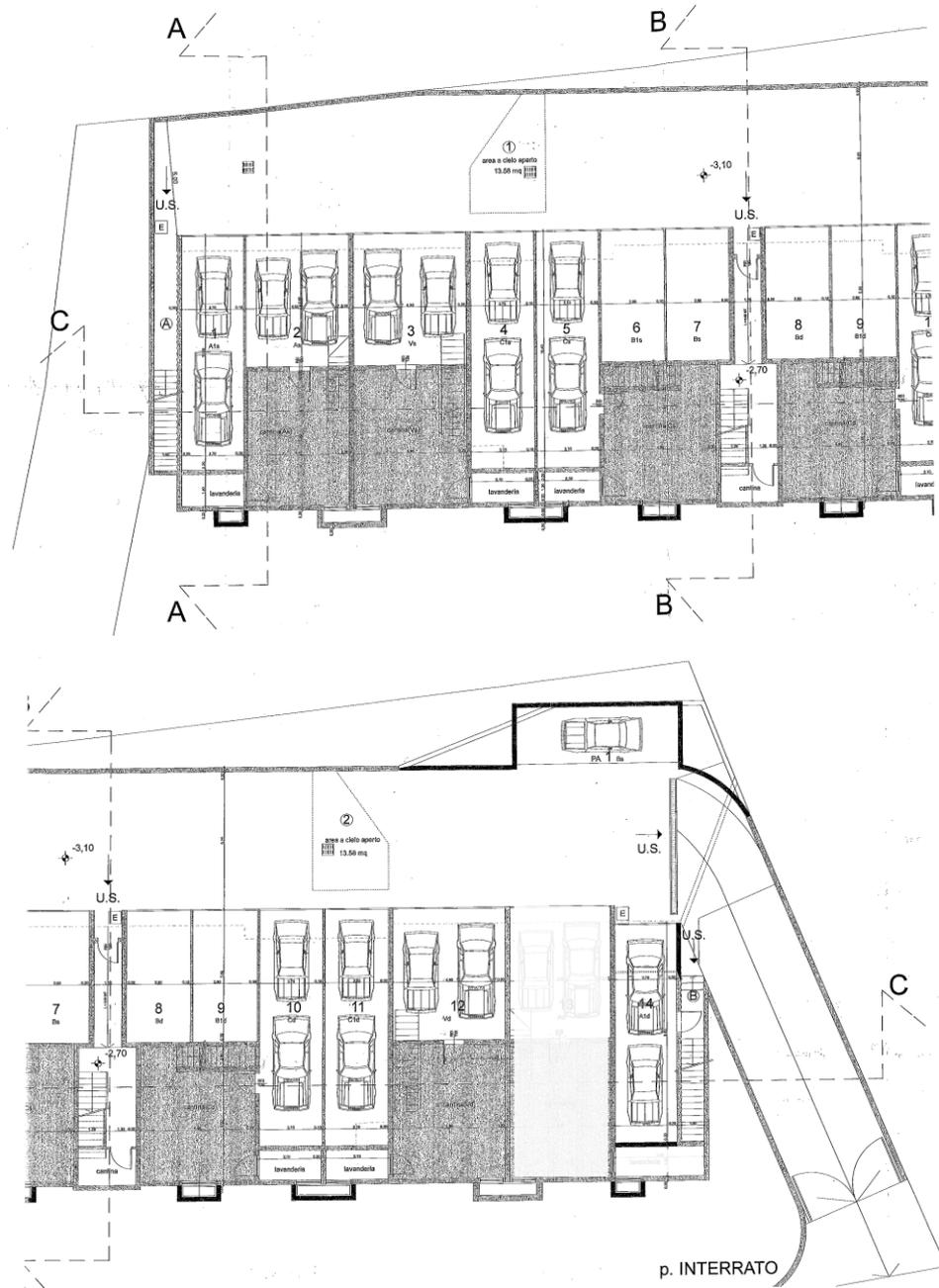
Si precisa che, in sede di sopralluogo, le unità in oggetto sono in parte a lavori pressoché quasi ultimati e in parte allo stato grezzo avanzato ed in uno stato di abbandono.

Per quanto alle finiture si precisa: pavimenti/rivestimenti in piastrelle di monocottura o parquet (e/o assente in alcuni appartamenti, ovvero danneggiata/solledata), serramenti in legno a vetro camera, oscuramento dato da scuri in legno; le superfici sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura, presenti le predisposizioni impianti da completare e/o installare (mancando gli elementi terminali e/o completamento) e, pertanto, non è possibile verificare la funzionalità (non rinvenute certificazioni sugli stessi). Si richiama lo stato manutentivo di cui al successivo punto 1.5, oltre al relativo allegato fotografico (cfr. [Allegato 9](#)).

◁▷

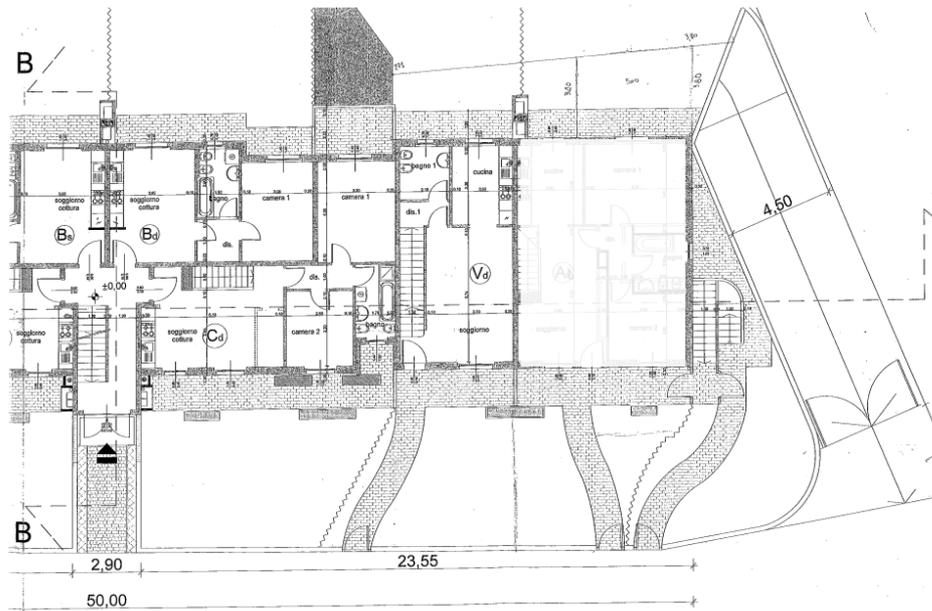
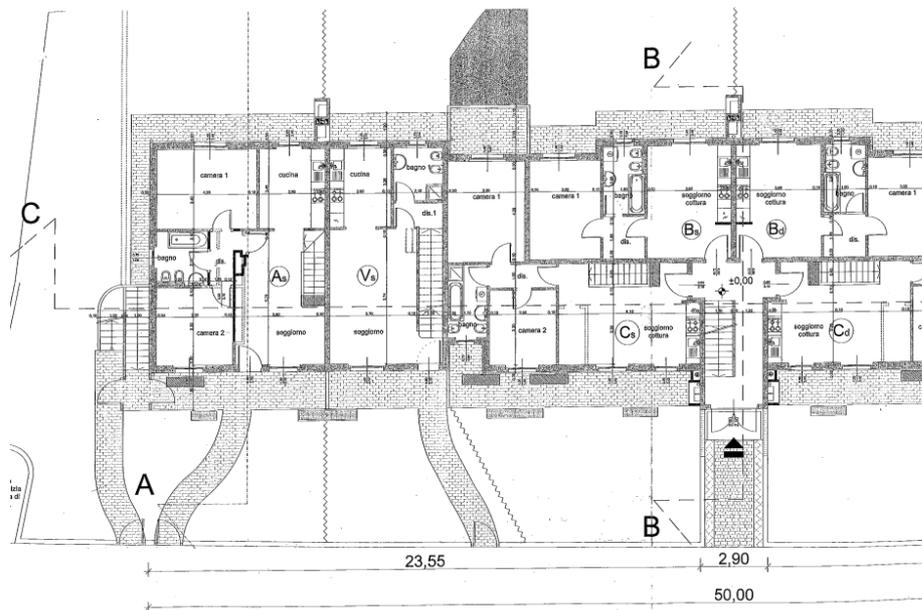


SCHEMI GRAFICI / SOVRAPPOSIZIONI



IMG 4. STRALCIO GRAFICO [PIANO INTERRATO]
 Stato approvato: mn. 1617

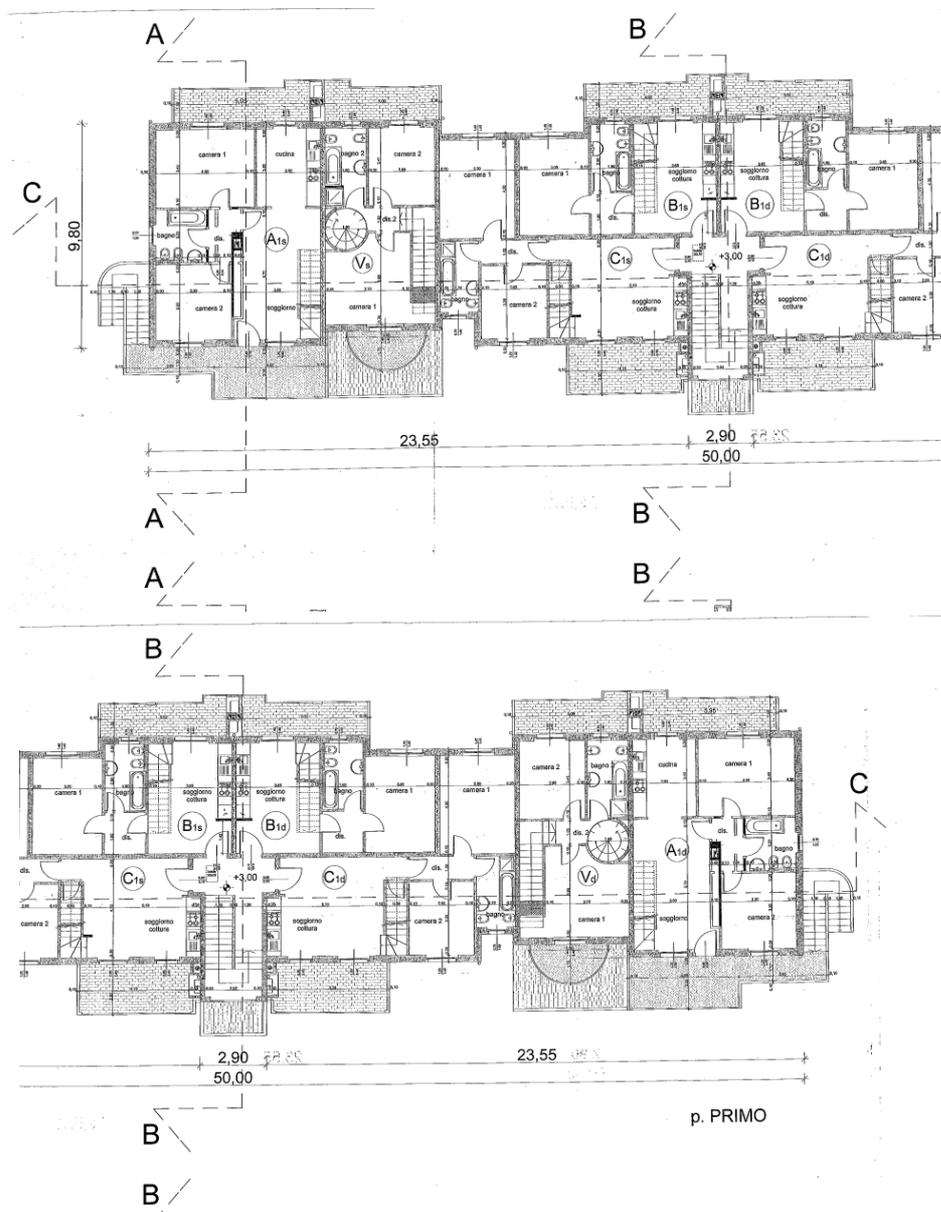




p. TERRA

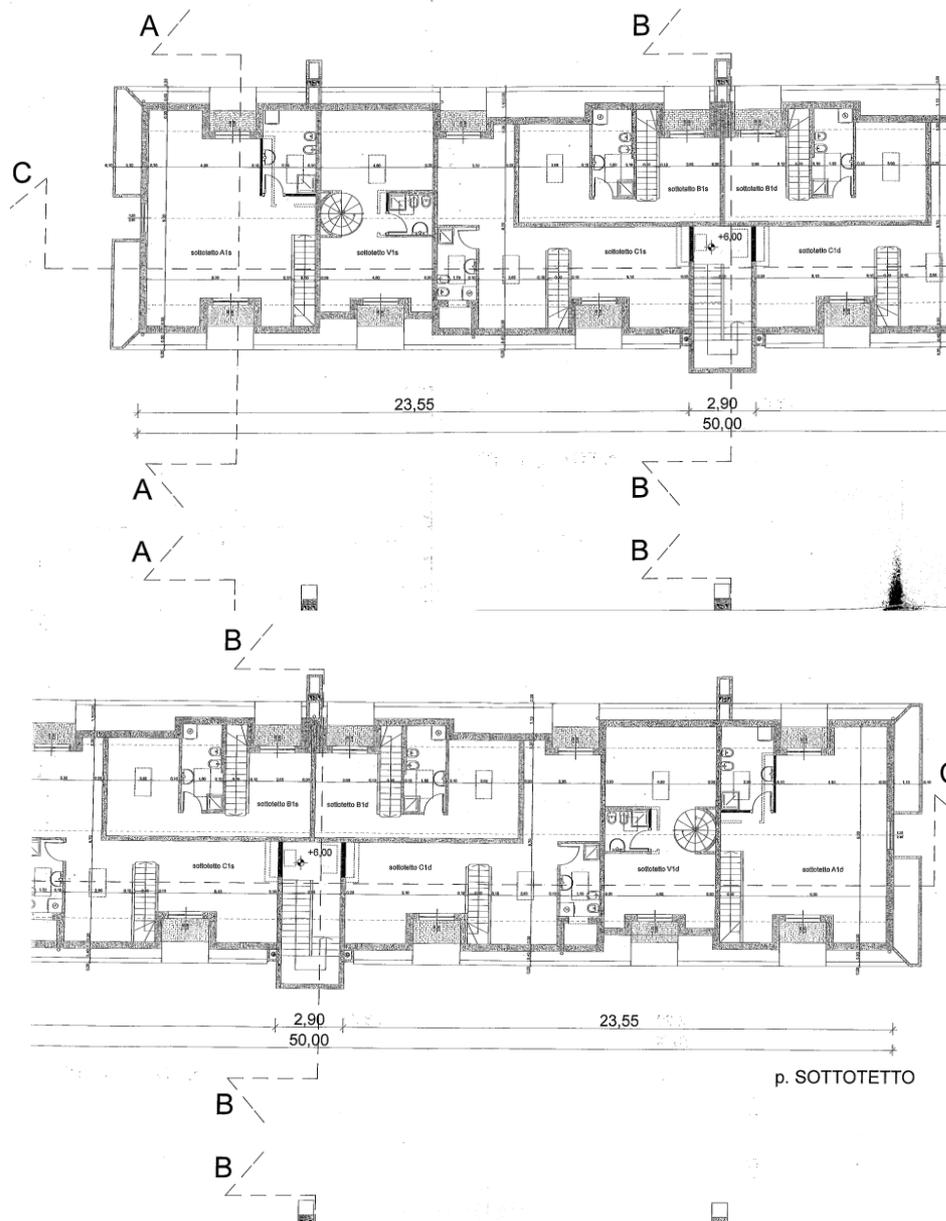
IMG 5. STRALCIO GRAFICO [PIANO TERRA]
Stato approvato: mn. 1617





IMG 6. STRALCIO GRAFICO [PIANO PRIMO]
 Stato approvato: mn. 1617





IMG 7. STRALCIO GRAFICO [PIANO SECONDO]
 Stato approvato: mn. 1617



ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 26/09/2022 - n. T165567 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Carogrande Diano	Inscritto all'Albo: Architetti	Prov.: Varezia	N. 1429
Comune di: Creazzo	Particella: 1617	Provvisoria n. 08/12/2017	del 13/11/2017	
Reazione: Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo: Mappa n. 127319 del 13/11/2017 Scala 1 : 500		

Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di **Vicenza**

Ultima planimetria approvata in data **13/11/2017**

Data: 26/09/2022 - n. T165567 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2022 - Comune di CREAZZO(D136) - < Foglio.7 Particella.1617 >

IMG 8.

PLANIMETRIA CATASTALE
Creazzo: mn. 1617

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1: **VISTA ESTERNA**



Foto 2: **VISTA ESTERNA**



Foto 3: **VISTA ESTERNA**



Foto 4: **VISTA ESTERNA**



Foto 5: **VISTA INTERNA:**



Foto 6: **VISTA INTERNA:**

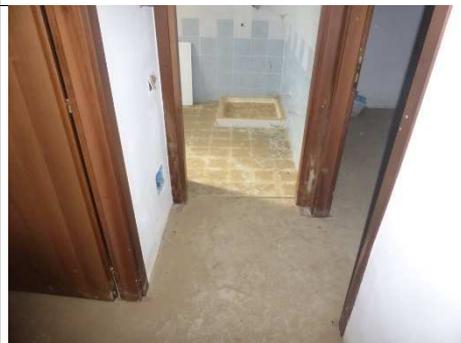


Foto 7: **VISTA INTERNA:**



Foto 8: **VISTA INTERNA:**





Per una migliore ed esaustiva comprensione dello stato di fatto dei luoghi si richiama l'allegato relativo al rilievo fotografico completo effettuato in sede di sopralluogo/hi (cfr. [Allegato 9](#)).

1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI

L'impianto edilizio, come sopra indicato è allo stato grezzo avanzato ed in uno stato di abbandono, si segnalano – altresì – evidenti tracce pregresse di allagamento che hanno interessato i locali interrati e parte del piano terra, oltre ad infiltrazioni dalla copertura: necessita preliminarmente,



quindi, un generale intervento di pulizia e manutenzione completa del compendio immobiliare, con ripristino impermeabilizzazioni, riparazione e/o sostituzione delle parti ammalorate, completamento dei lavori/finiture, ovvero interventi di finitura e completamento, oltre che: (pavimenti, completamenti impianti, porte interne e/o finestre danneggiate, ecc), i cui costi/deprezzamenti sono stati considerati sulla formazione del valore. Si evidenzia inoltre la necessità di procedere al completamento/rifacimento delle opere di impermeabilizzazione del solaio di copertura (attualmente con lavori incompleti e sospesi da diversi anni), in particolare quanto riguarda il tunnel comune. Sono presenti aloni e macchie di umidità e fenomeni di efflorescenze/sfarinamento tinteggiatura e muffa. Il tutto comporterà, pertanto, un intervento "condominiale" di manutenzione per la sistemazione degli inconvenienti come allo stato dei luoghi. Da informazioni assunte e/o da quanto riferito, inoltre, risulta da approfondire la problematica di idrogeologica (acque risalenti, falda freatica e/o artesiane, ...) cui ricondurre (quantomeno in parte) degli inconvenienti rinvenuti.

Per ulteriori approfondimenti, si richiamano le considerazioni (relazione periodica) del custode già nominato.

1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Le unità immobiliari abitative (appartamenti) rientrano nella classe energetica come indicata nei relativi allegati corrispondenti rispettivamente ai subb 17-18-19-20-21-22-23-25-26-27-28-29-30, attestati già registrati presso il portale della Regione Veneto (cfr. [Allegato 14](#)).



2 QUESITO 2: STORIA CATASTALE

2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Non trattato (vedi documentazione già a fascicolo telematico)

2.2 VARIAZIONI STORICHE

Non trattato (vedi documentazione già a fascicolo telematico)

2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Non vi sono osservazioni in merito ai dati del pignoramento.

- conforme

- non conforme

Fermo quanto già indicato precedentemente e nella check list, oltre a quanto sulla situazione catastale ed urbanistica di cui ai successivi punti, e, infine, si richiama quanto indicato in premessa e – in particolare - integrazioni 29.04.2022, 30.05.2022 e 20.06.2022.

2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

Il lotto oggetto di pignoramento risulta:

- conforme

- non conforme

Gli immobili staggiti risultano da aggiornare catastalmente visto quanto rilevabile al successivo punto 3 (costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile)

2.4 Costi regolarizzazione catastale = € *,00

22 di 40

2.5 CONFINI

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

Comune di **Creazzo (VI)** (cod. cat. D136) - C.F. - **foglio 7° – m.n. 1617-1615**

a nord: m.n. 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612;

ad est: m.n. 1612-1613;

a sud: m.n. 57-470-469-1543;

ad ovest: altro foglio di mappa



3.1 TITOLI URBANISTICI ⁴

Non trattato (vedi documentazione già a fascicolo telematico).

Relativamente alla legittimità del fabbricato, giusta richiesta di accesso e presa visione documenti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Creazzo, lo stesso aveva messo a disposizione la seguente documentazione:

- PROCEDIMENTO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA IN VIA TRANSITORIA AI SENSI DEL DECRETO LEG.VO N. 42 DEL 22.01.2004 ART 159 N. **C0600017** (Protocollo n. 6424/06 – 19172/06) con oggetto: *costruzione edificio residenziale via Bastiana*, presentata in data 14.03.2006 ed successive integrazioni (protocollo n. dato sconosciuto), rilasciata in data 28.07.2006.
- PARERE N. dato non conosciuto (Protocollo n. dato non conosciuto acquisito dal Comune di Creazzo in data 29.09.2006 al Protocollo n. 0023280) oggetto: *parere di competenza per costruzione rete gas*, presentata in data 23.08.2006 (protocollo n. 6424/06-20398/06/TG), rilasciata in data 22.08.2006 nel quale viene indicato quanto segue: “[...] Con riferimento alla Vs. comunicazione del 23.08.2006 prot. n. 6424/06-20398/06/TG con cui si chiedeva un parere di competenza per la costruzione rete gas a servizio di un edificio residenziale sito in via Bastiana, si comunica che: - per ciò che riguarda la rete di adduzione gas a servizio degli alloggi, interna alla proprietà privata, non è competenza della scrivente [...] esprime alcun parere per ciò che riguarda il loro dimensionamento; per ciò che riguarda l’allacciamento di utenza, esso verrà realizzato con una tubazione del diametro di 2° che parte dalla condotta stradale di via Bastiana ed alimenta i 14 misuratori posti in batteria in prossimità del “vano immondizia”, come indicato nel preventivo n. 21/06 inviato a suo tempo. [...]”.
- PARERE N. **42972** (Protocollo n. 18947 acquisito dal Comune di Creazzo in data 02.10.2006 al Protocollo n. 0023428) oggetto: *richiesta parere di conformità [...]*, presentata in data 15.03.2006 (protocollo n. dato sconosciuto), rilasciato in data 26.09.2006 nel quale viene indicato quanto segue: “[...] è conforme alla normativa antincendio, subordinato l’esecuzione delle opere e/o degli impianti [...]”.
- PARERE N. dato non conosciuto (Protocollo n. 0041844/06 acquisito dal Comune di Creazzo in data 25.10.2006 al Protocollo n. 0025392) oggetto: *richiesta parere di competenza per l’impianto fognario [...]*, presentata in data 21.09.2006 (protocollo n. dato sconosciuto), rilasciato in data 20.10.2006 nel quale viene indicato quanto segue: “[...] facciamo seguito alla richiesta in riferimento per esprimere parere favorevole in merito alle opere in oggetto [...]”.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. **C0600017** (Protocollo n. 6424/06 – 28325/06) per lavori di: *costruzione edificio residenziale in Via Bastiana*, presentata in data 14.03.2006 e successive integrazioni (protocollo n. dato non conosciuto), rilasciato in data 01.12.2006. I lavori sono stati ultimati in data 10.07.2009 (Comunicazione di termine lavori in data 10.07.2009 Protocollo n. 0016741).
- PARERE N. dato non conosciuto (Protocollo n. 0051106/06 acquisito dal Comune di Creazzo in data 22.12.2006 al Protocollo n. 0029966) oggetto: *richiesta parere di competenza per l’introduzione del servizio di acquedotto [...]*, presentata in data dato non conosciuto (protocollo n. dato sconosciuto), rilasciato in data 15.12.2006 nel quale viene indicato quanto segue: “[...]”

⁴ Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, “gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell’alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)”. Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l’elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo



facciamo seguito alla richiesta in riferimento per esprimere parere favorevole in merito all'introduzione del servizio di acquedotto nella lottizzazione in oggetto [...]”.

- ORDINANZA N. 68 del dato non conosciuto (Protocollo n. 10269/2007) oggetto: *adeguamento scarico provvisorio delle acque provenienti da cantiere sito lungo via Bastiana.*
- AUTORIZZAZIONE N. 17933/07 (Protocollo n. 17950/07) per lavori di: *autorizzazione allo scavo per posa condotto di scarico impianto well point in Via Crosara e Via Spino, presentata in data 29.08.2007 (protocollo n. 17933), rilasciata in data 29.08.2007.*
- ORDINANZA N. 42/2008 del 24.04.2008 (Protocollo n. 9123/2008/SLP/CM) oggetto: *Ordinanza con tingibile ed urgente per la messa in sicurezza della pavimentazione stradale, all'intersezione tra Via Crosara e Via Spino, in corrispondenza dell'attraversamento interrato delle condotte di scarico dell'impianto well point del cantiere privato di cui al Permesso di Costruire n. C0600017 del 01.12.2006, denominato "".*
- LAVORI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. DATO NON CONOSCIUTO (Protocollo n. 0015584) per lavori di: *varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso a costruire pratica n. C0600017 del 01-12-2006, presentata in data 26.06.2009 (protocollo n. 0015584).*
- PROCEDIMENTO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA IN VIA TRANSITORIA AI SENSI DEL DECRETO LEG.VO N. 42 DEL 22.01.2004 ART 159 N. R0600017/C01 (Protocollo n. 15584/09 – 18182/10) con oggetto: *variante in corso d'opera alla pratica edilizia n. c06/17 – costruzione edificio residenziale via Bastiana, presentata in data 26.06.2009 (protocollo n. dato sconosciuto), rilasciata in data 30.07.2010.*
- S.C.I.A. N. DATO NON CONOSCIUTO (Protocollo n. 0020048) per lavori di: *ultimazione opere di urbanizzazione, lavori di straordinaria manutenzione, presentata in data 26.08.2010 (protocollo n. 0020048).*

3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Non trattato – vedi documentazione già a fascicolo telematico, come indicato di seguito.

Relativamente al certificato di agibilità e/o abitabilità presso l'ufficio competente risulta essere stata presentata la domanda di agibilità in data 24.07.2009 al protocollo n. 0017787. Successivamente con comunicazione del competente ufficio in data 05.08.2009 (Protocollo n. 17787/09 – 18508/09/GG) viene indicato quanto segue: “[...] istanza di agibilità pervenuta in data 24/07/2009 protocollo n. 17787/09 – SOSPENSIONE ai sensi dell'art. 25 comma 5° del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modifiche ed integrazioni [...] dopo l'esame preliminare dell'Ufficio Tecnico viene sospesa per le seguenti motivazioni: non è stato presentato il certificato di collaudo statico [...] o certificato di collaudo finale [...] non è stato presentato il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando dei VV. FF. di Vicenza; la D.I.A. n. R0600017/C01 [...] risulta non ancora definita [...] preventivamente al rilascio dell'agibilità dovrà essere rispettato quanto disposto all'art. 9 della “Convenzione Edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. di P.R.G. in Z.T.O. C7/D” [...] la denuncia delle opere in cemento armato dovrà essere integrata con duplice copia del certificato di collaudo finale [...] relazione strutture ultimate, certificati delle prove sui materiali [...]”.

Risulta, pertanto, **da acquisire il certificato di abitabilità relativo** (previa regolarizzazione delle eventuali opere difformi) da richiedere per le presenti unità (appartamento ed autorimessa), il tutto oltre il completamento dei lavori e/o sistemazione delle parti non idonee/attestabili, oltre che acquisizione dei relativi pareri (CPI – certificato prevenzione incendi,...); si precisa che per la regolarizzazione di tale aspetto appare preordinata una istanza a nome di tutto il condominio (ovvero completare i lavori quantomeno delle parti comuni), così per gli interventi manutentivi già



indicati in precedenza e necessari per il conseguimento dell'agibilità (corrispondenza amministrativa oltre che igienico – sanitaria).

3.3 ABUSI

Non trattato – vedi documentazione già a fascicolo telematico, come indicato di seguito.

Lo scrivente evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che appaiono sanabili ai sensi DPR 380/01 (modifiche interne), oltre alle necessità di acquisire nuovi titoli abilitativi per il completamento dei lavori e/o rilascio dell'agibilità. La valutazione di spesa da sostenere per la sanabilità fa riferimento alla predisposizione della pratica tecnica/amministrativa da presentare all'Ufficio Tecnico Comunale e i diritti e/o sanzioni pecuniarie derivanti, ecc.. Il tutto oltre al rilascio del certificato di agibilità.

3.4 SANABILITA' E COSTI

Non trattato – vedi documentazione già a fascicolo telematico, come indicato di seguito.

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, si evidenzia, pertanto, che allo stato potrebbero risultare oneri di regolarizzazione/aggiornamento amministrativo. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile.

3.4 Costi regolarizzazione edilizio-urbanistica = **,00



4.1 METODO DI VALUTAZIONE

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Applicazione dei procedimenti di valutazione

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).



Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (**MCA**) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Il procedimento Sistema di Stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato immobiliare.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10570 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<>

Sono state, altresì, consultate altre fonti di informazione: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare, acquisizione comparabili,

4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Per elaborare la stima con il metodo "Market Comparison Approach" sono stati presi in considerazione i seguenti immobili con i relativi atti di provenienza:

Comparabile A. fg 7 mn. 1338 sub 22, sub 12, bcnc – Atto di Compravendita in esecuzione di sentenza di separazione consensuale 29.03.2019 rep. n. 3960 Notaio Alberto Giarolo;

Comparabile B. fg 7 mn. 1394 sub 57, sub 17, bcnc – Atto di Compravendita 04.07.2019 rep. n. 68335 Notaio Gianfranco Di Marco;

Comparabile C. fg 7 mn. 1315 sub 57, sub 17, bcnc – Atto di Compravendita 28.05.2019 rep. n. 68102 Notaio Gianfranco Di Marco.

4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO⁵

I fattori monetari determinati, applicati all' algoritmo di calcolo, hanno restituito il valore di mercato complessivo dell'immobile all'attualità

Lotto Unico = € **930.000,00**

(novecentotrentamila/00).

Per analitica e dettagli si richiama il relativo/i allegato/i (cfr. [Allegato 10](#) e [11](#)).

4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene)

⁵ Vedi anche note conclusive sulle aggiudicazioni in asta.



tutte le valutazioni compiute si attestano intorno ad una “forchetta” ammontante al 10%. Pertanto si ritiene che per il caso in esame, tenuto conto delle diverse metodologie di stima adottate, tale forchetta può ammontare al 5-10%. Tutte le valutazioni comprese entro tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono da ritenersi egualmente attendibili.

Il tutto, comunque, va rapportato inequivocabilmente anche con l'incertezza della valutazione in periodi di disordini del mercato (perturbazione del mercato, disponibilità di input, scelta del metodo o modello, ...) conseguente allo stato post emergenza epidemica⁶.

Oltre a quanto sopra, va tenuto, altresì, in considerazione del diritto pignorato.

4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

Il lotto in oggetto ricade in una fascia scarsa/appena sufficiente: tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, anticipazioni e costi di riparazione/trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, Possibili interessati: nuovi acquirenti, confinanti, ...

4.6 FORME DI PUBBLICITA'

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici⁷ quali www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su “Newspaper Aste” del Tribunale di Vicenza).

⁶ Vedi nota del Il Consiglio di Amministrazione TEGoVA (Bruxelles, 23.03.2020), riferimento anche per la stima in oggetto:

Messaggio di TEGoVA relativo alla valutazione durante la Pandemia

La pandemia ha reso difficile svolgere attività di valutazione immobiliare nella maggior parte dei paesi in assenza di attività di mercato (le transazioni sono rare se non inesistenti) come postulato dalla definizione di valore di mercato. In tali circostanze molti valutatori hanno incluso nelle loro relazioni clausole di esclusione di responsabilità che evidenziano la natura incerta delle valutazioni riportate. Mentre TEGoVA supporta l'inserimento di tali clausole, è anche consapevole che in alcuni paesi la legge e gli standard potrebbero non consentirle. Pertanto, i valutatori dovrebbero prima di tutto assicurarsi che i loro rapporti siano conformi alle leggi locali. TEGoVA informa inoltre che laddove agli stimatori viene richiesto di arrivare a un valore di mercato di un immobile a fini non regolamentari nelle prossime settimane:

1. Dovrebbero prima identificare l'ultima data (data pre-crisi) quando a loro parere un valore di mercato della proprietà in oggetto avrebbe potuto essere determinato sulla base delle prove di mercato disponibili e offrire un parere sul valore della proprietà in oggetto in quella pre data di crisi. Ciò imposterà un valore di riferimento rispetto al quale il cliente può utilmente misurare il valore di mercato riportato alla data di valutazione corrente pertinente.
2. Nel riportare un valore a una data di valutazione corrente, i valutatori dovrebbero fare chiaro riferimento alle prove comparabili su cui si basano e indicare in quale misura sono state apportate rettifiche a tali prove a causa della crisi. Se sono state apportate rettifiche, il valutatore dovrebbe giustificarle sulla base di prove reali di mercato o del giudizio motivato del valutatore. I valutatori sono informati che per la durata di un periodo di incertezza di mercato in un particolare mercato locale non dovrebbero sentirsi obbligati ad apportare modifiche (al ribasso o al rialzo) alle prove del mercato pre-crisi, a condizione che ciò sia chiarito nella relazione di valutazione. In tal caso, i valori pre-crisi e quelli attuali segnalati saranno gli stessi soggetti a eventuali modifiche sostanziali che incidono sulla proprietà del soggetto tra le due date.

Nel seguire i consigli indicati nella presente comunicazione, i valutatori devono assicurarsi che siano replicati nei Termini di impegno concordati con il cliente. I valutatori dovrebbero anche raccomandare che il valore della proprietà soggetto sia tenuto sotto controllo frequente.

Laddove la legge locale proibisca l'uso di una dichiarazione di non responsabilità relativa all'“incertezza di valutazione” o laddove un cliente istruisca un valutatore a non fare affidamento su tale dichiarazione di non responsabilità, ciò dovrebbe essere indicato nei Termini di impegno concordati con il cliente.

Il consiglio di amministrazione di TEGoVA continua a monitorare la situazione e può fornire ulteriori consigli a tempo debito.

⁷ Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito www.giustizia.it



5 QUESITO 5: STATO DI POSSESSO

5.1 DEBITORE

Cfr. punto 1.1

5.2 LOCAZIONE

Non trattato – vedi documentazione già a fascicolo telematico, come indicato di seguito.

Il lotto oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo, è risultato: non occupato.

Dagli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vicenza con nota del 30.05.2019 è pervenuto quanto segue “[...] in relazione alla richiesta di verifica sull'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati a nome del soggetto indicato e riguardanti gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, si comunica esito negativo [...]”.

5.3 COMODATO

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

5.5 AFFITTO AZIENDA

Nulla da osservare.

5.6 ALTRO

Nulla da evidenziare. Vedi altri punti.

5.7 SINE TITULO

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

5.8 OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.)

Nulla da osservare.



6.1 PERTINENZE

Non trattato – vedi documentazione già a fascicolo telematico, come indicato di seguito.

Si richiamano gli atti di provenienza (Come da atto di provenienza: “[...] Ciascuna parte venditrice, come sopra intervenuta e rappresentata, dichiara di essere piena ed esclusiva proprietaria dei terreni compravenduti e che gli stessi sono ceduti a corpo, liberi da diritti a terzi spettanti, da vincoli, oneri, pesi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. [...]”) e come indicato al successivo punto 6.4 e 7.1.

6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

Nulla da osservare. Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1.

6.3 SERVITU'

Non trattato – vedi documentazione già a fascicolo telematico, come indicato di seguito.

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1. Inoltre si richiama quanto indicato nella provenienza: “[...] PRIMA SERVITU' DI NON EDIFICAZIONE (Cessione di Cubatura). E' costituita a favore del terreno in Comune di Creazzo censito nel C.T., al Foglio 7, m.n. 1541 di are 22.54 in proprietà della società “omissis” e contro il terreno in Comune di Creazzo censito nel C.T. Al Foglio 7, m.n. 1542 di are 1.18 in proprietà dei signori [...], servitù di non edificazione per costruzioni computabili agli effetti della cubatura secondo le norme urbanistico-edilizie di attuazione del vigente P.R.G.. Per l'effetto, affinché la società “omissis” possa ottenere dalle Autorità comunali il corrispondente ampliamento della capacità edificatoria del fondo dominante, i signori omissis, per sé, loro successori ed aventi causa, rinunciano allo sfruttamento edilizio del fondo servente per tutta la cubatura assegnata dalle vigenti prescrizioni regolamentari in materia di densità edilizia, fermo restando il diritto di sfruttamento della maggiore capacità edificatoria che futuri strumenti urbanistici possano assegnare al medesimo fondo servente. [...] SECONDA SERVITU' DI NON EDIFICAZIONE (Cessione di Cubatura). E' costituita a favore del terreno in Comune di Creazzo censito nel C.T., al Foglio 7, m.n. 1434 di ha 2 di are 33 e di centiare 91 in proprietà dei signori [...] e contro il terreno in Comune di Creazzo censito nel C.T. Al Foglio 7, m.n. 1539 di are 8.04 in proprietà della società [...] servitù di non edificazione per costruzioni computabili agli effetti della cubatura secondo le norme urbanistico-edilizie di attuazione del P.R.G. vigente al tempo in cui si intenderà edificare il fondo dominante. Per l'effetto, affinché possa ottenersi dalle Autorità comunali il corrispondente ampliamento della capacità edificatoria del fondo dominante, la società predetta per sé, ed aventi causa, rinuncia allo sfruttamento edilizio del fondo servente per tutta la cubatura assegnata dalle prescrizioni regolamentari in materia di densità edilizia. [...]”

6.4 CONVENZIONI EDILIZIE

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1. Si richiama integralmente quanto indicato nell'Atto di Convenzione Edilizia in data 28.11.2006 al n. 2720 di Rep, a firma del Dott. Antonio Caporrino, trascritta a Vicenza in data 11.12.2006 ai n.ri 33946/20284 che colpiva gli originari mn. 1539-540-1541-1543 e le relative previsioni⁸.

⁸ Stralcio convenzione che si intende qui integralmente trascritta [...] SI IMPEGNA A REALIZZARE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PREVISTE DALL'ART. 29 COMMA 5, ART. A-4 E COMMA 8 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE E PRECISAMENTE A REALIZZARE UN'AREA DA DESTINARSI A STRADA PUBBLICA, MARCIAPIEDE, VERDE PUBBLICO E VIALETTO E A CEDERLA AL COMUNE DI CREAZZO IN SEGUITO AL COLLAUDO FAVOREVOLE DELL'OPERA. LA PARTE PROPONENTE SI IMPEGNA IN TAL SENSO A CEDERE AL COMUNE DI CREAZZO I MAPPALI: 1540 (ZTO E2 NON EDIFICABILE AREA VERDE), 1543 (ZTO C1/D



6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Non sono presenti vincoli storico-artistici.

6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Si richiama quanto indicato ai precedenti punti: 3.1, 6.1, 6.3, 6.4.

6.7 PRELAZIONE AGRARIA

Non trattato – vedi documentazione già a fascicolo telematico, come indicato di seguito.

Si richiama quanto indicato nell'atto di provenienza: "[...] Ciascuna parte alienante garantisce, altresì, la libertà dei terreni agricoli venduti da diritti di prelazione a favore di terzi, anche nascenti dalle Leggi 26.05.1965 n. 590 e 14.08.1971 n. 817, così come integrate dall'art. 7 del D. Lgs. 18.5.2001 n. 228, dichiarando di voler rispondere, in caso contrario, della evizione ed emanda dei danni come per Legge. [...]".

6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI

Si richiama quanto indicato ai precedenti punti: 3.1, 6.1, 6.3, 6.4, oltre a eventuali vincoli previsti dallo strumento urbanistico.

6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Nulla da osservare (non trattasi di compendio per il quale risulta ancora avvenuta la costituzione di condominio).

Si richiamano eventuali ulteriori considerazioni del custode già nominato.

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

Nulla da osservare.

VIALETTO) 1541 PARTE PER MQ. 620 (ZTO C1/D STRADA E MARCIAPIEDE) 1539 PARTE PER MQ. 90 (ZTO E2 NON EDIFICABILE – AREA VERDE), SALVO FRAZIONAMENTO FINALE. ... L'OPERA, SUCCESSIVAMENTE AL COLLAUDO CON ESITO FAVOREVOLE, SARA CEDUTA GRATUITAMENTE AL COMUNE DI CREAZZO E SARA ACQUISITA AUTOMATICAMENTE AL SUO PATRIMONIO. I TERRENI SU CUI ESSA SARA STATA REALIZZATA, SARANNO CEDUTI AL COMUNE DI CREAZZO A TITOLO GRATUITO ENTRO 90 GIORNI DAL COLLAUDO, PREVIA APPROVAZIONE DI FRAZIONAMENTO DA REDIGERSI A CURA E SPESE DELLA DITTA PROPONENTE. IN TALE OCCASIONE LA DITTA PROPONENTE FORNIRA I SEGUENTI DOCUMENTI: " CERTIFICATO IPOTECARIO; " TIPI DI FRAZIONAMENTO IN ORIGINALE; " RILIEVI PARTICOLAREGGIATI DELLE OPERE ESEGUITE. TUTTE LE SPESE RELATIVE AL CONTRATTO DI CESSIONE SONO A CARICO DELLA DITTA PROPONENTE. [...].



QUESITO 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

7.1 TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE

Il compendio immobiliare è pervenuto all/i debitore/i in forza di (cfr. [Allegato 2](#)):

- **atto di Compravendita rep. n. 39033** in data **28.11.2006** a firma del Notaio Avv. Gianfranco Di Marco, trascritto il **22.12.2006** ai nn. **35442/21179** per la quota di 1/1 di proprietà

7.2 REGIME PATRIMONIALE

Non trattato in quanto trattasi di società.

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

- a. : in forza della successione in morte di (Denuncia n. 7 vol. 75 Ufficio Registro di Arzignano) trascritta in data 10.01.1976 ai nn. 269/236, devoluta da testamento olografo addi 08.06.1947 e 12.12.1973 e contestuale accettazione da parte degli eredi dell'eredità regolata dai due testamenti giusta trascrizione in data 17.11.1975 ai nn. 8641/7164

7.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza risultano **ISCRITTE** (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)), a carico degli immobili pignorati, le seguenti ipoteche (giusta ispezione aggiornata del 27.09.2022):

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 28.11.2006 a firma del Notaio Gianfranco Di Marco n. 39034/100272 di repertorio, iscritta il 22.12.2006 ai n. 35446/8666, a favore di "Credito Bergamasco S.P.A." contro l'esecutato, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Immobili colpiti: Creazzo – C.T.: fg. 7 mn. 1541 (quota 1/1 di proprietà)

Importo capitale: 1.750.000,00

Importo totale: 3.500.000,00

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 25/08/2009 Servizio di P.I. di Vicenza Registro Particolare n. 2988 Registro generale n. 18434 Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE DI BENI

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive

Non sono presenti formalità successive.

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 15.10.2009 a firma del Notaio Gianfranco Di Marco n. 46192/15555 di repertorio, iscritta il 30.10.2009 ai n. 22535/5062, a favore di "Credito Bergamasco S.P.A." contro l'esecutato, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Immobili colpiti (fra gli altri): Creazzo – C.F.: fg. 7 mn. 1617 dal sub 1 al sub 12, dal sub 14 al sub 23, dal sub 25 al sub 34 (quota 1/1 di proprietà)

Importo capitale: € 1.765.000,00

Importo totale: € 3.530.000,00

Inoltre:

- Annotazione a iscrizione – **restrizione dei beni**, stipulata il 16.04.2008 a firma del Notaio Broli



Paolo n. 10128/2560 di repertorio, iscritta il 16.07.2008 ai n. 15030/1999, a favore di "Superbeton S.P.A." contro l'esecutato, derivante da annotazione a iscrizione.

Immobili colpiti (fra gli altri): Creazzo – C.T.: fg. 7 mn. 1539, mn. 1540, mn. 1541, 1543.

<>

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza risultano **TRASCRITE** (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)), a carico dell'immobile pignorato, le seguenti note (giusta ispezione aggiornata del 27.09.2022), oltre a quanto di cui al punto 7.1:

- Atto esecutivo e cautelare – Verbale di **pignoramento immobili** in data 25.05.2010 a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Vicenza al n. 3221 di repertorio, trascritto il 01.07.2010 ai nn. 14235/9267 a favore di "Tangram srl" e contro l'esecutato.
Immobili colpiti: Creazzo – C.F.: fg. 7 mn. 1617 dal sub 17 al sub 23, dal sub 25 al sub 30 (quota 1/1 di proprietà).
- Atto esecutivo e cautelare – Ordinanza di **sequestro conservativo** in data 31.08.2010 a firma Tribunale di Vicenza al n. 5696/2010 di repertorio, trascritto il 14.09.2010 ai nn. 19300/12452 a favore di "Spagnolo Paolo – Pellattiero Cristina" e contro l'esecutato.
Immobili colpiti (fra gli altri): Creazzo – C.F.: fg. 7 mn. 1617 dal sub 1 al sub 12, dal sub 14 al sub 23, dal sub 25 al sub 34 (quota 1/1 di proprietà)
- Atto esecutivo e cautelare – Verbale di **pignoramento immobili** in data 17.01.2014 a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Vicenza al n. 483/2014 di repertorio, trascritto il 24.01.2014 ai nn. 1200/942 a favore di "Banco Popolare S.C." e contro l'esecutato.
Immobili colpiti: Creazzo – C.F.: fg. 7 mn. 1617 dal sub 1 al sub 12, dal sub 14 al sub 16, dal sub 31 al sub 34 (quota 1/1 di proprietà)
- Atto esecutivo e cautelare – Verbale di **pignoramento immobili** in data 09.04.2021 a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Vicenza al n. 1577 di repertorio, trascritto il 30.04.2021 ai nn. 9603/6892 a favore di "RED SEA SPV S.R.L." e contro l'esecutato.
Immobili colpiti: Creazzo – C.T.: fg. 7 m.n. 1615 (per la quota di 1/1 di proprietà)

Inoltre:

- Atto tra vivi – Compravendita in data 28.11.2006 a firma Notaio Gianfranco Di Marco al n. 39033/10071 di repertorio, trascritto il 22.12.2006 ai nn. 35442/21179 a favore dell'esecutato e contro .
- Atto tra vivi – Compravendita in data 28.11.2006 a firma Notaio Gianfranco Di Marco al n. 39033/10071 di repertorio, trascritto il 22.12.2006 ai nn. 35443/21180 a favore e contro l'esecutato.
- Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 28.11.2006 a firma Notaio Gianfranco Di Marco al n. 39033/10071 di repertorio, trascritto il 22.12.2006 ai nn. 35444/21181 a favore dell'esecutato e contro .
- Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 28.11.2006 a firma Notaio Gianfranco Di Marco al n. 39033/10071 di repertorio, trascritto il 22.12.2006 ai nn. 35445/21182 a favore e contro l'esecutato.
- Atto tra vivi – Convenzione edilizia in data 28.11.2006 a firma del Dott. Antonio Caporrino al n. 2720 di repertorio, trascritto il 11.12.2006 ai nn. 33946/20284 a favore Comune di Creazzo e contro l'esecutato – .
- Atto tra vivi – Compravendita in data 05.08.2009 a firma del notaio Gianfranco Di Marco al n. 45848 di repertorio, trascritto il 10.08.2009 ai nn. 17792/11039 a favore e contro l'esecutato.

Sezione D – ulteriori informazioni:

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare: "*interviene in atto nella sua qualità di procuratore speciale della società*", in forza della procura speciale da me notaio ricevuta in data 17 luglio 2009 con il n. 45.695 di rep., che in copia conforme all'originale e' stata allegata al presente atto sotto la lettera "a". La parte venditrice, a mezzo del procuratore in atto costituiti, ha dichiarato di essere piena ed esclusiva proprietaria degli immobili compravenduti e che gli stessi sono ceduti liberi da



persone e cose, da diritti a terzi spettanti, da vincoli, oneri, pesi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità: - una trascrizione in data 11 dicembre 2006 ai nn. 33946 di r.g. e 20284 di r.p., in forza della convenzione di lottizzazione ricevuta in data 28 novembre 2006 con il rep. n. 2720 del segretario del Comune di Creazzo, in relazione alla quale convenzione la parte venditrice resta unica obbligata all'adempimento degli obblighi ivi assunti con l'impegno a tenere indenne la parte acquirente da ogni pretesa dell'amministrazione pubblica; - una trascrizione in data 22 dicembre 2006 ai nn. 35445 di r.g. e 21182 di r.p., in forza della servitù di non edificazione per atto in data 28 novembre 2006 n. 39.033 del mio repertorio, a favore del terreno in Comune di Creazzo censito nel c.t., al foglio 7, m.n. 1434 di ha 2 di are 33 e di centiare 91 in proprietà dei signori e contro il terreno in Comune di Creazzo censito nel c.t. al foglio 7, m.n. 1539 di are 8.04 in proprietà della società ""; - un'iscrizione ipotecaria di euro 3.500.000 a favore del Credito Bergamasco in data 22.12.2006 ai n. 35446 r.g. e 8666 r.p. in forza dell'atto di mutuo di euro 1.750.000 in data 28.11.2006 n. 39.034 del mio repertorio, in relazione alla quale formalità, con atto da me notaio autenticato in data odierna (5/8/2009) rep. n. 45.847, e' stato rilasciato l'assenso alla sottrazione dei beni oggetto di vendita, in corso di annotamento. La vendita e' convenuta ed accettata tra le parti a corpo con ogni accessione e pertinenza, con tutti i diritti, usi e servitù, attive e passive, con il possesso immediato, con una proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni come per legge (art. 1117 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano. la parte venditrice ha dichiarato e la parte acquirente ne ha preso atto che a favore del terreno in Comune di Creazzo censito nel C.T., al foglio 7, m.n. 1541 di are 22.54 in proprietà della medesima società "" e contro il terreno in Comune di Creazzo censito nel C.T. al foglio 7, m.n. 1542 di are 1.18 in proprietà dei signori, e' stata costituita servitù di non edificazione per atto in data 28 novembre 2006 n. 39.033 del mio repertorio, trascritto a vicenza in data 22 dicembre 2006 ai nn. 3544 r.g. e 21181 r.p.. patto: la società venditrice, a mezzo del procuratore in atto costituito, ha precisato che il terreno sul quale insiste il fabbricato condominiale del quale fanno parte gli immobili compravenduti ed il fabbricato stesso, tanto nelle parti in proprietà esclusiva quanto nelle parti in proprietà comune, e' interessato dal passaggio di cavi e tubazioni a servizio del condominio e delle proprietà individuali. La parte acquirente si e' dichiarata edotta dei conseguenti obblighi e diritti reciproci venutisi a costituire per effetto della vendita frazionata delle singole unità immobiliari e, pertanto, nel caso in cui fosse necessario procedere ad ispezioni o riparazioni dei detti servizi, si obbliga a permettere l'accesso degli addetti negli immobili di sua proprietà".

7.5 ELENCO DELLE FORMALITÀ CANCELLATE

Vi sono formalità cancellate.

- ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07.03.2008 a firma del Tribunale di Treviso/Sez. Dist. di Conegliano n. 1435 di repertorio, iscritta il 12.03.2008 ai n. 5962/1300, a favore di "Superbeton S.P.A." contro l'esecutato, derivante da decreto ingiuntivo.

Immobili colpiti (fra gli altri): Creazzo – C.F.: fg. 7 mn. 1539, mn. 1540, m.n. 1541, m.n. 1543 (quota 1/1 di proprietà)

Importo capitale: € 94.212,20

Importo totale: € 106.400,47

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 16/07/2008 Servizio di P.I. di Vicenza Registro Particolare n. 1999 Registro generale n. 15030 Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 03/09/2009 Servizio di P.I. di Vicenza Registro Particolare n. 3036 Registro generale n. 18881 Tipo di atto: 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive



Non sono presenti formalità successive.

7.6 OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Per quel che concerne il frazionamento, è necessario premettere che esso per natura è ammesso solo se il bene considerato non cessa di servire l'uso a cui è destinato (essi non si considerano comodamente divisibili se la divisione potrebbe comporta problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene).

Nella fattispecie, è da escludere la possibilità di dividere l'immobile pignorato in lotti per la seguente motivazione: vista l'attuale situazione allo stato dei luoghi, completamento adempimenti amministrativi (convenzione, ...), interventi di riparazione/trasformazione,

7.7 COMPOSIZIONE E VALORE

Comune di **Creazzo (VI)** (cod. cat. D136) – C.F. - fg. 7°

(1) Unità negoziale 1

- **mn. 1617 sub 1:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, Superficie Catastale Totale 30 mq, rendita euro 66,52.
- **mn. 1617 sub 2:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, Superficie Catastale Totale 28 mq, rendita euro 64,14.
- **mn. 1617 sub 3:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale 30 mq, rendita euro 68,90.
- **mn. 1617 sub 4:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale 31 mq, rendita euro 68,90.
- **mn. 1617 sub 5:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale 30 mq, rendita euro 68,90.
- **mn. 1617 sub 6:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 17 mq, rendita euro 38,01.
- **mn. 1617 sub 7:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 17 mq, rendita euro 38,01.
- **mn. 1617 sub 8:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 17 mq, rendita euro 38,01.
- **mn. 1617 sub 9:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 17 mq, rendita euro 38,01.
- **mn. 1617 sub 10:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale 30 mq, rendita euro 68,90.
- **mn. 1617 sub 11:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale 31 mq, rendita euro 68,90.
- **mn. 1617 sub 12:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale 30 mq, rendita euro 68,90.
- **mn. 1617 sub 14:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, Superficie Catastale Totale 28 mq, rendita euro 61,77.
- **mn. 1617 sub 15:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, Superficie Catastale Totale 22 mq, rendita euro 38,27.
- **mn. 1617 sub 16:** Via Bastiana SNC, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, Superficie Catastale Totale 5 mq, rendita euro 4,54.
- **mn. 1617 sub 17:** Via Bastiana SNC, piano S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. Tot. 99 mq (totale escluse aree est. 91 mq), rendita euro 568,10
- **mn. 1617 sub 18:** Via Bastiana SNC, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, Sup. Cat. Tot. 164 mq (totale escluse aree est. 150 mq), rendita euro 929,62



- **mn. 1617 sub 19:** Via Bastiana SNC, piano S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, Sup. Cat. Tot. 90 mq (totale escluse aree est. 82 mq), rendita euro 461,81
- **mn. 1617 sub 20:** Via Bastiana SNC, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, Sup. Cat. Tot. 49 mq (totale escluse aree est. 44 mq), rendita euro 309,87
- **mn. 1617 sub 21:** Via Bastiana SNC, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, Sup. Cat. Tot. 49 mq (totale escluse aree est. 44 mq), rendita euro 309,87
- **mn. 1617 sub 22:** Via Bastiana SNC, piano S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, Sup. Cat. Tot. 90 mq (totale escluse aree est. 82 mq), rendita euro 461,81
- **mn. 1617 sub 23:** Via Bastiana SNC, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, Sup. Cat. Tot. 164 mq (totale escluse aree est. 150 mq), rendita euro 929,62
- **mn. 1617 sub 25:** Via Bastiana SNC, piano T-1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, Sup. Cat. Tot. 151 mq (totale escluse aree est. 134 mq), rendita euro 723,04
- **mn. 1617 sub 26:** Via Bastiana SNC, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, Sup. Cat. Tot. 125 mq (totale escluse aree est. 120 mq), rendita euro 774,69
- **mn. 1617 sub 27:** Via Bastiana SNC, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. Tot. 83 mq (totale escluse aree est. 80 mq), rendita euro 568,10
- **mn. 1617 sub 28:** Via Bastiana SNC, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. Tot. 83 mq (totale escluse aree est. 80 mq), rendita euro 568,10
- **mn. 1617 sub 29:** Via Bastiana SNC, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, Sup. Cat. Tot. 126 mq (totale escluse aree est. 121 mq), rendita euro 774,69
- **mn. 1617 sub 30:** Via Bastiana SNC, piano 1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, Sup. Cat. Tot. 147 mq (totale escluse aree est. 134 mq), rendita euro 723,04

Comune di **Creazzo (VI)** (cod. cat. D136) – **C.T. - fg. 7°**

(1) Unità negoziale 1

- **mn. 1615** – qualità: semin arbor – classe: 1 – superficie: are 06.44 – RD. € 5,82 R.A. € 3,33

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto⁹.

- **mn. 1617 sub 31:** Via Bastiana SNC, piano S1-T, b.c.n.c. a tutti i sub – accessi carrai e contattori.
- **mn. 1617 sub 32:** Via Bastiana SNC, piano S1-T-1-2, b.c.n.c. ai sub 19-20-21-22-26-27-28-29-16 – accesso pedonale e scale.
- **mn. 1617 sub 33:** Via Bastiana SNC, piano S1-T, b.c.n.c. ai sub 17 – 25 – scale.
- **mn. 1617 sub 34:** Via Bastiana SNC, piano S1-T, b.c.n.c. ai sub 24 – 30 – scale

◁▷

Tabella di Riepilogo Valori (cfr. [Allegato 10](#) e [11](#)):

⁹ Si richiama quanto indicato in premessa e – in particolare - integrazioni 29.04.2022, 30.05.2022 e 20.06.2022, ovvero:

[...] In riferimento alla presente procedura, visto lo stato dei luoghi e i beni ad oggi intestati all'odierna debitrice si segnala che dalla banca dati catastale (non approfondita in sede ipotecaria, giacché beni che esulano gli immobili colpiti dai precedenti pignoramenti) si evidenzia che tra i beni intestati alla stessa debitrice – oltre a quelli già colpiti dalle formalità pregiudizievole/pignoramenti di cui sopra – risultano anche (vedi evidenziazioni in giallo)

c. i **mn. 1540-1543-1613-1616** (che risulterebbero rientrare tra le previsioni della convenzione edilizia rep. 28.11.2006 di cui al precedente punto 2)

e

i **mn. 1607-1608-1609-1610-1611** (che negli allegati progettuali sono campiti come "fascia verde di mt. 8 – stessa proprietà dell'area residenziale") [...].



sub mn.	(autorim essa)	sub [apparta mento]	tipologia	corpo	(dep. su PCT)	MCA	stato	Valore agg.to	on	stima	1 coeff. aggior.to [al set-22]	stima [al set-22]	prezzo base	2 coeff. aggior.to [al set-22]	prezzo base [al set-22]2
1617	1	25	app+aut	1	03/10/2019	€ 148.560,00	1	€ 148.560,00	€	149.000,00	0,66	€ 98.000,00	€ 127.000,00	0,66	€ 84.000,00
	2	17	app+aut	2	03/10/2019	€ 116.210,00	1	€ 116.210,00	€	116.000,00	0,66	€ 77.000,00	€ 99.000,00	0,66	€ 65.000,00
	3	18	app+aut	3	03/10/2019	€ 164.620,00	1	€ 164.620,00	€	165.000,00	0,66	€ 109.000,00	€ 141.000,00	0,66	€ 93.000,00
	4	26	app+aut	4	03/10/2019	€ 108.780,00	1,1	€ 119.658,00	€	120.000,00	0,66	€ 79.000,00	€ 102.000,00	0,66	€ 67.000,00
	5	19	app+aut	5	03/10/2019	€ 95.470,00	1	€ 95.470,00	€	95.000,00	0,66	€ 63.000,00	€ 81.000,00	0,66	€ 53.000,00
	6	27	app+aut	6	03/10/2019	€ 53.630,00	1,2	€ 64.356,00	€	64.000,00	0,66	€ 42.000,00	€ 55.000,00	0,66	€ 36.000,00
	7	20	app+aut	7	03/10/2019	€ 41.710,00	1,2	€ 50.052,00	€	50.000,00	0,66	€ 33.000,00	€ 43.000,00	0,66	€ 28.000,00
	8	21	app+aut	8	03/10/2019	€ 43.340,00	1,2	€ 52.008,00	€	52.000,00	0,66	€ 34.000,00	€ 45.000,00	0,66	€ 30.000,00
	9	28	app+aut	9	04/10/2019	€ 53.730,00	1,2	€ 64.476,00	€	64.000,00	0,66	€ 42.000,00	€ 55.000,00	0,66	€ 36.000,00
	10	22	app+aut	10	04/10/2019	€ 95.740,00	1	€ 96.000,00	€	96.000,00	0,66	€ 63.000,00	€ 82.000,00	0,66	€ 54.000,00
	11	29	app+aut	11	04/10/2019	€ 108.780,00	1,1	€ 119.658,00	€	120.000,00	0,66	€ 79.000,00	€ 102.000,00	0,66	€ 67.000,00
	12	23	app+aut	12	04/10/2019	€ 169.330,00	1	€ 169.330,00	€	169.000,00	0,66	€ 112.000,00	€ 144.000,00	0,66	€ 95.000,00
	14	30	app+aut	13	04/10/2019	€ 139.740,00	1	€ 139.740,00	€	140.000,00	0,66	€ 92.000,00	€ 119.000,00	0,66	€ 79.000,00
	15	aut.	14-A		04/10/2019	€ 13.800,00			€	13.800,00	0,66	€ 9.000,00	12000	0,66	€ 8.000,00
	16	aut.	14-B		04/10/2019	€ 3.100,00			€	3.100,00	0,66	€ 2.000,00	2500	0,66	€ 2.000,00
1615			strada						€	-	0,66	€ -	0	0,66	€ -
tot						€ 1.356.540,00		€ 1.400.138,00	€	1.416.900,00		€ 930.000,00	€ 1.209.500,00		€ 800.000,00



8.1 GIUDIZIO

Divisibile ma non opportuno/necessario in termini di convenienza e/o opportunità.

8.2 SEPARAZIONE QUOTA

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

8.3 DIVISIONE TOTALE

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

8.4 VALORE QUOTA

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

Valore della quota (1/1) oggetto di pignoramento	€	930.000,00
Valore di Vendita Giud. della quota (1/1) oggetto di pignoramento	€	800.000,00

¹⁰ Il principio della comoda divisibilità del bene in comunione

La Cassazione del 24.3.2016 n. 5870 ha stabilito che la non comoda divisibilità ex art. 720 cc si realizza quando sussistono i seguenti presupposti: irrealizzabilità fisica del frazionamento; impossibilità di realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, (il godimento autonomo non deve essere compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi); la necessità (per avere il frazionamento) di opere complesse e/o di notevole costo; un deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero bene.

I principi generali per la formazione delle quote in sede di divisione

In sede di divisione la formazione delle singole parti (o quote) presenta sempre numerosi problemi. I principi che si seguono per formare le singole quote possono essere riassunti in questo modo:

- il valore dei beni assegnati in divisione (ad ogni singolo contitolare) deve corrispondere al valore della quota di ogni singolo titolare
- ogni porzione deve comprendere una parte di ogni bene presente nella comunione (principio di omogeneità), al fine di evitare che un dato bene sia assegnato ad un soggetto specifico, privando gli altri contitolari della loro quota parte sul bene.

Il principio astratto e generale è quello desumibile dall'art. 718 cc il quale attribuisce a ciascun contitolare il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti.

Il principio generale (previsto dal legislatore) che ipotizza una divisione (frazionamento) per ogni singolo bene compreso nella comunione si può scontrare con la realtà concreta nella quale non tutti i beni sono frazionabili (o divisibili) ecco che occorre prevedere delle eccezioni (testuali) o riconoscere un margine di discrezionalità al soggetto che procede alla formazione delle quote e delle porzioni.

Il bene è comodamente divisibile quando:

- sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento
- che, tramite il frazionamento, possano formarsi delle parti separate del bene senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi
- che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene
- e che il frazionamento non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso

Il contenuto del principio di comoda divisibilità può essere anche desunto indicando dei parametri negativi, sussiste non comoda divisibilità di un immobile quando,

- sotto l'aspetto strutturale è impossibile realizzare fisicamente il frazionamento del bene,
- oppure quando è impossibile realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento,
- oppure quando l'autonomo e libero godimento del bene derivante dal frazionamento è compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi,
- oppure quando sono richieste opere complesse e/o di notevole costo.

(Cass., civ. sez. II, del 24 marzo 2016, n. 5870)



9.1 NOTE

Si richiama quanto segue:

- Cfr. punto **1.2 nota bene sul bene (descrizione catastale)**, **1.4 sulla descrizione** e **1.5 sulla necessità di interventi urgenti**
- Cfr. punto **2.4 (situazione catastale)** e **3.1-3.3 (situazione amministrativa, ...)**
- Cfr. punto **5.2 (locazione)**
- Cfr. punto **6 (Vincoli e oneri)**

9.2 CONCLUSIONI E RIEPILOGO

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima che si compone di n. 40 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento e riepilogo segue:

⇒ STATO:	scarso
⇒ VENDIBILITÀ:	scarsa/appena sufficiente
⇒ BENE:	compendio condominiale in stato precario
⇒ OCCUPAZIONE:	non occupato
⇒ VALORE DI STIMA:	€ 930.000,00
⇒ PREZZO A BASE D'ASTA:	€ 800.000,00 (Valore vendita giudiziaria)



Nota: si precisa che per la formazione del valore di stima *de quo* sono stati, altresì, consultati:

- i Dati sulle aggiudicazioni dal Portale di '**procedure.vicenza@astalegale.net**' e relativo schema allegato non trovando riscontro (limitatamente alla tipologia simile al subject) per aggiudicazioni: n. ** (medio) esperimenti d'asta – **prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al **% del valore di stima.**

L'ESPERTO STIMATORE
GEOM. SIMONE BERNARDI
 (SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI
 SENSI ART. 21 D.LGS. N. 82/2005 E S.M.I.)



ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI

ATTI:

Allegato 1. Comunicazione inizio operazioni peritali [non presente]

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:

Allegato 2. Atto/i di provenienza

Allegato 3. Elenco delle formalità aggiornato e note

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

Allegato 4. Estratto di mappa

Allegato 5. Ortofoto/Geosit

Allegato 6. Visure catastali

Allegato 7. Planimetria catastale

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:

Allegato 8. Documentazione amministrativa [non presente]

RILIEVO FOTOGRAFICO:

Allegato 9. Documentazione fotografica

ALTRI DOCUMENTI:

Allegato 10. Tabella di valutazione (Riepilogo valori)

Allegato 11. Tabella di stima MCA (Comparabili)

Allegato 12. Schema descrizione immobile

Allegato 13. Scheda sintetica e indice

Allegato 14. APE (attestato prestazione energetica)

Allegato 15. Riscontro occupazione immobile (Agenzia Entrate)

Allegato 16. Certificati anagrafici [non presente]

Allegato 17. Schema grafico dei luoghi [Stato assentito]

Allegato 18. Sovrapposizione con Planimetria catastale [non presente]

Allegato 19. Oneri condominiali [non presente]

