



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 299/2021 (**LOTTO n. 1 di 8**)

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Custode: **I.V.G. - Via Volto n. 63 - Longare (VI)**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



Esperto incaricato:

geometra Borgo Francesco

iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n. 2071.

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n. 1238

con studio a Isola Vicentina (VI) Via Marconi n. 17 telefono e fax 0444.977585

email: geom.borgo@gmail.com

PEC: francesco.borgo@geopec.it

RICAPITOLO LINKATO AI QUESITI

- [QUESITO n. 1:](#) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO
- [QUESITO n. 2:](#) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE
- [QUESITO n. 3:](#) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO
- [QUESITO n. 4:](#) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA
- [QUESITO n. 5:](#) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA
- [QUESITO n. 6:](#) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
- [QUESITO N. 7:](#) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE
- [QUESITO n. 8:](#) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE
- [QUESITO n. 9:](#) VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE
- [QUESITO n. 10:](#) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO
- [QUESITO n. 11:](#) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO
- [QUESITO n. 12:](#) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI
- [QUESITO n. 13:](#) VALUTAZIONE DELLA QUOTA
- [QUESITO n. 14:](#) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 23/09/2021** Giuramento telematico inviato alla Cancelleria del Tribunale di Vicenza, inerente il conferimento dell'incarico del G.E. dott.ssa Maria Antonietta Rosato per la valutazione del compendio oggetto della E.I. n. 299/2021
- 27/09/2021** Richiesta accesso agli atti Comune di Cassola (VI)
- 27/09/2021** Richiesta accesso agli atti Comune di Rossano Veneto (VI)
- 15/11/2021** Accesso Ufficio del Territorio per visure su immobili
- 04/04/2022** Accesso Agenzia delle Entrate per ispezioni ipotecarie
- 06/04/2022** Ricerca comparabili
- 07/04/2022** Richiesta Sentenza n. 73/2018 Tribunale di Vicenza allo
- 07/04/2022** Richiesta informazioni al Comune di Cassola inerente i terreni ad uso parco giochi e strade
- 24/11/2021** Accesso ai beni di Rossano Veneto, verifica dello stato dei luoghi, rilievo metrico e fotografico
- 15/12/2021** Accesso ai beni di Cassola, verifica dello stato dei luoghi, rilievo metrico e fotografico
- 15/11/2017** Redazione APE (acquisita da amministratore comunione)
- Luglio 2022** Ultimazione relazione con allegati e trasmissione alla cancelleria del Tribunale di Vicenza mediante PCT

SCHEMA SINTETICA E INDICE (Link Q4)

LOTTO n. 1 di 8

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 299/2021 R.G. promossa da:

Premessa

(cfr. pag. 5): conformazione compendio immobiliare, precisazioni su terreni siti in Cassola (VI), suddivisione lotti

Diritto

(cfr. pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/5 in forza della **Sentenza n. 73/2018 del Tribunale di Vicenza pubblicata il 06.12.2018 - R.G. n. 38/2013 - rep. n. 74/18**. La Sentenza non risulta ad oggi trascritta con la conseguenza che, formalmente, risulta proprietario della quota di 9/40.

Bene

(cfr. pag. 7): magazzino al piano terra con spazi esterni condominiali

Ubicazione

(cfr. pag. 7): Comune di Rossano Veneto (VI), Via Meucci n. 11

Stato

(cfr. pag. 10): MEDIOCRE

Lotti

(cfr. pag. 3-26): **LOTTO N. 1 di 8**

Dati catastali attuali

(cfr. pag. 11): Comune di Rossano Veneto (VI), Via Meucci n. 11
Catasto Fabbricati, Foglio 2, **mappale n. 1561 sub. 3**, cat. D/7

Differenze rispetto al pignoramento

(cfr. pag. 13): Vedasi anche ultimo punto scheda sintetica

Irregolarità/abusi

(cfr. pag. 20): NESSUNO

Costi

(cfr. pag. 20): NESSUNO

Valore di mercato più probabile

(cfr. pag. 23): € 176.000,00

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata dell'intero

(cfr. pag. 25): **€ 149.600,00**

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata della quota pari ad 1/5

(cfr. pag. 25-26): **€ 29.920,00**

Date/valori comparabili reperiti

(cfr. pag. 23): (03.04.2017) € 183.000,00
(20.04.2017) € 90.000,00

Valore medio aggiudicazioni precedenti

(cfr. pag. 25): dato non disponibile in quanto, sulla base delle comunicazioni fornite da Astalegale, quasi tutte le unità prese a riferimento sono prive dei dati di superficie.

Vendibilità

(cfr. pag. 26): SUFFICIENTE

Motivo

(cfr. pag. 26): Contesto immobiliare condominiale con presenza di altre unità di diversa destinazione d'uso

Pubblicità

(cfr. pag. 26): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione

(cfr. pag. 15): **SI**

Titolo di occupazione

(cfr. pag. 15): **Contratto di locazione di immobile artigianale**

Oneri/opponibilità

(cfr. pag. 15): **TITOLO OPPONIBILE**

APE

(cfr. pag. 10): SI - immobile in classe energetica **"G"** - **153,39** kWh/m² anno

Varie/criticità/osservazioni finali

(cfr. pag. 13): **dati del pignoramento/risultanze catastali e ipotecarie non corrispondenti ai reali diritti dei comproprietari a causa della mancata trascrizione della Sentenza n. 73/2018 del Tribunale di Vicenza pubblicata il 06.12.2018 - R.G. n. 38/2013 - rep. n. 74/18. (cfr. [all. 6](#))**

QUESITO

Il giorno 23 settembre 2021 il sottoscritto Geom. Francesco Borgo ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

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

PREMESSA INTRODUTTIVA

Conformazione compendio immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione riguarda beni siti in Provincia di Vicenza, nei Comuni di Rossano Veneto e Cassola.

In Comune di Rossano Veneto si evidenziano:

- a) n. 1 magazzino;
- b) n. 1 negozio con sottostante magazzino;
- c) n. 3 appartamenti ad uso residenziale.

In Comune di Cassola si evidenziano:

- d) n. 1 appartamento con autorimessa;
- e) n. 2 unità abitative bifamigliari con relative autorimesse;
- f) n. 5 terreni utilizzati a parco e strade ad uso pubblico. ***

***** Precisazioni ai fini valutativi**

Sulla scorta di una formale richiesta di informazioni effettuata dal sottoscritto in data 07/04/2022 ed inerente gli immobili utilizzati a parco e strade ad uso pubblico, il Comune di Cassola (VI) con PEC del 20/04/2022 (erroneamente indicata la data 20 aprile 2020 nella lettera prot. n. 9036) comunicava testualmente quanto segue.

*“Relativamente ai terreni utilizzati come parco giochi, **attuali mappali n. 1663 e 1664** (parte degli originari 23 e 24), l'allora comproprietario **anche a nome delle sorelle***

con atto d'obbligo del 08/02/1980 ha ceduto gratuitamente al Comune l'area, autorizzandone fin da subito la presa in possesso (all. 1).

Con successiva delibera del 15/04/1980, il Consiglio Comunale ha accettato la cessione (all. 2) legata alla richiesta di Concessione Edilizia per la costruzione di un fabbricato sulla parte di terreno di proprietà posto al confine sud di quella da cedere.

Tale concessione è stata regolarmente rilasciata il 08/02/1980 prot. n. 4321 (all. 3); è stata successivamente oggetto di varianti e cambio intestatario e il fabbricato è stato realizzato.

Con nota del 27/05/1980 il Sindaco ha incaricato un Notaio per la stipula dell'atto di cessione (all. 4), che non è stato reperito.

Ne consegue la titolarità sostanziale del Comune sull'area in oggetto, rispetto alla quale mancherebbe eventualmente la sola formalizzazione della cessione gratuita.

*Per quanto riguarda, invece, **i mappali 1526, 1529 e 1665**, questi risultano già adibiti a strada comunale prima del 1980.*

Tale viabilità è risultata essenziale non solo per il rilascio della concessione edilizia del suddetto fabbricato sui mappali n. 23 e 24, ma anche per quelli realizzati sugli attuali mappali 1527 (o 1572), 1760 e 2388, tutti originariamente di proprietà della summenzionata famiglia

Ciò a significare che in assenza di una pianificazione attuativa, nella quale le strade sono realizzate a carico dei proprietari dell'area da sviluppare, in mancanza della viabilità esistente nulla si sarebbe potuto costruire.

Per regolarizzare i titoli di proprietà, l'Amministrazione Comunale potrebbe acquisire dagli aventi causa, a titolo gratuito, l'area a parco giochi mediante atto notarile o del Segretario comunale,

caricandosi esclusivamente le spese di rogito, e sempre a titolo gratuito, le aree a strada tramite l'applicazione dell'art. 31, Legge 448/1998 (accorpamento al demanio stradale).

In alternativa, in caso di acquisizione coercitiva, sempre valutando che i proprietari non potrebbero rientrare in possesso di beni in uso pubblico incontestato da decenni, la procedura potrà essere quella prevista dall'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 (T.U. espropriazione per pubblica utilità), considerato che per quanto sopra espresso il valore venale delle aree non potrà che essere prossimo allo zero”.

Da quanto sopra descritto, contenuto fra l'altro agli allegati (cfr. all. 1), si desume che i mappali n. 1663-1664-1526-1529 e 1665 non potranno, con ogni probabilità, apportare un valore aggiuntivo a favore del creditore precedente.

Sarà pertanto facoltà dell'Amministrazione Comunale attivarsi con gli attuali proprietari al fine di formalizzare, sotto il profilo della titolarità, la posizione dei suddetti immobili.

LOTTE INDIVIDUATI

A fronte dei dati e delle precisazioni sopra enunciate, al netto dei terreni utilizzati come parco e strade ad uso pubblico, i LOTTI individuati, che verranno trattati con fascicoli indipendenti, saranno pertanto complessivamente n. 8.

Gli stessi, per una migliore ed immediata comprensione, sono elencati di seguito con i singoli identificativi catastali.

Lotto n. 1 - Rossano Veneto (VI), Via Meucci n. 11 - oggetto del presente Rapporto di Valutazione

Mappale n. 1561 sub. 3 Magazzino

Lotto n. 2 - Rossano Veneto (VI), Via Meucci n. 11

Mappale n. 1561 sub. 4 Negozio + magazzino

Lotto n. 3 - Rossano Veneto (VI), Via Meucci n. 11

Mappale n. 1561 sub. 5 Appartamento

Lotto n. 4 - Rossano Veneto (VI), Via Meucci n. 11

Mappale n. 1561 sub. 6 Appartamento

Lotto n. 5 - Rossano Veneto (VI), Via Monte Grappa n. 17

Mappale n. 838 sub. 2 Appartamento

Lotto n. 6 - Cassola (VI), Via Calibri n. 9

Mappale n. 2300 sub. 21 Appartamento

Mappale n. 2300 sub. 39 Autorimessa

Lotto n. 7 - Cassola (VI), Via G. Verdi n. 5

Mappale n. 2255 sub. 2 Casa bifamiliare

Mappale n. 2255 sub. 4 Autorimessa

Lotto n. 8 - Cassola (VI), Via G. Verdi n. 7

Mappale n. 2255 sub. 3 Casa bifamiliare

Mappale n. 2255 sub. 5 Autorimessa

CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (Link Q1 + Link Q14)

Diritto

Relativamente al bene catastalmente identificabile nel Comune di Rossano Veneto (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 2, mappale n. 1561 sub. 3, piena proprietà per la quota di 1/5 del Signor:

- [\(cfr. all. 2\)](#) in forza della citata **Sentenza n. 73/2018 del Tribunale di Vicenza pubblicata il 06.12.2018 - R.G. n. 38/2013 - rep. n. 74/18.**

Beni e ubicazione

L'immobile oggetto di valutazione, inserito in un più ampio compendio immobiliare sito nel Comune di Rossano Veneto (VI), Via Meucci n. 11, all'interno di una zona territoriale collocata a nord del territorio comunale dove sono prevalenti tipologie di edifici a destinazione produttiva per insediamenti industriali, artigianali e commerciali, riguarda un magazzino sito al piano terra di consistenti dimensioni, insistente, assieme ad altre unità edilizie, su un'area di mq 2860.

L'area non edificata, destinata a spazio comune di parcheggio e transito veicolare/pedonale, è prevalentemente pavimentata in elementi autobloccanti di cemento (betonelle), sia sul fronte di accesso principale agli autoveicoli e sia sui due lati laterali est-ovest.

Oltre al magazzino indicato sopra, caratterizzante il **LOTTO n. 1 di 8** e oggetto dell'attuale Rapporto di Valutazione, indichiamo la presenza nel compendio di un ampio negozio al piano terra di consistenti dimensioni con un magazzino al piano interrato (**LOTTO 2 di 8**), di un appartamento al piano primo composto da zona giorno, bagno, camera e terrazza oltre lavanderia c.t. al piano terra e cantina al piano interrato (**LOTTO 3 di 8**), nonché di un appartamento al piano primo composto da zona giorno, due bagni, due camere ed un'ampia terrazza, oltre alle parti accessorie al piano interrato (**LOTTO 4 di 8**). I due appartamenti hanno una scala interna di accesso comune; l'ingresso alla stessa avviene attraverso un portoncino situato sulla parete est dell'edificio.

L'intero compendio immobiliare è stato costruito a partire dall'anno 1973, reso agibile nel 1976 e soggetto a successive modifiche fino all'anno 2008.

L'accesso alla proprietà e, conseguentemente alle singole unità immobiliari, avviene tramite due cancelli carrai di ampie dimensioni e due cancelli pedonali, direttamente dalla pubblica Via Meucci.

La viabilità è quella tipica delle zone dove prevalenti sono gli insediamenti produttivi, con strada a doppio senso di marcia e carreggiata di idonea larghezza.

Via Meucci, attraverso una modificata viabilità derivante dalla recente realizzazione di un supermercato, si inserisce in una ragguardevole rotatoria dove convoglia sia la Strada Provinciale n. 57, sia la Strada Regionale n. 245 che è l'arteria principale di collegamento fra Rosà e Castello di Godego e da questo a Castelfranco Veneto.

Il compendio immobiliare e, di conseguenza il magazzino oggetto di valutazione, è ubicato in una parte del territorio comunale dove le attività commerciali, a parte il vicino supermercato, non sono così polverizzate. Esiste tuttavia nelle vicinanze un bar, una stazione di rifornimento carburanti, una pizzeria/ristorante.

Le infrastrutture pubbliche a servizio del bene, costituite da strade, marciapiedi, parcheggi e verde, risultano apparentemente ben dimensionate e di buona qualità; la zona è pertanto provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La favorevole posizione in un contesto pressoché produttivo, contribuisce a rendere la zona interessante dal punto di vista insediativo.

Tale località, che sorge a circa m. 78 sul livello del mare, dista a circa 1,5 km dalla sede Municipale di Rossano Veneto (VI) ed a circa 1,8 km dall'Ufficio Postale.

Il più vicino svincolo autostradale utile è quello di Bassano del Grappa Est (VI) che dista a circa 5 km.

Caratteristiche descrittive e componenti edilizie [\(Link Q2\)](#)

Capannone vocato ad utilizzo produttivo inserito in compendio immobiliare si sviluppa esclusivamente al piano terra; presenta due accessi carrai ed uno pedonale aperto sul retro.

Gli accessi dall'esterno avvengono da corte comune ad altre unità immobiliari, alla corte comune si può accedere da strada pubblica denominata Via Meucci transitando su due comodi passi carrai.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è composta da:

Piano terra

Ambiente unico della superficie calpestabile complessiva pari a mq. 510 lateralmente si ha inoltre accesso ad alcuni locali accessori ad uso spogliatoio e 2 servizi igienici. L'ambiente produttivo presenta una copertura a volta con struttura in latero-cemento e tiranti metallici. La

struttura è realizzata in prefabbricato di cemento con orditura di pilastri e travi su cui appoggia la copertura, l'interspazio tra i pilastri è tamponato con muratura laterizia intonacata e tinteggiata. Le pareti perimetrali verso l'esterno risultano inoltre generosamente dotate di finestre illuminanti del tipo Uglass fisse, alcune parti di finestrate risultano apribili con comando manuale. La pavimentazione è realizzata in cemento lisciato, l'impianto elettrico è essenziale con corpi illuminanti appesi del tipo a tubo di neon. I portoni di accesso sono del tipo scorrevole in metallo. Al momento del sopralluogo era presente una divisione fisica dell'ambiente realizzata con pannelli mobili del tipo sandwich che non raggiungevano la copertura ma si interrompevano a circa 3 mt di altezza.

Il locale spogliatoio e servizi è conformato in muratura e dotato di finestre con apertura a vasistas. Le dotazioni sanitarie sono essenziali e vetuste. Il locale principale possiede una altezza media pari a ml. 5.76 con una minima di ml. 4.65 ed una massima di ml. 6.87.

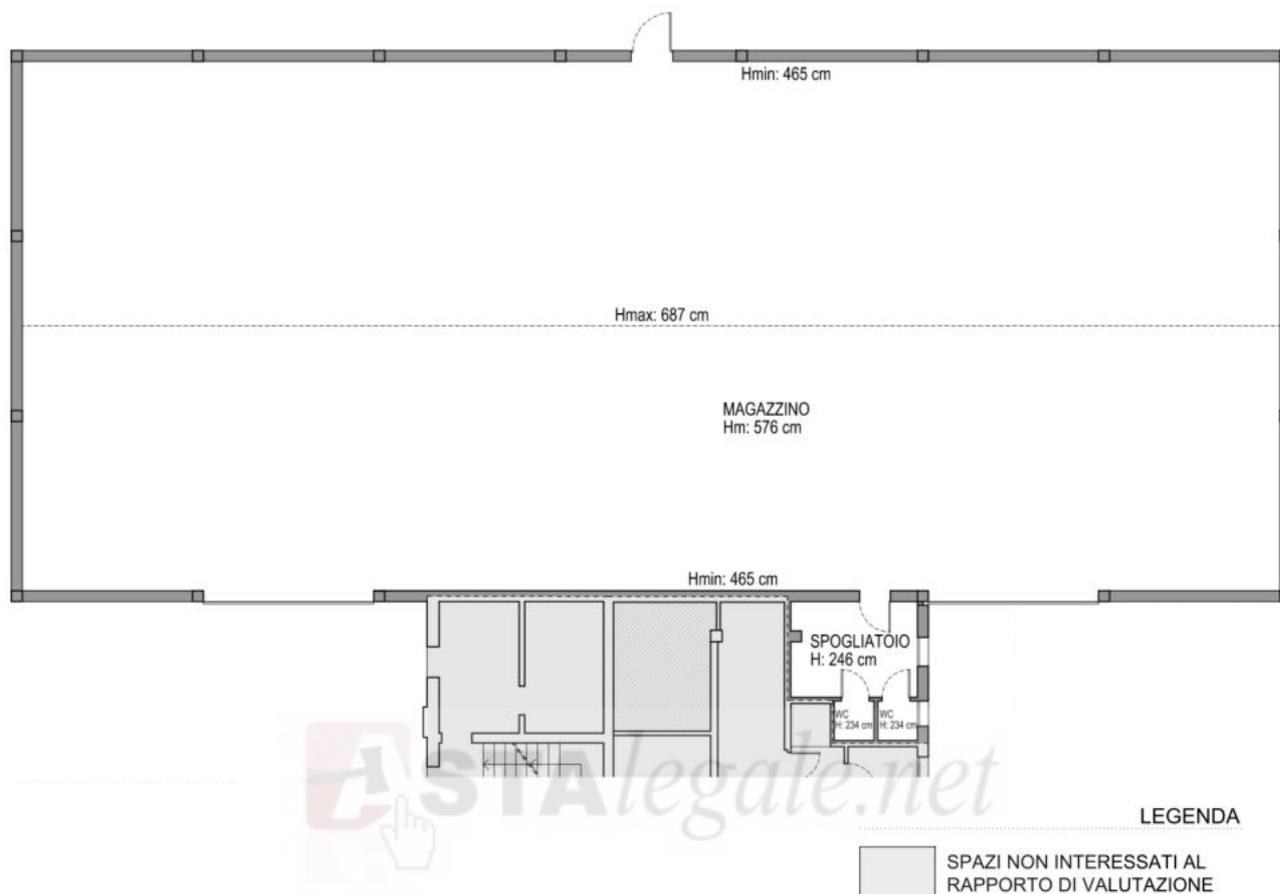
Il locale spogliatoio ha una altezza pari a ml. 2.46.

L'unità abitativa ha una superficie esterna lorda (SEL) complessiva di **mq. 552,47**.

L'unità immobiliare produttiva risulta libera su tre lati, sud-est-ovest; a nord è parzialmente adiacente altra unità immobiliare.

La rappresentazione grafica è quella indicata nella planimetria di pag. 10 ([cfr. all. 3](#)).

STATO RILEVATO – PIANO TERRA



Considerazioni sullo stato generale dei beni pignorati

Esternamente il fabbricato si presenta in condizione di finitura **MEDIOCRE**.

Il grado delle finiture presenti all'interno del magazzino, così come evidenziato sopra nella parte descrittiva e documentato agli allegati nella parte fotografica, è da ritenersi, da un punto di vista manutentivo e di conservazione, complessivamente **MEDIOCRE**.

Necessità di interventi manutentivi

Dal sopralluogo effettuato sul bene **NON** si sono riscontrate delle particolari problematiche tali da dover giustificare interventi manutentivi urgenti, così come non vi sono segni evidenti di cedimenti strutturali, tali da dover intervenire immediatamente sul fabbricato.

Nessun onere quindi da quantificare.

Certificazione energetica

Sulla base dei dati forniti dalle Ditta Esecutata, l'Attestato di Prestazione Energetica è stato emesso dal Geom. Ronzani Nereo di Lusiana (VI) in data 15/11/2017 e riporta una classe Energetica globale dell'immobile "G" - 153,39 kWh/m² anno (cfr. all. 4).

CAPITOLO 2 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE STORIA CATASTALE (Link Q3)

Diritto

A) Piena proprietà per la quota di 9/40 cadauno a capo dei Signori:

-
-
-
-
-

B)

-

Dati catastali attuali (cfr. all. 5)

- Magazzino censito come segue:

Comune di ROSSANO VENETO - Catasto Fabbricati - Foglio 2 - **mappale n. 1561 sub. 3** - Categoria D/7 - rendita € 2.582,28 - piano T - Via Meucci n. 11

Confini

Magazzino: in senso N.E.S.O. - mn. 1561 sub. 1 su tre lati, mn. 1561 sub. 4

Variazioni storiche

Mappale n. 1561 sub. 3 - Magazzino

-Variazione toponomastica del 17.12.2009 prot. n. VI0406574 in atti dal 17.12.2009 (n. 32301.1/2009);

-Variazione del 16.11.1999 prot. n. 277792 in atti dal 30.10.2000 rettifica cls proposto dalla parte (n. F05209.1/1999);

-Costituzione del 16.11.1999 in atti dal 16.11.1999 (n. F05209.1/1999).

Sovrapposizione fra mappa catastale ed ortofoto



Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto del fabbricato dove è ubicato il bene della Ditta Esecutata, si riscontra la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento NON sono stati indicati in modo corretto rispetto alle risultanze catastali attuali e agli atti di provenienza.

La trascrizione del citato Pignoramento, relativamente alla quota di comproprietà in essa riportata, non corrisponde alla quota pervenuta in forza dei titoli di provenienza, in quanto, a seguito della Sentenza non definitiva n. 73/2018 pubblicata il 06.12.2018 (R.G. n. 38/2013 - rep. n. 74/18 del 06.12.2018) il Tribunale di Vicenza pronunciava, su richiesta del _____, l'annullamento del testamento _____ sopraccitato per incapacità naturale del testatore e conseguentemente dichiarava aperta la successione legittima *ab intestato* per effetto della quale i beni ereditari dovranno essere divisi fra i 5 figli in 5 parti uguali. ([cfr. all. 6](#))

Le risultanze catastali e ipotecarie, pertanto, non risultano corrispondenti ai reali diritti dei comproprietari a causa della mancata trascrizione della citata Sentenza.

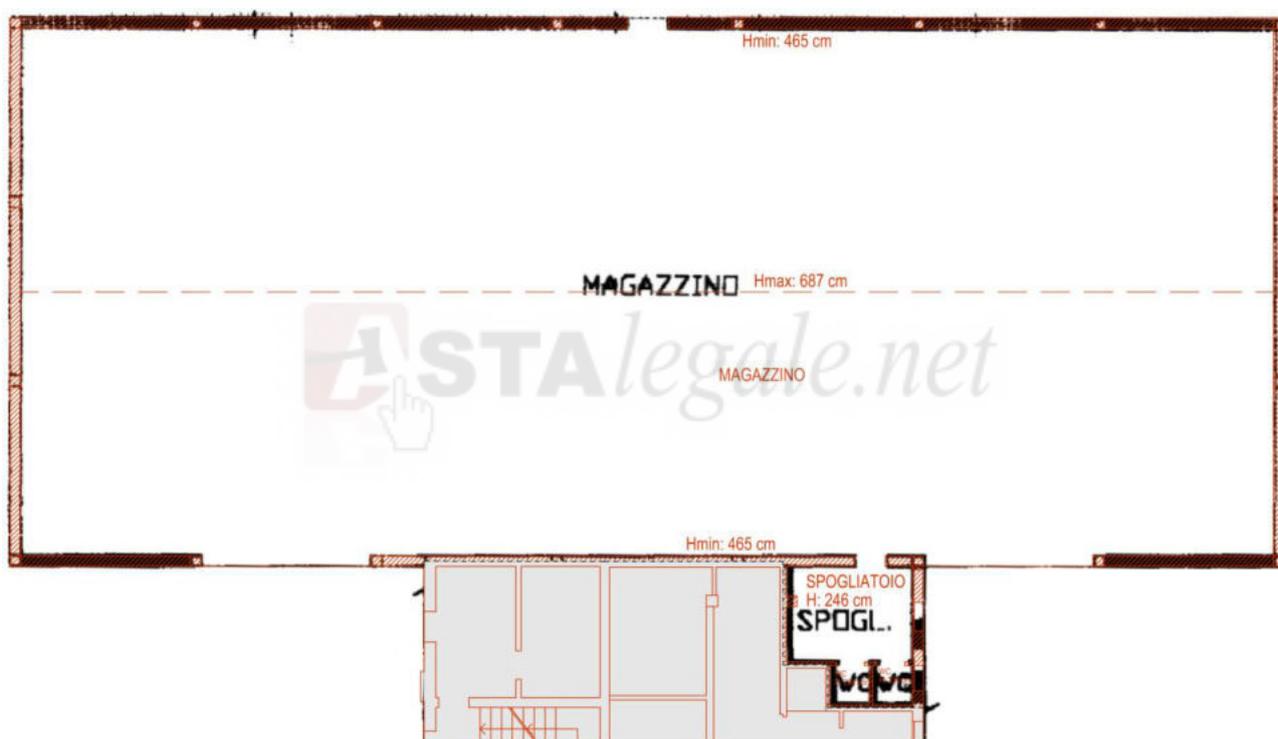
Si precisa inoltre, in riferimento ai mappali n. 1526-1529-1663-1664-1665, destinati come indicato in premessa a parco giochi e strada comunale, privi quindi di un valore aggiuntivo da apportare a favore del creditore procedente, che la trascrizione presente sugli stessi debba essere preliminarmente cancellata.

Giudizio di regolarità / DOCFA

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale depositata, non si riscontrano difformità tali da incidere sulla corretta determinazione della rendita: non sarà pertanto necessario presentare pratica DOCFA di variazione.

SOVRAPPOSIZIONE TRA PLANIMETRIE CATASTALI e STATO RILEVATO

PIANO TERRA



LEGENDA

-  SPAZI NON INTERESSATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE
-  STATO RILEVATO
-  PLANIMETRIA CATASTALE

CAPITOLO 3 - STATO DI POSSESSO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Link Q7)

Stato di possesso

Debitore: NO

Locazione: **SI - OCCUPATO**

Comodato: NO

Assegnazione al coniuge: NO

Affitto azienda: NO

Altro: NO

Sine titolo: NO

Opponibilità (art. 2923 c.c.): **SI**

Siamo in presenza di un contratto di locazione di immobile artigianale di data anteriore al pignoramento tra la Rag. _____ in qualità di amministratore della comunione fra i Signori _____ registrato a Bassano del Grappa (VI) in data 05.11.2020 al n. 5450 serie 3T e codice identificativo T5G20T005450000LC (cfr. all. 7).

Vincoli e oneri giuridici (Link Q8)

Usufrutto, uso, abitazione: NESSUNO

Servitù: NESSUNA

Convenzioni edilizio-urbanistico: **VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO**

di aree destinate a parcheggio "aperto al pubblico" ai sensi dell'art. 8-punto "5" e "parcheggio privato" ai sensi art. 10-punto "3" delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Rossano Veneto su mq 30,00 del Mappale n. 1561 sub. 3 con destinazione "parcheggio privato coperto" individuati all'interno del magazzino (sub. 3) **e pertinenziali ai sub. 5 e sub. 6 (appartamenti residenziali)** e mq 25,00 del Mappale n. 1561 sub. 1 con destinazione "parcheggio ad uso pubblico" **individuati nell'area scoperta sub. 1 e pertinenziali al sub. 4** - Rif. atto di costituzione di vincolo in data 28.11.2001 del Notaio Todescan Alessandro di Bassano del Grappa (VI), rep. n. 156858, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 20.12.2001 ai nn. 11496 R.G. e 8335 R.P.. (cfr. all. 8)

Vincoli storico-artistici: NESSUNO

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: NESSUNO

Prelazione agraria: NESSUNA

Suolo demaniale: gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale (Link Q9)

Altri vincoli (usi civici, livelli, ecc.) o oneri: NESSUNO ([Link Q10](#))

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: NESSUNO ([Link Q11](#))

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): NESSUNO

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizioni - **NESSUNA**

Trascrizioni ([cfr. all. 8](#))

Pignoramento immobiliare trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 23.06.2021 ai nn. 6519 R.G. e 4608 R.P. a favore

quota di 1/5 della piena proprietà, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili in data 25.05.2021 n. 2121/2021 di rep. Cron. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza.

Beni colpiti:

Comune di Cassola (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 7, mappale n. 2300 subb. 21-39

Comune di Rossano Veneto (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 2, mappale n. 1561 subb. 3-4-5-6

Comune di Cassola (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 7, mappale n. 2255 subb. 2-3-4-5

Comune di Cassola (VI), Catasto Terreni, Foglio 7, mappale n. 1526-1529-1664-1665-1663

Comune di Rossano Veneto (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 3, mappale n. 838 sub. 2

PRECISAZIONE

La trascrizione del citato Pignoramento, relativamente alla quota di comproprietà di 1/5 (un quinto) in essa riportata, non corrisponde alla quota pervenuta in forza dei titoli di provenienza (vedasi in merito a pag. 13 - osservazioni rispetto ai dati del pignoramento).

Elenco delle formalità che verranno cancellate

La trascrizione indicata nel paragrafo precedente, relativamente ai beni oggetto del presente Rapporto di Valutazione, sarà cancellata nel contesto della procedura.

CAPITOLO 4 - RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA (Link Q5)

Titolo/i di acquisto - mappale 1561 subb. 3-4-5-6

A) Denuncia di Successione in morte della

presentata in data 16.01.2009 rep. n. 30/2009/9, trascritta a Bassano del Grappa (VI) il 27.02.2009 ai nn. 1769 R.G. e 1172 R.P. in forza di Testamento olografo pubblicato con Verbale a rogito del Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) in data 06.08.2008 rep. n. 185652, racc. n. 41432, trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 27.01.2009 ai nn. 787 R.G. e 567 R.P., mediante il quale la quota di 20/40 del de cuius è pervenuta a ciascuno dei figli in quota pari a 4/40 cadauno ([cfr. all. 9](#)).

Si precisa che con il medesimo Verbale di pubblicazione di Testamento, si accettava espressamente anche l'eredità che veniva trascritta a Bassano del Grappa (VI) in data 10.02.2009 ai nn. 1250 R.G. e 872 R.P.

B) Denuncia di Successione in morte del

presentata in data 21.10.2011 rep. n. 787/9990/11, trascritta a Bassano del Grappa (VI) il 23.12.2011 ai nn. 11148 R.G. e 7691 R.P. in forza di Testamento olografo pubblicato con Verbale a rogito del Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) in data 12.10.2011 rep. n. 191510, racc. n. 45559, trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 04.11.2011 ai nn. 9555 R.G. e 6562 R.P., mediante il quale la quota di 20/40 del de cuius è pervenuta per la quota di 5/40 cadauno ai soli figli in merito vedasi SEZIONE D della nota di trascrizione del verbale di pubblicazione Testamento olografo ([cfr. all. 9](#)).

Si precisa che con il medesimo Verbale di pubblicazione di Testamento, i figli per la quota di 5/40 cadauno, accettavano espressamente anche l'eredità che veniva trascritta a Bassano del Grappa (VI) in data 04.11.2011 ai nn. 9556 R.G. e 6563 R.P.

Confronto con trasferimenti precedenti a copertura del ventennio

- C) Atto di compravendita in data 29.05.1973 a firma del Notaio Eugenio Ziliotto di Bassano del Grappa (VI), rep. n. 70149, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 26.06.1973 ai nn. 3245 R.G. e 2828 R.P., mediante il quale in parti uguali, acquistarono la quota pari a 1/1 della piena proprietà del terreno sul quale è stato successivamente costruito il compendio immobiliare.

CAPITOLO 5 - REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA (Link Q6)

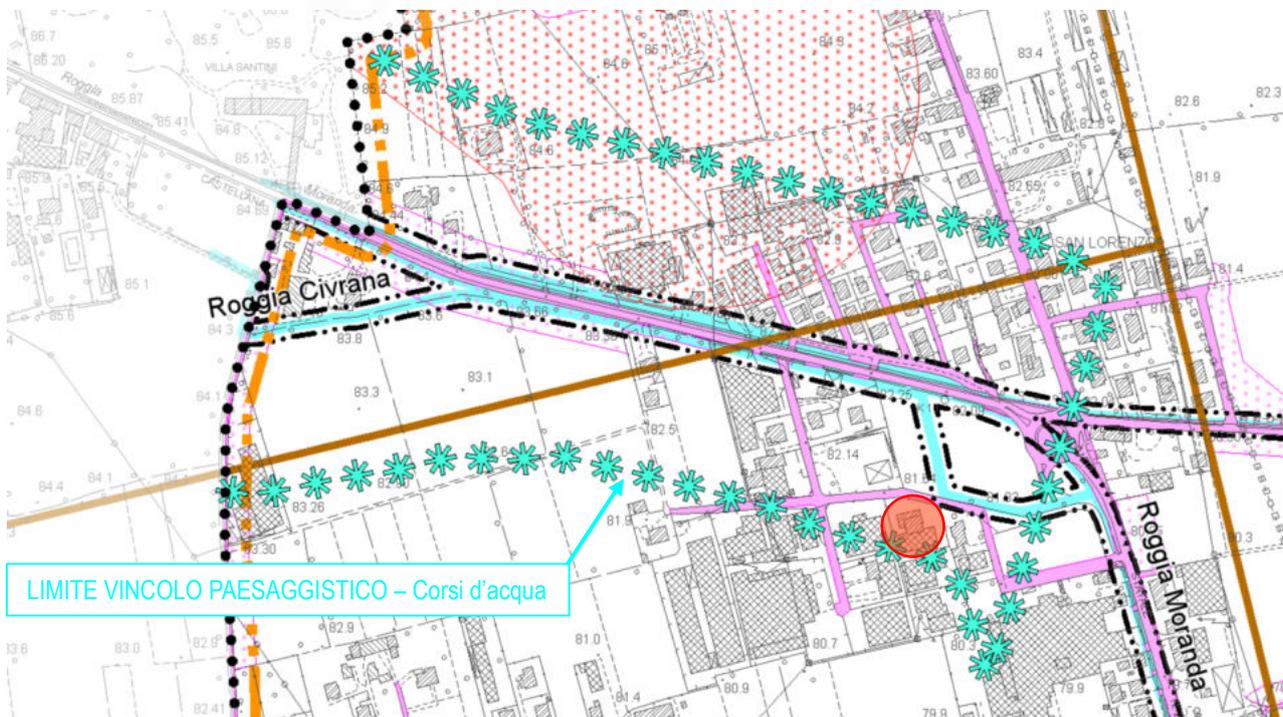
Inquadramento urbanistico

L'individuazione urbanistica dei beni è avvenuta consultando la documentazione e gli elaborati grafici costituenti il Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei servizi in data 23/04/2013, ratificato con Deliberazione di Giunta Regionale Veneto n. 683 del 14/05/2013, pubblicata sul B.U.R. n. 47 del 04/06/2013 ed il conseguente Piano degli Interventi Vigente (4° Piano degli Interventi) che risulta essere il più recente strumento urbanistico generale adottato dal Comune di Rossano Veneto. Le successive varianti hanno carattere puntuale.

La quarta variante al P.I. è stata adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 10/03/2016 ed approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 12/07/2016.

Dalla **consultazione del PAT** si è rilevato che il bene oggetto di esecuzione immobiliare ricade in ambito di Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 per la presenza di corsi d'acqua e più specificatamente dalla derivazione della Roggia Civrana che nel tratto di interesse presenta tracciato sotterraneo lungo il lato opposto di Via A. Meucci.

Come si evince dall'estratto cartografico di seguito riportato, l'immobile oggetto di valutazione ricade per intero entro l'ambito di rispetto del corso d'acqua summenzionato.

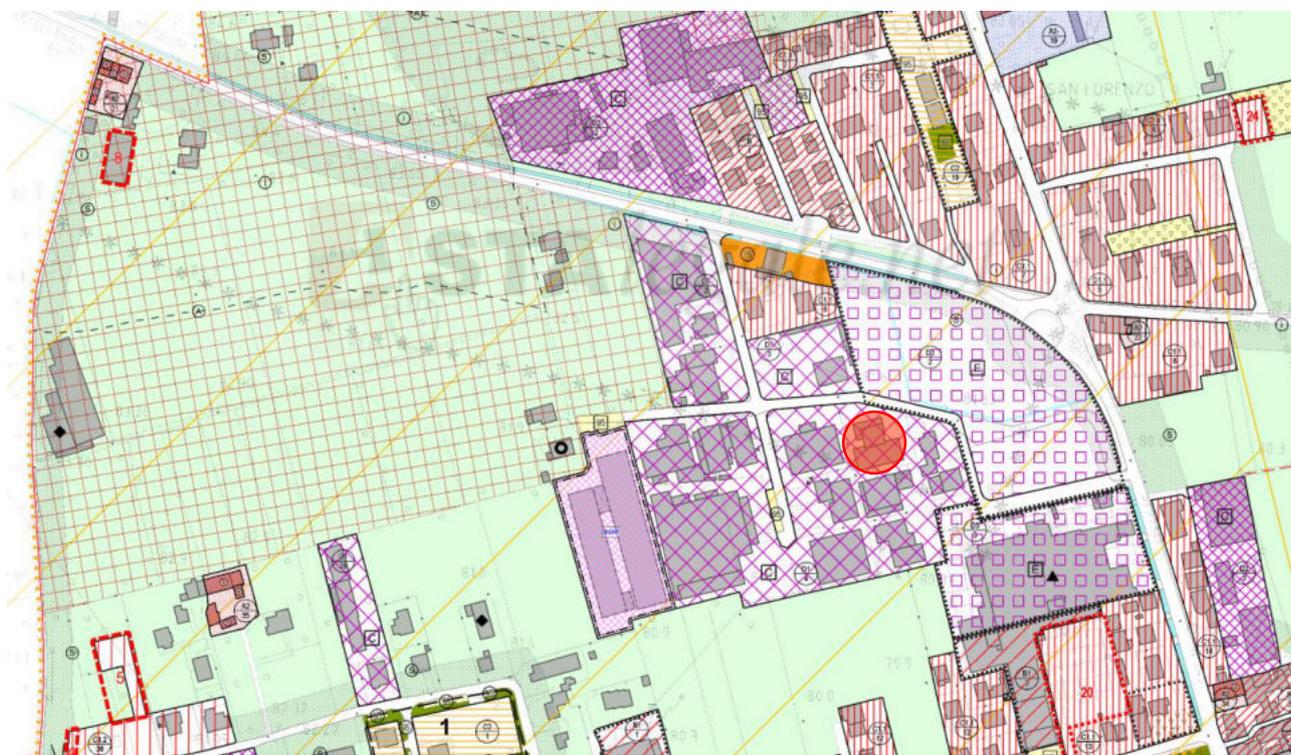


Estratto cartografia PAT – “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale”

Secondo il contenuto del Piano degli Interventi in vigore, il fabbricato oggetto di Esecuzione e l'intero complesso immobiliare di cui fa parte si trovano interamente in zona "D1-4 - Zone produttive per insediamenti industriali - artigianali - commerciali" normata dall'Art. 20 delle NTO di Piano.

I principali parametri urbanistici sono:

- indice massimo di copertura: 60% della superficie fondiaria;
- altezza massima: ml. 12.00 salvo esigenze produttive particolari;
- lotto minimo: per nuovi insediamenti: mq. 1.000.
- Costruzioni accessorie: sono ammesse tettoie aperte sui quattro lati a protezione di cicli, motocicli e autoveicoli, dell'altezza massima esterna di gronda di m 2,20, in deroga dal computo delle superfici utili e della superficie coperta.



PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

Titoli abilitativi edilizi

Dall'accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rossano Veneto (VI), è stata reperita la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. 115 del 12.09.1973 inerente la costruzione di un fabbricato misto artigianale - residenziale

- Denuncia di Inizio Attività del 13.09.2006 prot. n. 17730 per modifiche interne e cambio d'uso di una porzione di fabbricato da artigianale a commerciale (cfr. all. 10)

Agibilità

Permesso di agibilità n. 115 del 17.11.1976

Difformità edilizio-urbanistiche/abusi

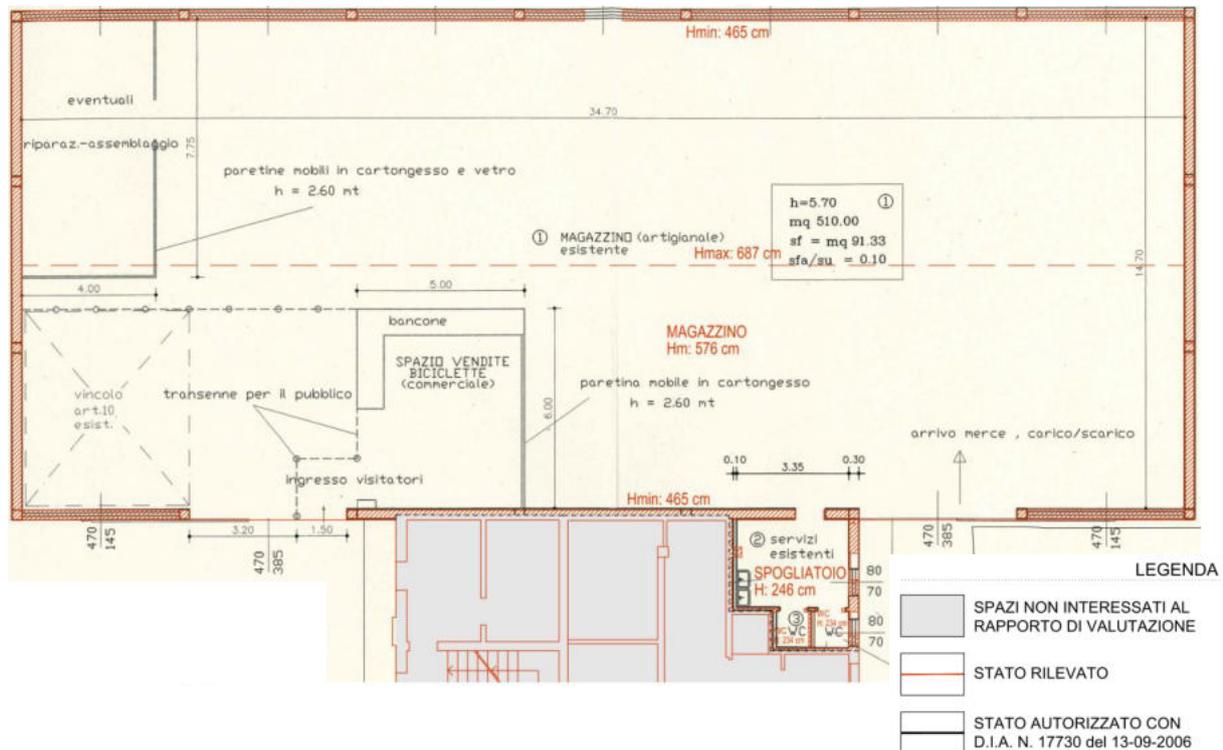
Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi, indicato con colore rosso nella sovrapposizione della planimetria sotto rappresentata, e gli elaborati di progetto allegati alla D.I.A. n. 17730 del 13.09.2006, si riscontra che le opere in essa previste, ovvero il cambio di destinazione d'uso di porzione di superficie artigianale in commerciale e realizzazione di una zona destinata a riparazione e assemblaggio, non sono mai state realizzate. Il titolo edilizio è quindi decaduto. Si ritorna quindi alla situazione originaria con la superficie complessiva destinata ad attività artigianale, vincolata tuttavia a parcheggio per mq 30,00 sulla parte nord-est a favore delle unità a destinazione residenziale presenti all'interno del compendio e oggetto di separate valutazioni, in funzione del vincolo di destinazione d'uso citato a pag. 15.

Costi di regolarizzazione

Per quanto contenuto nel capitolo precedente, non vi è nessun costo da sostenere.

SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO AUTORIZZATO CON D.I.A. n. 17730 del 13-09-2006 e STATO RILEVATO

PIANO TERRA



CAPITOLO 6 - VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI (Link Q12)

Metodo di valutazione

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

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS - Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, risulta 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”.

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d’uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento)”.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento,

ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);

- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte, i balconi, terrazzi e simili;

- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

- gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;

- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficialie accessorie, anche per le terrazze è stato considerato il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. "comparabili" ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto l'individuazione di tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle immediate vicinanze o in zone commercialmente analoghe, e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.



Comparabile A (cfr. all. 11)

Comune di Rossano Veneto (VI), immobile ad uso produttivo ubicato in Via Salute n. 74, sviluppato al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rossano Veneto (VI), Foglio 5, mn. 1442 (spazio ad uso produttivo con locale di deposito, centrale termica e ufficio).

Immobile ad uso produttivo con superficie principale (SEL) di mq 1.455,00, stato di manutenzione sufficiente.

Atto di compravendita in data 03.04.2017 rep. n. 46327 e racc. n. 18068 del Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa (VI), trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 19.04.2017 ai nn. 3343 R.G. e 2341 R.P.. Prezzo di vendita € 183.000,00.

Comparabile B (cfr. all. 11)

Comune di Rossano Veneto (VI), immobile ad uso laboratorio ubicato in Via Don G. Maragnon n. 29, sviluppato al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rossano Veneto (VI), Foglio 2, mn. 107 sub. 5 (laboratorio ed accessori).

Immobile ad uso produttivo con superficie principale (SEL) di mq 314,00, stato di manutenzione sufficiente.

Atto di compravendita in data 20.04.2017 rep. n. 1271 e racc. n. 945 del Notaio Silvia Artoni di Rosà (VI), trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 02.05.2017 ai nn. 3736 R.G. e 2606 R.P.. Prezzo di vendita € 90.000,00.

**** N.B.:** la tabella riepilogativa successiva, è formata da dati desunti dall'allegato n. 11 al quale si rimanda per il dettaglio della valutazione.

Sintesi di stima (reconciliation)

Calcolo del valore atteso del Subject (più probabile valore di mercato) attraverso i prezzi corretti ponderati dei comparabili.

Calcolo del Valore Atteso	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo corretto (v. tabella dei prezzi corretti) [€]	181.146,84	170.766,38	/	
Attribuzione peso comparabile	1/2	1/2	/	
Prezzo corretto ponderato [€]	90.573,42	85.383,19	/	
Valore atteso Subject [€]	90.573,42 + 85.383,19 =			€ 175.956,61
	Valore atteso arrotondato (Più probabile valore di mercato)			€ 176.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale
- costi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio
- altri costi per rimessa in pristino

Le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione, sono desumibili negli allegati analitici del metodo M.C.A.. Considerato inoltre:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine *“vendita forzata”* viene dato il seguente significato: *“termine 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”*;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo);
 - a) le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - b) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - c) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e l'aggiudicazione;
 - d) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara,

il sottoscritto Esperto, propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo di vendita forzata (a base d'asta), la riduzione del **15%** sul valore di mercato.

Calcolo del valore di vendita forzata (a base d'asta)

TABELLA

Descrizione	Valore
Valore più probabile di mercato stimato	€ 176.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale	€ 0,00
Oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica	€ 0,00
Mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max) - 15%	€ 26.400,00
Totale valore a base d'asta	€ 149.600,00
Totale valore a base d'asta (arrotondato)	€ 149.600,00
Totale valore a base d'asta della quota pari ad 1/5	€ 29.920,00

Determinazione dell'incidenza per metro quadrato del valore di vendita forzata

L'incidenza del valore di mercato a metro quadrato, in condizione di vendita forzata, riferito al magazzino oggetto di Esecuzione, è pari ad **€ 270,78** (Euro duecentosettanta/78).

Valori medi aggiudicazioni precedenti

Si riporta di seguito tabella contenente i dati forniti da Astalegale, in riferimento alle ultime aggiudicazioni intervenute alle aste giudiziarie nel quadriennio 2017-2021.

I valori medio, minimo e massimo, che riguardano beni siti nel Comune di Rossano Veneto (VI), non sono stati recuperati in quanto, sulla base delle comunicazioni fornite da Astalegale, quasi tutte le unità prese a riferimento sono prive dei dati di superficie.

COMUNE DI ROSSANO VENETO (VI)												
ASTE AGGIUDICATE PRODUTTIVO/COMMERCIALE												
AGGIORNATA A GIUGNO 2022												
Tipo Procedura	Numero Procedura	Lotto	Indirizzo	Descrizione	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Data Asta	Asta 1 Prezzo Base	Offerta Minima	Prezzo Aggiudicazione	Mq	€/mq
FALL.	185/2014	Unico	Via Enrico Fermi,17	Fabbricato industriale composto da deposito al p. int., laboratorio al p.1., sala mostre al p.1 e giardino di rappresentanza all'ingresso.	470.000,00	1	23/02/2017 11:00	502.000,00	376.500,00	380.000		
R.G.E.	718/2015	1	Via SAN LORENZO,31/A	fabbricato artigianale composto da più unità	143.000,00	1	25/07/2019 16:00	143.000,00	107.250,00	107.250		
R.G.E.	718/2015	6	Via BASSANO,48	unità commerciale (ex pizzeria) distribuita su tre piani (interrato, terra e primo) che si trova in stato di abbandono, non più funzionale alla sua destinazione d'uso da circa trent'anni con piccola corte esclusiva	34.800,00	2	12/11/2019 18:00	26.100,00	19.575,00	19.575		
R.G.E.	70/2016	1	Via Santa Giustina,21	Immobile ad uso produttivo composto da: p.l. due laboratori, ufficio e w.c.con accesso dall'esterno; p. 1 ingresso e laboratorio, corte esclusiva.		4	23/07/2020 11:20	56.300,00	42.225,00	42.225		
FALL.	118/2017	1	Via Roma , 139/B	Proprietà 1/4. Capannone artigianale, sviluppato in 2 piani fuori terra, così composto: PT ampia tettoia di mq. 176 circa, 3 locali uso laboratorio, 1 centrale termica per tot. mq 386 circa, e 2 locali uso deposito mq. 42 circa; P1 locale magazzino mq. 118 circa.	26.000,00	2	12/11/2020 10:30	19.500,00	15.000,00	15.000		
R.G.E.	812/2017	2	Via Caston,64	Laboratorio su un piano fuori terra (T) composto da un laboratorio, una zona servizi e due grandi tettoie; sono presenti anche altre due tettoie/legnaie che dovranno essere demolite.	84.70.000	3	02/03/2021 10:10	47.700,00	35.77.005	35.800		
R.G.E.	778/2017	Unico	Via Ramon, 15	Trattasi di fabbricato industriale-artigianale con locali accessori così composto: al p. T 2 tettoie, 1 portico, 1 locale deposito, 1 locale laboratorio, 1 locale deposito vernici, 1 locale pompa ascensore, 1 locale w.c., 1 locale ascensore, 1 vano scala, 1 locale ufficio, 1 locale deposito attrezzi; al p. 1 1 locale verniciatura, 2 locali ripostiglio, 1 locale w.c., 1 locale ascensore; accessori esterni: 1 locale deposito, 3 locali stagionatura legname, 1 cabina elettrica, 1 centrale termica in	557.300,00	4	09/06/2021 10:15	235.200,00	176.400,00	176.500		
R.G.E.	225/2019	Unico	Quartiere Gen. Giardino, 19	Negozio di mq 136,7 al pt con area esterna libera uso sosta autoveicoli o percorsi pedonali, e composto da area negozio, ufficio, ripostiglio, anti sec e wc. Scale interne per il p.int. di mq 9,5, terrazzo di mq 5,2, portico di mq 55,3 ed area escl. esterna di mq 190,6.	190.50.000	1	02/03/2021 15:00	190.50.000	142.875,00	143.000		
										VALORE MINIMO		
										VALORE MASSIMO		
										VALORE MEDIO		

Giudizio di vendibilità

SUFFICIENTE la possibilità di vendita dei beni pignorati in quanto, seppur inseriti in un contesto tranquillo, devono scontare la presenza di altre unità immobiliari con destinazione diversa da quella produttiva.

Forme di pubblicità

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, forme di pubblicità commerciale.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

LOTTO n. 1 di 8

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Si esprime GIUDIZIO NEGATIVO in ordine alla comoda divisibilità dell'immobile oggetto di valutazione.

Separazione quota

NON necessaria.

Divisione totale

NON necessaria.

Valore quota ([Link Q13](#))

Il valore della quota relativa ad 1/5 in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente Esecuzione, è stato valutato pari ad **€ 29.920,00** (Euro ventinovemilanovecentoventi/00).

OSSERVAZIONI FINALI

NESSUNA

Isola Vicentina (VI), lì 10 luglio 2022

F.to

l'Esperto incaricato dal G.E.

geom. Borgo Francesco

ALLEGATI

1. Documentazione inviata dal Comune di Cassola relativa a mappali ad uso parco giochi, strade
2. Certificato di residenza storico
3. Planimetria magazzino piano T - stato rilevato
4. Attestato di Prestazione Energetica
5. Documentazione catastale (visura storica immobile, planimetria ed elaborato planimetrico)
6. Sentenza n. 73/2018 del Tribunale di Vicenza pubblicata il 06.12.2018 - R.G. n. 38/2013 - rep. n. 74/18.
7. Contratto di locazione di immobile artigianale registrato in data 05.11.2020
8. Trascrizione pignoramento e atto di vincolo di destinazione parcheggio
9. Atti di provenienza
10. Titoli edilizi
11. Schede/tabelle per calcolo valore subject
12. Documentazione fotografica

