

TRIBUNALE DI Vicenza

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 375/2020

GIUDICE DOTT.SSA ROSATO MARIA ANTONIETTA

Causa promossa da

GUBER BANCA S.P.A.
(in qualità di procuratrice di Futura 2019 S.r.l.)

Contro

DEBITORE 1 – DEBITORE 2 –

LOTTO UNICO

COMUNE DI ROANA
CASA SINGOLA CON TERRENO DI PERTINENZA

RELAZIONE DI STIMA

(CON RIFERIMENTO ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.)
BASATA SU I.V.S. (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS)

V.01.210629

BASSANO DEL GRAPPA 29.06.2021

CUSTODE GIUDIZIARIO
IVG VICENZA

ESPERTO STIMATORE

GEOM. GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO
(VALUTATORE EUROPEO RICONOSCIUTO - REV-IT/CNGeGL/2023/18)
CF: ZNT GPP 66D23 A703 F

con studio in Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini, 79
telefono 0424 524593 - fax 0424 231631 – cell. 328 4237647
e-mail: giupi@giupi.it – PEC giuseppe.antonio.zanotto@geopec.it



SCHEDA SINTETICA (V.02.180217)

- 01 **Procedura esecutiva immobiliare n. 375/2020 R.G.**
 02 **Giudice** Dr.ssa Rosato Maria Antonietta
 03 **Udienza** ex art. 569 c.p.c.: 21.05.2021 h 10.30 rinviata al 20.09.2021 h.14.15
 04 **Custode Giudiziario** IVG Vicenza
 05 **Esperto** geom. Giuseppe A. Zanotto
 06 **Lotti** (cfr pag. 9): Lotto UNICO
 07 **Diritto Pignorato** (cfr pag. 8): 1/2 piena proprietà ciascuno in comunione legale dei beni
 08 **Tipologia Bene** (cfr pag. 11): Casa singola con area verde scoperta
 09 **Stato** (cfr pag. 12): buono
 10 **Ubicazione** (cfr pag. 9): Comune di Roana – Via Rebeschini, 32
 11 **Dati Catastali attuali** (cfr pag. 23):
 Comune di Roana – Catasto Fabbricati – foglio 33
 P.Ila 557 cat. A/4 cl. 3 di vani 11 SC 285 m² SCN 237 m² – Via Rebeschini, 32 PS3
 1/2 di piena proprietà ciascuno in comunione legale dei beni
 12 **Situazione urbanistico/edilizia/catastale** (cfr pag. 33 e 30): vi sono irregolarità sanabili:
 Edilizie: Costo regolarizzazione € 11.000,00 , Catastali: Costo regolarizzazione € 1.500,00
 13 **Comparabili reperiti: data compr./prezzo/sup. comm./€/m²** (cfr pag. 46):
 14 **Superficie commerciale e valore €/m² - art. 568 c.p.c.** (cfr pag. 53): 564,49 m² - 396,82 €/m²
 15 **Valore di libero mercato - OMV (Open Market Value)** (cfr pag. 53): 224.000,00 €
 16 **Valore e data di acquisto** (cfr pag. 8): € 50.000 per compravendita in data 17.04.2002
 17 **Valore ed anno mutuo** (cfr pag. 44-45): iscritto per 150.000+200.000 € anni 2009-2010
 18 **Valore di vendita forzata proposto e valore €/m²** (cfr pag. 54): € 180.000,00 e €/m² 318,87
 19 **Valore offerta minima (-25%) e valore €/m²** (cfr pag. 54): € 135.000,00 e €/m² 239,15
 20 **Valore medio, minimo e massimo aggiudicazioni precedenti** (cfr pag. 55):
- | Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti | data atto | prezzo | sup. comm. | €/m ² |
|--|------------|--------------|------------|------------------|
| Comparabile A | 21/10/2020 | € 62.000,00 | 124,03 | 499,89 |
| Comparabile B | 09/03/2020 | € 120.000,00 | 232,19 | 516,82 |
| Comparabile C | 13/11/2019 | € 140.000,00 | 362,02 | 386,72 |
- 21 **Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 55): Buona
 22 **Possibili interessati** (cfr pag. 55): non risultano
 23 **Iniziative di vendita** (cfr pag. 55): annunci sui siti web delle aste www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net
 24 **Occupazione** (cfr pag. 43): Esecutato con i figli
 25 **Titolo di occupazione e data termine** (cfr pag. 44): Nessuno
 26 **Data trascrizione pignoramenti** (cfr pag. 45): 15.10.2020 – trascrizione Pignoramento
 27 **Oneri** (cfr pag. 46) spese condominiali medie annue // - **Vincoli** (cfr pag. 46): NO
 28 **APE** (cfr pag. 13): Classe energetica G 396,95 kWh/m² anno
 29 **Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag. 56): Trattandosi di immobile non ancora ultimato per alcuni piani e il terrazzo, si rileva la necessità di mettere in sicurezza le porte che danno sulle future terrazze e i parapetti sulle scale al piano 2-3.
 30 **ALLEGATI**
 1. CARTOGRAFIA STRADALE – ORTOFOTO – FOTO
 2. CATASTO
 3. URBANISTICA-EDILIZIA



4. IPOTECARIE ED ATTI PROVENIEZA
5. SOPRALLUOGHI, OCCUPAZIONE ED ALTRI DOCUMENTI (APE, condominio, ecc.)
6. STIMA I.V.S. E RELATIVI CONTEGGI ED ALLEGATI

INDICE

| | |
|--|----|
| SCHEDA SINTETICA (V.02.180217)..... | 2 |
| QUESITO | 7 |
| SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI | 7 |
| Operazioni svolte dall’C.T.U. | 7 |
| QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI | 8 |
| IMMOBILI 01 (FABBRICATI) | 8 |
| DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO | 8 |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI..... | 8 |
| DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ): | 8 |
| 1/2 piena proprietà ciascuno in comunione legale dei beni..... | 8 |
| € 50.000 per compravendita in data 17.04.2002. | 8 |
| VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA’..... | 8 |
| Confronto titolo-visure-pignoramento: POSITIVO | 8 |
| FORMAZIONE DEI LOTTI..... | 9 |
| FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO | 9 |
| QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA | |
| DESCRIZIONE MATERIALE..... | 9 |
| UBICAZIONE - LOTTO UNICO | 9 |
| Comune di Roana – Via Rebeschini, 32..... | 9 |
| DESCRIZIONE E STATO DEL BENE | 11 |
| Casa singola con area verde scoperta di pertinenza | 11 |
| DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO | 11 |
| IMPIANTI E RISPONDENZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA | 12 |
| NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:..... | 12 |
| messa in sicurezza porte finestre che danno su terrazze e parapetti sui vano scale piani 2-3. | 12 |
| STATO DELL’IMMOBILE | 12 |



| | |
|--|----|
| buono | 12 |
| CONSISTENZA..... | 12 |
| QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI | 12 |
| FOTOGRAFIE | 12 |
| QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA | 23 |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE..... | 23 |
| Comune di Roana – Catasto Fabbricati – foglio 33 | 23 |
| P.lla 557 cat. A/4 cl. 3 di vani 11 SC 285 m ² SCN 237 m ² – Via Rebeschini, 32 PS3..... | 23 |
| 1/2 di piena proprietà ciascuno in comunione legale dei beni | 23 |
| STORIA CATASTALE VENTENNALE | 23 |
| CONFINI..... | 30 |
| QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO..... | 30 |
| DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO | 30 |
| IMPIANTI E RISPONDEZZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA | 30 |
| QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI PROVENIENZA ANTE VENTENNIO | 31 |
| QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA..... | 32 |
| Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): SI..... | 33 |
| Costo regolarizzazione € 11.000,00 | 33 |
| QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE..... | 43 |
| Esecutato con i figli..... | 43 |
| Nessuno | 44 |
| QUESITO 8 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE..... | 44 |
| SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente..... | 44 |
| SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d’asta | 44 |
| 1) ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO: SI..... | 44 |
| Capitale 75.000,00 € - iscr. 150.000,00 € – data 25.03.2009 | 44 |
| Capitale 100.000,00 € - iscr. 200.000,00 € – data 10.05.2010 | 44 |
| Capitale 8.823,99 € - iscr. 16.000,00 € – data 05.05.2016..... | 45 |



| | |
|---|----|
| Capitale 19.391,10 € - iscr. 30.000,00 € – data 05.05.2016..... | 45 |
| 2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;..... | 45 |
| 15.10.2020 – trascrizione Pignoramento..... | 45 |
| QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE | 46 |
| QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO | 46 |
| <u>QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO</u> | 46 |
| QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI | 46 |
| <u>Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)</u> | 53 |
| 224.000,00 €..... | 53 |
| 564,49 m ² | 53 |
| 396,82 €/m ² | 53 |
| <u>Prezzo a base d’asta</u> | 53 |
| € 180.000,00..... | 54 |
| €/m ² 318,87..... | 54 |
| € 135.000,00..... | 54 |
| €/m ² 239,15..... | 54 |
| GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ | 55 |
| Buona..... | 55 |
| POSSIBILI INTERESSATI ALL’ACQUISTO..... | 55 |
| non risultano esserci interessanti al momento..... | 55 |
| MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ:..... | 55 |
| L’immobile è in una buona posizione e dotato delle principali finiture in buono stato, mancano le finiture dei piani 2 e 3 ed parte dell’interrato. Ha una superficie molto ampia per cui potrebbe non essere di interesse per una parte del mercato immobiliare..... | 55 |
| INIZIATIVE DI VENDITA..... | 55 |
| annunci sui siti web delle aste www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net | 55 |
| QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROGETTO DIVISIONALE | 56 |
| CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI | 56 |



| | |
|--|----|
| I beni pignorati sono in proprietà all'esecutato per la quota di 1/2..... | 56 |
| PROGETTO DIVISIONALE..... | 56 |
| VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL'ASTA..... | 56 |
| € 180.000,00..... | 56 |
| QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM.-C.C.I.A.A..... | 56 |
| RESIDENZA..... | 56 |
| STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE..... | 56 |
| CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO..... | 56 |
| INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE..... | 56 |
| Trattandosi di immobile non ancora ultimato per alcuni piani e il terrazzo, si rileva la necessità di mettere in sicurezza le porte che danno sulle future terrazze e i parapetti sulle scale al piano 2-3. | 56 |
| OSSERVAZIONI DELLE PARTI..... | 56 |
| RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI..... | 56 |



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".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data nomina: 22.12.2020

Data Giuramento: 30.12.2020

Deposito relazione: al 30.06.2021

Data udienza: 20.09.2021 h.14.15

Operazioni svolte dall’C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari.
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, georiferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell’immobile; accesso agli uffici comunali per richiesta C.D.U., altri atti notarili e documenti acquisiti tramite canali informatici e postali.
4. Invio inizio operazioni peritali.
5. sopralluogo agli immobili con esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
6. ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards).
7. invio della relazione di stima alle parti.
8. deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte se richieste.



QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI**IMMOBILI 01 (FABBRICATI)****DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO**

Trattasi di casa singola che si sviluppa su 4 piani fuori terra ed uno seminterrato con area scoperta e di pertinenza. La casa, costruita ante anno 1967, è stata di recente ristrutturata (C.E. anno 2007) e si trova in Via Rebeschini, 32 nel Comune di Roana, nella medesima contrada Rebeschini.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI

Comune di Roana – Catasto Fabbricati – foglio 33

P.lla 557 cat. A/4 cl. 3 di vani 11 SC 285 m² SCN 237 m² – Via Rebeschini, 32 PS3

1/2 di piena proprietà ciascuno in comunione legale dei beni

Esecutato 1 –

Esecutato 2 –

DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):

1/2 piena proprietà ciascuno in comunione legale dei beni

Gli immobili sono pervenuti a seguito dei seguenti passaggi:

Atto di Compravendita del Notaio Rossi Elisabetta di Bassano del Grappa in data 17.04.2002 rep. 2.527/1.105 trascritto in data 26.04.2002 ai NN. 4.354/3.168 presso la Conservatoria RR.II. di Schio

Contro per la quota di 7/9 per la quota di 1/9 piena proprietà ciascuno

A favore di quota 1/2 di piena proprietà ciascuno in comunione legale dei beni

Immobili: Comune di Roana – Catasto Fabbricati – foglio 33

P.lla 557 – abitazione di vani 11;

Prezzo pagato e data acquisto (per scheda sintetica)

€ 50.000 per compravendita in data 17.04.2002.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA'

| IDENTIFICAZIONE IMMOBILI E CONFRONTO CON TITOLO PROVENIENZA E PIGNORAMENTO | | | | | | | | | | | |
|---|-----|-------|-----|--------|---------------------|-----------|-------|----------------------|----------|----------------------|----------|
| Gruppo immobili 1 di 1 - Catasto di Vicenza - Conservatoria RR.II. di Schio | | | | | | | | | | | |
| Dati da visura catastale | | | | | | | | titolo proprietà | | Pignoramento | |
| Comune di Roana | | | | | | | | atto | nota tr. | atto | nota tr. |
| Catasto Fabbricati | | | | | | | | 17/04/02 | 26/04/02 | 23/09/20 | 15/10/20 |
| n. | FG. | P.LLA | sub | natura | vani/n ² | diritto | quota | verifica corrispond. | | verifica corrispond. | |
| 01 | 33 | 557 | / | A4 | 11 | proprietà | 1/1 | SI | SI | SI | SI |

Descrizione di eventuali passaggio catastali intermedi che hanno modificato identificativi (es. passaggio da terreno a fabbricato con cambio particella, frazionamenti, fusioni, ecc.):

Confronto titolo-visure-pignoramento: POSITIVO

(vai a SCHEDA SINTETICA)

FORMAZIONE DEI LOTTI

FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO

IMMOBILI 01 (FABBRICATI) (RIF. PAG. 8)

(vai a SCHEDA SINTETICA)

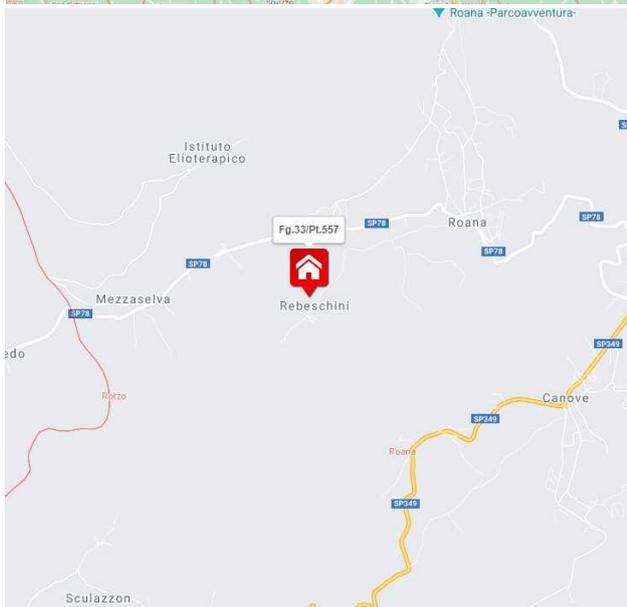
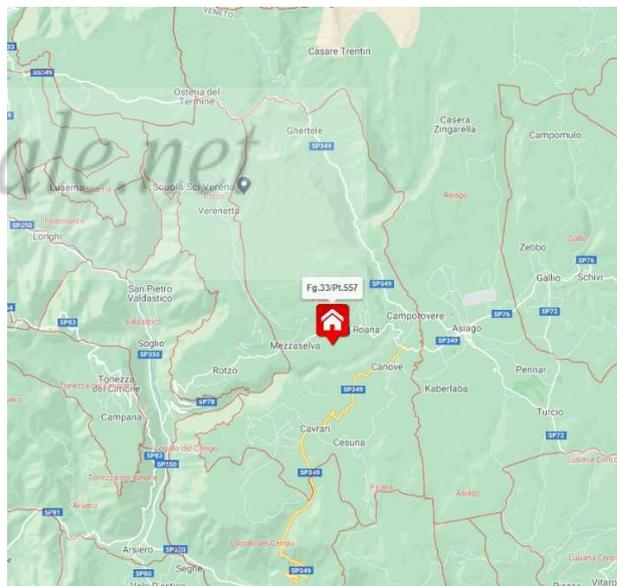
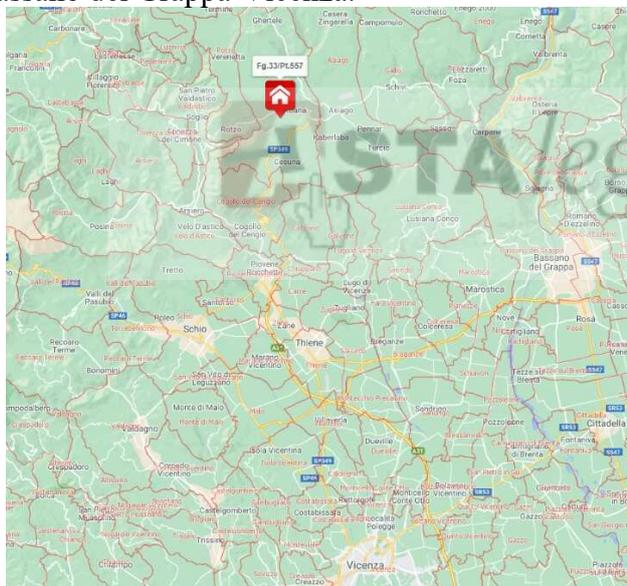
QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN

LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

UBICAZIONE - LOTTO UNICO

Comune di Roana – Via Rebeschini, 32

La casa si trova a sud-ovest rispetto al Centro Comunale di Roana e in zona montana (circa 1000 m s.l.m.) nell’Altopiano dei Sette Comuni (o di Asiago). A sud si trova la SP349 verso Schio e Thiene e che collega all’autostrada della Valdastico A31 e alla superstrada Pedemontana Veneta. Nelle vicinanze del centro non vi sono alcuni servizi (banca, chiese, scuole, negozi, ecc.), altri vi sono nel vicino centro turistico di Asiago, da cui vi è servizio bus urbano/extraurbano per i principali centri di Schio-Thiene—Bassano del Grappa-Vicenza.



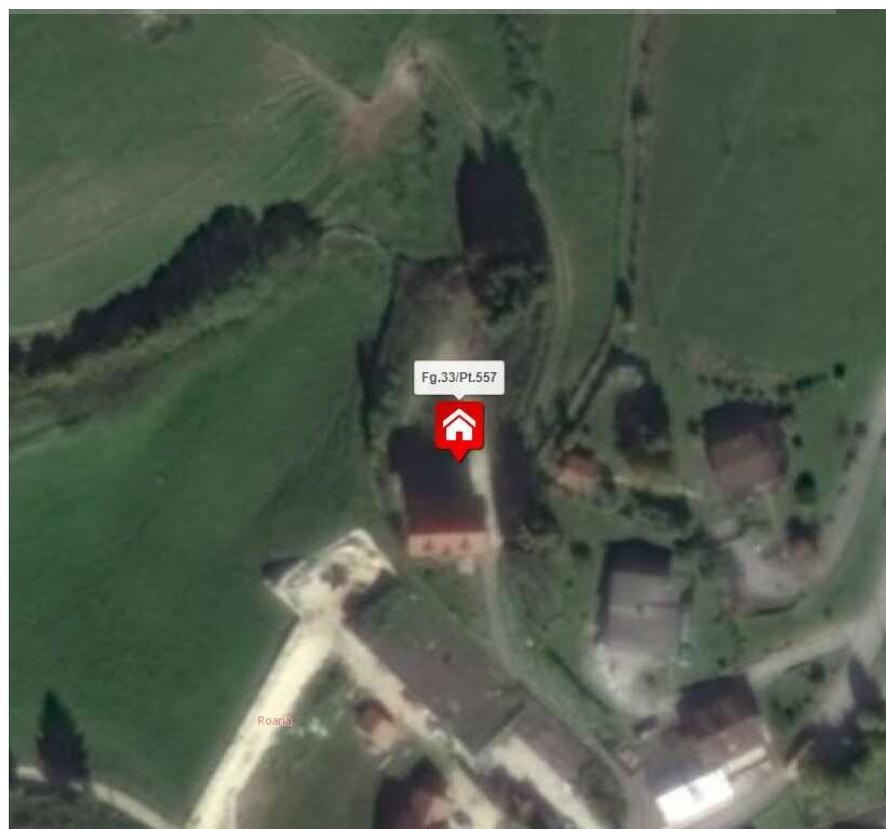
GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)





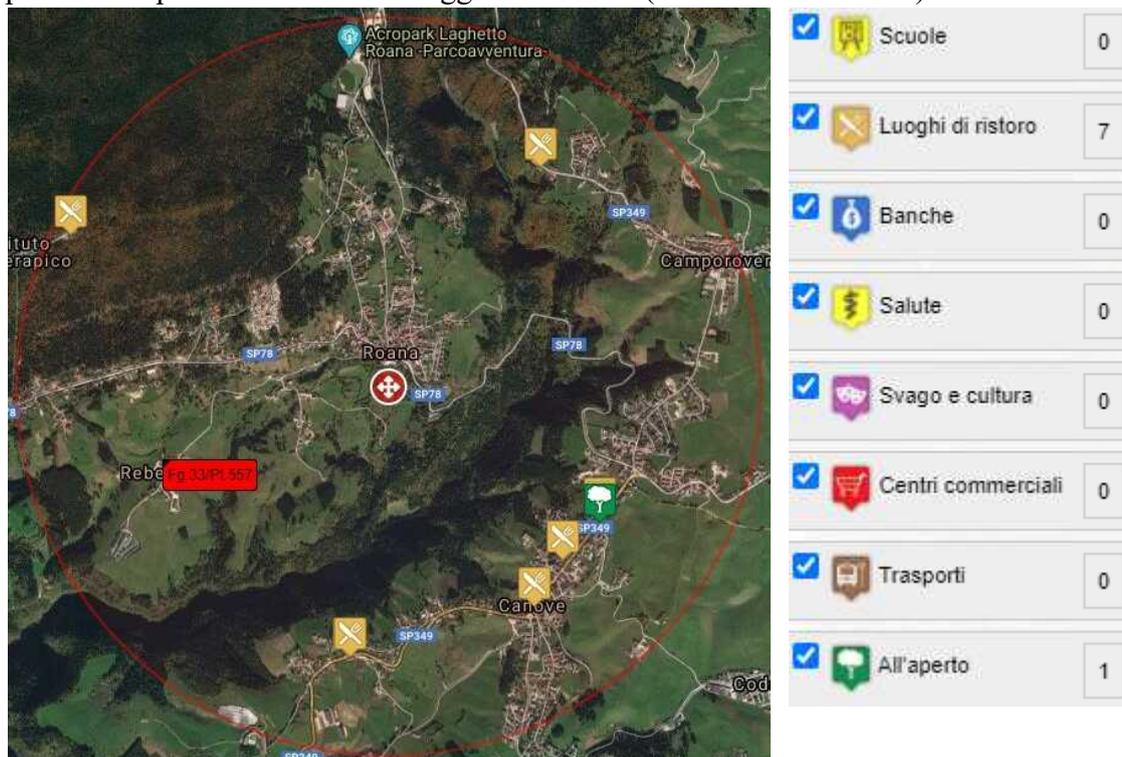
GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere | Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



Elenco dei principali servizi presenti in zona nel raggio di 2000 m (dal centro comunale)



DESCRIZIONE E STATO DEL BENE

Casa singola con area verde scoperta di pertinenza

(vedi SCHEDA SINTETICA)

DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO

Trattasi di casa singola con area scoperta e di pertinenza che si sviluppa su 4 piani fuori terra ed uno seminterrato. La casa, di costruzione ante 1967, è stata di recente ristrutturata (C.E. anno 2007) e si trova in Via Rebeschini, 32 nel Comune di Roana. Al piano seminterrato si trova l'autorimessa, oltre a due locali-cantina e C.T., al momento allo stato grezzo avanzato. Il piazzale a nord è stato adibito a parcheggio.

L'edificio ha struttura portante in pietra e solai in legno per la parte storica a Sud e muratura in blocchi di argilla espansa con solai in laterocemento a Nord, pareti esterne intonacate e a civile tinteggiato ad eccezione delle camere al 2° piano e soffitta che risultano ancora allo stato grezzo, come pure i locali nel seminterrato. Tetto con copertura in coppi e travi a vista.

L'abitazione si sviluppa al piano terra con cucina, sala da pranzo e soggiorno separati, wc finestrato, al piano primo due camere con guardaroba, di cui una con bagno finestrato con doccia. Il piano secondo e terzo, comprese le scale di accesso, sono ancora allo stato grezzo avanzato e si sviluppano: al P2° con due future camere entrambe collegate ai locali guardaroba posti a nord e predisposti con lucernari, P3° adibito a soffitta e senza pareti divisorie. Il piano seminterrato sempre allo stato grezzo è con due locali cantina e C.T., oltre all'autorimessa. Esternamente non completati lavori per realizzazione terrazza posta a sud, con i soli travi portanti.

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

Rifiniti solo il piano terra e primo con pavimento in simil-cotto nella zona giorno, piastrelle nei bagni e parquet nelle camere. Porte interne in legno tamburato, porte finestre e finestre in legno e alluminio con vetro camera, balconi in alluminio, porta blindata. Profili in sasso a vista e caminetto nella zona giorno, pareti intonacate al civile e tinteggiate.

IMPIANTI E RISPONDEZZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA

Dotazione completa di impianti idro-termo-sanitario ed elettrico sottotraccia, funzionanti ed apparentemente a norma, ma non certificati. Sono stati predisposti cavidotti per impianto fotovoltaico, termico solare e di aspirazione centralizzata. È presente impianto autonomo con caldaia mista a GPL-legna per riscaldamento e acqua calda sanitaria, radiatori tubolari. È inoltre presente una stufa a legna in zona cucina-sala da pranzo e un caminetto in soggiorno. Redatto l'attestato di prestazione energetica tramite l'Esperto Stimatore.

NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

messa in sicurezza porte finestre che danno su terrazze e parapetti sui vano scale piani 2-3.

STATO DELL'IMMOBILE

(ottimo, buono, sufficiente, scarso, usare solo una di queste categorie):

buono

(vai a [SCHEDA SINTETICA](#))

CONSISTENZA

Superficie lorda commerciale (s.l.c.)

La consistenza è stata calcolata in base alla S.E.L. (superficie esterna lorda) dai rilievi effettuati e con opportuni coefficienti (rapporti mercantili) poi si determina la S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale).

Si rimanda alla sezione stima con I.V.S. per le specifiche dei parametri e criteri.

| Descrizione | Sup. (m ²) | rapporto mercantile | S.L.C. (m ²) |
|---------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| Abitazione | 209,56 | 1,00 | 209,56 |
| Cantina | 54,47 | 0,55 | 29,96 |
| Soffitta | 170,50 | 0,75 | 127,88 |
| Totale alloggio | | | 367,39 |
| Area scoperta | 1004,00 | 0,15 | 150,60 |
| Autorimessa | 77,49 | 0,60 | 46,49 |
| Totale complessivo | | | 564,49 |

QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI

Non è un condominio.

FOTOGRAFIE

Si riportano nel seguito le foto dell'immobile.

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere | Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



Foto n.1 a)-b): vista da Sud, con strada di accesso da Via Rebeschini



Foto n.2 a)-b): vista da nord e Nord-Est



Foto n.3 a)-b): vista da Ovest

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



Foto n.4 a)-b)-c)-d)-e)-f): area scoperta di pertinenza



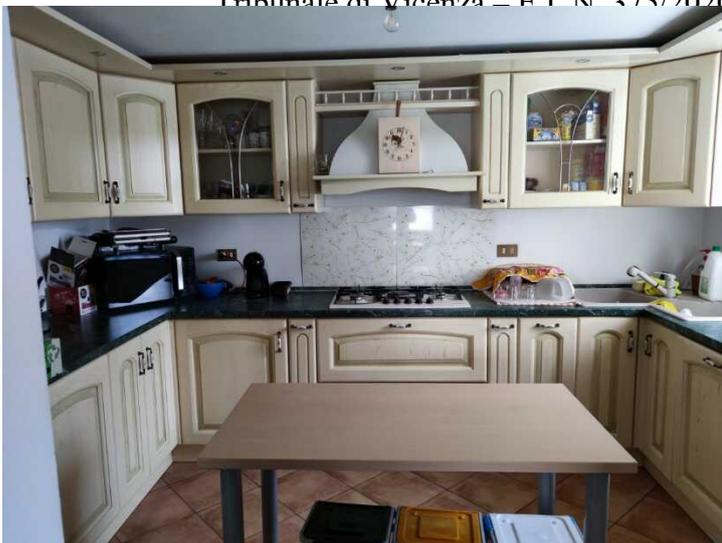


Foto n.5 a)-b): cucina e pranzo - PT



Foto n.6 a)-b): sala da pranzo e soggiorno - PT



Foto n.7 a)-b): soggiorno-entrata – PT

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



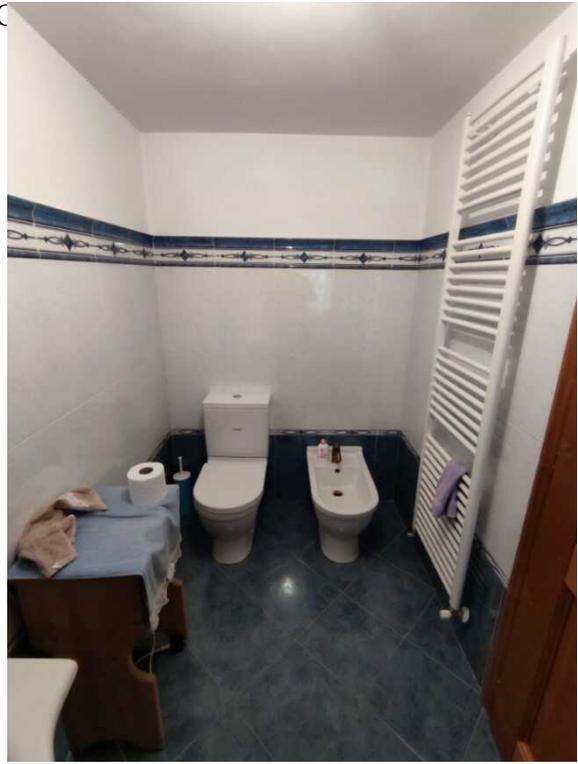


Foto n.8 a)-b): bagno - PT



Foto n.9 a)-b)-c)-d): camera-guardaroba-bagno collegati – P1°

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



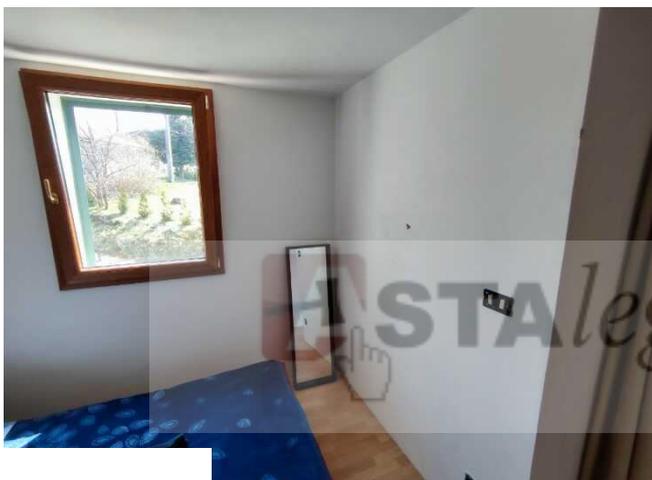


Foto n.10 a)-b)-c)-d)-e)-f): camere P1° e scale di accesso al P2°



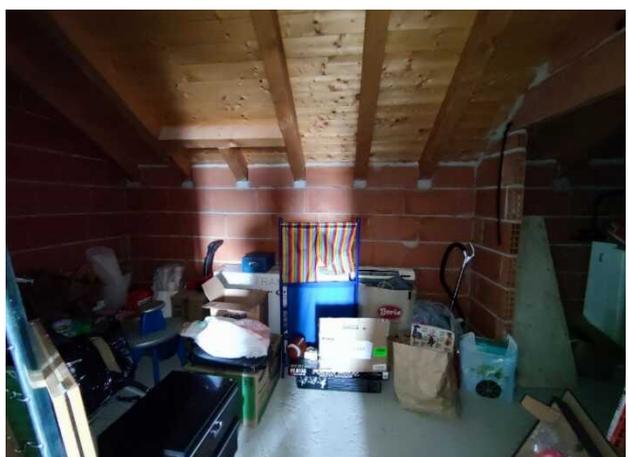


Foto n.11 a)-b)-c)-d)-e)-f)-g): locali al grezzo avanzato - P2°





Foto n.12 a)-b)-c)-d)-e): soffitta al grezzo avanzato - P3°





Foto n.13 a)-b)-c)-d)-e)-f)-g)-h): locali seminterrato – cantina – C.T. - autorimessa

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



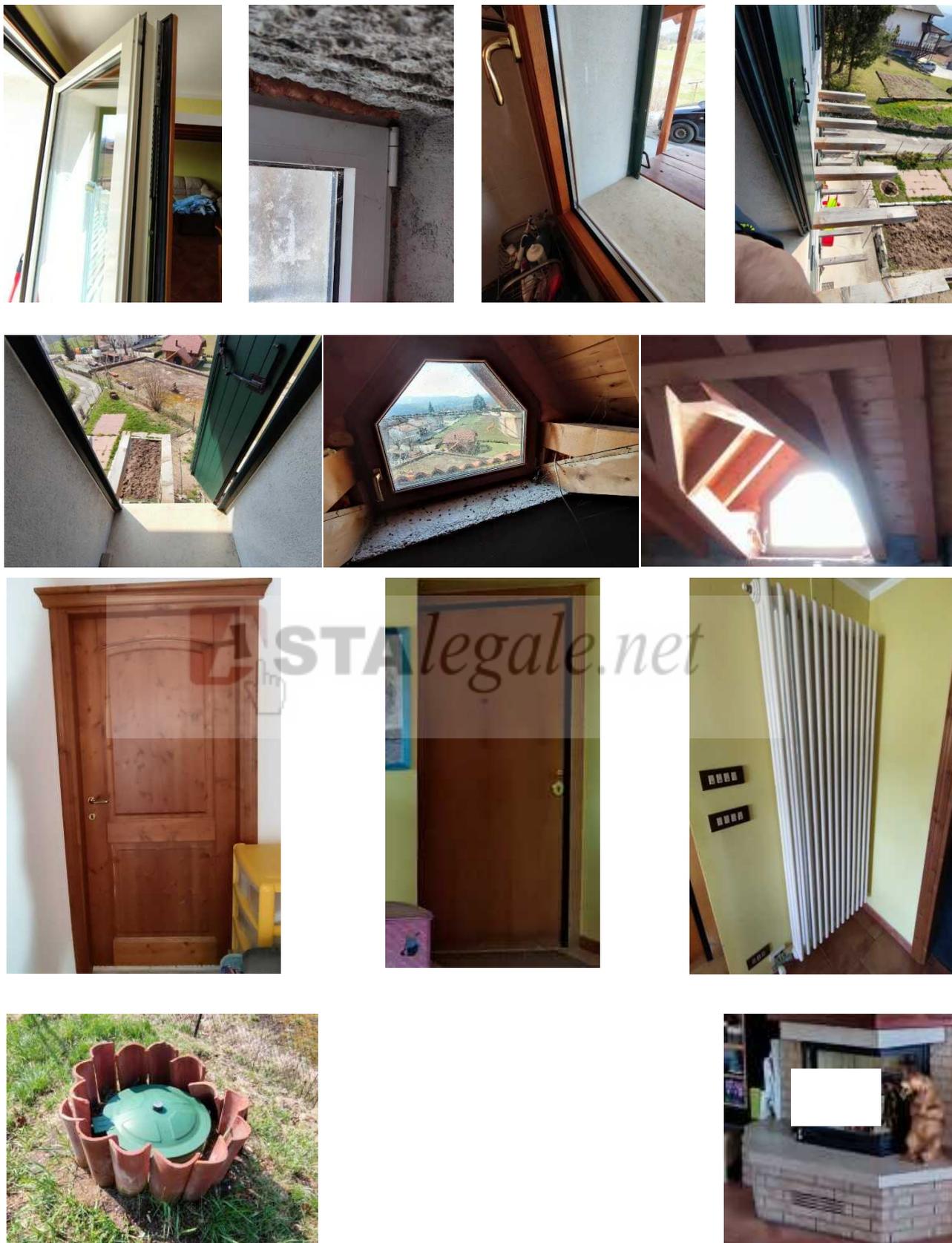


Foto n.14: particolari: infissi interni-esterni, termosifoni, caminetto, serbatoio gpl esterno e travi esterne per terrazzo non completato.

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



APE - Attestato prestazione energetica - Classe energetica G 396,95 kWh/m² anno

(vai a SCHEDA SINTETICA)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 59729/2021 VALIDO FINO AL: 17/06/2031



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

Oggetto dell'attestato

Intero edificio

Unità immobiliare

Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà

Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualficazione energetica

Altro:

Dati identificativi



Regione: Veneto
Comune: Roana
Indirizzo: Via Rebeschini 32
Piano: T-1
Interno:
Coordinate GIS: 45,8703 - 11,4468

Zona climatica: F
Anno di costruzione: 1900
Superficie utile riscaldata (m²): 146,60
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 528,50
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

| | | | | | | | |
|------------------|-------------|---------|----|--------|----|------------|-----|
| Comune catastale | Roana(H361) | Sezione | U | Foglio | 33 | Particella | 557 |
| Subaltermi | da | a | da | a | da | a | |
| Altri subaltermi | | | | | | | |

Servizi energetici presenti

Climatizzazione invernale

Ventilazione meccanica

Illuminazione

Climatizzazione estiva

Prod. acqua calda sanitaria

Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

| INVERNO | ESTATE |
|--|--|
|   |   |

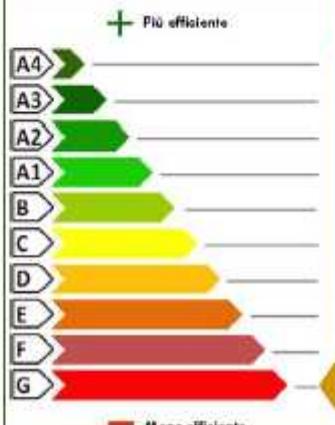
Prestazione energetica globale

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

G

EP_{gI,nren}
396,95
kWh/m²anno



+ Più efficiente

- Meno efficiente

Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (88,62)

Se esistenti:

G (350,00)



Chiave: 5e0dc75907

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Fantinato Sergio, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.25 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 1



QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA**IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE**

Gli immobili pignorati sono così censiti all’Agenzia delle Entrate:

Comune di Roana – Catasto Fabbricati – foglio 33

P.lla 557 cat. A/4 cl. 3 di vani 11 SC 285 m² SCN 237 m² – Via Rebeschini, 32 PS3

Esecutato 1 –

Esecutato 2 –

1/2 di piena proprietà ciascuno in comunione legale dei beni

(vai a SCHEDA SINTETICA)

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ROANA(Codice H361) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|---|-------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 33 | 557 | | | | A/4 | 3 | 11 vani | Totale: 285 m ² Totale escluse aree scoperte*: 237 m ² | Euro 409,03 | VIA REBESCHINI n. 32 piano: S3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Annotazione |

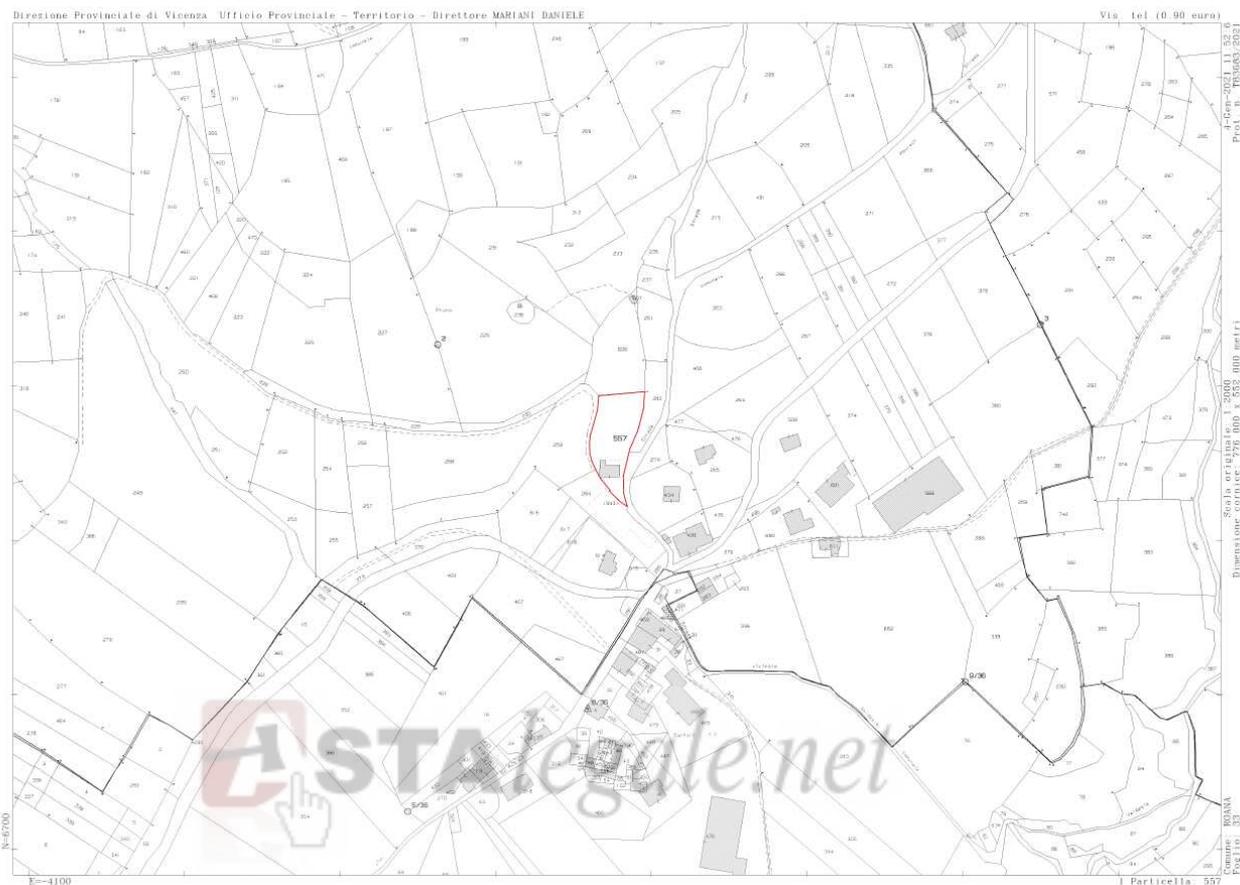
STORIA CATASTALE VENTENNALE**Catasto Fabbricati****Foglio 33 Particella 557**

Deriva da COSTITUZIONE del 05/04/2002 protocollo n. 104246 in atti dal 05/04/2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1464.1/2002).

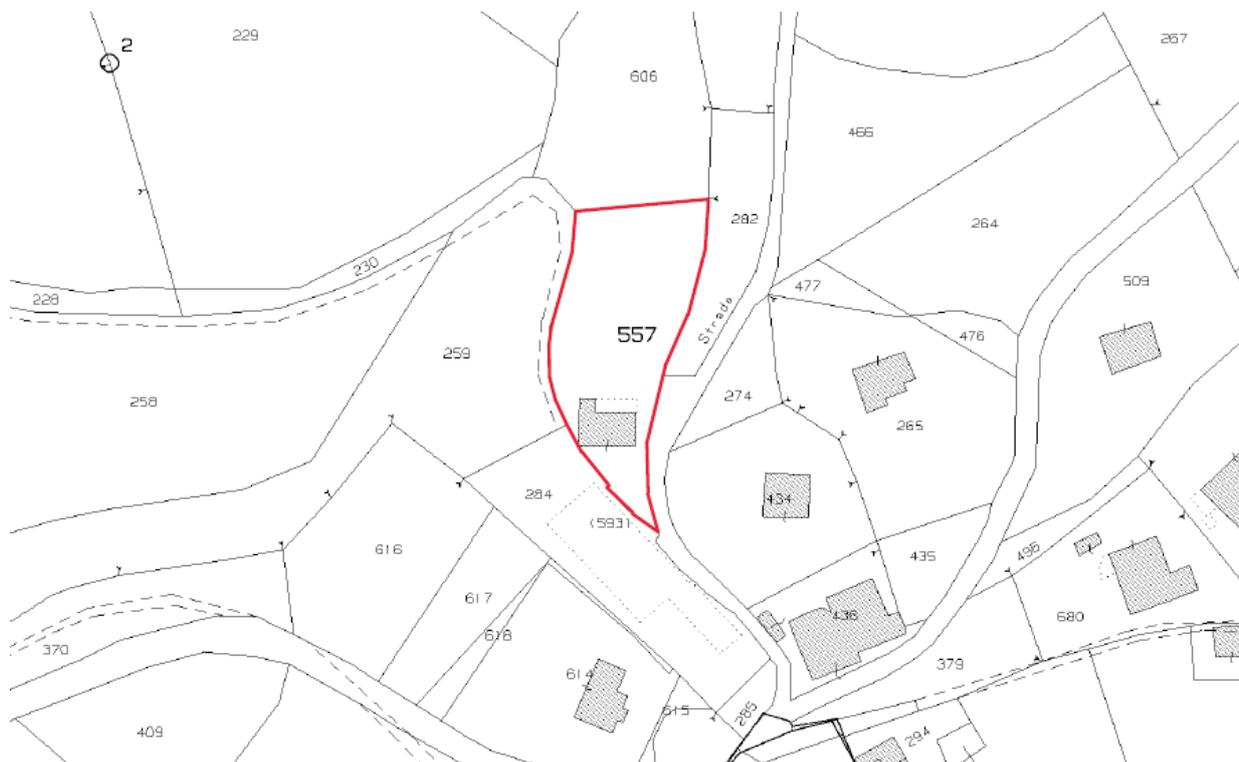
Catasto Terreni**Foglio 33 Particella 557**

La p.lla 557 ENTE URBANO di 1.561 m² deriva da p.lla 262 – PRATO di 1.561 m² da impianto meccanografico del 31.12.1973, che viene soppresso con Tipo mappale del 21/03/2002 protocollo n. 82563 in atti dal 21/03/2002 (n. 5525.1/2002). Successivamente con Tipo mappale del 05/05/2009 protocollo n. VI0068355 in atti dal 05/05/2009 (n. 68355.1/2009) viene generata l’attuale p.lla 557 ENTE URBANO di 1.561 m².

Estratto Mappa Catastale – Roana – Catasto Terreni - foglio 33 part. 557



Ingrandimento mappa catastale



GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

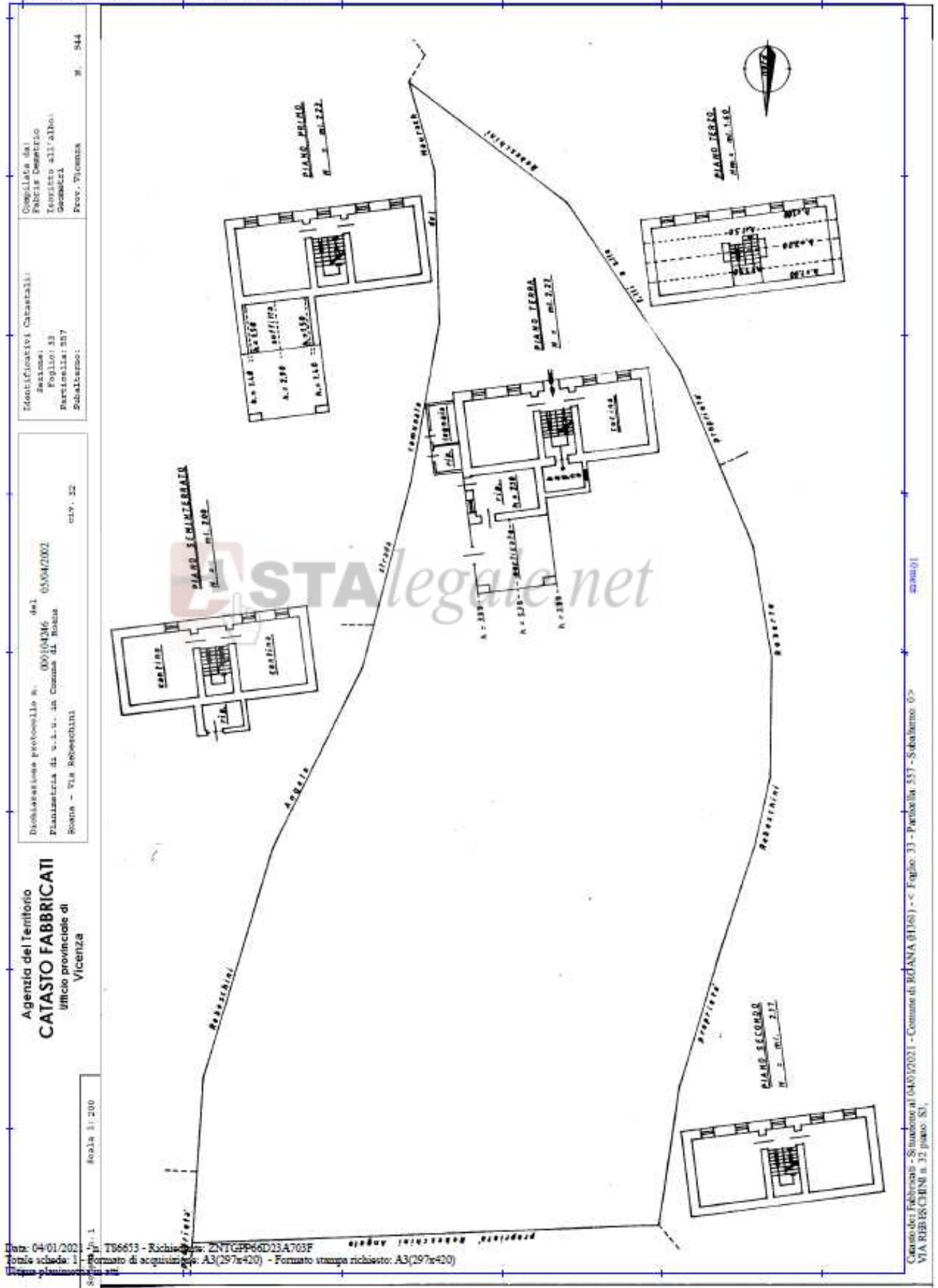
geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



Data: 04/01/2021 - n. T86653 - Richiedente: ZNTGPP66D23A703F



Data: 04/01/2021 - n. T86653 - Richiedente: ZNTGPP66D23A703F
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Utente: pianificatore

Catasto del Fabbricato - Situazione al 04/01/2021 - Comune di ROANA (VI) - Foglio: 33 - Particella: 537 - Subalterno: 02 - VIA RIBESCHINI n. 32 piano: S1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Vicenza

Isola/azione protocollo n.: 00/104216 (5504/2002)
 Pianimetria di s.l.u. in Comune di Roana
 Roana - Via Ribeschini

Identificativi Catastrali:
 Sezione:
 Foglio: 33
 Particella: 537
 Subalterno:

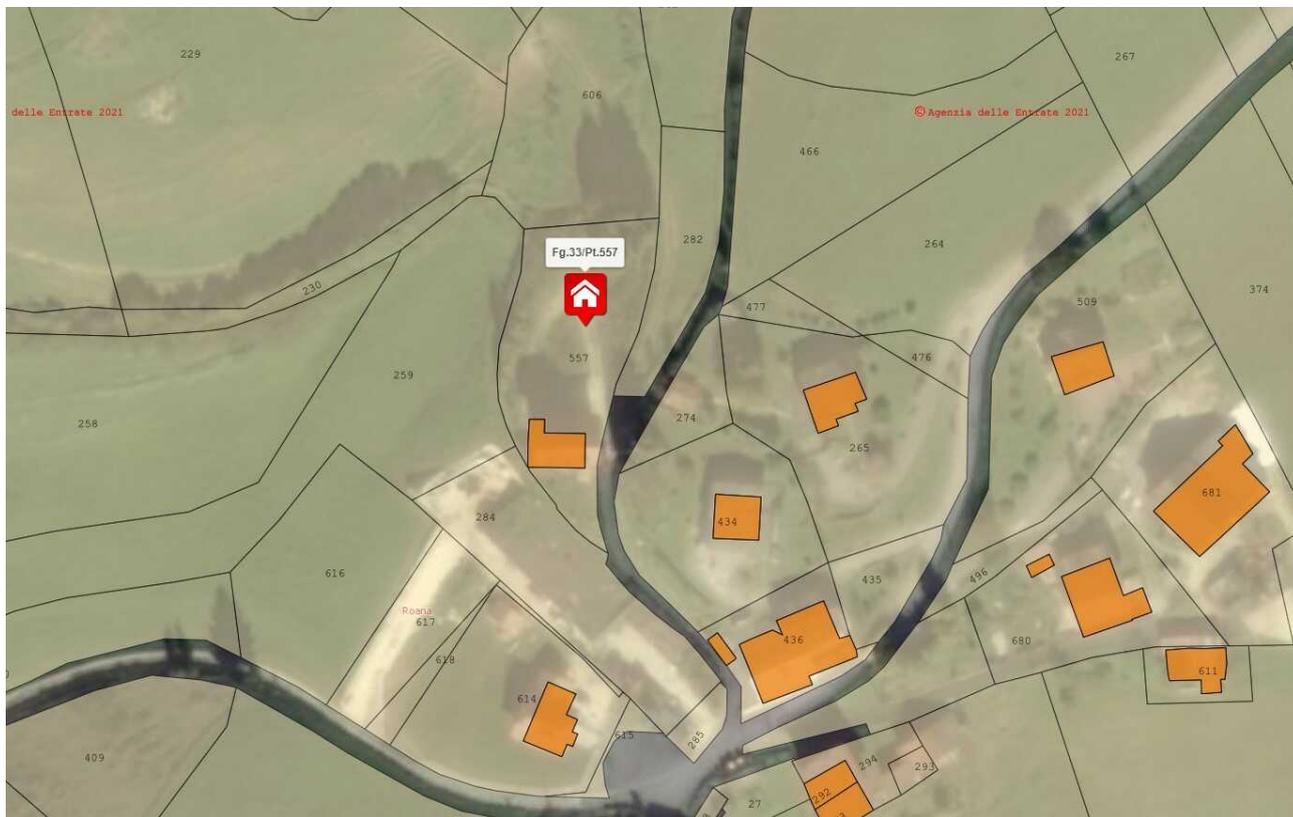
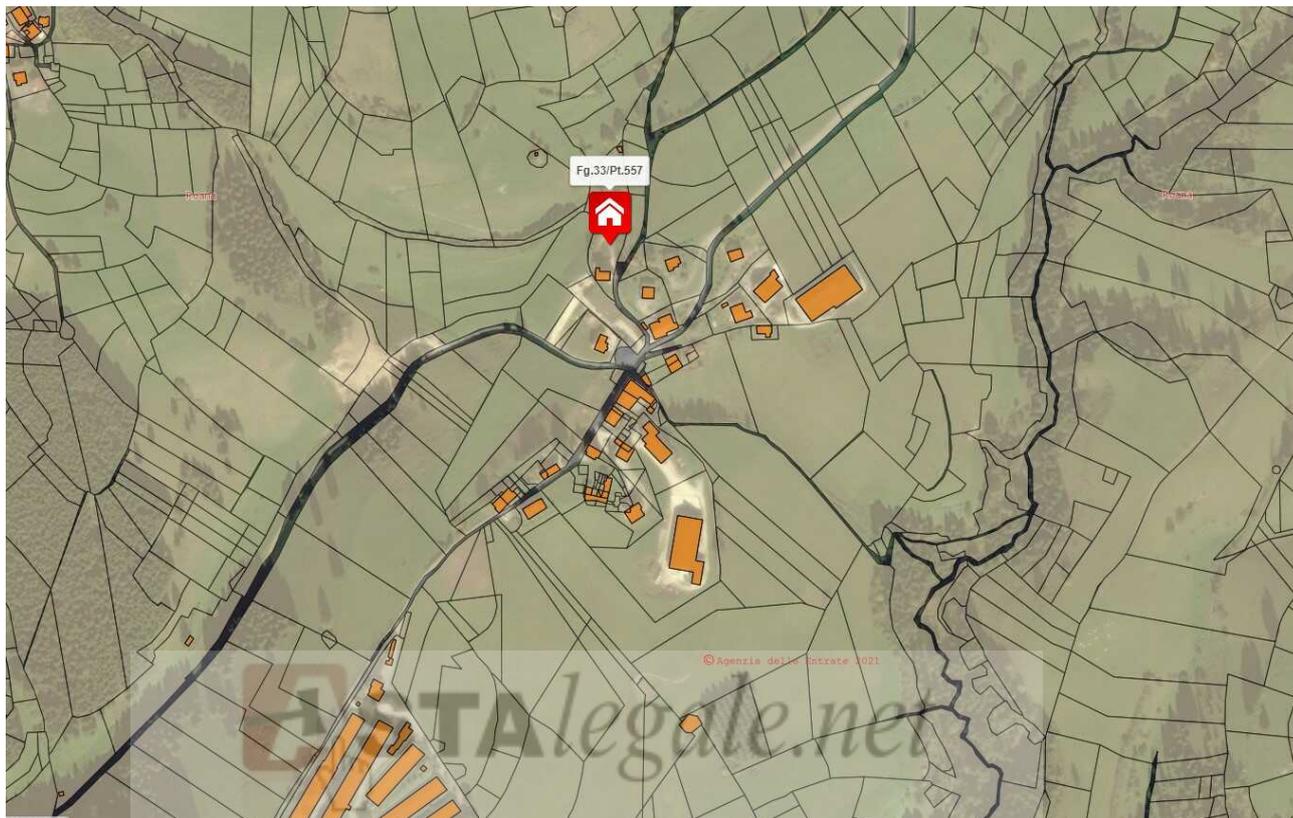
Completata dal
 Fabbrico Demerito
 Tenuto all'albo:
 Geometra
 Prov. Vicenza N. 544

GIUPI&CO
 PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
 architetto
 ingegnere
 Giuseppe Antonio Zanotto
 Emanuela Sbrissa
 Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
 T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
 Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

Ortofoto e mappa catastale



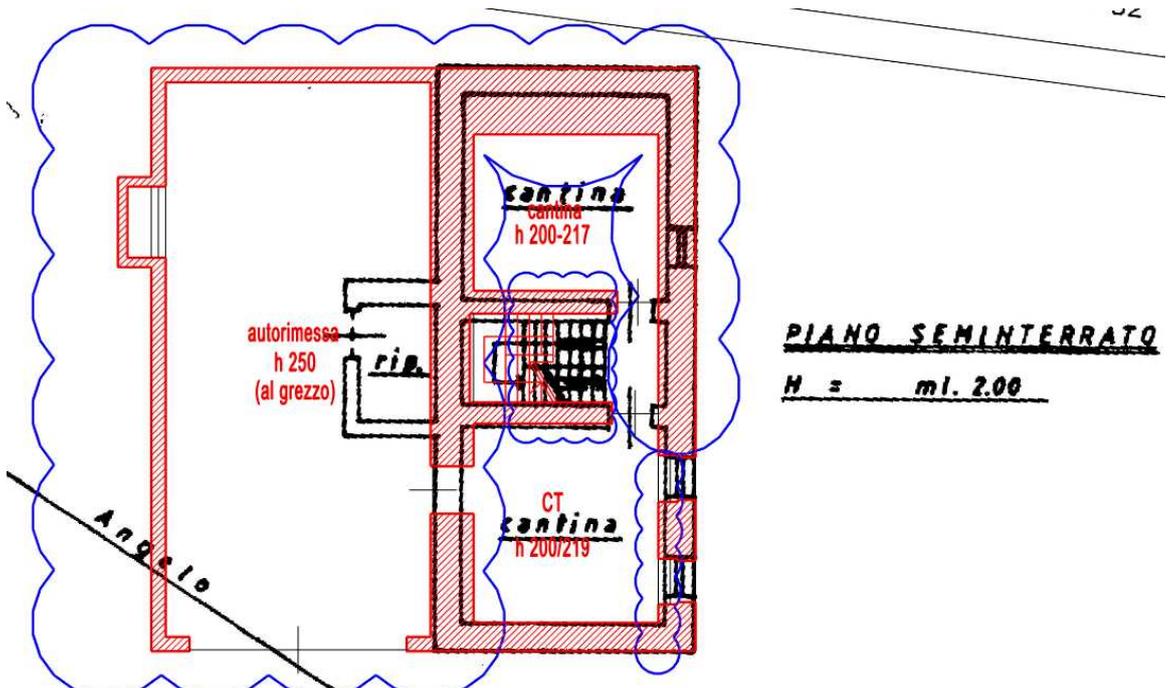
GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere | Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

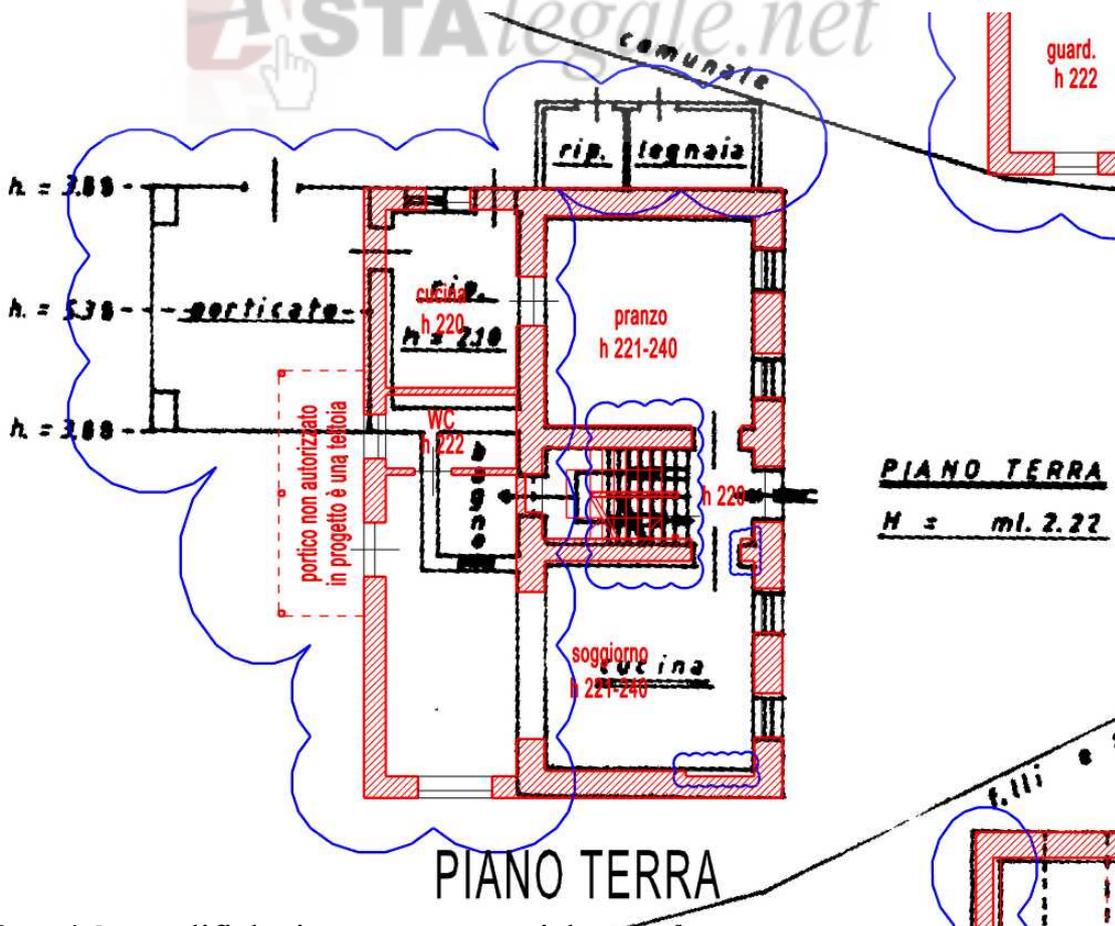
GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



Verifiche conformità tra rilievo ed accatastamento



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA

Difformità: modifiche interne, prospettiche e volume

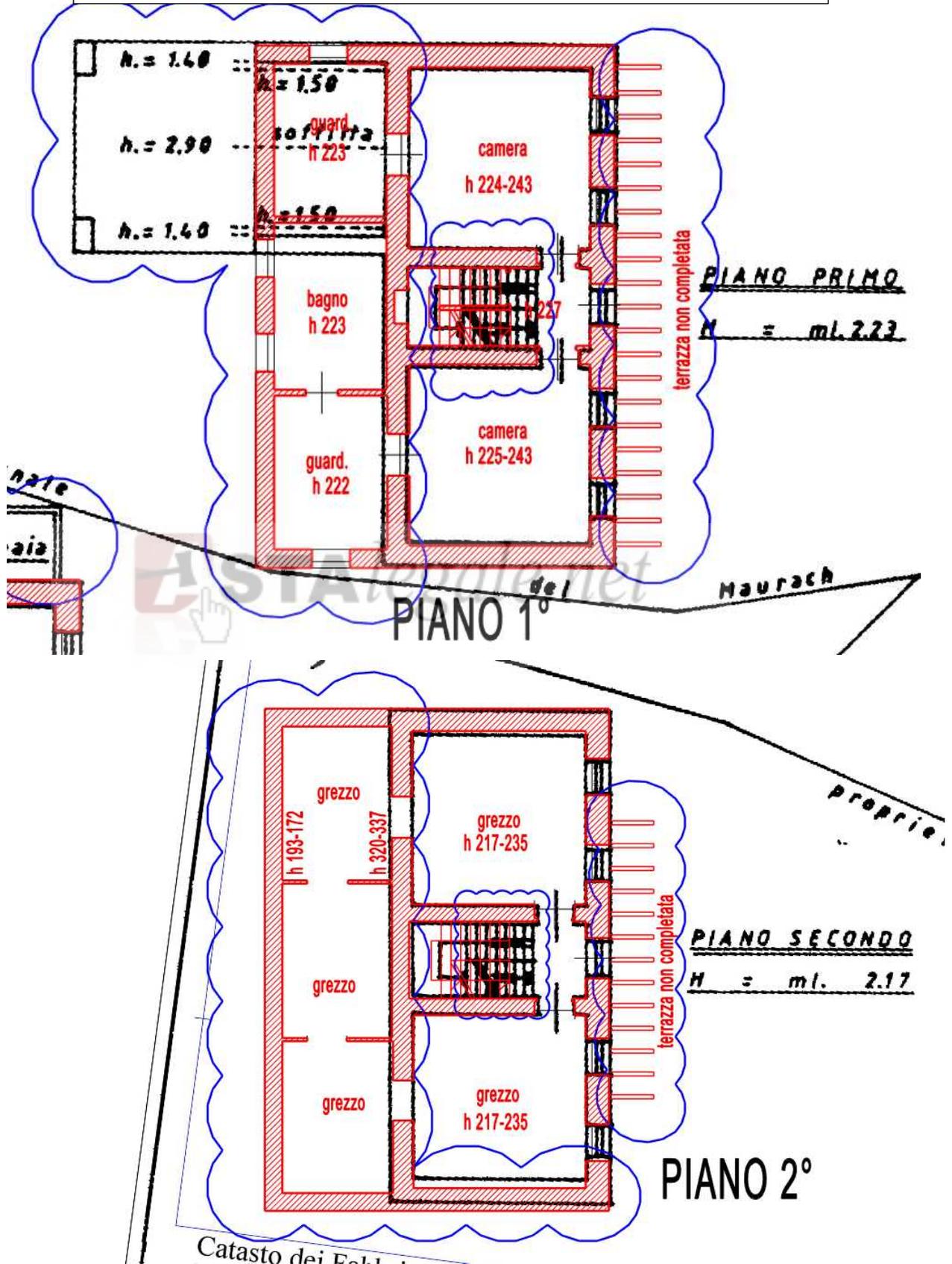
GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere
Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



Verifiche conformità tra rilievo ed accatastamento



Difformità: modifiche interne, prospettive e volume

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

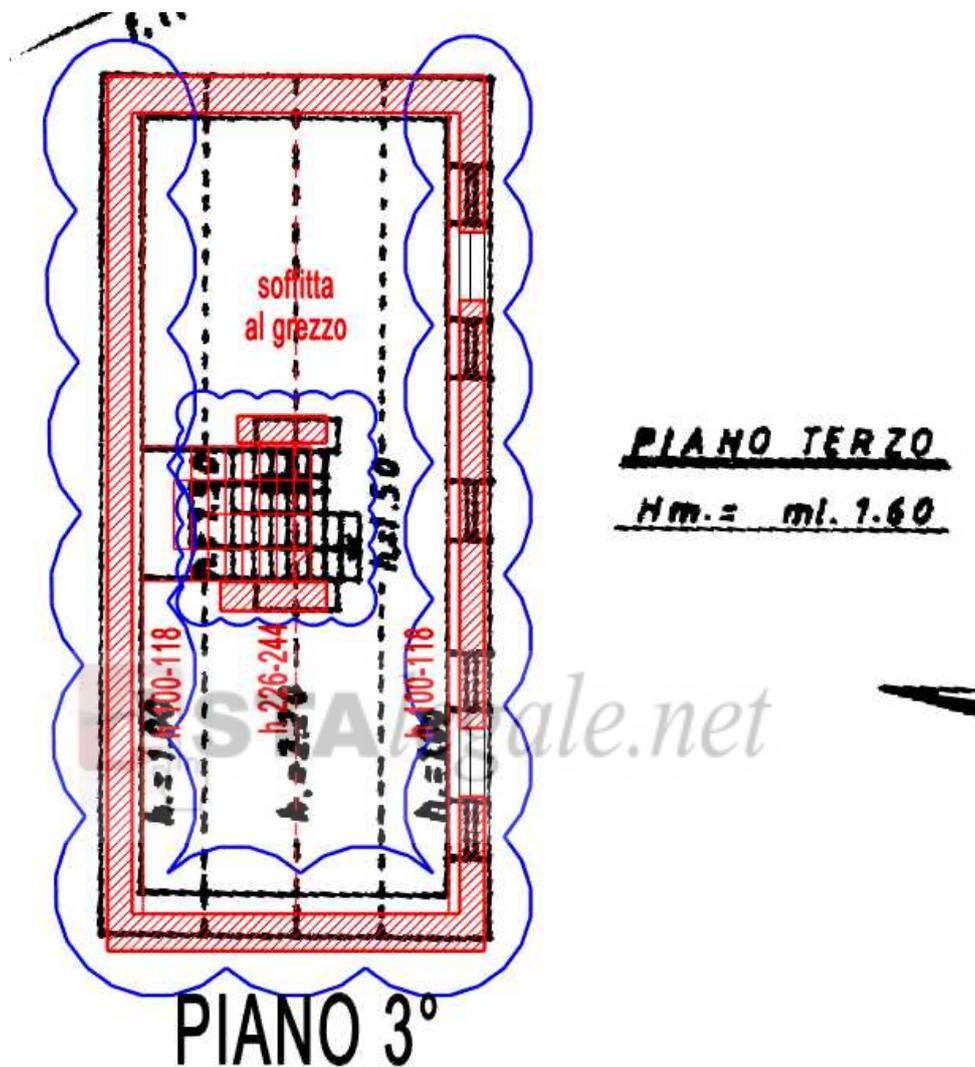
geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



Verifiche conformità tra rilievo ed accatastamento



Difformità: modifiche interne, prospettiche e volume

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI

Per le difformità indicate precedentemente serve aggiornamento dati e scheda catastale.

Costo regolarizzazione € 1.500,00

(vai a SCHEDA SINTETICA)

CONFINI

P.lla 557 Confini N.E.S.O.: p.lla 606, p.lla 282 e strada, p.lla 284 e 259;

QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO

Trattasi di casa singola con area scoperta e di pertinenza che si sviluppa su 4 piani fuori terra ed uno seminterrato. La casa, di costruzione ante 1967, è stata di recente ristrutturata (C.E. anno 2007) e si trova in Via Rebeschini, 32 nel Comune di Roana. Al piano seminterrato si trova l'autorimessa, oltre a due locali-cantina e C.T., al momento allo stato grezzo avanzato. Il piazzale a nord è stato adibito a parcheggio.

L'edificio ha struttura portante in pietra e solai in legno per la parte storica a Sud e muratura in blocchi di argilla espansa con solai in laterocemento a Nord, pareti esterne intonacate e a civile tinteggiato ad eccezione delle camere al 2° piano e soffitta che risultano ancora allo stato grezzo, come pure i locali nel seminterrato. Tetto con copertura in coppi e travi a vista.

L'abitazione si sviluppa al piano terra con cucina, sala da pranzo e soggiorno separati, wc finestrato, al piano primo due camere con guardaroba, di cui una con bagno finestrato con doccia. Il piano secondo e terzo, comprese le scale di accesso, sono ancora allo stato grezzo avanzato e si sviluppano: al P2° con due future camere entrambe collegate ai locali guardaroba posti a nord e predisposti con lucernari, P3° adibito a soffitta e senza pareti divisorie. Il piano seminterrato sempre allo stato grezzo è con due locali cantina e C.T., oltre all'autorimessa. Esternamente non completati lavori per realizzazione terrazza posta a sud, con i soli travi portanti.

Rifiniti solo il piano terra e primo con pavimento in simil-cotto nella zona giorno, piastrelle nei bagni e parquet nelle camere. Porte interne in legno tamburato, porte finestre e finestre in legno e alluminio con vetro camera, balconi in alluminio, porta blindata. Profili in sasso a vista e caminetto nella zona giorno, pareti intonacate al civile e tinteggiate.

IMPIANTI E RISPONDENZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA

Dotazione completa di impianti idro-termo-sanitario ed elettrico sottotraccia, funzionanti ed apparentemente a norma, ma non certificati. Sono stati predisposti cavidotti per impianto fotovoltaico, termico solare e di aspirazione centralizzata. È presente impianto autonomo con caldaia mista a GPL-legna per riscaldamento e acqua calda sanitaria, radiatori tubolari. È inoltre presente una stufa a legna in zona cucina-sala da pranzo e un caminetto in soggiorno.



Immobili sono così censiti:

Comune di Roana – Catasto Fabbricati – foglio 33

P.lla 557 cat. A/4 cl. 3 di vani 11 SC 285 m² SCN 237 m² – Via Rebeschini, 32 PS3

Confini

P.lla 557 Confini N.E.S.O.: p.lla 606, p.lla 282 e strada, p.lla 284 e 259;

VALORE DI STIMA 224.000,00 €

VALORE A BASE D'ASTA € € 180.000,00

(vai a SCHEDA SINTETICA)

QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI PROVENIENZA ANTE VENTENNIO

Passaggi di proprietà danti causa ante ventennio riferito al **15.10.2020** – **trascrizione Pignoramento.**

Denuncia di Successione – Ufficio Registro di Asiago n.84 vol.187 **trascritto in data 01.07.1967** ai NN. 2.952/2.569 presso la Conservatoria RR.II. di Schio

Contro

A favore di

Atto di Compravendita Notaio Amato Pelagatti di Asiago in data 04.06.1969 rep. n. 24.969 **trascritto il 27.06.1969** ai NN. 2.963/2.504 - Conservatoria RR.II. di Schio

Contro

A favore di

Immobili: Comune di Roana – Catasto Terreni – Sez.A foglio 33 (ora foglio 33)

- p.lla 262 di 1.560 m² nonché il fabbricato di vecchia costruzione non censito di vani 3 (per l'intero quest'ultimo) costruito ed insistente sul mapp.262;

NOTE: la p.lla 262 verrà successivamente soppressa con tipo mappale del 21.03.2002 prot.n.82.563 in atti dal 21.03.2002 (n.5525.1/2002) generando la p.lla 557. Successivamente con tipo mappale del 05.05.2009 prot.n.VI0068355 in atti dal 05.05.2009 (n.68.355.1/2009) viene generata l'attuale p.lla 557 ENTE URBANO di 1561 m².

Denuncia di Successione dell'Ufficio Registro di Thiene in data 24.01.1978 n.6 vol.278 **trascritto in data 01.02.1978** ai NN. 664/606 presso la Conservatoria RR.II. di Thiene

Contro

A favore di

Immobili: Comune di Roana – Catasto Terreni – Sez.A foglio 33 (ora foglio 33)

- p.lla 262 di 1.561 m² con vetusto fabbricato rurale non censito, costruito dopo 1^a Guerra Mondiale;

NOTE: la p.lla 262 verrà successivamente soppressa con tipo mappale del 21.03.2002 prot.n.82.563 in atti dal 21.03.2002 (n.5525.1/2002) generando la p.lla 557. Successivamente con tipo mappale del 05.05.2009 prot.n.VI0068355 in atti dal 05.05.2009 (n.68.355.1/2009) viene generata l'attuale p.lla 557 ENTE URBANO di 1561 m².

QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) – zona urbanistica Z.T.O. “parte in Zona C1.2/24 – parte in Zona Agricola”



Comune di Roana

via Milano 32 - 36010 Canove di Roana (VI)

tel. 0424/692035 fax 0424/692019

www.comune.roana.vi.it

e-mail: urbanistica@comune.roana.vi.it – Pec: comune.roana.vi@pecveneto.it

Prot. n. 967

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

VISTA la richiesta di certificato di destinazione urbanistica formulata da ZANOTTO GEOM. GIUSEPPE in data 05/01/2021, prot. n. 121;

Vista la 5ª Variante al Piano degli Interventi (P.I.) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 08/02/2019 e la Variante 5ªB al Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 29/11/2019;

CERTIFICO la seguente destinazione

| FOGLIO | MAPPALE | ZONA OMOGENEA TERRITORIALE | Porzione insistente nella zona | VINCOLI |
|--------|---------|----------------------------|--------------------------------|---|
| 33 | 557 | C1.2/24 | In parte | All'interno della fascia di rispetto degli allevamenti intensivi. |
| | | Agricola | In parte | |

Si precisa che, nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, le zone territoriali e i vincoli risultano normati dai seguenti articoli:

- Zona C1.2: art. 31
- Zona Agricola: art. 42
- Zone di tutela e fasce di rispetto: art. 54

Visto il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n. 704 del 02/05/2012 e pubblicata sul BUR n. 39 del 22/05/2012; precisato che il PAT, come ribadito dall'art. 4 delle Norme Tecniche, "non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I., e non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio";

CERTIFICO che

- il mappale 557 del foglio 33 ricade in parte all'interno dell'urbanizzazione consolidata (art. 15 delle Norme Tecniche) e in parte in zona agricola (art. 19 delle Norme Tecniche).

Vista la Variante 1ª al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di adeguamento alla L.R. 14/2017, approvata con deliberazione del consiglio comunale n. 24 del 23/05/2019;

CERTIFICO che

- il mappale 557 del foglio 33 ricade parte all'esterno dell'ambito di urbanizzazione consolidata AUC (art. 2 L.R. 14/2017) e parte all'esterno.

Ricordo, infine, che l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del presente atto, ove in contrasto con le previsioni stesse.

Roana, li 19 GEN 2021

Il Responsabile del Settore Gestione Territorio
Geom. Flavia Francescato

Recepimento della istruttoria: nome e cognome

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



Titoli e documenti urbanistici, per anno, rilasciati dal Comune di Roana:

2001 – **D.I.A.** prot.n.8769 del 30.10.2001;

2007 – **Permesso di Costruire** n.192/2006 del 13.03.2007;

2010 – **D.I.A.** prot.n.n.5180 del 17.05.2010 – PARERE NEGATIVO ma superabile con modifiche al progetto e conformazioni alle norme edilizie comunali;

Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): SI

Descrizione delle difformità: **modifiche interne, prospettiche e portico non autorizzato**

Sanabilità delle difformità

Gli interventi sono (indicare se sanabili / non sanabili): Sanabili con sanatoria ordinaria.

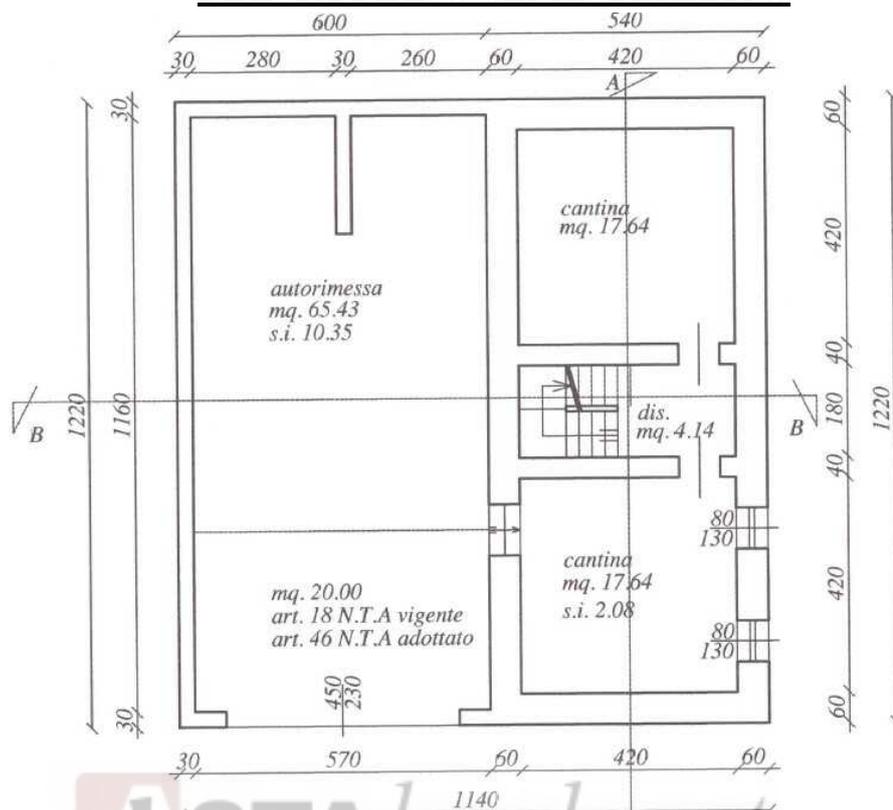
Costi per difformità riscontrate

Costo regolarizzazione € 11.000,00

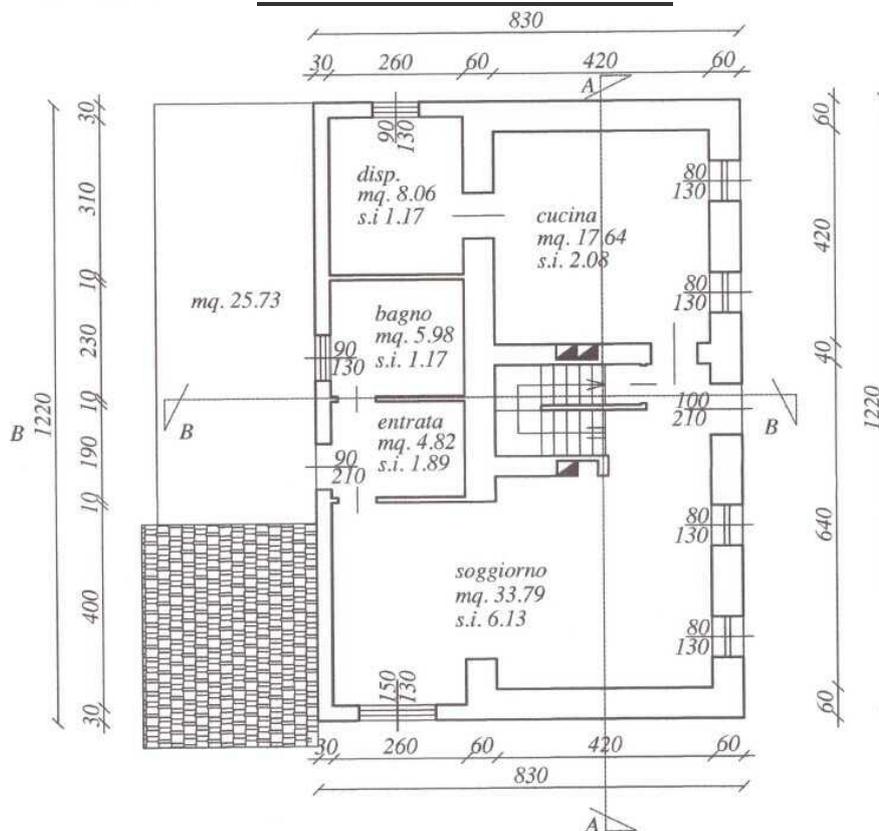
(vai a SCHEDA SINTETICA)



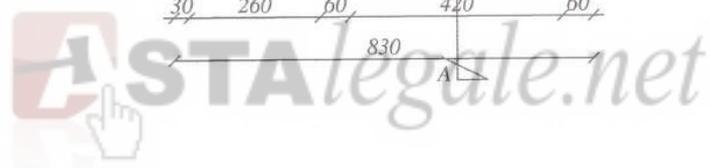
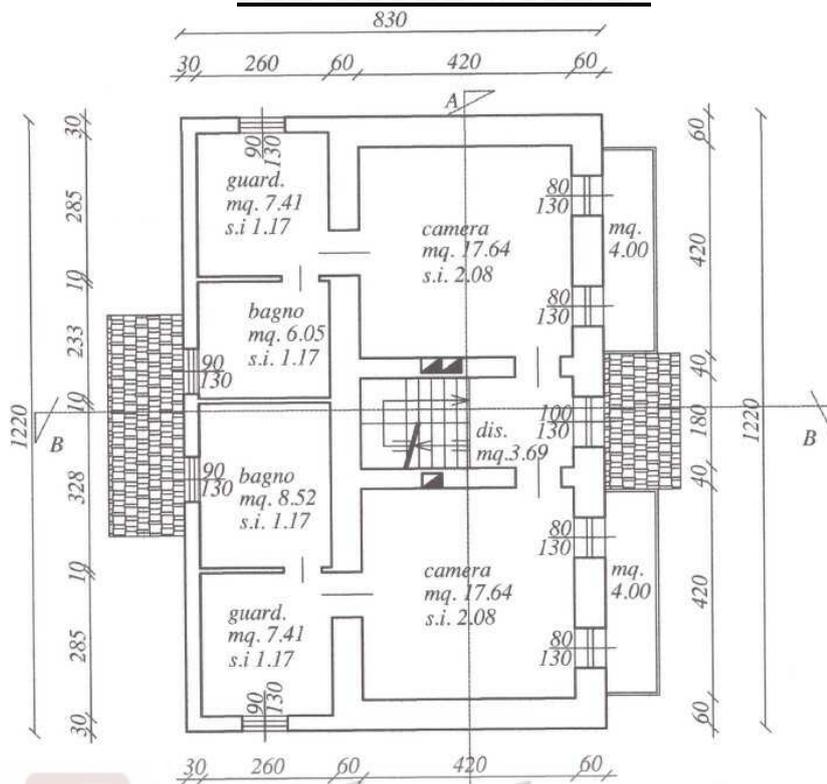
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



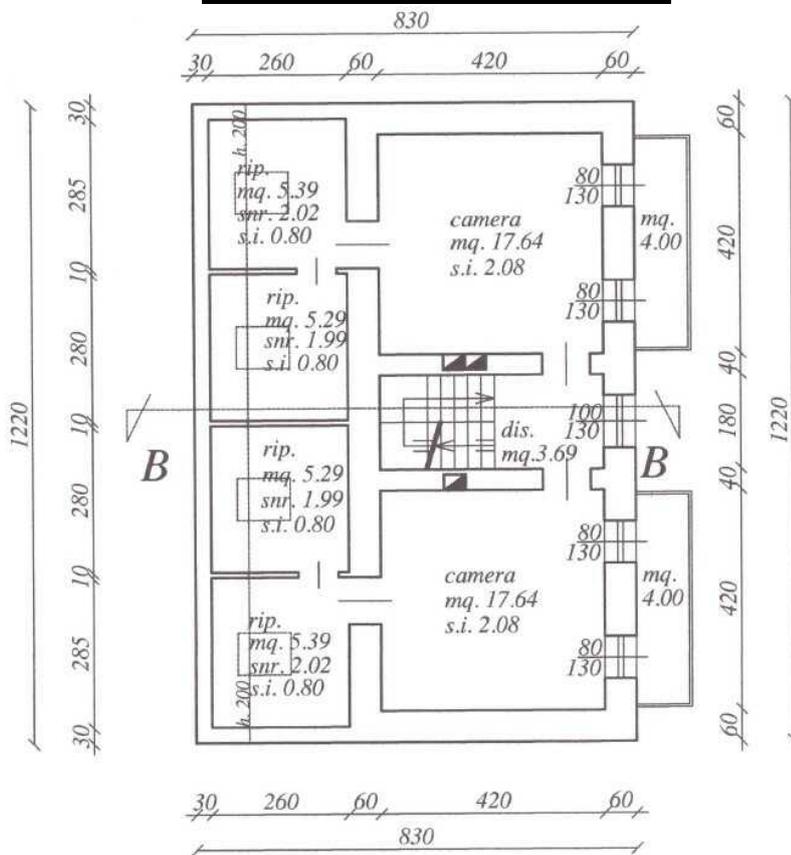
PIANTA PIANO TERRA



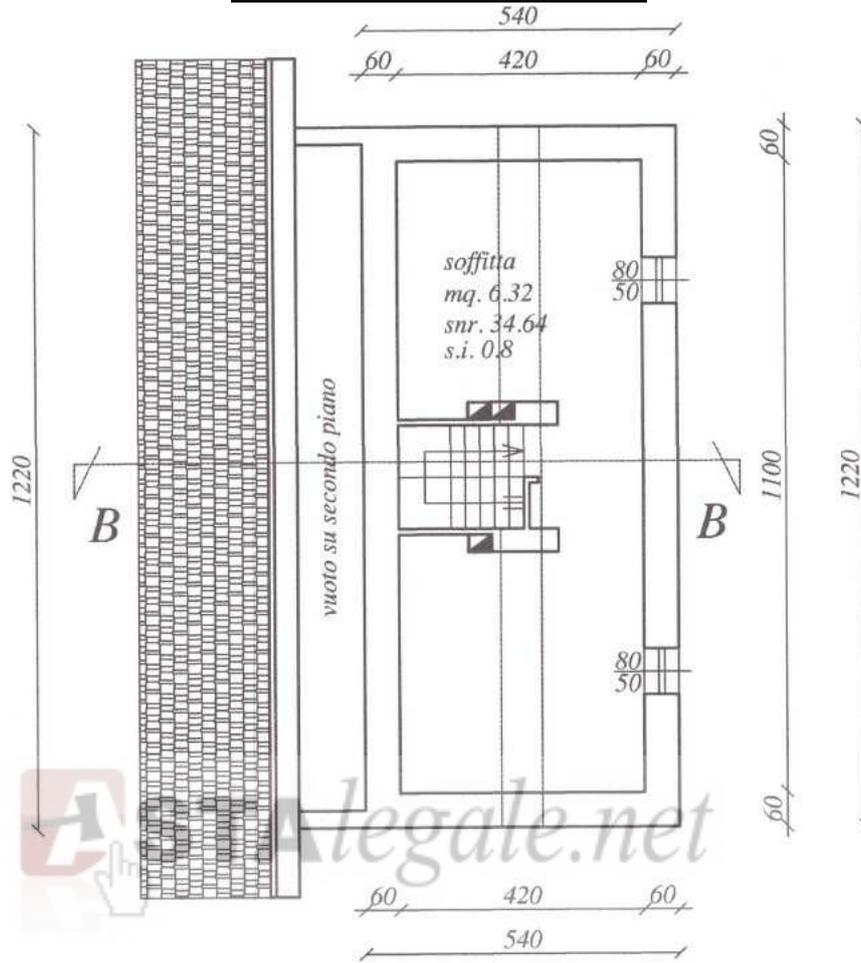
PIANTA PIANO PRIMO



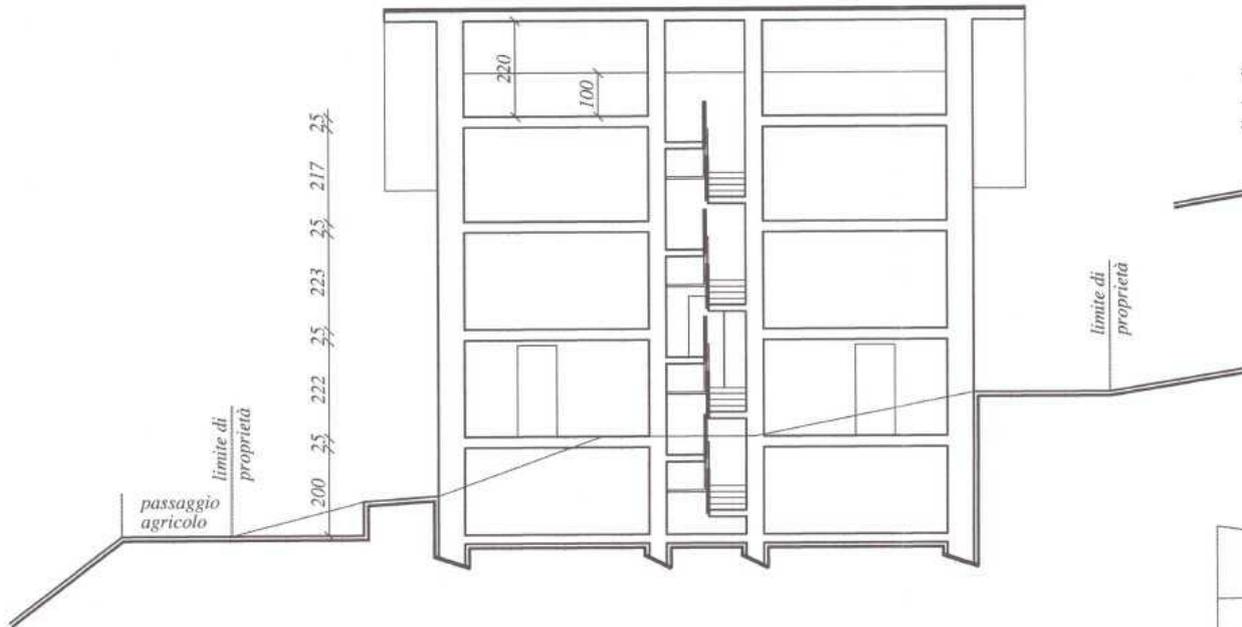
PIANTA PIANO SECONDO



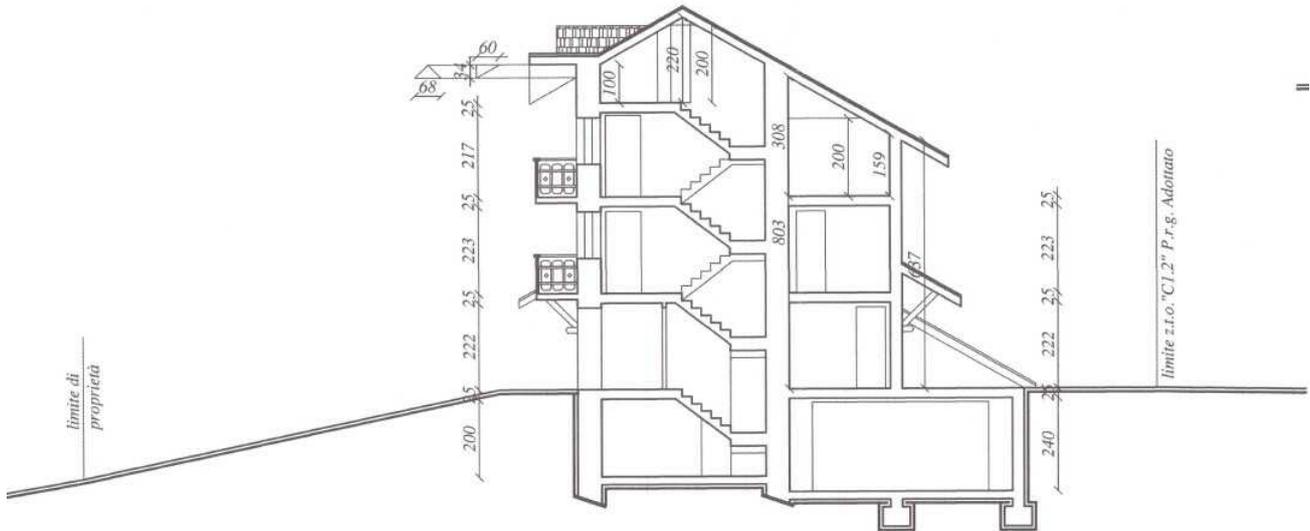
PIANTA PIANO TERZO



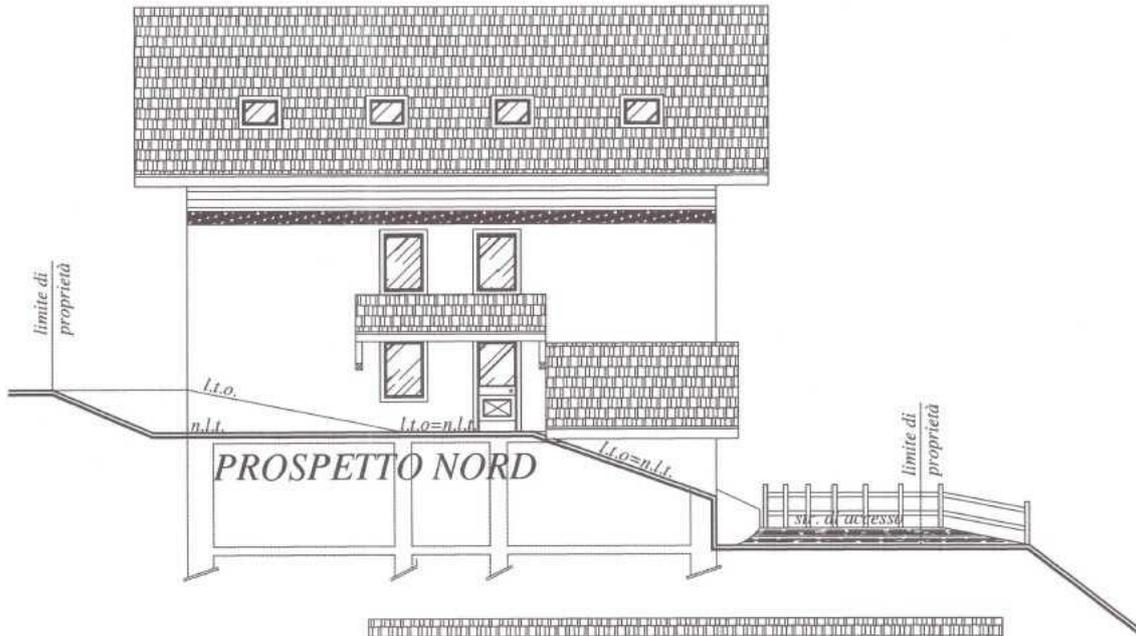
SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



PROSPETTO NORD



GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere | Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



PROSPETTO EST



PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

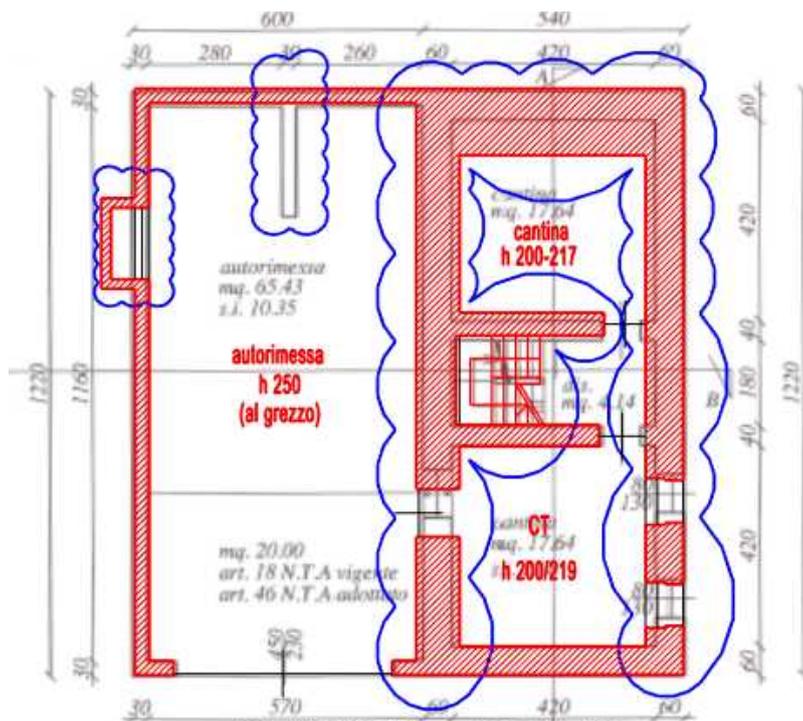
geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

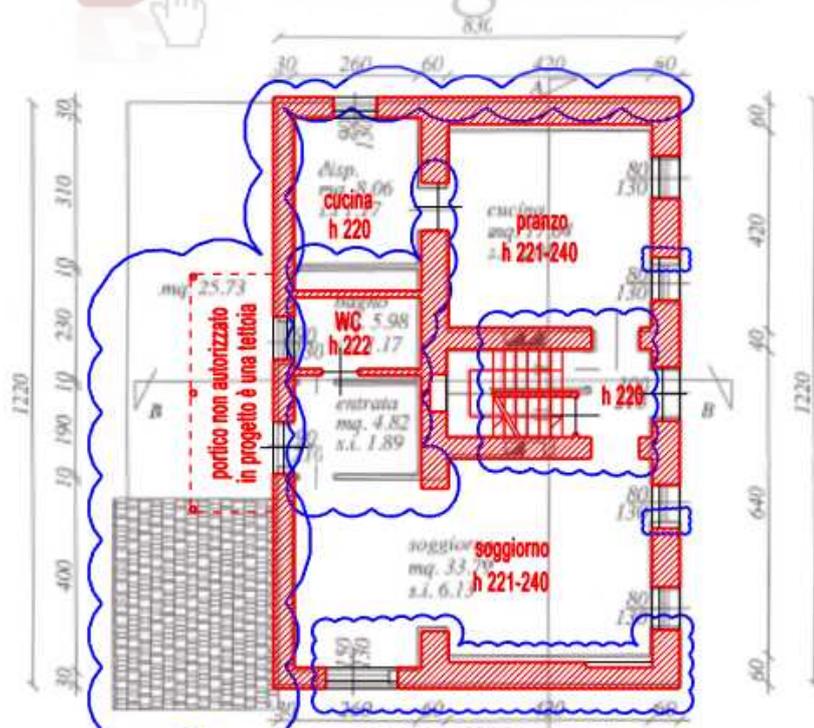


Verifica conformità - stato rilevato e comparazione con stato approvato



PIANO INTERRATO

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA

Difformità principali riscontrate: modifiche interne e prospettiche e portico.

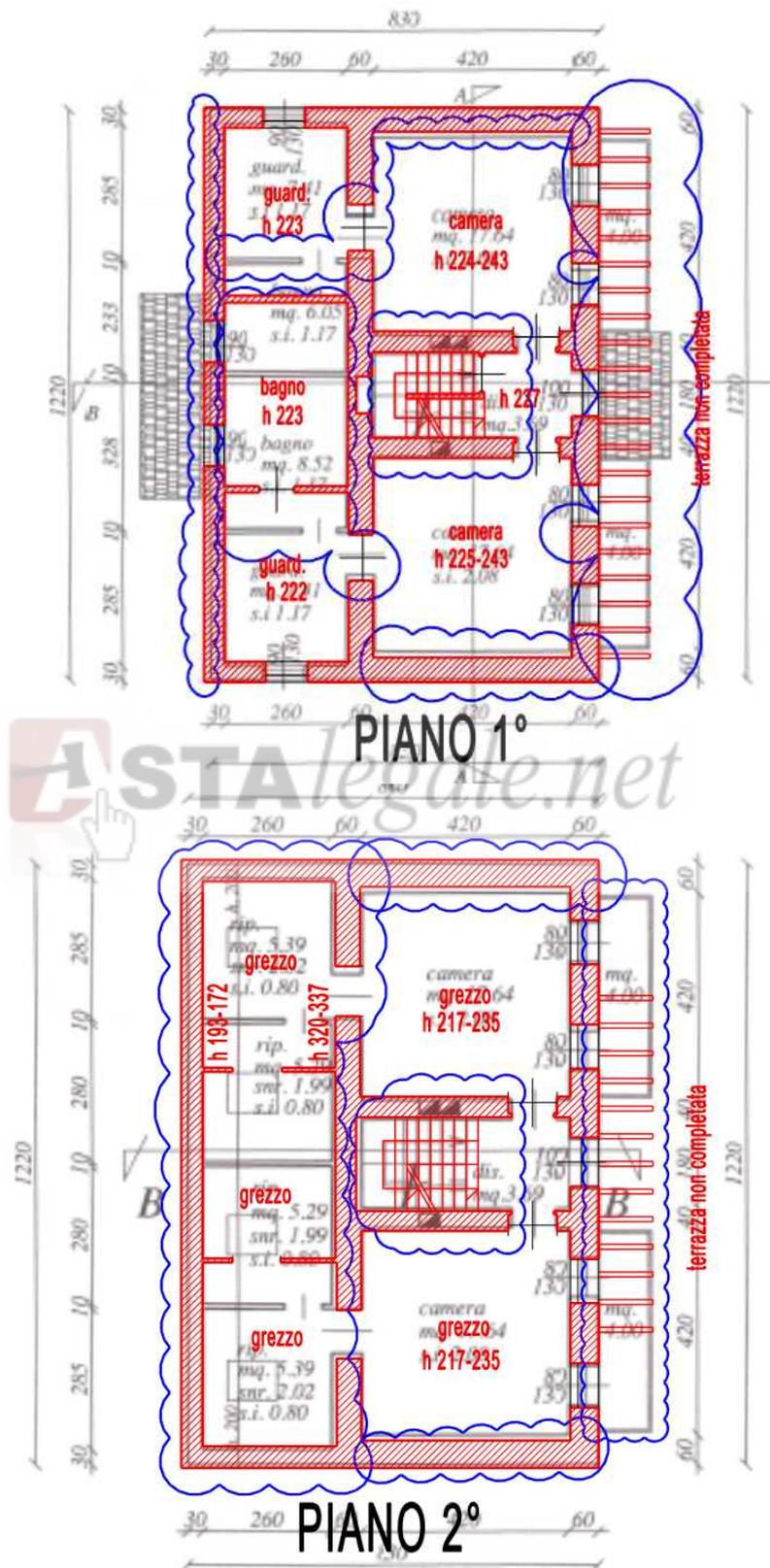
GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



Verifica conformità - stato rilevato e comparazione con stato approvato



Diffomità principali riscontrate: modifiche interne e prospettiche e terrazze.

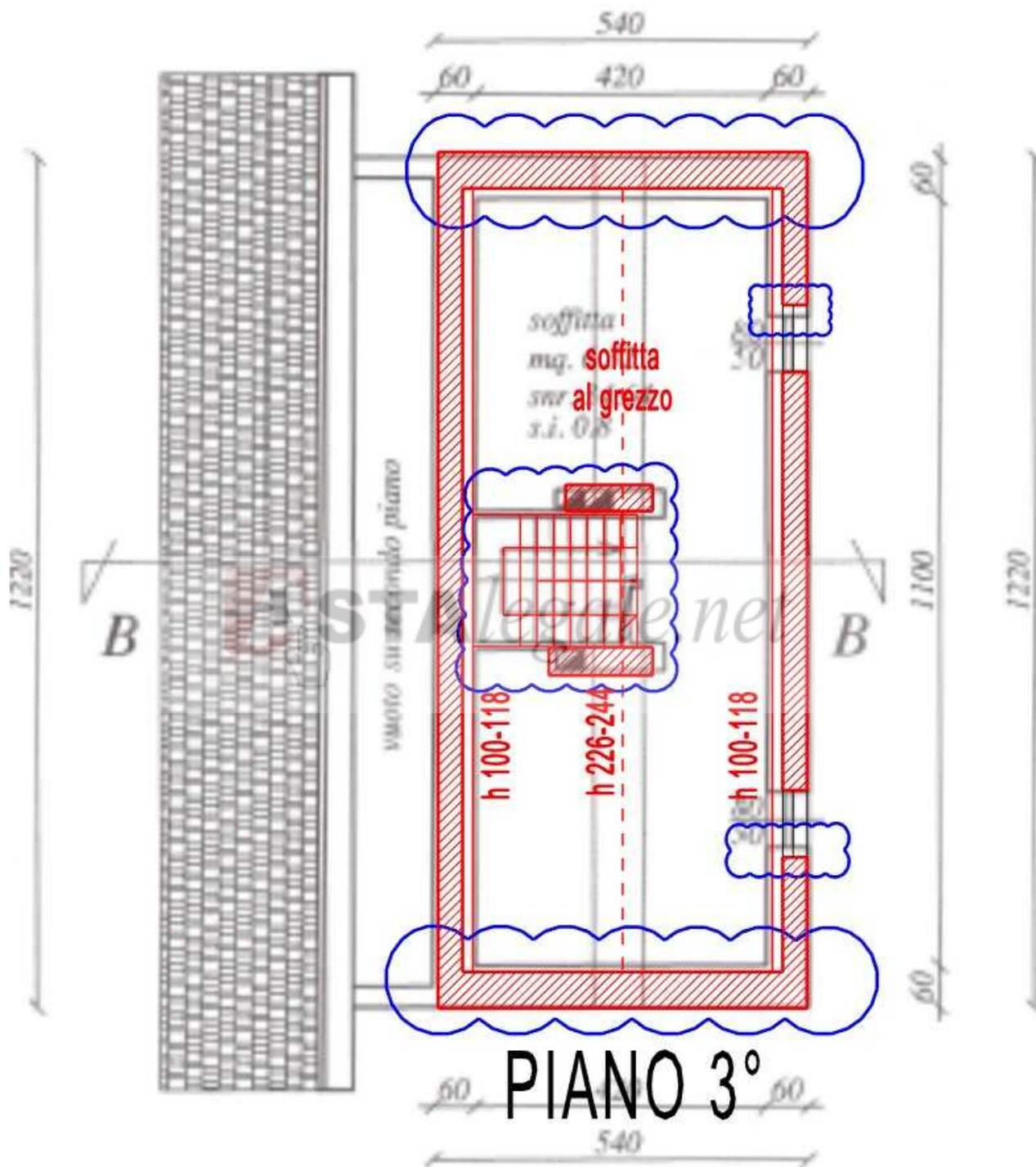
GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere | Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



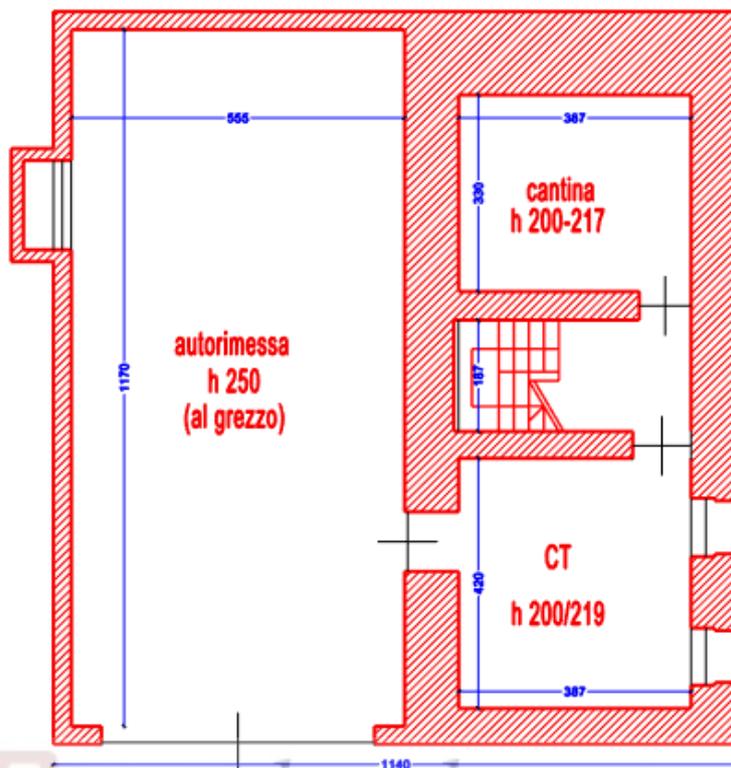
Verifica conformità - stato rilevato e comparazione con stato approvato



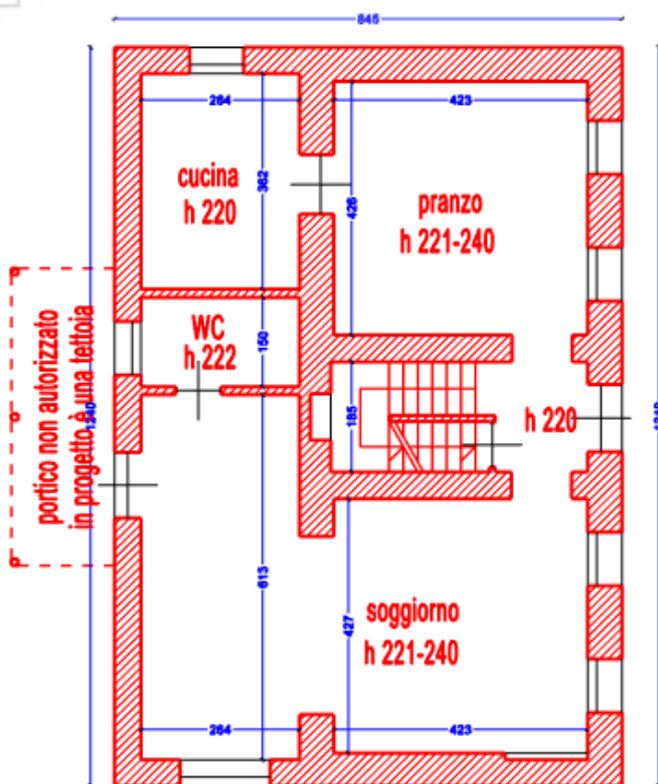
Difformità principali riscontrate: modifiche interne e prospettiche



Rilievo sul posto

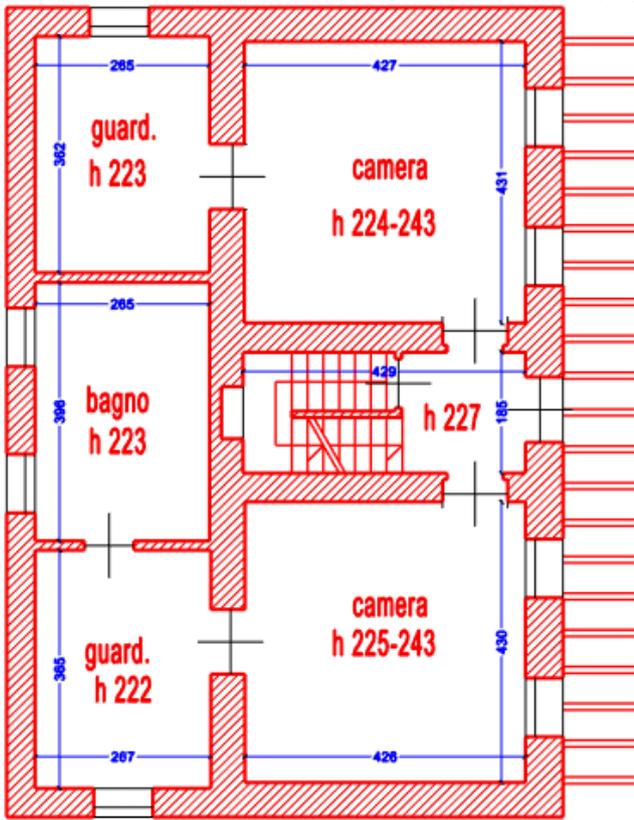


ASTAlegale.net
PIANO INTERRATO



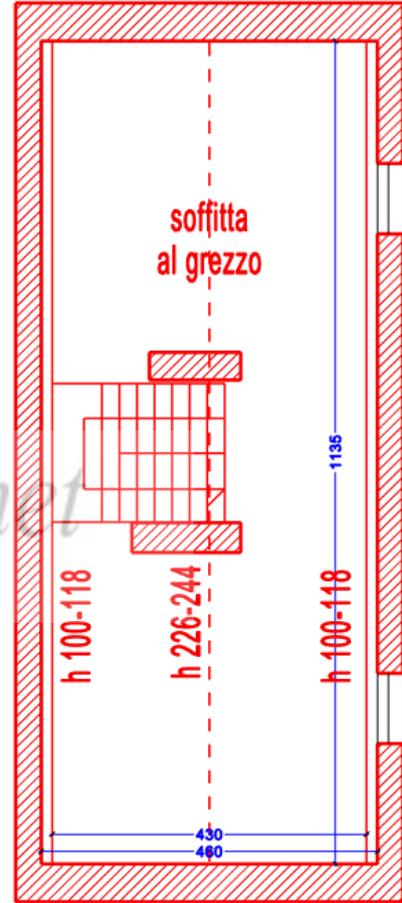
PIANO TERRA



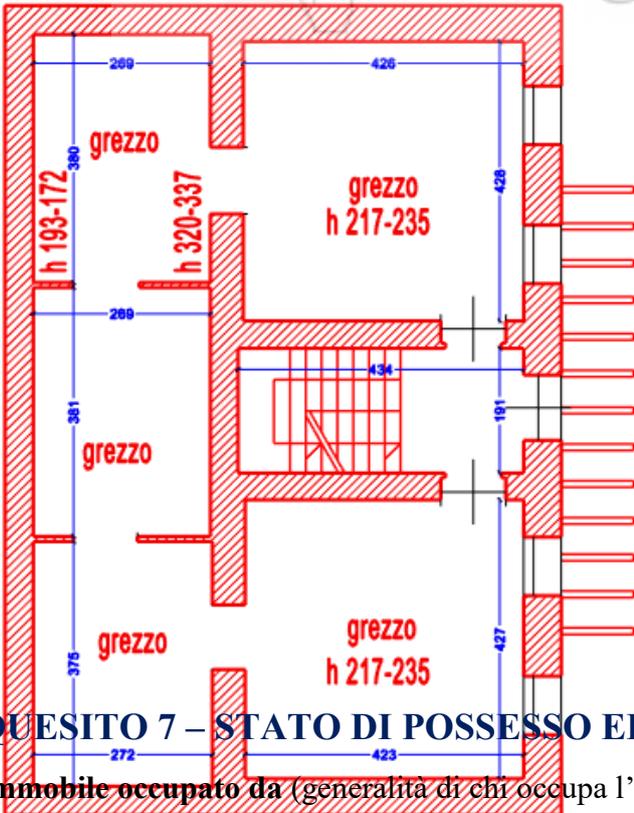


terrazza non completata

PIANO 1°



PIANO 3°



terrazza non completata

PIANO 2°

QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Immobile occupato da (generalità di chi occupa l'immobile):

Esecutato con i figli

Titolo di occupazione

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere | Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



(sine titulo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso) (vai a SCHEDA SINTETICA)

Nessuno

QUESITO 8 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: NO**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: NO**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: NO**
- 6) Esistenza di Regolamento condominiale: NO - Trascritto: NO**
- 7) Sequestri Penali: NO**

(vai a SCHEDA SINTETICA)

SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta

1) ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO: SI

1) Nota di Iscrizione R.G. 3.439 e R.P. 579 del 03.04.2009

Ipoteca Volontaria – Mutuo Fondiario – Notaio Rossi Elisabetta di Bassano del Grappa in data 25.03.2009 rep.13.040/7.871

Capitale 75.000,00 € - iscr. 150.000,00 € – data 25.03.2009

Favore di Banca Antonveneta S.p.a.

Contro –

Contro –

Comune di Roana - Catasto Fabbricati – foglio 33

1/2 di piena proprietà ciascuno in comunione legale dei beni

P.lla 557 abitazione cat. A/4 di vani 11;

2) Nota di Iscrizione R.G. 5.374 e R.P. 982 del 28.05.2010

Ipoteca Volontaria – Mutuo Fondiario – Notaio Rossi Elisabetta di Bassano del Grappa in data 10.05.2010 rep.14.181/8.820

Capitale 100.000,00 € - iscr. 200.000,00 € – data 10.05.2010

Favore di Banca Antonveneta Società per Azioni

Contro –

Contro –

Comune di Roana - Catasto Fabbricati – foglio 33

1/2 di piena proprietà ciascuno in comunione legale dei beni

P.lla 557 abitazione cat. A/4 di vani 11;

3) Nota di Iscrizione R.G. 3.973 e R.P. 605 del 09.05.2016

Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo – Tribunale di Vicenza in data 05.05.2016 rep.2.169/2016

Capitale 8.823,99 € - iscr. 16.000,00 € – data 05.05.2016

Favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.p.a.

Contro –

Contro –

Comune di Roana - Catasto Fabbricati – foglio 33

1/2 di piena proprietà ciascuno

P.lla 557 abitazione cat. A/4 di vani 11;

4) Nota di Iscrizione R.G. 3.974 e R.P. 606 del 09.05.2016

Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo – Tribunale di Vicenza in data 05.05.2016 rep.2.169/2016

Capitale 19.391,10 € - iscr. 30.000,00 € – data 05.05.2016

Favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S.c.p.a.

Contro –

Contro –

Comune di Roana - Catasto Fabbricati – foglio 33

1/2 di piena proprietà ciascuno

P.lla 557 abitazione cat. A/4 di vani 11;

2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

15.10.2020 – trascrizione Pignoramento

1) Nota di Trascrizione R.G. 9.280 e R.P. 6.791 del 15.10.2020

A favore di FUTURA 2019 S.R.L.

Contro –

Contro –

Comune di Roana - Catasto Fabbricati – foglio 33

1/2 di piena proprietà ciascuno

P.lla 557 abitazione cat. A/4 di vani 11;

(vai a [SCHEDE SINTETICA](#))



3) DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE (rif. pag. 33)

- **Costo regolarizzazione € 11.000,00** da detrarre da prezzo base d'asta

4) DIFFORMITÀ CATASTALI (rif. pag. 27)

- **Costo regolarizzazione € 1.500,00** da detrarre da prezzo base d'asta

QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati ricadono su suolo demaniale: NO

QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati son gravati da livelli, censo od uso civico:

Non risultano gravami per livelli, censo od uso civico

(vai a SCHEDA SINTETICA)

QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie condominiali

Nessuna

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Nessuna

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori a data perizia

Nessuna

4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:

Nessuno

QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile sarà stimato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

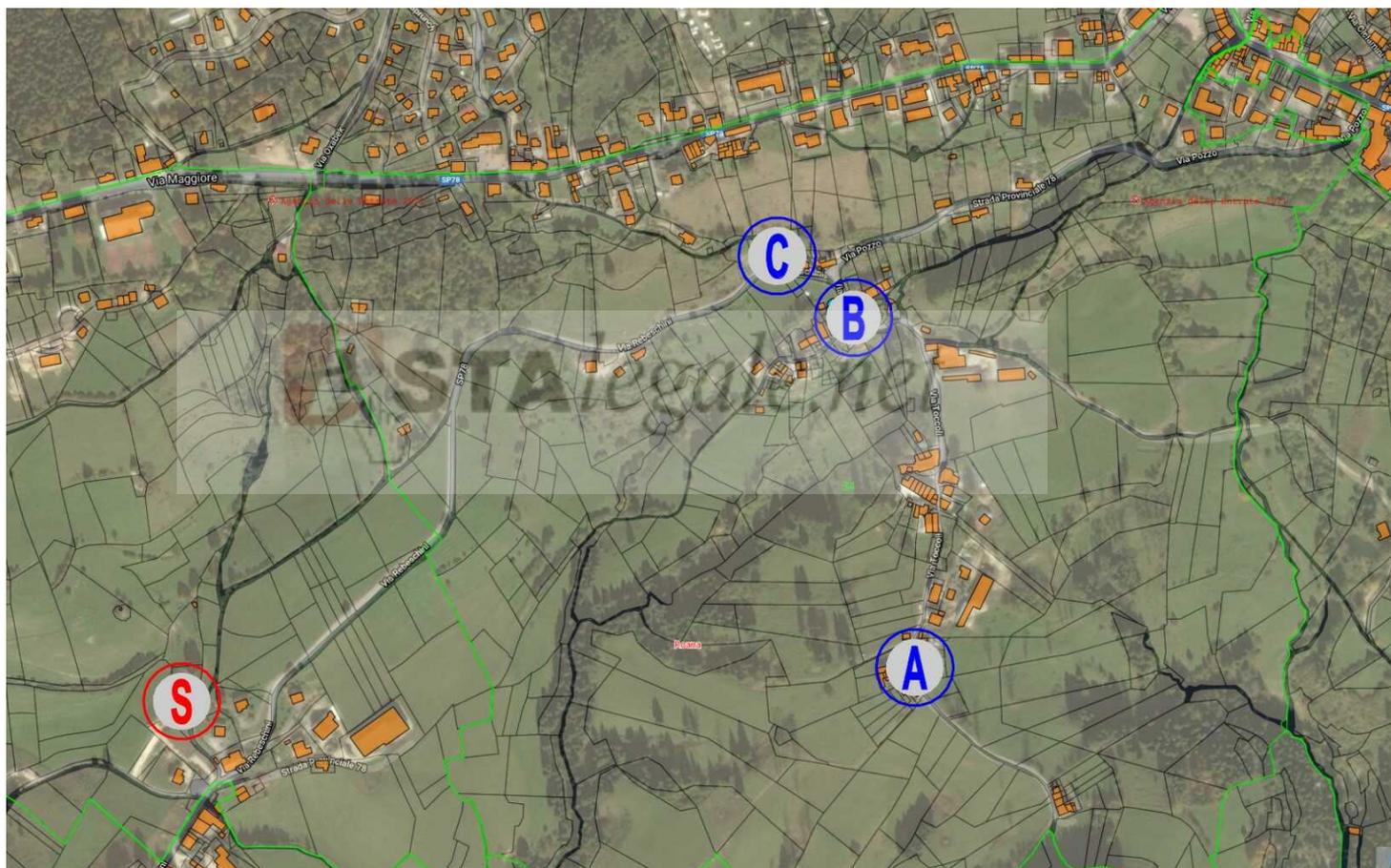
Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel caso in esame, essendo in presenza di un mercato attivo si procederà con la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), che consiste nel confronto del bene in oggetto con altri immobili simili alienati di recente e riconducibili al medesimo segmento di mercato del

cespite pignorato, indicando estremi di tali atti e dei relativi conteggi comparativi e alle caratteristiche considerate (consistenza, accessori, epoca della compravendita, stato, ecc.).

Di seguito si riportano le assunzioni ed i relativi conteggi per determinare il valore dell'immobile pignorato. Negli allegati maggiori dettagli sul metodo e conteggi si stima.

| STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH" | |
|---|--|
| FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI | |
| Il campione di dati immobiliare è costituito da tre unità simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato | |



| Comparabile A | | | |
|---------------------------------------|--|---------|-------------|
| Descrizione dato | compravendita immobile tra soggetti privati | | |
| Tipologia | Appartamento con pertinenze | | |
| Epoca costruzione/agibilità | <1967 san.1986 Scia2019 ag.2019 APE CL. F 177 KWH/m² anno | | |
| Comune | Bassano del Grappa | | |
| Indirizzo | Via XI Febbraio n. 3 - PT | | |
| Dati catastali | f.04 p.47 s.64 A3 v.3.5 SC74-74+p.298 s.35 C6 8mq SC8 | | |
| Superfici (m²) | Descrizione | Simbolo | Valore |
| | superficie principale | SUP | 75,31 |
| | superficie balconi/terrazzi | SUB | 0,00 |
| | superficie portico/veranda/loggia | SUO | 0,00 |
| | superficie soffitta | SUS | 0,00 |
| | superficie cantina/deposito | SUC | 0,00 |
| | superficie autorimessa | SUA | 8,00 |
| Area scoperta esclusiva | superficie esterna esclusiva | SUE | 0,00 |
| Servizi igienici | numero | SER | 1 |
| Box auto | numero | BOX | 0 |
| Posti auto scoperti | numero | PAS | 0 |
| Posti auto coperti | numero | PAC | 0 |
| Stato di manutenzione vani principali | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNP | 1 |
| Stato di manutenzione vani accessori | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNA | 1 |
| Stato di manutenzione impianti | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNI | 1 |
| Livello di piano | 0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ... | LIV | 0 |
| Impianto condizionamento | 1=presente; 0=assente | CON | 0 |
| Data compravendita | data o mese dell'atto notarile | DAT | 30/01/2020 |
| Prezzo pattuito | valore in atto o riferito dalla fonte | PRZ | € 88.000,00 |
| Fonte del dato | ATTO NOTAIO Stefani Massimo del 30.01.2020 R.50.222 | | |
| Foto immobile |  | | |

| Comparabile B | | | |
|---------------------------------------|---|---------|--------------|
| Descrizione dato | compravendita immobile tra soggetti privati | | |
| Tipologia | Appartamento con pertinenze | | |
| Epoca costruzione/agibilità | c.2002-2004 ag.- APE D 136 KWH/m² anno | | |
| Comune | Bassano del Grappa | | |
| Indirizzo | Via Ca' Bastare n. 7/5 P1-2+T | | |
| Dati catastali | f.16 p.410 s.16 A2 v.3+s.22 C6 15mq+s.32 13mq+s.32 C6 13mq | | |
| Superfici (m²) | Descrizione | Simbolo | Valore |
| | superficie principale | SUP | 63,97 |
| | superficie balconi/terrazzi | SUB | 8,58 |
| | superficie portico/veranda/loggia | SUO | 0,00 |
| | superficie soffitta | SUS | 0,00 |
| | superficie cantina | SUC | 0,00 |
| | superficie autorimessa | SUA | 46,00 |
| Area scoperta esclusiva | superficie esterna esclusiva | SUE | 0,00 |
| Servizi igienici | numero | SER | 1 |
| Box auto | numero | BOX | 0 |
| Posti auto scoperti | numero | PAS | 0 |
| Posti auto coperti | numero | PAC | 0 |
| Stato di manutenzione vani principali | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNP | 3 |
| Stato di manutenzione vani accessori | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNA | 3 |
| Stato di manutenzione impianti | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNI | 3 |
| Livello di piano | 0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ... | LIV | 5 |
| Impianto condizionamento | 1=presente; 0=assente | CON | 0 |
| Data compravendita | data o mese dell'atto notarile | DAT | 03/06/2020 |
| Prezzo pattuito | valore in atto o riferito dalla fonte | PRZ | € 155.000,00 |
| Fonte del dato | ATTO NOTAIO Fietta Giuseppe del 03.06.2020 R.229.640 | | |
| Foto immobile |  | | |

| Comparabile C | | | |
|---------------------------------------|---|---------|-------------|
| Descrizione dato | compravendita immobile tra soggetti privati | | |
| Tipologia | Appartamento con pertinenze | | |
| Epoca costruzione/agibilità | <1967 CE1985 a.1992 San.1998 APE CL. F 212 KWH/m² anno | | |
| Comune | Bassano del Grappa | | |
| Indirizzo | Via Cereria n. 8/a - P2-3 | | |
| Dati catastali | f.04 p.227 s.17 A2 v.4 SC58 +C7 12mq SC13 | | |
| Superfici (m²) | Descrizione | Simbolo | Valore |
| | superficie principale | SUP | 56,76 |
| | superficie balconi/terrazzi | SUB | 0,00 |
| | superficie portico/veranda/loggia | SUO | 0,00 |
| | superficie soffitta | SUS | 27,97 |
| | superficie cantina | SUC | 0,00 |
| | superficie autorimessa | SUA | 13,00 |
| Area scoperta esclusiva | superficie esterna esclusiva | SUE | 0,00 |
| Servizi igienici | numero | SER | 1 |
| Box auto | numero | BOX | 0 |
| Posti auto scoperti | numero | PAS | 0 |
| Posti auto coperti | numero | PAC | 0 |
| Stato di manutenzione vani principali | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNP | 1 |
| Stato di manutenzione vani accessori | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNA | 1 |
| Stato di manutenzione impianti | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNI | 1 |
| Livello di piano | 0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ... | LIV | 2 |
| Impianto condizionamento | 1=presente; 0=assente | CON | 0 |
| Data compravendita | data o mese dell'atto notarile | DAT | 12/11/2020 |
| Prezzo pattuito | valore in atto o riferito dalla fonte | PRZ | € 93.000,00 |
| Fonte del dato | ATTO NOTAIO Curreri Giuseppe 20.10.2017 rep. 38.739 | | |
| Foto immobile |  | | |

| Subject | | | |
|---------------------------------------|--|---------|----------------|
| Descrizione dato | immobile oggetto di stima | | |
| Tipologia | Appartamento con pertinenze | | |
| Epoca costruzione/agibilità | c.1957 mod.1997-98 ag.1958-1998 APE CL. E 170 KWH/m² anno | | |
| Comune | Bassano del Grappa | | |
| Indirizzo | Via Villaraspa n. 2 - P4 | | |
| Dati catastali | F.4 P.845 sub 49 A2 v.3 SC 52-49 | | |
| Superfici (m²) | Descrizione | Simbolo | Valore |
| | superficie principale | SUP | 49,86 |
| | superficie balconi/terrazzi | SUB | 11,21 |
| | superficie portico/veranda/loggia | SUO | 0,00 |
| | superficie soffitta | SUS | 0,00 |
| | superficie cantina e C.T. | SUC | 0,00 |
| | superficie autorimessa | SUA | 0,00 |
| Area scoperta esclusiva | superficie esterna esclusiva | SUE | 0,00 |
| Servizi igienici | numero | SER | 1 |
| Box auto | numero | BOX | 0 |
| Posti auto scoperti | numero | PAS | 0 |
| Posti auto coperti | numero | PAC | 0 |
| Stato di manutenzione vani principali | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNP | 1 |
| Stato di manutenzione vani accessori | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNA | 1 |
| Stato di manutenzione impianti | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono | MNI | 1 |
| Livello di piano | 0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ... | LIV | 2 |
| Impianto condizionamento | 1 = presente; 0 = assente | CON | 0 |
| Data stima | data della stima | DAT | 13/02/2021 |
| Prezzo pattuito | valore in atto anno 2017 | PRZ | non definibile |
| Fonte del dato | caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile | | |
| Foto immobile |  | | |



| FASE 2: ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI | | | |
|---|--|------------------|--------|
| Fase 2.a: analisi del segmento di mercato | | | |
| Indicatore economico estimativo | Analisi dell'indicatore Economico estimativo | | |
| Localizzazione | Zona Residenziale di contrada | | |
| Tipo di Contratto | Compravendite immobiliari | | |
| Destinazione | Residenziale | | |
| Tipologia immobiliare | Abitazioni in condominio o a schiera usate o singole | | |
| Tipologia edilizia | Unità su edifici multipiano o a schiera o singoli | | |
| Dimensione | Unità residenziali medie dimensioni | | |
| Caratteri domanda e offerta | La domanda è costituita da un ceto sociale medio, l'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità | | |
| Forma di mercato | Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato" | | |
| Livello di prezzo | Prezzi stazionari | | |
| Zona e Filtering (aspetto socio-economico del segmento immobiliare che può influire sul valore: nullo, crescente o decrescente) | zona di contrada - Livello di filtering nullo | | |
| Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati | | | |
| Descrizione indice/dato | Simbolo | Valore | |
| Saggio annuo di svalutazione/rivalutazione del prezzo | i_{DAT} | | -0,1% |
| Rapporto mercantile balconi/terrazzi | $r_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)$ | | 0,25 |
| Rapporto mercantile porticato/loggia | $r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$ | | 0,30 |
| Rapporto mercantile soffitta | $r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$ | | 0,75 |
| Rapporto mercantile cantina | $r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$ | | 0,55 |
| Rapporto mercantile autorimessa | $r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$ | | 0,60 |
| Rapporto complementare area edificata | $r_{SUE} = p(suolo)/p(imm.le)$ | | 0,15 |
| Saggio del livello di piano | i_{LIV} | | 1,00% |
| Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 (€/m ²) | C_{MNP1} | €/m ² | 150 |
| Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 (€/m ²) | C_{MNP2} | €/m ² | 300 |
| Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 (€/m ²) | C_{MNA1} | €/m ² | 75 |
| Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 (€/m ²) | C_{MNA2} | €/m ² | 150 |
| Costo di realizzazione di un bagno da 6 m ² standard | C_{SER} | € | 15.000 |
| - vetustà media bagno (anni) | t_{SER} | | 15 |
| - vita media bagno (anni) | v_{SER} | | 25 |
| Costo impianto di condizionamento | C_{CON} | € | 5.000 |
| Deprezzamento per manutenzione impianti 1->2, 2->3 (€) | D_{MNI1} | €/m ² | 100 |
| Deprezzamento per manutenzione impianti 1->3 (€) | D_{MNI2} | €/m ² | 200 |
| Prezzo medio posto auto scoperto (€) | P_{PAS} | € | 4.000 |
| Prezzo medio posto auto coperto (€) | P_{PAC} | € | 8.000 |
| Prezzo medio di un box auto (€) | P_{BOX} | € | 12.000 |

| Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|------------------|
| Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
| Prezzo totale PRZ (€) | € 62.000,00 | € 120.000,00 | € 140.000,00 | € - |
| Data DAT (gg/mm/aa) | 21/10/2020 | 09/03/2020 | 13/11/2019 | 29/06/2021 |
| Superficie principale SUP (m ²) | 114,44 | 225,35 | 195,11 | 209,56 |
| Superficie balconi/terrazzi SUB (m ²) | 0,00 | 27,36 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie porticato SUO (m ²) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Superficie cantina SUC (m ²) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 54,47 |
| Superficie soffitta SUS (m ²) | 0,00 | 0,00 | 103,11 | 170,50 |
| Superficie autorimessa SUA (m ²) | 15,98 | 0,00 | 42,52 | 77,49 |
| Superfici commerciali locali accessori (m ²) totale | 9,59 | 6,84 | 102,84 | 204,33 |
| Superf. comm. SCOM (m ²) complessiva (princ.+acc.+sup.est.) | 124,03 | 232,19 | 362,02 | 564,49 |
| Superficie esterna esclusiva SUE (m ²) | 0,00 | 0,00 | 427,11 | 1004,00 |
| Livello di piano LIV (num) | 0 | 2 | 2 | 2 |
| Numero di servizi igienici SER (num) | 1 | 4 | 2 | 2 |
| Numero posti auto scoperti PAS (num) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Numero posti auto coperti PAC (num) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Numero box auto BOX (num) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3) | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3) | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3) | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti | data atto | prezzo | sup. comm. | €/m ² |
| Comparabile A | 21/10/2020 | € 62.000,00 | 124,03 | 499,89 |
| Comparabile B | 09/03/2020 | € 120.000,00 | 232,19 | 516,82 |
| Comparabile C | 13/11/2019 | € 140.000,00 | 362,02 | 386,72 |
| Subject | | € 224.000,00 | 564,49 | 396,82 |



| FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI | | |
|---|---|-------------------------|
| Descrizione prezzo marginale | Simbolo e formulazione | Valore |
| Prezzo marginale data A (€/mese) | $p_A(DAT) = -PRZ_A \times i_{DAT} / 12$ | € 2,58 |
| Prezzo marginale data B (€/mese) | $p_B(DAT) = -PRZ_B \times i_{DAT} / 12$ | € 5,00 |
| Prezzo marginale data C (€/mese) | $p_C(DAT) = -PRZ_C \times i_{DAT} / 12$ | € 5,83 |
| Prezzo medio comparabile A (€/m ²) | $pMED_A = PRZ_A / SCOM_A$ | € 499,89 |
| Prezzo medio comparabile B (€/m ²) | $pMED_B = PRZ_B / SCOM_B$ | € 516,82 |
| Prezzo medio comparabile C (€/m ²) | $pMED_C = PRZ_C / SCOM_C$ | € 386,72 |
| Prezzo marginale sup. princ. (€/m ²) | $p(SUP) = \min(pMED_A; pMED_B; pMED_C)$ | € 386,72 |
| Prezzo marginale sup. balconi | $p(SUB) = p(SUP) \times r_{SUB}$ | € 96,68 |
| Prezzo marginale sup. porticato | $p(SUO) = p(SUP) \times r_{SUO}$ | € 116,02 |
| Prezzo marginale sup. soffitta | $p(SUS) = p(SUP) \times r_{SUS}$ | € 290,04 |
| Prezzo marginale sup. cantina | $p(SUC) = p(SUP) \times r_{SUC}$ | € 212,69 |
| Prezzo marginale sup. autorimessa | $p(SUA) = p(SUP) \times r_{SUA}$ | € 232,03 |
| Prezzo marginale sup. area esterna | $p(SUE) = p(SUP) \times r_{SUE}$ | € 58,01 |
| Prezzo marginale sup. area esterna | $p_A(SUE) = PRZ_A \times r_{SUE} / SUE_A$ | senza area |
| Prezzo marginale sup. area esterna | $p_B(SUE) = PRZ_B \times r_{SUE} / SUE_B$ | senza area |
| Prezzo marginale sup. area esterna | $p_C(SUE) = PRZ_C \times r_{SUE} / SUE_C$ | € 49,17 |
| Prezzo marginale sup. esterna (€/m ²) | $p(SUE) = \min(p_A(SUE); p_B(SUE); p_C(SUE))$ | € 49,17 |
| Prezzo marginale livello piano A | $p_A(LIV) = PRZ_A \times i_{LIV}$ | € 620,00 |
| Prezzo marginale livello piano B | $p_B(LIV) = PRZ_B \times i_{LIV}$ | € 1.200,00 |
| Prezzo marginale livello piano C | $p_C(LIV) = PRZ_C \times i_{LIV}$ | € 1.400,00 |
| Prezzo marginale bagno | $p(SER) = C_{SER} \times (1 - t_{SER} / v_{SER})$ | € 6.000,00 |
| Prezzo marginale posto auto scoperto | $p(PAS) = P_{PAS}$ | € 4.000,00 |
| Prezzo marginale posto auto coperto | $p(PAC) = P_{PAC}$ | € 8.000,00 |
| Prezzo marginale box auto | $p(BOX) = P_{BOX}$ | € 12.000,00 |
| Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3 | $p(MNP1) = C_{MNP1}$ | €/m ² 150,00 |
| Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3 | $p(MNP2) = C_{MNP2}$ | €/m ² 300,00 |
| Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3 | $p(MNA1) = C_{MNA1}$ | €/m ² 75,00 |
| Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3 | $p(MNA2) = C_{MNA2}$ | €/m ² 150,00 |
| Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3 | $p(MNI1) = C_{MNI1}$ | €/m ² 100,00 |
| Prezzo marginale manut. imp. 1->3 | $p(MNI2) = C_{MNI2}$ | €/m ² 200,00 |
| Prezzo marginale impianto condizionamento | $p(CON) = C_{CON}$ | € 5.000,00 |



| FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI | | | | | | |
|---|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| Definizioni | | | | | | |
| Delta = valore (subject) - valore (comparabile) | | | | | | |
| Adjust = delta x prezzo marginale | | | | | | |
| Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori | | | | | | |
| Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | |
| | Delta | Adjust | Delta | Adjust | Delta | Adjust |
| Prezzo totale PRZ | | € 62.000,00 | | € 120.000,00 | | € 140.000,00 |
| Data compravendita DAT (mesi) | -8,37 | -€ 21,61 | -15,90 | -€ 79,50 | -19,80 | -€ 115,50 |
| Superficie principale SUP | +95,12 | + € 36.784,61 | -15,79 | -€ 6.106,28 | +14,45 | + € 5.588,07 |
| Superficie balconi SUB | 0,00 | € - | -27,36 | -€ 2.645,15 | 0,00 | € - |
| Superficie porticato SUO | 0,00 | € - | 0,00 | € - | 0,00 | € - |
| Superficie soffitta SUS | +170,50 | + € 49.451,55 | +170,50 | + € 49.451,55 | +67,39 | + € 19.545,69 |
| Superficie cantina SUC | +54,47 | + € 11.585,49 | +54,47 | + € 11.585,49 | +54,47 | + € 11.585,49 |
| Superficie autorimessa SUA | +61,51 | + € 14.272,21 | +77,49 | + € 17.980,06 | +34,97 | + € 8.114,11 |
| Superficie area esterna SUE | +1.004,00 | + € 49.364,33 | +1.004,00 | + € 49.364,33 | +576,89 | + € 28.364,33 |
| Livello di piano LIV | +2 | + € 1.240,00 | 0 | € - | 0 | € - |
| Numero di bagni SER | +1 | + € 6.000,00 | -2 | -€ 12.000,00 | 0 | € - |
| Numero posti auto scoperti PAS | 0 | € - | 0 | € - | 0 | € - |
| Numero posti auto coperti PAC | 0 | € - | 0 | € - | 0 | € - |
| Numero box o garage BOX | 0 | € - | 0 | € - | 0 | € - |
| Stato di manutenz. vani princ. MNP | 0 | € - | 0 | € - | 0 | € - |
| Stato di manutenz. vani access. MNA | 0 | € - | 0 | € - | 0 | € - |
| Stato di manutenz. impianti MNI | 0 | € - | 0 | € - | 0 | € - |
| Impianto di condizionamento CON | 0 | € - | 0 | € - | 0 | € - |
| Prezzo corretto | | € 230.676,57 | | € 227.550,51 | | € 213.082,20 |
| Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima | | | | | | |
| Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d% | | | | | | |
| Divergenza assoluta con tre unità: | $d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$ | | | | 8,26% | minore 10% |
| Divergenza assoluta con due unità: | $d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$ | | | | 1,37% | minore 10% |
| Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject | | | | | | |
| Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con d_{min} e $< 10\%$ | | | | | | |
| Valore di stima del subject: | $V_{subject} = \sum P_i / n$ | | | | | € 223.769,76 |
| Dove P_i sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed n è il loro numero (2 o 3) | | | | | | |
| Valore di stima del subject arrotondato | | | | | | € 224.000,00 |

Solo chi utilizza dati di vere compravendite
può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE

GIUSEPPE
ANTONIO
ZANOTTO

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

Valore di mercato ordinario

Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati negli allegati, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

| Fase 4.d: calcolo superficie commerciale e valori singole unità imm.ri del subject | | | | | |
|---|-----------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| Descrizione | Sup. (m²) | rapporto mercantile | S.L.C. (m²) | Valore unit. (€/m²) | Valore arrotondato |
| Abitazione | 209,56 | 1,00 | 209,56 | € 396,82 | € 83.200,00 |
| Cantina | 54,47 | 0,55 | 29,96 | € 396,82 | € 11.900,00 |
| Soffitta | 170,50 | 0,75 | 127,88 | € 396,82 | € 50.700,00 |
| Totale alloggio | | | 367,39 | | € 145.800,00 |
| Area scoperta | 1004,00 | 0,15 | 150,60 | € 396,82 | € 59.800,00 |
| Autorimessa | 77,49 | 0,60 | 46,49 | € 396,82 | € 18.400,00 |
| Totale complessivo | | | 564,49 | Totale Valore | € 224.000,00 |

Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)

Valore di libero mercato ordinario - OMV (*Open Market Value*)

224.000,00 €

Superficie Lorda Commerciale

564,49 m²

Valore unitario €/m²

396,82 €/m²

(vai a [SCHEDA SINTETICA](#))

Prezzo a base d'asta

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., con riferimento all'art. 568 c.p.c., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando in base alle disposizione presenti nel quesito del G.E., una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Considerate le seguenti situazioni:

- oneri di regolarizzazione urbanistica, oneri di regolarizzazione catastale
- stato d'uso e manutenzione e lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, eventuali spese condominiali insolute ultimo biennio.
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- potenzialità di aumento valore immobile.

si riporta la tabella riassuntiva che dal valore di stima ordinario in libero mercato porta alla base d'asta. Per quanto concerne la riduzione del valore in percentuale, in particolare per mancanza della garanzia per vizi, spese condominiali eccedenti quanto indicato, cauzioni locative, ecc., visto lo stato degli immobili, le riduzioni analitiche già operate, la localizzazione, un mercato immobiliare che non recepisce immobili all'asta se non con valori inferiori a quelli di mercato, la locazione opponibile che genera una rendita adeguata, si applica la riduzione minima indicata dal G.E. del 15% sul valore stimato al netto delle aggiunte/detrazioni, regolarizzazione ed oneri.

| Descrizione | Valore |
|---|---------------------------|
| Valore Complessivo di mercato | € 224.000,00 |
| oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica | -€ 11.000,00 |
| oneri di regolarizzazione catastale | -€ 1.500,00 |
| stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima) | € - |
| stato di possesso (nessuna situazione opponibile) | € - |
| vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura | € - |
| spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (indicative) | € - |
| Altre aggiunte/detrazioni | € - |
| Totale Valore | € 211.500,00 |
| mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max) | -15% -€ 31.725,00 |
| Totale Valore a base d'asta | € 179.775,00 |
| Totale Valore a base d'asta (arrotondato) | € 180.000,00 |
| Valore unitario minimo €/m ² immobile con offerta minima | €/m ² 318,87 |
| Ai soli fini informativi, esulando dalla stima, si riportano il valore dell'offerta minima (definita per legge con la possibilità della riduzione del 25%) ed i valori medio, minimo e massimo delle aggiudicazioni di immobili simili negli ultimi anni | |
| Valore minimo offerta -25% su valore a base d'asta | € 135.000,00 |
| Valore unitario minimo €/m ² immobile con offerta minima | €/m ² 239,15 |
| Valore medio €/m ² da recenti aste immobili simili aggiudicate | €/m ² 604,00 |
| Valore minimo €/m ² da recenti aste immobili simili aggiudicate | €/m ² 206,00 |
| Valore massimo €/m ² da recenti aste immobili simili aggiudicate | €/m ² 1.435,00 |
| Probabile vendita in prima o seconda asta in quanto valore €/m ² offerta minima è in linea con valori medi di aggiudicazione di altri immobili residenziali già aggiudicati in asta nel comune (nel 2019 asta in zona aggiudicata per circa 206 €/m ²) | |

Valore di vendita forzata proposto

€ 180.000,00

Valore unitario €/m² vendita forzata proposto

€/m² 318,87

Offerta minima a base d'asta per intero lotto (-25%)

€ 135.000,00

Valore unitario €/m² offerta minima

€/m² 239,15

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

(ottima, buona, sufficiente, scarsa):

Buona

POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO

(indicare se vi sono parenti, vicini o altri soggetti che hanno espresso interesse all'acquisto):

non risultano esserci interessanti al momento

(vai a SCHEDA SINTETICA)

MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ:

(es. ubicazione, stato di manutenzione o di occupazione, diritto oggetto di esecuzione parziale come beni in quota od usufrutto/nuda proprietà, condizioni socio-ambientali o di degrado, posizione e panoramicità, ecc.):

L'immobile è in una buona posizione e dotato delle principali finiture in buono stato, mancano le finiture dei piani 2 e 3 ed parte dell'interrato. Ha una superficie molto ampia per cui potrebbe non essere di interesse per una parte del mercato immobiliare.

INIZIATIVE DI VENDITA

(forme di pubblicità in relazione al tipo di bene indicando siti web):

annunci sui siti web delle aste www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net

(vai a SCHEDA SINTETICA)

Si riporta tabella con ultime aggiudicazioni di immobili residenziali all'asta nel comune con valori medio, minimo e massimo.

| Tribunale Vicenza Comune di Roana Aste aggiudicate dal 2017 al 2021 | | | | | | | | | | | | |
|---|----------|-------|--|--|----|------------|---------|---------|---------|----------------|-------|------|
| Tipo | Numero | Lotto | Indirizzo | Descrizione | N. | Data Asta | Base | off.min | Aggiud. | SLC m² | €/m² | |
| R.G.E. | 242/2015 | 1 | Localita' Canove, Via Monte Ortigara, snc | appartamento (mq. 85,74) con box doppio e cantina in contesto quadrifamiliare, immerso nel verde. | 1 | 17/11/2017 | 128.700 | 96.525 | 123.000 | 85,74 | 1.435 | |
| R.G.E. | 242/2015 | 2 | Via Monte Ortigara - Canove, snc | appartamento (85,74 mq) con ammessi box doppio e cantina in contesto quadrifamiliare di 4 piani immerso, nel verde. | 1 | 17/11/2017 | 112.600 | 84.450 | 110.000 | 85,74 | 1.283 | |
| R.G.E. | 317/2014 | Unico | Roana - Contrà Toccoli, Via Toccoli, 10 | Appartamento posto al pT-1 di una palazzina ubicata in una zona periferica in Contrà Toccoli, Via Toccoli n. 10, con garage al PT e la corte comune, in una palazzina di 3 piani fuori terra. Ante 1967. L'abitazione su due livelli sviluppa una sup lorda di 94 mq. | 3 | 05/02/2019 | 25.763 | 19.322 | 19.322 | 94,00 | 206 | |
| R.G.E. | 15/2017 | 1 | Localita' Treschè Conca, Via Monte Crocetta, snc | Porzione bifamiliare di mq305 con corte di mq294 - pt ingresso, cucina-soggiorno, 2camere, ripostiglio, wc, corridoio e vano scala, portico esterno e sottoscala, al p1 scala, soggiorno, cucina, 2camere, wc e vano scala, e al p. sottotetto soffitta di mq 83. | 1 | 22/10/2019 | 187.000 | 140.250 | 168.000 | 375,90 | 447 | |
| R.G.E. | 638/2018 | 1 | Via Marchisera, snc | I beni oggetto di esecuzione sono costituiti da un'abitazione al piano terreno con corte esclusiva ed una autorimessa interrata situata all'interno della lottizzazione denominata "MARCHISERA". | 2 | 02/07/2020 | 90.500 | 67.875 | 68.000 | 81,00 | 840 | |
| R.G.E. | 638/2018 | 9 | Via Marchisera, snc | I beni oggetto di esecuzione sono costituiti da un'abitazione di testa di un fabbricato residenziale in linea con corte esclusiva e autorimessa interrata ubicata nel fabbricato identificato con la lettera "C" situato all'interno della lottizzazione denominata "MARCHISERA". | 2 | 02/07/2020 | 104.000 | 78.000 | 92.000 | 150,00 | 613 | |
| R.G.E. | 546/2016 | 1 | Via Villaggio dei Fiori 59-60-61 - Cesuna di | Appartamento doppio PT+1 e garage e area pertinenziale | 1 | 22/06/2021 | 86.500 | 64.900 | 64.900 | 196,00 | 331 | |
| | | | | | | | | | totali | 645.222 | 1.068 | €/m² |
| | | | | | | | | | | valore medio | 604 | |
| | | | | | | | | | | valore minimo | 206 | |
| | | | | | | | | | | valore massimo | 1.435 | |
| Tribunale Vicenza Comune di Roana Aste aggiudicate dal 2017 al 2021 Aste senza consistenza per cui non si può calcolare il valore €/m² | | | | | | | | | | | | |
| Tipo | Numero | Lotto | Indirizzo | Descrizione | N. | Data Asta | Base | off.min | Aggiud. | | | |
| R.G.E. | 622/2014 | 2 | Via Fondi, 18 | Appartamento al piano primo ed una autorimessa al piano interrato, oltre a delle aree urbane, il tutto parte del "RESIDENCE CLUB ALPINO" è composto da soggiorno/pranzo, un disimpegno, n. 2 camere, un bagno, oltre due balconi sulla facciata Ovest | 1 | 23/04/2018 | 97.400 | 73.050 | 75.000 | | | |
| R.G.E. | 622/2014 | 3 | Via Fondi, 18 | Appartamento al piano secondo ed una autorimessa al piano interrato oltre a delle aree urbane il tutto parte del "RESIDENCE CLUB ALPINO" è composto da un locale soggiorno/pranzo, un disimpegno, n. 2 camere, un bagno oltre a due balconi sulla facciata est. L'appartamento risulta realizzato al grezzo avanzato. | 1 | 23/04/2018 | 95.000 | 71.250 | 71.250 | | | |
| R.G.E. | 622/2014 | 4 | Via Fondi, 18 | Appartamento al piano secondo oltre a delle aree urbane, il tutto parte del "RESIDENCE CLUB ALPINO" composto così come riscontrato durante i sopralluoghi, come distribuzione interna un locale soggiorno/pranzo, un disimpegno, n. 2 camere, un bagno e due balconi, uno sulla facciata sud ed uno sulla facciata ovest. | 1 | 23/04/2018 | 88.400 | 66.300 | 66.300 | | | |
| R.G.E. | 622/2014 | 5 | Via Fondi, 18 | Appartamento al piano secondo, oltre a delle aree urbane, il tutto parte del "RESIDENCE CLUB ALPINO" composto da un locale soggiorno/pranzo, un disimpegno, n. 2 camere, un bagno, e da tre balconi di cui due sulla facciata est ed uno sulla facciata sud. | 1 | 23/04/2018 | 76.700 | 57.520 | 57.520 | | | |
| R.G.E. | 622/2014 | 6 | Via Fondi, 18 | Appartamento al piano terzo ed una autorimessa al piano interrato oltre a delle aree urbane il tutto parte del "RESIDENCE CLUB ALPINO" composto da un locale soggiorno/pranzo, un disimpegno, n. 1 camera, un bagno, un locale guardaroba e un balcone sulla facciata est. L'appartamento risulta realizzato al grezzo avanzato. | 1 | 23/04/2018 | 79.500 | 59.620 | 66.000 | | | |
| R.G.E. | 276/2016 | 1 | Localita' Tresche' Conca, via Chiesa, 142 | Appartamento al piano primo con due camere un servizio sala e cucina (sub 2), al piano interrato autorimessa taverna e un servizio (sub 1) e "locale comune" composto da ingresso, ripostiglio e centrale termica. | 1 | 24/01/2020 | 99.000 | 74.250 | 75.000 | | | |
| R.G.E. | 276/2016 | 2 | Localita' Tresche' Conca, via Chiesa, 142 | Appartamento al piano secondo con due camere un servizio sala, cucina (sub 3) e "locale comune" composto da ingresso, ripostiglio e centrale termica. | 1 | 24/01/2020 | 46.000 | 34.500 | 44.000 | | | |

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITIgeometra
architetto
ingegnere | Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato**GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA**
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROGETTO DIVISIONALE

CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI

I beni pignorati sono in proprietà all'esecutato per la quota di 1/2.

PROGETTO DIVISIONALE

Essendo pignorata la piena proprietà non vi è necessità di progetto divisionale

VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL'ASTA

€ 180.000,00

QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM.-C.C.I.A.A.

RESIDENZA

L'Esecutato risulta essere residente presso l'immobile pignorato assieme alla famiglia, come da certificato di residenza e stato famiglia richiesti al Comune di Roana.

L'altro Esecutato risulta invece essere residente in altro Comune/Regione.

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

Gli esecutati risultano coniugati in data 09.04.2000, successivamente nel 2013 è stata richiesta la separazione consensuale e nel 2016 dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio, come da estratto di Matrimonio richiesto al Comune di Pizzo (VV).

CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO

I debitori non sono una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE

Trattandosi di immobile non ancora ultimato per alcuni piani e il terrazzo, si rileva la necessità di mettere in sicurezza le porte che danno sulle future terrazze e i parapetti sulle scale al piano 2-3.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

* * * * *

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.



Il C.T.U.
Geom. Giuseppe A. Zanotto
Firmato digitalmente

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere | Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)