



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 137-2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **Banca Popolare dell'Alto Adige S.P.A.**

Debitore: **XXXXXX**

Custode: **I.V.G.** Vicenza

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO 1

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



Abitazione piano terra/primo con deposito, sita in Comune di Fara Vicentino Fg. 3 particella 45 sub. 17 - 18 – 19 – 20.

IL TECNICO: geom. Antonella Di Nuovo Via A. Ferrarin,2 CREAZZO (VI)
CF. DNVNNL67E46L840D – PI 02206020246
Tel. 0444.349483 cell. 347.4089137
e.mail: studiotecnico@dinuovo.com - pec: antonella.dinuovo@geopec.it

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 137/2022 R.G.

Giudice dott.ssa SONIA PANTANO

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 30/03/2023

Esperto geom. ANTONELLA DI NUOVO

Diritto pignorato (cfr pag. 5): piena proprietà.

Tipologia bene (cfr pag.10): abitazione al piano terra e primo con cantina interrata e tettoia esterna, terreni agricoli.

Ubicazione (cfr pag. 7): Fara Vicentino (VI), Via Reale n. 2/B

Dati Catastali attuali (cfr pag. 19):

CF Comune di FARA VICENTINO Foglio 3

- particella n. **45 sub 17**, Cat. A/2, Cl. 1, vani 4,5, R.C. € 278,89 Via Reale n.5, piano T;
- particella n. **45 sub 18** graffato al **183 sub 2**, Cat. A/2, Cl. 2, vani 10, R.C. € 723,04 Via Reale n.5, piano S1-T-1;
- particella n. **45 sub 19** graffato al **183 sub 3**, Cat. A/2, Cl. 3, vani 3,5, R.C. € 298,25 Via Reale n.5, piano T;
- particella n. **45 sub 20** graffato al **183 sub 4**, Cat. C/2, Cl. U, cons. 79 mq, sup. catastale 92 mq, R.C. € 69,36 Via Reale n.5, piano T;

CT Comune di FARA VICENTINO Foglio 3

- particella n. **431**, qualità sem. arb., Cl. 2, superficie 90 mq, R.D. € 0,74- R.A. € 0,42;
- particella n. **432**, qualità sem. arb., Cl. 2, superficie 7 mq, R.D. € 0,06- R.A. € 0,03;
- particella n. **429**, qualità sem. arb., Cl. 1, superficie 9 mq, R.D. € 0,08- R.A. € 0,05;
- particella n. **430**, qualità sem. arb., Cl. 1, superficie 7 mq, R.D. € 0,07- R.A. € 0,04;
- particella n. **386**, qualità sem. arb., Cl. 2, superficie 6 mq, R.D. € 0,05- R.A. € 0,03;

CT Comune di FARA VICENTINO Foglio 1

- particella n. **45**, qualità prato, Cl. 5, superficie 7720 mq, R.D. € 19,94- R.A. € 9,97;

Metri quadri (cfr pag. 19): **commerciale abitazione** è pari a **451,17 mq - terreno 7.720 mq**

Stato (cfr pag. 11): buono

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 32-32): difforme

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 45-47): abitazione € 262.741,09 – terreno € 2.090,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr. allegati): comp. A 2021 (euro 175.000,00), comp. B 2022 (euro 83.000,00), comp. C 2021 (euro 120.000,00), comp. D 2021 (euro 35.000,00), comp. E 2022 (euro 55.000,00), comp. F 2022 (euro 55.000).

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 48): intero LOTTO 1 € 37.600,00.

Valore mutuo/sentenza (cfr pag. 40): € 526.217,47 totale ipoteca pari a € 700.000,00.

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 49): sufficiente.

Possibili interessati: privati, famiglie della zona.

Iniziativa di vendita (cfr pag. 49): pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, pubblicazione su siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Immobiliare.it. Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

Occupazione (cfr pag. 39): l'immobile è occupato dall'esecutata.

Titolo di occupazione (cfr pag. 32-39): proprietà.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag. 32-38): vi sono delle difformità urbanistiche non sanabili ma fiscalizzabili tramite l'applicazione dell'art. 34 T.U. 380 per un importo stimato in € 180.000,00.

INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 10
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 19
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 28
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 30
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 39
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 39
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 40
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 41
Cap. 11	Lotti	pag. 49
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 49

ELENCO ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali storiche
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetrie stato rilevato
6. Sovrapposizione catastale
7. Sovrapposizione tav. progetto con stato rilevato
8. Atti provenienza
9. Certificati di residenza e stato di famiglia
10. CDU
11. Ispezioni ipotecarie Bassano
12. Ispezioni ipotecarie Schio
13. MCA
14. Documentazione fotografica
15. Invio raccomandata perizia esecutato
16. Titoli edilizi 1 - 2

CAP. 1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data **07/06/2022** la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata dal G.E. per il 30/03/2023.

In data **23/10/2022** veniva depositata tramite PTC la Check List, a seguito di verifica assieme con il Custode Giudiziario Avv. Elisa Tagliaro della completezza della documentazione.

In data 30/06/2022 veniva inviata all'esecutato la comunicazione di inizio delle operazioni stabilite per il 18-19/07/2022.

A seguito l'esperto ha presentato richiesta di proroga del termine per il deposito perizia, concessa dal Giudice.

Il primo sopralluogo aveva luogo in data **18/07/2022** alla presenza dalla signora XXXXX figlia dell'esecutata e del custode giudiziario IVG di Vicenza. Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo dell'abitazione di residenza e ufficio dell'esecutata XXXXX, siti a Fara Vicentino e la verifica di alcuni terreni pignorati in realtà strada di accesso privata. Nel pomeriggio le operazioni perita sono proseguite presso l'immobile sito a Gallio, con relativi rilievi metrici e fotografici dell'appartamento.

Il secondo sopralluogo aveva luogo in data **19/07/2022** alla presenza dalla signora XXXXX figlia dell'esecutata e del custode giudiziario IVG di Vicenza presso l'abitazione e accessori siti nel comune di Lusiana. Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo dell'abitazione, del deposito e autorimesse, siti nelle vicinanze, oltre la verifica della caldaia.

Si precisa, per quanto riguarda i terreni pignorati nei comuni di Fara Vicentino, Lusiana, Lugo e Salcedo, la figlia dell'esecutata non è stata in grado di fornire l'esatta indicazione delle reali posizioni dei mappali pignorati, se non una vaga indicazione "lungo la strada" che collega l'abitazione principale di Fara Vicentino a Lusiana e Gallio. Pertanto si provvederà alla valutazione sulla base delle mappe catastali e ortofoto.

A seguito l'esperto, considerato il numero degli immobili pignorato su diversi comuni, ha presentato richiesta di proroga del termine per il deposito perizia, concessa dal Giudice.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- le richieste di CDU e dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Fara Vicentino sono state inoltrate in data **27/08/2022**;
e successivo appuntamento con il responsabile dell'ufficio in data **14/02/2023**;
- le richieste di CDU e dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gallio sono state inoltrate in data **27/08/2022**;
e successivo appuntamento con il responsabile dell'ufficio in data **15/02/2023**;
- le richieste di CDU e dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lusiana sono state inoltrate in data **27/08/2022**;
e successivo appuntamento con il responsabile dell'ufficio in data **15/02/2023**;
- la richiesta di CDU presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lugo è stata inoltrata in data **27/08/2022**;
- la richiesta di CDU presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Salcedo è stata inoltrata in data **27/08/2022**;

- la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale e delle visure storiche il **23/06/2022-27/08/2022** tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- l'acquisizione delle planimetrie il **04-14/07/2022**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- la ricerca delle copie degli atti notarile di provenienza è stata eseguita presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Vicenza in data **04/01/2023**;
- **il 24/02/2023 e successivamente il 25/02/2023** sono state effettuate ispezioni ipotecarie sul nominativo del debitore e sull'immobile tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;
- la ricerca catastale dei subalterni confinanti con l'unità immobiliare pignorata è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- i certificati di residenza storici e stato di famiglia ed estratto di matrimonio dell'esecutata sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile di Fara Vicentino in data **23/06/2022** e successivo sollecito di riscontro in data **25/08/2022** tra l'altro senza esito e relativo rilascio dei certificati, dopo ulteriore sollecito telefonico, in data **04/01/2023**;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.

CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** in capo alla signora
 - XXXXX nata a XXXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXXX

Dati catastali indicati nel pignoramento:
Conservatoria di Bassano del Grappa

Comune di Fara Vicentino N.C.T. Foglio 3 mappali n.:

- 431 terreno di centiare 90;
- 432 terreno di centiare 7;
- 429 terreno di centiare 9;
- 430 terreno di centiare 7;
- 386 terreno di centiare 6;

Comune di Fara Vicentino N.C.T. Foglio 1 mappali n.:

- 45 terreno di are 77 e centiare 20;

Comune di Salcedo N.C.T. Foglio 1 mappali n.:

- 39 terreno di are 12 e centiare 55;
- 41 terreno di are 13 e centiare 70;
- 130 terreno di are 3 e centiare 18;

- 131 terreno di are 15 e centiare 97;

Comune di Fara Vicentino N.C.E.U. Foglio 3 mappali n.:

- 45 sub 17: abitazione A/2 di vani 4,5 sita in Via Reale n. 5, Piano T;
- 45 sub 18 graffato al 183 sub 2: abitazione A/2 di 10 vani sita in Via Reale n. 5, piano S-T-1;
- 45 sub 19 graffato al 183 sub 3: abitazione A/2 di 3,5 vani sita in Via Reale n. 5 piano T;
- 45 sub 20 graffato al 183 sub 4: magazzino C/2 di 79 mq sita in Via Reale n. 5 piano S-T-1

Sono comprese le parti comuni e le pertinenze.

Conservatoria di Schio

Comune di Lugo di Vicenza N.C.T. Foglio 14 mappali n.:

- 240 terreno di are 39 e centiare 67;
- 546 terreno di are 6 e centiare 46;

Comune di Gallio N.C.E.U. Foglio 2 mappali n.:

- 953 sub 6: abitazione A/2 di vani 4 sita in Via Camona, Piano 1-2;
- 953 sub 17: garage C/6 di 14 mq sita in Via Camona piano S1;

Sono comprese le parti comuni e le pertinenze.

Comune di Lusiana-Conco, Sezione Lusiana N.C.E.U.. Foglio 25 mappali n.:

- 1064 sub 2: garage C/6 di 60 mq sito in Via Valle di Sotto n. 25 piano T-1;
- 1064 sub 3: magazzino C/2 di 18 mq sito in Via Valle di Sotto n. 25 piano T;
- 1064 sub 4: magazzino C/2 di 18 mq sito in Via Valle di Sotto n. 25 piano T;
- 1063: abitazione A/2 di vani 9,5 sita in Via Valle di Sotto n. 25 piano T-1-2.

Sono comprese le parti comuni e le pertinenze.

Comune di Lusiana-Conco, Sezione Lusiana N.C.T. Foglio 25 mappali n.:

- 905 ente urbano di 30 mq;
- 1058 terreno di are 8 e centiare 51;
- 1060 terreno di centiare 84;
- 1062 terreno di centiare 12;
- 1063 ente urbano di 123 mq;
- 1064 ente urbano di mq 369.

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

il sottoscritto esperto ritiene che:

- i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere suddivisi in **TRE LOTTI**:

A) LOTTO 1

N.C.E.U.

Comune di Fara Vicentino. Via Reale n. 2/B

Foglio 3, particella 45

- sub 17: abitazione A/2 di vani 4,5 Piano T
- sub 18 graffato al 183 sub 2: abitazione A/2 di 10 vani, piano S-T-1
- sub 19 graffato al 183 sub 3: abitazione A/2 di 3,5 vani piano T
- sub 20 graffato al 183 sub 4: magazzino C/2 di 79 mq piano S-T-1

Sono comprese le parti comuni e le pertinenze.

N.C.T.

Comune di Fara Vicentino

Foglio 3, particelle

- 431 terreno di centiare 90
- 432 terreno di centiare 7
- 429 terreno di centiare 9
- 430 terreno di centiare 7
- 386 terreno di centiare 6
-

Foglio 1, particella

- 45 terreno di are 77 e centiare 20

B) LOTTO 2

N.C.E.U.

Comune di Lusiana- Conco Sezione Lusiana. Via Valle di Sotto n. 25

Foglio 25, particelle

- 1064 sub 2: garage C/6 di 60 mq sito in Via Valle di Sotto n. 25 piano T-1;
- 1064 sub 3: magazzino C/2 di 18 mq sito in Via Valle di Sotto n. 25 piano T;
- 1064 sub 4: magazzino C/2 di 18 mq sito in Via Valle di Sotto n. 25 piano T;
- 1063: abitazione A/2 di vani 9,5 sita in Via Valle di Sotto n. 25 piano T-1-2.

Sono comprese le parti comuni e le pertinenze.

N.C.T.

Comune di Lusiana-Conco Sezione Lusiana

Foglio 25, particelle

- 905 ente urbano di 30 mq;
- 1058 terreno di are 8 e centiare 51;
- 1060 terreno di centiare 84;
- 1062 terreno di centiare 12;
- 1063 ente urbano di 123 mq;
- 1064 ente urbano di mq 369.

Comune di Lugo di Vicenza

Foglio 14, particelle

- 240 terreno di are 39 e centiare 67;
- 546 terreno di are 6 e centiare 46;

Comune di Salcedo

Foglio 1, particelle

- 39 terreno di are 12 e centiare 55;
- 41 terreno di are 13 e centiare 70;
- 130 terreno di are 3 e centiare 18;
- 131 terreno di are 15 e centiare 97;

C) LOTTO 3

N.C.E.U.

Comune di Gallio, Via Camona

Foglio 2, particella 953

- sub 6: abitazione A/2 di vani 4 sita in Via Camona, Piano 1-2;
- sub 17: garage C/6 di 14 mq sita in Via Camona piano S1;

Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 1

Ubicazione: i beni sono composti da n. 2 appartamenti al piano terra e primo, un ufficio al piano terra e una tettoia esterna in contesto residenziale in zona semiperiferica del comune di Fara Vicentino.

Contesto:

Il comune di Fara Vicentino si colloca a sud di Lugo di Vicenza e a nord di Breganze

I beni si trovano in zona semicentrale del comune di Fara vicentino (VI) in Via Reale n. 2/B nelle vicinanze del centro e del municipio.

Caratteristiche della zona: tessuto residenziale consolidato, con buona dotazione di servizi pubblici, comoda per raggiungere sia il centro di Fara che di Lugo, quest'ultimo dista circa 2 Km a nord. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel raggio di pochi km si trovano tutti i principali servizi, quali negozi al dettaglio, supermercati, farmacia, scuole medie e materne, ufficio postale, luoghi di svago; mentre l'ospedale di Santorso si trova a circa 9 km di distanza.

Caratteristiche delle zone limitrofe: zone residenziali, zone produttive-industriali.

Collegamenti pubblici (km): fermata dell'autobus a 50 m circa direzione Breganze -Thiene.

Estratto foto aerea



Estratto ortofoto



Sovrapposizione dell'orto-foto aerea con la mappa catastale, in rosso è cerchiata la posizione dell'immobile



Sovrapposizione dell'orto-foto aerea con la mappa catastale, in rosso è cerchiata la posizione dell'immobile

CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 1

Descrizione:

Trattasi di porzione di bifamiliare sviluppata su due piani fuori terra con cantina interrata e vicino accessorio esterno. Il fabbricato, pur essendo un'unica unità autonoma si presenta catastalmente suddiviso in più unità immobiliari e precisamente:

- sub. 17 piccolo appartamento al piano terra;
- sub. 18 abitazione principale piano primo;
- sub. 19 ufficio al piano terra;
- sub. 20 deposito con tettoia esterna.

Tale situazione catastale non rispecchia la situazione reale dell'immobile, poiché il fabbricato di fatto è un'unica abitazione di due piani con una parte del piano terra adibita a locali abitativi e una parte adibita a ufficio dell'azienda di famiglia; mentre al piano primo vi è l'abitazione principale. E' presenta al piano interrato una cantina di pertinenza. L'edificio è dotato di unico impianto gas-termico-idrico ed elettrico e pertanto ai fini della descrizione e valutazione si considera un unico fabbricato.

Dalla strada comunale di Via Reale vi sono tre accessi: due accessi, pedonale e carraio hanno l'ingrasso direttamente sulla corte comune dell'intero fabbricato, mentre il terzo accesso pedonale dà direttamente sulla corte esclusiva dei locali ufficio, identificati al sub. 17. Si segnala un accesso carraio posto sul retro del fabbricato, lato nord-ovest, all'interno della

particella confinante 183 (non oggetto di pignoramento) che porta al piccolo deposito-tettoia censito al sub. 20.

Il fabbricato presenta recinzione esterna, composta da muretta in cemento e ringhiera in metallo; mentre il retro è delimitato da recinzione metallica.

Il fabbricato è stato costruito tra il 1965 e 1968 dai precedenti proprietari sigg. XXXXX e XXXXX.

Lo stato manutentivo del fabbricato, considerato l'età dell'immobile, è complessivamente buono.

A. ABITAZIONE (m. 45 sub 17):

Composto da:

- Piano Terra: trattasi di locali utilizzati quali stanze di servizio all'ufficio principale addicente e comunicante (sub. 19) composto da due vani principali, un ingresso, un disimpegno, un bagno e due ripostigli e una centrale termica.
- Si precisa che l'ingresso non è accessibile poiché la porta è di fatto una finestra, mentre nel vano "soggiorno" è presente una porta-finestra. L'immobile comprende anche un portico e una corte esclusiva;
- Altezze interne m. 2,64- C.T. 2.85- bagno 2,75.

L'appartamento sviluppa una **superficie esterna lorda** (SEL) complessiva di mq 108,34 (VEDI TABELLA).

B. ABITAZIONE (m. 45 sub 18 graffato al 183 sub 2):

Composto da:

- Piano Terra: Taverna e wc. Portico e corte esclusiva. h=2.47 m
- Piano Primo: ingresso, cucina, ampio soggiorno, e disimpegno che collega la zona giorno con la zona notte; tre camere, due bagni di cui uno con lavanderia. Completano il piano, tre terrazze di cui una coperta;
- Piano Interrato: cantina h=2.80 m
- Altezze interne m. 2,81.

L'appartamento sviluppa una **superficie esterna lorda** (SEL) complessiva di mq 357,91 mq. (VEDI TABELLA).

C. UFFICIO (m. 45 sub 19 graffato al 183 sub3):

Composto da:

- Piano Terra: ingresso che porta a tre locali adibiti ad ufficio. L'immobile comprende anche una piccola corte esclusiva;
- Altezze interne m. 2,35/2,75.

L'ufficio sviluppa una **superficie esterna lorda** (SEL) complessiva di mq 80.80, (VEDI TABELLA).

D. DEPOSITO-TETTOIA (m. 45 sub 20 graffato al 183 sub 4):

Composta da:

- Piano Terra: magazzino aperto con corte esclusiva;
- Altezza media interna m. 3.14.

Esso sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** di m² 41,55. (VEDI TABELLA).

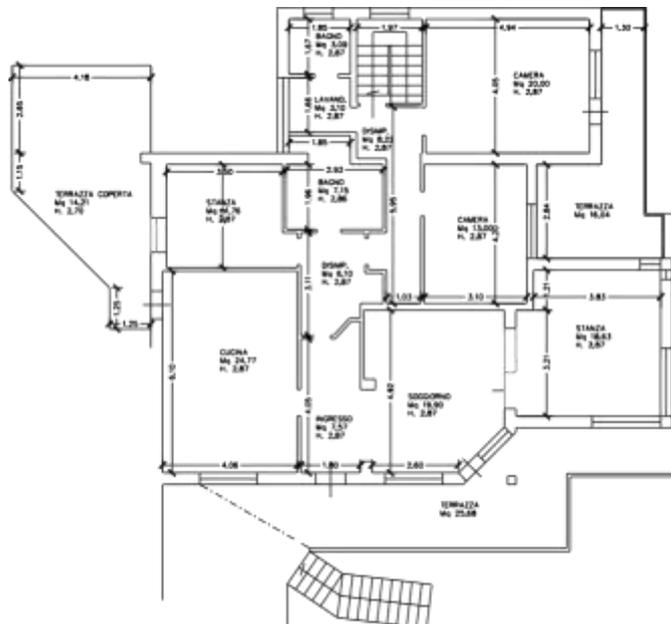
Stato rilevato PIANO TERRA



PIANO TERRA

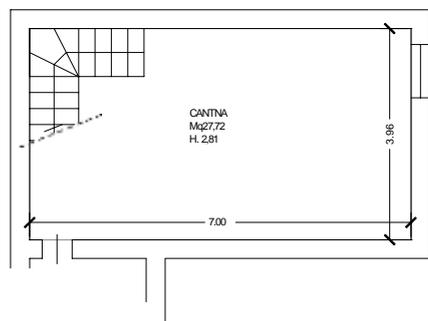


Stato rilevato PIANO PRIMO



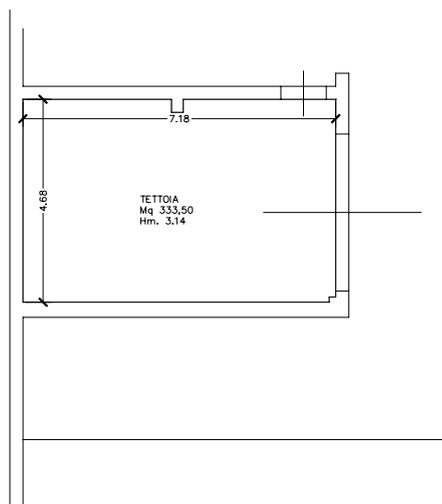
PIANO PRIMO

Stato rilevato INTERRATO



PIANO INTERRATO

Stato rilevato DEPOSITO



PIANO TERRA

La porzione di bifamiliare si sviluppa su due piani fori terra e una cantina interrata. L'appartamento principale, posto al piano primo, ha affaccio su tre lati con esposizione verso Sud della zona giorno e Nord- Est delle camere.

I componenti e le finiture interne sono di qualità ordinaria. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico, sono funzionanti senza dichiarazione di conformità che dovrà essere eseguita a cura e spese dell'acquirente. L'immobile è dotato di un unico contatore dell'energia elettrica e un unico impianto di riscaldamento, alimentato a gas con distribuzione interna a termosifoni a parete. La caldaia è posta all'interno del vano Centrale Termica al piano terra.

A tal proposito si evidenzia che l'immobile catastalmente è suddiviso in più unità immobiliare, ma ai fini urbanistici è stato autorizzato quale unica abitazione residenziale; solo successivamente con il condono del 1985 è stato sanato il parziale cambio d'uso da residenza a uffici. Si precisa che le unità immobiliari hanno tutti gli impianti in comune, oltre ad essere comunicanti tra loro; inoltre, nel comune di Fara Vicentino non ce un mercato attivo degli uffici, quindi per una maggiore possibilità di vendita si ritiene di dover procedere alla valutazione delle unità in un unico lotto.

Le finiture interne del paino terra sono di tipo ordinario con pavimentazione in ceramica e tinte interne a tempera; le porte interne sono in legno tamburato e i serramenti esterni in legno e vetro singolo con tapparelle esterne. Al piano primo le finiture sono di discreta qualità con pavimentazione nella zona giorno in marmo e delle camere in listelli di legno di buona fattura; i bagni presentano pavimentazione e rivestimento a parete in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno e vetro singolo con tapparelle; le tinte interne sono in tempera colorata.

Da segnalare la presenza di umidità di risalita al piano terra lato est, zona uffici.

Tale vizio, di modesta entità, e altri eventualmente non visibili, sono da ritenersi compresi nell'abbattimento proposto del 15%.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono.

FOTO ESTERNI



- Veduta generale fabbricato



- Retro immobile



Tettoia



Veduta terreni



FOTO INTERNI

Uffici e accessori piano terra



Abitazione piano primo



Ingresso



Cucina



Soggiorno



Camera singola



bagno



ripostiglio



bagno



taverna



taverna



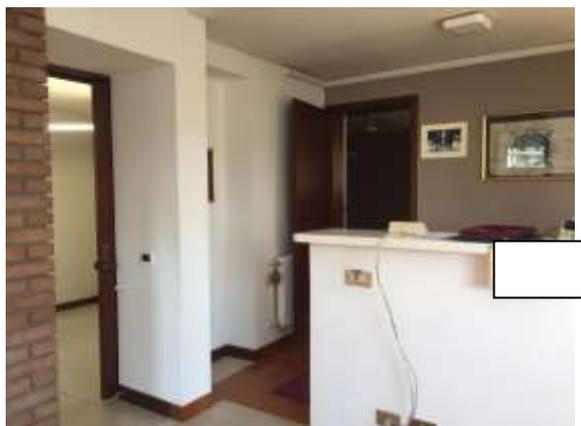
cantina



zona ufficio



Ufficio





Ufficio



Foto tettoia esterna



Vista tettoia



Interno Tettoia



Tabella superfici

Superfici Immobili				
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie lorda	coeff.	Superficie commerciale	Esposizione
Appartamento Sub 17				
Appartamento	108,34	1,00	108,34	N - S - E
TOTALE	108,34		108,34	
Appartamento Sub 18				
Appartamento	177,08	1,00	177,08	N - S - E
Terrazze	70,04	0,30	21,01	N - S - E
Taverna	63,06	0,50	31,53	
Portico	11,85	0,30	3,56	
Cantina	35,88	0,50	17,94	
TOTALE	357,91		251,12	
Ufficio Sub 19				
Ufficio	80,80	1,00	80,80	S-E
TOTALE	80,80		80,80	
Deposito sub 20				
Deposito	41,55	0,50	20,78	E
TOTALE	41,55		20,78	

Certificazione energetica:

La certificazione energetica è in fase di redazione e sarà depositata successivamente a Pct.

E. TERRENO AGRICOLO (foglio 1 m. 45):

Trattasi di appezzamento di terreno collinare sito nel comune di Fra Vicentino con forte pendenza, coltivato a bosco. E' situato lungo la strada di via Valle di Sotto che porta a Lusiana, ma non è direttamente accessibile dalla strada stessa; probabilmente si accede da capezzagne interne.

CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE LOTTO 1

Dati catastali attuali:

Catasto Fabbricati Comune di FARA VICENTINO Foglio 3

1. particella n. **45 sub 17**, Cat. A/2, Cl. 1, vani 4,5, R.C. € 278,89 Via Reale n.5, piano T;
2. particella n. **45 sub 18** graffato al **183 sub 2**, Cat. A/2, Cl. 2, vani 10, R.C. € 723,04 Via Reale n.5, piano S1-T-1;
3. particella n. **45 sub 19** graffato al **183 sub 3**, Cat. A/2, Cl. 3, vani 3,5, R.C. € 298,25 Via Reale n.5, piano T;
4. particella n. **45 sub 20** graffato al **183 sub 4**, Cat. C/2, Cl. U, cons. 79 mq, sup. catastale 92 mq, R.C. € 69,36 Via Reale n.5, piano T;

Catasto Terreni Comune di FARA VICENTINO Foglio 1

- particella n. **45**, qualità prato, Cl. 5, superficie 7720 mq, R.D. € 19,94- R.A. € 9,97;
- particella n. **386**, qualità sem. arb., Cl. 2, superficie 6 mq, R.D. € 0,05- R.A. € 0,03;

Intestazione catastale:

XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXXX quota 1/1

Catasto Terreni Comune di FARA VICENTINO Foglio 3

- particella n. **431**, qualità sem. arb., Cl. 2, superficie 90 mq, R.D. € 0,74- R.A. € 0,42;
- particella n. **432**, qualità sem. arb., Cl. 2, superficie 7 mq, R.D. € 0,06- R.A. € 0,03;
- particella n. **429**, qualità sem. arb., Cl. 1, superficie 9 mq, R.D. € 0,08- R.A. € 0,05;
- particella n. **430**, qualità sem. arb., Cl. 1, superficie 7 mq, R.D. € 0,07- R.A. € 0,04;

Intestazione catastale:

XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXXX

Quote:

- Usufrutto 1000/1000 e nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

N.B. si precisa che la ditta intestataria non è aggiornata all'attualità perché il sig. XXXXX è deceduto in data 28/08/2018 e non è stata fatta la dichiarazione di successione, sui beni pignorati, e la relativa voltura catastale.



Nota particelle 431 – 432 – 429 – 430 e 386:

L'esperto rileva che le particelle sopra menzionate al foglio 3 sono terreni di piccole superfici che fanno parte in realtà di una strada di accesso ad una lottizzazione di altra proprietà.

Sono attualmente censite al Catasto Terreni quale seminativo arborato.

Tali terreni pur essendo pignorati non saranno oggetto di stima.

Variazioni storiche (nel ventennio):

Per il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato:

il sedime dell'edificio è costituito dalla particella n. **45 Ente Urbano** di sup. 1.044 mq devirante dall'impianto meccanografico del 31/12/1974.

Antecedente l'impianto meccanografico:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/11/1982 in atti dal 21/01/1986 (n.181182)

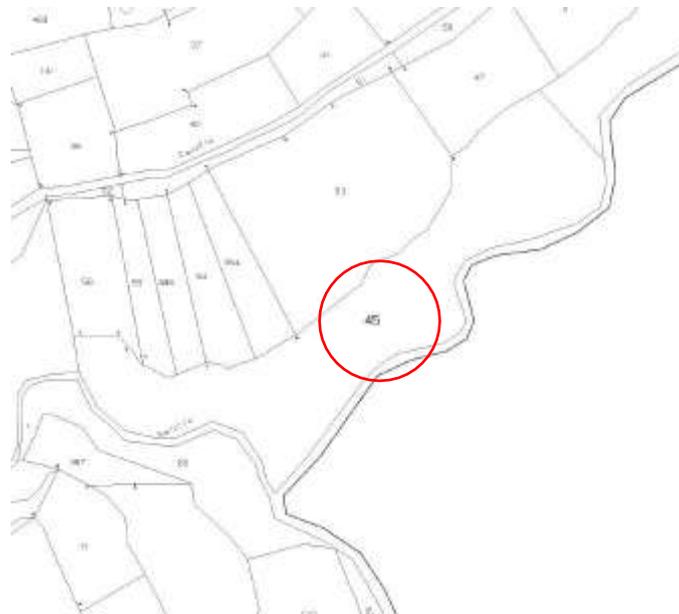
VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/12/1989 Pratica n. 188916 in atti dal 18/06/2002 INC. 126931/02 (n. 126931.1/2002) RICOSTITUISCE IL MAPP. 183 PER ERRATA FUSIONE

Tipo mappale del 18/06/2002 Pratica n. 188953 in atti dal 18/06/2002 INC. 126931/02 (n. 123971.1/1989)

Estratto mappa Wegis - Foglio 3 p. 45 – 431,432,429,430,386



Estratto mappa Wegis - Foglio 1 p. 45



Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 45 sub 17:

VARIAZIONE del 04/02/1992 in atti dal 19/01/1998 FRAZIONAMENTO ~ FUSIONE ~ AMPLIAMENTO ~ CLS ~ (n. 805/1992)

VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 45 sub. 18 graffato al 183 sub 2:

VARIAZIONE del 04/02/1992 in atti dal 19/01/1998 FRAZIONAMENTO ~ FUSIONE ~ AMPLIAMENTO ~ CLS ~ (n. 805/1992)

VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 45 sub. 19 graffato al 183 sub 3:

VARIAZIONE del 04/02/1992 in atti dal 19/01/1998 FRAZIONAMENTO ~ FUSIONE ~ AMPLIAMENTO ~ CLS ~ (n. 805/1992)

VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

Annotazioni: Notifica in corso con protocollo n. 193355 del 16/08/2000 comparazione cat. A/10 mancante.

Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 45 sub. 20 graffato al 183 sub 4:

VARIAZIONE del 04/02/1992 in atti dal 19/01/1998 FRAZIONAMENTO - FUSIONE - AMPLIAMENTO - CLS - (n. 805/1992)

DIVISIONE del 23/10/2002 Pratica n. 317806 in atti dal 23/10/2002 DIVISIONE (n. 13574.1/2002)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0052238 in atti dal 08/03/2005

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5445.1/2005)

VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazioni indicate in visura storica per la particella 431-432-429-430 C.T.:

FRAZIONAMENTO del 28/05/2001 Pratica n. 167731 in atti dal 28/05/2001 (n. 6869.1/2001)

FRAZIONAMENTO del 11/02/2008 Pratica n. VI0048515 in atti dal 11/02/2008 (n. 48515.1/2008)

Variazioni indicate in visura storica per la particella 386 C.T.:

Impianto meccanografico del 31/12/1974 – Mappale 31

FRAZIONAMENTO in atti dal 21/01/1986 (n. 1476)

FRAZIONAMENTO in atti dal 21/01/1986 (n. 473)

FRAZIONAMENTO del 08/11/1978 in atti dal 16/01/1991 (n. 81178)

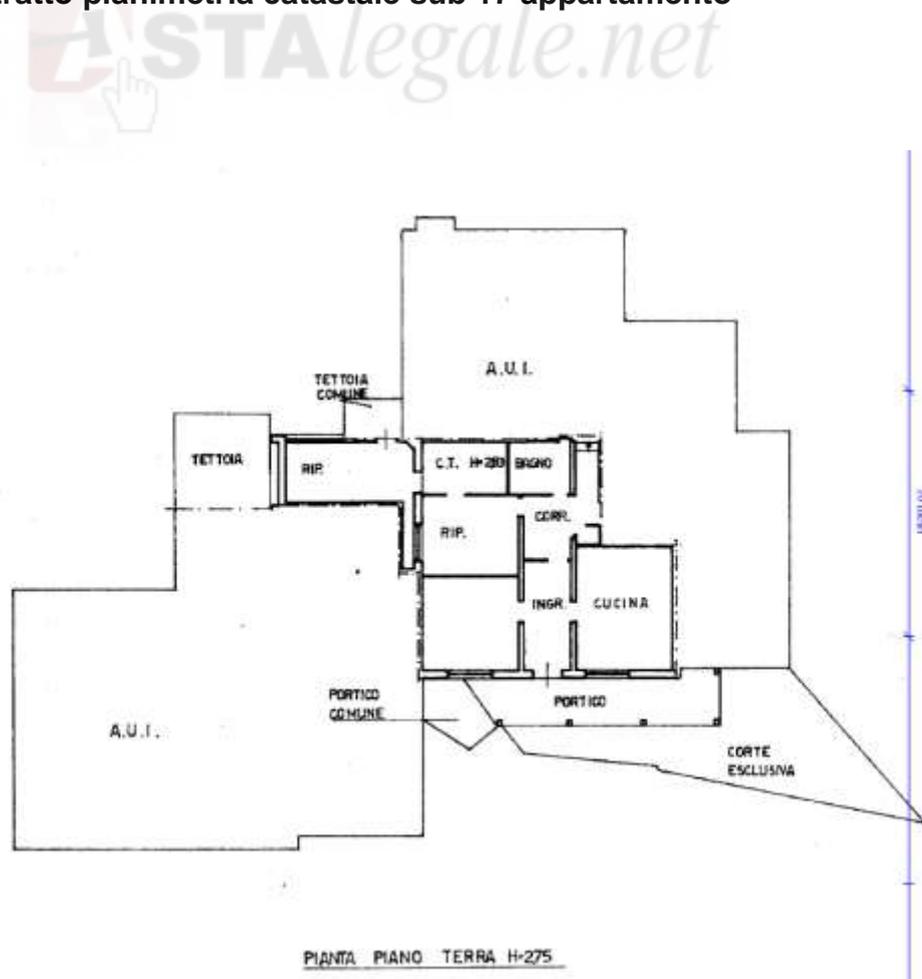
VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/11/1980 in atti dal 16/01/1991 (n. 211180)

FRAZIONAMENTO del 28/05/2001 Pratica n. 167731 in atti dal 28/05/2001 (n. 6869.1/2001)

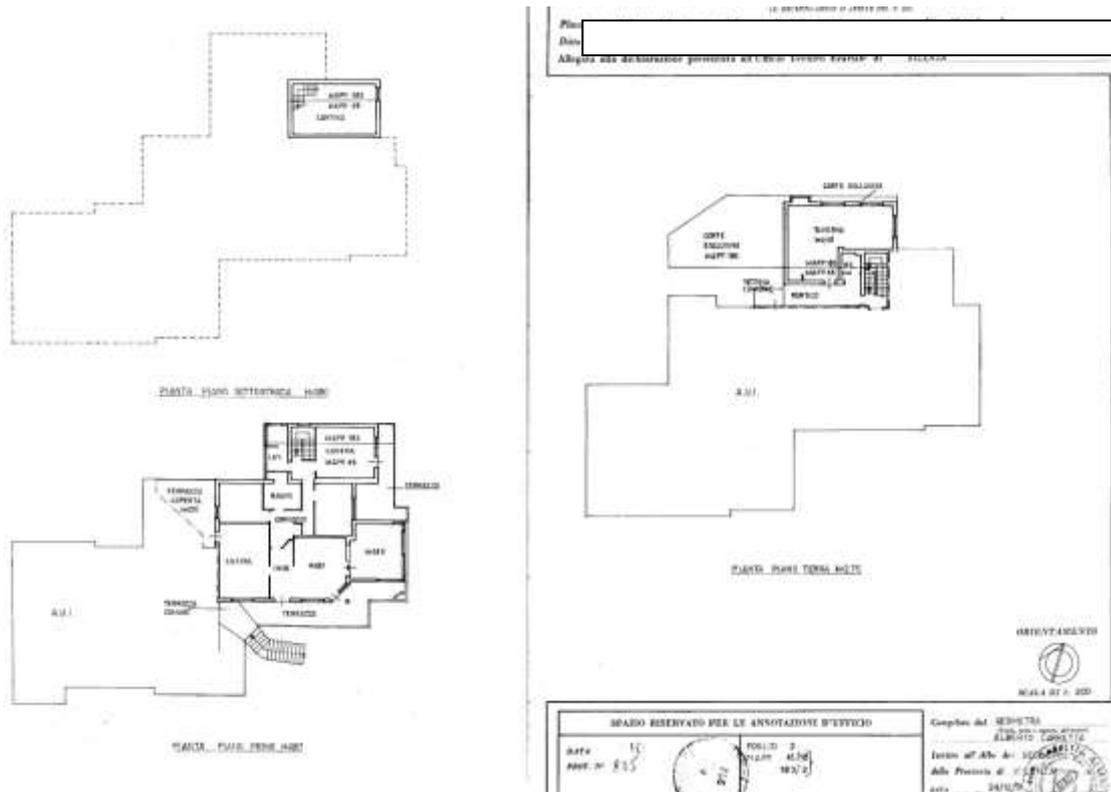
Variazioni indicate in visura storica per la particella 45 del Foglio 1 C.T.:

Impianto meccanografico del 31/12/1974

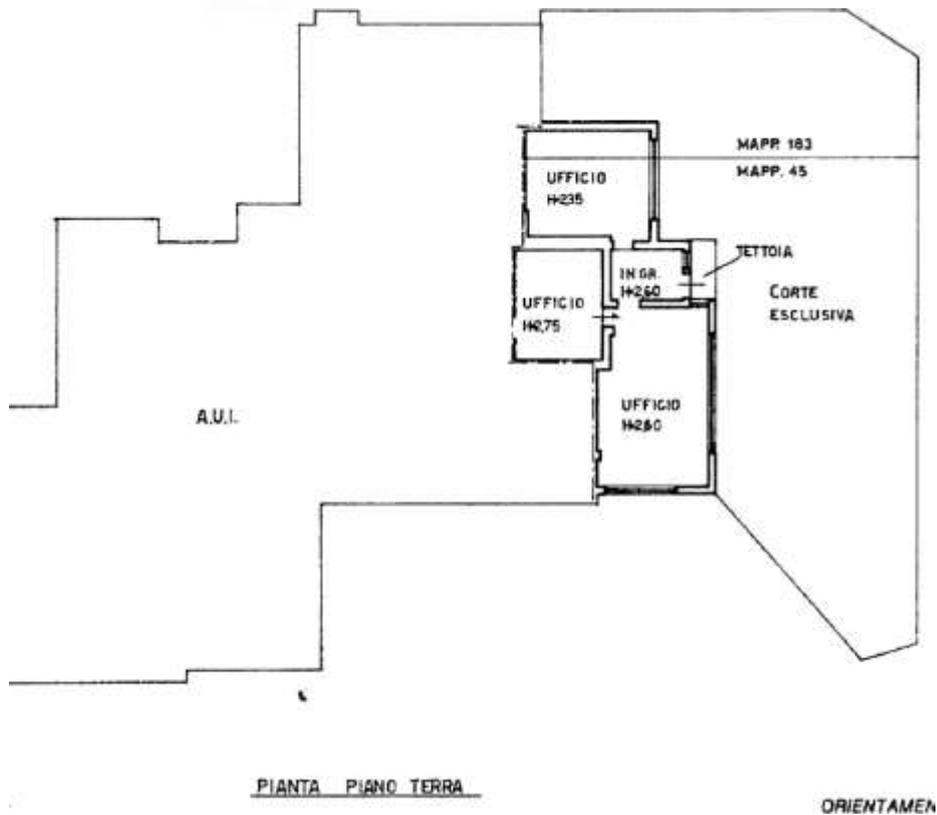
Estratto planimetria catastale sub 17 appartamento



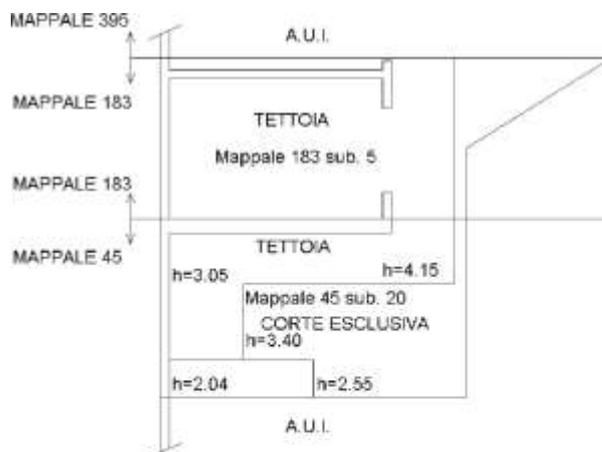
Estratto planimetria catastale sub 18 appartamento



Estratto planimetria catastale sub 19 appartamento/ufficio



Estratto planimetria catastale sub 20 magazzino-tettoia



PIANTA PIANO TERRA

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Non vi sono difformità dei dati di identificazione catastale risultanti dalle visure dei registri catastali con l'atto di pignoramento e con la nota di trascrizione.

Giudizio di regolarità catastale

L'elaborato planimetrico non è aggiornato e vi è quindi un'incongruenza tra quanto indicato nelle schede catastali e quanto riportato nell'elaborato planimetrico del 1992.

Sub. 17 - Abitazione

La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità dovute a spostamenti dei muri interni e perimetrali rispetto all'originale planimetria depositata; in particolare si evidenzia che una porzione a sud dell'ufficio sub 19 è in realtà ricompresa nell'unità immobiliare sub 17 a destinazione abitativa. Inoltre, presenta altezze interne diverse da quanto indicato in planimetria.

Sub. 18 - Abitazione

La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità dovute a spostamenti dei muri interni e perimetrali con differente sagoma anche delle terrazze rispetto all'originale planimetria depositata; si segnala anche l'inesatta indicazione grafica della scala esterna e di alcuni fori;

Sub. 19 - ufficio

La planimetria catastale dell'ufficio presenta delle difformità dovute a spostamenti dei muri interni e perimetrali rispetto all'originale planimetria depositata; in particolare si evidenzia che una porzione a sud dell'ufficio sub 19 è in realtà ricompresa nell'unità immobiliare sub 17 a destinazione abitativa. Inoltre, si rilevano altezze interne diverse da quanto indicato in planimetria.

Sub. 20 – Deposito-Tettoia

Il manufatto in blocchi di cemento sostanzialmente si presenta conforme allo stato rilevato, mentre la parte di copertura esterna e la relativa area di corte non coincidono con lo stato rilevato in quanto il mappale 45 sub 20 è diviso in due porzioni da un muro esistente che separa l'unità pignorata dalla confinante porzione di bifamiliare. **Si segnala quindi che una porzione del sub 20 pignorato ricade all'interno di proprietà di terzi.** Si segnala inoltre altezza diversa da quanto indicato in planimetria.

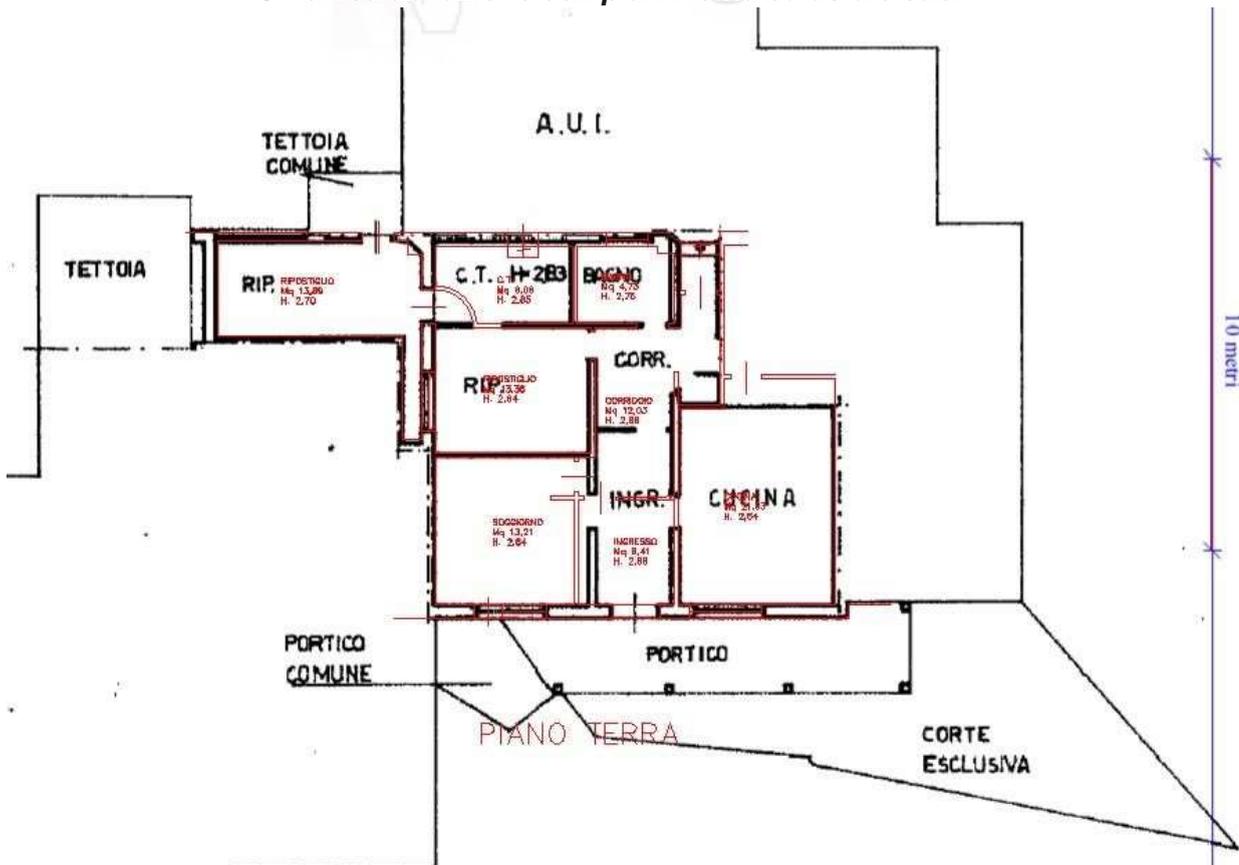
La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale per i subalterni n. 17-18 e 19; si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa € 2.500,00.

Le problematiche derivanti dalla difformità di confine tra l'unità immobiliari comportano dei costi difficilmente quantificabili e pertanto si ritengono comprese nell'abbattimento del valore di vendita forzata che in questa sede si propone del 15%.

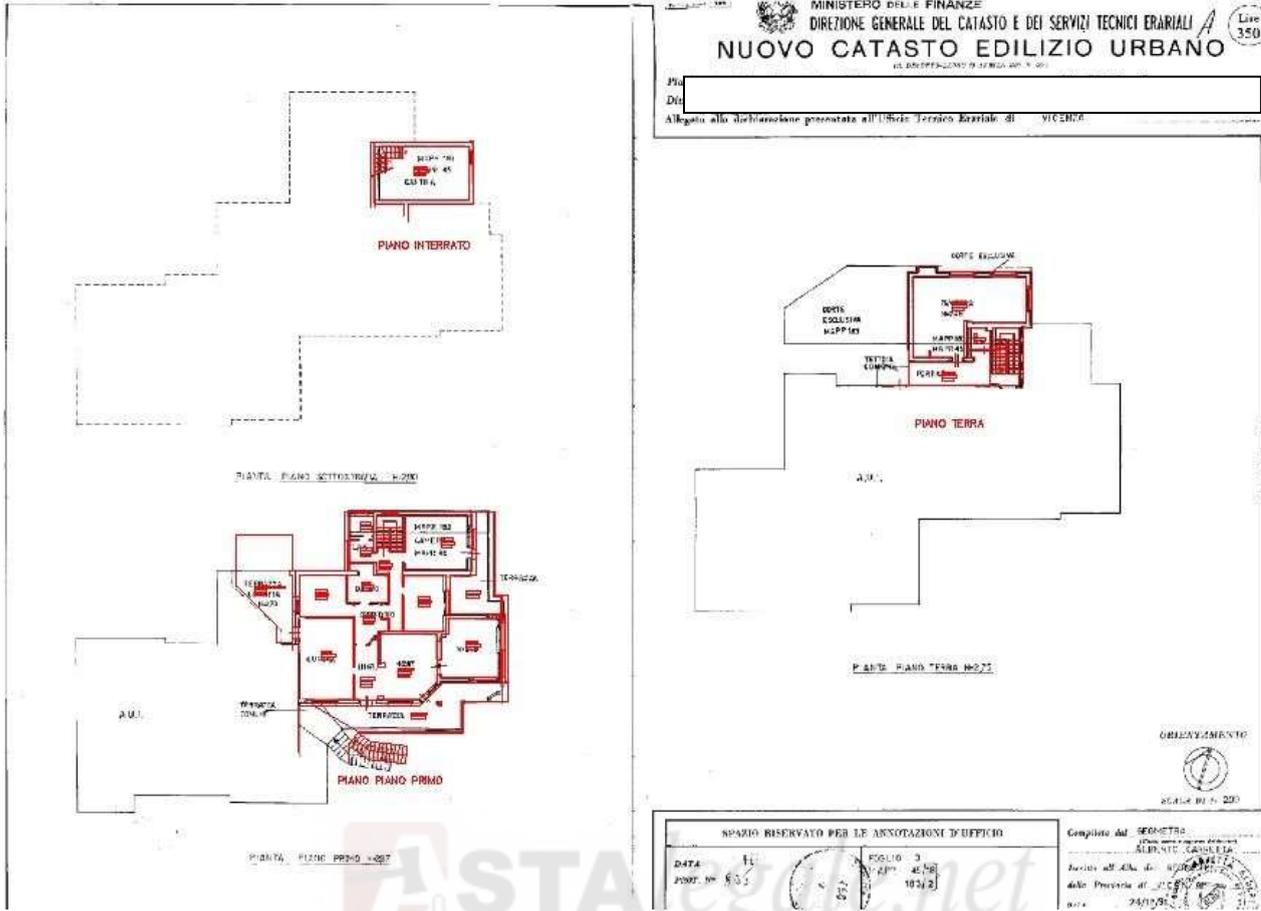
Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

In merito alla ditta catastale non allineata è' necessario eseguire la denuncia di successione e la relativa voltura catastale.

Sinottica abitazione con planimetria catastale sub. 17



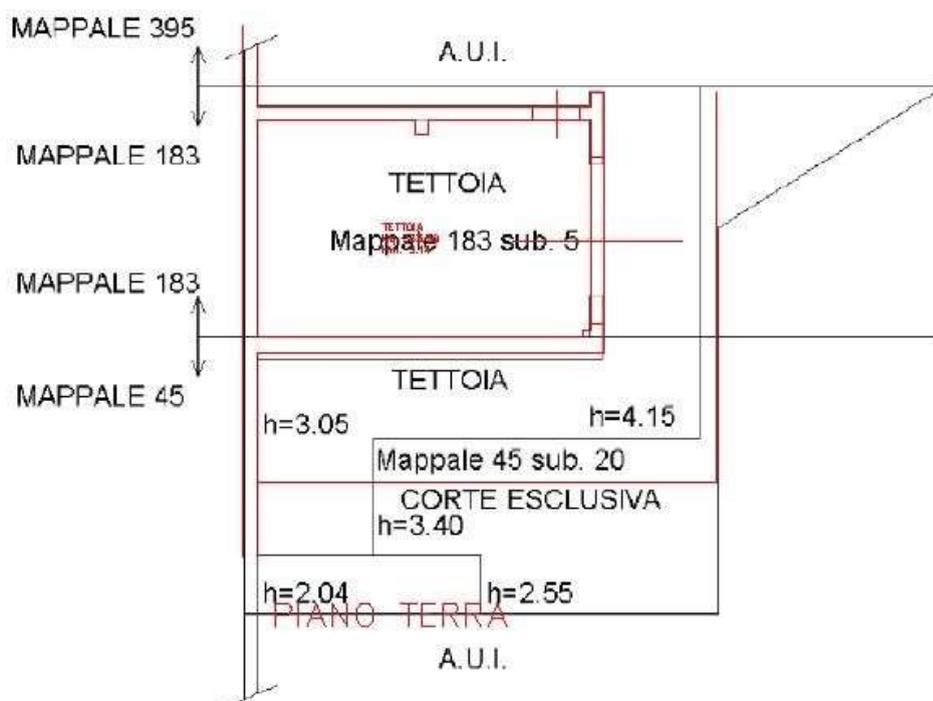
Sinottica abitazione con planimetria catastale sub. 18



Sinottica abitazione/ufficio con planimetria catastale sub. 19



Sinottica tettoia con planimetria catastale sub. 20



CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO LOTTO 1

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

Soggetto: XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXXX proprietà per 1/1.

Titolo: Accettazione tacita di eredità – atto di compravendita del 12/03/2019 Rep. N. 8727 Notaio Rolando Laura di Mestre trascritto a Bassano del Grappa in data 03/05/2019 ai n. 4376 R.P. e 2946 R.G. a seguito di Verbale di deposito e pubblicazione di testamento olografo per successione in morte di XXXXX del XXXXX.

Oggetto:

per 1/1 quota di proprietà delle unità immobiliari identificate:

C.F. del comune di Fara Vicentino Foglio n. 3

- mappale 265 are 1 centiare 10

N.B.: Dalle visure ipotecare risulta accettazione tacita di eredità con dichiarazione di successione trascritta in riferimento al solo immobile sopra indicato. Come specificato nella trascrizione della successione “(Omissis)avendo disposto dei beni ereditari con l'atto di compravendita di cui al quadro "A" ha accettato tacitamente l'eredità relitta del defunto” . Si precisa che non sono state reperite trascrizioni inerenti atti di rinuncia all'eredità da parte dei figli del sig. XXXXX.

Soggetto: XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXXX proprietà per 1/1.

Titolo: Atto di donazione – compravendita – divisione del 26/10/1977 Rep. n. 59.594 Notaio Fortunato Tessaro di Thiene registrato a Thiene il 07-11-1977 al n. 11216 trascritto a Schio il 19-11-1977 ai n. 6280 R.G. e 5500 R.P. e a Bassano il 22-11-1977 ai n. 5692 R.G. e 4727 R.P.

Oggetto:

- per 9/15 quota di proprietà delle unità immobiliari identificate:
C.T. del comune di Lugo di Vicenza Sez. B Foglio n. 9 mappali n.
- 240 (ex 240/a) are 39.67
- 546 (ex 241/b) are 6.46
C.T. del comune di Fara Vicentino Sez. A Foglio 1 mappale n:
- 45 are 77.20
C.T. Comune di Salcedo Sez. unica Foglio 1 mappali n:
- 130 are 3.18
- 131 are 15.97
- 39 are 12.55
- 41 are 13.70

Soggetto: XXXXX nato a XXXX il XXXXX C.F. XXXXXX proprietà per 1/1.

Titolo: Atto di divisione del 16/10/1997 Rep. n. 84.273 Notaio Giancarlo Muraro di Asiago trascritto a Bassano il 11/11/1997 ai n. 8119 R.G. e 6079 R.P.

Oggetto:

- per 1/1 quota di proprietà delle unità immobiliari identificate:
C.F. del comune di Fara Vicentino Foglio n. 3
- mappale 45 sub 12
- mappale 45 sub 1
- mappale 45 sub 18
- mappale 183 sub 2
- mappale 45 sub 19
- mappale 183 sub 3
- mappale 45 sub 17



Soggetto: XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXXX proprietà per 1/1.

Titolo: Atto di compravendita del 27/04/1977 Rep. n. 57.528 Notaio Fortunato Tessaro di Thiene trascritto a Bassano il 27/05/1977 ai n. 2587 R.G. e 2159 R.P.

Oggetto:

- per 1/1 quota di proprietà delle unità immobiliari identificate:
C.F. del comune di Fara Vicentino Sez. A Foglio n. 3
- mappale 134 (ex 31/b) oltre altri mappali non oggetto di pignoramento.
Il mappale 134 è stato frazionato in più unità che comprendono le attuali particelle n. 386 - 431- 432.

Soggetto: XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXXX proprietà per 1/1.

Titolo: Atto di compravendita del 16/10/1997 Rep. n. 84.275 Notaio Fortunato Tessaro di Thiene trascritto a Bassano il 11/11/1997 ai n. 8121 R.G. e 6081 R.P.

Oggetto:

- per 1/1 quota di proprietà delle unità immobiliari identificate:
C.F. del comune di Fara Vicentino Sez. A Foglio n. 3
- mappale 46.
Il mappale 46 è stato frazionato in più unità che comprendono le attuali particelle n. 381.

Soggetto: XXXXX nato a XXXXX il XXXX C.F. XXXXXX proprietà per 1/1.

Titolo: Atto di permuta del 09/08/2002 Rep. n. 96.073 Notaio Muraro Giancarlo di Asiago trascritto a Bassano il 19/08/2002 ai n. 8552 R.G. e 6159 R.P.

Oggetto:

- per 1/1 quota di proprietà delle unità immobiliari identificate:

C.F. del comune di Fara Vicentino Sez. A Foglio n. 3
 - mappale 381.
 Il mappale 381 è stato frazionato nelle particelle n. 429 e 430.

Regime patrimoniale:

La ricerca presso l'ufficio dello Anagrafe del Comune di Fara Vicentino ha dato le seguenti risultanze:

XXXXXX

nata a XXXXX il XXXXX

-risulta coniugata dal 05/11/1960 con il sig. XXXXXX in regime patrimoniale ai sensi del primo comma art. 228 della L. n. 151 del 19/05/1975.

Con atto in data 11/01/1978 dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Fara Vicentino Uff. n.2 lo sposo XXXXX nato a XXXXX il XXXXX ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del Primo comma dell'articolo 228 della legge 19/05/1975 n. 151

Con atto in data 28/03/2013 a rogito del notaio Dr. GIUSEPPE MURARO del distretto notarile di Vicenza e Bassano del Grappa gli sposi XXXXX nato a XXXX (VI) il XXXXX e XXXXX nata a XXXXX (VI) il XXXXX hanno costituito un fondo patrimoniale

Con atto in data 23/09/2013 a rogito del notaio Dr. NICOLA CASSANO del distretto di Padova gli sposi XXXX nato a XXXX (VI) il XXXX e XXXX nata a XXXX (VI) il XXXXX hanno integrato un fondo patrimoniale già esistente ai sensi dell'art. 167 C.C.

Il sig. XXXXX risulta deceduto in data XXXXX a Santorso -



CAP. 6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA LOTTO 1

Destinazione urbanistica:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Fara Vicentino, si evidenzia che il Piano degli Interventi destina gli immobili, catastalmente censiti in Comune di Fara Vicentino alla Sez. U:

Foglio 1, Mappale n. 45 nella seguente destinazione urbanistica: **“Zona Agricola - Art. 21 NTO”**;

Foglio 3, Mappali n. 45-183 nella seguente destinazione urbanistica: **“Zona Residenziale soggetta a Intervento Edilizio Diretto – R/5 – Art. 18 N.T.O.”**;

Foglio 3, Mappali n. 386-429-431 nella seguente destinazione urbanistica: **“Zona Residenziale soggetta a Intervento Edilizio Diretto – R/7 – Art. 18 N.T.O.”**;

Per approfondimenti sulle norme relative la zona, si rimanda alla lettura del Certificato allegato alla presente perizia e alle norme da esso richiamate.

ART. 18 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)

È costituita dalle aree con una urbanizzazione residenziale consolidata ed in tale zona gli interventi si attuano nel rispetto delle prescrizioni definite nel presente articolo.

Altezza massima dei fabbricati non superiore a mt 7,00.

Rapporto di copertura massima: 40% della superficie fondiaria del lotto.

Distanza minima dai confini mt 5,00.

Distacco tra edifici non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00 salvo particolari deroghe previste nella presente normativa.

Tipologia edilizia unifamiliare, bifamiliare, a schiera, a blocco isolato.

Per quanto riguarda la tipologia delle recinzioni ammesse, si rimanda a quanto descritto nel Prontuario – Caratteri tipologici per l'edificazione, sezione Zone residenziali definite agli artt. 18 e 19.

Gli edifici esistenti possono essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze. Qualora il volume esistente ecceda l'indice di edificabilità della zona, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001.

Per gli edifici, o parti degli stessi, che sono stati oggetto di condoni edilizi, sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001.

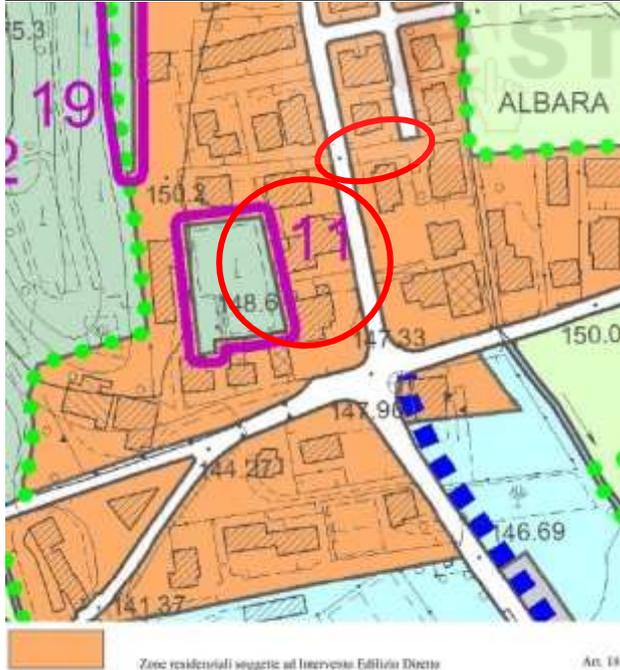
Gli indici di edificabilità fondiaria da applicare risultano essere:

Ind.edif.fond. mc/mq = 1,50 ZONE R N. 2-4-5-7-8-9-10-11-12-13-14-17-18

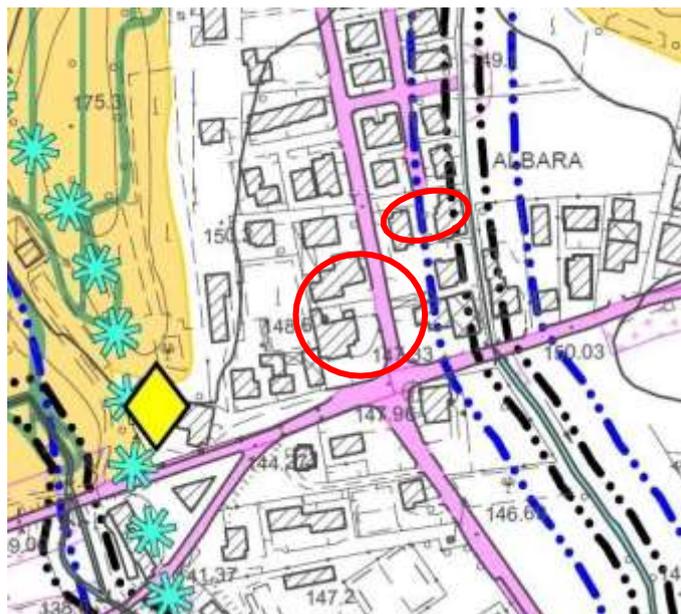
ART. 22- NUCLEI AGRICOLI E CONTRADE INDIVIDUATE AI SENSI DELL'ART. 21 DEL PATI

Nelle tavole di PI sono individuati nuclei e contrade ricadenti in ambiti agricoli la cui destinazione è prioritariamente residenziale. In tali aggregazioni, definite ai sensi dell'art. 21 delle NTO del PATI, nelle aree non sottoposte alla formazione dello SUA, il piano agisce con PP di iniziativa pubblica in cui sono individuate, in apposite tavole, le UMI e le categorie di intervento per ogni singolo edificio riferite alle categorie descritte nell'art. 17 della presente normativa.

Estratto P.I. Tavola Intero Territorio Comunale



Estratto Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale



Titoli edilizi e abitabilità forniti dall'ufficio tecnico del comune di Fara Vicentino:

- Licenza Edilizia n. 211 del 06/11/1965 per la costruzione di una casa di Civile abitazione.
- Certificato di Abitabilità n. 211/RC del 09/01/1968
- Concessione Edilizia n. 168 del 15/12/1971 prot.n. 2357 per ampliamento e magazzino ad uso civile abitazione e deposito attrezzi
- Concessione Edilizia n. 578 del 16/06/1980 per ampliamento fabbricato per ricavo lavanderia
- Concessione Edilizia n. 792 del 24/06/1983 per costruzione portico, manutenzione coperto e sostituzione grondaia
- Condono Edilizio n. 1361 del 09/1/1989 per cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uffici

Irregolarità:

Fabbricato piano terra:

- sagoma edificio leggermente difforme, che comporta una variazione di superficie lorda di pavimento (Slp).;
- spostamenti di alcune porte interne e finestre, leggeri spostamenti di muri interni;
- diversa distribuzione interna;

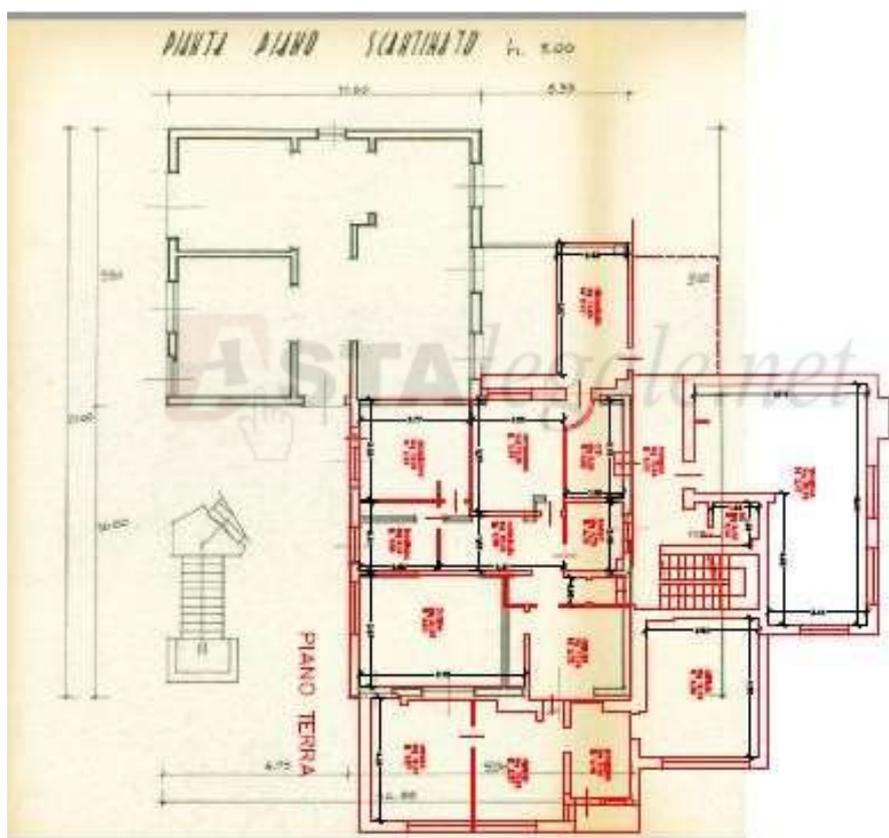
Fabbricato piano primo:

- sagoma edificio leggermente difforme, che comporta una variazione di superficie lorda di pavimento (Slp);
- spostamenti di alcune porte interne e finestre, leggeri spostamenti di muri interni;
- diversa distribuzione interna:

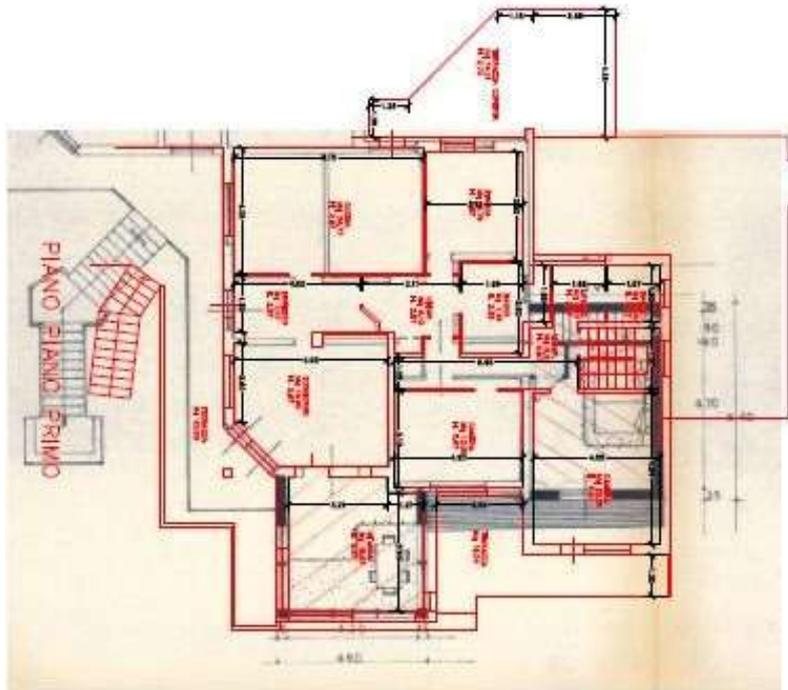
Si riportano elaborati grafici in cui si possono vedere le difformità tra i vari progetti approvati e il rilievo effettuato:

Sovrapposizione con il primo progetto approvato nel 1965

Comparazione urbanistica – Tav. Piano Terra

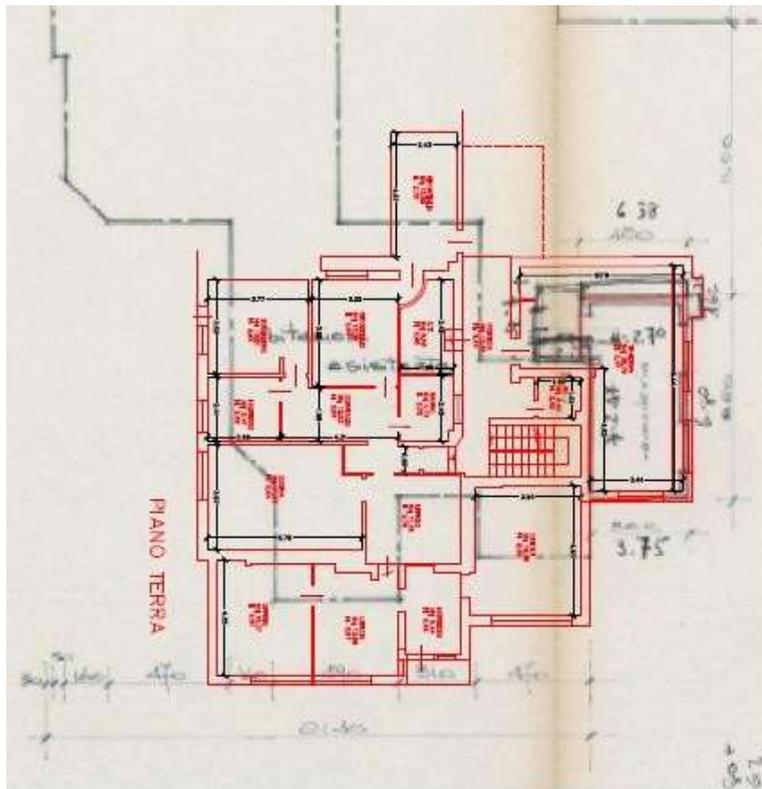


Tav. Piano primo



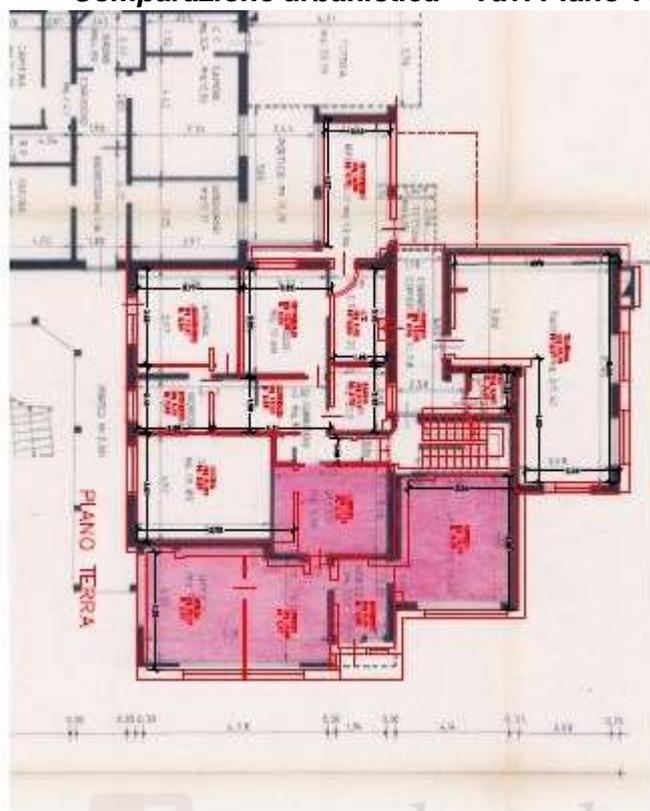
Sovrapposizione con il progetto di ampliamento approvato nel 1980 (lavanderia)

Comparazione urbanistica – Tav. Piano Terra



Sovrapposizione con il progetto di condono approvato nel 1989 (uffici)

Comparazione urbanistica – Tav. Piano Terra



Regolarizzazione urbanistica:

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate va precisato quanto segue:

Le difformità di sagoma sopra riscontrate comportano un aumento di superficie utile; si premette che l'attuale sagoma dell'abitazione è la somma di vari progetti di ampliamento, rispetto al progetto originario autorizzato nel 1965, effettuati negli anni 1971, 1980 e del condono edilizio rilasciato del 1989 che però va a condonare la destinazione d'uso ma non la maggior superficie; pertanto rispetto ai progetti autorizzati l'immobile risulta costruito difformemente, sia in termini di superficie che di altezza.

Sentito il responsabile dell'Ufficio Tecnico, riferisce che è possibile applicare l'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001 che prevede la fiscalizzazione delle opere non sanabili, essendo palese che la demolizione dell'opera realizzata in parziale difformità non può avvenire senza pregiudizio statico della parte costruita in conformità, tramite il calcolo della sanzione amministrativa pecuniaria che va calcolato quale doppio del costo di produzione stabilito dalla L. n. 392/78 della parte dell'opera realizzata in difformità, precisando che ciò non costituisce sanatoria, ma permette di mantenere l'opera abusiva.

Di seguito sono illustrate con segno azzurre le superfici autorizzate con progetti approvati negli anni sopra elencati derivanti da uno studio effettuato dall'ufficio tecnico del comune di Fara Vicentino, che tuttavia deve essere considerato indicativo.

Piano Terra



superficie mai autorizzata ma "condonata" nel 1989: 17,64 mq



dai 56,28 mq del condono sono state sottratte le superfici verdi che erano già state autorizzate

- 2) Verifica delle difformità di superficie, su indicazione dell'Ufficio Tecnico del comune di Fara Vicentino, la sanzione amministrativa ammonta a circa € **180.000,00**; il conteggio è da considerarsi di massima ed è stato effettuato dal tecnico del comune di Fara Vicentino ai soli fini della detraibilità finale per la definizione del valore di vendita forzata.

Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche.

Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE LOTTO 1

Debitore: proprietario dell'immobile pignorato sig. XXXXX

Dal certificato di residenza storico richiesto presso l'ufficio Anagrafe del comune di Fara Vicentino risulta che attualmente all'indirizzo Via Reale n.2/B risulta residente la Sig.ra XXXXX eseguita.

Locazione e Opponibilità (art. 2923 c.c.):

Al momento del sopralluogo effettuato in data 13/06/2022 gli immobili erano occupati dalla signora XXXXX.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto: no.

Sine titolo: no.

CAP. 8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE LOTTO 1

Pertinenze: si

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no.

Servitù: no

Oneri condominiali: no

CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 1

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca, iscritta in data 18/12/2013 ai nn. 10030 R.G. e 1307 R.P.

a favore di:

XXXXX nato il XXXX a XXXX C.F. XXXXXX

contro:

XXXXX nato il XXXXX a XXXXX C.F. XXXXXX, debitore esecutato;
Capitale € 230.000,00, totale € 230.000,00

2. Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta in data 07/10/2014 ai nn. 7100 R.G. e 1064 R.P.

a favore di:

BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A R.L. con sede
a
Marostica (VI) C.F. 00145380242

contro:

XXXXX nato il XXXX a XXXX C.F. XXXXXX;
XXXXX nato il XXXX a XXXX C.F. XXXXXX;
XXXXX nato il XXXX a XXXX C.F. XXXXXX;
XXXXX nata il XXXX a XXXX C.F. XXXXXX
Capitale € 526.217,47 totale € 700.000,00 colpendo altre unità immobiliari, oltre le pignorate.

Annotazioni:

Restrizioni di beni presentata il 21/02/2020 R.P. 209 – P.G. 1670
Restrizione di beni presenta il 21/09/2022 R.P. 1079 – R.G. 9616
Restrizioni di beni presenta il 18/01/2023 R.P. 105 – R.G. 497
Restrizioni di beni presenta il 18/01/2023 R.P. 108 – R.G. 500

3. Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta in data 27/10/2014 ai nn. 7657 R.G. e 1136 R.P.

a favore di:

BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. con sede a
Vicenza C.F. 00204010243

contro:

XXXXX nato il XXXX a XXXX C.F. XXXXXX;
XXXXX nata il XXXX a XXXX C.F. XXXXXX
Capitale € 922.627,82 totale € 500.000,00

Annotazioni:

Restrizioni di beni presentata il 21/02/2020 R.P. 210 – P.G. 1671
Restrizione di beni presenta il 18/01/2023 R.P. 109 – R.G. 501

Trascrizioni:

1. Trascrizione del 31/12/2014 ai nn. 9628 R.G. e 7174 R.P.

a favore di:

BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. A.R.L. sede a Marostica C.F. 00145380242

contro:

XXXXX nato il XXXX a XXXXX C.F. XXXXXX

XXXXX nata il XXXX a XXXXX C.F. XXXXXX

debitrice esecutata;

XXXXX nato il XXXXX a XXXX C.F. XXXXXX

Domanda giudiziale del 17/11/2014 Rep. n. 10110/2014 per Revoca atti soggetti a trascrizione

2. Trascrizione del 30/03/2022 ai nn. 3142 R.G. e 2272 R.P.

a favore di:

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. sede a Bolzano C.F. 00129730214

contro:

XXXXX nata il XXXXX a XXXXX C.F. XXXXXXXX

debitrice esecutata;

Verbale di pignoramento immobiliare del 14/03/2022 Rep. n. 1049/2022

CAP. 10 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE LOTTO 1

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà 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 di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

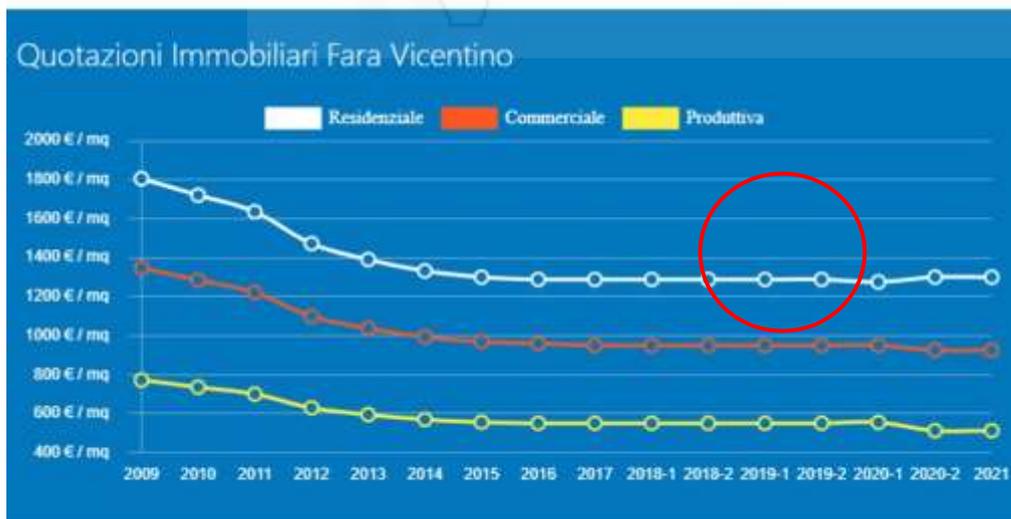


Andamento del Mercato immobiliare:

Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del Comune di Fara Vicentino, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento costante dei prezzi. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

Storico Quotazioni Immobiliari di Via Reale,2 - Fara Vicentino

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- a) di misurazione: **Superficie Esterna Lorda (SEL)**
- b) Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa;

Si precisa che le superfici condominiali comuni sono già considerate nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare e non sono pertanto aggiunte alla superficie della stessa.

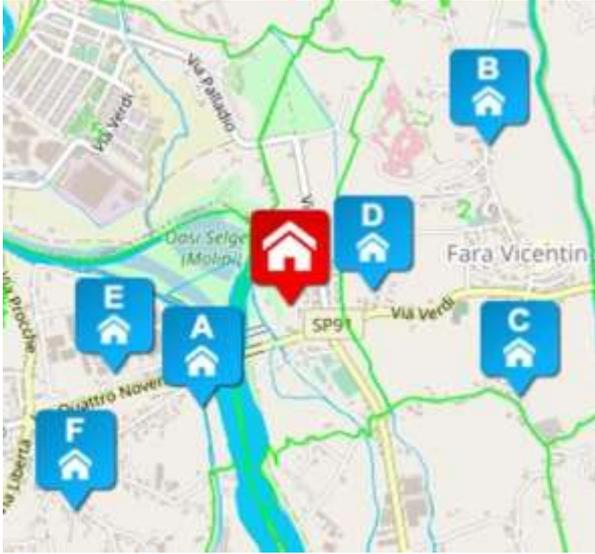
IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	FARA VICENTINO		Ubicazione	via Reale	n°2	
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - T - 1	Edificio costruito nel 1965 - ampl. del 1971 e del 1980 - cond. 89	
Tipologia	Trattasi di porzione di bifamiliare, sviluppata su due piani fuori terra e interrato; composta da ingresso, cucina, sala, due ripostigli, centrale termica e un bagno al piano terra; lateralmente sono ubicati tre uffici privati con accesso indipendente. Sul lato nord si trova un'ampia taverna. Tramite il vano scala interno, si accede al piano primo dove sono ubicate tre camere da letto, una lavanderia, un bagno finestrato, una cucina, un ampio soggiorno e tre terrazze; al piano interrato vi è una cantina. Sul retro dell'abitazione si trova un portico con annesso piccolo locale deposito. L'abitazione gode di ampio scoperto comune.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	FARA VICENTINO	3	45 183	sub 17 cat A/2 sub 18 cat		sub 19 cat A/2 sub 20 cat C/2
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	266,86	100%	266,86	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	107,78	30%	32,33	Quantitativa
	Ripostiglio-lavanderi	RIP	62,32	50%	31,16	Quantitativa
	Deposito	DEP	62,68	50%	31,34	Quantitativa
	Soffitta-Accessori	SOF	100,43	50%	50,22	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina interrata	CAI	34,99	30%	10,50	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	266,86	10%	26,69	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	103,80	2%	2,08	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. A	APE				Qualitativa
Affacci	AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					451,17	Mq.
Attuali intestati	PERSONA nata a Fara Vicentino il 19.11.1997					
Data formazione prezzo	28/02/2023					
n: bagni dotazione	3					

TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	FARA VICENTINO			via Reale		n°2
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
	via Astico	via San Bortolo n°50	via Mezzavilla	via Reale	via Astico	via Reale	n°2
Prezzo totale (euro)	€ 175.000,00	€ 83.000,00	€ 120.000,00	€ 35.000,00	€ 55.000,00		
Data (mesi)	26/02/2021	30/05/2022	27/07/2021	31/03/2021	03/05/2022		28/02/2023
Superficie principale (m ²) SEL	108,36	149,55	98,14	106,43	87,04		266,86
Balconi Portico (m ²)	3,72	44,30	11,00	11,22	16,44		107,78
Ripostiglio-lavanderia (m ²)	65,72	0,00	21,81	25,52	11,64		62,32
Deposito (m ²)	0,00	116,28	0,00	0,00	0,00		62,68
Soffitta-accessori (m ²)	45,80	72,61	0,00	0,00	0,00		100,43
Autorimessa (m ²)	0,00	0,00	19,76	21,74	26,00		0,00
Cantina interrata (m ²)	13,93	0,00	0,00	0,00	0,00		34,99
giardino (m ²) 10%	14,07	55,38	0,00	0,00	21,10		266,86
giardino (m ²) 2%	650,00	0,00	0,00	0,00	0,00		103,80
Bagni	1	1	2	2	2		3
Livello di piano (n)	S1 - T - 1 - 2	T - 1 - 2	S1 - 1	S1 - T	S1 - 1		S1 - T - 1
Stato di manutenzione (n)*	5	1	4	4	5		5
Att. di Prest. Energ. APE**	E	G	G	G	D		0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	0	3	3	2		3
Superficie commerciale	183,82	262,82	122,23	133,43	112,90		451,17

* insufficiente=1 sufficiente=2 discreto=3 buono=4 ottimo=5
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI										
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto									
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject				
Prezzo totale (euro)	€ 175.000,00	€ 83.000,00	€ 120.000,00	€ 35.000,00	€ 55.000,00					
Data (mesi)	24,40	9,13	19,37	23,30	10,03					
Superficie principale (m ²)	108,36	149,55	98,14	106,43	87,04					
Balconi/portico (m ²)	3,72	44,30	11,00	11,22	16,44					
Ripostiglio-lavanderia (m ²)	65,72	0,00	21,81	25,52	11,64					
Deposito (m ²)	0,00	116,28	0,00	0,00	0,00					
Soffitta-accessori (m ²)	45,80	72,61	0,00	0,00	0,00					
Autorimessa (m ²)	0,00	0,00	19,76	21,74	26,00					
Cantina interrata (m ²)	13,93	0,00	0,00	0,00	0,00					
Giardino (m ²) 10%	14,07	55,38	0,00	0,00	21,10					
Giardino (m ²) 2%	650,0	0,00	0,00	0,0	0,00					
Bagni *	1	1	2	2	2					
Stato di manutenzione (n)	5	1	4	4	5					
Livello di piano	0	0	1	0	0					
Att. di Prest. Energ. APE**	E	G	G	G	D					
N. AFFACCI	3	0	3	3	3					
	€ 265.142,66	€ 268.193,99	€ 257.937,96	€ 168.200,67	€ 164.682,18					

VALORE MEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	62,9%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 5 %
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - C - D	€ 262.741,09	DIVERGENZA	4,0%
Valore unitario €/m ²	€ 582,36	VERO	< 5 %

* si è considerato una durata 35 e vetustà anni 25
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

TERRENI AGRICOLI FOGLIO n.1						
Comune di :	FARA VICENTINO		Ubicazione			
						
Descrizione	Terreno Agricolo				Zona Agricola Art. 21 NTO	
Tipologia	Trattasi di appezzamento di terreno collinare sito nel comune di Fra Vicentino con forte pendenza, coltivato a bosco. E' situato lungo la strada di via Valle di Sotto che porta a Lusiana, ma non è direttamente accessibile dalla strada stessa; probabilmente si accede da capezzagne interne.					
	Comune	foglio	mapp	Qualita	Classe	R.D.
	FARA VICENTINO	1	45	Prato	5	19,94 €
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 buono 5 ottimo					3
Superficie commerciale subject	Descrizione		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commercial	Tipo caratteristica
	Sup. seminativo	SEM	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. semin. irriguo	SEI	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. orto	ORT	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. prato	PRA	7.720,00	100%	7.720,00	Quantitativa
	Sup. frutteto	FRU	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. vigneto	VIG	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. vigneto DOC IGP	VID	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. pascolo	PAS	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. bosco	BOS	0,00	100%	0,00	Quantitativa
Sup. incolto sterile	INC	0,00	100%	0,00	Quantitativa	
Superficie commerciale					7.720,00	Mq.
Attuali intestati						
Data formazione prezzo	28/02/2023					
Pozzo artesiano	0					

VALORE TERRENI AGRICOLI

Il comune di Fara Vicentino ha una superficie di kmq 15,00 si trova a una altitudine media di m. 202 ed è abitato da 3.998. Dista circa 25 km da Vicenza. L'economia è essenzialmente basata sull'agricoltura. Nel territorio è prodotto: il vino doc "Breganze" e il vino doc denominato "Vicenza". Confina con i comuni di Breganze, Lugo di Vicenza, Mason Vicentino, Molvena, Salcedo, Sarcedo, Zugliano. La particella è accasta come prato, ma di fatto è destinata da anni a bosco ceduo, urbanisticamente è in zona E. Il valore viene calcolato moltiplicando il valore massimo per dei coefficienti agronomici (fonte Antonio Iovine provincia di Vicenza ed. exeo). Per i valori si è fatto riferimento ai valori dei comuni limitrofi di Pove del Grappa e di Solagna.

	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo irriguo	L840A	2.200,00 €	6.000,00 €
Accesso: in relazione allo stato dei luoghi, in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso è inibito direttamente per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione.		Insufficiente	0,90
Ubicazione: ubicato nel raggio da 5 km a 10 km dai principali centri di raccolta;		Normale	0,95
Età: compresa fra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; soprassuolo di una certa rilevanza ma ancora in periodo distante dal taglio		Tra 1/3 e 2/3	0,925
Condizione: la mancanza dei previsti interventi è pesantemente influente sulla produzione netta ritraibile, abbattendola di almeno il 40%.		Degradato	0,60
Qualità essenze: composizione del soprassuolo è mista, media tra le due condizioni di essenze ricercate oppure scarse		Ordinaria	0,95
			2.704,79 €
		Valore/m ²	0,27 €
	Superficie (stimata) in zona E mq.		7720,00
Valore mercato area AGRICOLA a bosco	=		2.088,10 €
	Valore Totale Terreni		2.090,00 €

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica tra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti.
- variazioni e/o difformità urbanistiche rilevate ed eventuali non rilevate.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 15%**, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche eventuale costi non stimati per gli interventi edilizi indicati nel cap. 6 Regolarità edilizia e urbanistica.

SINTESI CONCLUSIVA		
Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è come da dettaglio il seguente:		
Valore - Abitazione	€	262.741,09
Ribasso applicato per vendita forzata – 15 %	-€	<u>39.411,16</u>
Valore del bene in vendita forzata	€	223.329,93
Valore - Terreno	€	2.090,00
Ribasso applicato per vendita forzata – 15 %	-€	<u>313,50</u>
Valore del bene in vendita forzata	€	1.776,50
A detrarre le spese per regolarizzazione catastale e urbanistica	- €	187.500,00
<u>Valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€	37.606,43
Arrotondato a	€	<u>37.600,00</u>

Giudizio di vendibilità

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, con finiture civili nella norma, sconta però la vetustà del fabbricato e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria negli impianti. Considerato l'attuale andamento costante dei prezzi, si prevedono tempi di realizzo medi-brevi. Verificato il numero congruo di recenti compravendite, si esprime un giudizio di commerciabilità sufficiente.

Forme di pubblicità:

Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA" - Annunci immobiliari sulla stampa locale, internet sul Portale delle vendite Pubbliche.

CAP. 11 LOTTO 1

Opportunità di divisione in lotti:

Abitazione in contesto bifamiliare sviluppata su due piani fuori terra e una cantina interrata; terreno agricolo a bosco in zona collinare. Trattasi di LOTTO 1.

Composizione e valore:

LOTTO 1: trattasi di complesso di beni identificati al C.F. al Foglio n. 3 particella n. 45 sub. 17- 18 graffato al 183 sub 2 – 19 graffato al 183 sub 3 – 20 graffato al 183 sub 4 che formano un'unica abitazione; terreni identificati al C.T. al Foglio 3 particelle n. 431-432-429-430-386 relitti stradali; terreno identificato al C.T. al Foglio 1 particella n. 45 trattasi di terreno agricolo collinare a bosco.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

- € **37.600,00** (trentasettemilaseicentoeuro/00).

CAP. 12 COMODA DIVISIBILITA'

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Vicenza, 28 febbraio 2023

L'esperto stimatore

Geom. Antonella Di Nuovo



Antonella Di Nuovo