

**TRIBUNALE DI VICENZA**

Procedura R.G.E N° 426/2022, promosso da:

Giudice: Dott. Luca Prendini  
Esperto: Simone Bucco Geometra

**PERIZIA DI STIMA**

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)



---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

**Quesito:**

Il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° REV-IT/CNGeGL/2023/5 TEGoVA, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 87 - categoria "industriale", con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, nominato Esperto nella presente procedura in data 15/12/2022 dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Luca Prendini, con comunicazione ricevuta via pec in data 15/12/2022, che ne disponeva il giuramento telematico entro 7 giorni. L'Esperto provvedeva al giuramento telematico in data 16/12/2022.

Il Giudice gli affidava il quesito di seguito riportato:

*"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173-bis, disp. att., c.p.c., visto il disciplinare-vademecum 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 le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".*

**Svolgimento delle operazioni:**

A seguito di affidamento dell'incarico l'Esperto iniziava a reperire la documentazione necessaria alla redazione della presente.

In data 20/12/2022 inviavo al Custode Giudiziario check list per il visto, depositata a seguito dell'ottenimento del visto in data 09/01/2023.

Nel medesimo giorno inoltravo richiesta di certificati anagrafici e di stato civile al Comune di Vicenza e richiesta di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato all'Agenzia delle Entrate di Vicenza.

Veniva fissato un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione per il successivo 27/01/2023 ore 09:30 ed inviavo comunicazione alle parti in data 02/01/2023.

Alla data e l'ora fissate mi recavo presso le unità oggetto di pignoramento ed alla presenza del custode giudiziario eseguivo l'accesso sia esternamente che internamente, eseguivo documentazione fotografica e rilevavo le dimensioni dei locali per la verifica della conformità catastale ed edilizio urbanistica. Si precisa che le chiavi dell'immobile sono già in possesso del Custode stesso. Durante il sopralluogo mi veniva riferito essere già stata redatta una precedente relazione peritale sulle medesime unità e, per il contenimento dei costi, il sottoscritto ha provveduto a richiedere copia della stessa e degli allegati al precedente C.T.U. La copia mi perveniva lo stesso giorno.

In data 07/02/2023 chiedevo informazioni in merito alle spese condominiali insolute.

Nei giorni successivi eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Vicenza e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico redige la seguente relazione peritale, la quale sarà suddivisa nei seguenti paragrafi:

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

- 1) **Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento, suddivisione in lotti**
- 2) **Identificazione catastale dei beni pignorati**
- 3) **Descrizione materiale di ciascun lotto**
- 4) **Valutazione dei beni pignorati**
- 5) **Schema sintetico-descrittivo dei lotti**
- 6) **Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni pignorati**
- 7) **Individuazione dello stato di possesso dei beni pignorati**
- 8) **Ricostruzione dei passaggi di proprietà**
- 9) **Individuazione di vincoli e oneri gravanti sui beni pignorati**
- 10) **Spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso per i beni pignorati**
- 11) **Acquisizione dei certificati anagrafici**
- 12) **Osservazioni finali**



---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

### **1) IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, SUDDIVISIONE IN LOTTI**

La presente riguarda un appartamento bicamere con un ripostiglio sviluppato al piano quarto di un condominio a destinazione d'uso mista con cantina e posto auto al piano seminterrato; l'appartamento ha accesso da Viale San Lazzaro al civico n. 191/A, mentre il posto auto ha accesso da Via Luigi Boccherini n. 5, in Comune di Vicenza, a circa 3 Km ad est dal centro Città. L'immobile è dotato di terrazzo.

Gli esecutati, detengono la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e la situazione è confermata sia negli atti di provenienza che nelle visure catastali.

In riferimento agli immobili oggetto di pignoramento ed alla loro corrispondenza con i dati catastali, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati:

- Comune di Vicenza N.C.E.U., **foglio 48° mappale 106 sub. 16**, categoria A/3. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Piovene Rocchette N.C.E.U., **foglio 48° mappale 106 sub. 27**, categoria C/6. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.

Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le "due fonti" sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), dalla sovrapposizione si evince che la sagoma dell'intero fabbricato e del lotto corrispondono con un buon grado di approssimazione (vedasi allegato n. 3 alla presente).

Presa cognizione dello stato dei luoghi, della conformazione degli immobili, della loro situazione catastale e valutata la commerciabilità degli stessi, il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che i beni debbano essere venduti in un unico lotto.

#### **Lotto unico:**

Appartamento bicamere con ripostiglio, posto al piano quarto di un condominio a destinazione d'uso mista residenziale/direzionale/commerciale con ascensore, completo di terrazzo, dotato nel piano seminterrato di posto auto per un solo autoveicolo di piccole dimensioni e di una cantina. L'appartamento ha accesso da Viale San Lazzaro n. 191/A ed il posto auto da Via Luigi Boccherini n. 5, a Vicenza.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Vicenza, foglio 48° mappale 106 subb. 16 e 27.

L'appartamento di cui al subalterno 16 confina a nord con altra unità residenziale, ad est con l'esterno, a sud in parte con altra unità residenziale ed in parte con il vano scala comune e ad ovest in parte con l'esterno ed in parte con il vano scala comune, salvo più precisi.

La cantina di cui al subalterno 16 confina a nord con l'area di manovra/comune, ad est, a sud e ad ovest, con altra unità, salvo più precisi.

Il posto auto di cui al subalterno 27 confina a nord con altro posto auto, ad est con l'esterno, a sud con altro posto auto e ad ovest con l'area comune, salvo più precisi.

Il mappale 106 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest, con la pubblica via, con i mappali 98, 137, 1005, 846, 562, pubblica via, e mappali 86 e 105, salvo più precisi.

---

#### **SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Isritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Le unità hanno diritto alle parti comuni e condominiali.



---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5



## **2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

In riferimento alla situazione catastale attuale degli immobili oggetto di pignoramento, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati (vedasi allegato n. 2 alla presente):

- Comune di Vicenza N.C.E.U., foglio 48° **mappale 106 sub. 16**, categoria A/3, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluse aree scoperte 98 mq, rendita € 650,74, Viale San Lazzaro, 191, scala B, piano S1-4.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano variazione per bonifica identificativo catastale del 07/02/2013, passando da Sez. G, foglio 6° mappale 106 sub. 16 a foglio 48° medesimi identificativi. L'unità alla Sez. G era presente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il mappale 106 risulta essere ente urbano di 855 mq a seguito di tipo mappale del 09/05/1996 con variazione dei mappali 542, 105 e 86. Il mappale 106 è presente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1975.

- Comune di Vicenza N.C.E.U., foglio 48° **mappale 106 sub. 27**, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita € 45,45, Via Luigi Boccherini, n. 11/A, piano S1.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano variazione per bonifica identificativo catastale del 07/02/2013, passando da Sez. G, foglio 6° mappale 106 sub. 16 a foglio 48° medesimi identificativi. L'unità alla Sez. G era presente fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il mappale 106 risulta essere ente urbano di 855 mq a seguito di tipo mappale del 09/05/1996 con variazione dei mappali 542, 105 e 86. Il mappale 106 è presente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1975.

Il mappale 106 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest, con la pubblica via, con i mappali 98, 137, 1005, 846, 562, pubblica via, e mappali 86 e 105, salvo più precisi.

In riferimento alla situazione catastale l'Esperto ha eseguito rilievo del fabbricato (vedasi allegato n. 6 alla presente) e lo ha sovrapposto alle planimetrie catastali approvate e presenti in banca dati (vedasi allegato n. 8 alla presente). Dalla sovrapposizione risultano delle lievi differenze interne che non influiscono sulle consistenze catastali delle unità; le stesse dovranno però essere corrette nel caso di vendita dell'immobile al di fuori della procedura esecutiva, tramite presentazione di pratica di variazione docfa con un costo complessivo di diritti, spese del tecnico incarico ed oneri accessori (IVA e Cassa Previdenziale) pari ad € 1.500,00.

---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

### **3) DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO**

#### Descrizione della zona.

L'appartamento in questione fa parte di un condominio a destinazione d'uso mista residenziale/direzionale/commerciale.

L'edificio si sviluppa lungo Viale San Lazzaro, strada principale che collega il centro di Vicenza a Verona. Trattasi della periferia di Vicenza, a circa 3 Km dal centro.

La costruzione risale all'inizio degli anni '70, come molti degli edifici limitrofi

Si tratta di una zona completa di tutti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### Servizi.

Il Comune di Vicenza offre tutti i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, banche, poste, municipio, parchi giochi, asili nido, scuole materne, scuole primarie, scuole secondarie di primo grado e di secondo grado, bar, ristoranti, pizzerie, palestra, campo di calcio, tennis, piscina, cinema/teatro, ecc. è presente l'ospedale.

Tutti i servizi sono a breve distanza dall'immobile in questione.

#### Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con fermata quasi antistante al fabbricato; trattasi di linea urbana che conduce al centro città ed in particolare alla stazione da dove partono le linee che collegano la città a tutte le città limitrofe entro e fuori provincia. La stazione ferroviaria è limitrofa a quella della linea degli autobus (circa 2,5 Km).

La zona in cui sorge l'immobile dista circa 3,5 km dal casello di Vicenza Ovest dell'autostrada A4.

#### Qualità e rating interno immobile.

L'appartamento è sviluppato al piano quarto con accesso da vano scala comune (con ascensore), l'affaccio avviene sui lati est ed ovest, la panoramicità è discreta trattandosi di immobile che sorge in un contesto residenziale di periferia densamente abitato e trafficato, con altri immobili limitrofi della stessa tipologia.

I vani sono dotati di forometrie con un corretto apporto di aerazione e illuminazione naturali, salvo il piccolo servizio igienico dotato di aspirazione forzata.

Gli impianti sono quelli minimi per l'uso residenziale. Corrispondono a quelli originari, non rispondenti all'attuale normativa vigente e con necessità di manutenzione.

L'immobile nel complesso è in condizioni di manutenzione discrete.

#### Strutture dell'immobile.

In riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, l'Esperto fa riferimento a quanto rilevabile nello stato di fatto.

Trattasi di una struttura a telai multipli in cemento armato, con murature perimetrali fuori terra a doppia parete ed interrate in cemento armato; le pareti interne sono in laterizio.

I solai interpiano sono in laterocemento compreso quello di copertura.

I terrazzi hanno soletta in calcestruzzo con parapetto in ferro e alluminio (veranda sul prospetto ovest).

Le scale di collegamento tra i piani sono in cemento armato con rivestimento in marmo.

#### Elementi di finitura.

---

#### **SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Isritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Per quanto concerne le finiture delle unità oggetto della presente, trattasi di finiture semplici tipiche del periodo di costruzione e della destinazione d'uso dell'immobile.

La pavimentazione di ingresso, soggiorno, disimpegno, e camere è in marmo di diversa tipologia con battiscopa in legno, la pavimentazione ed il rivestimento di cucina e bagni è in piastrelle ceramiche. Il pavimento del terrazzo è in klinker, mentre cantina e posto auto hanno pavimentazione in calcestruzzo.

Le porte interne sono in legno, precisando che molte di quelle dotate di cornice in legno e parte centra in vetro, sono dotate della sola cornice e la parte centrale è assente in quanto è stata danneggiata dagli esecutivi. I fori porta/finestra esterni sono chiusi da doppi serramenti: quelli interni in legno con vetro singolo e quelli esterni in alluminio anch'essi con vetro singolo; nella parte centrale sono completi di avvolgibili in PVC; soglie e davanzali sono in marmo. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato della tipologia di inizio anni '70. Si precisa che il serramento della cucina è danneggiato e privo di vetri; lo stesso è stato tamponato da un pannello in legno di compensato marino. I serramenti nel piano seminterrato sono in alluminio.

Le aree esterne/comuni sono costituite da una piccola porzione a verde e dallo scivolo di accesso al piano seminterrato, realizzato in calcestruzzo.

#### Impianti.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia realizzati al momento della costruzione dell'immobile, successivamente sono stati oggetto di manutenzione ordinaria con modifica dei termosifoni e di alcune parti terminali degli impianti elettrici.

L'unità è provvista di impianto elettrico, idrotermosanitario e citofonico. Vi sono gli allacciamenti all'energia elettrica all'acquedotto comunale, alla fognatura pubblica ed al gas metano.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con caldaia posta nel piano seminterrato all'interno della centrale termica e termosifoni posti in nicchie sotto le finestre o nella parte bassa dei serramenti.

Si ritiene che, vista l'epoca di installazione, gli impianti non siano a norma.

I vani al piano seminterrato sono dotati di impianto elettrico.

Lo stabile è provvisto di ascensore.

#### Descrizione dettagliata.

L'edificio in cui insistono le unità oggetto della presente ha una forma ad L con lato lungo in direzione nord-sud e lato corto in direzione est-ovest, collegato ad altri fabbricati confinanti sui lati est ed ovest.

L'appartamento, che si sviluppa al piano quarto ed ha affaccio sui lati est ed ovest.

Il prospetto nord del fabbricato da direttamente sul marciapiedi che costeggia la pubblica via, parte dei lati est ed ovest sono parzialmente confinanti con altri fabbricati. Il lotto è delimitato in parte da recinzione costituita in calcestruzzo, ed in parte da paline in ferro e rete metallica plastificata.

I prospetti sono semplici, tipici dell'epoca di costruzione con forometrie inserite in modo armonioso ed allineate tra i piani. Il prospetto nord, ovvero quello fronte strada, è caratterizzato dalle vetrine del negozio al piano terra e da un rivestimento in piastrelle tipiche degli anni '70.

All'appartamento si accede attraverso la porta di ingresso comune posta al piano terra, sul prospetto nord, ed un corridoio che conduce alla scala comune o all'ascensore.

---

#### **SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

L'appartamento si apre su un ingresso/disimpegno di circa 5 mq sul quale si affacciano la cucina di circa 9 mq ed il soggiorno di circa 19 mq, dagli stessi vi è l'accesso al terrazzo di circa 14 mq. Dal disimpegno si passa ad un altro disimpegno sul quale si affacciano il bagno di circa 6 mq, due camere rispettivamente di circa 14 e 11 mq, un ripostiglio utilizzato quale camera di circa 8 mq ed un w.c. di circa 3 mq. L'altezza interna dei vani è pari a 2,95 ml.

Al piano seminterrato si trova il posto auto di circa 9 mq e la cantina di circa 2 mq, entrambi hanno altezza pari a 2,10 ml.

Le condizioni delle unità, ed in particolare dell'appartamento in esame, allo stato attuale, sono insufficienti in quanto gran parte dell'appartamento ha subito danneggiamenti, nonché sono entrati piccioni che hanno sporcato in modo importante alcuni vani. Non è possibile abitarlo salvo le riparazioni di serramenti, sanitari del w.c. e pulizia di fondo.

Sono stati rilevati anche degli scrostamenti della tinteggiatura, dovuti a infiltrazioni provenienti dal piano superiore, ad oggi riparate.

Per quanto concerne la certificazione energetica l'Esperto ha reperito l'Attestato di Prestazione Energetica precedentemente redatto dal quale risulta che l'appartamento oggetto di esecuzione è in classe energetica "F" con indice pari a 163,11 kWh/m<sup>3</sup>anno (vedasi attestato riportato all'allegato n. 14). L'APE redatto ha validità di 10 anni fino al 20/03/2030 salvo modifiche all'involucro dell'unità o agli impianti.



#### **4) VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

I beni oggetto di pignoramento, verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

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

Più precisamente il criterio utilizzato è il Market Comparison Approach (M.C.A.), ovvero un procedimento di stima che rientra nelle stime pluriparametriche che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. si fonda sull'assioma 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 M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

Perché la stima eseguita con questo metodo sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il presente calcolo sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili, ovvero compravendite di immobili simili a quello in esame.

L'Esperto, per la ricerca dei comparabili ritiene doveroso eseguire le seguenti specifiche:

- l'oggetto della presente sorge in un condominio a destinazione d'uso mista;
- gli stabili in cui sono siti i comparabili individuati, si trovano a pochi passi a da quello in esame, ovvero tutti nella periferia ovest della Città di Vicenza;
- gli edifici sono tutti di vecchia epoca di costruzione con caratteristiche simili;
- le dimensioni degli appartamenti presi in considerazione sono simili e sono tutti dotati di terrazzo;
- le compravendite utilizzate quali comparabili, sono avvenute negli ultimi 6 mesi dalla stima, ovvero nel medesimo periodo dal punto di vista economico di mercato;
- sono state tenute in considerazione le condizioni di manutenzione delle unità prese come riferimento che sono le medesime di quelle del subject. Va precisato che verranno poi detratti i costi per la pulizia ed il ripristino del bagno e dei serramenti danneggiati dal valore del subject.

---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Isritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni oggetto di fallimento, si rimanda ai calcoli analitici di cui all'allegato n. 15 alla presente. Nel calcolo del valore finale di vendita, vanno altresì tenuti in considerazione:

- che l'immobile è libero e le chiavi sono detenute dal Custode Giudiziario;
- che il condominio è dotato di ascensore;
- lo stato di manutenzione delle unità e del condominio nel suo insieme;
- le dimensioni dell'unità, l'esposizione e la posizione;
- l'attuale situazione economica relativamente al mercato.

L'Esperto secondo il vademecum da seguire per la redazione dell'elaborato peritale, *“proporrà al Giudice dell'Esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15 % ed il 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.”*

*In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:*

- *nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- *nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- *nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.”*

Considerate le premesse sopra elencate, l'Esperto applicherà un abbattimento forfettario, determinato nel 15 % dell'importo stimato.

Il valore di vendita della quota di 1/1 di piena proprietà delle unità risulta quindi pari a:

**€ 85.000,00 - (€ 85.000,00 X 0,15) - € 1.500,00 (pratica catastale) - € 3.500,00 (pratica edilizia) - € 3.500,00 (sistemazione) = € 63.750,00 arrotondato ad € 64.000,00.**

Si precisa che non vengono detratte le spese di condominio insolute in quanto il precedente è il Condominio stesso.

La superficie commerciale del fabbricato è quella che risulta nella tabella di cui all'allegato n. 15, considerati i coefficienti riduttivi per la superficie commerciale esterna lorda, ovvero mq 104,40 arrotondati a 104,00 mq.

Il Valore a unitario a mq è pertanto pari a:

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Isritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

85.000,00 € / 104,00 mq = 817,31 €/mq sul valore di stima

64.000,00 € / 104,00 mq = 615,38 €/mq sul valore di vendita forzata.

Fermo restando i valori sopra indicati che derivano da ricerche di comprabili e sono stati calcolati con metodo empirico secondo quanto previsto dal metodo degli M.C.A., l'Esperto, come disposto dall'III.mo Giudice delle Esecuzioni ha eseguito un accertamento sulle compravendite avvenute per aste immobiliari al fine di poter dare un valore di liquidazione immediato al lotto di cui alla presente. In particolare è stato tenuto in considerazione lo studio dei geometri avvenuto sugli esperimenti dell'anno 2017. Il valore però è da considerarsi puramente indicativo.

Lo studio è basato su numerosi casi tra cui molti su perizie realizzate tramite MCA, ovvero maggiormente attendibili rispetto alle stime sommarie. Va precisato che da quanto rilevato dalle tabelle di vendita dei beni all'asta, nel Comune di Vicenza il rapporto tra prezzo di aggiudicazione e valore stimato si attesta intorno al 46,83 % e l'aggiudicazione avviene intorno al 3° tentativo (3,54).

Applicando tale valore al lotto in esame, il valore di liquidazione potrebbe essere pari a:

€ 85.000,00 X 46,83 % = € 39.805,50 arrotondato ad € 40.000,00.

Sempre a titolo indicativo, come previsto da richiesta dell'III.mo Giudice, sono stati inoltre richiesti i dati di aggiudicazione ad Astalegale dai quali per il Comune di Vicenza e sono state individuate alcune aggiudicazioni di appartamenti, sulla base delle quali è emerso un valore medio di aggiudicazione pari a 576,91 €/mq per un valore pari a 59.998,64 €

L'Esperto, valutato nel complesso l'immobile può indicare come valore di immediato realizzo, così come richiesto dall'III.mo Giudice, quello determinato in base alla detrazione minima prevista, ovvero il prezzo di stima corretto sopra indicato in € 60.000,00.

Il lotto ha una discreta appetibilità, ed allo stesso possono essere interessate persone del luogo e dei dintorni.

Per quanto concerne le unità in esame, si consiglia di eseguire pubblicità con cartello fuori dalla proprietà, su siti internet quali quello di [astalegale.net](http://astalegale.net) e del Tribunale di Vicenza e con pubblicazione su riviste specializzate quali quella del Tribunale di Vicenza e di Astalegale.

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 [simone@simonebuccogeometra.eu](mailto:simone@simonebuccogeometra.eu) [simone@pec.simonebuccogeometra.eu](mailto:simone@pec.simonebuccogeometra.eu)

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

## **5) SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI**

### **Lotto Unico:**

Appartamento bicamere con ripostiglio ubicato al piano quarto di un condominio a destinazione d'uso mista residenziale/direzionale/commerciale con ascensore, completo di terrazzo, dotato al piano seminterrato di posto auto per un solo autoveicolo di piccole dimensioni e di una cantina. L'appartamento ha accesso da Viale San Lazzaro n. 191/A ed il posto auto da Via Luigi Boccherini n. 5, a Vicenza.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Vicenza, foglio 48° mappale 106 subb. 16 e 27. L'appartamento di cui al subalterno 16 confina a nord con altra unità residenziale, ad est con l'esterno, a sud in parte con altra unità residenziale ed in parte con il vano scala comune e ad ovest in parte con l'esterno ed in parte con il vano scala comune, salvo più precisi.

La cantina di cui al subalterno 16 confina a nord con l'area di manovra/comune, ad est, a sud e ad ovest, con altra unità, salvo più precisi.

Il posto auto di cui al subalterno 27 confina a nord con altro posto auto, ad est con l'esterno, a sud con altro posto auto e ad ovest con l'area comune, salvo più precisi.

Il mappale 106 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest, con la pubblica via, con i mappali 98, 137, 1005, 846, 562, pubblica via, e mappali 86 e 105, salvo più precisi.

Le unità hanno diritto alle parti comuni e condominiali.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale pur avendo individuato delle lievi difformità nelle planimetrie che dovranno essere corrette con una variazione catastale per corretta rappresentazione grafica.

In riferimento alle pratiche edilizie, sono state reperite la Autorizzazione Edilizia P.G. n. 1261, r.p. n. 272 del 13/04/1971, Autorizzazione Edilizia P.G. n. 1261/70, r.p. 1531 del 03/07/1972.

È stato rilasciato Certificato di Abitabilità p.g. n. 1261/70 del 18/06/1973.

L'immobile, dal punto di vista edilizio, risulta non conforme ma regolarizzabile con pratica di sanatoria.

L'immobile presenta alcuni danneggiamenti al suo interno per i quali è già stato tenuto conto nel valore stimato.

L'immobile è in classe energetica "F" con indice pari a 163,11 kWh/m<sup>3</sup>anno.

**Valore di mercato € 85.000,00.**

**Valore di stima corretto € 64.000,00.**

---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Isritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

**6) VERIFICA SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI**

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Vicenza e per quanto concerne l'immobile oggetto della presente sono state fornite e reperite le seguenti pratiche (vedasi allegato n. 5 alla presente).

- Autorizzazione Edilizia P.G. n. 1261, r.p. n. 272 del 13/04/1971, rilasciata a \_\_\_\_\_ per costruire un fabbricato per uso abitazioni e negozi;
- Autorizzazione Edilizia P.G. n. 1261/70, r.p. n. 1531 del 03/07/1972, rilasciata \_\_\_\_\_ per variante al progetto di cui all'Autorizzazione n. 1261 di P.G. del 13/04/1971 di costruzione di un fabbricato per uso abitazioni e negozi;
- Certificato di Abitabilità P.G. n. 1261/70 del 18/06/1973 rilasciata a \_\_\_\_\_
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria P.G. n. 1261/70 r.p. n. 8097 UT rilasciata a \_\_\_\_\_ per variante alla copertura di edificio .

L'Esperto ha eseguito un rilievo del fabbricato (vedasi allegato n. 6 alla presente) sovrapponendolo poi al solo elaborato di progetto approvato reperito (vedasi allegato n. 7 alla presente) evidenziando alcune lievi differenze.

Pur riscontrando delle differenze sulla sovrapposizione grafica nella sagoma, tra gli elaborati di progetto approvato e quelli rilevati allo stato attuale, le stesse differiscono di pochi centimetri e sono quindi rientranti nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 introdotto dall'art. 10 comma 1 lettera p) della Legge n. 120/2020.

Altresì vi sono delle differenze che non influiscono sui parametri urbanistici.

Va sottolineato che al piano seminterrato non sono riportate le suddivisioni delle cantine.

Si ritiene quindi, per la sanatoria, vi sia la necessità di procedere con una S.C.I.A. rappresentando i luoghi come effettivamente rilevati allo stato attuale. Va inoltre precisato che è stata prevista la regolarizzazione delle parti comuni, attraverso delibera di assemblea condominiale.

La presentazione della pratica con pagamento della sanzione minima, ha un costo comprensivo di diritti di segreteria, spese tecniche, IVA e Cassa Previdenziale, pari ad € 3.500,00.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, trattandosi di fabbricato, l'Esperto non ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica; allo stato attuale, è in vigore il Piano degli Interventi. Il fabbricato in cui sono site le unità in esame, ricade all'interno della zona B20 residenziale e mista esistente e di completamento (art. 37 delle N.T.O.).

Trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrati con usi terziari e commerciali nei limiti ed alle condizioni previste dalle norme vigenti.

In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane a essa collegate, sono ammesse attività complementari nel limite massimo del 10% della superficie utile. Le attività complementari ammesse sono quelle riportate al comma 6 del medesimo art. 37. Non sono consentite attività incompatibili con la residenza.

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Isritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Nella ZTO B è ammesso un ampliamento della Su pari a 30 mq per alloggio, nonché un incremento della Su con destinazione residenziale fino al 20% aggiuntivo rispetto alla potenzialità derivante dalla zona a condizione che l'intervento edilizio determini la conseguente classificazione energetica A dell'intero edificio. Per l'unità in questione è possibile prevedere tutte le tipologie di intervento, interventi realizzabili in attuazione diretta.

Per la zona B20 è previsto un indice pari a 1 mq/mq con altezza massima pari a 15 ml.

Il fabbricato non è sottoposto a vincoli.

Si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 4 alla presente e alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Vicenza, dove sono presenti tutte le specifiche dettagliate.



---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

**7) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI**

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 20/02/2023 le unità di cui alla presente sono in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai Sig.ri

Allo stato attuale l'immobile è disabitato ma contiene ancora del mobilio ed effetti personali. Le unità sono state oggetto di precedente esecuzione immobiliare e non essendo reperibili gli esecutati, le chiavi sono detenute dal Custode Giudiziario.

Il sottoscritto ha richiesto accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato all'Agenzia delle Entrate, ottenendo risposta negativa (vedasi allegato n. 10 alla presente).



---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

**8) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ**

L'Esperto, di seguito riporterà gli atti che hanno interessato le unità oggetto della presente.

- Con atto di compravendita rep. 23.888, racc. 1.890 del 16/12/1987 del Notaio Dott. Mele Enrico di Vicenza, registrato a Vicenza il 23/12/1987 al n. 1577 atti privati e trascritto a Vicenza il 15/01/1988 R.G. 707 R.P. 594 la Sig.ra acquistava le  
unità oggetto della presente dalla Sig.ra
- Con atto di compravendita rep. 6.709, racc. 2.894 del 29/12/2009 del Notaio Dott.ssa Rosella Manfrè di Vicenza, registrato a Vicenza 1 il 18/01/2010 al n. 415 serie 1T e trascritto a Vicenza il 19/01/2010 R.G. 1582 R.P. 1224 la Sig.ra  
vendeva le unità oggetto della presente ai Sig.ri

All'allegato n. 9 alla presente si riporta l'atto di provenienza recuperato.




---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

**9) INDIVIDUAZIONE DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI**

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha eseguito una verifica sia per quanto concerne gli oneri derivati dal Piano Urbanistico del Comune di Vicenza, sia negli atti di provenienza degli immobili e sia per eventuali convenzioni e/o atti giudiziari.

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica si rimanda a quanto già descritto al precedente paragrafo 6.

Per quanto concerne vincoli riportati da atti di provenienza vi sono delle indicazioni nell'atto di compravendita rep. 36.505 del 13/12/1973 del Notaio Dott. Carlo Misomalo, registrato a Vicenza il 20/12/1973 al n. 5.602 e trascritto a Vicenza nel 1974 R.G. 536 R.P. 489 con il quale l'acquirente si riservava l'esclusiva proprietà di parte dello scantinato per la realizzazione di posti auto e cantine, nonché del piano soffitta-deposito dove poter ricavare delle unità immobiliari.

Non sono emersi altri vincoli dagli atti reperiti.

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare della certificazione ipotecaria alla data del 24/11/2022, ha eseguito ulteriori verifiche in data 21/02/2023 aggiornate a tutto il 20/02/2023 (vedasi allegato n. 13 alla presente). Sulla base della certificazione e delle verifiche redatte dal sottoscritto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati che verranno cancellate e/o ridotte, è il seguente:

**Trascrizione in data 06/10/2022 R.G. 22536 R.P. 15813**

Favore:

Contro:

Per: Atto Giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, dell'Ufficiale Giudiziario di Vicenza rep. 4.135/2022 del 27/09/2022

Immobili: N.C.E.U. Comune di Vicenza, foglio 48°, mappale 106 sub. 16, categoria A3, consistenza 7 vani, viale San Lazzaro n. 191, piano S1-4, mappale 106 sub. 27, categoria C6, consistenza 11 mq, via Luigi Boccherini n. 11/A, piano S1.

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

**10) SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO PER I BENI PIGNORATI**

Le unità in esame sono site all'interno del Condominio "dei Lauri" procedente nella presente esecuzione immobiliare. Il Condominio è amministrato da Civites Sas di Valente Catia & C. al quale l'Esperto si è rivolto per ottenere le informazioni necessarie alla redazione della relazione.

Le spese medie ordinarie di gestione condominiale ammontano a circa 4.600,00 € annui.

Sono state preventivate spese straordinarie relative alla sanatoria delle parti comuni, deliberate con assemblea condominiale del 10/10/2022 per un importo complessivo pari ad € 431,64.

Nelle spese di gestione vi è anche il riscaldamento centralizzato.

Le spese insolute degli ultimi due esercizi sono pari ad € 9.154,50 € oltre a quelle preventivate per l'anno in corso pari ad € 2.756,34.

Va precisato che non sono stati previsti aumenti relativi al costo energetico nel preventivo di spese dell'esercizio in corso, come da indicazione dell'assemblea di condominio.

Si sottolinea che la procedura esecutiva è stata promossa dal Condominio, come già indicato e conseguentemente, le spese insolute dovrebbero essere recuperate dal ricavato della vendita dell'immobile.

La documentazione fornita dall'amministratore di condominio è riportata all'allegato n. 11 alla presente.

Salvo le procedure per recupero delle spese condominiali insolute non si rilevano, dagli atti reperiti, procedimenti in corso.



**11) ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI ANAGRAFICI**

Essendo i proprietari degli immobili di cui alla presente soggetti privati si è provveduto a reperire i certificati anagrafici e di stato civile.

All'allegato n. 12 alla presente sono riportati i vari certificati reperiti.



---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

**12) OSSERVAZIONI FINALI**

L'esperto incaricato alla presente procedura, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- trattasi di appartamento bicamere con ripostiglio, ubicato al piano quarto di un condominio a destinazione d'uso mista residenziale/direzionale/commerciale con ascensore, completo di terrazzo, dotato al piano seminterrato, di posto auto per un solo autoveicolo di piccole dimensioni e di una cantina.
- L'appartamento ha accesso da Viale San Lazzaro n. 191/A ed il posto auto da Via Luigi Boccherini n. 5, a Vicenza.
- La costruzione è avvenuta nei primi anni '70.
- Le condizioni delle unità, ed in particolare dell'appartamento in esame, allo stato attuale, sono insufficienti in quanto gran parte dell'appartamento ha subito danneggiamenti, nonché sono entrati piccioni che hanno sporcato in modo importante alcuni vani. Non è possibile abitarlo salvo le riparazioni di serramenti, sanitari del w.c. e pulizia e disinfestazione di fondo.
- Le spese medie ordinarie di gestione condominiale ammontano a circa 4.600,00 € annui che comprendono anche il riscaldamento centralizzato. Sono state preventivate spese straordinarie relative alla sanatoria delle parti comuni, deliberate con assemblea condominiale del 10/10/2022 per un importo complessivo pari ad € 431,64. Nelle spese di gestione vi è anche il riscaldamento centralizzato. Le spese insolute degli ultimi due esercizi sono pari ad € 9.154,50 € oltre a quelle preventivate per l'anno in corso pari ad € 2.756,34. Va precisato che non sono stati previsti aumenti relativi al costo energetico nel preventivo di spese dell'esercizio in corso, come da indicazione dell'assemblea di condominio. Si sottolinea che la procedura esecutiva è stata promossa dal Condominio, come già indicato e conseguentemente, le spese insolute dovrebbero essere recuperate dal ricavato della vendita dell'immobile.
- L'immobile è attualmente disabitato e le chiavi sono detenute dal Custode Giudiziario IVG di Vicenza.
- Risultano difformità catastali ed edilizio urbanistiche per le quali vi è necessità di procedere con la regolarizzazione.
- Il lotto ha una discreta appetibilità.
- Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1.
- Il prezzo base di stima corretto tiene in considerazione l'attuale periodo di crisi pandemica.  
Valore di mercato € 85.000,00.  
Valore di stima corretto € 64.000,00.

Marostica, li 21 Febbraio 2023

L'Esperto, Simone Bucco Geometra

Albo Geometri Provincia Vicenza N 2249  
Albo R.E.V. N REV-IT/CNGeGL/2023/5

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

## Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto
4. Documentazione urbanistica
5. Copia provvedimenti edilizi
6. Rilievo dello stato attuale del fabbricato
7. Sovrapposizione tra stato di fatto e progetto approvato
8. Sovrapposizione tra stato di fatto e schede catastali
9. Copia atti di provenienza
10. Documentazione dell'Agenzia delle Entrate relativa ai contratti di locazione/comodato
11. Documentazione relativa alle spese condominiali.
12. Certificati anagrafici
13. Visure ipotecarie aggiornate
14. Attestato di Prestazione Energetica
15. Documentazione per il calcolo del valore di mercato (I.V.S.)



---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Isritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5