



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA PROMOSSA DA



N. GEN. REP.368/2021

GIUDICE DELEGATO DR.: MARIA LUISANITTI

**PERIZIA DI STIMA
LOTTO N. 01**



**EDIFICIO RESIDENZIALE IN RISTRUTTURAZIONE CON DEPOSITO
ANNESSO**

FG 1 MAPP. 888 SUB 1-2-3

VIA CONCORDIA N. 21- COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA (VI)

TECNICO INCARICATO: ARCH. MARCO DELLAI

ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI VICENZA AL N. 615

ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968

C.F.: DLLMRC57R25L840S - P.Iva: 03517560243

STUDIO IN VICENZA VIA ORAZIO MARINALI N. 27

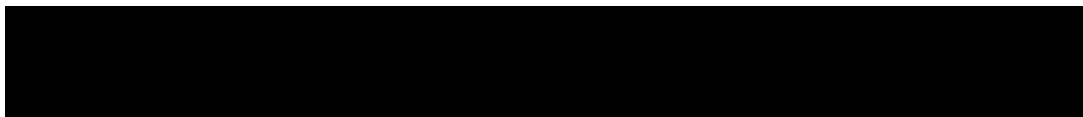
TEL.: 0444500561 - CELL.: 3387156566 - FAX: 0444500561

MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT

Giudice Dr.: MARIA LUISA NITTI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

1/18

SCHEDA SINTETICA E INDICE**PROCEDURA ES.IMM. N. 368/2021**

DIRITTO (CFR PAG. 04): ----- USUFRUTTO PER 3/5
 ----- PROPRIETÀ PER 2/5 IN SEP. DI BENI
 ----- NUDA PROPRIETÀ PER 3/5 IN SEP. DI BENI

BENE (CFR PAG. 04): EDIFICIO RESIDENZIALE IN RISTRUTTURAZIONE CON DEPOSITO ANNESSO
 INTERESSATI N.2 INCENDI NEL 2017 E 2020.

UBICAZIONE (CFR PAG. 04): COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA (VI)-VIA CONCORDIA 21

STATO (CFR PAG.06): EDIFICIO PARZIALMENTE BRUCIATO CON DIVIETO DI ACCESSO - INAGIBILE

DATI CATASTALI ATTUALI (CFR PAG. 06):

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA (VI)

----- USUFRUTTO PER 3/5
 ----- PROPRIETÀ PER 2/5 IN SEP. DI BENI
 ----- NUDA PROPRIETÀ PER 3/5 IN SEP. DI BENI

CATASTO FABBRICATI

- FG. 1; MAPP. N.888; SUB. 1 B.C.N.C. AI SUB 2 E 3 ; CORTE E PORTICO AL PT
- FG. 1; MAPP. N.888; SUB. 2; CAT. A/3; CL. 1; CONSIST. 5,5 VANI; SUPCAT. TOT 154 MQ TOT ESCLUSE AREE SCOPERTE 154 MQ; RENDITA 244,8, VIA DELLA CONCORDIA N. 21; PIANO T-1-2;
- FG. 1; MAPP. N.888; SUB. 3; CAT. C/2; CL. U; CONSIST. 143 MQ; SUPCAT. 160 MQ; RENDITA 236,33, VIA DELLA CONCORDIA N. 21; PIANO T-1;

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (CFR PAG.): NO

SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA (CFR PAG.7,8): NON CONFORME

VALORE DI STIMA (CFR PAG. 8): € 110.000,00

VALORE MUTUO (CFR PAG./ALL.):

VENDIBILITÀ (CFR PAG.9): INSUFFICIENTE

PUBBLICITÀ (CFR PAG.9): PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, NEI SITI INTERNET

OCCUPAZIONE (CFR PAG. 9): INAGIBILE

TITOLO DI OCCUPAZIONE (CFR PAG.):

ONERI (CFR PAG.):

APE (CFR PAG.06): NON NECESSARIO

PROBLEMI (CFR PAG.): L'EDIFICIO È INAGIBILE PER INCENDIO

ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	8. AUTORIZZAZIONI E INAGIBILITÀ'
2. MAPPA CATASTALE	9. ESTRATTO PIANO INTERVENTI
3. ELABORATO PLANIMETRICO	10. CDU
4. SCHEDA CATASTALE	11. PROVENIENZA
5. VISURE CATASTALI	12. ANAGRAFICA
6. SCHEMI GRAFICI	13. VALORI
7. SCHEMI E DOCUMENTAZIONE INCENDIO	14. CORRISPONDENZA

QUESITO

- Identificare i diritti reali e gli immobili, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vd. vademecum – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni
- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa) purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- Descrivere gli immobili medesimi (vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- Determinare il valore del compendio (vademecum – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
- Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum – quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum – quesito 5);
- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vademecum – quesito 8-10), gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);

FORNISCA

altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vademecum – quesito 11):

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- eventuali cause in corso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO:	14.02.2022
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE:	20.12.2021;
-DATA UFFICI COMUNALI:	15.02.2022

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE**DIRITTO:**

----- usufruttuaria per 3/5 e -----
----- proprietaria per 2/5 e nuda
proprietaria per 3/5, in regime di separazione dei beni, di una abitazione con deposito e corte esterna, in
Comune di Tezze sul Brenta (VI).

BENE E UBICAZIONE:

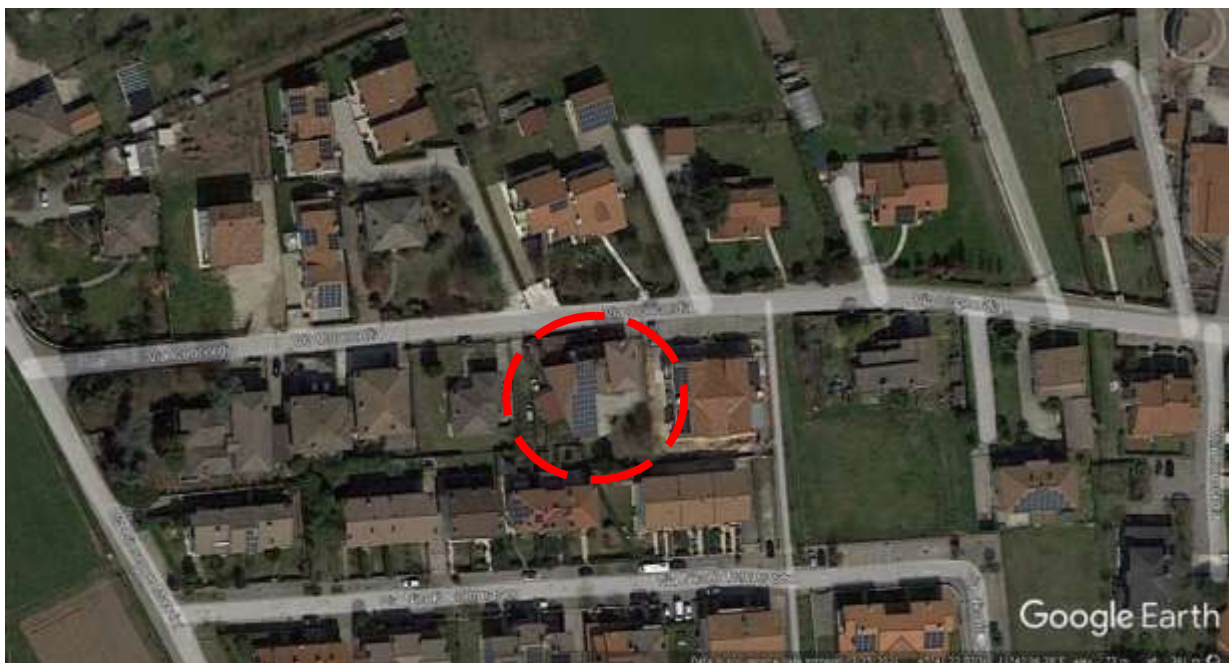
L'edificio si trova in comune di Tezze sul Brenta in Via Concordia n. 21 ed è costituito da:

- una abitazione in ristrutturazione di tre piani fuori terra;
- un deposito annesso con portico, adiacente all'abitazione;
- corte esterna di uso esclusivo.

La recinzione perimetrale dei beni, composta da un muretto in cemento e rete metallica, comprende anche un ulteriore terreno, censito al mappale n. 963 di mq 108 intestato alle esecutate, che però non risulta pignorato.

L'immobile alla data odierna è **inagibile** in quanto è stato oggetto di due incendi:

- uno nel giugno del 2017 che ha interessato l'abitazione, per la quale successivamente sono stati eseguiti dei lavori di risanamento, per i danni dell'incendio, autorizzati con pratica edilizia di manutenzione straordinaria del 2018;
- uno nel 2020 che ha interessato il deposito annesso, dal piano terra fino alla copertura e conseguentemente anche se in maniera meno distruttiva, l'abitazione adiacente.

ORTOFOTO

DESCRIZIONE:

VISTA ESTERNA STATO ATTUALE



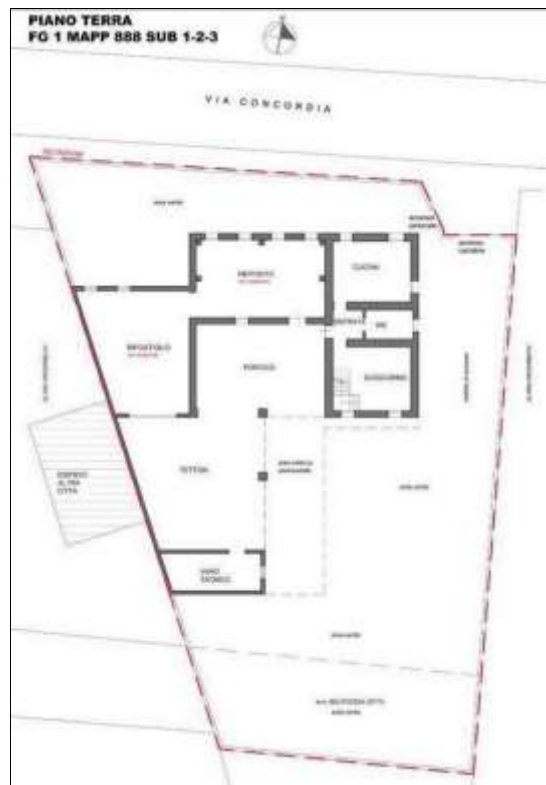
VISTA ESTERNA STATO ATTUALE



VISTA CORTE ESCLUSIVA E MAPP 963



SCHEMA GRAFICO PIANO TERRA



L'immobile è composto da:

-**ABITAZIONE SUB 02**, su tre piani fuori terra, in corso di ristrutturazione, con:

-piano terra articolato in: soggiorno, sala da pranzo e wc. La superficie commerciale del piano è di mq 65,00 e l'altezza interna di ml 2,40;

-piano primo articolato in: camera, bagno, disimpegno e ripostiglio. La superficie commerciale del piano è di mq 65,00 e l'altezza interna di ml 2,55;

-piano secondo/sottotetto costituito da un unico locale, tetto in andamento a 4 falde, con travi e capriate in legno a vista. La superficie commerciale del piano è di mq 65,00 e l'altezza interna media di ml 2.80.

Nel 2018, a seguito di un primo incendio avvenuto nel 23.06.2017 (**VEDI ALL.07**), si sono avviati dei lavori di ristrutturazione con i quali si intendeva recuperare l'edificio mediante interventi sulla struttura edilizia e sulla distribuzione interna. All'attualità i locali sono al grezzo e i lavori di ristrutturazione si sono interrotti a causa di un secondo incendio, avvenuto nel deposito-annesso adiacente che ha coinvolto anche l'abitazione e che ha reso inagibile l'intero fabbricato.

Nell'abitazione sono presenti alcune finiture interne come: i pavimenti al piano terra e nei bagni, parte dei serramenti esterni ed interni, contro pareti in cartongesso. Sono inoltre stati eseguiti dei lavori iniziali sull'impianto elettrico e termoidraulico.

VISTA INTERNA RESIDENZA STATO ATTUALE



VISTA INTERNA RESIDENZA STATO ATTUALE



-**DEPOSITO ANNESSO SUB 03**: costituito da:

-piano terra con locali di deposito e ripostigli, un portico con tettoia sulla copertura della quale è stato

Giudice Dr.: MARIA LUISA NITTI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

6/18

installato un impianto fotovoltaico (non funzionante);

-piano primo con fienile e ripostiglio.

Per tale corpo di fabbrica era stato richiesto un parziale cambio di destinazione d'uso da residenziale ad artigianale di servizio, per la realizzazione di un negozio di parrucchiera

VISTA INTERNA PORTICO E DEPOSITI ANNESSO

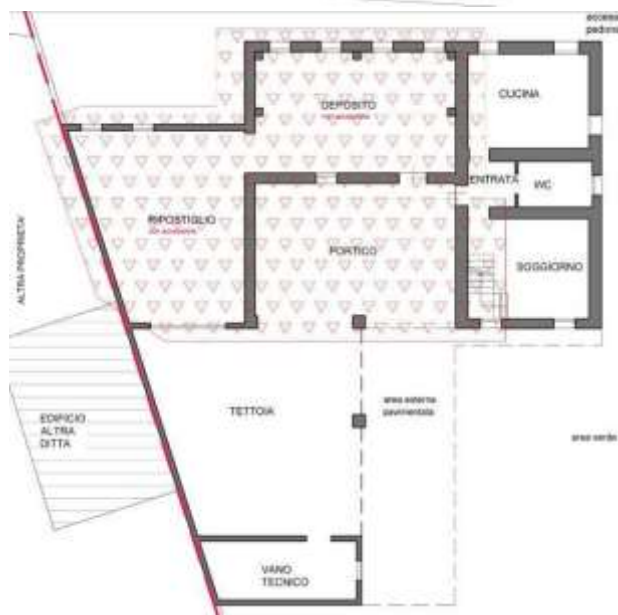


Nel giugno del 2017 la porzione residenziale aveva subito un incendio interessando la struttura, i solai e gli impianti. Con ordinanza del 23.06.2017 n. 24 il Comune dichiarava INAGIBILE l'immobile, vietandone l'utilizzo fino al ripristino delle condizioni di sicurezza statica e impiantistica. L'ordinanza avvertiva inoltre la proprietà di provvedere all'allontanamento e allo smaltimento del materiale incendiato e di depositare opportuna documentazione, redatta da un professionista abilitato, per il ripristino dei luoghi alle condizioni di agibilità.

A seguito di questa ordinanza di INAGIBILITÀ era stata presentata nel Febbraio del 2018 una pratica edilizia di ristrutturazione per la sistemazione dell'immobile. Successivamente i lavori sono stati interrotti e mai più ripresi per il verificarsi di un secondo consistente incendio, nel gennaio del 2020, che ha coinvolto il deposito-annesso adiacente, interessando marginalmente anche l'abitazione.

Tale nuovo incendio ha quasi completamente distrutto l'edificio deposito-annesso e nell'edificio abitazione ha provocato danni minori consistenti nell'affumicatura e parziali bruciature delle travi in legno, delle pareti, delle scale interne, ecc.

Ad oggi l'intero edificio risulta **INAGIBILE**.

PIANO TERRA
FG 1 MAPP 888 SUB 1-2-3

LOCALI INTERESSATI DAL SECONDO INCENDIO DEL 2020
NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'edificio ha seguito degli incendi è INAGIBILE e in pessimo stato (**VEDI ALL. 07 - ordinanza n. 24 del 23/06/2017**).

Per utilizzare l'immobile, si dovrà produrre idonea documentazione per l'esecuzione dei lavori, la messa in sicurezza statica e impiantistica del fabbricato.

Per la verifica statica potrebbero essere necessarie delle prove tecniche sulle strutture e sui materiali

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

NO- non necessario edificio in ristrutturazione

STORIA CATASTALE
DATI CATASTALI ATTUALI:

SUFRUTTO PER 3/5

..... PROPRIETÀ PER

2/5 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI E NUDA PROPRIETÀ PER 3/5 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI.

CATASTO TERRENI

- **FG. 1; MAPP. N. 888; QUALITÀ ENTE URBANO; SUP. 06.66;**

CATASTO FABBRICATI

- ☐ **FG. 1; MAPP. N.888; SUB. 1 B.C.N.C. AI SUB 2 E 3; CORTE E PORTICO AL PT**
- ☐ **FG. 1; MAPP. N.888; SUB. 2; CAT. A/3; CL. 1; CONSIST. 5,5 VANI; SUPCAT. TOT 154 MQ TOT ESCLUSE AREE SCOPERTE 154 MQ; RENDITA 244,8, VIA DELLA CONCORDIA N. 21; PIANO T-1-2;**
- ☐ **FG. 1; MAPP. N.888; SUB. 3; CAT. C/2; CL. U; CONSIST. 143 MQ; SUPCAT. 160 MQ; RENDITA 236,33, VIA DELLA CONCORDIA N. 21; PIANO T-1;**

VARIAZIONI STORICHE:
CATASTO TERRENI

FG 1 MAPPALE 888 ENTE URBANO DI AREA 06.66

Giudice Dr.: MARIA LUISA NITTI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

8/18

-Impianto meccanografico del 31/03/1974 il bene era individuato al Fg.1 Mapp.33, Qualità SEMIN IRR ARBOR; cl. 4; sup.area 1.12.64; Reddito Dominicale L. 157.696 e R. Agrario L. 67.584;

- Con FRAZIONAMENTO del 19/02/1976 in atti dal 08/08/1985 (n. 80482 il bene era individuato al Fg.1 Mapp. 33, Qualità SEMIN IRR ARBOR; cl. 4; sup.area 48.64; Reddito Dominicale L. 68.096 e R. Agrario L. 29.184 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 1 particella 429 - foglio 1 particella 430 - foglio 1 particella 431

- Con FRAZIONAMENTO in atti dal 15/01/1991 (n. 52 il bene era individuato al Fg.1 Mapp. 33, Qualità SEMIN IRR ARBOR; cl. 4; sup. area 41.14; Reddito Dominicale L. 57.596 e R. Agrario L. 24.684 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 1 particella 521;

- Con FRAZIONAMENTO del 25/01/1999 in atti dal 25/01/1999 (n. 354.1/1999) il bene era individuato al Fg.1 Mapp.738, Qualità SEMIN IRR ARBOR; cl. 4; sup. area 01.29; Reddito Dominicale € 0,93 e L. 1.806 e R. Agrario € 0,40 e L. 774Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 1 particella 33; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 1 particella 739 - foglio 1 particella 740 - foglio 1 particella 741 - foglio 1 particella 742 - foglio 1 particella 743 - foglio 1 particella 744 - foglio 1 particella 745 - foglio 1 particella 746 - foglio 1 particella 747 - foglio 1 particella 748 - foglio 1 particella 749 - foglio 1 particella 750

- Con Tipo mappale del 30/10/2007 protocollo n. VI0426834 in atti dal 30/10/2007 (n. 426834.1/2007) il bene era individuato al Fg.1 Mapp. 888, Qualità ENTE URBANO; sup. area 01.29; Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 1 particella 738;

- Con Tipo mappale del 30/10/2007 protocollo n. VI0426834 in atti dal 30/10/2007 (n. 426834.2/2007) il bene diventa individuato al Fg.1 Mapp. 888, Qualità ENTE URBANO; sup. area 06.66;

CATASTO FABBRICATI**Fg 1 MAPPALE 888 SUB 1 BCNC**

- COSTITUZIONE del 05/12/2007 protocollo n. VI0473536 in atti dal 05/12/2007 COSTITUZIONE (n. 7386.1/2007) il bene era fg 1 mapp 888 sub 1 B.C.N.C. in via Concordia n. 21;

- Con VARIAZIONE del 20/11/2013 protocollo n. VI0242548 in atti dal 20/11/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 120292.1/2013) il bene diventa fg 1 mapp 888 sub 1 B.C.N.C.

Fg 1 MAPPALE 888 SUB 2 A/3

- Con COSTITUZIONE del 05/12/2007 protocollo n. VI0473536 in atti dal 05/12/2007 COSTITUZIONE (n. 7386.1/2007) il bene era fg 1 mapp 888 sub 2, cat. A/3 di cl. 1, consistenza 5,5 vani e Rendita €244,28 in Via concordia n. 21 piano T-1-2;

- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2008 protocollo n. VI0406890 in atti dal 26/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19760.1/2008) il bene era fg 1 mapp 888 sub 2, cat. A/3 di cl. 2, consistenza 5,5 vani e Rendita €284,05 in Via Concordia n. 21 piano T-1-2 notifica effettuata con prot. n. VI0411395/2008 del 01/12/08;

- Con VARIAZIONE del 25/03/2009 protocollo n. VI0103630 in atti dal 25/03/2009 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 5144.1/2009) il bene era fg 1 mapp 888 sub 2, cat. A/3 di cl. 2, consistenza 5,5 vani e Rendita €284,05 in Via Concordia n. 21 piano T-1-2 notifica effettuata con prot. n. VI0411395/2008 del 01/12/08; Annotazione proposto ricorso innanzi alla ctp, prot. n. vi0071657 del 06/03/2009;

- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/08/2009 protocollo n. VI0275451 in atti dal 20/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19862.1/2009) il bene era fg 1 mapp 888 sub 2, cat. A/3 di cl. 2, consistenza 5,5 vani e Rendita €284,05 in Via Concordia n. 21 piano T-1-2 ; Annotazione di stadio: sentenza definitiva della ctp n. 93-03-09 depositata il 06/07/2009 sul ricorso prot. n. vi0071657 del 06/03/2009;

- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/08/2009 protocollo n. VI0275517 in atti dal 20/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19864.1/2009) il bene era fg 1 mapp 888 sub 2, cat. A/3 di cl. 1, consistenza 5,5 vani e Rendita €244,28 in Via Concordia n. 21 piano T-1-2 notifica: in corso con prot. VI0291784/2009 del 07/09/2009;

- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene diventa fg 1 mapp888 sub 2, cat. A/3 di cl. 1, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 154 mq e Rendita €244,28 in Via Concordia n. 21 piano T-1-2 notifica in corso con prot. VI0291784/2009 del 07/09/2009; Annotazione: di stadio: sentenza definitiva della ctp n. 93-03-09 depositata il 06/07/2009 sul ricorso prot. n. vi0071657 del 06/03/2009

FG 1 MAPPALE 888 SUB 3 C/2

- Con COSTITUZIONE del 05/12/2007 protocollo n. VI0473536 in atti dal 05/12/2007 COSTITUZIONE (n. 7386.1/2007) il bene era fg 1 mapp 888 sub 3, cat. C/2 di cl. U, consistenza 143 mq e Rendita €236,33 in Via concordia n. 21 piano T-1;
- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2008 protocollo n. VI0406890 in atti dal 26/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19760.1/2008) il bene era fg 1 mapp 888 sub 3, cat. C/2 di cl. U, consistenza 143 mq e Rendita €236,33 in Via concordia n. 21 piano T-1;
- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene diventa fg 1 mapp 888 sub 3, cat. C/2 di cl. U, consistenza 143 mq, sup. cat. 160 mq e Rendita €236,33 in Via concordia n. 21 piano T-1;

GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA:

Le schede catastali delle unità immobiliari sono riferite all'immobile prima degli interventi edilizi effettuati, pertanto non rappresentativi dello stato dei luoghi

CONFINI:**MAPPALE 888**

A NORD: MAPP. VIA CONCORDIA

A EST: MAPP696-1053;

A SUD: MAPP. 963-885

A OVEST: MAPP.966

REGOLARITA' URBANISTICA**TITOLI URBANISTICI (VEDI ALL. 07)**

- **Permesso di Costruire n. 9014/2010** del 18/11/2010 ristrutturazione parte accessoria pertinenziale all'abitazione e recinzione
- **SCIA n. 62/2013** del 15/05/2013 manutenzione straordinaria (rafforzamento strutturale)
- **SCIA n. 50/2014** del 09/05/2014 prot 5921 manutenzione straordinaria (lavori non eseguiti ed elaborati sostituiti dalla Scia 73/2015)
- **SCIA n. 73/2015** del 09/07/2015 ristrutturazione edilizia (con parziale cambio di destinazione d'uso in salone parrucchiera - non c'è fine lavori e agibilità) - **LAVORI NON CONCLUSI**
- **SCIA n. 23/2018** del 09/02/2018 manutenzione straordinaria parte di edificio residenziale - **LAVORI NON CONCLUSI**

Nota: relativamente alla SCIA n. 73/2015 e SCIA 23/2018 i lavori non sono mai stati completati e pertanto non vi è la fine lavori. Si sottolinea che il Comune di Tezze sul Brenta ha comunicato n. 2 volte in data 17/12/2018 e in data 27/08/2019 l'archiviazione della pratica con relativa richiesta delle somme non versate che ammontavano a circa € 2.100,00.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:

L'immobile non è dotato di agibilità in quanto in corso di costruzione.

ABUSI:

Gli immobili allo stato attuale presentano alcune difformità dovute al fatto che i lavori previsti nei progetti presentati in Comune sono stati eseguiti solo parzialmente e pertanto la soluzione progettuale presente nei disegni autorizzati non è uguale.

SANABILITÀ E COSTI:

Vista la particolare situazione dell'attuale stato di inagibilità dell'immobile e sentito il parere dell'U.T. del Comune, si dovrà procedere con la presentazione di un nuovo progetto che identifichi puntuale le opere eseguite e quelle da eseguire oltre all'individuazione delle opere necessarie per rendere l'immobile sicuro dal

punto di vista statico e impiantistico.

Le spese complessive per il progetto sopra indicato possono essere quantificate in circa **12.000,00€** comprensivo di rilievi, pratiche edilizie, aggiornamento della documentazione catastale, eventuali prove su strutture e/o materiali e sanzione amministrativa per le opere abusive e difformi.

VALORE E VENDIBILITA'

METODO DI VALUTAZIONE:

Il criterio di stima applicato è stato basato sul valore di trasformazione. Esso consiste nel determinare il valore del bene mediante la differenza tra il valore del prodotto finito ed i costi che si devono sostenere per realizzarlo.

Si è pertanto proceduto alla ricerca di un valore di vendita unitario al nuovo di edifici residenziali nel Comune di Tezze sul Brenta, che è stato determinato dalla media tra i valori unitari espressi dai maggiori Enti Statistici di rilevazione del Mercato Immobiliare: Omi, Camera del Commercio di Vicenza, Nomisma e annunci immobiliari ricavati in rete. **(VEDI ALL. 10)**. Tale valore unitario moltiplicato per la superficie commerciale degli immobili oggetto di stima ha determinato il valore complessivo al nuovo del prodotto finito.

PREZZO DI VENDITA RESIDENZA			
ENTE RIF.	MIN €/M ²	MAX €/M ²	MED €/M ²
NOMISMA	1,117.20	1,496.81	€ 1,307.01
OMI	€ 1,200.00	€ 1,550.00	€ 1,375.00
C.C.	€ 925.00	€ 1,175.00	€ 1,050.00
ANNUNCIO	PREZZO VENDITA €	SUPERFICIE M ²	VALORE UNITARIO €/M ²
1	€ 190,000.00	190.00	€ 1,000.00
2	€ 170,000.00	180.00	€ 944.44
3	€ 265,000.00	200.00	€ 1,325.00
4	€ 360,000.00	175.00	€ 2,057.14
5	€ 260,000.00	260.00	€ 1,000.00
6	€ 175,000.00	153.00	€ 1,143.79
7	€ 285,000.00	190.00	€ 1,500.00
8	€ 260,000.00	260.00	€ 1,000.00
9	€ 260,000.00	222.00	€ 1,171.17
10	€ 190,000.00	150.00	€ 1,266.67
11	€ 265,000.00	200.00	€ 1,325.00
MEDIA			€ 1,247.52
MEDIA ARR.			€ 1,300.00

Successivamente sono stati determinati i costi che si devono sostenere per ottenere il prodotto finito e in particolare per:

-L'ABITAZIONE, in base allo stato attuale dell'edificio, si è considerato il costo che si dovrebbe sostenere per la sua ristrutturazione, applicando un valore unitario di €/m² 600. Pertanto il costo totale di ristrutturazione sarà dato dal prodotto del costo di ristrutturazione unitario per la sua superficie commerciale;

-IL DEPOSITO ANNESSO, in base allo stato attuale dell'edificio, si è ipotizzato una sua completa demolizione e un recupero della volumetria esistente in residenza. Pertanto sono stati calcolati:

- i costi necessari per la demolizione, facendo riferimento al valore unitario del PREZZARIO DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI VICENZA ART. 5.2.05.20.10 che viene indicato in €/m³ 34,88;
- il costo della ricostruzione, con destinazione residenziale, facendo riferimento ai costi unitari di ricostruzione determinati mediante il CRESME, applicativo del Consiglio Nazionale Architetti, che è stato determinato in €/m² 959,59;
- i costi legati alle spese tecniche, quantificati nella percentuale del 8% sul costo di costruzione;
- i costi legati agli oneri di urbanizzazione contabilizzati a corpo in € 15.000,00
- i costi legati al profitto, quantificati nella percentuale del 5% sul costo di costruzione.

Dalla differenza tra il valore al nuovo e i costi sostenuti si è determinato il valore attuale dell'immobile, al quale è stata applicata una maggiorazione del 10% per l'incidenza dell'area di pertinenza esterna.

Al valore finale così ottenuto si sono applicate le seguenti detrazioni:

- una riduzione pari a € 12.000,00 per la regolarizzazione edilizia e catastale;
- una riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO È PARI A € 110.000,00

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La vendibilità di tale immobile potrebbe risultare SCARSA considerato il suo stato di INAGIBILITÀ'.

FORME DI PUBBLICITÀ:

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il "newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

STATO DI POSSESSO

DEBITORE:

LOCAZIONE:

COMODATO:

ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:

AFFITTO AZIENDA:

ALTRO:

Si evidenzia che l'immobile è stato interessato da due incendi che hanno creato danni e compromesso parzialmente la stabilità strutturale e la sicurezza impiantistica.

SINE TITOLO:

OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):

VINCOLI E ONERI

DESTINAZIONE URBANISTICA:(VEDI ALL. 09)

Il terreno sito in Comune di Tezze sul Brenta (VI) e censito nel N.C.T. alla Sezione Unica, Fg. 1 mapp. 888, ricade, in base al P.I. vigente nelle Zone sottoindicate:

Fg. 1 Mapp. n. 888:

- **parte della superficie in Zona C1/48** - Zone parzialmente edificate, con prevalente destinazione residenziale
- **superficie in P.d.L. n. 5 – C2** - Zone a prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate e/o parzialmente urbanizzate, con Strumento Urbanistico Attuativo vigente convenzionato (approvato con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 6103 del 13.11.1984);

PERTINENZE:**USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:****SERVITÙ:****CONVENZIONI EDILIZIE:****VINCOLI STORICO-ARTISTICI:****CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:****PRELAZIONE AGRARIA:****ALTRI VINCOLI O ONERI:(VEDI CDU ALL 10)****ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:****RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.):****TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:**

- A ----- la nuda proprietà degli immobili sono pervenuti per **atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso tra vivi** del 15.02.2010 Numero di repertorio 190043/62443 Notaio Giuseppe FIETTA di Bassano del Grappa, trascritto il 04.03.2010 ai nn.1881/1226;

- A ----- per la quota di 2/5 di proprietà in regime di separazione dei beni e a -----
 ----- per la quota di 3/5 di proprietà gli immobili sono pervenuti per **atto di divisione tra vivi** del 15.02.2010 Numero di repertorio 190041/62441 Notaio Giuseppe FIETTA di Bassano del Grappa, trascritto il 04.03.2010 ai nn.1880/1225 provenienti dai sig.ri ----- Barbarina proprietaria per 2/9, -----
 ----- proprietaria per 3/9, ----- proprietaria per 2/9 e ----- Sergio proprietario per 2/9.

REGIME PATRIMONIALE:

-----USUFRUTTUARIA PER 3/5
 -----PROPRIETARIA PER
 E NUDA PROPRIETARIA PER ----- IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI,

ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 12.06.1956 N. 17188 REP. NOTAIO MARIO ZILIOITTO DI MAROSTICA IN TERMINE
 -----RP.

TEZZE SUL BRENTA SEZ. A FG. 1
 M.N. 132 DI ARE
 M.N. 33 DI ARE

----- 28.09.1905, DECEDUTO IL 13.07.1964.
 ----- NO DEL GRAPPA, TRASCRITTA IL 02.08.1965 AI NN. 2242/1931
 RG/RP. E RETTIFICA DEN. N. 49 VOL. 306 UFFICIO REGISTRO DI BASSANO DEL GRAPPA, TRASCRITTA IL
 05.04.1966 AI NN. 1138/980 RG/RP.
 EREDITA' DEVOLUTA PER LEGGE AI FIGLI:

-----4.1945
 -----0.02.1952

USUFRUTTO AL CONIUGE [REDACTED] NT. 07.05.1915

TEZZE SUL BRENTA SEZ. A FG. 1

M.N. 132 FABBRICATO RURALE

M.N. 33

+ ALTRI BENI

-NON RISULTA TRASCRITTA LA RELATIVA ACCETTAZIONE DI EREDITA'.

ATTO DI CESSIONE DI QUOTE DEL 27.02.1968 N. 20160 REP. NOTAIO VALERIO GRISPIGNI MANETTI DI

E D

59 RG/RP.

E A

SUA QUOTA DI

TEZZE SUL BRENTA SEZ. A FG. 1

M.N. 132 – 33 DI HA 1.18.01

+ ALTRI BENI.

ATTO DI DIVISIONE DEL 19.02.1976 N. 35186 REP. NOTAIO VALERIO GRISPIGNI MANETTI DI BASSANO DEL

NN. 817/677 RG/RP.

ONE PER PORZIONI DEI BENI

TEZZE SUL BRENTA SEZ. A FG. 1

M.N. 132 FABBRICATO RURALE DI ARE 5.37

M.N. 33 (EX 33/A) DI ARE 48.64

+ ALTRI BENI

NOTA:

A FAVORE DEL M.N. 33 E' STATA COSTITUITA SERVITU' DI PASSAGGIO INCONDIZIONATO SULLA STRISCIA DI TERRENO LARGA METRI QUATTRO GRAVANTE SUI M.N. 430 (EX 33/C) – 429 (EX 33/B) LUNGO TUTTO IL LATO OVEST DEI MEDESIMI.

A FAVORE DEI M.N. 430 (EX 33/C) – 429 (EX 33/B) E' STATA COSTITUITA SERVITU' DI PASSAGGIO INCONDIZIONATO SULLA STRISCIA DI TERRENO LARGA METRI QUATTRO GRAVANTE SUL M.N. 33 (EX 33/A) LUNGO TUTTO IL LATO EST DEL MEDESIMO.

LE DUE STRISCIE ASSOGGETTATE A SERVITU' COSTITUISCONO UN'UNICA STRADA LARGA METRI OTTO.

SUCCESSIONE DI -----

IL 28.01.1942 DECEDUTO IL 07.02.2007 DEN. N. 55/2008/8 DEL 24.01.2008

UFFICIO REGISTRO DI B

RAPPA, TRASCRITTA IL 02.04.2008 AI NN. 3218/2058.

EREDITA' DEVOLUTA PER LEGGE A:

[REDACTED] 10 09.1950 PER LA QUOTA DI 3/9

[REDACTED] 02.1968 PER LA QUOTA DI 2/9

[REDACTED] 19 02.1969 PER LA QUOTA DI 2/9

[REDACTED] 1.1979 PER LA QUOTA DI 2/9

TEZZE SUL BRENTA FG. 1

QUOTA: INTERO

M.N. 888 SUB 2 A/3 VANI 5,5

M.N. 888 SUB 3 C/2 MQ. 143

+ ALTRI BENI

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL 09.05.2012 REP. 200283/69364 NOT. GIUSEPPE FIETTA DI BASSANO

DEL GRAPPA, TRASCRITTA IL 04.06.2012 AI NN. 4473/3401 RG/RP.

TEZZE SUL BRENTA – C.F. – FG. 1

M.N. 888 SUB 2

M.N. 888 SUB 3

+ ALTRI BENI

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL 01.10.2018 N. 18868/11538 REP. NOTAIO MICHELE GAMBINO DI

05.10.2018 AI NN. 10104/7130 RG/RP.

+ ALTRI BENI

NON RISULTA L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' PER I BENI OGGETTO DELLA PRESENTE ISPEZIONE

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL 15.02.2010 N. 190041/62441 REP. NOTAIO GIUSEPPE FIETTA DI

BASSANO DEL GRAPPA, TRASCRITTA IL 21.09.2021 AI NN. 9697/6864 RG/RP.

M.N. 888 SUB 1

Giudice Dr.: MARIA LUISA NITTI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

14/18

M.N. 888 SUB 2
M.N. 888 DUB 3.

ATTO DI DIVISIONE DEL 15.02.2010 N. 190041/62441 REP. NOTAIO GIUSEPPE FIETTA DI BASSANO DEL GRAPPA, TRASCritto IL 04.03.2010 AI NN. 1880/1225 RG/RP.

-----, PER

----- PER LA QUOTA DI 2/5 DI PIENA PROPRIETA' (SEP. BENI)

----- PER LA QUOTA DI 3/5 DI PIENA PROPRIETA'

TEZZE SUL BRENTA FG. 1
M.N. 888 SUB 1 B.C.N.C.
M.N. 888 SUB 2 A/3 VANI 5,5
M.N. 888 SUB 3 C/2 MQ. 143
+ ALTRI BENI

ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO DEL 15.02.2010 N. 190043/62443 REP. NOTAIO GIUSEPPE FIETTA DI BASSANO DEL GRAPPA, TRASCritto IL 04.03.2010 AI NN. 1881/1226 RG/RP.

----- CEDE A ----- (SEP. BENI) LA QUOTA DI 3/5 DI NUDA PROPRIETA' DEI BENI:

TEZZE SUL BRENTA FG. 1
M.N. 888 SUB 1 B.C.N.C.
M.N. 888 SUB 2 A/3 VANI 5,5
M.N. 888 SUB 3 C/2 MQ. 143

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

TRASCRIZIONI A FAVORE:

TRASCRIZIONI A CARICO:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 12.07.2021 N. 2878/2021 REP. UFFICIALI GIUDIZIARI DI VICENZA, TRASCritto IL 02.09.2021 AI NN. 9224/6546 RG/RP.

+ QUOTA 3/5 NUDA PROPRIETA'

(SEP. BENI)

----- QUOTA 3/5 USUFRUTTO

TEZZE SUL BRENTA FG. 1
M.N. 888 SUB 1 B.C.N.C.
M.N. 888 SUB 2 A/3 VANI 5,5
M.N. 888 SUB 3 C/2 MQ. 143

ISCRIZIONE A CARICO:

IPOTECA DEL 15.02.2010 N. 190044/62444 REP. NOTAIO GIUSEPPE FIETTA DI BASSANO DEL GRAPPA, ISCRITTA

TA' + QUOTA 3/5 NUDA PROPRIETA'

----- QUOTA 3/5 USUFRUTTO

CAPITALE: € 120.000,00
TOTALE: € 240.000,00
DURATA: ANNI 30
TEZZE SUL BRENTA FG. 1
M.N. 888 SUB 1 B.C.N.C.
M.N. 888 SUB 2 A/3 VANI 5,5
M.N. 888 SUB 3 C/2 MQ. 143

IPOTECA DEL 09.05.2012 N. 200284/69365 REP. NOTAIO GIUSEPPE FIETTA DI BASSANO DEL GRAPPA, ISCRITTA

A CARICO ----- QUOTA 2/5 PROPRIETA' + QUOTA 3/5 NUDA PROPRIETA'

----- QUOTA 3/5 USUFRUTTO

CAPITALE: € 37.000,00
TOTALE: € 74.000,00
DURATA: ANNI 15
TEZZE SUL BRENTA FG. 1
M.N. 888 SUB 1 B.C.N.C.
M.N. 888 SUB 2 A/3 VANI 5,5
M.N. 888 SUB 3 C/2 MQ. 143

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO DEL 21.22.2012 N. 1470 REP. TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA. ISCRITTA IL 26.11.2012 AI NN. 9434/1242 RG/RP.

A CARICO -----QUOTA 2/5 PROPRIETA' + QUOTA 3/5 NUDA PROPRIETA'

CAPITALE: 8.356,06

TOTALE: € 25.000,00

TEZZE SUL BRENTA FG. 1

M.N. 888 SUB 1 B.C.N.C.

M.N. 888 SUB 2 A/3 VANI 5,5

M.N. 888 SUB 3 C/2 MQ. 143

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA SENTENZA DI CONDANNA DEL 20.01.2017 N. 58/17 REP. UFFICIO DEL

EL GRAPPA, ISCRITTA AI NN. 2956/437 RG/RP.

T. 20.02.1963

TA 2/5 PROPRIETA' + QUOTA 3/5 NUDA PROPRIETA'

TEZZE SUL BRENTA FG. 1

M.N. 888 SUB 2 A/3 VANI 5,5

M.N. 888 SUB 3 C/2 MQ. 143

DDEBITO ESECUTIVO
RITTA IL 01.10.2018 AI

. BENI)

CAPITALE: € 39.309,27

TOTALE: € 78.618,54

TEZZE SUL BRENTA FG. 1

M.N. 888 SUB 2 A/3 VANI 5,5

M.N. 888 SUB 3 C/2 MQ. 143

ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:

LOTTI

OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI:

Il compendio immobiliare non è suddivisibile in lotti.

COMPOSIZIONE E VALORE:

Determinato secondo il metodo di trasformazione.

TEZZE SUL BRENTA - EI N. 368/2021 - VIA CONCORDIA N. 21 - SUB 2 RESIDENZA			
ABITAZIONE PIANO TERRA	63,38	1.00	€ 63,38
ABITAZIONE PIANO PRIMO	63,38	1.00	€ 63,38
ABITAZIONE PIANO SECONDO - SOFFITTA	58,73	0.50	€ 29,37
TOTALE MQ			€ 156,13
VALORE UNITARIO CASA AL NUOVO AL MQ			€ 1.300,00
VALORE CASA AL NUOVO	€ 1.300,00	156,13	€ 202.962,50
COSTO RISTRUTTURAZIONE E SISTEMAZIONE			€/M ²
COSTO RISTRUTTURAZIONE E SISTEMAZIONE	-€ 600,00	156,13	-€ 93.675,00
VALORE CASA AL NUOVO			€ 202.962,50
COSTO RISTRUTTURAZIONE E SISTEMAZIONE			-€ 93.675,00
TOTALE			€ 109.287,50
INCREMENTO AREA ESTERNA 10%	10%	€ 109.287,50	€ 10.928,75
TOTALE 01 - SUB 2			€ 120.216,25

TEZZE SUL BRENTA - EI N. 368/2021 - VIA CONCORDIA N. 21 - SUB 3 ANNESSO

Giudice Dr.: MARIA LUISA NITTI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

16/18

VALORE VOLUMETRIA ANNESSI TRASFORMATI A RESIDENZA			
LOCALE	SUP [mq]	H [m]	VOL [m³]
DEPOSITO	38.48	2.50	96,20
PORTICO	41.60	5.25	218,40
RIPOSTIGLIO	45.25	4.50	203,63
TETTOIA	62.49	3.30	206,22
VANO TECNICO	13.10	1.65	21,62
FIENILE PIANO PRIMO	41.38	3.70	153,11
VOLUME TOTALE			m³ 899,16
TRASFORMAZIONE VOLUMETRIA IN SUPERFICIE RESIDENZIALE H = 3,00	m³ 899,16	3.00	m² 299,72
VALORE EDIFICIO RESIDENZIALE AL NUOVO COSTRUIBILE	299.72	€/ m² 1.300,00	€ 389.637,30
COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE EDIFICI RESIDENZIALI (€/m²) APPLICAZIONE CRESME - CNAPPC	€ 959,59		
ONERI PROFESSIONALI	7%		
ONERI DI URBANIZZAZIONE A CORPO	15.000,00		
PROFITTO	5%		
COSTO DI COSTRUZIONE	299,72	€ 959,59	€ 287.609,27
ONERI PROFESSIONALI (PROGETTO, DD.LL, CALCOLI, SICUREZZA)	7%	€ 287.609,27	€ 20.132,65
ONERI DI URBANIZZAZIONE A CORPO			€ 15.000,00
			€ 322.741,92
PROFITTO	5%	322.741,92	€ 16.137,10
			€ 338.879,02
CAMERA COMMERCIO VICENZA ART. 5.2.05.20.10 DEMOLIZIONE COMPLETA DI FABBRICATI, CON MACCHINE OPERATRICI, AVENTI MURI CONFINANTI CON ALTRI EDIFICI, VALUTATI AL MC. VUOTO PER PIENO DAL PIANO DI GRONDA AL PIANO DI CAMPAGNA, COMPRESO ABBASSAMENTO E TRASPORTO A RIFIUTO DEI MATERIALI DI RISULTA ED ESCLUSI PONTEGGI DI PRESIDIO, CON STRUTTURA IN PIETrame O MATTONI, SOLAI IN LEGNO, FERRO, VOLTINI	€/M³ 34,88	899,16	€ 31.362,81
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE			€ 370.241,83
VALORE EDIFICIO RESIDENZIALE AL NUOVO COSTRUIBILE			€ 389.637,30
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE			-€ 370.241,83
TOTALE			€ 19.395,47
INCREMENTO AREA ESTERNA 10%	10%	€ 19.395,47	€ 1.939,55
TOTALE 02 - sub 3			€ 21.335,02
TEZZE SUL BRENTA - EI N. 368/2021 - VIA CONCORDIA n. 21			
TOTALE 01 - sub 2			€ 120.216,25
TOTALE 02 sub 3			€ 21.335,03
TOTALE VALORE DI STIMA			€ 141.551,27
Riduzione per regolarizzazione difformità edilizie e catastali			-€ 12.000,00
TOTALE			€ 129.551,27

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia di vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per eventuali difformità edilizie non riscontrate	-15%	€ 129.551,27	-€ 19.432,69
TOTALE VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA			€ 110.118,58
TOTALE VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA ARR. Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente			€ 110.000,00

COMODA DIVISIBILITA'**GIUDIZIO:**

La divisibilità del presente compendio immobiliare non risulta opportuna.

SEPARAZIONE QUOTA:**DIVISIONE TOTALE:****VALORE QUOTA:****OSSERVAZIONI FINALI****INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:**

- L'immobile è INAGIBILE. Dovranno essere ripristinate le condizioni di sicurezza sia statiche che impiantistiche al fine di renderlo agibile.

VICENZA 13.05.2021

IL CTU
ARCH. MARCO DELLAI

ALLEGATI