

**ESECUZIONE FORZATA**

promossa da

**BVR BANCA – BANCHE VENETE RIUNITE  
CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO, PEDEMONTE, ROANA E  
VESTENANOVA – SOCIETÀ COOPERATIVA**

contro

**XXXXXX XXXXXX**

**n. Gen. Rep. 026/2023**

Giudice: Dott. LUCA PRENDINI

Custode: IVG di Vicenza

**ELABORATO PERITALE**

ai sensi dell'art. 173 bis da c.p.c.  
come modificato per effetto del D.L.83/2015

**LOTTO 001**



**ESPERTO INCARICATO Ing. FRANCESCA FUSA**

Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza n° 3410  
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice Tribunale di Vicenza n° 1775  
con studio in via delle Rose n° 11 – 36030 Rettorgole di Caldogno VICENZA  
Tel.: 0444/985074 – P.I. 03798180240  
e-mail: fusa3410@ordine.ingegneri.vi.it – PEC: francesca.fusa@ingpec.eu

**SCHEMA SINTETICA E INDICE**

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 026/2023  
GIUDICE: DOTT. LUCA PRENDINI  
PROMOSSA DA  
**BVR BANCA - BANCHE VENETE RIUNITE CREDITO COOPERATIVO  
DI SCHIO, PEDEMONTE, ROANA E VESTENANOVA - SOCIETÀ COOPERATIVA**  
CONTRO  
**XXXXXX XXXXXX**  
**LOTTO 001**

Udienza: 07/09/2023

Diritto (cfr par. 1): piena proprietà.

Beni (cfr par.1.): trattasi di:

- intero edificio costituito da un bar-trattoria al piano terra (BENE A), un appartamento al piano primo e secondo con abbinati autorimessa e deposito esterni (BENE B) sito lungo la Strada Provinciale 349 del Costo in località Barricata;
- n° 6 appezzamenti di terreno di diverse dimensioni non confinanti tra loro (BENE C) siti sul versante lungo cui si sviluppa la Strada Provinciale 349 del Costo.

Ubicazione (cfr par. 1. e 2): Località Barricata n. 1 - 36010 Cogollo del Cengio (VI).

Stato (cfr par. 12): stato di conservazione sufficiente per il BENE A, mediocre per il BENE B e scarso per il BENE C.

Lotti (cfr pagg. da 3 a 28): lotto 001 di 003.

Dati Catastali attuali (cfr par. 1, 7 e 12 ): BENE A e B:

Catasto Fabbricati Comune di Cogollo del Cengio Foglio 233 P.IIa 68:

- sub. 1 (bcnc area di corte comune);
- sub. 2 (bar-trattoria);
- sub. 3 (abitazione di tipo economica);
- sub. 4 (autorimessa).

BENE C:

Catasto Terreni Comune di Cogollo del Cengio:

- Foglio 23 P.IIe 67-139-156-167;
- Foglio 24 P.IIa 36;
- Foglio 25 P.IIa 51.

Differenze rispetto al pignoramento : Nessuna.

Situazione catastale e urbanistico/edilizia (cfr par. 8, 10 e 12 ): sono presenti delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie per i BENI A e B.

Valore di stima (cfr par. 13 ): LOTTO 001 complessivi € 249.430,75 ripartiti in:

BENE A € 123.295,00 (€/mq 831,39)

BENE B € 124.232,00 (€/mq 650,26)

BENI C € 10.295,00 (€/mq 0,42)

Date/valori comparabili riferiti (cfr allegati da 19 a 27): Per il BENE A:

D 2019 (€ 200.000,00 - €/mq 1.058,59);

E 2019 (€ 132.000,00 - €/mq 814,56);

F 2017 (€ 85.000,00 - €/mq 822,05).

Per il BENE B:

A 2015 (€ 109.000,00 - €/mq 777,74);

B 2017 (€ 97.500,00 - €/mq 596,95);

C 2019 (€ 127.000,00 - €/mq 331,63).

Per il BENE C:

G 2021 (€ 4.002,66 - €/mq 0,75);

H 2018 (€ 2.400,00 - €/mq 0,45);

I 2019 (€ 3.000,00 - €/mq 0,63).

Valori medi aggiudicazioni precedenti (in base ai dati forniti da Astalegale): Commerciale:

nessun dato reperito

Residenziale:

2019 (€/mq 190,50)

2021 (€/mq 316,56);

2023 (€/mq 189,47).

Terreni:

2020 (€/mq 2,50)

2021 (€/mq 1,46);

2023 (€/mq 1,86).

Valore di vendita forzata proposto (cfr par. 13): LOTTO 001 complessivi € 211.412,00 ripartiti in:

BENE A € 103.301,00 (€/mq 696,57)

BENE B € 99.360,00 (€/mq 520,07)

BENE C € 6.296,00 (€/mq 0,36)

Valore Mutuo Ipotecario (cfr par. 5): Iscrizione 2009:

Capitale: € 120.000,00 - Ipoteca: € 180.000,00 durata 20 anni

Iscrizione 2017:

Capitale: € 50.000,00 - Ipoteca: € 75.000,00 durata 12 anni

Precetto: € 128.225

**Vendibilità/appetibilità:** possibile/discreta;

**Motivo:** (pro) edificio legato ad una attività storica lungo una strada di elevato transito;

(contro) immobile in sufficiente e mediocre stato manutentivo con terreni difficilmente coltivabili e/o utilizzabili.

**Possibili interessati:** non noti.

**Pubblicità:** siti aste giudiziarie, quotidiani d'informazione locali, cartelli in loco.

**Occupazione (cfr par. 4):** immobile occupato;

**Titolo di occupazione (cfr par.4):** proprietà;

**Oneri (cfr par. 5):** nessuno.

**APE (cfr par. 12):** BENE A classe energetica “C” e BENE B classe energetica “G”

**Varie (cfr par. 11):**

- l’immobile non è servito dalle reti comunali di gas, acquedotto e fognatura;
- l’immobile è dotato di una vecchia vasca di raccolta dell’acqua in calcestruzzo ora in disuso a causa di problematiche infiltrative;
- sul BENE C è installata un’antenna Telemar con contratto di comodato d’uso, non vi è servitù;
- sulla terrazza al P2 del BENE B è presente una webcam di Asiago.it senza stipula di particolari contratti.

## LOTTO 001

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### A. Diritto:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000;

#### Bene e ubicazione:

Trattasi di unità immobiliare al piano terra avente destinazione bar-trattoria sita in Località Barricata n. 1 - 36010 Cogollo del Cengio (VI).

Composto da: 1 locale ingresso-bar, 1 locale w.c. per i clienti, 1 locale cantina, 1 locale pranzo-trattoria; 1 locale cucina, 1 locale tecnico con accesso dall’esterno e un vano scala di collegamento con il BENE B. L’unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq 148,30.

#### Identificato al catasto fabbricati:

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà 1/1; Catasto Fabbricati del Comune di Cogollo del Cengio Foglio 23 - P.lla 68 - sub. 2 – piano T – categoria C/1 (ristorante) – classe 3 – consistenza 104 mq – R.C. € 1.525,41.

#### Confini (da Nord in senso N-E-S-O):

terrapieno su p.lla 67, p.lla 68 sub.1 bcnc per tre lati.

#### Coerenze catastali e urbanistico-edilizie:

sono presenti delle difformità catastali ed urbanistico- edilizie (cfr par. 10 e 12).

#### Certificazione energetica:

classe energetica “C”.

**B. Diritto:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000;

**Bene e ubicazione:**

Trattasi di unità immobiliare al piano primo e secondo avente destinazione appartamento con autorimessa e deposito ad accesso esterno, sita in Località Barricata n. 1 - 36010 Cogollo del Cengio (VI). All'appartamento ci si può accedere sia dalla scala di collegamento con il BENE A sia da due ingressi indipendenti posti al P1 e al P2 sul retro dell'immobile. L'ingresso del P1 risulta però non autorizzato. L'autorimessa e il deposito hanno un accesso esterno non direttamente collegato con l'appartamento.

Composto da:

- P1: un vano scala di collegamento con il BENE A, 1 locale disimpegno, 2 locali ripostiglio sottotetto; 1 locale bagno, 2 locali camera, un vano scala di collegamento al P2, 1 ripostiglio sottoscala e 1 locale vasca di raccolta acqua in disuso;
- P2 : un vano scala di collegamento al P1, 1 locale disimpegno, 1 locale ripostiglio sottotetto, 1 locale camera e 1 terrazzo.
- Esterno: 1 locale autorimessa e deposito.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq 191,05.

**Identificato al catasto fabbricati:**

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà 1/1;

Catasto Fabbricati del Comune di Cogollo del Cengio Fg. 23 - P.Illa 68:

- sub. 3 – piano 1-2 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 4 – consistenza 6,5 vani – R.C. € 503,55;
- sub. 4 – piano T-1 – categoria C/6 (autorimessa) – classe U – consistenza 27 mq – R.C. € 47,41.

**Confini (da Nord in senso N-E-S-O):**

terrapieno su p.Illa 67, p.Illa 68 sub.1 bcnc per tre lati.

**Coerenze catastali e urbanistico-edilizie:**

sono presenti delle difformità catastali ed urbanistico- edilizie (cfr par. 10 e 12).

**Certificazione energetica:**

classe energetica "G".

**C. Diritto:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000;

**Bene e ubicazione:**

trattasi di n° 6 appezzamenti di terreno di diverse dimensioni non confinanti tra loro siti sul versante sud occidentale dell'Altopiano di Asiago lungo cui si sviluppa la Strada Provinciale 349 del Costo - 36010 Cogollo del Cengio (VI).

I terreni si presentano a pendenza elevata ed incolti con cespugli e piante a crescita spontanea.

I terreni complessivamente sviluppano una superficie reale di circa mq 24.513,00.

**Identificato al catasto fabbricati:**

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà 1/1;

Catasto Terreni del Comune di Cogollo del Cengio:

- Fg. 23 - P.Illa 67 - qualità PRATO – cl. 5 - are 6 ca 69 – R.D. € 1,73 R.A. € 1,55;
- Fg. 23 - P.Illa 139 - qualità INCOLTO PRODUTTIVO – cl. 2 - are 0 ca 27 – R.D. € 0,01 R.A. € 0,01;
- Fg. 23 - P.Illa 156 - qualità PRATO – cl. 5 - are 5 ca 20 – R.D. € 1,34 R.A. € 1,21;
- Fg. 23 - P.Illa 167 - qualità PRATO – cl. 5 - are 15 ca 30 – R.D. € 3,95 R.A. € 3,56;
- Fg. 24 - P.Illa 36 - qualità PASCOLO – cl. 4 - ha 2 are 01 ca 82 – R.D. € 3,13 R.A. € 1,04;
- Fg. 25 - P.Illa 51 - qualità PRATO – cl. 5 - are 15 ca 85 – R.D. € 4,09 R.A. € 3,68.

**Confini (da Nord in senso N-E-S-O):**

- Fg. 23 - P.Illa 67: p.Illa 306, p.Illa 64, p.Illa 68, p.Illa 69 e Strada Provinciale 349 del Costo;
- Fg. 23 - P.Illa 139: p.Illa 270, Strada Provinciale 349 del Costo e p.Illa 135
- Fg. 23 - P.Illa 156: Strada Provinciale 349 del Costo, p.Illa 157 e p.Illa 155.
- Fg. 23 - P.Illa 167: Strada Provinciale 349 del Costo, p.Illa 171, p.Illa 168 e p.Illa 166.
- Fg. 24 - P.Illa 36: p.Illa 2, p.Illa 37, p.Illa 38, Strada Provinciale 349 del Costo, p.Illa 35 e p.Illa 225
- Fg. 25 - P.Illa 51: p.Illa 50, p.Illa 52, p.Illa 224, Strada Provinciale 349 del Costo e p.Illa 152.

**Coerenze catastali e urbanistico-edilizie:**

conforme (cfr par. 10 e 12).



## 2. DESCRIZIONE SINTETICA:

Oggetto della presente procedura sono una serie di immobili siti nel Comune di Cogollo del Cengio e suddivisi in 3 LOTTI la cui posizione può essere ricavata dall'immagine sottostante.

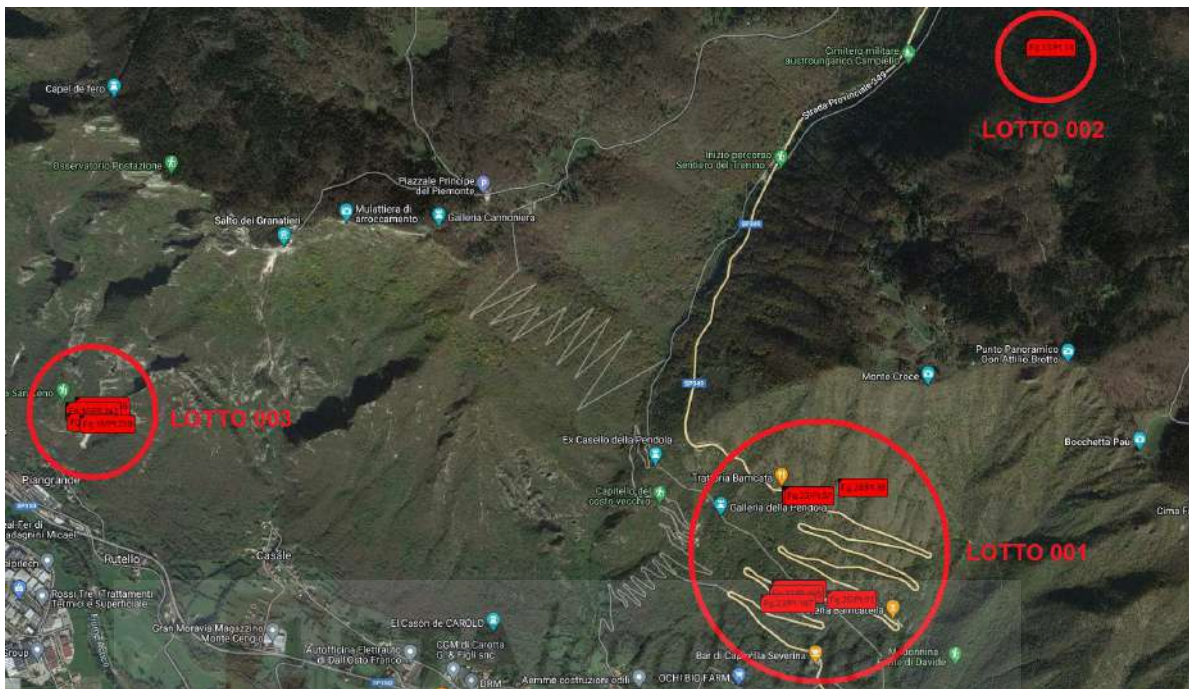


FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA CON INDIVIDUAZIONE DEI TRE LOTTI

Il **LOTTO 001** oggetto della presente perizia di stima, si tratta di un intero edificio costituito da un bar-trattoria al piano terra (BENE A), un appartamento al piano primo e secondo con autorimessa e deposito (BENE B) sito lungo la Strada Provinciale 349 del Costo in località Barricata e di n° 6 appezzamenti di terreno di diverse dimensioni non confinanti tra loro (BENE C) siti sul versante sud occidentale lungo cui si sviluppa la Strada Provinciale 349 del Costo.

Caratteristiche zona: montuosa disposta sul versante sud occidentale dell'Altopiano di Asiago, lungo cui si sviluppa la Strada Provinciale 349 del Costo ad alta frequentazione veicolare che collega Cogollo del Cengio all'Altopiano di Asiago.

Servizi della zona: i principali servizi si possono trovare nei due centri abitati più prossimi in particolare a Cogollo del Cengio e a Tresche' Conca. In entrambi i centri è possibile trovare spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti, cimitero. La zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria infatti non è servita dalle reti comunali di gas, acquedotto e fognatura. Vi è solo la rete elettrica e telefonica.

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 026/2023**  
**promossa da BVR BANCA – BANCHE VENETE RIUNITE CREDITO COOPERATIVO**  
**DI SCHIO, PEDEMONTE, ROANA E VESTENANOVA – SOCIETÀ COOPERATIVA**  
**contro XXXXXX XXXXXX**

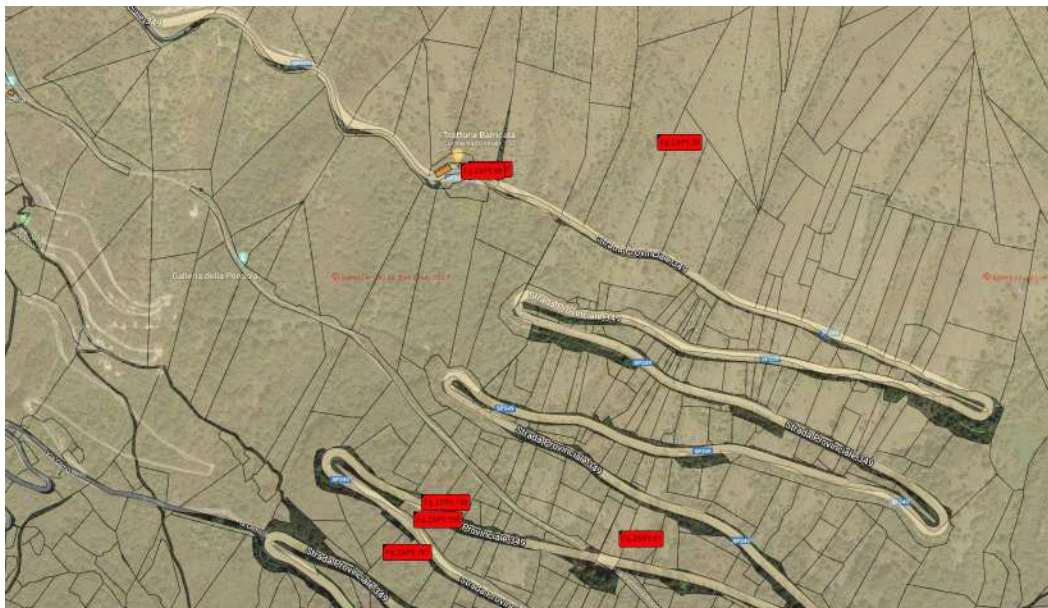
---

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico di Cogollo del Cengio e di Tresche' Conca nonchè l'Altopiano di Asiago, Tonezza del Cimone, l'Altopiano di Lavarone e di Folgaria. Le montagne in territorio comunale sono il monte Ceresana, il monte Cengio e il monte Paù. Il Comune è delimitato dalle valli che scendono dal monte Paù, la Valdastico e la Val d'Assa. I tratti di pianura del Comune sono quelli in cui è situato il capoluogo, la parte inferiore posta sulla sinistra dell'Astico e la parte superiore posta sull'Altopiano. La fascia intermedia, caratterizzata da forti dislivelli, è scoscesa e talora impervia, segnata da piccole valli asciutte.

Collegamenti pubblici (km): fermata autobus (0,020), strada provinciale (0,003), autostrada A31 (12,00), stazione treno (20,00).



FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA CON EVIDENZIATO IL LOTTO 001



INGRANDIMENTO LOTTO 001  
FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA CON INDIVIDUAZIONE DEI BENI A-B-C

GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI  
ESPERTO INCARICATO DOTT. ING. FRANCESCA FUSA



### 3. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

#### 3.1. Dati debitore esecutato

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX (cfr. allegato 15).

#### 3.2. Residenza debitore

XXXXXX XXXXXX via XXXXXX n. XX - XXXXX XXXXX (XX) (cfr. allegato 15).

#### 3.3. Stato civile e regime patrimoniale

XXXXXX XXXXXX ha contratto matrimonio a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio presenta la seguente annotazione: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (cfr. allegato 15).

### 4. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono attualmente occupati dal proprietario XXXXXX XXXXXX e dalla moglie.

Non risulta in essere alcun contratto di affitto come riscontrato dall'Agenzia delle Entrate con comunicazione del 11/05/2023 (cfr. allegato14).

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:**

Nessuno.

**Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso. Abitazione, ecc) anche di natura condominiale:**

Nessuno. Si precisa quanto segue:

- Sul BENE C Fg. 23 P.Ila 67 è installata un'antenna Telemar con contratto di comodato d'uso il cui testo non è a disposizione del proprietario, non vi è costituzione di alcuna servitù. Gli eventuali nuovi proprietari posso fare richiesta a Telemar di provvedere alla rimozione dell'antenna.
- Sulla terrazza al P2 del BENE B è presente una webcam di Asiago.it senza stipula di particolari contratti.

**Oneri condominiali e regolamento condominiale:**

Nessuno. Non è costituito condominio.

**Eventuali procedimenti giudiziari civili in corso:**

Nessuno.

**Suolo demaniale:**

Non ricadente.

**Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:**

Si segnala la presenza di vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 panoramico e/o zone boscate per tutti gli immobili fatta eccezione per l'area catastalmnete censita al Fg. 25 P.IIa 51.

Inoltre le aree catastalmente censite al Fg. 23 P.IIe n. 67-68, Fg. 25 P.IIa n. 51 e Fg. 24 P.IIa n. 36 ricadono all'interno delle aree oggetto di incendio e imposizione del vincolo ai sensi dell'art. 10 della legge 353/2000 e s.m.i.

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Per quanto altro non specificato si rimanda sempre al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (cfr. allegato 17).

**Vincoli e oneri di altro tipo:**

Nessuno.

**5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**Iscrizioni Ipotecarie:**

**ISCRIZIONE n. 3.829/670 del 15/04/2009** Ipoteca volontaria iscritta a Vicenza derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Vicenza (VI) rep. n. 16.663 del 07/04/2009 a favore della banca BVR BANCA – BANCHE VENETE RIUNITE CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO, PEDEMONTE, ROANA E VESTENANOVA - SOCIETÀ COOPERATIVA con sede legale in Schio (VI) c.f.: 00210200242 contro XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/3 di proprietà ciascuno.

Capitale: € 120.0000,00 – Ipoteca: € 180.000,00 – durata 20 anni

*Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Cogollo del Cengio (VI) di cui alla procedura.*

**ISCRIZIONE n. 10.936/1.557 del 02/11/2017** Ipoteca volontaria iscritta a Vicenza derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Vicenza (VI) rep. n. 21.719 del 26/10/2017 a favore della banca BVR BANCA – BANCHE VENETE RIUNITE CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO, PEDEMONTE, ROANA E VESTENANOVA - SOCIETÀ COOPERATIVA con sede legale in Schio (VI) c.f.: 00210200242 contro XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 di proprietà ciascuno.

Capitale: € 50.0000,00 – Ipoteca: € 75.000,00 – durata 12 anni

*Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Cogollo del Cengio (VI) al Fg.23 P.IIa 68 sub.2-3-4.*

**Pignoramenti:**

TRASCRIZIONE n. 1.202/897 del 03/02/2023 verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Vicenza del 29/12/2022 rep. n. 6.731, a favore di BVR BANCA – BANCHE VENETE RIUNITE CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO, PEDEMONTE, ROANA E VESTENANOVA - SOCIETÀ COOPERATIVA con sede legale in Schio (VI) c.f.: 00210200242 contro XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/1 di proprietà.

*Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Cogollo del Cengio (VI) di cui alla procedura.*

*Il sottoscritto esperto ha effettuato un controllo sul periodo dal 28/02/2023 al 03/08/2023 per verificare l'esistenza di eventuali nuove iscrizioni e trascrizioni. La ricerca non ha prodotto risultati.*

**Altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi):**

Nessuna.

**Altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

**6. PROPRIETARI E ATTI DI PROVENIENZA:**

**6.1 Attuali proprietari (ante ventennio)**

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per piena proprietà 1/1 – dal 11/06/2020 ad oggi

A XXXXXX XXXXXX gli immobili sono pervenuti per atto di divisione Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Vicenza (VI) rep. n. 23.597 del 11/06/2020, trascritto a Schio il 22/06/2020 ai n.ri 5.072/3.737, da potere di XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ ciascuno.

*Riferito limitatamente a: immobili sito nel Comune di Cogollo del Cengio (VI) di cui alla procedura ed altri non oggetto di procedura.*

**N.B.:** Dall'esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. risultano:

- Successione in morte di XXXXXX XXXXXX, deceduta il XX.XX.XXXX, denuncia trascritta il 29.04.2009 ai nn. 4378/3020. Dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta trascritta accettazione tacita di eredità
- Successione in morte di XXXXXX XXXXXX, deceduto il XX.XX.XXXX, trascritta il 20.01.2011 ai nn. 666/510. Dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta trascritta accettazione tacita di eredità.

## 6.2 Precedenti proprietari nel ventennio e ante ventennio

XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/1 di proprietà – **da oltre il ventennio al 13/12/2008**

A XXXXXX XXXXXX gli immobili sono pervenuti per atto di donazione in data 18/04/1985 n. 4.448 rep. Notaio Massimo Carraro di Schio (VI), registrato a Schio (VI) il 03/05/1985 n. 769 Mod. I Serie 1, trascritto a Schio (VI) in data 16/05/1985 ai n.ri 2.464/1.970.

*Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Cogollo del Cengio (VI) al Fg. 23 P.IIa 68.*

XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/1 di proprietà – **da oltre il ventennio al 13/12/2008**

A XXXXXX XXXXXX gli immobili sono pervenuti per sentenza di intervenuta usucapione n. 67/86 Vice Pretore di Thiene, depositata in Cancelleria della Pretura di Thiene (VI) in data 07/11/1986, trascritta a Schio (VI) in data 21/11/1986 ai n.ri 6.991/5.736.

*Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Cogollo del Cengio (VI) al Fg. 23 P.IIa 67.*

XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/1 di proprietà – **da oltre il ventennio al 13/12/2008.**

A XXXXXX XXXXXX gli immobili sono pervenuti per atto di donazione in data 15/12/1988 n. 10.791 rep. Notaio Massimo Carraro di Schio (VI), registrato a Schio (VI) il 02/01/1989 n. 2 Serie 1V, trascritto a Schio (VI) in data 13/01/1989 ai n.ri 237/188.

*Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Cogollo del Cengio (VI) al Fg. 13 P.IIa 14, Fg. 16 P.IIe 49-155-230-242, Fg. 24 P.IIa 36, Fg. 23 P.IIe 139-156-167, Fg. 25 P.IIa 51.*

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/3 di proprietà ciascuno – **dal 13/12/2008 al 03/08/2010.**

A XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX la proprietà degli immobili è pervenuta per successione legittima in morte di XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX e deceduta il XX/XX/XXXX, denuncia registrata all'Ufficio del Registro DPVI UT Thiene in data 01/04/2009 n. 110 Vol. 2009/9, trascritta a Schio (VI) il 29/04/2009 ai n.ri 4.378/3.020.

Accettazione tacita di eredità: in data 26/10/2017 n. 21.719 rep. Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Vicenza (VI), trascritta il 02/11/2017 ai n.ri 10.935/8.154.

Accettazione tacita di eredità: in data 11/06/2020 n. 23.597 rep. Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Vicenza (VI), trascritta il 22/06/2020 ai n.ri 5.071/3.736.

*Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Cogollo del Cengio (VI) di cui alla procedura.*



XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/6 di proprietà ciascuno – **dal 03/08/2010 al 11/06/2020.**

A XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX la quota di 1/3 degli immobili è pervenuta per successione legittima in morte di XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX e deceduto il XX/XX/XXXX, denuncia registrata all'Ufficio del Registro DPVI UT Thiene in data 27/12/2010 n. 775 Vol. 9990/10, trascritta a Schio (VI) il 20/01/2011 ai n.ri 666/510.

Accettazione tacita di eredità: in data 26/10/2017 n. 21.719 rep. Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Vicenza (VI), trascritta il 02/11/2017 ai n.ri 10.935/8.154.

Accettazione tacita di eredità: in data 11/06/2020 n. 23.597 rep. Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Vicenza (VI), trascritta il 22/06/2020 ai n.ri 5.071/3.736.

*Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Cogollo del Cengio (VI) di cui alla procedura.*

## **7. STORIA CATASTALE:**

### **7.1 dati catastali attuali:**

**A.** Catasto Fabbricati del Comune di Cogollo del Cengio Foglio 23 - P.IIa 68:

- sub. 2 – piano T – categoria C/1 (ristorante) – classe 3 – consistenza 104 mq – R.C. € 1.525,41.

**B.** Catasto Fabbricati del Comune di Cogollo del Cengio Fg. 23 - P.IIa 68:

- sub. 3 – piano 1-2 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 4 – consistenza 6,5 vani – R.C. € 503,55;
- sub. 4 – piano T-1 – categoria C/6 (autorimessa) – classe U – consistenza 27 mq – R.C. € 47,41.

**C.** Catasto Terreni del Comune di Cogollo del Cengio:

- Fg. 23 - P.IIa 67 - qualità PRATO – cl. 5 - are 6 ca 69 – R.D. € 1,73 R.A. € 1,55;
- Fg. 23 - P.IIa 139 - qualità INCOLTO PRODUTTIVO – cl. 2 - are 0 ca 27 – R.D. € 0,01 R.A. € 0,01;
- Fg. 23 - P.IIa 156 - qualità PRATO – cl. 5 - are 5 ca 20 – R.D. € 1,34 R.A. € 1,21;
- Fg. 23 - P.IIa 167 - qualità PRATO – cl. 5 - are 15 ca 30 – R.D. € 3,95 R.A. € 3,56;
- Fg. 24 - P.IIa 36 - qualità PASCOLO – cl. 4 - ha 2 are 01 ca 82 – R.D. € 3,13 R.A. € 1,04;
- Fg. 25 - P.IIa 51 - qualità PRATO – cl. 5 - are 15 ca 85 – R.D. € 4,09 R.A. € 3,68.

### **7.2 variazioni storiche**

Nessuna variazione significativa nel ventennio.

## 8. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cogollo del Cengio in data 19/06/2023, gli immobili oggetto della presente perizia risultano presentare le seguenti destinazioni e i seguenti vincoli (cfr. allegato 17).

- Secondo il Piano degli Interventi vigente come segue:

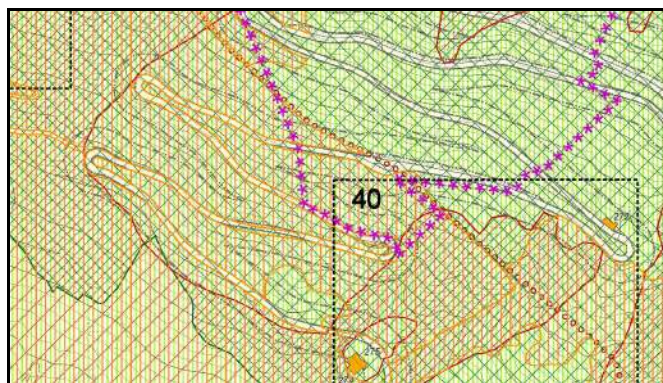
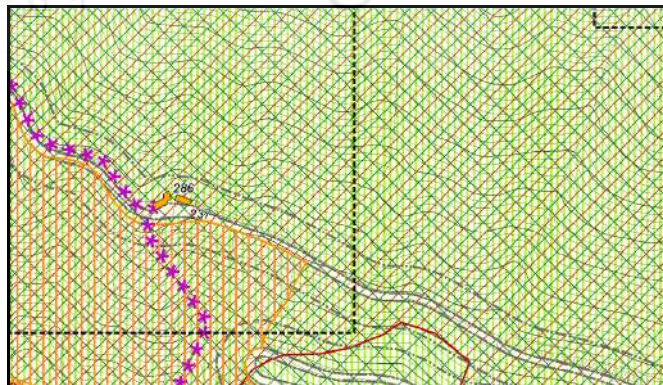
Foglio 24 P.IIa 36	Zona agricola E
Foglio 25 P.IIa 51	In parte viabilità esistente e in parte zona agricola E
Foglio 23 P.IIa 67	In parte viabilità esistente e in parte zona agricola E
Foglio 23 P.IIe 68-139 -167	Zona agricola E
Foglio 23 P.IIa 156	In parte viabilità esistente e in parte zona agricola E

Inoltre le aree catastalmente censite al Fg. 23 P.IIe n. 67-68, Fg. 25 P.IIa n. 51 e Fg. 24 P.IIa n. 36 ricadono all'interno delle aree oggetto di incendio e imposizione del vincolo ai sensi dell'art. 10 della legge 353/2000 e s.m.i.

- secondo il Piano di Assetto del Territorio approvato con Delibera di Giunta Regionale Veneto n. 1980 del 03 agosto 2010 e successiva variante n. 1 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 22/04/2020 si riportano di seguito le principali indicazioni dello strumento urbanistico:

Foglio 24° mappale n. 36	TAV. 1: vincolo sismico, vincolo idrogeologico-forestale, vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - panoramico, in parte aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. (valanghe), ambiti naturalistici di livello regionale, Piano di Area "Altopiano dei Sette Comuni, dei costi e delle colline pedemontane vicentine", in parte viabilità esistente/fasce di rispetto; TAV. 3: area non idonea, area soggetta a valanghe, aree per il rispetto della flora e della fauna; TAV. 4: ambito della tutela della montagna, core area;
Foglio 25° mappale n. 51	TAV. 1: vincolo sismico, vincolo idrogeologico-forestale, ambiti naturalistici di livello regionale, in parte viabilità esistente/fasce di rispetto; TAV. 3: area idonea a condizione, fenomeni di erosione; TAV. 4: ambito della tutela della montagna, core area;
Foglio 23° mappale n. 67	TAV. 1: vincolo sismico, vincolo idrogeologico-forestale, vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - panoramico, in parte aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. (valanghe), ambiti naturalistici di livello regionale, Piano di Area "Altopiano dei Sette Comuni, dei costi e delle colline pedemontane vicentine", viabilità esistente/fasce di rispetto; TAV. 3: area non idonea, in parte area soggetta a valanghe, aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna; TAV. 4: ambito della tutela della montagna, in parte percorso ciclo-pedonale esistente, core area;

Foglio 23° mappalen. 68	TAV. 1: vincolo sismico, vincolo idrogeologico-forestale, vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - panoramico, aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. (valanghe), ambiti naturalistici di livello regionale, Piano di Area "Altopiano dei Sette Comuni, dei costi e delle colline pedemontane vicentine", viabilità esistente/fasce di rispetto; TAV. 3: area non idonea, area soggetta a valanghe, aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna; TAV. 4: ambito della tutela della montagna, core area;
Foglio 23° mappale n. 139	TAV. 1: vincolo sismico, vincolo idrogeologico-forestale, vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - zone boscate, ambiti naturalistici di livello regionale, viabilità esistente/fasce di rispetto; TAV. 3: area idonea a condizione, aree boscate; TAV. 4: ambito della tutela della montagna, core area;
Foglio 23° mappale n. 156	TAV. 1: vincolo sismico, vincolo idrogeologico-forestale, vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - zone boscate, ambiti naturalistici di livello regionale, viabilità esistente/fasce di rispetto; TAV. 3: area idonea a condizione, aree boscate; TAV. 4: ambito della tutela della montagna, in parte percorso ciclo-pedonale esistente, core area;
Foglio 23° mappale n. 167	TAV. 1: vincolo sismico, vincolo idrogeologico-forestale, vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - zone boscate, ambiti naturalistici di livello regionale, in parte viabilità esistente/fasce di rispetto; TAV. 3: area idonea a condizione, aree boscate; TAV. 4: ambito della tutela della montagna, core area;



ESTRATTI P.I. ELABORATO ZONIZZAZIONE E VINCOLI

GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI  
 ESPERTO INCARICATO DOTT. ING. FRANCESCA FUSA

## **9. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI:**

La costruzione del fabbricato risale in data anteriore al giorno 1 settembre 1967 e pertanto presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale non risultano archiviate pratiche edilizie relative alla sua originaria costruzione.

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative alla ristrutturazione dell'immobile fortemente danneggiato a seguito delle avversità atmosferiche verificatasi nel gennaio del 1985 (cfr. allegato 16).

CONCESSIONE EDILIZIA N. 19 DEL 1985 per la ristrutturazione edilizia del fabbricato a destinazione mista sito in località Barricata su terreno censito al Catasto del Comune di Cogollo del Cengio Fg. 23 m.n. 68, tecnico Geom. Piergiorgio Dalla Pozza, intestazione pratica XXXXXX XXXXXX.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 24 DEL 1986 per variante alla C.E. n. 19 del 1985 ristrutturazione edilizia del fabbricato a destinazione mista sito in località Barricata su terreno censito al Catasto del Comune di Cogollo del Cengio Fg. 23 m.n. 68, tecnico Geom. Piergiorgio Dalla Pozza, intestazione pratica XXXXXX XXXXXX.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 86 DEL 1986 per variante alla C.E. n. 24 del 1985 ristrutturazione edilizia del fabbricato a destinazione mista sito in località Barricata su terreno censito al Catasto del Comune di Cogollo del Cengio Fg. 23 m.n. 68, tecnico Geom. Piergiorgio Dalla Pozza, intestazione pratica XXXXXX XXXXXX.

PERMESSO DI ABITABILITA' N. 13 DEL 1986 relativo alla ristrutturazione edilizia del fabbricato a destinazione mista (pubblico esercizio/trattoria e residenza) sito in località Barricata su terreno censito al Catasto del Comune di Cogollo del Cengio Fg. 23 m.n. 68, DD.LL. Geom. Piergiorgio Dalla Pozza, intestazione pratica XXXXXX XXXXXX.

PERMESSO DI ABITABILITA' N. 2 DEL 1986 relativo alla ristrutturazione edilizia del fabbricato a destinazione mista (pubblico esercizio/trattoria e residenza) sito in località Barricata su terreno censito al Catasto del Comune di Cogollo del Cengio Fg. 23 m.n. 68, DD.LL. Geom. Piergiorgio Dalla Pozza, intestazione pratica XXXXXX XXXXXX.

## **10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

### **10.1. Conformità urbanistico-edilizia (cfr par. 12 e allegato 13):**

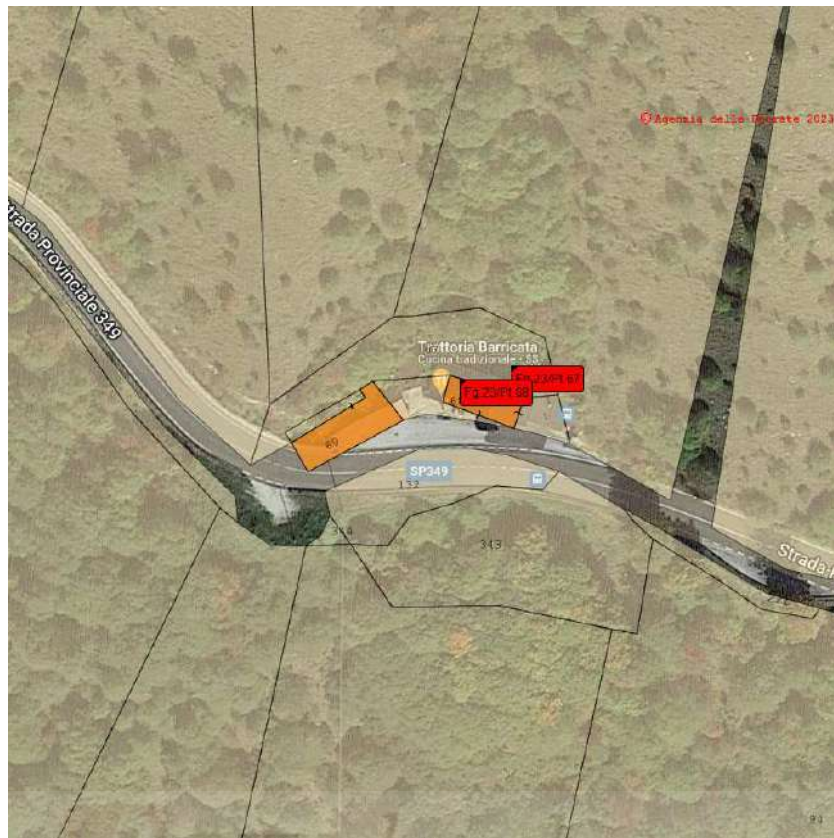
Sono presenti delle difformità.

### **10.2. Conformità catastale (cfr par. 12 e allegato 12):**

Sono presenti delle difformità.



ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 026/2023  
promossa da BVR BANCA - BANCHE VENETE RIUNITE CREDITO COOPERATIVO  
DI SCHIO, PEDEMONTE, ROANA E VESTENANOVA - SOCIETÀ COOPERATIVA  
contro XXXXXX XXXXXX

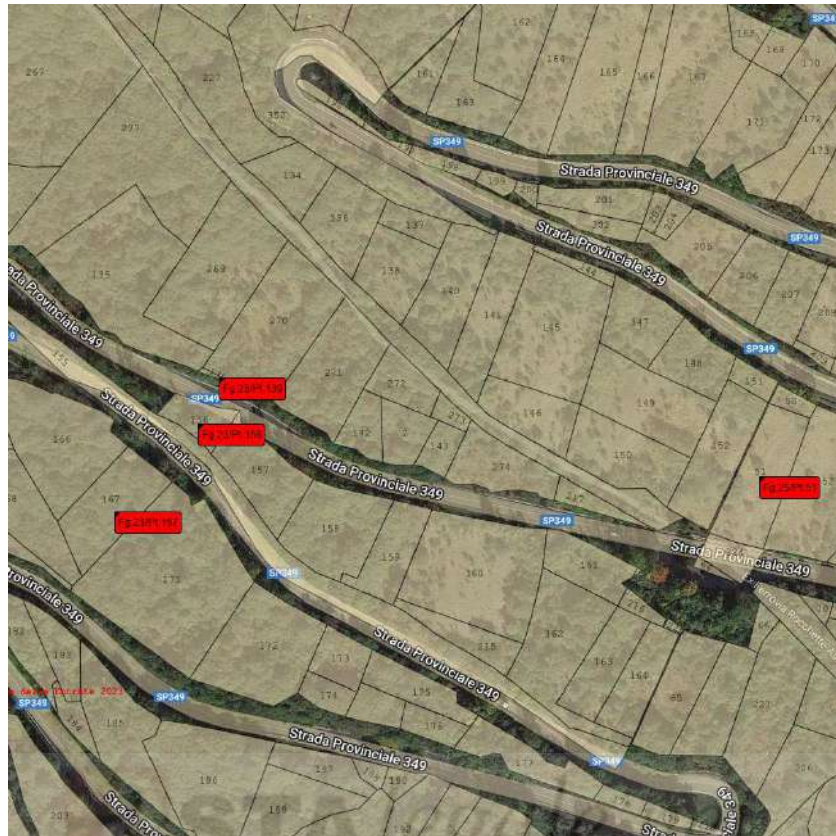


SOVRAPPOSIZIONE FOTO AEREA CON MAPPA CATASTALE WEGIS FG. 26 P.LLE 67 E 68



SOVRAPPOSIZIONE FOTO AEREA CON MAPPA CATASTALE WEGIS FG. 24 P.LLA 36

GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI  
ESPERTO INCARICATO DOTT. ING. FRANCESCA FUSA



SOVRAPPOSIZIONE FOTO AEREA CON MAPPA CATASTALE WEGIS FG. 23 P.LLE 139-156-167 E FG. 25 P.LLA 51

#### 11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

- l'immobile non è servito dalle reti comunali di gas, acquedotto e fognatura ma solo dalla rete elettrica e telefonica;
- l'immobile è dotato di una vecchia vasca di raccolta dell'acqua in calcestruzzo ora in disuso a causa di problematiche infiltrative;
- sul BENE C è installata un'antenna Telemar con contratto di comodato d'uso, non vi è servitù;
- sulla terrazza al P2 del BENE B è presente una webcam di Asiago.it senza stipula di particolari contratti.

## 12. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

### 12.1. DESCRIZIONE UNITA' DI CUI AL PUNTO 1.A

#### Tipologia immobile

Trattasi di unità immobiliare al piano terra avente destinazione bar-trattoria.

#### Ubicazione immobile

Località Barricata n. 1 - 36010 Cogollo del Cengio (VI).

#### Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati del Comune di Cogollo del Cengio Foglio 23 - P.lla 68 - sub. 2 – piano T – categoria C/1 (ristorante) – classe 3 – consistenza 104 mq – R.C. € 1.525,41.

#### Accessi

Ingresso pedonale e carroia da Località Barricata n. 1.

#### Pertinenze e/o beni comuni non censibili

Foglio 23 - P.lla 68 - sub. 1 BCNC area di corte comune (cfr. allegato 9).

#### Accessori

Locale Tecnico al Piano Terra con accesso indipendente esterno.

#### Parti comuni e dotazioni condominiali

Parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 c.c.: le proporzionali quote di comproprietà sul terreno coperto e scoperto del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, sulle parti comuni e servizi dello stesso.

#### Confini (da Nord in senso N-E-S-O)

terrapieno su p.lla 67, p.lla 68 sub.1 bcnc per tre lati.

#### Locali

Composto da: 1 locale ingresso-bar, 1 locale w.c. per i clienti, 1 locale cantina, 1 locale pranzo-trattoria; 1 locale cucina, 1 locale tecnico con accesso dall'esterno e un vano scala di collegamento con il BENE B.

#### Dati metrici

L'unità immobiliare ha una altezza interna di circa 2,50 m, la cantina ha una altezza interna di circa 2,20 m e il locale tecnico esterno presenta una altezza interna di circa 2,30 m.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq 148,30.



DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
superficie principale	Sup. reale lorda	125,00 mq	1,00	125,00 mq
bagni clientela	Sup. reale lorda	11,00 mq	0,90	9,90 mq
magazzino	Sup. reale lorda	15,00 mq	0,60	9,00 mq
locale tecnico	Sup. reale lorda	22,00 mq	0,20	4,40 mq
<b>TOT 148,30 mq</b>				

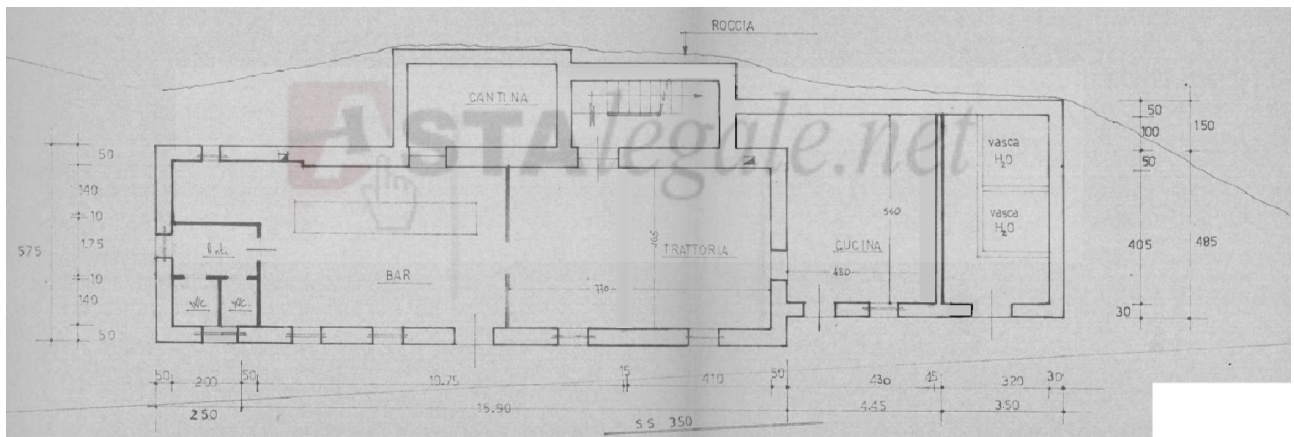
**Coerenze pratiche edilizie** (cfr. allegato 13 e 16)

Per la verifica della conformità urbanistico-edilizia dell'unità in esame sono state considerate le ultime tavole grafiche allegate all'ultima concessione edilizia a cui è seguita l'agibilità.

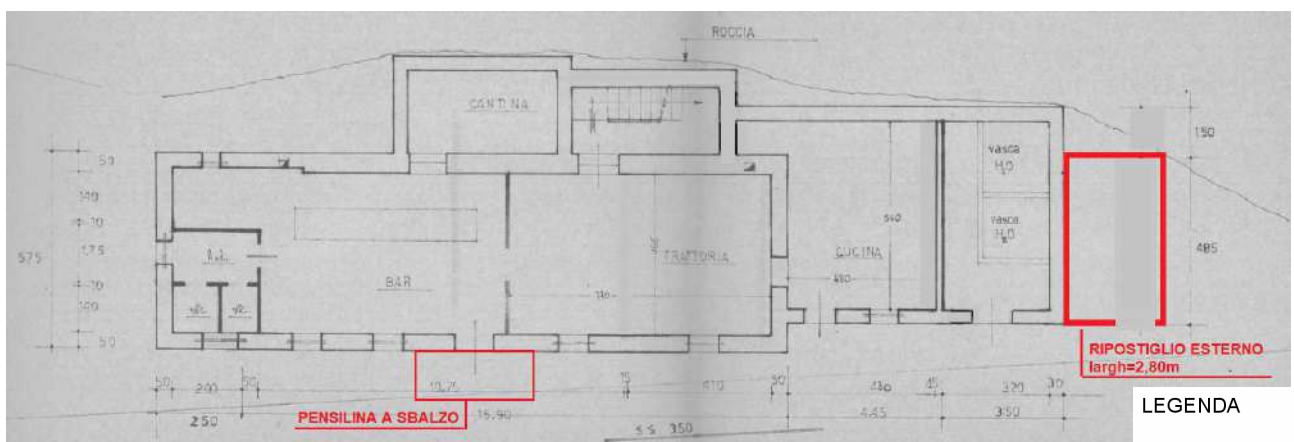
Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e gli elaborati approvati, risultano le seguenti difformità:

- in corrispondenza dell'ingresso è installata una pensilina a sbalzo non autorizzata;
- in adiacenza al locale tecnico è stato ricavato un ripostiglio esterno in lamiera non autorizzato.

Per quanto non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.



**PARTICELLA 68 SUB. 2 RISTORANTE PIANO TERRA - STATO APPROVATO**



**PARTICELLA 68 SUB. 2 RISTORANTE PIANO TERRA - DIFFORMITA'**

- LEGENDA**
- COSTRUZIONE
  - DEMOLIZIONE

GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI  
 ESPERTO INCARICATO DOTT. ING. FRANCESCA FUSA



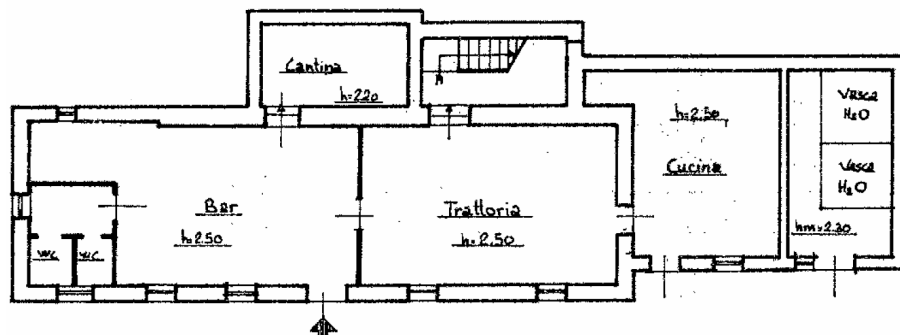
**Coerenze catastali** (cfr. allegato 12)

Per la verifica della conformità catastale delle unità in esame sono state considerate le ultime planimetrie catastali approvate.

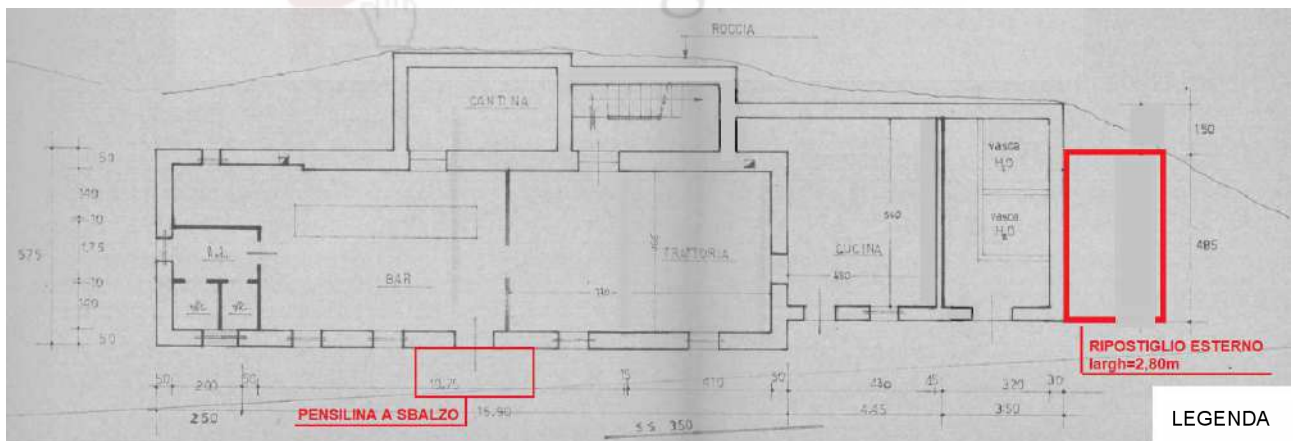
Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e gli elaborati approvati, risultano le seguenti difformità:

- in corrispondenza dell'ingresso è installata una pensilina a sbalzo non autorizzata;
- in adiacenza al locale tecnico è stato ricavato un ripostiglio esterno in lamiera non autorizzato.

Per quanto non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.



**PARTICELLA 68 SUB. 2 RISTORANTE PIANO TERRA - STATO APPROVATO**



**PARTICELLA 68 SUB. 2 RISTORANTE PIANO TERRA – DIFFORMITA'**

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate risulta necessario demolire la pensilina e il ripostiglio esterno al fine di ripristinare lo stato approvato.

I costi stimati per regolarizzare le difformità comprensivi di IVA sono:

- demolizione pensilina e ripostiglio esterno	1.500,00 €
<b>ONERI TOTALI</b>	<b>1.500,00 €</b>

### Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazioni continue in muratura/pietrame e calcestruzzo;
<i>strutture verticali:</i>	struttura in muratura;
<i>travi:</i>	cemento armato;
<i>solai:</i>	laterocemento gettati in opera;
<i>copertura:</i>	a falde in legno;
<i>scale interne:</i>	in cemento armato;

### Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	infisso in pvc con vetrocamera effetto legno ad anta singola/doppia, infisso in legno con vetrocamera ad anta singola/doppia, balconi alla padovana in legno;
<i>infissi interni:</i>	in legno tamburato con anta a battente;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in laterizio, intonaco a base di calce, prive di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	pavimentazione in asfalto;
<i>pavimentazione interna:</i>	piastrelle di ceramica;
<i>rivestimenti:</i>	nel locale bagno e cucina piastrelle di ceramica;
<i>scale interne:</i>	rivestimento in piastrelle di ceramica e lastre di marmo;
<i>portone d'ingresso:</i>	infisso in pvc con vetrocamera effetto legno ad anta singola/doppia, balconi alla padovana in legno;

### Caratteristiche impianti

*I certificati di conformità degli impianti non sono presenti.*

<i>antenna:</i>	rettilinea, conformità da verificare;
<i>ascensore:</i>	non presente;
<i>citofonico:</i>	non presente;
<i>condizionamento:</i>	presente con due pompe di calore esterne da 12 e 18 Kw e due split interni, marca Nimaco modelli NM12LPX e NM18LPX, conformità da verificare;
<i>gas:</i>	sotto traccia con alimentazione a bombole GPL e rete di distribuzione in acciaio, conformità da verificare, non è presente rete comunale del gas;
<i>elettrico:</i>	sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	mista con tubazioni in PVC/cemento collegate a vasche di raccolta risalenti al 1986 priva di allaccio alla rete comunale che vengono periodicamente svuotate, ispezionabilità buona, conformità da verificare;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e privo di allaccio alla rete comunale, l'approvvigionamento d'acqua è garantito dalla presenza due vasche di raccolta da 10.000L poste nel locale tecnico adeguatamente dotate di filtri UV e carboni attivi, periodicamente un camion con cisterna provvede a ricaricare d'acqua le due vasche, conformità da verificare;
<i>telefonico:</i>	presente predisposizione, conformità da verificare;

*termico:* autonomo con alimentazione a GASOLIO e distribuzione mediante tubi in acciaio e termosifoni in acciaio, l'impianto è in disuso da tempo ed è in comune con il BENE B, conformità da verificare;

caldaia: presente, installata nel locale tecnico, marca Riello insieme, modello non noto, potenza termica 25 Kw, a camera aperta, alimentata a GASOLIO, conformità da verificare.

Scalda acqua: presente, installato nel locale tecnico, marca Ferroli, modello non noto, potenza termica 1,2 Kw e capacità circa 50-80 L, elettrico, conformità da verificare.

Per il riscaldamento dei locali viene utilizzato l'impianto a pompa di calore per raffrescamento e riscaldamento, sono presenti due pompe di calore esterne da 12 e 18 Kw e due split interni, marca Nimaco modelli NM12LPX e NM18LPX, conformità da verificare.

Il sottoscritto esperto ha provveduto a registrare i vari libretti impianto al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto.

#### **Certificazione energetica**

Dall'APE redatto dal sottoscritto esperto, la classe energetica del BENE A è C (cfr. allegato 6).

#### **Condizioni di manutenzione**

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente. Risultano sostituiti i serramenti ma non sono state effettuate altre opere recenti di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici.

La caldaia a GASOLIO è in comune con il BENE B ed è in disuso a causa della sua vetustà. La proprietà per riscaldare l'unità immobiliare utilizza principalmente l'impianto a pompa di calore.

Il vano scala che collega il BENE A al BENE B presenta evidenti segni d'infiltrazione provenienti dalla roccia contro cui è stato realizzato.

Si precisa che la costruzione del fabbricato è antecedente il 1 settembre 1967 ed ha quindi superato i 56 anni di vita.

## 12.2. DESCRIZIONE UNITA' DI CUI AL PUNTO 1.B

### Tipologia immobile

Trattasi di unità immobiliare al piano primo e secondo avente destinazione appartamento con autorimessa e deposito ad accesso esterno.

### Ubicazione immobile

Località Barricata n. 1 - 36010 Cogollo del Cengio (VI).

### Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati del Comune di Cogollo del Cengio Foglio 23 - P.lla 68:

- sub. 3 – piano 1-2 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 4 – consistenza 6,5 vani – R.C. € 503,55;
- sub. 4 – piano T-1 – categoria C/6 (autorimessa) – classe U – consistenza 27 mq – R.C. € 47,41.

### Accessi

Ingresso pedonale e carraio da Località Barricata n. 1.

All'appartamento ci si può accedere sia dalla scala di collegamento con il BENE A sia da due ingressi indipendenti posti al P1 e al P2 sul retro dell'immobile. L'ingresso del P1 risulta però non autorizzato.

L'autorimessa e il deposito hanno un accesso esterno dalla p.lla 68 sub. 1 bcnc non direttamente collegato con l'appartamento.

### Pertinenze e/o beni comuni non censibili

Foglio 23 - P.lla 68 - sub. 1 BCNC area di corte comune (cfr. allegato 9).

### Accessori

Autorimessa e deposito ad accesso esterno.

### Parti comuni e dotazioni condominiali

Parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 c.c.: le proporzionali quote di comproprietà sul terreno coperto e scoperto del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, sulle parti comuni e servizi dello stesso.

### Confini (da Nord in senso N-E-S-O)

Terrapieno su p.lla 67, p.lla 68 sub.1 bcnc per tre lati.



### Locali

Composto da:

- P1: un vano scala di collegamento con il BENE A, 1 locale disimpegno, 2 locali ripostiglio sottotetto; 1 locale bagno, 2 locali camera, un vano scala di collegamento al P2, 1 ripostiglio sottoscala e 1 locale vasca di raccolta acqua in disuso;
- P2 : un vano scala di collegamento al P1, 1 locale disimpegno, 1 locale ripostiglio sottotetto, 1 locale camera e 1 terrazzo.
- Esterno: 1 locale autorimessa e deposito.

### Dati metrici

L'unità immobiliare ha una altezza interna di circa 2,40 m. L'autorimessa ha una altezza interna di circa 2,30 m e il deposito ha una altezza interna di circa 2,50 m.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq 191,05.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
superficie principale	Sup. reale lorda	105,00 mq	1,00	105,00 mq
terrazza	Sup. reale lorda	8,00 mq	0,33	2,64 mq
soffitta collegata	Sup. reale lorda	59,00 mq	0,67	39,53 mq
magazzino	Sup. reale lorda	37,50 mq	0,5	18,75 mq
autorimessa	Sup. reale lorda	37,50 mq	0,67	25,13 mq
				<b>TOT 191,05 mq</b>

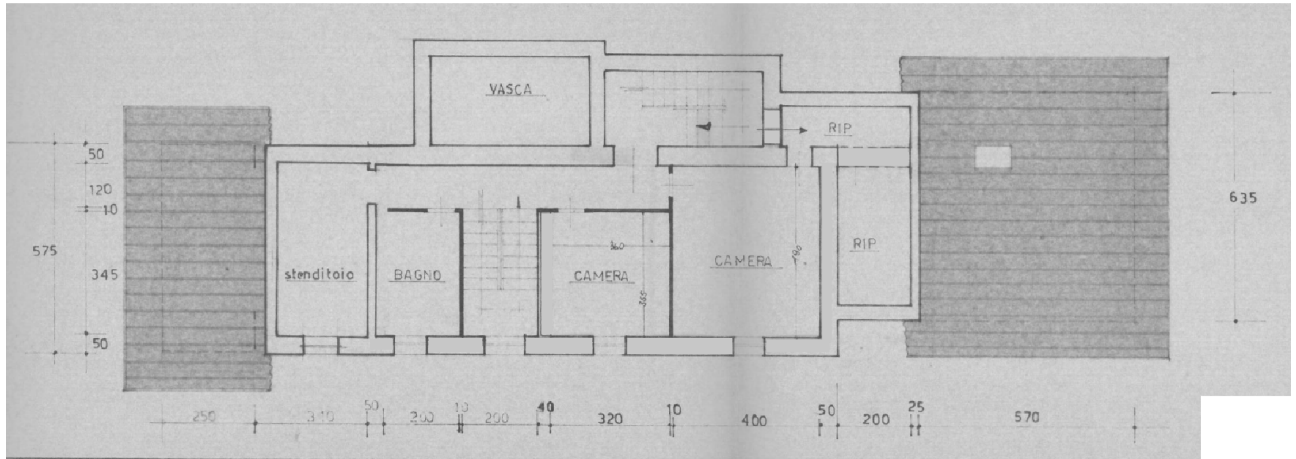
### Coerenze pratiche edilizie (cfr. allegato 13 e 16)

Per la verifica della conformità urbanistico-edilizia dell'unità in esame sono state considerate le ultime tavole grafiche allegate all'ultima concessione edilizia a cui è seguita l'agibilità.

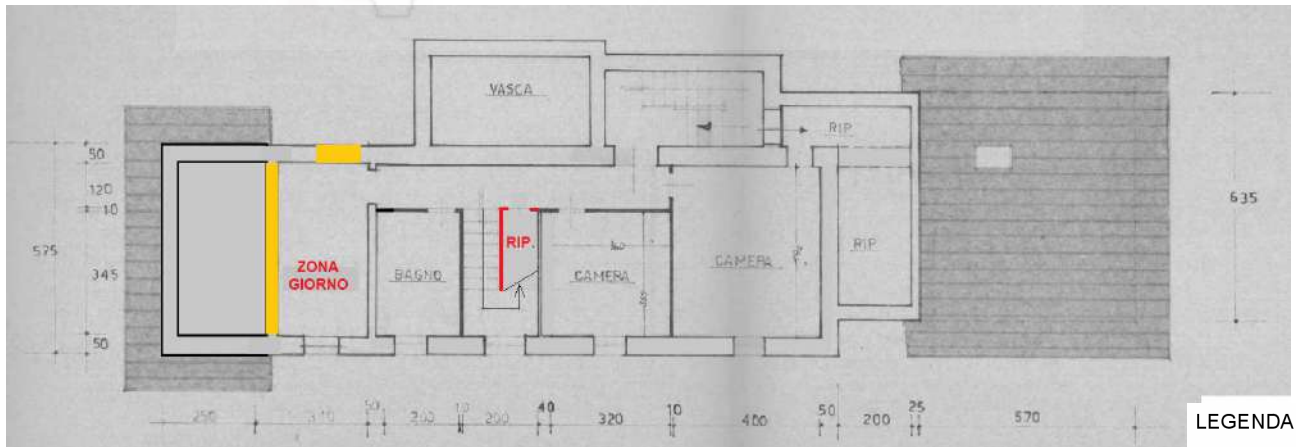
Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e gli elaborati approvati, risultano le seguenti difformità:

- al P1 il locale ripostiglio sottotetto ovest è stato ingrandito verso la porzione inagibile;
- al P1 nel locale ripostiglio ovest è stata realizzata un'apertura verso l'esterno che consente l'accesso all'unità dall'esterno;
- nel sottoscala del vano scala che collega il P1 con il P2 è stato ricavato un ripostiglio;
- al P2 dal pianerottolo del vano scala è stata realizzata un'apertura verso il sottotetto inagibile, ricavando così un locale ripostiglio sottotetto;
- il tramezzo divisorio tra disimpegno e vano scala non è presente;
- il portico dell'autorimessa è stato chiuso con una porta;
- sul retro dell'edificio è stato realizzato un recinto.

Per quanto non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.



PARTICELLA 68 SUB. 3 ABITAZIONE PIANO PRIMO - STATO APPROVATO

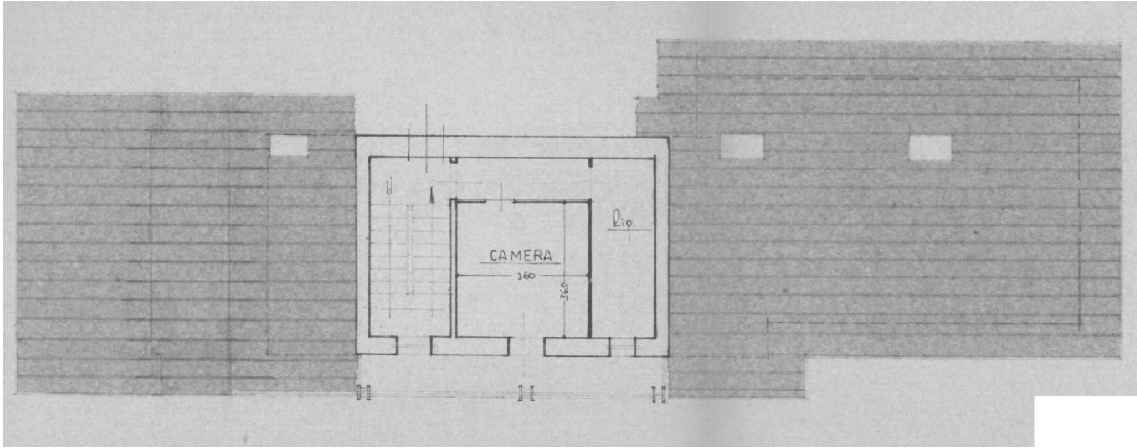


LEGENDA

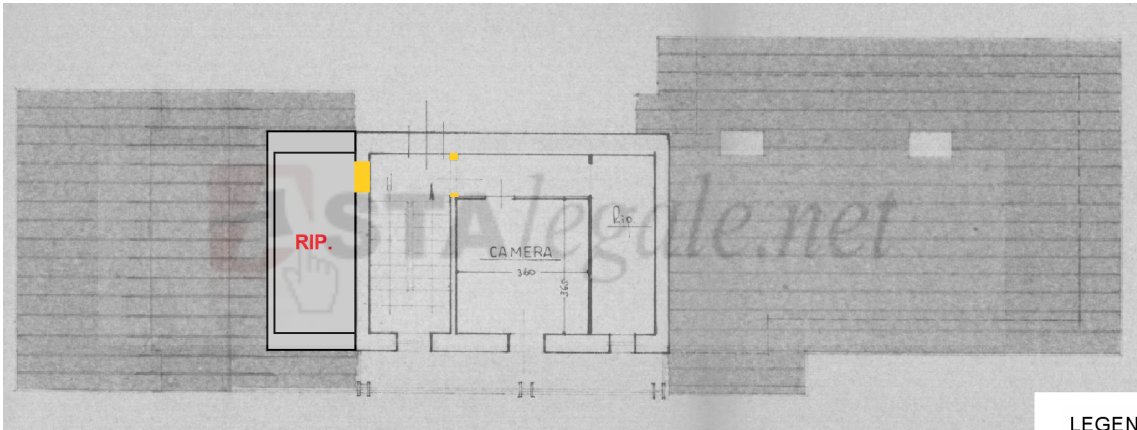
- COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE

PARTICELLA 68 SUB. 3 ABITAZIONE PIANO PRIMO - DIFFORMITA'

GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI  
ESPERTO INCARICATO DOTT. ING. FRANCESCA FUSA



PARTICELLA 68 SUB. 3 ABITAZIONE PIANO SECONDO - STATO APPROVATO



PARTICELLA 68 SUB. 3 ABITAZIONE PIANO SECONDO – DIFFORMITA'

LEGENDA

- COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE

I costi stimati per regolarizzare le difformità comprensivi di IVA sono:

- al P1 ripristinare il sottotetto non agibile
  - al P1 chiusura dell'accesso verso l'esterno
  - al P1 rimozione della parete e della porta che creano il ripostiglio sottoscala
  - Al P2 chiudere l'accesso al sottotetto inagibile
  - Al P2 ripristinare il tramezzo divisorio
  - Rimuovere la porta di chiusura del portico dell'autorimessa
  - Rimozione del recinto esterno
- |                                       |
|---------------------------------------|
| 5.000,00 €                            |
| <b>ONERI TOTALI</b> <b>5.000,00 €</b> |

### Coerenze catastali (cfr. allegato 12)

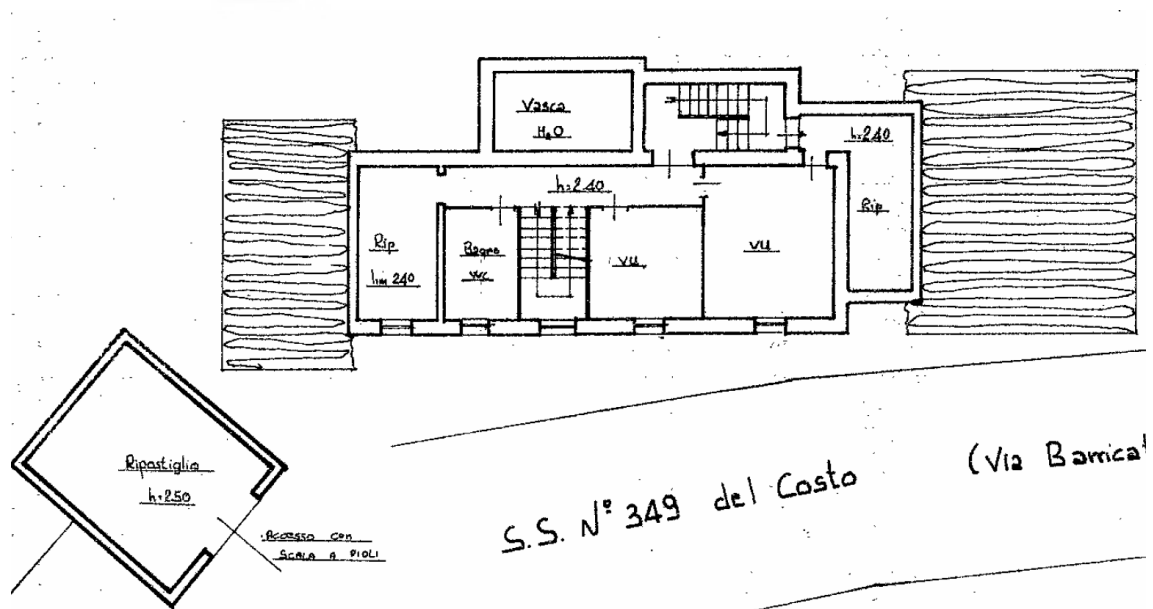
Per la verifica della conformità catastale delle unità in esame sono state considerate le ultime planimetrie catastali approvate.

Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e gli elaborati approvati, risultano le seguenti difformità:

- al P1 il locale ripostiglio sottotetto ovest è stato ingrandito verso la porzione inagibile;
- al P1 nel locale ripostiglio ovest è stata realizzata un'apertura verso l'esterno che consente l'accesso all'unità dall'esterno;
- nel sottoscala del vano scala che collega il P1 con il P2 è stato ricavato un ripostiglio;
- al P2 dal pianerottolo del vano scala è stata realizzata un'apertura verso il sottotetto inagibile, ricavando così un locale ripostiglio sottotetto;
- al P2 il tramezzo divisorio tra disimpegno e vano scala non è presente;
- il portico dell'autorimessa è stato chiuso con una porta;
- nell'area esterna sul retro dell'immobile è stato ricavato un recinto non autorizzato.

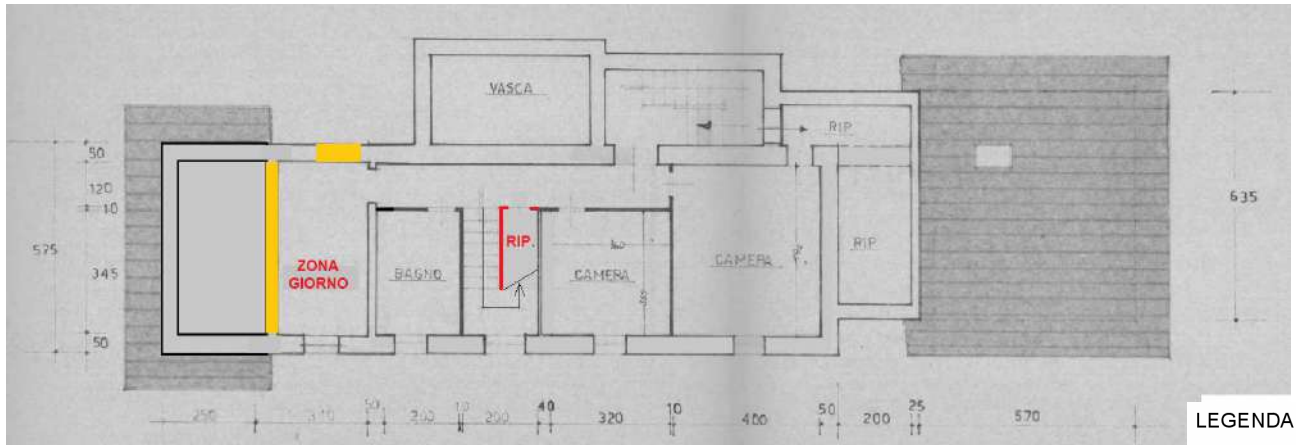
Per quanto non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

INOLTRE si segnala che l'autorimessa e il deposito ad accesso esterno non risultano riportati nella mappa catastale e che l'elaborato planimetrico deve essere corretto con la giusta rappresentazione della p.lla 68 sub. 1 bcnc corte comune.



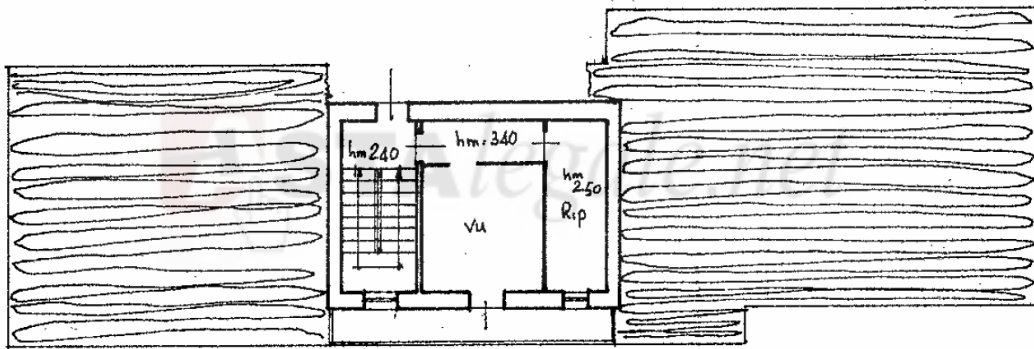
PARTICELLA 68 SUB. 3 ABITAZIONE PIANO PRIMO - STATO APPROVATO



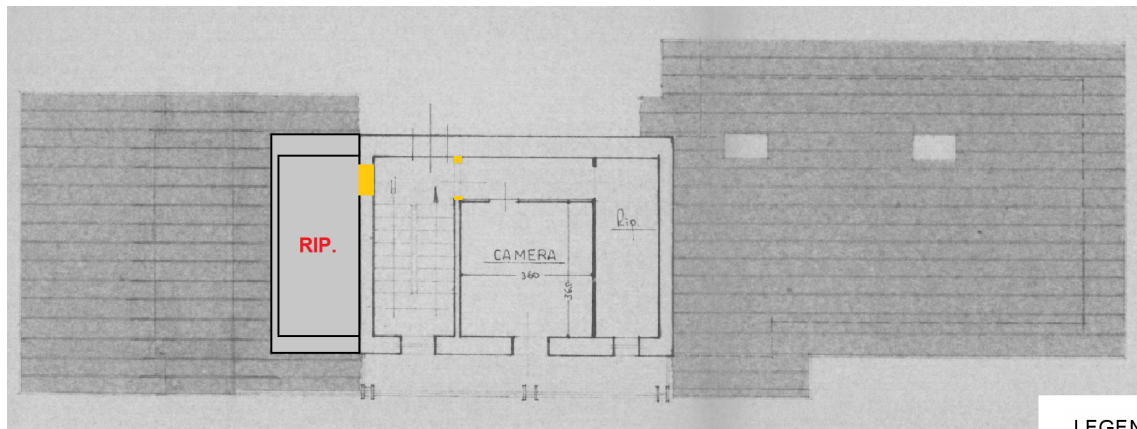


PARTICELLA 68 SUB. 3 ABITAZIONE PIANO PRIMO – DIFFORMITA'

- LEGENDA
- COSTRUZIONE
  - DEMOLIZIONE



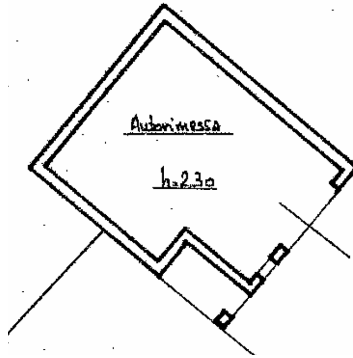
PARTICELLA 68 SUB. 3 ABITAZIONE PIANO SECONDO - STATO APPROVATO



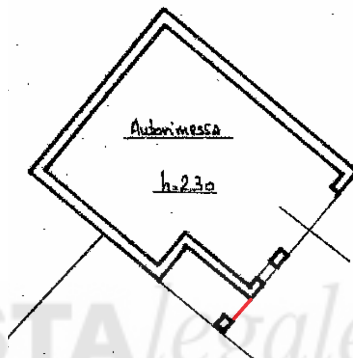
PARTICELLA 68 SUB. 3 ABITAZIONE PIANO SECONDO – DIFFORMITA'

- LEGENDA
- COSTRUZIONE
  - DEMOLIZIONE

GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI  
 ESPERTO INCARICATO DOTT. ING. FRANCESCA FUSA



PARTICELLA 68 SUB. 4 AUTORIMESSA - STATO APPROVATO



LEGENDA

- COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE

PARTICELLA 68 SUB. 4 AUTORIMESSA PIANO TERRA – DIFFORMITA'

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate risulta necessario ripristinare lo stato approvato i cui costi sono stati specificati al punto precedente.

I costi stimati per regolarizzare le difformità catastali sono:

- Inserimento in mappa dell'autorimessa e del deposito con pratica Pregeo tipo Mappale	500,00 €
- Corretta rappresentazione dell'elaborato planimetrico mediante presentazione di Pratica Docfa di variazione	350,00 €
- cassa di previdenza e IVA	34,00 € + 194,48 € = 228,48 €
- diritti catastali pratica Pregeo	€ 44,00 + € 65,00 = 109,00 €
- diritti catastali pratica Docfa	50,00 €
	<hr/>
<b>ONERI TOTALI</b>	<b>1.237,48 €</b>

### Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazioni continue in muratura/pietrame e calcestruzzo;
<i>strutture verticali:</i>	struttura in muratura;
<i>travi:</i>	cemento armato;
<i>solai:</i>	laterocemento gettati in opera;
<i>copertura:</i>	a falde in legno;
<i>scale interne:</i>	in cemento armato;

### Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	infisso in legno con vetrocamera ad anta singola/doppia, balconi alla padovana in legno;
<i>infissi interni:</i>	in legno tamburato con anta a battente;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in laterizio, intonaco a base di calce, prive di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	pavimentazione in battuto di calcestruzzo, piastrelle tipo klinker, lastre di pietra;
<i>pavimentazione interna:</i>	piastrelle di ceramica, parquet, linoleum effetto legno;
<i>rivestimenti:</i>	piastrelle di ceramica e lastrolare effetto pietra/mattoni;
<i>scale interne:</i>	rivestimento in piastrelle di ceramica e lastre di marmo;
<i>portone d'ingresso:</i>	porta blindata, porta in legno tamburato con anta a battente

### Caratteristiche impianti

*I certificati di conformità degli impianti non sono presenti.*

<i>antenna:</i>	rettilinea, conformità da verificare;
<i>ascensore:</i>	non presente;
<i>citofonico:</i>	non presente;
<i>condizionamento:</i>	presente con una pompa di calore esterna da 9 KW e uno split interno, marca Nimaco modello NM09LPX, conformità da verificare;
<i>gas:</i>	sotto traccia con alimentazione a bombole GPL e rete di distribuzione in acciaio, conformità da verificare, non è presente rete comunale del gas;
<i>elettrico:</i>	sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	mista con tubazioni in PVC/cemento collegate a vasche di raccolta risalenti al 1986 priva di allaccio alla rete comunale che vengono periodicamente svuotate, ispezionabilità buona, conformità da verificare;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e privo di allaccio alla rete comunale, l'approvvigionamento d'acqua è garantito dalla presenza due vasche di raccolta da 10.000L poste nel locale tecnico del BENE A adeguatamente dotate di filtri UV e carboni attivi, periodicamente un camion con cisterna provvede a ricaricare d'acqua le due vasche, conformità da verificare;
<i>telefonico:</i>	presente predisposizione, conformità da verificare;

*termico:* autonomo con alimentazione a GASOLIO e distribuzione mediante tubi in acciaio e termosifoni in acciaio, l'impianto è in disuso da tempo ed è in comune con il BENE A, conformità da verificare;

caldaia: presente, installata nel locale tecnico, marca Riello insieme, modello non noto, potenza termica 25 Kw, a camera aperta, alimentata a GASOLIO, conformità da verificare.

Scalda acqua: presente, installato nel locale tecnico, marca Ferroli, modello non noto, potenza termica 1,2 Kw e capacità circa 50-80 L, elettrico, conformità da verificare.

Per il riscaldamento dei locali viene utilizzato l'impianto a pompa di calore per raffrescamento e riscaldamento, è presente una pompa di calore esterna e uno split interno, marca Nimaco modello NM09LPX, conformità da verificare.

Il sottoscritto esperto ha provveduto a registrare i vari libretti impianto al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto.

#### **Certificazione energetica**

Dall'APE redatto dal sottoscritto esperto, la classe energetica del BENE B è G (cfr. allegato 6).

#### **Condizioni di manutenzione**

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici.

La caldaia a GASOLIO è in comune con il BENE A ed è in disuso a causa della sua vetustà. La proprietà per riscaldare l'unità immobiliare utilizza principalmente l'impianto a pompa di calore.

Il vano scala che collega il BENE A al BENE B presenta evidenti segni d'infiltrazione provenienti dalla roccia contro cui è stato realizzato.

Nel locale bagno al P1 sul soffitto sono presenti estese macchie di muffa probabilmente dovute ad una scarsa aerazione del locale.

Si precisa che la costruzione del fabbricato è antecedente il 1 settembre 1967 ed ha quindi superato i 56 anni di vita.

### 12.3. DESCRIZIONE UNITA' DI CUI AL PUNTO 1.C

#### Tipologia immobile

Trattasi di n° 6 appezzamenti di terreno di diverse dimensioni non confinanti tra loro siti sul versante sud occidentale dell'Altopiano di Asiago lungo cui si sviluppa la Strada Provinciale 349 del Costo.

#### Ubicazione immobile

Strada Provinciale 349 del Costo - 36010 Cogollo del Cengio (VI).

#### Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Terreni del Comune di Cogollo del Cengio:

- Fg. 23 - P.IIa 67 - qualità PRATO - cl. 5 - are 6 ca 69 - R.D. € 1,73 R.A. € 1,55;
- Fg. 23 - P.IIa 139 - qualità INCOLTO PRODUTTIVO - cl. 2 - are 0 ca 27 - R.D. € 0,01 R.A. € 0,01;
- Fg. 23 - P.IIa 156 - qualità PRATO - cl. 5 - are 5 ca 20 - R.D. € 1,34 R.A. € 1,21;
- Fg. 23 - P.IIa 167 - qualità PRATO - cl. 5 - are 15 ca 30 - R.D. € 3,95 R.A. € 3,56;
- Fg. 24 - P.IIa 36 - qualità PASCOLO - cl. 4 - ha 2 are 01 ca 82 - R.D. € 3,13 R.A. € 1,04;
- Fg. 25 - P.IIa 51 - qualità PRATO - cl. 5 - are 15 ca 85 - R.D. € 4,09 R.A. € 3,68.

#### Accessi

Tutti i terreni sono accessibili dalla Strada Provinciale 349 del Costo.

#### Pertinenze e/o beni comuni non censibili

Non presenti.

#### Accessori

Non presenti.

#### Parti comuni e dotazioni condominiali

Non presenti.

#### Confini (da Nord in senso N-E-S-O)

- Fg. 23 - P.IIa 67: p.IIa 306, p.IIa 64, p.IIa 68, p.IIa 69 e Strada Provinciale 349 del Costo;
- Fg. 23 - P.IIa 139: p.IIa 270, Strada Provinciale 349 del Costo e p.IIa 135
- Fg. 23 - P.IIa 156: Strada Provinciale 349 del Costo, p.IIa 157 e p.IIa 155.
- Fg. 23 - P.IIa 167: Strada Provinciale 349 del Costo, p.IIa 171, p.IIa 168 e p.IIa 166.
- Fg. 24 - P.IIa 36: p.IIa 2, p.IIa 37, p.IIa 38, Strada Provinciale 349 del Costo, p.IIa 35 e p.IIa 225
- Fg. 25 - P.IIa 51: p.IIa 50, p.IIa 52, p.IIa 224, Strada Provinciale 349 del Costo e p.IIa 152.



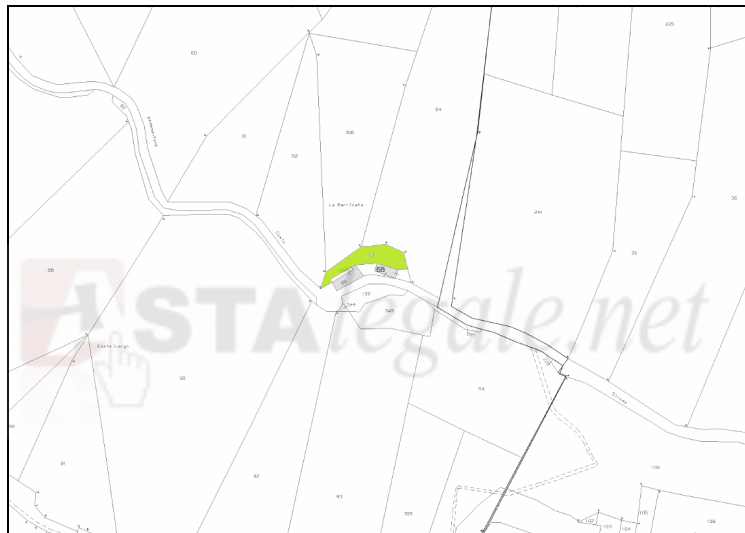
#### Dati metrici

- Fg. 23 - P.Ila 67 superficie reale circa mq 669,00;
- Fg. 23 - P.Ila 139 – superficie reale circa mq 2.027,00
- Fg. 23 - P.Ila 156 – superficie reale circa mq 520,00;
- Fg. 23 - P.Ila 167 – superficie reale circa mq 1.530,00;
- Fg. 24 - P.Ila 36 - superficie reale circa mq 20.182,00;
- Fg. 25 - P.Ila 51 – superficie reale circa mq 1.585,00 .

Superficie complessiva pari a circa mq 24.513,00

#### Coerenze catastali (cfr. allegato 12)

Conformi.



FOGLIO 23 PARTICELLA 67



FOGLIO 23 PARTICELLE 139-156-167

---

GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI  
ESPERTO INCARICATO DOTT. ING. FRANCESCA FUSA



FOGLIO 24 PARTICELLA 36



FOGLIO 25 PARTICELLA 51

#### Condizioni di manutenzione

Gli immobili si presentano in uno stato di manutenzione scarso.

I terreni si presentano a pendenza elevata ed incolti con cespugli e piante a crescita spontanea, risultano pertanto difficilmente coltivabili e/o utilizzabili.

### 13. VALUTAZIONE E STIMA:

#### 13.1. Criterio di Stima

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dell'I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti nella stessa zona e aventi le stesse caratteristiche immobiliari di quella dell'unità oggetto di stima (subject) attraverso un'indagine effettuata su siti a consultazione gratuita e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Tali comparabili sono stati confrontati con ogni subject: BENE A, BENE B e BENE C.

L'elaborazione dei calcoli effettuati ed i documenti reperiti relativi a tali immobili, sono allegati nella documentazione a corredo della Stima (cfr. allegato da 18 a 27), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale dell'immobile stimato.

La superficie commerciale indicata è al lordo delle murature, le parti accessorie sono state computate con i rapporti mercantili in uso nel mercato locale.

#### 13.2. Fonti di informazione

Catasto della Provincia di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Cogollo del Cengio, recenti compravendite reperite presso siti dedicati e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Vicenza, il tutto allegato all'elaborato peritale.

#### 13.3. Valutazione corpi

ID. BENI IMMOBILI	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO E QUOTA
A	ristorante	148,30 mq	831,39 €/mq	€ 123.295,00	<b>123.295,00 €</b>
B	appartamento	191,50 mq	650,26 €/mq	€ 124.232,00	<b>€ 124.232,00</b>
C	terreni	24.513,00 mq	0,42 €/mq	€ 10.295,00	<b>€ 10.295,00</b>
					<b>TOT 257.823,00 €</b>

#### 13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

**Riduzione del valore del 15%** sul valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per assenza di garanzia di vizi occulti, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 38.673,00**

**Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico edilizia: € 6.500,00**

**Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.237,48**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

**13.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile con spese tecniche di regolarizzazione catastale e arrotondamento:

- a carico della procedura: € 219.149,00
- a carico dell'acquirente: **€ 211.412,00**

**13.6. Giudizio di comoda divisibilità**

Il Lotto 001 non è divisibile.

**13.7. Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima**

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 8) L'immobile essendo stato realizzato antecedentemente l'entrata in vigore delle ultime normative tecniche, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è altamente improbabile che rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti;
- 9) le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

Si richiamano i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

[...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Vicenza, 04/08/2023

Il Perito Estimatore

**Dott. Ing. FRANCESCA FUSA**





**ALLEGATI :**

- 1) elenco documenti allegati (deposito buste);
- 2) elaborato peritale;
- 3) elaborato peritale senza dati sensibili;
- 4) documentazione fotografica;
- 5) atto provenienza immobile con trascrizione;
- 6) Attestati Prestazione Energetica;
- 7) catasto: visura storica immobili;
- 8) catasto: estratto mappa catastale;
- 9) catasto: elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- 10) catasto: planimetrie catastali;
- 11) sovrapposizione ortofoto – mappa catastale;
- 12) difformità catastale: sovrapposizione planimetrie stato reale con planimetrie catastali;
- 13) difformità urbanistico-edilizie: sovrapposizione planimetrie stato reale con planimetrie approvate;
- 14) interrogazione Agenzia Entrate esistenza contratti di affitto;
- 15) certificato residenza, stato famiglia e matrimonio proprietario;
- 16) pratiche edilizie;
- 17) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 18) stima MCA;
- 19) comparabile A;
- 20) comparabile B;
- 21) comparabile C;
- 22) comparabile D;
- 23) comparabile E;
- 24) comparabile F;
- 25) comparabile G;
- 26) comparabile H;
- 27) comparabile I;
- 28) avviso avvio operazioni peritali e data sopralluogo alle parti con ricevute;
- 29) invio perizia alle parti con ricevute;
- 30) spese.