



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 257/2022

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

Creditori procedenti: **IQUERA ITALIA S.P.A.**

Debitori: *****_***** *****

Custode: **IVG VICENZA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



LOTTO UNICO

Casa isolata su due livelli fuori terra,

situata in contrada Ronchi, 23 nel Comune di Montebello Vicentino

*Esperto incaricato: **Ing. Pietro Paolo Lucente***

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 1516

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 851

Con studio in Caldogno (VI) Piazzetta della Peschiera, 2 36030 Tel/fax: 0444/905877

Email: studiolucente@gmail.com - PEC: pietropaolo.lucente@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 257/2022 R.G., promossa da: IQUERA ITALIA S.P.A.
con sede in Piazzale Sturzo, 15 a Roma P.I. 07710101002 nella qualità di procuratrice di **AMCO S.P.A – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede in via Santa Brigida, 39 a Napoli P.I. 05828330638

contro

***** nato a ***** il ***** C.F. ***** residente in
*****, ***** nato a ***** il ***** C.F.
*****, con ultima residenza nota a ***** in ***** ed irreperibile dal
*****.

Diritto (cfr pag. 4): *****e ***** quota 50% ciascuno.

Bene (cfr pag. 5) unità residenziale isolata su due livelli fuori terra con scoperto di pertinenza.

Al piano terra, con accesso dalla corte esclusiva, si trova la zona ingresso distributivo con scala per accedere al piano superiore; frontalmente, nella zona sottoscala, si trova il bagno di recente costruzione alla destra la cucina abitabile ed a sinistra il salotto, al piano primo la zona notte costituita da due grandi camere poste ai lati del pianerottolo di piano.

Ubicazione (cfr pag. 5): Comune di **Montebello Vicentino**, contrada Ronchi, 23.

Stato (cfr pag. 7): sufficiente.

Lotti (cfr pag. 35): no

Dati Catastali attuali (cfr pag.11): Comune di **Montebello Vicentino**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 14 mapp. 42 cat - A/4, cl. 5, vani 5, sup. 143 mq rendita 222,08 €

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 11): no

Irregolarità/abusi (cfr pag.21): si, solaio piano al piano primo non concessionato con D.I.A. del 17/02/2000

Valore di mercato più probabile (cfr pag. 30): € 93.722,39.

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata (cfr pag. 34): € **88.300,00**

Vendibilità (cfr pag. 35): ridotta.

Pubblicità (cfr pag. 35): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale.

Occupazione (cfr pag.13): OCCUPATO DA ***** *****.

Titolo di occupazione (cfr pag. 17): contratto di locazione.

Oneri (cfr pag. 33): € 7.556,00

APE (cfr pag.11): sì, classe energetica **G**

Note su passaggio linea TAV: il bene essendo in prossimità della nuova linea TAV ha diritto ad indennizzi monetari relativamente all'asseveramento ai sensi dell'art. 44 del DPR 327/2001, per sostenere i costi dell'intervento di mitigazione acustica e di occupazione temporanea del cantiere.

Per maggiori informazioni si rimanda a pag. 15.

QUESITO

Il giorno 14 settembre 2022 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 27 ottobre 2022, a seguito di comunicazione inoltrata all'esecutato e ai legali dal Custode, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità edilizia e catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE e del libretto di centrale. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebello Vicentino, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Diritto

Intera proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale su due livelli fuori terra, per la quota di 50% ciascuno intestata a ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** residente in ***** e ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** , con ultima residenza nota a ***** in ***** ed irreperibile dal *****.

Bene e ubicazione

Casa isolata su due livelli fuori terra con scoperto di pertinenza nel Comune di Montebello Vicentino in contrada Ronchi, 23

Si riportano nel seguito alcune immagini da satellite (generale e particolare) della zona in esame con l'indicazione dei beni in esame (fonte www.google.it/maps/)

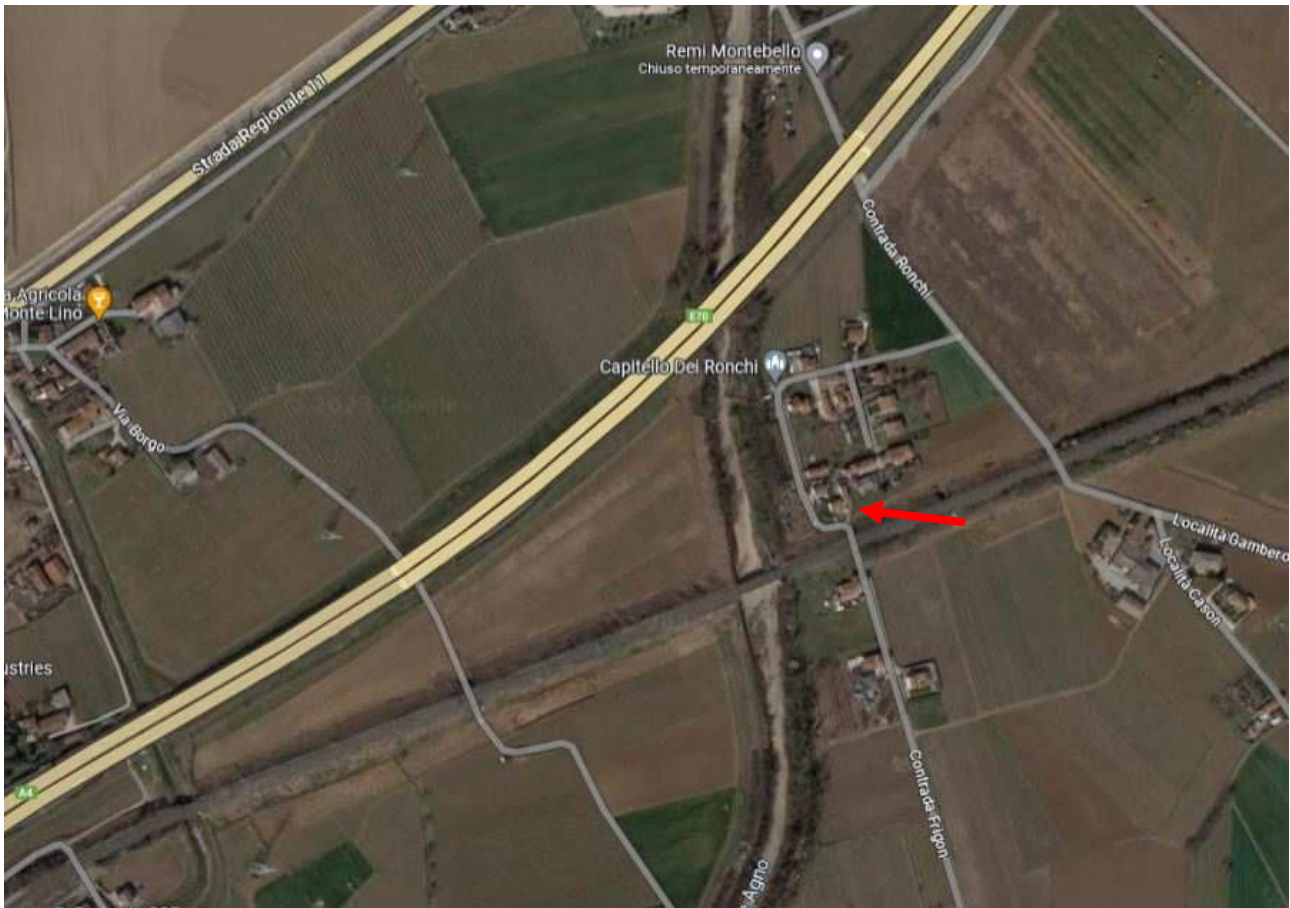


Figura 1. Foto aerea immobile.



Figura 2. Foto aerea immobile (ingrandimento).

Descrizione generale sintetica

Unità immobiliare indipendente inserita in un piccolo borgo a carattere rurale della prima periferia dell'abitato di Montebello Vicentino, con autostrada A4 (Milano-Venezia) a Nord e linea ferroviaria (Torino-Trieste) a Sud, sviluppata su due piani fuori terra con ingresso, cucina, soggiorno e bagno al piano terra e due camere al piano primo.

La superficie lorda (SEL) complessiva dell'unità immobiliare misura circa mq. 140,50.

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

Si allegano nel seguito alcune foto esterne dell'immobile



Figura 3. Foto esterne immobile.

L'unità oggetto di esecuzione è composta da un subalterno:

Appartamento Fg. 14 mapp. 42 cat - A/4, cl. 5, vani 5, sup. 143 mq rendita 222,08 €

Descrizione generale unità ad uso appartamento MAPP. 42

Dalla pubblica via Ronchi si accede, mediante cancello carraio allo scoperto di pertinenza, delimitato lungo tutto il suo perimetro da recinzione in rete metallica su stanti verticali; in posizione centrale della facciata dell'edificio si trova la porta di accesso all'atrio distributivo del piano terra ove trova sede la scala che conduce al piano superiore, alla destra, attraverso una porta a battente si entra nell'ampia cucina e a sinistra si trova la sala soggiorno, entrambi i vani hanno finestre esposte prevalentemente a Sud.

Nella zona sottoscala, frontalmente alla porta di ingresso, è stato ricavato in epoca successiva alla realizzazione dell'edificio un bagno di buone dimensioni.

Salendo le scale, al primo piano, si arriva alla zona notte composta da due camere di buone dimensioni ed un ampio pianerottolo distributivo, le forometrie del piano primo sono in corrispondenza a quelle del piano inferiore con esposizione prevalentemente a Sud.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,76 ml al piano terra, h 2,88 ml al primo
- superficie netta di calpestio 105,00 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'appartamento.

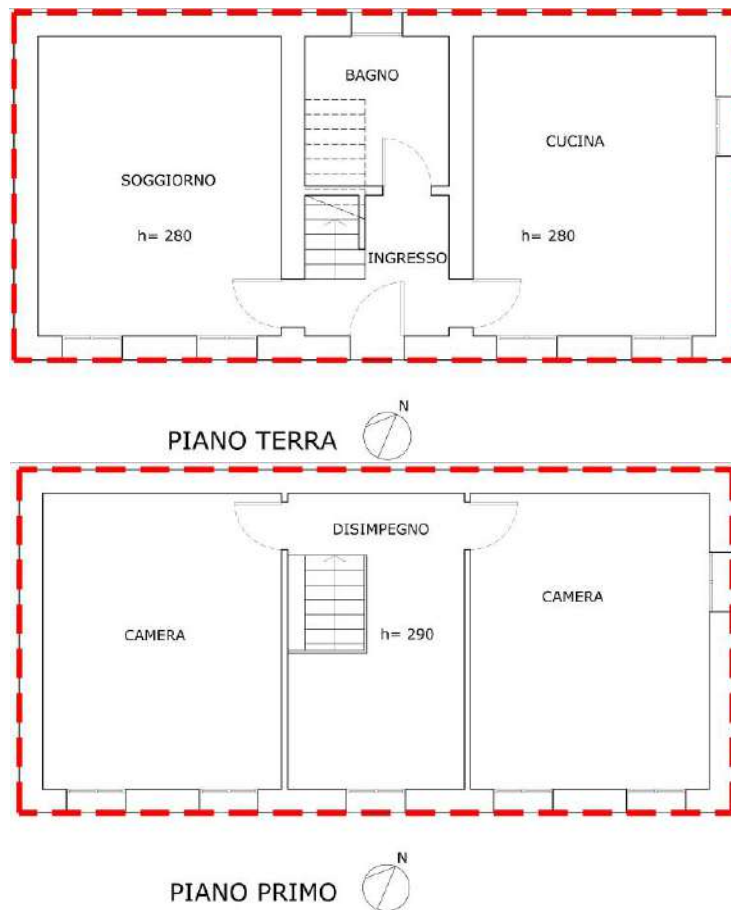


Figura 4. Schema planimetrico appartamento

L'appartamento in oggetto è disposto su due livelli fuori terra, con affacci a Nord, Est, Sud e Ovest. Sul versante Sud si trova l'ingresso.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice con chiusure oscuranti balconi in legno ed ulteriore serramento posizionato a filo esterno della muratura con telaio metallico e vetro semplice, le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione dell'unità immobiliare è in piastrelle di ceramica di tonalità chiara su tutta la casa; lo stato di conservazione è sufficiente. Il bagno è dotato di sanitari e vasca, rivestito in piastrelle di ceramica sino ad una altezza di circa 1,80 ml. Le pareti interne sono in laterizio intonacato a fino e tinteggiato con colori all'acqua in tinte tenui.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia pensile in cucina e corpi scaldanti a radiatori lamellari in acciaio.

Tutti gli impianti sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione; la conformità degli impianti alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo state reperite in sede di

sopralluogo le dichiarazioni rilasciate dagli installatori e si ritiene debba essere svolta una verifica di rispondenza degli impianti rispetto alla vigente normativa.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



Figura 5. Foto interne appartamento.
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

Impianti

Impianto di riscaldamento ad elementi lamellari su pareti interna alimentato da caldaia a gas.

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 220 volt con dotazione normale per le unità residenziali.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.

Certificazione energetica

E' stato redatto, in data 06/06/2023, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **G** dell'immobile.

CAPITOLO 2 – IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE CATASTALE

Diritto

Intera proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale in contesto edilizio a corte di due piani fuori terra.

Quota di 50% ciascuno intestata a ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** residente in ***** e ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** , con ultima residenza nota a ***** in ***** ed irreperibile dal *****.

Descrizione e storia catastale

Dati catastali attuali: Comune di **Montebello Vicentino**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 14 mapp. 42 cat - A/4, cl. 5, vani 5, sup. 143 mq rendita 222,058 €

il tutto intestato a:

***** e ***** proprietari per la quota di 50% ciascuno.

Confini

L'unità immobiliare confina, N.E.S.O. muro perimetrale esterno, muro perimetrale esterno su corte privata.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento risultano essere corretti.

Planimetrie catastali

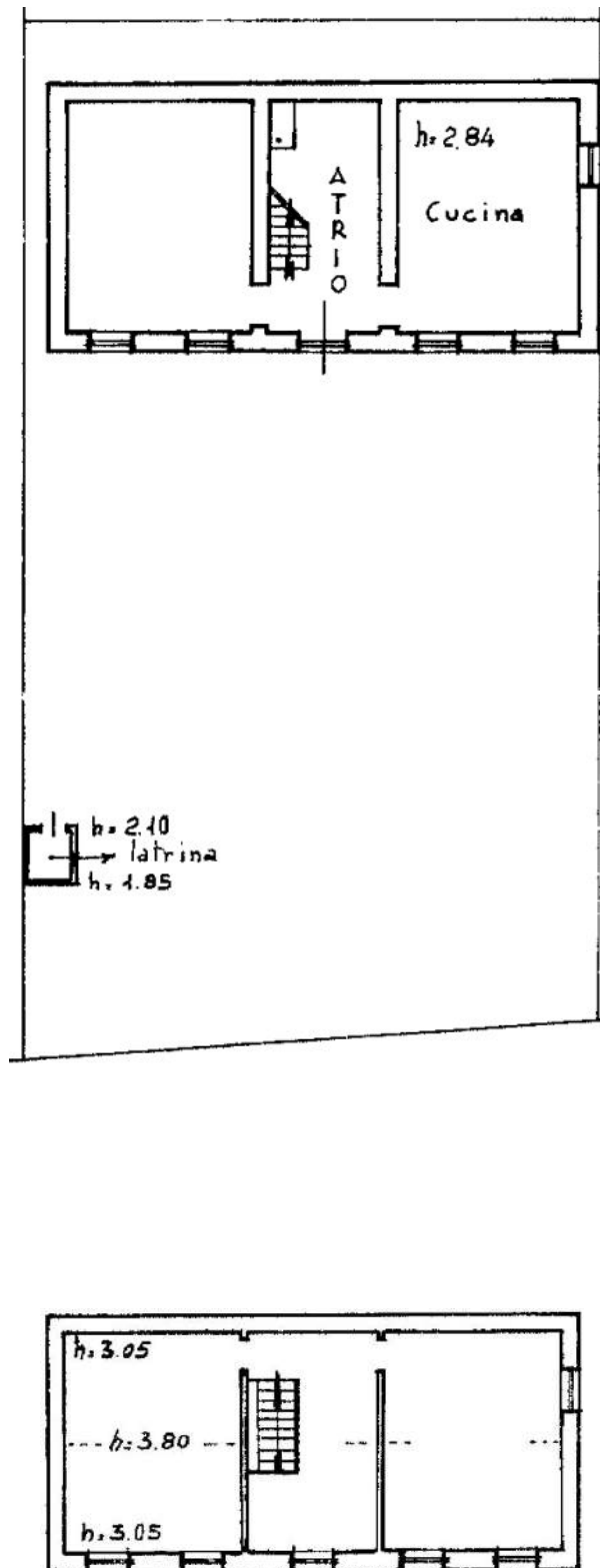


Figura 6. Estratto planimetria catastale appartamento.



☆

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **2,29**

Valore medio

Euro **2,79**

Valore massimo

Euro **3,29**

Valuta subito questo immobile

Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	140,50	1,00	140,50
corte esclusiva	Sup. reale lorda	107,50	0,10	10,75
	Sup. reale lorda	248,00		151,25

Si precisa che la superficie dello scoperto di pertinenza viene calcolata scorporando la quota che verrà asseverata per pubblica utilità a conclusione dei lavori della linea TAV.

CAPITOLO 3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli e oneri giuridici

Usufrutto, uso, abitazione: no, si tratta bene in piena proprietà

Servitù: nessuna

Convenzioni edilizio-urbanistico: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: alla data del sopralluogo si è constatato che in prossimità dell'immobile si stanno svolgendo i lavori per la realizzazione della tratta TAV ed attualmente la zona cantiere occupa parzialmente il giardino di pertinenza della casa.

In sede di redazione della perizia di stima, congiuntamente al Custode Giudiziario, si sono svolti gli opportuni accertamenti presso l'ufficio Espropri del consorzio IRICAV2 che sta eseguendo le opere per la realizzazione della nuova linea ferroviaria; di seguito si riporta quanto emerso dagli incontri e

quanto comunicato dai responsabili dell'ufficio Esproprio del Consorzio IRICAV2 (VEDASI DOCUMENTAZIONE ALLEGATA):

- Con delibera del Comitato Interministeriale della Programmazione Economica, n. 84 del 22/12/2017, veniva approvato il progetto definitivo TAV della linea Verona – Padova;
- Contestualmente veniva offerta l'indennità come previsto dall'ex art. 20, comma 1 del TUE in merito alla procedura di asseveramento sui ricettori isolati e per il contenimento del rumore ferroviario;
- La somma corrisposta per l'asseveramento ai sensi dell'art. 44 del DPR 327/2001 e ss.mm.ii. è pari a € 6.656,00;
- La somma corrisposta per sostenere i costi dell'intervento di mitigazione acustica (sostituzione dei serramenti esterni) è pari a € 14.296,00;
- Le somme, per un complessivo pari a € 20.952,00 (6.656,00+14.296,00), saranno depositate presso la cassa depositi e prestiti e potranno essere escusse dall'aggiudicatario una volta completato l'iter di vendita con conseguente voltura dell'intestazione catastale del bene;
- Per l'occupazione temporanea del cantiere nell'area di pertinenza dell'immobile pignorato, l'indennizzo previsto è pari ad € 10,00 mensili. Il Consorzio incaricato delle opere stima la conclusione dei lavori per la tratta di pertinenza entro l'anno 2025; non è possibile pertanto al momento stabilire una cifra esatta di quanto sarà corrisposto per questa voce di indennizzo che, come sopra indicato, verrà conteggiata e saldata a lavori ultimati con le medesime modalità.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- **Iscrizione** contro *****e *****, Registro Particolare 5118 Registro Generale 21132 del 25/07/2006, concessione a garanzia di mutuo a firma del notaio Itri Beniamino, del 12/07/2006 a favore di **BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**, con sede a Vicenza. La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Montebello Vicentino**, **Fg. 14 mapp. 42** per la quota di 1/1.
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 9995 Registro Generale 13982 del 17/06/2022, nascente da Atto Giudiziario n. 1941 del 14/04/2022 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro *****e *****, immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Montebello Vicentino**, **Fg. 14 mapp. 42** per la quota di 1/1.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Saranno a carico della procedura la cancellazione dei seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- **Iscrizione** contro *****e *****, Registro Particolare 5118 Registro Generale 21132 del 25/07/2006, concessione a garanzia di mutuo a firma del notaio Itri Beniamino, del 12/07/2006 a favore di **BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**, con sede a Vicenza. La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Montebello Vicentino**, **Fg. 14 mapp. 42** per la quota di 1/1.
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 9995 Registro Generale 13982 del 17/06/2022, nascente da Atto Giudiziario n. 1941 del 14/04/2022 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro *****e *****, immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Montebello Vicentino**, **Fg. 14 mapp. 42** per la quota di 1/1.

Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

- nessuno

Oneri Condominiali

Trattandosi di casa isolata unifamiliare non vi sono parti comuni ad altri edifici.

Suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.)

Nessuno.

CAPITOLO 4 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

Atti di provenienza

Titolo di acquisto del debitore: Compravendita

- Ai sig. ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** e ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** i beni sono pervenuti in data 12/07/2006 in forza di atto di compravendita a firma notaio Itri Beniamino nn. 120399 rep./18355 racc. trascritto a Vicenza in data 25/07/2006 ai nn. 12801 di formalità da ***** nato in *****;
- Al sig. ***** nato in ***** il bene è pervenuto in data 20/06/2001 in forza di atto di compravendita a firma notaio Itri Beniamino n. 80540 rep. trascritto a Vicenza in data 05/07/2001 ai nn. 10682 di formalità.

Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di **Montebello Vicentino**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 14 mapp. 42 cat - A/4, cl. 5, vani 5, sup. 143 mq rendita 222,058 €

il tutto intestato a: ***** e ***** proprietari per la quota di 50% ciascuno.

Variazioni storiche

Dalla data del primo accatastamento, il bene non ha subito variazioni; si precisa, come anche

riportato nel successivo capitolo delle difformità, che la planimetria catastale non risulta aggiornata allo stato dei luoghi.

CAPITOLO 5 – REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dall'estratto del Piano Regolatore Generale, la particella n.ro 42 risulta sita in ZTO A2 – NUCLEO CON DEGRADATO TESSUTO URBANISTICO EDILIZIO. Per maggior dettaglio si allega nel seguito un estratto PI vigente del Comune di Montebello Vicentino, con l'indicazione del fabbricato in esame.



Figura 8. Estratto Zonizzazione PI del comune di Montebello Vicentino.

Z.T.O. Residenziali

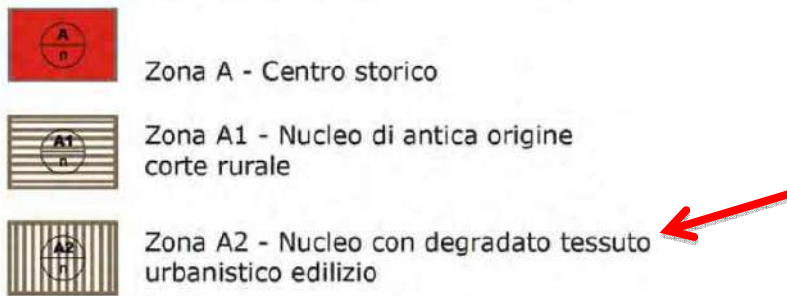


Figura 9. Estratto Legenda Zonizzazione PI del comune di Montebello Vicentino.

Art. 18 - ZONA “A” - CENTRO STORICO. ZONA “A1” – NUCLEI DI ANTICA ORIGINE - CORTI RURALI - ZONA “A2” - NUCLEI CON DEGRADATO TESSUTO URBANISTICO ED EDILIZIO

1. Zona A “Centro Storico”: riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell’organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell’impianto urbanistico e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali. Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d’uso.

Zona A1 “Nuclei di antica origine – corti rurali”: comprende nuclei di antica origine e corti rurali che conservano i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali.

Zona A2 “Nuclei con degradato tessuto urbanistico ed edilizio”: comprende zone occupate da edilizia minore site a ridosso del Centro Storico o in nuclei rurali il cui tessuto edilizio ed urbanistico risulta notevolmente degradato

2. Tali zone sono individuate come “zone di recupero” e sono assoggettate a Piano di Recupero con previsioni planivolumetriche obbligatorio ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.S. 5.8.1978 n. 457.
3. Prima dell’approvazione del PUA, sono sempre ammessi tramite IED gli interventi puntuali previsti dalla disciplina di cui all’allegato “A” e, in caso di sua mancanza, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell’art. 3 D.P.R 380/2001 e succ. modifiche, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.

4. Tramite P.U.A. è ammessa la modifica fino ad un grado della categoria di intervento relativa a ciascun fabbricato, esclusi quelli riconosciuti di valore architettonico elevato o significativo e assoggettati ad intervento di restauro e di risanamento conservativo, qualora sia dimostrabile una diversa valutazione degli elementi descritti nella scheda, tramite:

- documentazione archivistica (mappe, fotografie, documenti in genere);
- rilievo morfologico (caratteristiche costruttive e tipologiche);
- indagine stratigrafica (tesa a documentare le trasformazioni intervenute).

Le variazioni relative agli ampliamenti e alle nuove edificazioni sono consentite, previo P.U.A., nel rispetto dei seguenti parametri:

- Volume massimo: non superiore al 10% di quello esistente o previsto dalla scheda puntuale, fatto salvo l'utilizzo di eventuale credito edilizio;
- altezza del fabbricato: non superiore a quelle degli edifici circostanti di interesse ambientale o architettonico;
- le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, saranno precisate dal PUA con previsioni planivolumetriche, nel rispetto della legislazione vigente; tra pareti non finestrate si applica la disciplina del C.C. anche nel caso di sopraelevazione.
- Standard urbanistici: il P.I. ha individuato le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche esternamente alle zone "A", relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali.
- Per le ulteriori eventuali destinazioni d'uso non residenziali, tramite PUA o intervento edilizio diretto, sarà reperita una superficie da destinare a parcheggio non inferiore al 40% dell'ulteriore s.l.p. relativa alla funzione non residenziale. Qualora fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona "A" potrebbe compromettere il delicato assetto morfologico esistente, il Comune localizza la zona all'uopo destinata dal P.I. all'interno della quale andranno conferite quelle superfici: le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi, per le aree e le opere di urbanizzazione primaria.

In alternativa qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree all'interno della zona potrà essere richiesta la monetizzazione delle aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde).

ZONE "A"		
A: CENTRO STORICO		
A1: NUCLEI DI ANTICA ORIGINE - CORTI RURALI		
A2: NUCLEI CON DEGRADATO TESSUTO URBANISTICO ED EDILIZIO		
Modalità attuative	IED: secondo le indicazioni puntuali Tav. 3 PUA: interventi diversi	
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	Indicazioni puntuali Tav. 3 PUA: + 10% volume esistente
Rapporto di copertura massimo	%	-
Altezza massima della fronte dei fabbricati	m	Indicazioni puntuali Tav. 3 PUA: non superiore a quelle degli edifici circostanti di interesse ambientale o architettonico
Indicazioni particolari: A1: nuclei di antica origine - corti rurali	Le funzioni non residenziali sono ammesse nel limite di 150mq di slp. La conservazione delle funzioni agricole esistenti è ammessa previo parere favorevole dell'ULSS che accerti la mancanza di inconvenienti igienico-sanitari. ZTO A1/11 – ambito villa Palfidan e ZTO A3/2 ambito villa Miari: sono altresì ammessi gli interventi conseguenti alla sottoscrizione di un accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 33, punto 6.	

Titoli abilitativi edilizi

L'edificio è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- ✓ COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA' Prot. 2285 del 17/02/2000 per opere di Manutenzione Straordinaria con ricavo di servizio igienico;
- ✓ Oltre a questa non sono disponibili altre pratiche presso l'U.T. Comunale.

L'iter della pratica edilizia non è stata concluso in quanto non si è provveduto alla comunicazione di fine lavori oltre alla richiesta di agibilità con conseguente aggiornamento catastale e certificati di conformità/rispondenza degli impianti; a seguito dell'incontro con il Tecnico Istruttore del Comune di Montebello Vicentino in data 14/06/2023, lo stesso attestava che comunque i lavori si debbano ritenere eseguiti e la pratica conclusa per silenzio assenso a partire dallo scadere dei tre anni della data comunicata di inizio lavori (08/03/2000).

Verifica conformità edilizia

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'ufficio tecnico dell'Amministrazione Comunale e non comprende:

- la verifica dei confini con relativa posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima;
- il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree, è stato eseguito un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione;
- nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non sono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari;
- gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente;
- non sono state svolte verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- sulle aree non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale.

Difformità edilizio-urbanistiche

Dal confronto tra lo stato autorizzato con D.I.A. del 17/02/2000 e quanto rilevato in loco si sono riscontrate difformità al piano primo in particolare è stato realizzato in controsoffitto su tutto il piano ad una altezza di 2,88 ml.

Si precisa inoltre che, con comunicazione del 21/11/2019 prot. 14861, il responsabile dell'Area tecnica poneva il diniego sulla richiesta di idoneità dell'alloggio; dall'incontro con il Tecnico Istruttore del Comune di Montebello Vicentino in data 14/06/2023, emergeva che il diniego era conseguente alla mancata conclusione formale della pratica D.I.A. citata, che al momento della valutazione non era stata presa in considerazione (in quanto non risultante negli archivi).

Difformità catastali

Come già specificato precedentemente, la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non è stata aggiornata a seguito della pratica edilizia presentata; si precisa che l'aggiornamento catastale comporterà un aumento della consistenza e di conseguenza della rendita.

Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Sarà necessario presentare una pratica S.C.I.A. in Sanatoria per regolarizzare la presenza del solaio piano al piano primo; conseguentemente alla chiusura della pratica ed alla richiesta di agibilità, si potrà procedere con la richiesta di idoneità alloggio.

CAPITOLO 6 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Lotti

Non si ritiene utile la divisione in lotti del bene oggetto di stima.

Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

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

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a

confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La "superficie commerciale" degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d'uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa: "l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento".

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili”, ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona in cui si trovano gli immobili (Comune di Montebello Vicentino) o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

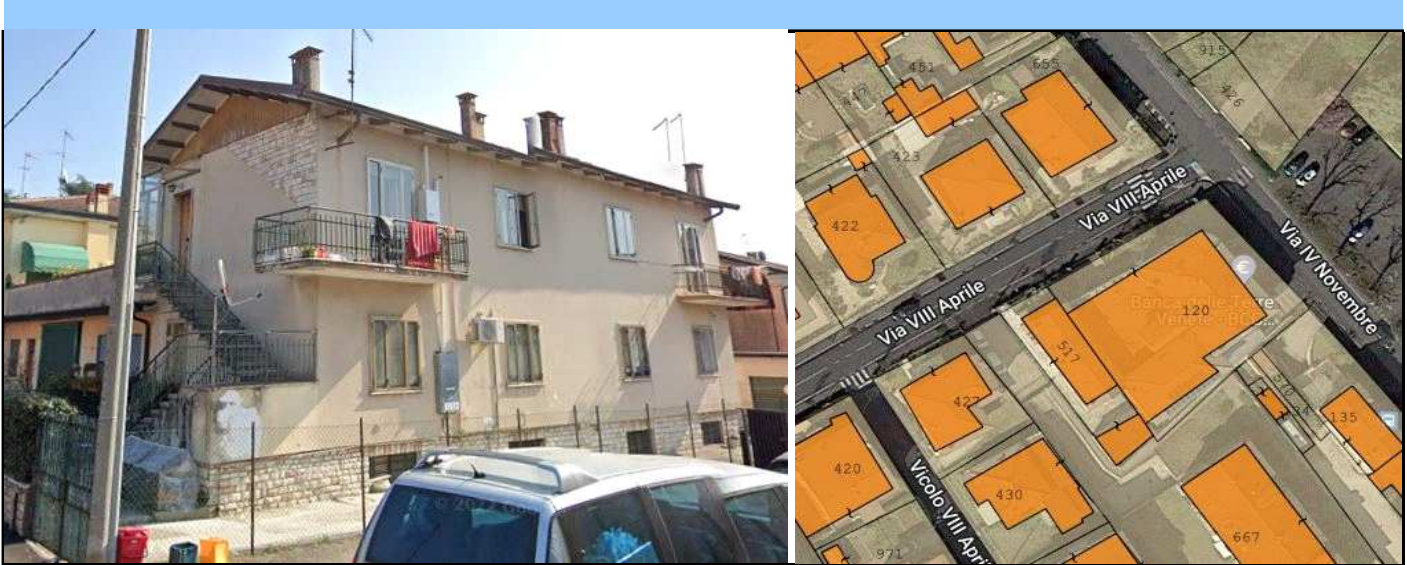
Comparabile 1

Indirizzo Immobile	via Pedrollo, 2 - MONTEBELLO VICENTINO						
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Pelosi			9/12/20			
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/4	Tipologia imm	Abitazione Civile	costr/ristr	1957
Zona OMI	B1	Destinaz. uso	Residenziale				
Descrizione sintetica	APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON CANTINA						
	Bagni	1	Giardino privato	1			
	Balconi/Portico	1	Box auto	0			
	Ascensore	0	Piano	0			
	Stato di conservazione	1	Riscaldamento	auto			
	Qualità unità edilizia	3	Classe energetica	G			

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 85,00	30% 5,50	10% 25,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 0,00	10% 0,00	50% 0,00			
25% 50,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	5,50 mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00 mq				
Superficie scoperto di pertinenza	25,00 mq				
Superficie commerciale		101,65	mq		

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

Importo compravendita	Superficie Commerciale	Valore al MQ
50 000,00 €	101,65 MQ	da cui 491,88 €/MQ

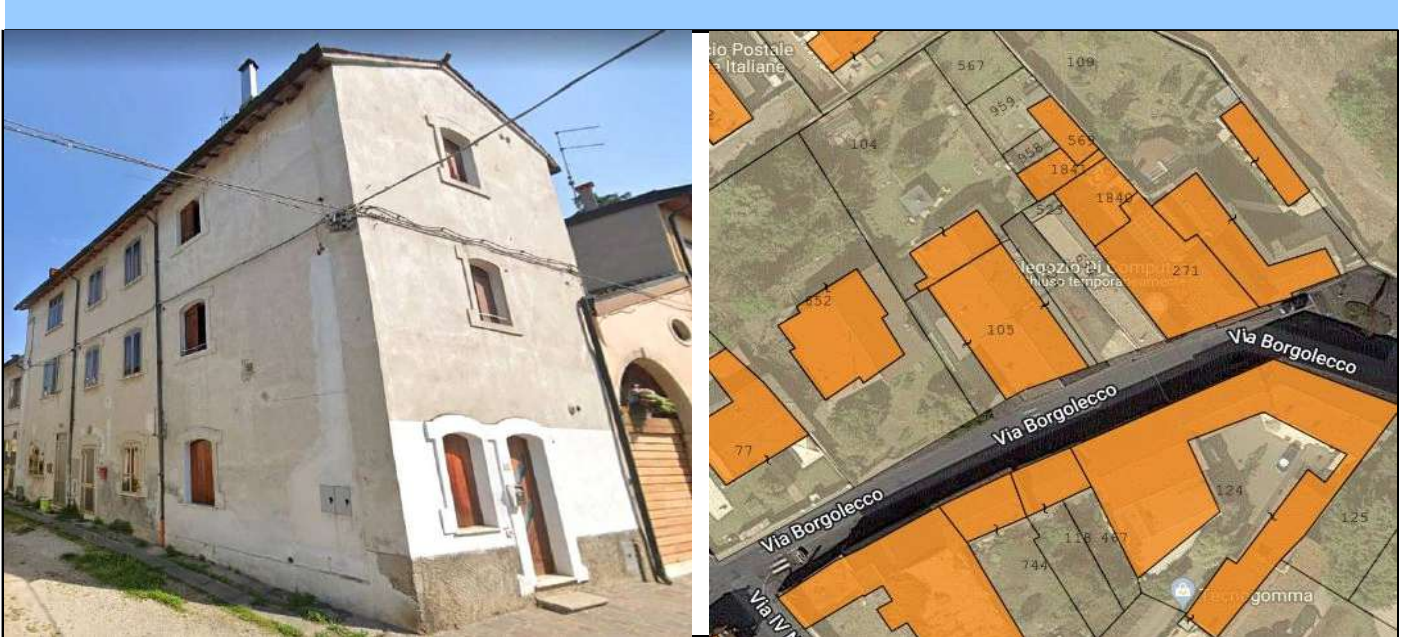
Comparabile 2

Indirizzo Immobile	via Otto Aprile - MONTEBELLO VICENTINO						
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Di Marco		data	8/11/22			
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/4	Tipologia imm	Abitazione Civile	costr/ristr	1961
Zona OMI	B1	Destinaz. uso	Residenziale				
Descrizione sintetica	APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON AUTORIMESSA						
Bagni	1	Giardino privato	0				
Balconi/Portico	0	Box auto	1				
Ascensore	0	Piano	0				
Stato di conservazione	2	Riscaldamento	auto				
Qualità unità edilizia	3	Classe energetica	F				

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98			
Superfici equivalenti							
vani principali		balconi terrazze		area scoperta		vani a servizio posti auto	
100%	106,00	30%	0,00	10%	0,00		
vani accessori		15%	0,00	2%	0,00		
50%	0,00	10%	0,00	50% 21,00			
25%	106,00	5%	0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI		0,00 mq					
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI		0,00 mq					
Superficie scoperto di pertinenza		0,00 mq					
		Superficie commerciale		143,00 mq			

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

Importo compravendita	Superficie Commerciale	Valore al MQ
104 950,00 €	143,00 MQ	da cui 733,92 €/MQ

Comparabile 3

Indirizzo Immobile	via Borgolecco, 16 - MONTEBELLO VICENTINO			
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Muraro			data 28/6/21
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria A/4	Tipologia imm Abitazione Civile	costr/ristr 2010
Zona OMI	B1		Destinaz. uso Residenziale	
Descrizione sintetica	APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON AUTORIMESSA			
Bagni	1	Giardino privato		0
Balconi/Portico	0	Box auto		1
Ascensore	0	Piano		0
Stato di conservazione	1	Riscaldamento		auto
Qualità unità edilizia	3	Classe energetica		G

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 185,50	30% 0,00	10% 0,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 0,00	10% 0,00		50%	19,00	
25% 0,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	0,00 mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00 mq				
Superficie scoperto di pertinenza	0,00 mq				
Superficie commerciale		195,00	mq		

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

Importo compravendita	Superficie Commerciale	Valore al MQ
85 000,00 €	195,00 MQ	da cui 435,90 €/MQ

Valore di mercato

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili, provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

- Il primo procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (*MCA*) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento *OMI*) a quelli del bene oggetto di stima, pur con il beneficio che gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell'IVS evidenzia la difficoltà di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, imponendo l'adozione di un secondo metodo di stima, complementare e di verifica.

Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti lorde (*SEL*) dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, la classe energetica, in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*)

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject
prezzo	PRZ	€ 49 910,15	€ 104 819,00	€ 84 825,00	
data	DAT	30	7	23	
Sup Principale	SUP	135,00	212,00	185,50	140,50
Sup Balconi e Terr.	BAL	5,50	0,00	0,00	0,00
Area Esterna	SUE	25,00	0,00	0,00	107,50
Autorimessa	AUT	0,00	21,00	19,00	0,00
Servizi	SER	1	1	1	1
Stato Manutentivo	STM	1	1	1	1
Stato Man Edificio	STE	3	3	3	3
Piano	P	0	0	0	0
Ascensore	ASC	0	0	0	0
Classe Energetica	CE	G	F	G	G

Stato Manutentivo	3	ottimo	2	normale	1	sufficiente				
Stato Man Edificio	5	ottimo	4	buono	3	sufficiente	2	scarso	1	pessimo

PREZZI MARGINALI					
prezzo	PRZ				
data	DAT	41,59	87,35	70,69	
Sup Principale	SUP	435,00	435,00	435,00	
Sup Balconi e Terr.	BAL	130,50	130,50	130,50	
Area Esterna	SUE	43,50	43,50	43,50	
Autorimessa	AUT	217,50	217,50	217,50	
Servizi	SER	5 000,00	5 000,00	5 000,00	
Stato Manutentivo	STM	13 500,00	21 200,00	18 550,00	
Stato Man Edificio	STE	1 497,30	3 144,57	2 544,75	
Piano	P	249,55	524,10	424,13	
Ascensore	ASC	4 000,00	4 000,00	4 000,00	
Classe Energetica	CE	55,00	35,00	55,00	55,00

TABELLA DI VALUTAZIONE					
prezzo	PRZ	49 910,15	104 819,00	84 825,00	
data	DAT	-1 247,75	-611,44	-1 625,81	
Sup Principale	SUP	2 392,50	-31 102,50	-19 575,00	
Sup Balconi e Terr.	BAL	-717,75	0,00	0,00	
Area Esterna	SUE	3 588,75	4 676,25	4 676,25	
Autorimessa	AUT	0,00	-4 567,50	-4 132,50	
Servizi	SER	0,00	0,00	0,00	
Stato Manutentivo	STM	0,00	0,00	0,00	
Stato Man Edificio	STE	0,00	0,00	0,00	
Piano	P	0,00	0,00	0,00	
Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00	
Classe Energetica	CE	0,00	26 712,00	0,00	
		53 925,90	99 925,81	64 167,94	

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V_{mMCA} :

Valore medio stimato MCA	€ 72 673,21		
	V_{mMCA} €/MQ	480,48	
divergenza	85,3%	FALSO	

- Il secondo procedimento di stima adotta la metodologia del confronto dei prezzi di mercato, così come rilevati dai 2 Osservatori nazionali: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio; Borsino Immobiliare della CC.I.AA. di Vicenza, entrambi aggiornati al più recente semestre di rilevamento.

Le caratteristiche peculiari dell'immobile che influiscono nella formazione del valore sono:

- le dimensioni (superficie equivalente lorda)
- l'altezza dei locali
- la distribuzione interna
- la posizione
- lo stato di conservazione e qualità della costruzione

Ad ogni caratteristica viene attribuito un coefficiente di adeguamento del prezzo medio determinato su basi statistiche nazionali. Nel caso in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del bene, di seguito vengono riportati i coefficienti adottati per omogeneizzare il *subject* ai prezzi medi.

- la vetustà (eventuale, se riferita alla ristrutturazione più recente)

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

MONTEBELLO VICENTINO						
Borsino Immobiliare						
nuovo o ristrutturato a n° da ristrutturare (senza i box singoli (5x3))						
	min	max	min	max	min	max
zona C1	1 325	1 650	500	900	10 000	20 000
resto territorio	1050	1250	350	700	10000	12 000
vetustà anni	1 154	1 441				
	23					
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo	valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese		
		min	max	min	max	
abitazioni Civili	normale	710	870	0	0	
abit. Civili	ottimo	1 200	1 600	0	0	
vetustà anni	normale	539	661	0	0	

Il valore del *subject* viene quindi determinato sulla base del prezzo medio rilevato dagli Osservatori moltiplicato per il coefficiente di adeguamento ed, eventualmente, il coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà dell'immobile riferito alla più recente ristrutturazione generale.

Prezzo medio unitario Osservatori		=	€ 948,53
caratteristica		coeff. adeg.	
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, nella media per una abitazione bicamere		1,00
distribuzione	distribuito con vani di grandi dimensioni di facile arredabilità		1,00
posizione	si trova in zona periferica dell'abitato di Montebello Vicentino, in area prettamente rurale priva di servizi e nelle vicinanze della linea ferroviaria;		0,50
stato di conservazione	l'edificio risulta in uno stato di sufficiente manutenzione con finiture non di pregio		0,70
Coefficiente complessivo			0,80
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff caratter.		948,53	0,8
			€/MQ 758,82

Il valore complessivo dell'immobile, determinato con il metodo degli adeguamenti dei prezzi medi, risulta quindi dal valore unitario moltiplicato per la sua superficie commerciale, da cui:

valore /mq MCA	480,48
valore /mq OMI	758,82
valore medio	619,65
valore arrotondato	619,65

A. casa isolata

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	140,50	€ 619,65	€ 87 061,13
corte esclusiva	10,75	€ 619,65	€ 6 661,26
	151,25		€ 93 722,39
- Valore corpo:			€ 93 722,39
- Valore complessivo diritto e quota:		1	€ 93 722,39

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato si attesta a:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	casa isolata	151,25	€ 93 722,39	€ 93 722,39
				€ 93 722,39

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. Il caso specifico presenta alcune problematiche particolari che esulano dalle tradizionali procedure di pignoramento, in particolare si evidenzia come a trasferimento avvenuto l'aggiudicatario dovrà procedere alla riscossione delle somme stanziare dal Consorzio IRICAV2 oltre alla regolarizzazione edilizia e catastale del bene acquisito; entrambe le operazioni, per la loro complessità richiederanno la consulenza tecnico - legale che dovrà essere opportunamente retribuita e comporteranno l'esborso di somme quali diritti di istruttoria di alcune pratiche richieste. Da quanto potuto apprendere dai vari Enti interessati si prevedono le seguenti voci di spesa da ritenersi a carico dell'aggiudicatario e a deprezzamento del valore del bene:

i.	costi per la escussione del credito maturato	€ 2.500,00
ii.	costi per la regolarizzazione catastale:	€ 1.000,00
iii.	costi per la regolarizzazione edilizia e certificati:	€ 3.500,00
iv.	sanzione amministrativa per opere in difformità	€ 516,00
v.	costi per la richiesta di idoneità alloggio	€ 40,00

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;

b. che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;

c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.

Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Riduzione del valore 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 14 058,36
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, escussione del credito:	€ 7 556,00
Ulteriore riduzione del 5% dovuta alla particolare collocazione del bene in prossimità della nuova linea TAV	€ 4 686,12
Prezzo base d'asta del lotto	
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 della procedura (SOGGETTO A RIBASSO D'ASTA):	€ 67 421,91
Compensi erogati all'aggiudicatario, quale indennizzo per la nuova linea TAV (NON SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA)	€ 20 952,00
Valore dell'immobile maggiorato delle somme di indennizzo corrisposte a favore dell'acquirente:	€ 88 373,91

VALORE del LOTTO arrotondato € 88 300,00

Ottantaottomilatrecento,00
(VALORE SOGGETTO A RIBASSO D'ASTA € 67.421,91)

Confronto con trasferimenti pregressi

L'intero immobile è stato acquistato il 12/07/2006 a € 140.000,00.

Giudizio di vendibilità

Considerato il contesto urbano, lo stato di manutenzione, la vicinanza alla nuova linea TAV e la presenza del cantiere che al momento preclude l'accesso all'abitazione da strada pubblica, si ritiene che l'immobile abbia ridotte possibilità di vendita.

Forme di pubblicità

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale.

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto trattasi di unità residenziale su tre livelli.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

CAPITOLO 7 – RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**Dati debitori eseguiti**

***** nato a ***** il ***** C.F. *****,
***** nato a ***** (*****) il ***** C.F.
*****.

Residenza debitore

Il Sig. ***** risulta avere residenza nel ***** dal *****
proveniente da ***** dello stesso comune.

Il Sig. ***** risulta essere stato cancellato dai registri del Comune di Montebello
Vicentino per irreperibilità in data *****.

Stato civile e regime patrimoniale

Il Sig. ***** risulta essere coniugato con la Sig.ra ***** e di

avere contratto il matrimonio a ***** (*****) in data *****.

ELENCO ALLEGATI

1. Atti urbanistici
2. Visure catastali ed estratto di mappa
3. Planimetrie dell'immobile
4. Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale SOGEI
5. Certificazione Energetica Immobile
6. Atto di provenienza
7. Documentazione fotografica
8. Stato di famiglia e stato civile degli esecutati
9. Stima economica

Vicenza, 19 settembre 2023

L'esperto

Ing. Lucente Pietro Paolo