

TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA (VI)

Giudice della Esecuzione Dott. SILVANO COLBACCHINI

Esecuzione Immobiliare n. 96/2012 promossa da

contro

Prossima udienza prevista 16.05.2013.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA :

Il sottoscritto geometra STEFANO DE CECCHI, domiciliato in Cassola, via L. da Vinci 43, iscritto al n. 1855 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 60 dell'Albo dei Consulenti Tecnici, categoria industriali, presso il Tribunale di Bassano del Grappa, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Tribunale di Bassano del Grappa nella esecuzione immobiliare n. 96/2012 promossa da (OMISSIS) contro (OMISSIS)

e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito il giorno 16.01.2013, veniva a conoscenza del quesito così formulato :

"letti gli atti, visitati gli immobili pignorati, compiute le opportune ispezioni e verifiche catastali e ipotecarie, proceda l'esperto:

- 1) all'identificazione dei beni pignorati, comprensiva dei confini e dei dati catastali, accertando la corrispondenza degli elementi identificativi di tali beni con i dati indicati nell'atto di pignoramento ;***

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
TEL e FAX (0424) 511062 - CELL. 348-3612463
C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
E-MAIL studio.sdececchi@libero.it - stefano.de.cecchi@geopec.it

- 2) *alla sommaria descrizione dei beni ;*
- 3) *all'accertamento dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati prima della trascrizione del pignoramento, specificando, in tale ipotesi, l'importo del canone e se lo stesso sia o meno inferiore ad un terzo del giusto prezzo valutato la momento del pignoramento ;*
- 4) *all'identificazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, riportando, per ciascuna partita data, numeri di R.G. e R.P. e nominativi a favore e contro ;*
- 5) *all'accertamento dell'esistenza di vincoli ed oneri gravanti sui beni, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico- artistico, provvedendo in particolare ad accertare presso gli uffici comunali l'esistenza di convenzioni di cessione di cubatura o altri atti di asservimento urbanistico ed a segnalare eventuali limitazioni d'uso, tra cui in particolare quelle derivanti da altrui diritti di servitù uso e abitazione, rilevabili dagli atti di provenienza, nonché procurando, ove risultino trascrizioni, anteriori al pignoramento, di domande giudiziali, ovvero domande di assegnazione della casa coniugale, copia rispettivamente, dell'atto introduttivo del giudizio e del provvedimento definitivo eventualmente emesso e del provvedimento di assegnazione ;*
- 6) *all'accertamento, in caso di unità immobiliare compresa in edificio*

costituito in condominio, degli oneri di natura condominiale relativi agli ultimi due esercizi ;

- 7) all'indicazione, in caso di beni in comproprietà, delle generalità e residenza dei comproprietari diversi dall'esecutato ;**
- 8) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ;**
- 9) all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica e dell'atto di provenienza del bene ;**
- 10) alla valutazione dei beni pignorati, procedendo, se del caso, alla formazione di più lotti, tenendo conto, in caso di comproprietà, del valore della quota pignorata e/o, in caso di usufrutto od altri diritti reali gravanti sui beni, del valore di tali diritti.**

Si fa presente che, ove l'accesso all'interno dell'immobile non sia possibile a causa del rifiuto frapposto dal debitore ovvero dell'irreperibilità dello stesso, il perito, previo, nel primo caso, avvertimento al debitore che comportamenti ostruzionistici potrebbero portare all'immediata emissione di provvedimento di liberazione del bene, ovvero alla revoca dell'autorizzazione a risiedere nell'immobile sino al moneto dell'aggiudicazione, ovvero ancora alla nomina di altra persona in sostituzione del debitore in qualità di custode del bene, notificherà della cosa a questo Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti, dimettendo la prova della raccomandata inviata al medesimo debitore al fine di avvisarlo del giorno fissato per l'accesso.

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

Provveda inoltre l'esperto :

- 1) a redigere per ogni lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo con i seguenti dati : identificazione del bene (sia quella attuale che quella, eventualmente diversa, contenuta nell'atto di pignoramento), diritto venduto (proprietà, usufrutto etc.), consistenza dello stesso (intero o quota), tipologia ed ubicazione del bene, prezzo base ;**
- 2) ad allegare alla relazione fotografie e planimetrie dei beni ;**
- 3) a depositare l'elaborato in originale, nonché CD-R contenente la relazione e le fotografie ad essa allegate ;**
- 4) ad inviare copia della relazione ai creditori procedenti ed al debitore esecutato, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., a mezzo di posta ordinaria o elettronica, con l'avvertimento che, ove alcuna delle parti abbia ad inviargli, entro 15 giorni prima dell'udienza sopra menzionata, note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza medesima senza ulteriore avviso ;**

Provveda infine l'esperto, prima di ogni altra attività :

- 1) a controllare la completezza della documentazione presentata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567, comma 2°, c.p.c., segnalando, entro 30 giorni dalla data odierna l'eventuale completezza o inidoneità della medesima documentazione ;**
- 2) a segnalare nel medesimo termine se l'immobile è occupato da terzi, con la precisazione che nessuna comunicazione è dovuta ove la documentazione sia completa e l'immobile libero.**

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

Di seguito il sottoscritto predisponere le necessarie indagini e si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, il Comune di Molvena, il Comune di Tezze sul Brenta e l'Agenzia del territorio – sezione staccata di Bassano del Grappa – servizio di pubblicità immobiliare; con lettera A.R. dava avviso agli esecutati che il giorno 08.02.2013 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili.

COMUNICAZIONE PRELIMINARE :

Con missiva in data 13.02.2013 il sottoscritto comunicava alla Cancelleria del Tribunale la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, comma II, C.P.C., e comunicava che gli immobili oggetto di pignoramento siti in Molvena erano occupati dall'esecutati (OMISSIS) mentre parte degli immobili oggetto di pignoramento siti in Tezze sul Brenta erano occupati dall'esecutato (OMISSIS) e dalla sua famiglia e parte degli stessi in comproprietà erano comunque in parziale disponibilità all'esecutato (OMISSIS).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI :

I beni oggetto di esecuzione sono così catastalmente descritti e censiti:

COMUNE DI MOLVENA :

Per la quota di ½ in piena proprietà indivisa a

(OMISSIS) e (OMISSIS) :

Agenzia del Territorio di Vicenza, Comune di Molvena, catasto dei fabbricati, foglio 5°:

- m.n. 624 sub 2, abitazione in via Villa, piano S1-T-1°, categoria A/8,

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

classe U, vani 16, R.C. € 1.753,30 ;

- m.n. 624 sub 3, abitazione in via Villa, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 2,5, R.C. € 180,76 ;
- m.n. 624 sub 4, autorimessa in via Villa, piano T, categoria C/6, classe 2, mq 34, R.C. € 35,12.

Si fa presente che risulta pignorato anche il m.n. 624 sub 1, bene comune non censibile ai sub 2-3-4.

Confini : *strada comunale via Villa – m.n. 541 – m.n. 171 ; salvo più precisi.*

Risulta piena corrispondenza tra la descrizione e intestazione in proprietà catastale dei beni e quella risultante nell'atto di pignoramento immobiliare (All.1).

oooooo

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA :

Per la quota in piena proprietà a

(OMISSIS) :

Agenzia del Territorio di Vicenza, Comune di Tezze sul Brenta, catasto dei fabbricati, foglio 5°:

- m.n. 505 sub 2, abitazione in via Basse 7, piano S1-T, categoria A/7, classe 5, vani 9,5, R.C. € 883,14 ;
- m.n. 505 sub 3, autorimessa in via Basse 7, piano S1, categoria C/6, classe 3, mq 29, R.C. € 59,91 ;
- m.n. 505 sub 4, abitazione in via Basse 7, piano S1-T, categoria A/7, classe 5, vani 7, R.C. € 650,74.

Si fa presente che risulta pignorato anche il m.n. 505 sub 1, bene comune non censibile ai sub 2-3-4.

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

Confini : *m.n. 334 – m.n. 40 – m.n. 504 ; salvo più precisi.*

Risulta piena corrispondenza tra la descrizione e intestazione in proprietà catastale dei beni e quella risultante nell'atto di pignoramento immobiliare (All.1).

Agenzia del Territorio di Vicenza, Comune di Tezze sul Brenta, catasto terreni, foglio 5°:

- m.n. 28, bosco ceduo, classe 1, mq 2.045, R.D. € 3,15, R.A. € 0,63 ;
- m.n. 29, bosco ceduo, classe 2, mq 1.591, R.D. € 1,64, R.A. € 0,41 ;
- m.n. 40, seminativo irriguo, classe 3, mq 20.420, R.D. € 157,40, R.A. € 73,82 ;
- m.n. 97, bosco ceduo, classe 1, mq 379, R.D. € 0,58, R.A. € 0,12 ;
- m.n. 324, bosco ceduo, classe 2, mq 43, R.D. € 0,04, R.A. € 0,01 ;
- m.n. 327, bosco ceduo, classe 1, mq 92, R.D. € 0,14, R.A. € 0,03 ;
- m.n. 329, seminativo irriguo, classe 3, mq 125, R.D. € 0,96, R.A. € 0,45 ;
- m.n. 333, bosco ceduo, classe 1, mq 25, R.D. € 0,04, R.A. € 0,01 ;
- m.n. 334, bosco ceduo, classe 1, mq 156, R.D. € 0,24, R.A. € 0,05 ;
- m.n. 337, bosco ceduo, classe 2, mq 147, R.D. € 0,15, R.A. € 0,04 ;
- m.n. 345, seminativo irriguo, classe 3, mq 1.528, R.D. € 11,78, R.A. € 5,52 ;
- m.n. 346, prato irriguo, classe 3, mq 1.099, R.D. € 5,37, R.A. € 3,97 ;
- m.n. 504, seminativo irriguo, classe 3, mq 28.750, R.D. € 221,61, R.A. € 103,94.

Non risulta piena corrispondenza tra la descrizione e intestazione in proprietà catastale dei beni e quella risultante nell'atto di pignoramento immobiliare (All.1).

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
 TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
 C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
 Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
 E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

Va segnalato che il m.n. 504 risulta ancora intestato catastalmente a (OMISSIS) (padre defunto di (OMISSIS)) nonostante la successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Bassano del Grappa in data 08.04.1999 ai nn. R.G. 2883 e R.P. 2064 ; si fa presente inoltre che lo stesso mappale 504, di consistenza pari a mq 28.750, nell'atto di pignoramento immobiliare è stato riportato erroneamente con consistenza di mq 18.750.

oooooo

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA :

Per la quota di 1/2 in piena proprietà indivisa a

(OMISSIS) :

Agenzia del Territorio di Vicenza, Comune di Tezze sul Brenta, catasto dei fabbricati, foglio 5°:

- m.n. 664 sub 2, portico-locale di sgombero in via Basse, piano T-1°, categoria C/2, classe U, mq 284, R.C. € 469,36 ;
- m.n. 664 sub 3, abitazione in via Basse, piano T-1°-2°, categoria A/4, classe 2, vani 9, R.C. € 311,42 ;
- m.n. 664 sub 5, deposito in via Basse, piano T, categoria C/2, classe U, mq 40, R.C. € 66,11 ;
- m.n. 664 sub 6, unità collabenti in via Basse, piano T.

Si fa presente che risultano pignorati anche il m.n. 664 sub 1, bene comune non censibile a tutti i sub, e il m.n. 664 sub 4, bene comune non censibile ai sub 5 e 6.

Non risultano pignorate le rimanenti quote dei beni intestate a

(OMISSIS) (3/12) nata a (OMISSIS) , (OMISSIS) (1/12) nata a (OMISSIS) ,

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
 TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
 C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
 Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
 E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

(OMISSIS) (1/12) nata a (OMISSIS), (OMISSIS) (1/12) nato a (OMISSIS).

Confini : m.n. 347 – m.n. 348 – m.n. 342 – m.n. 40 – m.n. 333 – strada comunale via Basse ; salvo più precisi.

Risulta piena corrispondenza tra la descrizione e intestazione in proprietà catastale dei beni e quella risultante nell'atto di pignoramento immobiliare (All.1).

Agenzia del Territorio di Vicenza, Comune di Tezze sul Brenta, catasto terreni, foglio 5°:

- m.n. 347, bosco ceduo, classe 1, mq 17, R.D. € 0,03, R.A. € 0,01 ;
- m.n. 348, seminativo irriguo, classe 3, mq 163, R.D. € 1,26, R.A. € 0,59.

Non risultano pignorate le rimanenti quota dei beni intestate a

(OMISSIS) (3/12) nata a (OMISSIS), (OMISSIS) (1/12) nata a (OMISSIS) ,
(OMISSIS) (1/12) nata a (OMISSIS), (OMISSIS) (1/12) nato a (OMISSIS)

Confini : m.n. 664 – m.n. 349 – m.n. 473 – m.n. 469 – strada comunale via Basse; salvo più precisi.

Risulta piena corrispondenza tra la descrizione e intestazione in proprietà catastale dei beni e quella risultante nell'atto di pignoramento immobiliare (All.1).

FORMAZIONE LOTTI :

Considerata l'entità, l'ubicazione e la tipologia dei beni pignorati si ritiene formare

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

n. 4 lotti di vendita con le seguenti descrizioni e consistenze catastali.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DEI LOTTI

FORMATI:

LOTTO 1 (All. 2-3-4-5):

Agenzia del Territorio di Vicenza, Comune di Molvena, catasto dei fabbricati, foglio 5°:

- m.n. 624 sub 2, abitazione in via Villa, piano S1-T-1°, categoria A/8, classe U, vani 16, R.C. € 1.753,30 ;
- m.n. 624 sub 3, abitazione in via Villa, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 2,5, R.C. € 180,76 ;
- m.n. 624 sub 4, autorimessa in via Villa, piano T, categoria C/6, classe 2, mq 34, R.C. € 35,12.

Trattasi di una pregevole villa composta da un'abitazione principale con garage, sviluppata su due piani fuori terra e uno interrato e da un piccolo appartamento ad un piano fuori terra adiacente, il tutto inserito in un lotto di circa mq 1.200 in via Villa, alla periferia sud-est del Comune di Molvena.

L'intero edificio, la cui costruzione è terminata alla fine degli anni novanta, presenta struttura portante in laterizio e cemento armato, con murature intonacate a civile e copertura con manto in coppi; data la recente costruzione ed il superiore alla media grado di finitura interna ed esterna, si può definire in più che buone condizioni statiche e di manutenzione.

L'abitazione (m.n. 624 sub 2) è costituita al piano interrato da centrale termica, ripostigli, ampia taverna, cantina per totali circa mq 214 ; al piano terra da ingresso, anti, w.c., ripostiglio, cucina, pranzo e soggiorno e disbrigo per totali

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

circa mq 168 a cui si aggiungono due portici (uno sul lato nord ed uno sul lato sud) per totali circa circa mq 60 ; al piano primo da tre camere, due bagni, studio, spogliatoio, disimpegno per totali circa mq 174 a cui si aggiunge un terrazzo a sud per circa mq 6.

Sul lato sud dell'edificio è presente una struttura lignea (pompeiana) di circa mq 54.

Presenta pavimentazioni in piastrelle di cotto al piano interrato, al piano terra in legno di rovere e marmo, al piano primo in moquette e in piastrelle di ceramica nei bagni; serramenti in legno e vetrocamera antisfondamento con balconi esterni in legno; l'impianto di riscaldamento, a gas metano con pannelli radianti a pavimento (piano terra e primo) e ventilconvettori (al piano interrato) e pannelli solari in copertura, e l'impianto elettrico (compreso impianto di allarme), risultano funzionanti e a norma.

L'appartamento (m.n. 624 sub 4) è costituito da cucina, disimpegno, bagno e camera per totali circa mq 42.

Presenta pavimentazioni in piastrelle di ceramica, serramenti in legno e vetrocamera con balconi esterni in legno; l'impianto di riscaldamento, comune all'abitazione principale (a gas metano con radiatori) e l'impianto elettrico risultano funzionanti e a norma.

L'autorimessa (m.n. 624 sub 3) è costituita da un unico locale a forma regolare di circa mq 36 ; presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, serramenti in legno e vetrocamera ; l'impianto elettrico risulta funzionante ed a norma.

LOTTO 2 (All. 6-7-8-9):

Agenzia del Territorio di Vicenza, Comune di Tezze sul Brenta, catasto dei

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

fabbricati, foglio 5°:

- m.n. 664 sub 2, portico-locale di sgombero in via Basse, piano T-1°, categoria C/2, classe U, mq 284, R.C. € 469,36 ;
- m.n. 664 sub 3, abitazione in via Basse, piano T-1°-2°, categoria A/4, classe 2, vani 9, R.C. € 311,42 ;
- m.n. 664 sub 5, deposito in via Basse, piano T, categoria C/2, classe U, mq 40, R.C. € 66,11 ;
- m.n. 664 sub 6, unità collabenti in via Basse, piano T.

Agenzia del Territorio di Vicenza, Comune di Tezze sul Brenta, catasto terreni, foglio 5°:

- m.n. 347, bosco ceduo, classe 1, mq 17, R.D. € 0,03, R.A. € 0,01 ;
- m.n. 348, seminativo irriguo, classe 3, mq 163, R.D. € 1,26, R.A. € 0,59.

Trattasi di un insieme di edifici fatiscenti e in parte crollati a destinazione rurale-residenziale, inseriti in un lotto di circa mq 2.582 per circa mc 3.483 di volumetria a cui si aggiungono due striscie di terreno di circa mq 180, il tutto in via Basse, a sud del centro del Comune di Tezze sul Brenta.

L'edificio principale (m.n. 664 sub 2 e 3), è un grande fabbricato edificato a inizio secolo, parte a destinazione agricola (corpo a ovest sub 2) e parte a destinazione residenziale (corpo a est sub 3) : la parte a destinazione agricola consta di mq 225 circa di superficie coperta e ha due piani fuori terra per un volume totale di circa mc 1.634 ; la parte residenziale consta di mq 140 circa di superficie coperta ed ha tre piani fuori terra per un volume totale di circa mc 1.083; l'edificio, fatiscente e non utilizzabile, abbisogna di totale ristrutturazione.

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
 TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
 C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
 Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
 E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

L'edificio ad uso agricolo (m.n. 664 sub 6) costa di mq 117 circa di superficie coperta e ha due piani fuori terra per un volume totale di circa mc 592 ; risulta fatiscente ed in parte crollato ed abbisogna di totale ristrutturazione.

Vi sono infine due piccole strutture precarie ad uso agricolo (m.n. 664 sub 5) in legno e lamiera di ferro aventi superficie coperta totale di circa mq 43 ed un volume totale di circa mc 174.

LOTTO 3 (All. 10-11-12-13):

Agenzia del Territorio di Vicenza, Comune di Tezze sul Brenta, catasto dei fabbricati, foglio 5°:

- m.n. 505 sub 2, abitazione in via Basse 7, piano S1-T, categoria A/7, classe 5, vani 9,5, R.C. € 883,14 ;
- m.n. 505 sub 3, autorimessa in via Basse 7, piano S1, categoria C/6, classe 3, mq 29, R.C. € 59,91 ;
- m.n. 505 sub 4, abitazione in via Basse 7, piano S1-T, categoria A/7, classe 5, vani 7, R.C. € 650,74 .

Agenzia del Territorio di Vicenza, Comune di Tezze sul Brenta, catasto terreni, foglio 5°:

- m.n. 334, bosco ceduo, classe 1, mq 156, R.D. € 0,24, R.A. € 0,05 ;

Trattasi di un villino residenziale composto da due abitazioni e un garage, sviluppato su un piano fuori terra e uno semi e interrato, inserito in un lotto di circa mq 1.831 sito in via Basse, a sud del centro del Comune di Tezze sul Brenta.

L'intero edificio, realizzato in due epoche diverse (il sub 2 e il sub 3 inizi anni ottanta mentre il sub 4 primi anni novanta), presenta struttura portante in laterizio e cemento armato, con murature intonacate a civile e copertura con manto in

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
 TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
 C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
 Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
 E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

coppi; si presenta in ordinarie condizioni statiche e di manutenzione.

L'abitazione (m.n. 505 sub 2) è costituita al piano seminterrato da centrale termica, locali di sgombero, disimpegno per totali circa mq 122 ; al piano rialzato da cucina, soggiorno, tre camere, bagno, w.c. e disimpegno per totali circa mq 160 a cui si aggiungono un portico sul lato ovest di circa mq 10,5 e due poggiali (lato ovest e lato nord) per totali circa mq 10,5.

Presenta pavimentazioni in piastrelle di ceramica, serramenti in legno e vetrocamera con oscuri esterni in legno; l'impianto di riscaldamento, a gasolio con termosifoni, e l'impianto elettrico risultano funzionanti.

L'autorimessa (m.n. 505 sub 3) è costituita da un unico locale seminterrato di circa mq 34 ; presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, serramenti in legno e vetrocamera con portone basculante in ferro; l'impianto elettrico risulta funzionante.

L'abitazione (m.n. 505 sub 4), adiacente ad ovest rispetto a quella sopradescritta, è costituita al piano interrato da lavanderia, locali di sgombero e cantina per totali circa mq 105; al piano terra da cucina- soggiorno, due camere, due bagni e corridoio per totali circa mq 105.

Presenta pavimentazioni in piastrelle di ceramica nella zona giorno, in legno di rovere nelle camere, nella cantina in battuto di cemento e nei locali interrati in gres; serramenti in legno e vetrocamera con oscuri esterni in legno; l'impianto di riscaldamento, a gasolio con termosifoni, e l'impianto elettrico risultano funzionanti.

LOTTO 4 (All. 14-15-16):

Agenzia del Territorio di Vicenza, Comune di Tezze sul Brenta, catasto terreni,

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

foglio 5°:

- m.n. 28, bosco ceduo, classe 1, mq 2.045, R.D. € 3,15, R.A. € 0,63 ;
- m.n. 29, bosco ceduo, classe 2, mq 1.591, R.D. € 1,64, R.A. € 0,41 ;
- m.n. 40, seminativo irriguo, classe 3, mq 20.420, R.D. € 157,40, R.A. € 73,82 ;
- m.n. 97, bosco ceduo, classe 1, mq 379, R.D. € 0,58, R.A. € 0,12 ;
- m.n. 324, bosco ceduo, classe 2, mq 43, R.D. € 0,04, R.A. € 0,01 ;
- m.n. 327, bosco ceduo, classe 1, mq 92, R.D. € 0,14, R.A. € 0,03 ;
- m.n. 329, seminativo irriguo, classe 3, mq 125, R.D. € 0,96, R.A. € 0,45 ;
- m.n. 333, bosco ceduo, classe 1, mq 25, R.D. € 0,04, R.A. € 0,01 ;
- m.n. 337, bosco ceduo, classe 2, mq 147, R.D. € 0,15, R.A. € 0,04 ;
- m.n. 345, seminativo irriguo, classe 3, mq 1.528, R.D. € 11,78, R.A. € 5,52 ;
- m.n. 346, prato irriguo, classe 3, mq 1.099, R.D. € 5,37, R.A. € 3,97 ;
- m.n. 504, seminativo irriguo, classe 3, mq 28.750, R.D. € 221,61, R.A. € 103,94.

Trattasi di una vasta area pianeggiante a destinazione prettamente agricola per complessivi mq 56.400 con accesso diretto da via Basse, a sud del del centro del Comune di Tezze sul Brenta.

L'area in questione è costituita da mq 52.531 formanti un unico appezzamento di terreno mentre una parte residua, mq 3.869, risulta costituita da alcuni piccoli appezzamenti siti lungo un canale a nord confinante con la strada via Basse.

ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI :

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
 TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
 C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
 Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
 E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

LOTTO 1:

Gli immobili risultano occupati ed in disponibilità degli esecutati Bisinella Franco e Soster Gabriella.

LOTTE 2-3-4:

Gli immobili risultano in parte occupati e comunque in disponibilità dell'esecutato Dalla Bona Gastone.

IDENTIFICAZIONE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI :

Alla data del 26.03.2013 risultano gravanti sui beni oggetto di esecuzione presso l'Agenzia del Territorio – sezione staccata di Bassano del Grappa - servizio di pubblicità immobiliare, le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (All.17):

- Iscrizione ipotecaria volontaria in data 23.09.2009, R.G. 8794, R.P. 1967 a favore di (OMISSIS) contro (OMISSIS) e (OMISSIS) (terzo datore di ipoteca) ;
- Iscrizione ipotecaria giudiziale in data 05.12.2011, R.G. 10556, R.P. 1960 a favore di (OMISSIS) contro (OMISSIS);
- Iscrizione ipotecaria giudiziale in data 12.12.2011, R.G. 10723, R.P. 1996 a favore di (OMISSIS) contro (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS);
- Iscrizione ipotecaria giudiziale in data 07.02.2012, R.G. 1152, R.P. 138 a favore di (OMISSIS) contro (OMISSIS) ;
- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 11.09.2012, R.G. 7515, R.P. 5803, a favore di (OMISSIS)

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
 TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
 C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
 Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
 E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

contro

(OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS);

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 15.10.2012, R.G. 8281, R.P. 6377, a favore di (OMISSIS) contro (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS);

Si fa presente inoltre che risultano pure le seguenti trascrizioni (All. 18):

- ◆ Riguardo esclusivamente i beni di cui al lotto 2 : Trascrizione di domanda giudiziale (divisione immobili) del Tribunale di Bassano del Grappa in data 15.07.1997, ai nn. 5209 R.G. e 3912 R.P., a favore del signor Dalla Bona (OMISSIS) (quota di 1/2) contro la signora (OMISSIS) (quota di 1/4) e contro i signori (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS) (quota complessiva di 1/4) ;
- ◆ Riguardo esclusivamente i beni di cui al lotto 2-3-4 : Trascrizione per costituzione di fondo patrimoniale in data 30.11.2011, ai nn. 10389 R.G. e 7140 R.P.

ACCERTAMENTO ESISTENZA DI VINCOLI ED ONERI :

LOTTO 1:

Non risulta l'esistenza di particolari vincoli ed oneri.

LOTTE 2-3-4:

Presso l'Agenzia del Territorio – sezione staccata di Bassano del Grappa - servizio di pubblicità immobiliare, risultano le seguenti trascrizioni (All. 19):

- ◆ Trascrizione in data 18.02.1980, ai nn. 1181 R.G. e 1026 R.P., riguardo servitù di passaggio insistente sui mm.nn. 239-324-327 del foglio 5° di proprietà di

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

(OMISSIS) e a favore dei terreni di proprietà di (OMISSIS) e
 insistente sul m.n. 40 di proprietà di (OMISSIS) e a favore dei mm.nn.
 344-275-276 ;

- ◆ Trascrizione in data 29.09.2006, ai nn. 12485 R.G. e 7865 R.P., vincolo di destinazione d'uso sul m.n. 504.

ACCERTAMENTO ESISTENZA ONERI DI NATURA CONDOMINIALE :

LOTTE 1-2-3-4:

Non risulta vi siano oneri di natura condominiale.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA :

LOTTO 1 :

Dall'indagine effettuata presso il Comune di Molvena sono emersi i seguenti provvedimenti autorizzativi (All.20):

- Concessione edilizia n. 23/1989 del 21.02.1990 (costruzione civile abitazione);
- Concessione edilizia n. C9800108 del 22.01.1999 (variante alla C.E. 23/1989);
- Autorizzazione n. C9800137 del 29.01.1999 (installazione pompeiana in legno);
- Certificato di abitabilità prot. n. 444 del 09.03.1999.

Dal sopralluogo sono emerse alcune difformità nella disposizione interna del piano interrato, in particolare si è riscontrata la mancanza di alcune tramezzature interne a separazione del locale taverna con il disimpegno e un locale ripostiglio.

Al fine di regolarizzare lo stato attuale occorrerà procedere mediante tecnico abilitato alla redazione di un progetto in sanatoria che rappresenti lo stato attuale dell'edificio, pagando i relativi oneri e sanzioni al Comune, effettuare l'aggiornamento della pratica catastale ed ottenere un nuovo certificato di

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
 TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
 C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
 Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
 E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

agibilità: l'onere complessivo è quantificabile sommariamente in € 5.000,00=.

Va segnalata inoltre la presenza di una struttura in legno con copertura a padiglione sul lato sud-est del lotto, non autorizzata, non censita e posta a distanza non regolamentare dai confini di proprietà.

LOTTO 2:

Gli immobili risultano commerciabili in quanto edificati antecedentemente al 01.09.1967.

L'indagine effettuata presso il Comune di Tezze sul Brenta non ha dato esito stante che gli uffici non hanno reperito alcuna documentazione urbanistica a riguardo.

LOTTO 3:

Dall'indagine effettuata presso il Comune di Tezze sul Brenta sono emersi i seguenti provvedimenti autorizzativi (All.21):

- Concessione edilizia n. 3996 del 06.10.1981 (costruzione fabbricato residenziale) ;
- Certificato di abitabilità in data 15.03.1983 ;
- Concessione edilizia n. 6027 del 19.10.1990 (ampliamento di un fabbricato residenziale) ;
- Concessione edilizia in sanatoria urbanistica n. 243 (ampliamento di un fabbricato residenziale e variazione di ubicazione).

Non risulta allo stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

Dal sopralluogo non sono emerse difformità di carattere urbanistico.

Al fine di concludere l'iter urbanistico occorrerà procedere mediante tecnico abilitato alla redazione della pratica di agibilità ottenendo così un nuovo

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

certificato: l'onere complessivo è quantificabile sommariamente in € 1.500,00=.

LOTTO 4:

Dall'indagine effettuata presso il Comune di Tezze sul Brenta è emerso il seguente provvedimento autorizzativo (All.22):

- Permesso di Costruire n. 8331 del 16.11.2006 (costruzione di un annesso rustico).

Dal sopralluogo effettuato è emerso che dell'annesso rustico di cui sopra è stato realizzato solo un primo stralcio di lavori (sono presenti una serie di pilastri fuori terra su una platea di calcestruzzo) da cui, tra l'altro, si evincono differenze rispetto a quanto autorizzato.

Il permesso di costruire è allo stato scaduto.

Vanno segnalate inoltre la presenza di una costruzione in legno ad uso garage-ricovero attrezzi e la presenza di una struttura fatiscente in legno e lamiera poste ambedue sul m.n. 40, nelle vicinanze dei fabbricati dei lotti 2 e 3, non autorizzate, non censite con distanza dai confini di proprietà da verificare.

PROVENIENZA DEI BENI:

LOTTO 1:

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati a seguito di atto di Compravendita in data 09.11.1989 rep. 111.582 Notaio Rinaldi di Bassano del Grappa (All. 23).

LOTTE 2-3-4:

Gli immobili sono pervenuti all' esecutato a seguito della successione in morte del padre Dalla Bona Giuseppe apertasi in data 11.10.1997 e trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza, servizio di Pubblicità immobiliare di Bassano del Grappa, in data 08.04.1999 ai nn. 2883 R.G. e 2064 R.P. (All. 24).

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI :**LOTTO 1 :**

Nel vigente Piano di Assetto Territoriale Intercomunale del Comune di Molvena, i beni eseguiti ricadono in A.T.O 6 “edificato – aree di urbanizzazione consolidata” (All. 25).

LOTTO 2 :

In base al P.R.G. vigente e al Piano degli Interventi n. 1/2012 adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 in data 10.10.2012, i beni ricadono, rispettivamente in zona agricola E2a ed in zona agricola E con assegnazione di grado di protezione 5 riguardo al fabbricato m.n. 664 sub 2 e 3 (All.26).

LOTTO 3 :

In base al P.R.G. vigente e al Piano degli Interventi n. 1/2012 adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 in data 10.10.2012, i beni ricadono, rispettivamente in zona agricola E2a ed in zona agricola E (All.26).

LOTTO 4 :

In base al P.R.G. vigente e al Piano degli Interventi n. 1/2012 adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 in data 10.10.2012, i beni ricadono, rispettivamente in zona agricola E2a ed in zona agricola E, il tutto come meglio puntualmente riportato nell'allegato C.D.U. (All. 26).

VALUTAZIONE DEI BENI :

Il sottoscritto perito, sulla base della propria esperienza professionale, a seguito accurata indagine nel territorio, consultate riviste specializzate, sentiti colleghi periti estimatori, passando alla stima diretta degli immobili descritti, tenuta presente la loro consistenza, vetustà ed ubicazione, tenuti presenti i prezzi

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

praticati nelle precedenti vendite di immobili vicini o simili e fatte le debite proporzioni, aggiunte e detrazioni, tenuto conto inoltre della particolare situazione del mercato immobiliare, che esprime ormai da parecchi mesi valori depressi a seguito della crisi perdurante in tutto il paese, della lievitazione considerevole dei mutui immobiliari e della massa stagnante di invenduto, ritiene equo valutare gli edifici di cui ai lotti 1 e 3 per mq di superficie lorda commerciale (ivi comprendendo in tale valore i terreni di pertinenza), gli edifici di cui al lotto 2 per volume constatato ed i terreni per mq di superficie, per cui :

LOTTO 1

Immobile	Destinazione Piano	Superficie mq	Coeff.	Superficie Comm.le mq	Valore €/mq	Valore immobile €
MAPPALE 624 sub 2	Abitazione Interrato	214,00	0,7	149,80	1.500,00	224.700,00
	Abitazione Terra	168,00	1	168,00		252.000,00
	Portico Terra	60,00	0,3	18,00		27.000,00
	Abitazione Primo	174,00	1	174,00		261.000,00
	Terrazzo Primo	6,00	0,2	1,20		1.800,00
						511,00
MAPPALE 624	Giardino	894,00	0,1	89,40		134.100,00
MAPPALE 624 sub 3	Garage Terra	36,00	0,6	21,60		32.400,00
MAPPALE 624 sub 4	Abitazione Terra	42,00	1	42,00	1.300,00	54.600,00
TOTALE €						987.600,00

Dal valore dei beni pignorati si dovrà detrarre l'importo necessario per sanare le opere difformi e dotare il fabbricato di certificato di agibilità, il tutto quantificato sommariamente in € 5.000,00, **per cui il valore totale di stima del LOTTO 1 risulta pari ad arrotondati € 980.000,00 (novecentottantamila/00).**

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
TEL e FAX (0424) 511062 - CELL. 348-3612463
C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
E-MAIL studio.sdececchi@libero.it - stefano.de.cecchi@geopec.it

LOTTO 2

Immobile	Destinazione Piano	Volume mc	Superficie mq	Quota	Valore €/mq	Valore immobile €
MAPPALE 664 sub 2	Locali di sgombero Terra-Primo	1.634,00		1/2	50,00	40.850,00
MAPPALE 624 sub 3	Abitazione Terra-Primo-Secondo	1.083,00			70,00	37.905,00
MAPPALE 624 sub 5	Depositi Terra	174,00			50,00	4.350,00
MAPPALE 624 sub 6	Unità collabenti Terra-Primo	592,00			50,00	14.800,00
MAPPALE 624	Area esterna		2.582,00		15,00	19.365,00
MAPPALE 347	Terreno Terra		17,00		15,00	127,50
MAPPALE 348	Terreno Terra		163,00		15,00	1.222,50
TOTALE €						118.620,00

In virtù della scarsa commerciabilità dovuta alla vendita della sola quota di 1/2 degli immobili, si ritiene ridurre di un ulteriore 20% il loro valore che risulta di conseguenza, pari ad € 94.896,00=.

Pertanto, il valore totale di stima del LOTTO 2. (valore della sola quota pignorata di 1/2 in piena proprietà in capo al signor Dalla Bona Gastone), risulta pari ad arrotondati € 95.000,00= (novantacinquemila/00).

/

/

/

/

/

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
 TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
 C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
 Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
 E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

LOTTO 3

Immobile	Destinazione Piano	Superficie mq	Coeff.	Superficie Comm.le mq	Valore €/mq	Valore immobile €
MAPPALE 505 sub 2	Abitazione Seminterrato	122,00	0,6	73,20	900,00	65.880,00
	Abitazione Rialzato	160,00	1	160,00		144.000,00
	Portico Rialzato	10,50	0,3	3,15		2.835,00
	Terrazzo Rialzato	10,50	0,2	2,10		1.890,00
						238,45
MAPPALE 505-334	Giardino (compreso m.n. 334)	1.511,00	0,1	151,10		135.990,00
MAPPALE 505 sub 3	Garage Terra	34,00	0,5	17,00		15.300,00
MAPPALE 505 sub 4	Abitazione Interrato	105,00	0,5	52,50	1.000,00	52.500,00
	Abitazione Terra	105,00	1	105,00		105.000,00
						157,50
TOTALE €						523.395,00

Dal valore dei beni pignorati si dovrà detrarre l'importo necessario per corredare gli immobili di nuovo certificato di agibilità, il tutto quantificato sommariamente in € 1.500,00, **per cui il valore totale di stima del LOTTO 3 risulta pari ad arrotondati € 520.000,00 (cinquecentoventimila/00).**

/

/

/

/

/

/

/

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
 TEL e FAX (0424) 511062 - CELL. 348-3612463
 C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
 Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
 E-MAIL studio.sdececchi@libero.it - stefano.de.cecchi@geopec.it

LOTTO 4

Immobile	Destinazione Piano	Superficie mq	Coeff.	Superficie Comm.le mq	Valore €/mq	Valore immobile €
MAPPALE 28	Terreno agricolo	2.045,00	1	2.045,00	5,00	10.225,00
MAPPALE 29	Terreno agricolo	1.591,00	1	1.591,00		7.955,00
MAPPALE 324	Terreno agricolo	43,00	1	43,00		215,00
MAPPALE 327	Terreno agricolo	92,00	1	92,00		460,00
MAPPALE 329	Terreno agricolo	125,00	1	125,00		625,00
MAPPALE 333	Terreno agricolo	25,00	1	25,00	13,00	325,00
MAPPALE 337	Terreno agricolo	147,00	1	147,00		1.911,00
MAPPALE 40	Terreno agricolo	20.420,00	1	20.420,00		265.460,00
MAPPALE 345	Terreno agricolo	1.528,00	1	1.528,00		19.864,00
MAPPALE 346	Terreno agricolo	1.099,00	1	1.099,00		14.287,00
MAPPALE 97	Terreno agricolo	379,00	1	379,00		4.927,00
MAPPALE 504	Terreno agricolo	28.750,00	1	28.750,00		373.750,00
MAPPALE 504	stralcio annesso rustico	1,00	1	1,00	10.000,00	10.000,00
				56.244,00		710.004,00
TOTALE €						710.004,00

Il valore totale di stima del LOTTO 4 risulta pari ad arrotondati €

710.000,00= (settecentodiecimila/00).

ooooo_____ooooo

Si è inoltre provveduto o si provvederà :

- a redigere prospetto riiepilogativo per ogni lotto di vendita ;
- ad allegare, tra l'altro, planimetrie e fotografie dei beni ;
- a depositare presso la Cancelleria l'originale della CTU nonchè CD ROM contenente la relazione e le fotografie dei beni ;

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

- ad inviare copia della CTU ai creditori procedenti, a quelli intervenuti e ai debitori eseguiti e più precisamente :
 - (OMISSIS)
 - (OMISSIS) e (OMISSIS);
 - (OMISSIS) .
- a comunicare alla Cancelleria la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, comma II, C.P.C. e l'occupazione degli immobili pignorati.

Si comunica infine la disponibilità del sottoscritto ad assumere l'incarico di custode dei beni e si indicano i giorni di Martedì e Giovedì dalle ore 14.30 alle ore 16.30 per la visita dei beni da parte dei soggetti interessati all'acquisto (da effettuarsi separatamente in modo da non consentire contatti fra gli stessi).

oooo_____oooo

Avendo adempiuto al mandato affidatogli il sottoscritto rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio composta da n. 28 fascie, n. 26 allegati, n. 4 prospetti riepilogativi e 1 cd rom.

ELENCO ALLEGATI :

- All. n. 1 : atto di pignoramento ;
- All. n. 2 : estratto di mappa catastale LOTTO 1 ;
- All. n. 3 : certificati catastali LOTTO 1 ;
- All. n. 4 : planimetrie catastali LOTTO 1 ;
- All. n. 5 : documentazione fotografica LOTTO 1 ;
- All. n. 6 : estratto di mappa catastale LOTTO 2 ;

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
 TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
 C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
 Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
 E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

- All. n. 7 : certificati catastali LOTTO 2 ;
- All. n. 8 : planimetrie catastali LOTTO 2 ;
- All. n. 9 : documentazione fotografica LOTTO 2 ;
- All. n. 10 : estratto di mappa catastale LOTTO 3 ;
- All. n. 11 : certificati catastali LOTTO 3 ;
- All. n. 12 : planimetrie catastali LOTTO 3 ;
- All. n. 13 : documentazione fotografica LOTTO 3 ;
- All. n. 14 : estratto di mappa catastale LOTTO 4 ;
- All. n. 15 : certificati catastali LOTTO 4 ;
- All. n. 16 : documentazione fotografica LOTTO 4 ;
- All. n. 17 : visure Agenzia del Territorio–sezione staccata di Bassano del Grappa-
servizio di pubblicità immobiliare ;
- All. n. 18 : ulteriori visure Agenzia del Territorio–sezione staccata di Bassano del
Grappa-servizio di pubblicità immobiliare (divisione e fondo
patrimoniale) ;
- All. n. 19 : ulteriori visure Agenzia del Territorio–sezione staccata di Bassano del
Grappa-servizio di pubblicità immobiliare (servitù e vincolo) ;
- All. n. 20 : copia documenti regolarità urbanistica LOTTO 1 ;
- All. n. 21 : copia documenti regolarità urbanistica LOTTO 3 ;
- All. n. 22 : copia documenti regolarità urbanistica LOTTO 4 ;
- All. n. 23 : copia atto di provenienza LOTTO 1 ;
- All. n. 24 : copia atto di provenienza LOTTI 2-3-4 ;
- All. n. 25 : Estratto di P.A.T.I Comune di Molvena ;
- All. n. 26 : Certificato di Destinazione Urbanistica ed estratto Piano degli Interventi
Comune di Tezze sul Brenta.

IL C.T.U.

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

VERBALE DI DEPOSITO PERIZIA

L'anno DUEMILATREDICI, il giorno DUE del mese di APRILE è comparso davanti al sottoscritto Cancelliere il Consulente Tecnico d'Ufficio geometra STEFANO DE CECCHI di Cassola, il quale deposita la presente relazione Peritale che si compone di n. 28 facciate, n. 26 allegati, n. 4 prospetti riepilogativi e n. 1 cd rom.

L.C.S.

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
TEL e FAX (0424) 511062 – CELL. 348-3612463
C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
Albo Consulenti Tribunale di Bassano del Grappa n. 60
E-MAIL studio.sdececchi@libero.it – stefano.de.cecchi@geopec.it