



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 371/2023



Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Custode Giudiziario: IVG Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

Prossima udienza: 28/03/2024 ore 9.40

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili siti in Comune di Romano d'Ezzelino (VI), Via Brenta n. 2

Esperto valutatore: Geom. Fausto Mosele

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlatto n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com

➤ **INDICE**

➤	INDICE.....	2
➤	QUESITO N. 4 SCHEDA SINTETICA.....	3
➤	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
➤	SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO.....	5
➤	QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
➤	QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.....	7
➤	QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	11
➤	QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	17
➤	QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	17
➤	QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE.....	24
➤	QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	24
➤	QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	24
➤	QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	24
➤	QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	25
➤	QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	25
➤	QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.....	31
➤	QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	32
➤	OSSERVAZIONI FINALI.....	32
➤	ALLEGATI.....	33

➤ **QUESITO N. 4 SCHEDA SINTETICA**

Procedura esecuzione immobiliare: n. 371/2023 R.G.E.

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/03/2024 ore 9:40

Esperto: Geom. Fausto Mosele

Creditore:

Debitori eseguiti:

Diritto pignorato: proprietà per 1/1 di n. 1 appartamento in condominio.

Tipologia del bene: abitazione al terzo piano di condominio.

Ubicazione: Comune di Romano d'Ezzelino (VI), Via Brenta n. 2 cap.36060.

Dati Catastali: Comune di Romano d'Ezzelino (VI) sez., Catasto Fabbricati:

- fg. n. 18 mapp. n. 1096 sub. n. 16 cat. A/3 cl. 3 cons. 5,5 vani R.C. € 397,67;
- fg. n. 18 mapp. n. 1096 sub. n. 31 cat.a C/6 cl. 2 cons. 15 mq R.C. € 36,41;

Stato: discreto

Irregolarità Catastali ed Urbanistica/edilizia: catastali Si, regolarizzabili al costo di € 1.000,00; edilizie/urbanistiche Si sanabili al costo di € 1.500,00

Valore di mercato: € 118.000,00

Valore di vendita forzata proposto: € 98.000,00

Vendita/appetibilità: buona.

Possibili interessati: Famiglie, piccoli investitori.

Iniziative di vendita: siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, apposizione cartello su immobile.

Occupazione: libero.

Titolo di occupazione: disponibilità dei proprietari.

Oneri: nessuno.

Problemi particolari-informazioni utili-criticità: È presente un amministratore, funzione svolta da un condòmino

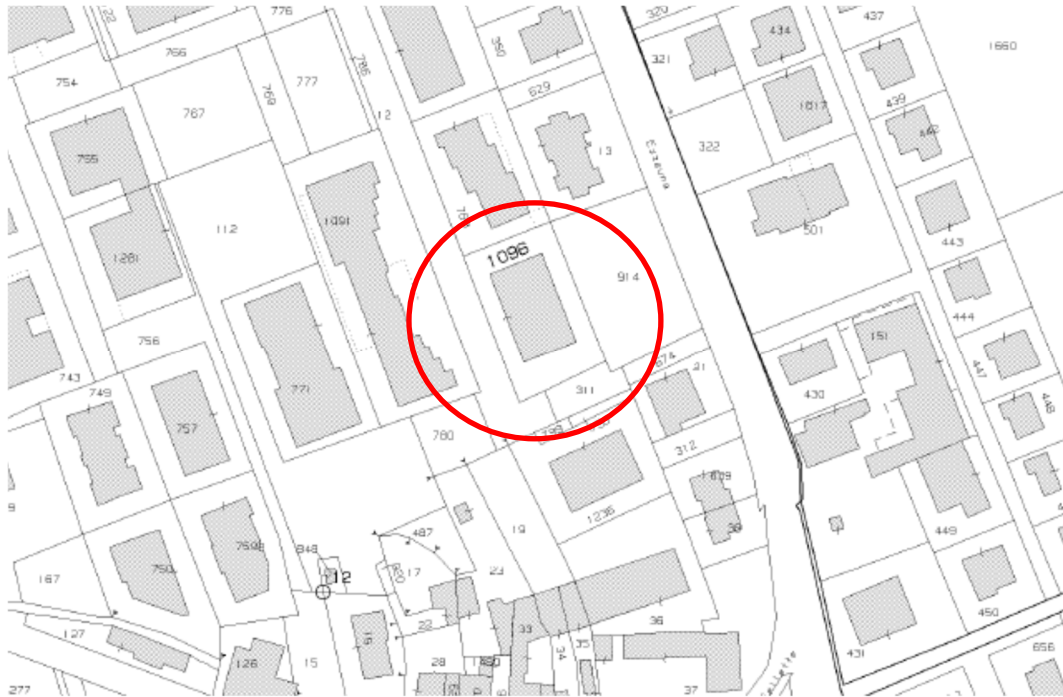
Ape: sì, in corso di predisposizione

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlato n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com

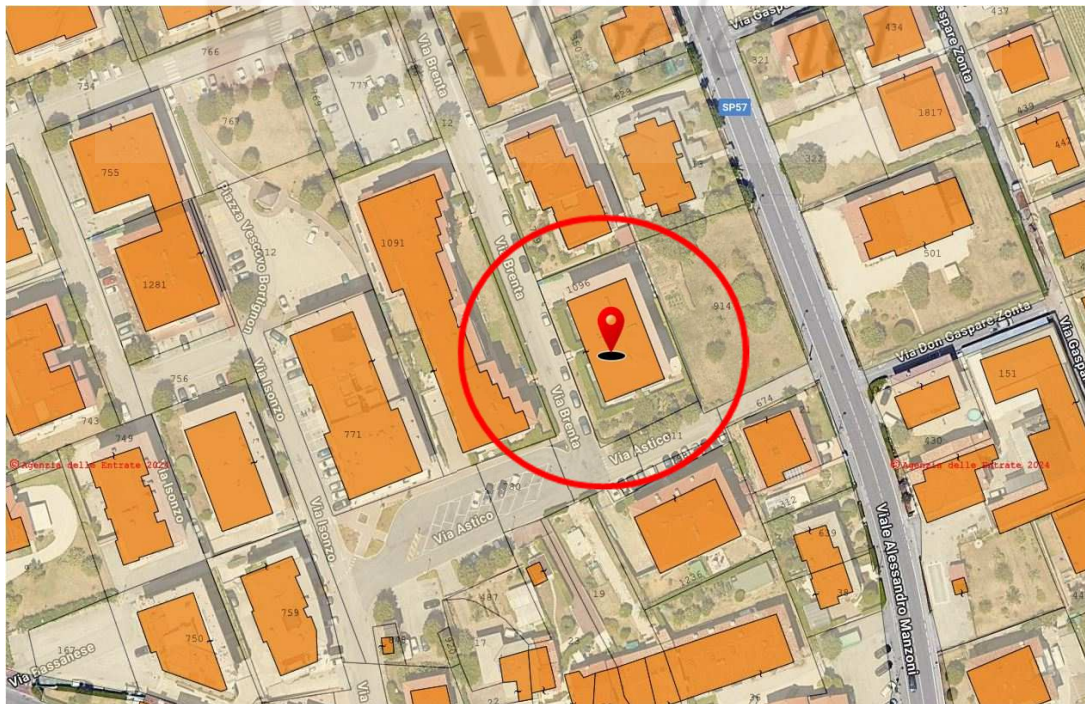
➤ **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

- Giuramento telematico inerente conferimento dell'incarico del G.E., per la valutazione del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 371/2023, visto il fascicolo nel PCT;
- Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- Effettuata la ricerca catastale ed ipotecaria per l'immobile interessato;
- Effettuata richiesta documentazione all'Ufficio Anagrafe del comune di Romano d'Ezzelino, per estratto matrimonio, certificato storico di residenza eseguiti e stato famiglia in data 30/11/2023;
- Richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Romano d'Ezzelino inviata in data 13/12/2023, per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistica necessaria, riscontro del comune con invio della documentazione in data 19/02/2024;
- Sopralluogo nell'immobile in data 05/02/2024, con esecuzione del rilievo dimensionale e fotografico;
- Controllo e collazione della documentazione estratta;
- Stesura rilievo stato attuale e relazione fotografica;
- Ricerche di atti di compravendita di immobili simili da comparare per la valutazione, ricerca di annunci di vendita di immobili simili da comparare per la valutazione;
- Calcolo superfici commerciali, redazione tabella di valutazione comparabili;
- Verifica e confronto stato rilevato con quanto autorizzato;
- Stesura sovrapposizione tra rilievo eseguito, progetto edilizio/scheda catastale, con indicazione delle difformità rinvenute;
- Predisposizione di attestato di prestazione energetica;
- Ricerca dati condominio e tabelle millesimali;
- Stesura bozza relazione ed allegati;
- Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate;
- Invio telematico alla cancelleria del Tribunale mediante PCT con ricevute invio relazione alle parti.

➤ **SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO**



Estratto Wegis comune Romano d'Ezzelino Foglio 18 mappale 1096 (fuori scala)



Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto
(fonte STIMATRIX forMaps) (fuori scala)

➤ **QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Diritto:

proprietà per 1/1, di n. 1 appartamento ed autorimessa in condominio.

Beni oggetto del pignoramento:

Comune di Romano d'Ezzelino (VI): Catasto Fabbricati:

- fg. n. 18 mapp. n. 1096 sub. n. 16 categoria A/3 cl. 3 consistenza 5,5 vani Rendita catastale € 397,67;
- fg. n. 18 mapp. n. 1096 sub. n. 31 categoria C/6 cl. 2 consistenza 15 mq Rendita catastale € 36,41;

Beni intestati a:

1/2 in regime di separazione dei beni;

Proprietà

regime di separazione dei beni;

Proprietà 1/2 in

Proprietà pervenuta con:

Atto di compravendita Rep. n. 23390 Racc. n. 4677 del 26/06/2003 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa (Vi) in data 03/07/2003 ai nn. R.P. 4968 e R.G. 7196

Trattasi di unico lotto non divisibile



➤ **QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

Trattasi di appartamento al piano terzo, sito in Romano D'Ezzelino (VI), Via Brenta n. 2, in condominio di dieci piani fuori terra, edificato nel 1958.

Il complesso è ubicato in quartiere della prima periferia di Romano D'Ezzelino, nel quartiere zona Fellette, con accesso pedonale e carraio con sbocco nella pubblica via.

Il contesto urbano è sufficientemente decoroso, le unità immobiliari oggetto di stima ricadono in una zona con destinazioni d'uso prevalentemente residenziali e commerciali; in prossimità del fabbricato si trovano tutti i principali servizi cittadini quali, scuole, aree verdi, negozi, la zona è servita dal trasporto pubblico, è vicina ai collegamenti autostradali.

L'edificio è individuato dallo strumento urbanistico in zona B-170, zona residenziale.

Le condizioni delle parti comuni risultano sufficienti, considerando l'epoca di costruzione, non si percepiscono interventi manutentivi urgenti necessari. Il complesso condominiale ha quattro piani fuori terra, e un piano sotto-strada, è composto da appartamenti, autorimesse.

Il complesso è stato realizzato con struttura in telaio di calcestruzzo armato e muratura di tamponamento, solai in latero-cemento e muratura divisoria in laterizio.

Il complesso è stato sufficientemente ben realizzato all'epoca di costruzione, e sufficientemente mantenuto, dal punto di vista dell'isolamento termico ed acustico non sono stati rilevati materiali per tali scopi.

L'appartamento è situato al piano terzo e ultimo con accesso dalla scala condominiale, ha una superficie SEL di circa mq. 78,00, è dotato di ingresso, cucina/soggiorno, disimpegno, un bagno, due camere, un wc/lavanderia. L'altezza dei locali è di ml. 2,70. Sono presenti due poggiali per una superficie di mq 14,00.

Le finiture dell'abitazione sono le seguenti:

la porta di accesso all'abitazione è blindata, i pavimenti sono in piastrelle in cucina/ soggiorno, disimpegno, bagni e poggiali, in parquet laminato nelle camere, i serramenti interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e tapparelle in plastica per l'oscuramento.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e la distribuzione è a radiatori.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia posizionata in cucina.

È dotato di impianto per la climatizzazione estiva, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento.

L'impianto elettrico risponde alle caratteristiche dell'epoca di costruzione.

Il wc/lavanderia è dotato di aspiratore.

Non sono presenti le dichiarazioni conformità impianti.

L'appartamento è dotato di citofono.

È presente l'ascensore ed è funzionante.

Non è presente l'impianto di allarme.

È presente un amministratore, funzione svolta da un condòmino.



Esterno – facciata



Esterno - facciata



Esterno - entrata condominio



Esterno – ingresso carraio



Interno – Ascensore



Interno – ingresso appartamento



Interno abitazione – ingresso



Interno abitazione –cucina



Interno abitazione – soggiorno



Interno abitazione –disimpegno



Interno abitazione – disimpegno



Interno abitazione –camera 1



Interno abitazione – camera 2



Interno abitazione – bagno



Interno abitazione – wc/lavanderia



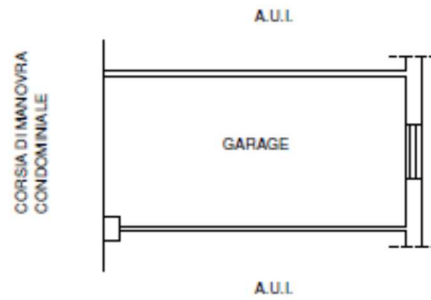
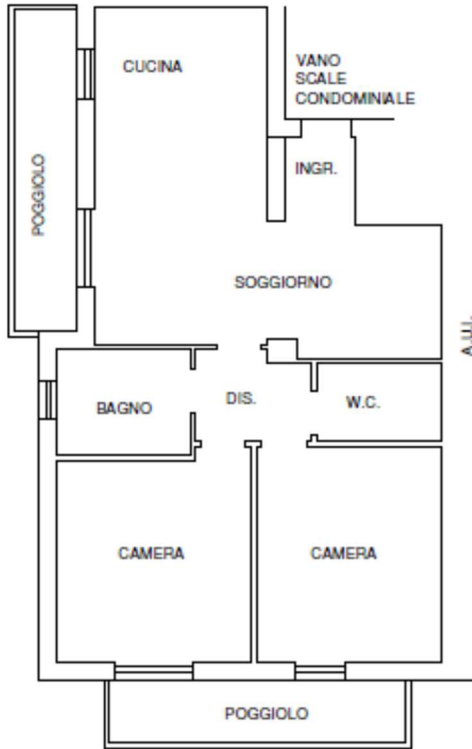
Interno abitazione – Caldaia



Garage



Garage



3° PIANO - Sub. 16
H. 2.70

rilievo indicativo non esaustivo
elaborato fuori scala

PIANO INTERRATO - Sub. 31
H. 2.50

rilievo indicativo non esaustivo
elaborato fuori scala

➤ **QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Dati Catastali attuali.

Beni intestati a:

1/2 in regime di separazione dei beni;

Proprietà

regime di separazione dei beni;

Proprietà 1/2 in

Dei seguenti immobili:

Comune di Romano d'Ezzelino (VI): Catasto Fabbricati:

- fg. n. 18 mapp. n. 1096 sub. n. 16 categoria A/3 cl. 3 consistenza 5,5 vani Rendita catastale € 397,67;
- fg. n. 18 mapp. n. 1096 sub. n. 31 categoria C/6 cl. 2 consistenza 15 mq Rendita catastale € 36,41;

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlatto n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com

Comprensivo della quota sulle parti comuni.

Confini:

Il mappale 1096 confina a Nord con il mappale 789, ad Est con il mappale 914, a Sud con il mappale 311 e 12 (via Astico) e ad Ovest con il mappale 12 (via Brenta).

Variazioni storiche:**Storia Catasto Terreni**

L'unità in oggetto di valutazione di cui al foglio n. 18 mappale n. 1096 al catasto terreni del comune di Romano d'Ezzelino (Vi):

- è presente in atti meccanizzati dall'impianto meccanografico del 31/12/1972 come foglio 18 mappale 12 seminativo arborato cl. 3 di mq. 3887;
- in data 15/09/1980 è stata eseguita una variazione d'Ufficio in atti dal 16/12/1985 (n. 44185) che ha costituito il mappale n. 791 seminativo arborato cl. 3 di mq. 365;
- in data 09/09/1992 è stata eseguita una variazione geometrica Pratica n. 195523 in atti dal 25/06/2002 prot. n. 3409/92 (n. 3409.1/1992) che variato la superficie del mapp. 791 in mq. 1130 comprendendo il mapp. 796*;
- in data 25/06/2002 è stata inserita in atti una variazione geometrica del 09/09/1992 Pratica n. 195543 prot. n. 3409.1/92 per migliore precisazione di superficie variando la superficie del mapp. 791 e portandola a mq. 1127;
- in data 25/06/2002 è stato inserito in atti il tipo mappale del 09/09/1992 pratica n. 195544 in atti dal 25/06/2002 Appr. 3409/92 (n. 3409.1/1992) che ha costituito l'attuale mapp. 1096 ente urbano di mq. 1127;

*il mapp. 796 è presente in atti meccanizzati dall'impianto meccanografico del 31/12/1972 come mappale 311 seminativo arborato cl. 3 di mq. 1954;

- in data 15/09/1980 è stata eseguita una variazione d'ufficio in atti dal 16/12/1985 (n. 44185) che ha costituito il mapp. 796 seminativo arb. cl. 3 di mq. 765;
- in data 09/09/1992 è stata effettuata una variazione geometrica Pratica n. 195523 in atti dal 25/09/2002 prot. n. 3409/92 (n. 3409.1/1992) che ha soppresso il mapp. 796 accorpandolo al mapp. 791 che poi ha generato l'attuale 1096



Estratto Wegis Comune di Romano d'Ezzelino Foglio 18 mappale 1096 (fuori scala)

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

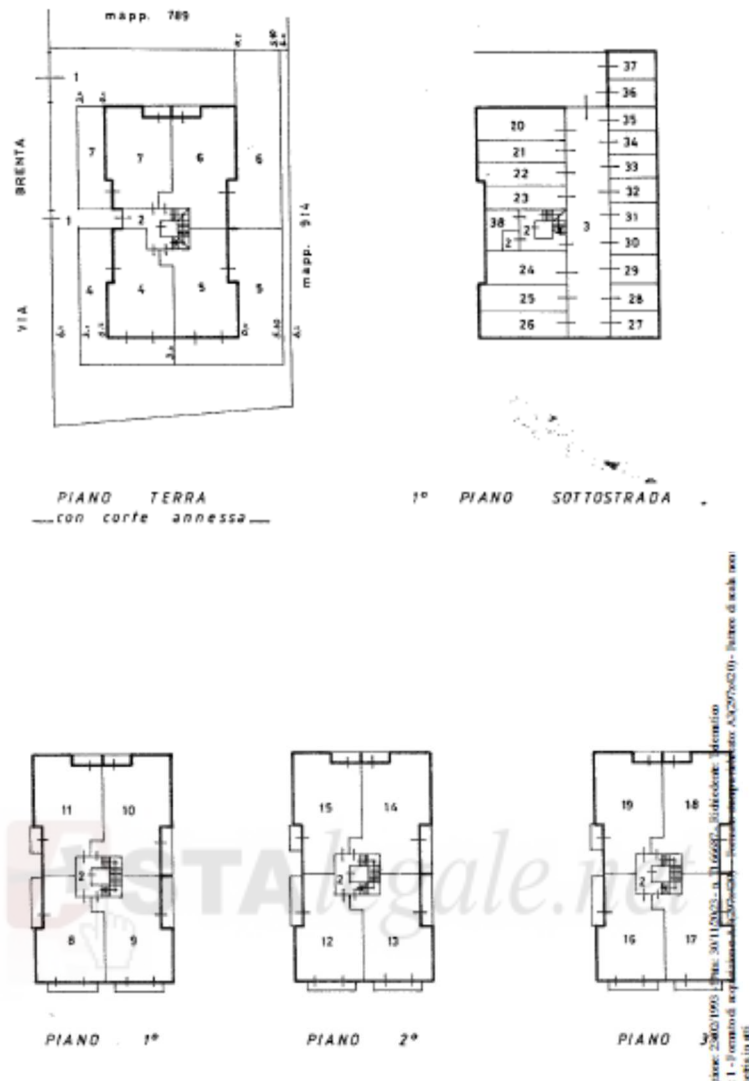
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ROMANO D'EZZELINO		18	1096		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA BRENTA	46	T			Bene comune non censibile
2	VIA BRENTA	46	1 - 2 - T			Bene comune non censibile
3	VIA BRENTA	46	T			Bene comune non censibile
4	VIA BRENTA	46	T	U0		ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
5	VIA BRENTA	46	T	U0		ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
6	VIA BRENTA	46	T	U0		ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
7	VIA BRENTA	46	T	U0		ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
8	VIA BRENTA	46	1	U0		ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
9	VIA BRENTA	46	1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
10	VIA BRENTA	46	1	U0		ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
11	VIA BRENTA	46	1	U0		ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
12	VIA BRENTA	46	2	U0		ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
13	VIA BRENTA	46	2	U0		ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
14	VIA BRENTA	46	2	U0		ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
15	VIA BRENTA	46	2	U0		ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
16	VIA BRENTA	46	3	U0		ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
17	VIA BRENTA	46	3	U0		ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

omissis.....

31	VIA BRENTA	46	S1	U0		STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIZZAZIONI
----	------------	----	----	----	--	--

Stralcio Estratto Elenco subalterni Foglio 18 mappale 1096



Estratto Elaborato planimetrico Foglio 18 mappale 1096 (fuori scala)

Giudizio di regolarità:

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni si rileva che lo stato dei luoghi **corrisponde** a quanto riportato negli elaborati sopra citati.

Nota:

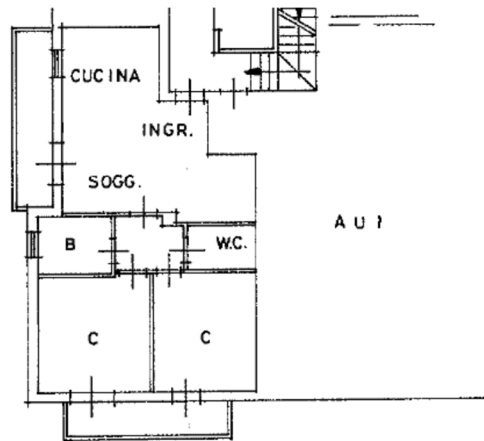
Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.

Storia Catasto Fabbricati Abitazione mapp. 1096 sub. 16

L'unità oggetto di valutazione è catastalmente censita al Comune di Romano d'Ezzelino (VI) Catasto Fabbricati:

- dal 23/02/1993 come fg. n. 18 mapp. n. 1096 sub. n. 16 categoria A/3 cl. 3 consistenza 5,5 vani Rendita catastale € 397,67 per costituzione del 23/02/1993 in atti dal 25/02/1993 (n. A00208.2/1993)
- in data 09/11/2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie come fg. n. 18 mapp. n. 1096 sub. n. 16 categoria A/3 cl. 3 consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 85, totale escluse aree scoperte mq. 81. Rendita catastale € 397,67.
- In data 21/07/2021 è stata eseguita una variazione toponomastica d'ufficio Pratica n. VI0074369 (n. 28625.1/2021)

Geom. Fausto Mosele – Via C. Verlatto n. 82 – 36071 Arzignano (VI) – geomfaustomosele@gmail.com



PIANO 3° H. 2.70

Estratto planimetria catastale sub. 16 – (fuori scala)

Rispondenza formale dati:

I dati indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nell’atto di acquisto sono corretti.

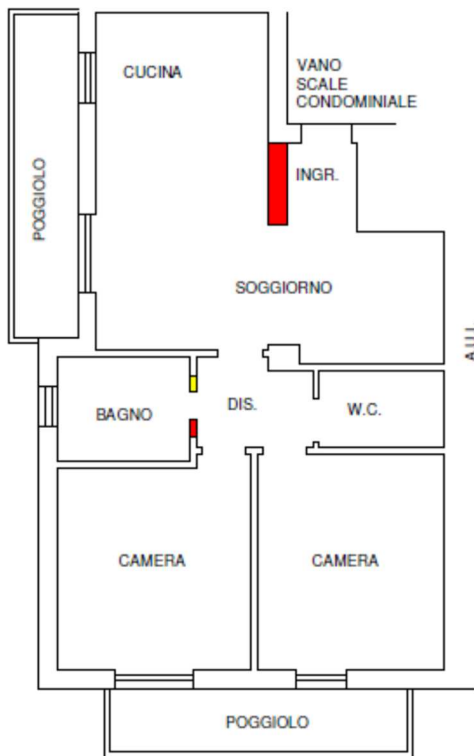
Confini:

L’abitazione al piano terzo confina a Nord con altra unità immobiliare e b.c.n.c. sub. 2, a Est con altra unità immobiliare, a Sud e Ovest con muri esterni

Giudizio di regolarità:

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con le planimetrie catastali si rileva che lo stato dei luoghi **non corrisponde** alla planimetria catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità:

- diversa posizione di alcuni divisori interni;



3° PIANO - Sub. 16
 rilievo indicativo non esaustivo
 elaborato fuori scala
 H. 2,70 H. 2,70

LEGENDA	
H. --- - rilevata	
H. --- - autorizzata	
DIFFORMITA' DEMOLITO	■
DIFFORMITA' REALIZZATO	■

Sovrapposizione rilevato - catastale (fuori scala)

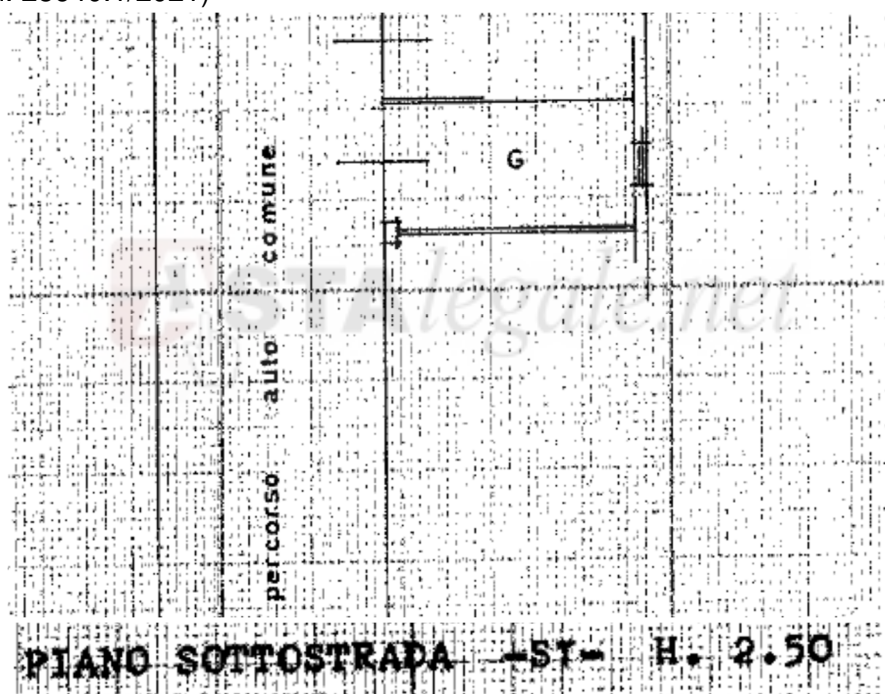
Nota:

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.

Storia Catasto Fabbricati Autorimessa mapp. 1096 sub. 31

L'unità oggetto di valutazione è catastalmente censita al Comune di Romano d'Ezzelino (VI) Catasto Fabbricati:

- dal 23/02/1993 come fg. n. 18 mapp. n. 1096 sub. n. 31 categoria C/6 cl. 2 consistenza 1 mq vani Rendita catastale € 36,41 per costituzione del 23/02/1993 in atti dal 25/02/1993 (n. A00208.2/1993)
- in data 09/11/2015 è stata eseguita una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie come fg. n. 18 mapp. n. 1096 sub. n. 31 categoria C/6 cl. 2 consistenza 15 vani, superficie catastale totale mq. 15. Rendita catastale € 36,41;
- in data 27/11/2015 è stata eseguita una variazione prot. N. VI0170671 (n. 82738.1/2015) per codifica piano incoerente.
- In data 21/07/2021 è stata eseguita una variazione toponomastica d'ufficio Pratica n. VI0074385 (n. 28640.1/2021)



Estratto planimetria catastale sub. 31 – (fuori scala)

Rispondenza formale dati:

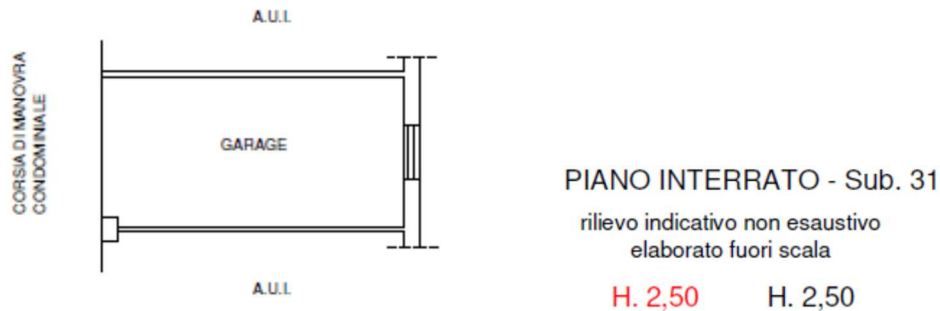
I dati indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto sono corretti.

Confini:

L'autorimessa al primo piano sottostrada confina a Nord con altra unità immobiliare, a Est terrapieno/muro esterno, a Sud con altra unità immobiliare, a Ovest con b.c.n.c. sub. 3

Giudizio di regolarità:

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con le planimetrie catastali si rileva che lo stato dei luoghi **corrisponde** alla planimetria catastale. Non sono state rilevate difformità.



Sovrapposizione rilevato - catastale (fuori scala)

Nota:

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.

➤ **QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

Titolo di acquisto del bene in favore dei soggetti esegutati:

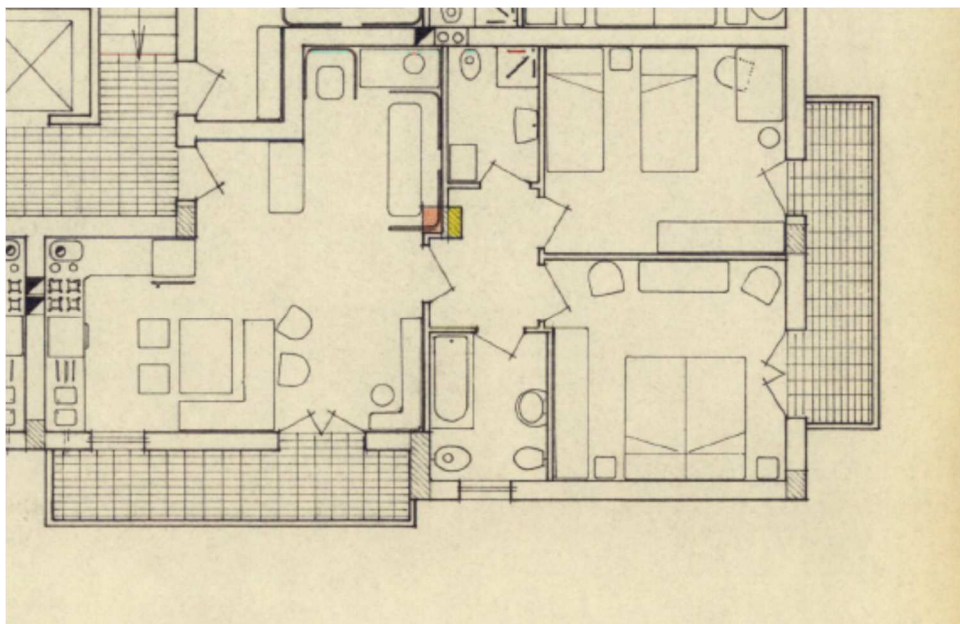
Atto di compravendita Rep. n. 23390 Racc. n. 4677 del 26/06/2003 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa (Vi) in data 03/07/2003 ai nn. R.P. 4968 e R.G. 7196. Registrato a Bassano del Grappa il 02/07/2003 al n. 1202 serie 1T

➤ **QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

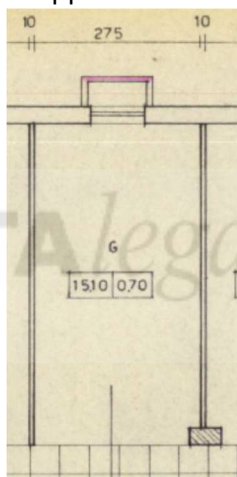
Pratiche edilizie:

Il compendio in perizia è stato edificato a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione di costruire Prot. 11561/6026 del 22/01/1991;
- Concessione prot. 3593/91/6026 del 16/05/1991 di Variante intestazione di un edificio di civile abitazione prec. conc. 11561/6026 del 22/01/1991;
- Inizio lavori del 06/06/1991;
- Concessione Edilizia prot. n. 8547/91/6026 del 18/09/1991 costruzione di un edificio di civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 6026A prot. n. 835/93 del 16/04/1993 prov.conc.edil. n. 8547/91/6026 del 18/09/91 Variante in corso d'opera relativa alla "Costruzione di un fabbricato plurifamiliare ad uso civile abitazione";
- Fine lavori 01/04/1993;
- Permesso di abitabilità N. 6026 del 17/05/1993.



Appartamento



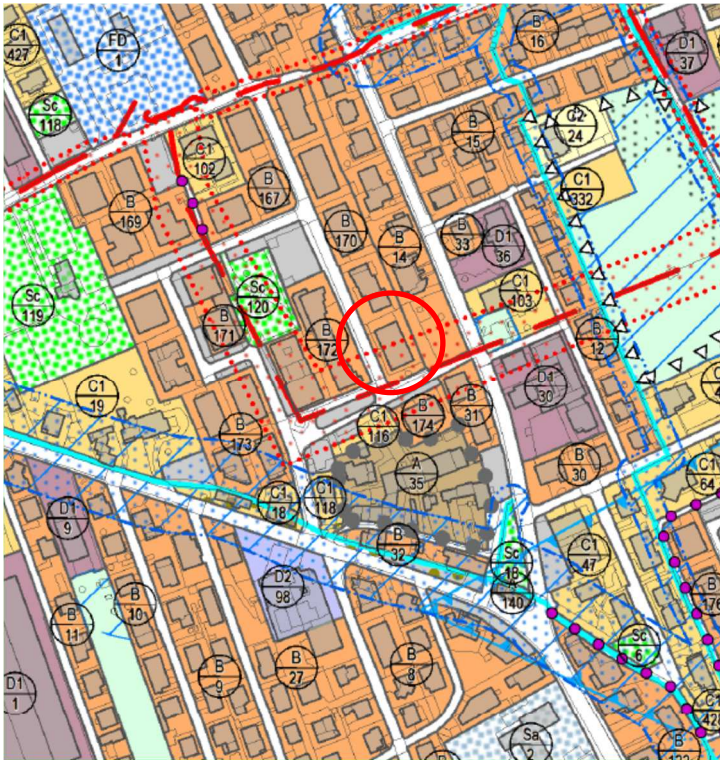
Garage

Stralcio tavola 3 concessione edilizia Concessione Edilizia n. 6026A prot. n. 835/93 del 16/04/1993
prov.conc.edil. n. 8547/91/6026 del 18/09/91

Situazione urbanistica:

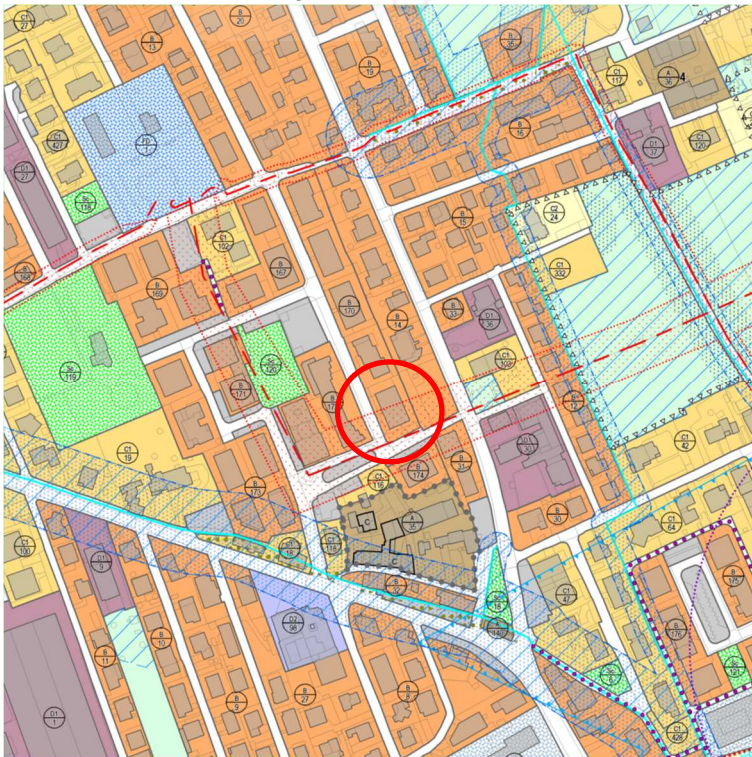
Dal sito del Comune di Romano d'Ezzelino (Vi) da cui si accede agli strumenti urbanistici vigenti si rileva quanto segue:

Elaborato 1 Piano interventi Zonizzazione

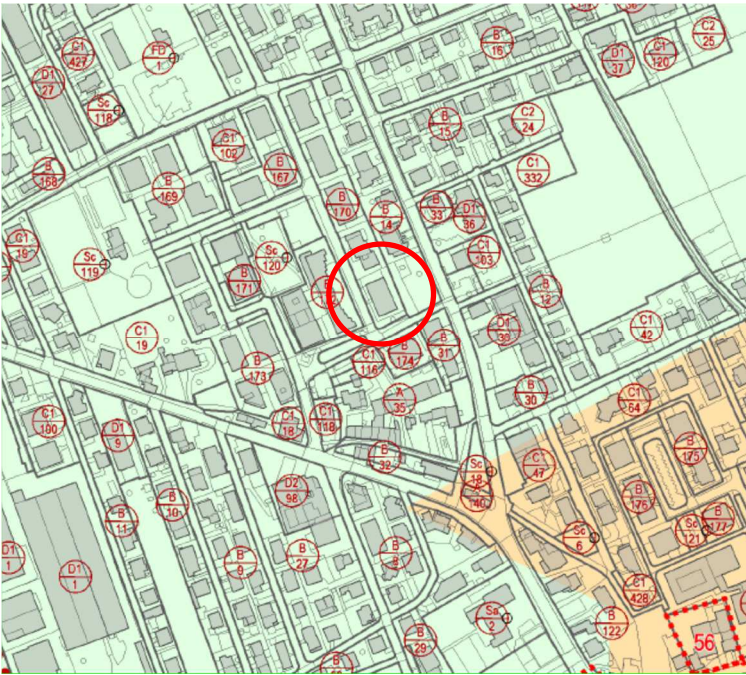


ASTAlegale.net

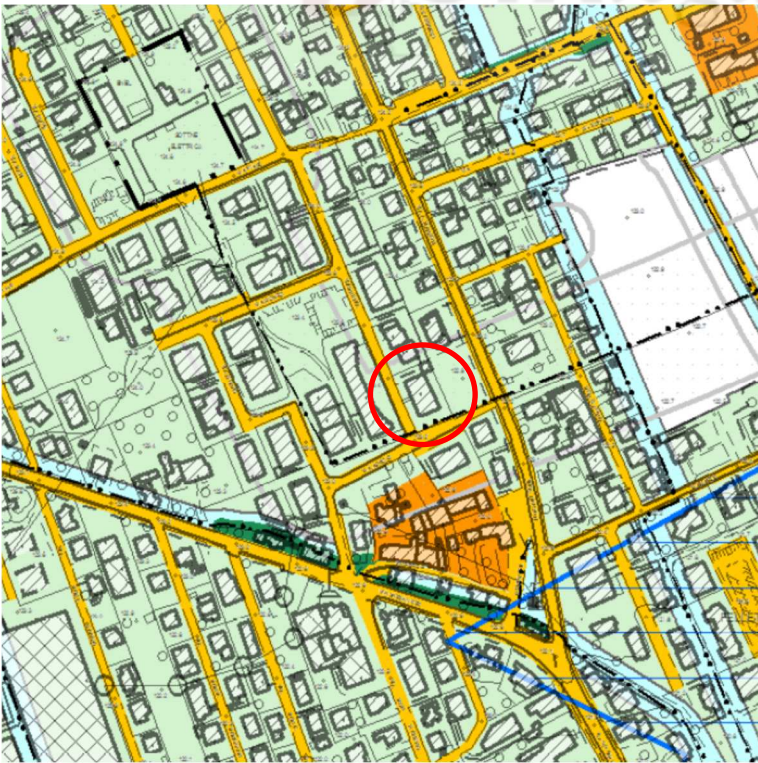
Elaborato n. 2 Zone significative



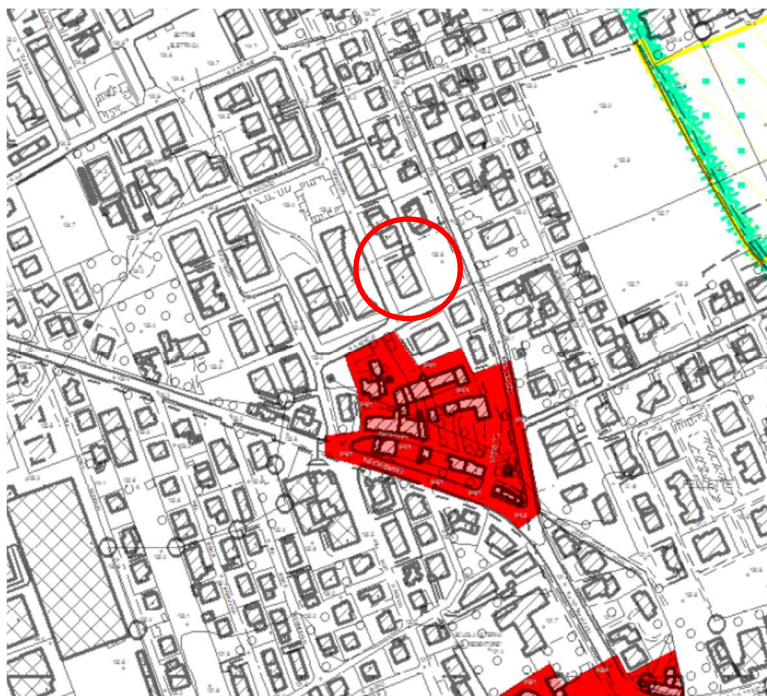
Elaborato n. 3 Compatibilità geologia e zone di tutela



Elaborato n. 4 Vincoli

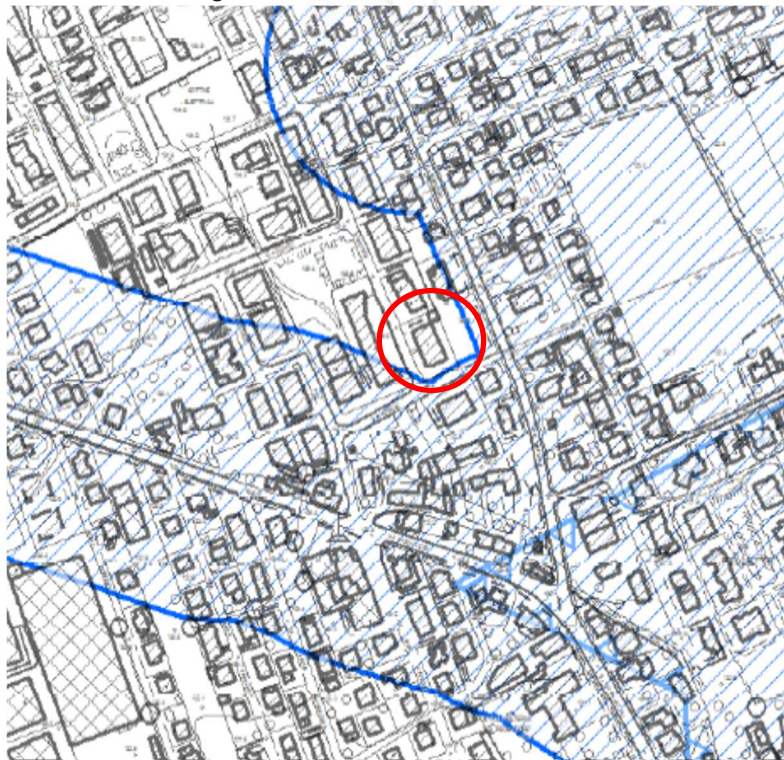


Elaborato n. 6 Invarianti

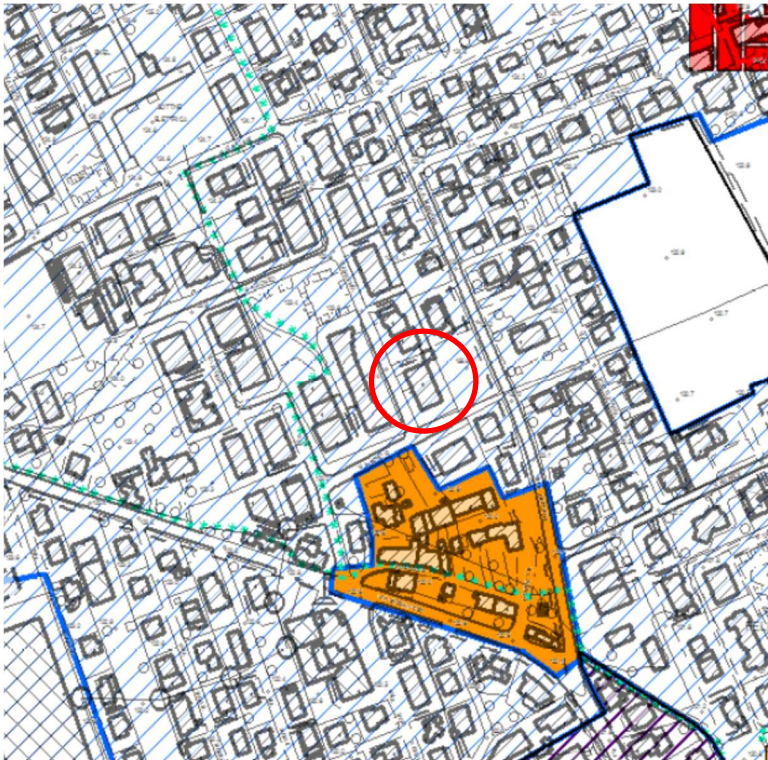


 **ASTAlegale.net**

Elaborato 7 Fragilità



Elaborato 8 Trasformabilità



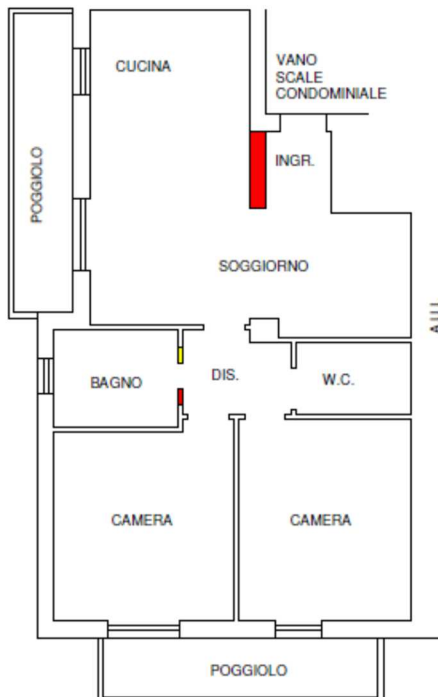
Giudizio di conformità urbanistico/edilizia:

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo, a quanto inviato dall'ufficio tecnico del comune di Romano d'Ezzelino (Vi) si rileva quanto segue:

ABITAZIONE SUB. 16

Lo stato dei luoghi **non corrisponde** alle planimetrie in archivio del Municipio. Sono state riscontrate difformità come riportato negli elaborati grafici sottostanti:

- Diversa posizione di alcune pareti divisorie;



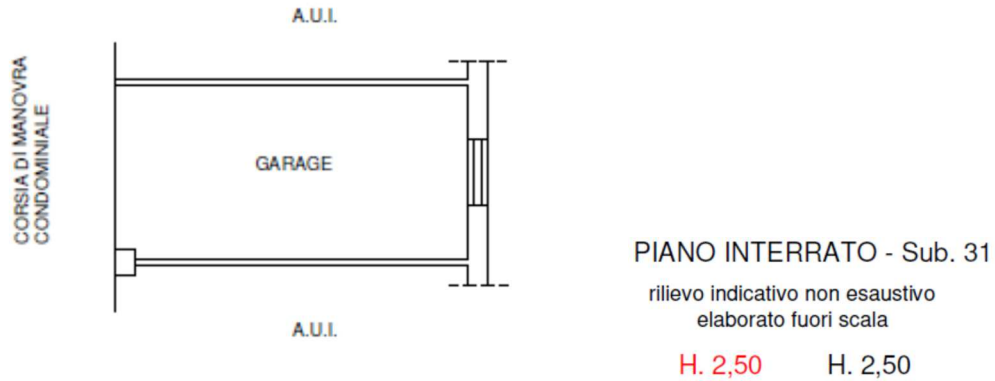
3° PIANO - Sub. 16
 rilievo indicativo non esaustivo
 elaborato fuori scala
 H. 2,70 H. 2,70

LEGENDA	
H. --- = rilevata	
H. --- = autorizzata	
DIFFORMITA' DEMOLITO	
DIFFORMITA' REALIZZATO	

Sovrapposizione rilevato - comunale (fuori scala)

AUTORIMESSA SUB. 31

Lo stato dei luoghi **corrisponde** alle planimetrie in archivio del Municipio. Non sono state riscontrate difformità



Sovrapposizione rilevato - comunale (fuori scala)

Nota:

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.

Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante C.I.L.A. - art. 6 bis del DPR 380/2001

Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;

b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Presentazione pratica edilizia SCIA	€ 1.000,00
Oneri e sanzioni	<u>€ 500,00</u>
TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva)	€ 1.500,00

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

Nota:

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.

➤ QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Libero, nella disponibilità dell'esecutato.

➤ QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa (VI):

ISCRIZIONE del 03/07/2003 - Registro Particolare 1403 Registro Generale 7197 Pubblico ufficiale STEFANI MASSIMO Repertorio 23391/4678 del 26/06/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 238 del 27/02/2023

ISCRIZIONE del 01/04/2022 - Registro Particolare 494 Registro Generale 3253 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3387/12422 del 30/03/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

ISCRIZIONE del 27/02/2023 - Registro Particolare 238 Registro Generale 2054 Pubblico ufficiale STEFANI MASSIMO Repertorio 23391/4678 del 26/06/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1403 del 2003

TRASCRIZIONE del 17/10/2023 - Registro Particolare 7323 Registro Generale 9975 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI VICENZA Repertorio 5154 del 11/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Presenza di vincoli storico artistici: No

Presenza di regolamento condominiale trascritto: Risulta essere allegato regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali sotto la lettera "B" all'atto del notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto, trascritto a Bassano del Grappa in data 24/06/1993 ai numeri 4020 R.G. e 3070 R.P.

Difformità catastali: Sì, sanabili al costo di € 1.000,00

Difformità urbanistico edilizie: Sì, sanabili al costo di € 1.500,00

➤ QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul suolo demaniale e non vi è stato provvedimento di declassamento.

➤ QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle verifiche ipotecarie non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

➤ **QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Il fabbricato fa parte di condominio, l'amministratore è un condòmino che non è stato possibile rintracciare al fine di poter indicare con successive integrazioni le spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

➤ **QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

VALORE E VENDIBILITÀ:

Metodo di valutazione:

La misura delle superfici degli immobili è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale e urbanistica assunta con l'accesso agli atti.

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 convenzione di m. 1,50 dal pavimento.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un pezzo delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione esclusivo verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigue 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 scopo di arredamento architettonico dell'edificio;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

Oggetto di stima è determinare il "valore di mercato", che secondo le Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice R.1.2.1), viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di mercato del bene trasformato è stato determinato con il metodo di confronto di mercato MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come paragone le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.)

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo o il canone di mercato dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi o dei canoni già fissati per gli immobili simili.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola unità immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva del prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le unità assunte come comparabili sono situate nelle vicinanze del compendio in esecuzione e considerate simili e appartenenti allo stesso segmento di mercato.

COMPARABILE "A"

Comune di Romano d'Ezzelino (Vi)

Abitazione catastalmente censita al fg. n. 18 mapp. 1093 sub. 34 Categoria A/3

Autorimessa catastalmente censita al fg. n. 18 mapp. 1093 sub. 9 Categoria C/6

Riferimento: Atto del Notaio Di Mantino Rep. n. 5957 Racc. n. 3984 del 14/07/2023

Prezzo di vendita: € 140.000,00

Condizioni dell'immobile: medio

COMPARABILE "B"

Comune di Romano d'Ezzelino (Vi)

Abitazione catastalmente censita al fg. n. 18 mapp. 1093 sub. 34 Categoria A/3

Autorimessa catastalmente censita al fg. n. 18 mapp. 1093 sub. 9 Categoria C/6

Riferimento: Atto del Notaio Zanella Rep. n. 2084 Racc. n. 1627 del 26/01/2023

Prezzo di vendita: € 83.000,00

Condizioni dell'immobile: sufficiente

Tabella dei dati

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI				ROMANO D'EZZELINO	VIA BRENTA	n 2
	Comparabile A		Comparabile B		Subject		
Ubicazione	VIA ISONZO	n°23	PIAVE	N° 33	VIA BRENTA		n°2
Prezzo totale (euro)	€ 140.000,00		€ 83.000,00				
Data (mesi)	14/07/2023		26/01/2023		01/03/2024		
Superficie principale (m ²) SEL	102,00		74,00		78,00		
Balconi e terrazze (m ²)	17,00		14,00		14,00		
Portici (m ²)	0,00		0,00		0,00		
Soffitta (m ²)	0,00		0,00		0,00		
Deposito (m ²)	0,00		0,00		0,00		
C.t. e lavanderie (m ²)	0,00		8,00		0,00		
Autorimessa (m ²)	28,00		48,00		16,00		
Posto auto esterno (m ²)	0,00		0,00		0,00		
giardino (m ²) 10%	0,00		0,00		0,00		
giardino (m ²) 2%	0,00		0,00		0,00		
Bagni	2		1		2		
Livello di piano (n)	3		1		3		
Stato di manutenzione (n)*	3		2		3		
Superficie commerciale	121,61		106,62		90,62		
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5							
Rapporti mercantili				Importo			
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***				2,50%			
Rapporto mercantile dei terrazzo e portico				33,00%			
Rapporto mercantile dei legnaia				33,00%			
Rapporto mercantile della soffitta				67,00%			
Rapporto mercantile del deposito				50,00%			
Rapporto mercantile cantina				50,00%			
Rapporto mercantile del posto auto esterno				20,00%			
Rapporto mercantile del giardino 10 %				10,00%			
Rapporto mercantile del giardino 2 %				2,00%			
Saggio del livello di piano				1,00%			
Costi di intervento da un livello al successivo				€ 40.000,00			
Costo di realizzazione di un bagno				€ 10.000,00			
Costo di un piccolo impianto di condizionamento				€ 4.000,00			
Prezzo medio di un posto auto				€ 4.500,00			
***OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE STATISTICHE REGIONE VENETO.IT							

Tabella dei prezzi marginali

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 291,67	euro/mese	
Prezzo data B	€ 172,92	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.151,22	euro/m ²	€ 778,47
Prezzo sup. princ. B	€ 778,47	euro/m ²	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ 1.400,00	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 830,00	euro/m ²	
Prezzo terrazzo e portico	€ 256,89	euro/m ²	
Prezzo legnaia	€ 256,89	euro/m ²	
Prezzo soffitta	€ 521,57	euro/m ²	
Prezzo deposito	€ 389,23	euro/m ²	
Prezzo cantina	€ 389,23	euro/m ²	
Prezzo Autorimessa	€ 389,23	euro/m ²	
Prezzo posto auto esterno	€ 155,69	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 77,85	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 15,57		
Stato di manutenzione	€ 40.000,00		
Bagno	€ 10.000,00		
Condizionatore	€ 4.000,00		
Posto auto	€ 4.500,00		

Tabella dei prezzi corretti

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI					
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto				Subject
	Comparabile A		Comparabile B		
Prezzo totale (euro)		€ 140.000,00		€ 83.000,00	-
Data (mesi)	7,70	€ 2.245,83	13,33	€ 2.305,56	
Superficie principale (m ²)	102,00	-€ 18.683,17	74,00	€ 3.113,86	78,00
Terrazze (m ²)	17,00	-€ 770,68	14,00	€ 0,00	14,00
Legnaia (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Deposito (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m ²)	0,00	€ 0,00	8,00	-€ 3.113,86	0,00
Autorimessa (m ²)	28,00	-€ 4.670,79	48,00	-€ 12.455,45	16,00
Posto auto esterno (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	2	€ 0,00	1	€ 2.500,00	2
Stato di manutenzione (n)	3	€ 0,00	2	€ 40.000,00	3
Livello di piano	3	€ 0,00	1	€ 1.660,00	3
		€ 118.121,19		€ 117.010,11	
		VALORE MEDIO con MCA		€ 117.565,65	DIVERGENZA 0,9%
					VERO < 5 %
* si è considerato una durata anni	40	e vetustà anni	30		

Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (Vendita forzata)**STANDARD EUROPEI PER LA VALUTAZIONE 2012, 7^a ediz. Cap.6. Vendite forzate**

“finanziatore può chiedere al valutatore di fornire una consulenza sulla valutazione di un immobile che non è stato correttamente esposto al mercato aperto, oppure dove il risultato deve riflettere un periodo di commercializzazione limitato. In un mercato in caduta o in tensione, il proprietario potrebbe essere venditore non consenziente che è obbligato ad accettare un prezzo considerato inferiore al Valore di Mercato a causa di alcuni vincoli. Tali vincoli possono essere dovuti alle caratteristiche dell'immobile oppure a circostanze particolari del proprietario....

I risultati devono indicare chiaramente il fatto che sono legati a specifiche assunzioni speciali.

Il risultato dovrebbe essere un Valore di Mercato, ma ottenuto sulla base delle assunzioni speciali citate prima. Le cifre che si ottengono sono valide solo per la data della valutazione, a causa dei possibili cambiamenti nelle condizioni del mercato.

Il valore di vendita forzata non costituisce una base per la valutazione e non dovrebbe essere utilizzato a meno di una specifica e chiara richiesta in tal senso.

CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI TECNOBORSA, 4^a ediz. Cap.4

Il termine “vendita forzata” è 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 del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione ..., ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2,6.11).

INTERNATIONALE VALUATION STANDARDS, 8^a ediz.

Il termine “vendita forzata” è 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. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, ...La vendita forzata non è una base di valutazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Per quanto detto è evidente che il valore di pronto realizzo (o di vendita forzata) è inferiore al Valore di Mercato.

Si ipotizza un valore di pronto realizzo considerando i seguenti assunti:

Il tempo di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO per il tipo di immobile, il contesto e l'ubicazione nella zona centrale della città.

Non sono state reperite tutte le certificazioni inerenti gli impianti.

Si può definire concettualmente il valore di pronto realizzo come un abbattimento del valore di mercato in misura percentuale motivata dalla mancanza di garanzie sull'immobile e per la diminuzione dei tempi di collocamento.

Questa diminuzione dovrebbe essere quantificata basandosi su una attività di rilevazione dei dati di mercato (oggi scarse) od empiricamente basandoci su alcuni parametri (almeno avendo a riferimenti il settore residenziale). Tali parametri sono stati empiricamente indicati dalla Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso nelle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso (ver. def. Giugno 2013 con la supervisione dei Giudici dr. A. M. Fabbro, pres. Sezione Tribunale, e dr. A. V. Cambi) nel seguente modo: si ritiene che nella maggior parte dei casi, il valore di vendita forzata, sia inferiore rispetto al valore di mercato di una percentuale compresa tra il 15% e il 30% (pag. 27).

Sintetizzando quindi si potrebbe, empiricamente, così determinare la riduzione:

DETERMINAZIONE della RIDUZIONE %

Tempo considerato per il pronto realizzo

Riduzioni

- | | |
|--|----------------------|
| - Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato
MEDIO-LUNGO | Riduzione del 5%-8% |
| - Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato
LUNGO | Riduzione del 10 % |
| - Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria
(piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.) (in base alla vetustà) | Riduzione del 2%-5% |
| - Deprezzamento per immobile locato o abitato
(compresi i mancati redditi) | Riduzione del 20,00% |
| - Riduzione per oggettiva difficoltà nella visita
(se immobile locato od abitato) | Riduzione del 3% |
| - Mancanza di garanzie | Riduzione del 8%-10% |

DETERMINAZIONE della RIDUZIONE % SPECIFICA

Tempo considerato per il pronto realizzo

Riduzioni

- | | |
|---|------------|
| - Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato
MEDIO | 5% |
| - Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria
(piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.) | 2% |
| - Mancanza di garanzie | 8% |
| Riduzione Totale | 15% |

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato:

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Romano d'Ezzelino (VI):

- fg. n. 18 mapp. n. 1096 sub. n. 16 categoria A/3 cl. 3 consistenza 5,5 vani Rendita catastale € 397,67;

- fg. n. 18 mapp. n. 1096 sub. n. 31 categoria C/6 cl. 2 consistenza 15 mq Rendita catastale € 36,41;
Comprendente della quota sulle parti comuni

Viene quantificato in € 117.565,65 che si arrotonda a € 118.000,00 alla data di stima del 01/03/2024.

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva:

- Valore di mercato stimato:	€ 118.000,00	-
- Riduzione per vendita forzata (-15%):	€ 17.700,00	-
- Oneri condominiali arretrati:	€ 0,00	-
- Costi regolarizzazione catastale e sanzioni:	€ 1.000,00	-
- Costo regolarizzazione urbanistica edilizia:	<u>€ 1.500,00</u>	=
Totale	€ 97.800,00	

TOTALE che si arrotonda a (novantottomila/00)

€ 98.000,00

Comprendente della quota parte sulle parti comuni

Analisi delle aggiudicazioni

Come richiesto nel quesito sono stati analizzati i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni forniti da Astalegale S.p.a. e relativi a Romano d'Ezzelino (Vi), epurati dai beni non compatibili con quello oggetto di pignoramento (terreni, edifici commerciali ed artigianali).

Precisando che i dati forniti non indicano lo stato e l'epoca di costruzione degli immobili aggiudicati e quindi possono essere solamente indicativi rispetto al bene oggetto di pignoramento, non sono stati trovati immobili comparabili a quello in relazione.

Giudizio di vendibilità/appetibilità:

L'immobile ha buone possibilità di aggiudicazione.

Possibili interessati:

Condomini, proprietari di immobili limitrofi, piccoli investitori.

Iniziative di vendita:

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche; pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Immobiliare.it; pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA", cartello di vendita affisso sul terrazzo fronte strada.

Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (vendita forzata)

Si è stabilito, di definire il valore di Pronto Realizzo come "tecnicamente" analogo a quello di Vendita Forzata.

➤ QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

L'immobile di proprietà degli esecutati è stato pignorato per intero.

➤ **QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

In corso di acquisizione.

➤ **OSSERVAZIONI FINALI**

Si rimanda a quanto segnalato in check list.

- salvo errori di visibilità, non risulta depositato l'avviso ex art. 498 c.p.c.;

Nota Bene: si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. La superficie dei terreni è stata desunta dalle planimetrie catastali. Ogni specifica attività di verifica, anche dei confini catastali tramite rilievo topografico o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti. Trattandosi di pignoramento immobiliare, nelle valutazioni e quindi nella vendita sono esclusi gli arredi e i beni mobili di ogni genere. La valutazione dell'immobile viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, precisando che eventuali differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.



➤ **ALLEGATI**

1. Sovrapposizione mappa catastale e foto satellitare;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetria dello stato reale;
4. Estratto di mappa;
5. Visure storiche;
6. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
7. Confronto tra schede catastali e stato dei luoghi;
8. Provvedimenti autorizzativi;
9. Confronto tra progetto comunale e stato dei luoghi;
10. Tabelle comparabili utilizzati;
11. Certificato storico di residenza e stato famiglia degli esecutati;
12. Atto di provenienza;
13. Attestato di Prestazione Energetica;
14. Tabelle Millesimali Regolamento di condominio;
15. Ricevute di spedizione del rapporto di valutazione alle parti interessate.



L'Esperto Stimatore
GEOM. FAUSTO MOSELE
Firmato digitalmente