

## TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

---

Esecuzione Forzata

**IQERA ITALIA S.P.A.**

contro

**XXXXXXX+1**

N. Gen. Rep.

**35/2023**

Giudice dell'Esecuzione **Maria Antonietta Rosato**

Custode Giudiziario I.V.G.

## ELABORATO PERITALE

**LOTTO 001**



**Tecnico Incaricato: Arch Giuseppe Gavazzo**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 619*

*Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 716*

*C.F. GVZGPP60C27L840B – P.Iva 01924530247*

*con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8, 36040 Torri di Quartesolo*

*telefono: +39 0444 583245*

*email ordinaria: [info@studiogavazzo.it](mailto:info@studiogavazzo.it)*

*email certificata: [giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it](mailto:giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it)*

Esecuzione n° 35/2023		
Procedura		
diritto	pag 7	Per l'intera proprietà
bene	pag 7	Torri di Quartesolo
ubicazione	pag 7	Via Udine n. 50 int. 6
stato	pag 9	Sufficiente
lotti	pag 7	Lotto 1 unico
dati catastali	pag	Catasto Fabbricati, Comune di Torri di Quartesolo , Foglio 11 particelle: <b>425 sub 11</b> , Categoria A/3 , Classe 2 , Consistenza 6.5 vani, Superficie catastale totale mq. 120, totale escluse aree scoperte mq. 117 Rendita € 288.70, Via Udine , 50 , Piano 3 <b>425 sub.4</b> , Categoria C/6, Classe U, Consistenza mq. 19, Superficie catastale totale mq. 22 Rendita € 29.44, Via Udine 50 , Piano T
differenze rispetto al pignoramento		nessuna
irregolarità/abusi	pag 21	Si Difformità sanabili e
valore di stima	pag 29-30	€ 116.500,00
vendibilità	pag 29	discreta
motivo	pag 27	posizione, localizzazione e stato di manutenzione
occupazione	pag 14	Occupato dalla esecutata
titolo di occupazione	pag 14	Esecutata comproprietaria
oneri	pag	Spese medie annue € 850,00
APE	pag 15	Classe E

**SOMMARIO INDICE**

<b>QUESITO</b> .....	4
<b>1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	7
<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI</b> .....	7
<b>3. STATO DI POSSESSO</b> .....	14
<b>4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	14
<b>5. CLASSE EBERGETICA</b> .....	15
<b>6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	15
<b>7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	16
<b>8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA</b> .....	19
<b>8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA</b> .....	19
<b>8.2. TITOLI ABILITATIVI</b> .....	20
<b>9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</b> .....	20
<b>10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	26
<b>11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ</b> .....	29
<b>11.1. Giudizio di comoda divisibilità:</b> .....	29
<b>11.2. Giudizio di vendibilità:</b> .....	29
<b>11.3. Fonti di informazione:</b> .....	29
<b>11.4. Stato di manutenzione e conservazione:</b> .....	30
<b>12. CONCLUSIONI VALUTATIVE</b> .....	30

## QUESITO

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

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

Il sottoscritto arch. Giuseppe Gavazzo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 619, con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8 veniva incaricato in data 04/05/23 dal G.E. Dr.ssa Maria Antonietta Rosato di procedere alla stima dell'immobile sito in Torri di Quartesolo, Via Udine ,50 int. 6

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta prioritariamente secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- durante il sopralluogo eseguito il 29/08/23 ha provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;

- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;
- in data 29/08/2023 ha ricevuto, a mezzo mail, dal Comune di Torri di Quartesolo copia dei documenti inerenti le autorizzazioni edilizie inerenti ai beni in oggetto;

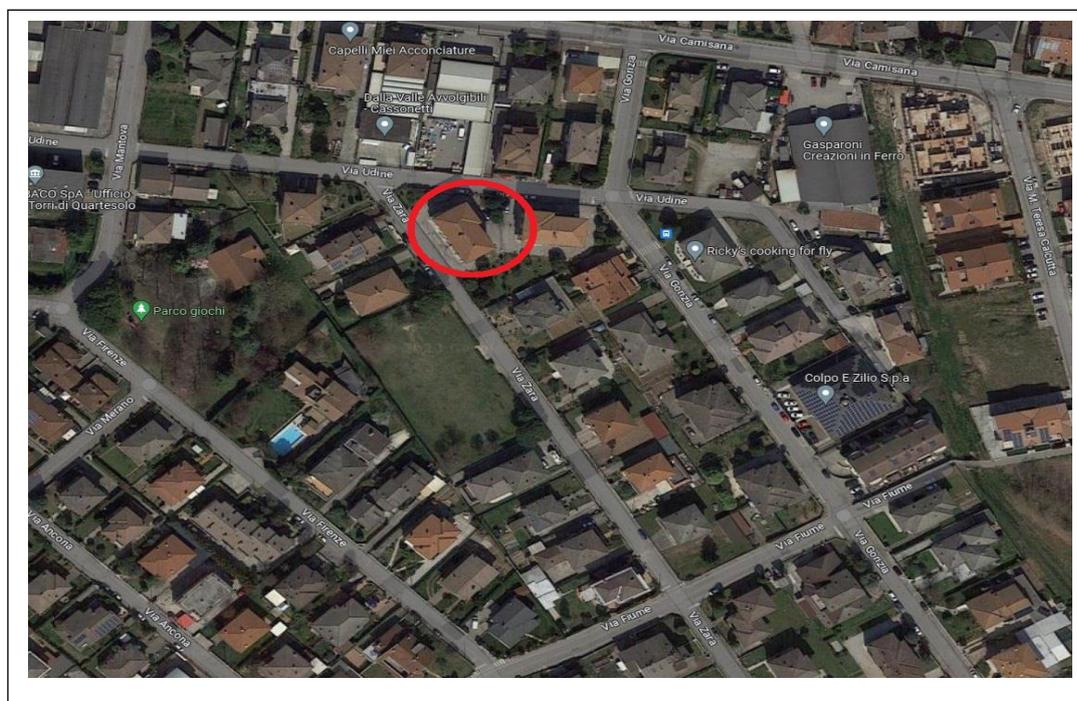
visto quanto sopra, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:

**Localizzazione del bene:**

Comune di Torri di Quartesolo , via Udine n. 50 int. 6



**ORTOFOTO GENERALE**



**ORTOFOTO PARTICOLAREGGIATA**

**BENI in Torri di Quartesolo Via Udine n. 50 int. 6  
Lotto 001**

**1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Intestato a:

1. XXXXXXXX(CF -----) nata in COSTA D'AVORIO (EE) il 15/07/1979 proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX

2. XXXXXXXX (CF -----) nato in COSTA D'AVORIO (EE) il 04/08/1977 proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX

Catasto Fabbricati, Comune di Torri di Quartesolo , Foglio 11 particelle:

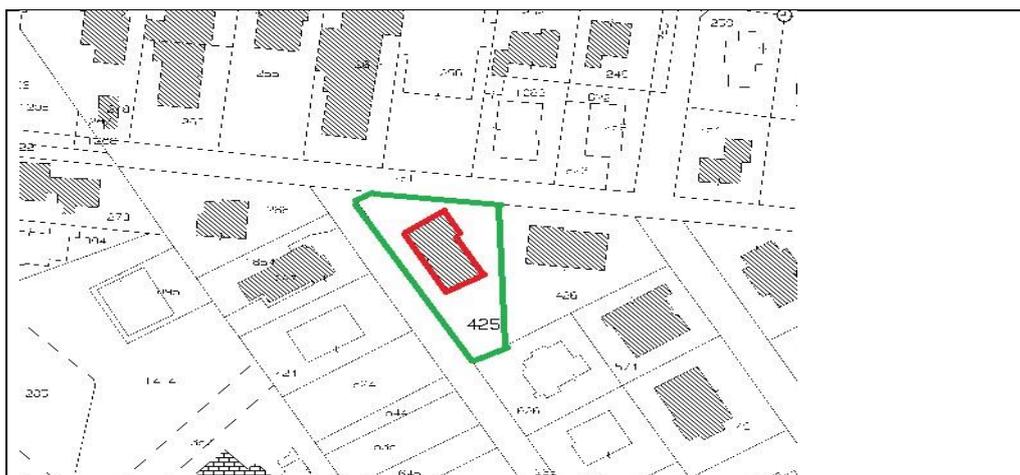
**425 sub 11**, Categoria A/3 , Classe 2 , Consistenza 6.5 vani, Superficie catastale totale mq. 120, totale escluse aree scoperte mq. 117 Rendita € 288.70, Via Udine , 50 , Piano 3

**425 sub.4**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza mq. 19, Superficie catastale totale mq. 22 Rendita € 29.44, Via Udine 50 , Piano T

**Confini**, ruotando in senso NESO:

**appartamento** : muro perimetrale - muro perimetrale- altra unità immobiliare e vano scala – muro perimetrale .

garage: muro perimetrale- altra unità immobiliare – altra unità immobiliare – muro perimetrale



**INDIVIDUAZIONE BENI SU MAPPA CATASTALE**

**1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

*Descrizione del contesto:*

Trattasi di appartamento al piano terzo di una palazzina ubicata in zona semi centrale del Comune di Torri di Quartesolo e precisamente via Udine n. 50 int. 6 con garage al piano terra

**A. Descrizione sommaria dell'immobile:**

Trattasi di appartamento al piano terzo avente una superficie lorda complessiva di circa mq. 114 oltre a circa mq 10 di terrazze e box auto di circa mq. 22 al terra .

L'abitazione è composta da soggiorno, cucina, ingresso , disimpegno , 3 camere, 2 bagni e due terrazze terrazzo Si precisa che la descrizione sopra riportata inerisce il reale utilizzo dei vani.

**descrizione particolareggiata immobile:**

Le finiture sono costituite da:

Pavimento in marmette alla veneziana nella zona giorno, mentre la zona notte è pavimentata in lamparquette Le murature sono intonacate a gesso con sovrastante coloritura del tipo tradizionale. I bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica fino ad una altezza di circa ml. 1.50 e dotati dei sanitari d'uso. Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera protetti esternamente da avvolgibili motorizzati in pvc, le porte interne sono in legno tamburato e la porta di ingresso è del tipo blindato. Le terrazze sono pavimentate in gres e dotate di parapetto in metallo .

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e radiatori in metallo verniciato, l'impianto elettrico sotto traccia con frutti e placche in plastica, l'unità è inoltre dotata di impianto di raffrescamento composto da split interni e macchina esterna le tubazione dell'impianto di climatizzazione sono fuori traccia.

Si evidenziano tracce di umidità all'interno dell'abitazione

**Box auto piano terra -**

Murature in cemento/laterizio intonacate al solo grezzo , pavimento in liscio di cemento stampato, basculante in metallo con apertura manuale, solo impianto elettrico sotto traccia. L'accesso al box auto avviene dall'area di manovra comune . Si evidenzia che il garage è ingombro da oggetti, mobilio ecc.

**STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:**

sufficiente

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

### CARATTERISTICHE STRUTTURALI: ABITAZIONE

*Strutture verticali:* materiale: per quanto è stato possibile vedere presumibilmente in laterizio e strutture in ca  
condizioni: sufficienti

*Solai:* tipologia: per quanto è stato possibile vedere presumibilmente con struttura in latero-cemento

*Scale:* tipologia: a rampe e pianerottoli  
materiale: struttura in c.a. con gradini in marmo  
ubicazione: interna  
servoscale: assente  
ascensore: assente

### COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato condizioni: scadenti

*Infissi esterni:* tipologia: anta singola/doppia, materiale: legno, protezione: avvolgibili in pvc  
condizioni: scadenti

*Pavim. Interna:* materiale: pavimentazione in marmette  
condizioni : sufficienti

*Porta di accesso alla abitazione:* tipologia: anta singola a battente del tipo blindato  
materiale: legno  
accessori: senza maniglione antipanico  
condizioni: sufficiente

### IMPIANTI:

*Antenna* tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili  
conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità

*Gas:* tipologia: presumibilmente con tubazioni sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non determinabile, condizioni: non verificabili

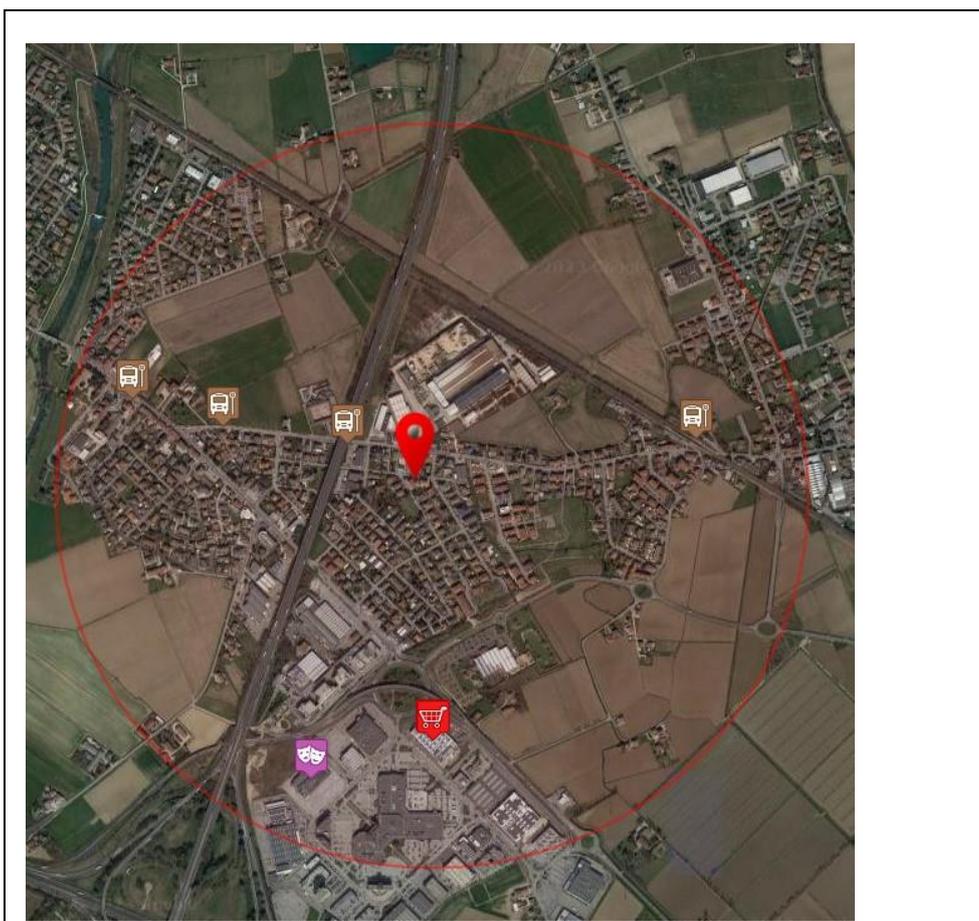
	conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non determinabili, conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro zincato, condizioni: non determinabili conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo , alimentazione: metano, rete di distribuzione: non determinabile, diffusori: radiatori in metallo conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità

---

## IL SITO

<b>Caratteristiche zona:</b>	semicentrale residenziale
<b>Servizi della zona:</b>	è provvista di servizi
<b>Caratteristiche zone limitrofe:</b>	residenziali, con presenza di attività artigianali
<b>Collegamenti pubblici (km):</b>	1000ml

---



**ORTOFOTO CON PUNTI DI INTERESSE NEL RAGGIO DI 1000 ML**

Cerca nel raggio di 1000 m dal centro della mappa

Cerca    Resetta la ricerca

**Risultati**

<input checked="" type="checkbox"/>	 Scuole	0
<input checked="" type="checkbox"/>	 Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/>	 Salute	0
<input checked="" type="checkbox"/>	 Svago e cultura	1
<input checked="" type="checkbox"/>	 Centri commerciali	2
<input checked="" type="checkbox"/>	 Trasporti	4

**LEGENDA PUNTI DI INTERESSE**

Data presentazione: 30/01/1970 - Data: 22/05/2023 - n. T243657 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B

MODULARIO  
 P. - Cat. S. P. - 215



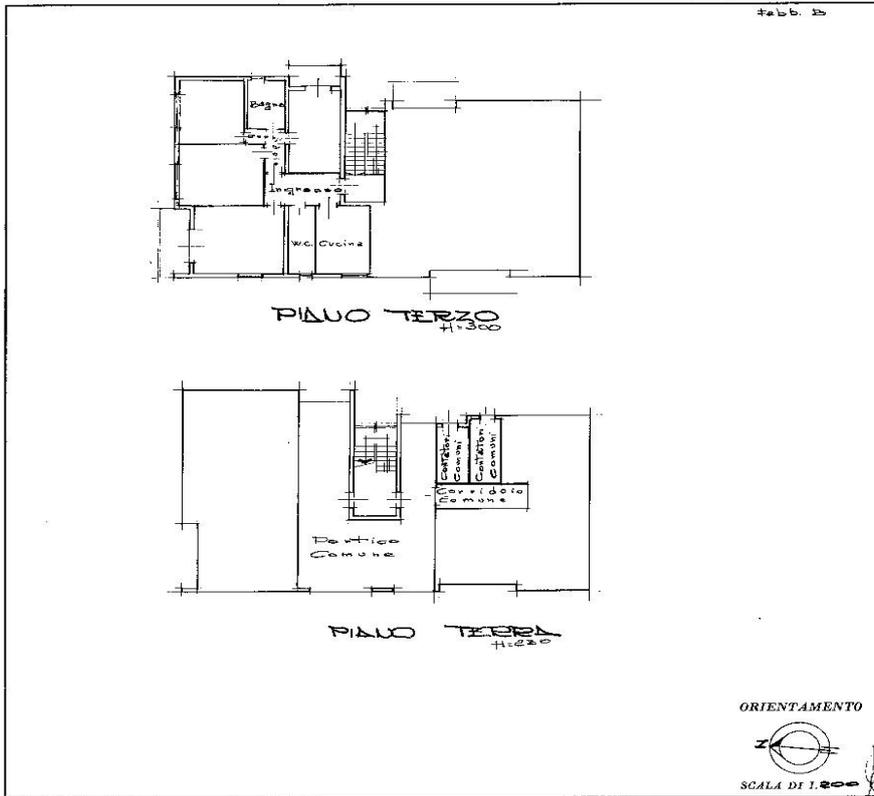
MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORRIDI QUARTESOLO Via Str. Prov. Cadiziana  
 Ditta GESTIONE IHA CASA-ROSA Data del 12/05/2023 del Comune Popolare della Provincia di Vicenza  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

S-40532



Int. 6

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
 PROT. N° 71

Compilata dal Geom. Lello DANIELA  
 (Firma, nome e cognome del tecnico)  
 nella Tot. Aut. Cat. Ed. Prov. di Vicenza  
 Iscritto all'Albo de  
 della Provincia di VICENZA  
 DATA 12/05/2023  
 Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/01/1970 - Data: 22/05/2023 - n. T243657 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X375) - Formato stampa richiести: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2023 - Comune di TORRIDI QUARTESOLO(L297) - < Foglio 11 - Particella 425 - Subalterno 11 >  
 VIA UDINE n. 50 Piano 3

**SCHEDA CATASTALE PARTICELLA 425 sub 11**

Data presentazione: 30/01/1970 - Data: 22/05/2023 - n. T243656 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B

MODULARIO  
F. 20 - Cat. n. 1 - 413



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

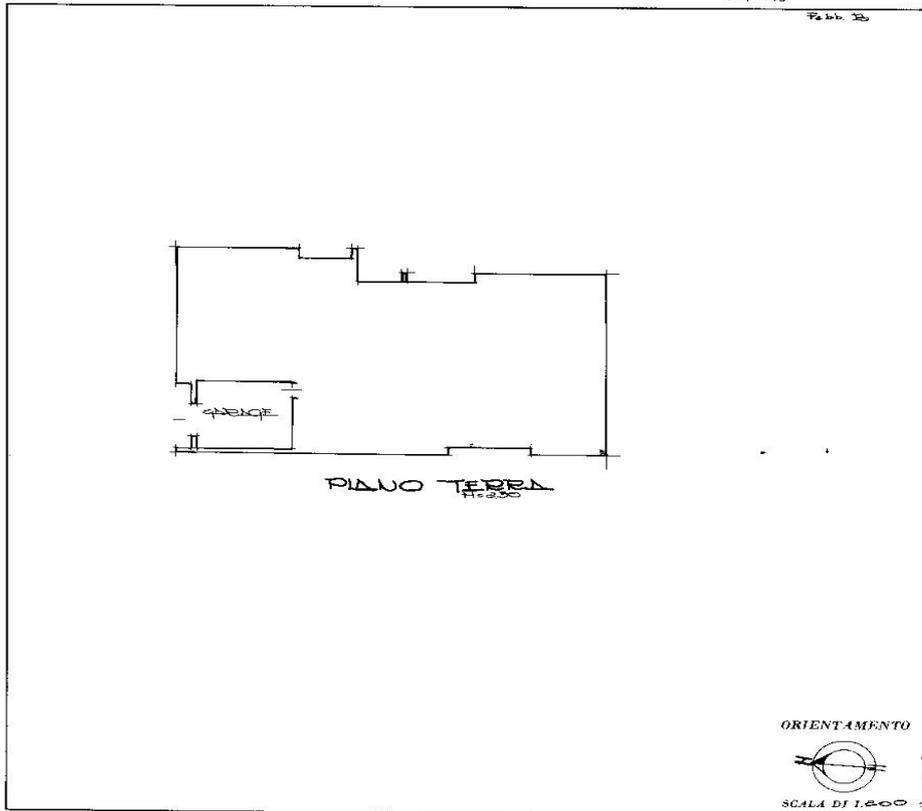
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

### NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1999, N. 430)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORRI DI QUARZESICO Via Str. Prov. Castiglione  
Ditta GESTIONE I.R. CASA-ROMA+Ente Amm. Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Vicenza  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA S=43543



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PRGT. N° 6	
--------------------	--

Compilata dal Geom. Lello ZAMBIA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Geom. I. ZAMBIA, Geom. Pop. Prov. di Vicenza  
Iscritto all'Albo de .....  
della Provincia di VICENZA  
DATA 20/1/09  
Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/01/1970 - Data: 22/05/2023 - n. T243656 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2023 - Comune di TORRI DI QUARZESICO (L297) - < Foglio 11 - Particella 425 - Suballegato 4 >  
VIA ITINNE n. 48 B. 36100 T

### SCHEDA CATASTALE PARTICELLA 425 sub 4

### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E DESCRITTIVE

Superfici lorde ed equivalenti commerciali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
abitazione	sup. reale lorda	114	1,00	114.00
terrazze	sup. reale lorda	10.5	0,33	3.46
garage	sup. reale lorda	22	0,60	13.20
<b>sup. reale lorda</b>		<b>139.00</b>		<b>130.67</b>

Per quanto riguarda la consistenza essa è stata determinata graficamente sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e da un rilievo eseguito con presenza di mobilio che non ha permesso l'esecuzione di tutte le misure, pertanto la superficie soprascritta potrebbe essere affetta da imprecisioni dovute alla non precisa rappresentazione grafica o alla stima delle misure, sarà eventualmente cura dell'acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

## 2. STATO DI POSSESSO

**Occupato.** Alla data del sopralluogo 29/06/2023 l'immobile era occupato dall'esecutata Samake Fatoumata

## 3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali annuali medie:	€ 850,00
Spese condominiali straordinarie, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>Nessuna</b>
Spese condominiali scadute negli ultimi due anni:	<b>1713,70</b>

N.B. l'amministratore ha comunicato quanto segue:

**Spese di gestione a consuntivo triennio**

a) 2020 €757,14

b) 2021 €860,16

c) 2022 €771,15

**Spese di gestione a preventivo esercizio in corso**

d) 2023 €1.170,95 di cui €585,48 versati in data 23/06/2023

e) Il saldo di fine esercizio 2022 ammonta a -€1.708,03 di cui -€771,15 per la gestione ordinaria. La differenza è parte del debito iniziale di -€1.713,70 generatosi nel 2016 per il mancato pagamento della quota di competenza opere straordinarie di adeguamento dell'impianto fognario condominiale. Al tempo, a copertura della quota a carico di XXXXXXXXe XXXXXXXX è stato costituito da altri condomini apposito fondo tutt'ora presente. In altre parole, il debito accumulato non è riferibile alla gestione ordinaria degli ultimi due esercizi.

f) Nell'assemblea del 11/03/2023 i condomini hanno deliberato di costituire un fondo di accontamento di €20.000,00 su apposito bilancio straordinario al fine di dotare il condominio di adeguate risorse a copertura delle opere di risanamento e sistemazioni poggiosi in cemento armato a seguito della bonifica delle parti ammalorate e soggette a distacco, attività effettuata nel 2019. La quota di competenza di XXXXXXXXe XXXXXXXX ammonta a € 3.240,50

#### **4. CLASSE EBERGETICA**

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe E con un consumo complessivo stimato di 190.43 kwh/mq anno.

#### **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

- 5.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***
- 5.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***
- 5.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***
- 5.1.4. *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***

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

###### **5.2.1. Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A. contro XXXXXXXX nato in Costa D'avorio il 4 agosto 1972 e XXXXXXXXnata in Costa D'avorio il 15/07/1979 a firma di notaio Cirillo Angelo in data 26/02/2009 ai nn. Rep. 50677/7535 iscritto a Vicenza in data 17/03/2009 ai nn. 5727/1124 importo ipoteca: 202.500,00 € importo capitale: 135.000,00 €

5.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro **XXXXXXXX** nata in Costa D'avorio il **15/07/1979** per la quota di **1/2** e **XXXXXXXX** nato in Costa D'avorio il **4/08/1972** per la quota di **1/2** a firma di TRIBUNALE DI VICENZA in data 20/02/2023 ai nn. 6900 trascritto a Vicenza in data 20/02/2023 ai nn. RG 4333 RP 3053

5.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuno**

5.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

**Aggiornamento ispezione ipotecarie 06/10/2023**

N.B. si evidenzia che nell'atto di acquisto viene precisato:

.... “ *La parte venditrice dichiara che i Signori XXXXXXXX e XXXXXXXX erano divenuti proprietari dei beni in contratto per atto di cessione di proprietà di alloggio Popolare, ai sensi della Legge 24.12.1993 n. 560 a rogito di notaio Domenico Pulejo di Lonigo in data 22/12/1994 repertorio n. 26424/1251 registrato a Vicenza il giorno 11 gennaio 1995 al n. 163, trascritto a Vicenza il 20 gennaio 1995 ai n.ri 1123 RG e 794 RP . In merito a quanto previsto dalla succitata Legge , i venditori dichiarano di avere estinto in data 13/ febbraio 2009 il diritto di prelazione spettante ad ATER ( già Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Vicenza) mediante versamento della somma di euro 3.817,68( tremilaottocentodiciassette virgola sessantotto) ” ....*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**6.1. ATTUALI PROPRIETARI:**

**XXXXXXXX** nato in Costa D'avorio in data 4 agosto 1972 C.F. ----- per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **XXXXXXXX** nata in Costa D'avorio in data 15 luglio 1979 C.F. ----- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita in data 26/02/2009 n. 50676/7534 rep. Notaio Angelo Cirillo trascritto a Vicenza in data 17/03/2009 ai n.ri 5726/ 3731

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI**

A **XXXXXXXX** nato in Costa D'avorio in data 4 agosto 1972 C.F. ----- per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **XXXXXXXX** nata in Costa D'avorio in data 15 luglio 1979 C.F. -----per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 4 Particella 425 Subalterno11 , riportato in NCEU a Sezione immobili Urbana B Foglio 4 Particella 425 Subalterno 4, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, ( Fog. 11 particella 425 sub 11 e Fog. 11 particella 425 sub 4) sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Cirillo Angelo del 26 febbraio 2009 repertorio n. 50676/7534 e trascritto presso

l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 17 marzo 2009 al numero di registro generale 5726 e numero di registro particolare 3731 da ----- nata a Vicenza in data 4 aprile 1941 C.F. -----  
----- **per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, XXXXXXXX**nato a Torri di Quartesolo(VI) in data 24 giugno 1950 C.F. TNLGPP50H24L297I **per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, XXXXXXXX** nata a Vicenza in data 3 dicembre 1946 C-F. ----- **per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale, XXXXXXXX nato a Torri di Quartesolo(VI)** m data 19 maggio 1955 C.F. ----- per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Torri di Quartesolo(VI) di cui alla procedura.

A XXXXXXXXnato a Torri di Quartesolo(VI) in data 19 maggio 1955 C.F. TNLMRZ55E19L297L **per i diritti pari a 2/12** di piena proprietà, XXXXXXXXnata a Vicenza in data 4 aprile 1941 C.F. ----- **per i diritti pari a 2/12** di piena proprietà, XXXXXXXX nata a Vicenza in data 3 dicembre 1946 C.F. TNLMTR46T43L840T **per i diritti pari a 2/12** di piena proprietà, XXXXXXXXnato a Torri di Quartesolo(VI) in data 24 giugno 1956 C.F. ----- **per i diritti pari a 2/12** di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 4 Particella 425 Subalterno 4, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 4 Particella 425 Subalterno 11, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 23 ottobre 2008 repertorio n. 853/2008 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 4 marzo 2009 al numero di registro generale 4575 e numero di registro particolare 2996 **da XXXXXXXX**nato a Vicenza in data 30 novembre 1911 C.F. -----per i diritti pari a 2/3 di piena proprietà e deceduto in data 5 settembre 2008 degli immobili siti nel comune di Torri di Quartesolo(VI) di cui alla procedura.

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto di **Accettazione Tacita di Eredità** del Notaio Cirillo Angelo del 26 febbraio 2009 repertorio n. 50676/7534 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 17 marzo 2009 al numero di registro generale 5725 e numero di registro particolare 3730 a favore di XXXXXXXXnata a Vicenza in data 4 aprile 1941 C.F.----- per i diritti pari a 2/12 di piena proprietà, XXXXXXXX nato a Torri di Quartesolo(VI) in data 24 giugno 1950 C.F. ----- per i diritti pari a 2/12 di piena proprietà, XXXXXXXX nata a Vicenza in data 3 dicembre 1946 C.F, ----- per i diritti pari a 2/12 di piena proprietà bene personale, XXXXXXXXnato a Torri di Quartesolo (VI) in data 19 maggio 1955 C.F.----- per i diritti pari a 2/12 di piena proprietà bene personale degli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 4 Particella 425 Subalterno 11, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 4 Particella 425 Subalterno 4 e contro XXXXXXXXnato a Vicenza in data 30 novembre 1911 C.F. --- -----per i diritti pari a 8/12 di piena proprietà e deceduto in data 5 settembre 2008 degli immobili siti nel comune di Torri di Quartesolo(VI) di cui alla procedura.

XXXXXXXXXnata a Vicenza in data 4 aprile 1941 C.F. ----- per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà, ----  
----- nata a Vicenza in data 3 dicembre 1946 C.F. ----- per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà,  
XXXXXXXXXnato a Torri di Quartesolo(VI) in data 24 giugno 1950 C.F. ----- per i diritti pari a 1/12 di  
piena proprietà, XXXXXXXXnato a Torri di Quartesolo(VI) in data 19 maggio .1955 C.F. ----- per i  
diritti pari a 1/12 di piena proprietà, XXXXXXXXnato a Vicenza in data 30 novembre 1911 C.F. -----  
----- per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 4  
Particella 425 Subalterno 4, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 4 particella 425 Subalterno 11,  
soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato  
di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 23 ottobre 2008 repertorio n. 854/2008 e trascritto  
presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 4 marzo 2009 al numero di registro  
generale 4631 e numero di registro particolare 3034 da XXXXXXXX nata a Grisignano Di Zocco (Vi) in data  
30 giugno 1920 C.F. -----per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduta in data 5 luglio 2008 degli  
immobili siti nel comune di Torri di Quartesolo(VI) di cui alla procedura.

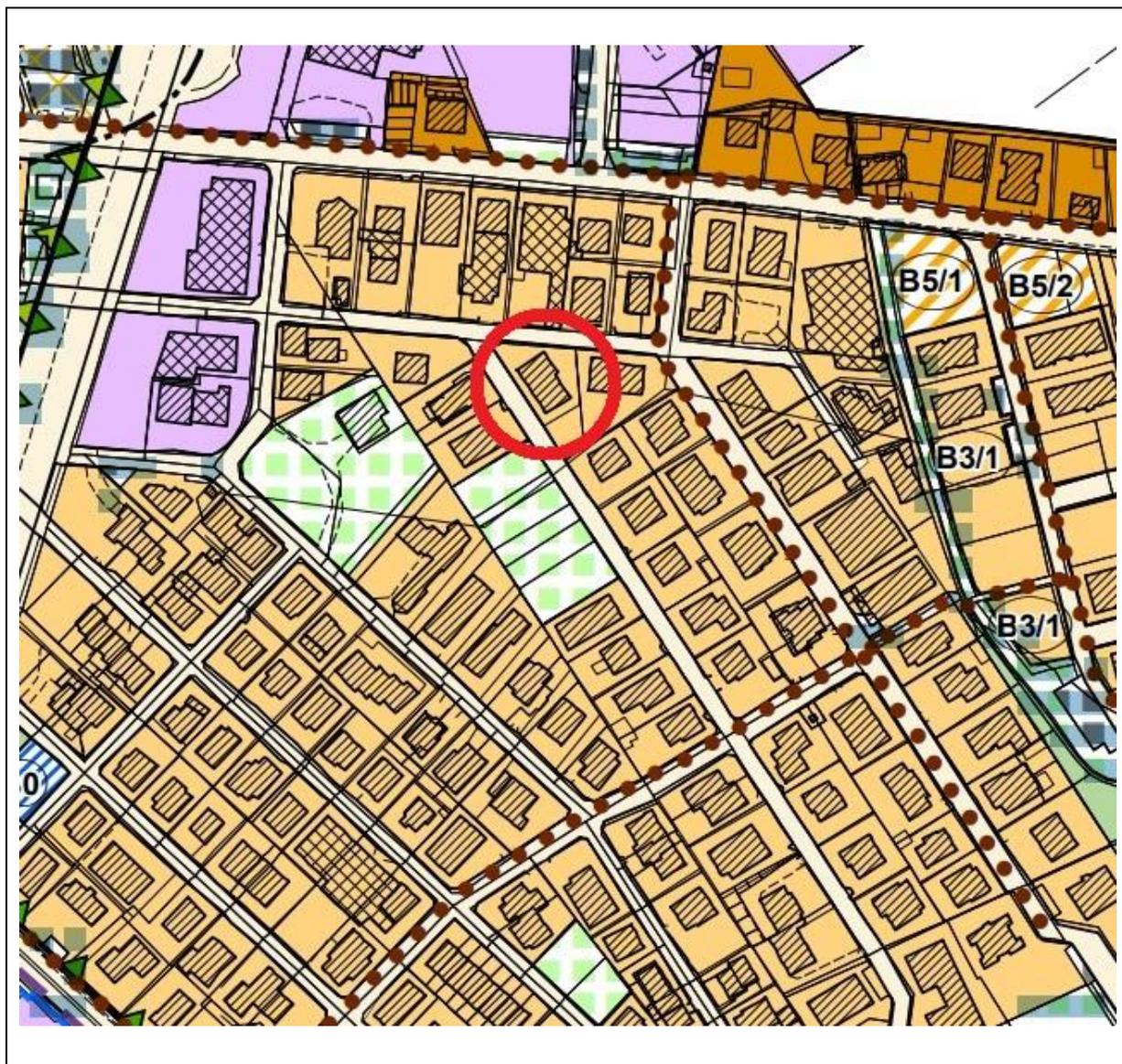
Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto di **Accettazione Tacita di Eredità** dei Notaio Cirillo  
Angelo del 26 febbraio 2009 repertorio n. 50676/7534 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità  
immobiliare di Vicenza in data 17 marzo 2009 al numero di registro generale 5724 e numero di registro  
particolare 3729 a favore di XXXXXXXXnata a Vicenza in data 4 aprile 1941 C.F. ----- per i diritti  
pari a 1/12 di piena proprietà, XXXXXXXXnato a Torri di Quartesolo(VI) in data 24 giugno 1950 C.F. -----  
-- per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà, Toniolo Maria Teresa nata a Vicenza in data 3 dicembre 1946 C.F.  
----- per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà bene personale, XXXXXXXXnato a Torri di  
Quartesolo(VI) in data 19 maggio 1955 C.F. ----- per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà bene  
personale degli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 4 Particella 425 Subalterno 11,  
riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 4 Particella 425 Subalterno 4 e contro XXXXXXXX nata a  
Grisignano Di Zocco (VI) in data 30 giugno 1920 C.F. ----- per i diritti pari a 4/12 di piena proprietà e  
deceduto in data 5 luglio 2008 degli immobili siti nel comune di Torri di Quartesolo(VI) di cui alla procedura.

XXXXXXXXXnato a Vicenza in data 30 novembre 1911 C.F. TNLTTL11S30L840X per **i diritti pari a 1/1 di  
piena proprietà in regime di comunione legale dei beni** gli immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana  
B Foglio 4 Particella 425 Subalterno 4, riportato in NCEU a Sezione Urbana B Foglio 4 Particella 425  
Subalterno 11, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di atto tra  
vivi del Notaio Pulejo Domenico del 22 dicembre 1994 repertorio n. 26424 e trascritto presso l'Ufficio  
Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 20 gennaio 1995 al numero di registro generale 1123  
e numero di registro particolare 794 da **Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Vicenza**  
con sede in Vicenza C.F. 00165800244 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune  
di Torri di Quartesolo (VI) di cui alla procedura.

Manca l'accettazione di eredità in morte di XXXXXXXX

## 7. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

### 7.1. DESTINAZIONE URBANISTICA



ESTRATTO P.I. VIGENTE Z.T.O. B1art. 24 NTO

Zonizzazione		
	A1 centro storico e complessi monumentali	art. 21 - 3.a
	A2 ville e complessi ambientali	art. 21 - 3.b
	A3 archeologia industriale	art. 21 - 3.c
	B1 residenziale di completamento	art. 24
	B2 residenziale di completamento	art. 24
	B3 residenziale di completamento	art. 24
	B4 residenziale di completamento	art. 25
	B5 residenziale di completamento	art. 24

**LEGENDA P.I.**

## 7.2. TITOLI ABILITATIVI

1. Licenza Edilizia n. 166 del 05/10/1967 per la costruzione di due fabbricati urbani .
2. Abitabilità n. 166 del 14/11/1969
3. CILA n. 0009374 del 09/05/2016 manutenzione straordinaria dello scarico fognario
4. ISTANZA AUTOTUTELA prot. 11425 del 23/06/2020 pratica 520

## 8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto autorizzato e quanto realizzato sono emerse le seguenti difformità:

1. difformità distributive interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni mediante lo spostamento di murature interne ;
2. modifiche di prospetto consistenti nella diversa distribuzione e dimensione dei fori
3. negli elaborati di progetto autorizzati i fabbricati sono rappresentati specchiati rispetto alla situazione di fatto

## GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

Le difformità di cui ai punti 1 e 2 possono essere regolarizzate mediante la presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria art. 37 DPR 380, CILA o SCIA

Indicazione delle spese tecniche ecc. per la regolarizzazione: quantificabili in circa € 2.500,00.

Si precisa che quanto descritto al precedente punto 3 inerisce le parti comuni e pertanto la sanatoria dovrà essere presentata dall'Amministratore di condominio e le relative spese ripartite fra i condomini per le quote millesimali di spettanza.

Per quanto riguarda il punto precedente punto 3 ( fabbricati specchiati ) si richiama quanto risposto dal Comune di Torri di Quartesolo con prot. 11425 del 23/06/2020 ( che si allega ) e precisamente:

*....."Verificato che esiste un contrasto tra la planimetria in scala 1:500 e gli elaborati grafici contenenti le piante e i prospetti allegati alla licenza suddetta, si ritiene che la prevalenza debba essere necessariamente attribuita agli elaborati grafici in scala minore, ovvero agli elaborati grafici di maggior dettaglio ( piante e prospetti) "....*

Si precisa che: l'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

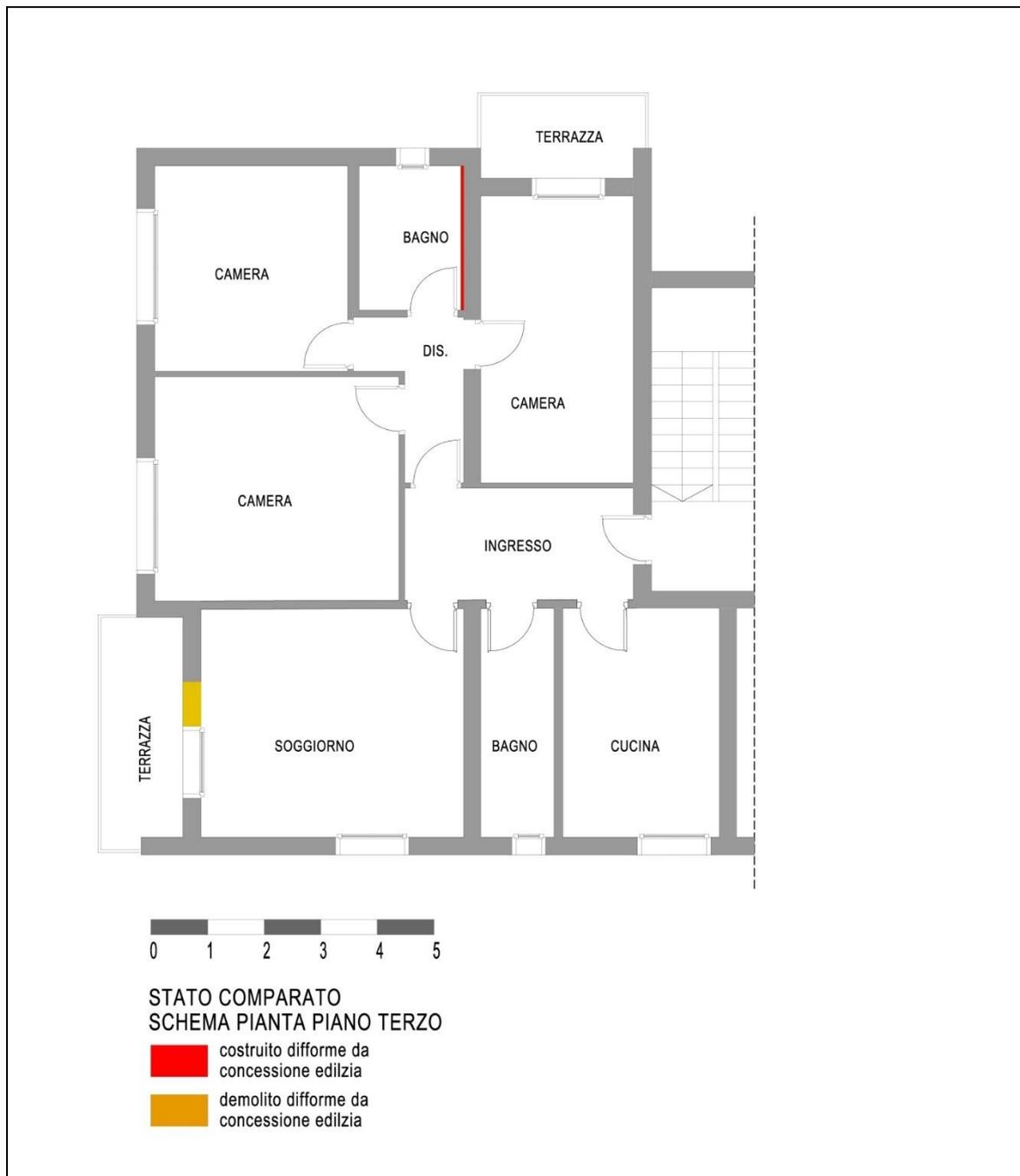
L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un congruo importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo. La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima." Quanto sopra non costituisce pertanto attestazione di conformità, ma bensì indicazione di larga massima delle difformità risultanti da un confronto visivo fra quanto riportato negli elaborati reperiti e quanto realizzato

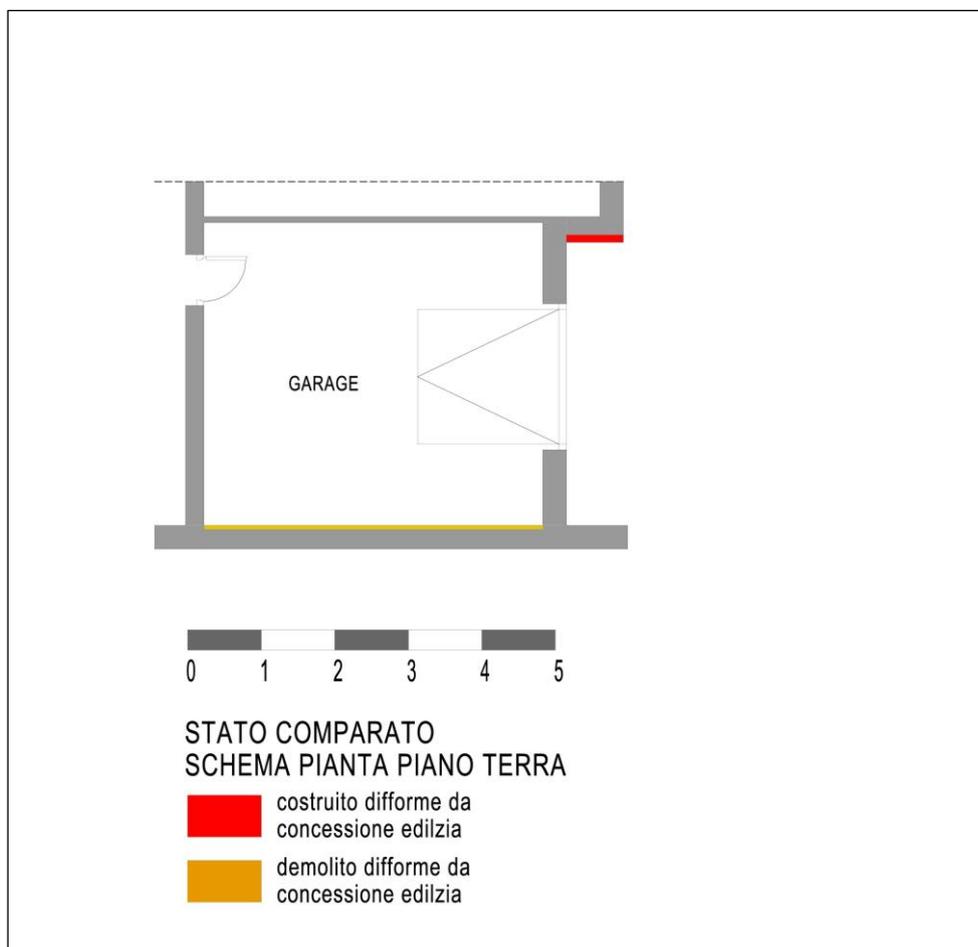
La regolarizzazione o meno di quanto rilevato dovrà essere verificata a seguito di un rilievo puntuale e dalla presentazione di progetto in sanatoria, sulla scorta del quale l'Ufficio tecnico del Comune di Isola Vicentina verificherà la sanabilità o meno delle irregolarità riscontrate determinando l'esatta quantificazione degli oneri. Gli importi indicati devono ritenersi meramente indicativi, di larga massimo e non esaustivi.

### **8.1. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE**

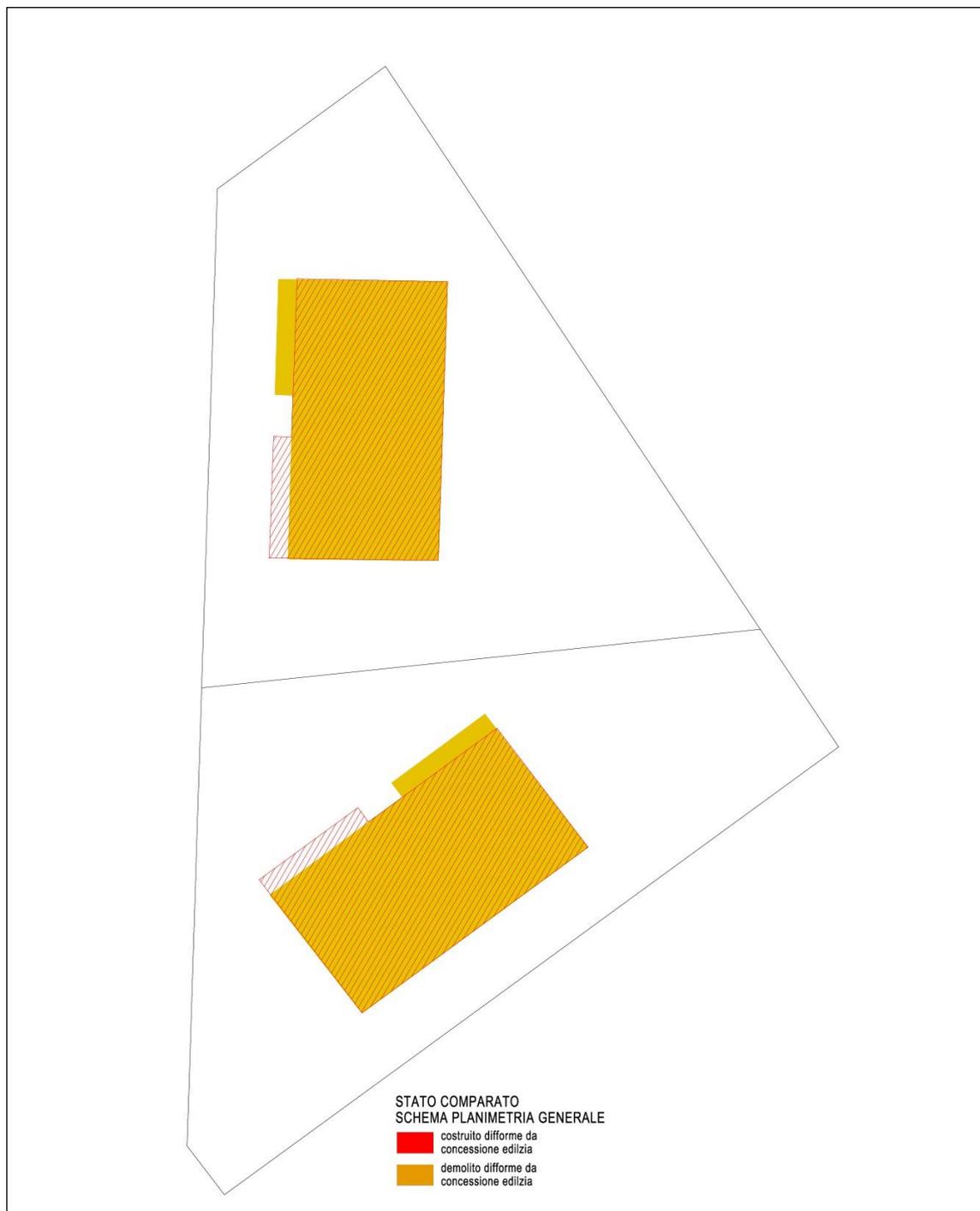
Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto riportato nelle planimetrie catastali e quanto realizzato non si rilevano difformità tali da dover presentare variazione docfa



**SCHEMI GRAFICI INDICATIVI IRREGOLARITA' RICONTRATE -APPARTAMENTO -**



**SCHEMI GRAFICI INDICATIVI IRREGOLARITA' RISCOINTRATE -GARAGE -**



**SCHEMI GRAFICI INDICATIVI IRREGOLARITA' RISCONTRATE –  
RAPPRESENTAZIONE SPECCHIATA -**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1. METODO DI VALUTAZIONE:

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato.

La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach prendendo come campione di immobili comparabili 3 unità immobiliari a destinazione residenziale localizzate a Torri di Quartesolo (VI).

## TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 200.000,00	€ 160.000,00	€ 84.000,00	€ -
Data (mesi)	19/09/2023	29/06/2023	29/06/2023	07/10/2023
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	123	144	50,5	114
Balconi (m <sup>2</sup> )	25	9	10,5	10,5
Cantina (m <sup>2</sup> )				
Sottotetto -parte non abitabile(m <sup>2</sup> )		0		
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. non direttamente collegati (m <sup>2</sup> )	14			
Portici, logge e terrazze coperte		14,5		
A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta	123	144		
B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	207	130		
C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	0			0
D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	0	0	0	0
Locali accessori e soffitte (lav. Taverne ecc. ) direttamente collegati	39	28		
Giardino di uso comune (m <sup>2</sup> )	0	0	0	0
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	15	34	23	22
Posto auto scoperto	0	0		0
Bagni	2	1	1	2
Stato di manutenzione	2	1	2	2
<b>CONDOMINIO</b>				
<b>Affaccio (n)</b>				
sup. commerciale	195,64	214,00	67,77	130,67

<b>ANALISI PREZZI MARGINALI</b>			
Prezzo data A	€ 166,67	euro/mese	
Prezzo data B	€ 133,33	euro/mese	
Prezzo data C	€ 70,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.022,29	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 747,66	euro/m <sup>2</sup>	€ 747,66
Prezzo sup. princ. C	€ 1.239,58	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo balconi	€ 246,73	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo cantine	€ 373,83	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo sottotetto	€ 493,46	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo accessori, rip./lav.	€ 373,83	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo locali access. interrati e soffitte (lav. taverne ecc) direttamente collegate	€ 493,46	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo portici, logge, terrazze coperte	€ 373,83	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo terreno esclusivo -A-	€ 74,77		
Prezzo terreno esclusivo -B-	€ 37,38	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo terreno esclusivo -C-	€ 14,95		
Prezzo terreno esclusivo -D-	€ 7,48		
Prezzo autorimessa	€ 448,60	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo giardino uso com.	€ 74,77	euro/m <sup>2</sup>	
Posto auto scoperto	€ 5.000		
Bagno	€ 15.000,00		

### TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) PRZ		€ 200.000,00		€ 160.000,00		€ 84.000,00	-
Data (mesi) DAT	0,6	€ 100,00	3,3	€ 444,44	3,3	€ 233,33	07/10/2023
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SUP	123	-€ 6.728,97	144	-€ 22.429,91	51	€ 47.476,64	114
Balconi (m <sup>2</sup> ) BAL	25	-€ 3.577,57	9	€ 370,09	11	€ 0,00	10,5
Cantina (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Sottotetto -parte non abitabile(m <sup>2</sup> ) ST-AB	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. (m2) RIP/LAV non direttamente collegati	14	-€ 5.233,64	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Locali accessori interrati e soffitte ( lav. taverne ecc.) direttamente collegate	39	-€ 19.244,86	28	-€ 13.816,82	0	€ 0,00	0
Portici, logge e terrazze coperte	0	€ 0,00	15	-€ 5.420,56	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -A-	123	-€ 9.196,26	144	-€ 10.766,36	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -B-	207	-€ 7.738,32	130	-€ 4.859,81	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -C-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -D-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino di uso comune (m2) TER-COM	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Autorimessa (m <sup>2</sup> ) AUT	15	€ 3.140,19	34	-€ 5.383,18	23	-€ 448,60	22
Posto auto scoperto	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Bagni BAGNI	0	€ 0,00	1	€ 15.000,00	1	€ 15.000,00	1
Stato di manutenzione e vetustà MAN	0	€ 0,00	1	€ 32.100,00	0	€ 0,00	2
CONDOMINIO	0		0		0		0
Affaccio (n)	0		0		0		0
Prezzi corretti PRZ-CORR		€ 151.520,56		€ 145.237,90		€ 146.261,37	
		VALORE MEDIO		€ 147.673,28		4,3%	DIVERGENZA

Valore che si arrotonda per difetto pari ad **€ 146.000,00 (centoquarantaseimila/00 euro)** da cui dalla media si ricava il Valore unitario in rapporto alla superficie commerciale  $V_{um}=1117.31\text{€}/\text{mq}$ .

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico pluriparametrico, di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato e stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

#### 9.2. ADEGUAMENTO E CORREZIONE DELLA STIMA

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili e non anche se non riportare nella relazione di stima, per rimborso forfetario di eventuali spese **€ 21.900,00**

---

condominali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Spese condominiali arretrate	€ 4.954,20
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

### 9.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

---

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 124.100,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e spese condominiali arretrate a carico dell'acquirente: € 116.645,80

### 9.4. VALORE DEL LOTTO 001 ARROTONDATO

€ 116.500,00

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

### 10.1. Giudizio di comoda divisibilità:

Vista la superficie e lo schema distributivo il sottoscritto ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile.

### 10.2. Giudizio di vendibilità:

Considerata la posizione, considerato lo stato di manutenzione e conservazione, nonché la localizzazione, il sottoscritto ritiene che l'immobile abbia una discreta vendibilità

### 10.3. Fonti di informazione:

Catasto di Torri di Quartesolo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Torri di Quartesolo Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato

#### **10.4. Stato di manutenzione e conservazione:**

sufficiente

### **11. CONCLUSIONI VALUTATIVE**

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, oggi possa avere un valore arrotondato da porre a base d'asta pari a

**116.500,00** €(centosedicimilacinquecento/00 euro)

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico pluriparametrico, di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato è stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

Con osservanza,

**l'esperto stimatore**  
**arch. Giuseppe Gavazzo**

*Allegati:*

*Documentazione fotografica*

*Documentazione catastale*

*Documenti di proprietà*

*Titoli e concessioni*

*Ispezioni e certificati*

*A.P.E.*

*Comparabili*

*Schemi planimetrici stato attuale e comparato*

*Gestione e spese condominiali*

*Comunicazione alle parti*

*Allegati liberi*