



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzioni Immobiliari R.G. n. 270/2023

(Lotto Unico)

Giudice dell'Esecuzione: dott. dr. Prendini Luca

Creditore procedente: **Banca del Veneto Centrale C.to Coop.** –

Via Ponte di Costozza 12, Longare (VI)

Debitori:



Custode:

IVG

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



Esperto incaricato:

geometra Borgo Francesco

iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n° 2071.

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1238

con studio a Isola Vicentina (VI) Via Marconi n. 17 telefono e fax 0444.977585

email: geom.borgo@gmail.com

PEC: francesco.borgo@geopec.it

RICAPITOLO LINKATO AI QUESITI

- [QUESITO n. 1:](#) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO
- [QUESITO n. 2:](#) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE
- [QUESITO n. 3:](#) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO
- [QUESITO n. 4:](#) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA
- [QUESITO n. 5:](#) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA
- [QUESITO n. 6:](#) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
- [QUESITO N. 7:](#) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE
- [QUESITO n. 8:](#) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE
- [QUESITO n. 9:](#) VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE
- [QUESITO n. 10:](#) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO
- [QUESITO n. 11:](#) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO
- [QUESITO n. 12:](#) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI
- [QUESITO n. 13:](#) VALUTAZIONE DELLA QUOTA
- [QUESITO n. 14:](#) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

SCHEDA SINTETICA E INDICE (Link Q4)

LOTTO UNICO

Procedure Esecutive Immobiliari n. 270/2023 R.G. promossa da:
Banca del Veneto Centrale C.to Coop. - Via Ponte di Costozza 12, Longare (VI)

contro

residente in

residente in

Diritto

(cfr. pag. 6): piena proprietà per le tre le unità immobiliari

Bene

(cfr. pag. 6): appartamento al piano primo, autorimessa al piano S1, posto auto al piano terra

Ubicazione

(cfr. pag. 6): Nove, Via Fra Stevan G. n° 15

Stato

(cfr. pag. 15): SUFFICIENTE

Lotti

(cfr. pag. 32): UNICO

Dati catastali attuali

(cfr. pag. 16): Nove, Via Fra Stevan G. n° 15,
Catasto Fabbricati, C.F. Nove F. 4 mapp. 1335 sub 73 (abitazione)
Catasto Fabbricati, C.F. Nove F. 4 mapp. 1335 sub 20 (posto auto)
Catasto Fabbricati, C.F. Nove F. 4 mapp. 1335 sub 33 (autorimessa)

Differenze rispetto al pignoramento

(cfr. pag. 17): NESSUNA differenza, i dati coincidono

Irregolarità/abusi

(cfr. pag. 24): NO –

COSTI

(cfr. pag. 24): € 0

Valore di mercato più probabile

(cfr. pag. 28): € 96.000,00

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata

(cfr. pag. 30): **€ 80.500,00**

Date/valori comparabili reperiti

(cfr. pag. 27): (25.09.2023) € 74.000,00
(23.06.2022) € 50.000,00
(23.02.2023) € 130.000,00

Valore medio aggiudicazioni precedenti

(cfr. pag. 32): €/mq. 675,75

Vendibilità

(cfr. pag. 32): MEDIA

Motivo

(cfr. pag. 32): Appartamento posto in contesto condominiale composto da numerose unità. La zona appare tranquilla e sufficientemente servita.

Pubblicità

(cfr. pag. 32): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione

(cfr. pag. 19): SI

Titolo di occupazione

(cfr. pag. 19): proprietari

Oneri

(cfr. pag. 19): no

APE

(cfr. pag. 15): SI - immobile in classe energetica "E" 95.4 kWh/m² anno

Varie/criticità

(cfr. pag. 32):

QUESITO

Il giorno 11/11/2021 il sottoscritto Geom. Francesco Borgo ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 04/02/2024** Giuramento telematico inviato alla Cancelleria del Tribunale di Vicenza, inerente il conferimento dell'incarico per la valutazione del compendio oggetto della Esecuzione Immobiliare.
- 04/02/2024** Accesso Ufficio del Territorio per visure su immobili
- 08/04/2024** Accesso Agenzia delle Entrate per ispezioni ipotecarie
- 05/02/2024** Richiesta certificati anagrafici al Comune competente
- 28/02/2024** Richiesta copia atto di compravendita alle Studio Notarile.
- 05/02/2024** Richiesta accesso atti presso archivio edilizio comunale
- 28/02/2024** Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check-list preliminare
- 04/04/2024** Ricerca comparabili mediante sistema telematico di consultazione
- 02/04/2024** Accesso ai beni, verifica dello stato dei luoghi, rilievo metrico e fotografico
- 02/04/2024** Contatto con amministratore condominiale per recupero spese pregresse e attuali, regolamento condominiale ed altre informazioni
- 10/04/2024** Redazione APE
- 11/04/2024** Ultimazione relazione con allegati e trasmissione alla cancelleria del Tribunale di Vicenza mediante PCT

CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (Link Q1 + Link Q14)**Diritto**

proprietà, per la quota 1/1 alla Signora:

- [REDACTED]

(cfr. all. 1).

l'esecutata risulta essere **coniugata in regime di comunione dei beni dal 25/05/1991**

Bene e ubicazione

L'immobile oggetto di valutazione è sito in Nove, Via Fra Stevan G. n° 15, e costituisce unità abitativa appartenente ad una palazzina composta da svariate unità abitative poste a vari piani, oltre alle autorimesse, poste al piano interrato. L'edificio si conforma in un unico corpo di fabbrica con accesso pedonale e carraio da Via Fra G. Stevan.

Trattasi di un appartamento (sub. 33) disposto su unico piano (1°), oltre alle proporzionali quote di diritto sulle parti comuni (vano scala, ascensore, corte esterna, portico al P.T.) il tutto come rappresentato nella relativa scheda catastale ed elaborato planimetrico, autorimessa (sub 33) posta al piano S1 e posto auto localizzato al piano terra con accesso da strada pubblica. La viabilità che serve il fabbricato è costituita da strada comunale denominata Via Frà G. Stevan che si sviluppa in direzione este-ovest in adiacenza alla corte comune del fabbricato e ai posti auto esclusivi, gli accessi carrai al piano interrato (S1) avvengono mediante 2 rampe poste ai lati del fabbricato direttamente dalla strada pubblica. Il fabbricato è posto in zona periferica rispetto il centro del comune di Nove, la zona gode dei servizi di urbanizzazione primari e secondari, la zona si caratterizza per prevalente presenza di fabbricati ad uso abitativo oltre che alcune attività artigianali; scuole, chiese, cinema, bar e attività commerciali di vicinato non sono comodamente fruibili ma distano alcune centinaia di metri.

Caratteristiche strutturali e di finitura generale dell'intero fabbricato

La tipologia costruttiva dell'edificio è così desunta:

Trattasi di palazzina ad uso residenziale disposta su 4 livelli fuori terra ed un livello interrato, un ulteriore secondo livello consente l'accesso alla zona macchine del vano ascensore. Il fabbricato è stato realizzato negli anni 1996-1999, è presumibile che sia costruttivamente conformato da una

struttura a telaio in calcestruzzo tamponata in laterizio e impalcati composti da solai in laterocemento in appoggio su travi in c.a. per i piani fuori terra, mentre il piano interrato è realizzato in muratura di calcestruzzo posta in appoggio su fondazioni. Tutti i paramenti esterni risultano intonacati e tinteggiati, l'accesso ai vani scala dall'esterno è separato da portoncini di accesso, mentre l'accesso dalla via pubblica agli spazi scoperti di pertinenza del fabbricato non risultano confinati. La scala che conduce ai piani abitati è in calcestruzzo con rivestimento in piastrelle.

Copertura

La copertura dell'edificio è realizzata nella tipologia a padiglione con struttura portante in laterocemento che sorregge sovrastante rivestimento in tegole laterizie. Da quanto desumibile dalle foto si ritiene che il manto di copertura in laterizio possa ritenersi in buono stato.



Vista intero edificio fronte nord-est

Caratteristiche descrittive e componenti edilizie dell'appartamento (sub 35) [\(Link Q2\)](#)

L'unità abitativa si sviluppa su piano unico (primo), con accesso da vano scala comune e consiste in una superficie esterna lorda (SEL) complessiva di **mq 97,44** (comprese superfici accessorie ragg.te).

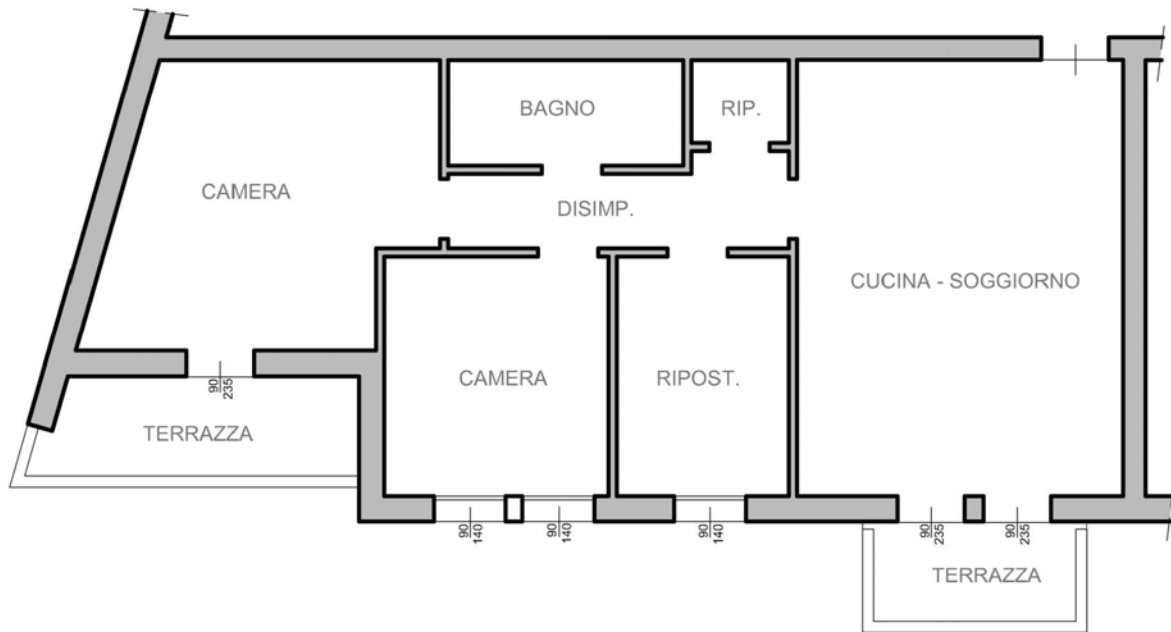
L'altezza interna utile media è pari a ml 2,70 .

L'appartamento è composto da: cucina-soggiorno, disimpegno, due ripostigli, due camere un bagno e due terrazzi. L'abitazione possiede affaccio verso sud, mentre nei rimanenti lati risulta adiacente

ad altre unità immobiliari o al vano scala comune. La rappresentazione grafica è quella indicata nelle planimetrie di pag. 9.

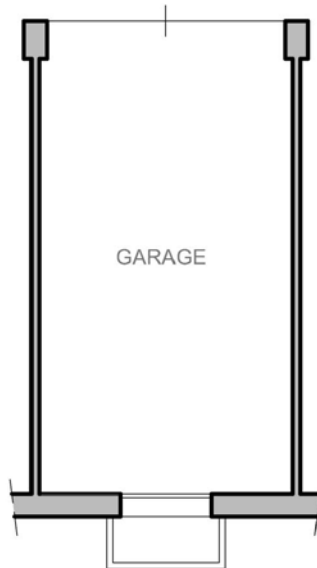
Le finiture che conformano l'unità abitativa sono le seguenti:

- portoncino di ingresso in legno tamburato;
- porte interne a volata in legno impiallacciato;
- finestre con invetriate in legno verniciato dotate di vetro camera;
- oscuri in legno
- le pavimentazioni presenti sono composte da piastrelle monocottura per la zona giorno e bagno mentre le camere sono pavimentate in parquet in legno;
- le pareti e soffitti sono intonacate in malta al greggio e fino e tinteggiatura civile;
- il bagno presenta sanitari in ceramica a terra, costituiti da bidet, water, lavabo, vasca;
- le terrazze sono di buona profondità idonee al consueto utilizzo domestico;
- l'impianto di riscaldamento è a radiatori in acciaio posti generalmente in nicchia e/o sottofinestra, il generatore, del tipo a flussi forzato a camera stagna, risulta posto entro mobile nel locale giorno, il controllo termico avviene mediante unico cronotermostato posto nel medesimo locale giorno;
- impianto elettrico è del tipo sottotraccia tradizionale, con interruttori, prese e placche di diversa tipologia.
- Si rileva la presenza di un impianto di climatizzazione monosplit posto nel corridoio, compressore e split appaiono di datata produzione, il corretto funzionamento non è accertabile.
- L'impianto di riscaldamento è sprovvisto di libretto registrato e di un APE in corso di validità, si procederà alla regolare registrazione dell'impianto.



Piano Primo

h. = 2.70



Piano Interr.to

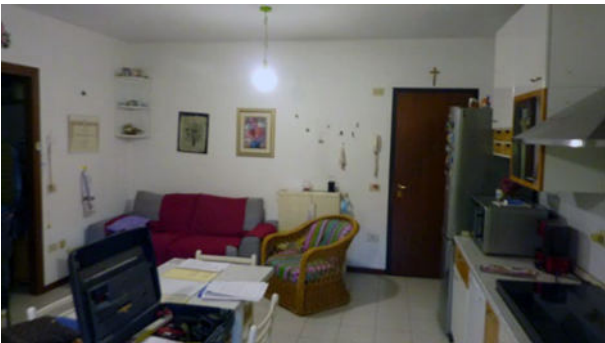
h. = 2.42



VISTA ZONA GIORNO



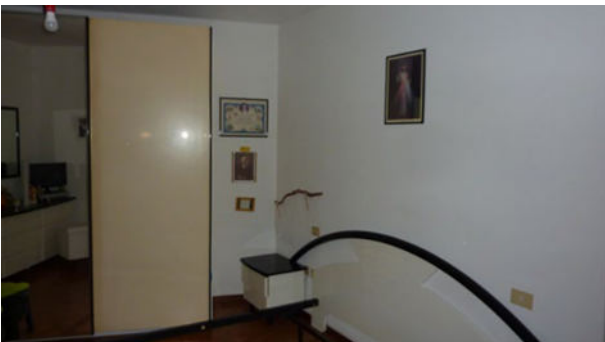
VISTA ZONA GIORNO



VISTA ZONA GIORNO



VISTA CAMERA MAT.LE



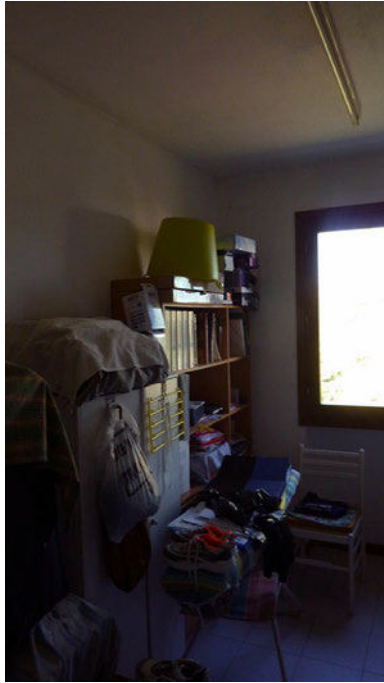
VISTA CAMERA MAT.LE



VISTA CAMERA



VISTA CAMERA



VISTA RIPOSTIGLIO



VISTA DISIMP.



VISTA BAGNO



VISTA 2 BAGNO



VISTA 3 BAGNO



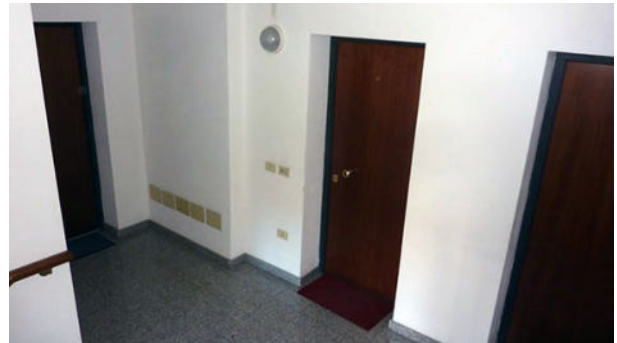
VISTA TERRAZZO



VISTA TERRAZZO CAMERA



VISTA INGRESSO



VISTA VANO SCALA



VISTA AUTORIMESSA



VISTA AUTORIMESSA



VISTA TUNNEL COMUNE



VISTA RAMPA ACCESSO



POSTO AUTO



VISTA ESTERNA (fronte Via Stivan)



VISTA ESTERNA



VISTA ESTERNA

Considerazioni sullo stato generale dei beni pignorati

Esternamente il fabbricato si presenta apparentemente privo di deterioramenti nei trattamenti superficiali ad eccezione di efflorescenze presenti sui parapetti dei poggioli non protetti dallo sporto, quindi può definirsi in sostanziale ordinario stato conservativo, complessivamente l'intero fabbricato quindi si può definire in MEDIO stato manutentivo.

Il livello delle finiture presenti nell'appartamento e nelle parti accessorie, così come evidenziato nelle foto, è da ritenersi di media qualità e stato conservativo ordinario. Per quanto sopra esposto, lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente SUFFICIENTE.

Necessità di interventi manutentivi

Si segnala la presenza di contenuti affioramenti di tinteggiatura visibili nell'intradosso del poggolo della camera matrimoniale, il poggolo è di pertinenza all'unità abitativa soprastante. Con probabilità la causa è da ricercarsi nella impermeabilizzazione del pavimento che non è più in grado di garantire adeguata protezione. Il fenomeno non è di portata consistente, si tratta piuttosto di un inestetismo che però potrebbe peggiorare, quindi va necessariamente risolto interessando il proprietario dell'alloggio soprastante.

Certificazione energetica

Nel corso del sopralluogo presso l'unità abitativa, visionando la documentazione messa a disposizione dall'esecutato, non è stata trovata copia dell'Attestato di Certificazione Energetica. Si è quindi proceduto ad effettuare l'elaborazione di un attestato di prestazione energetica dell'immobile che ha definito la classe "E" – 95,4 kWh/m² anno

L'impianto è registrato presso il CIRCE (DGRV 2569/2014).

CAPITOLO 2 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE STORIA CATASTALE (Link Q3)

Diritto per la quota di 1/1 alla sig.ra

- **Carlesso Anna** nata a Nove (VI) il 13/01/1965 - codice fiscale CRLNNA65A53F957K, residente in Via G. Stevan 15 Nove (VI) dal 16/08/1999 per i beni:
 - C.F. Nove F. 4 mapp. 1335 sub 73 (abitazione)
 - C.F. Nove F. 4 mapp. 1335 sub 33 (autorimessa)
 - C.F. Nove F. 4 mapp. 1335 sub 20 (posto auto scoperto)

Dati catastali attuali (cfr. all. 4)

- Unità abitativa censita come segue:

Comune di Nove - C.F. Nove F. 4 mapp. 1335 sub 73 - Categoria A/2 - classe 2 - consistenza 5,5 vani - superficie catastale mq 79 e mq 76 con esclusione delle aree scoperte - rendita € 482,89 - piano 1 - Via Fra Stevan G. 15 Scala A int. 6

- Autorimessa censita come segue:

Comune di Nove - C.F. F. 4 mapp. 1335 sub 33 - Categoria C/6 - classe 3 - consistenza 21 mq. superficie catastale mq. 21 - rendita € 46,64 - piano S1 - Via Fra Stevan G n. 17

- Posto Auto censito come segue:

Comune di Nove – C.F. F. 4 mapp. 1335 sub. 20 - Categoria C/6 - classe 1 - consistenza 17,0 mq. superficie catastale mq 17 - rendita € 26,34 - piano T – Via Fra Stevan G n. 9,

Confini

Unità abitativa: in senso N.E.S.O. al P. 1° – sub 72, sub 74, esterno su bcnc sub 1, mapp. 1245

Autorimessa: in senso N.E.S.O. al P. S1 – b.c.n.c sub 7, sub 34, terrapieno sub 32

Posto Auto: in senso N.E.S.O. al P. T. – Via Frà Stivan, sub 21, b.c.n.c. sub 1, sub 19

Variazioni storiche

F. 4° Mappale n. 1335 sub 73 – Unità abitativa

Catasto Fabbricati

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 28/02/2011 protocollo n. VI0104432 in atti dal 28/02/2011 Variazione Toponomastica richiesta dal Comune.
- Variazione del 26/09/2003 Pratica n. 295921 in atti dal 26/09/2003 Variazione Toponomastica
- Variazione del 27/11/2001 Pratica n. 536173 in atti dal 27/11/2001 – Variazione classamento
- Costituzione del 30/06/1999 in atti dal 30/06/1999 – Fabbricato in Corso di Costruzione

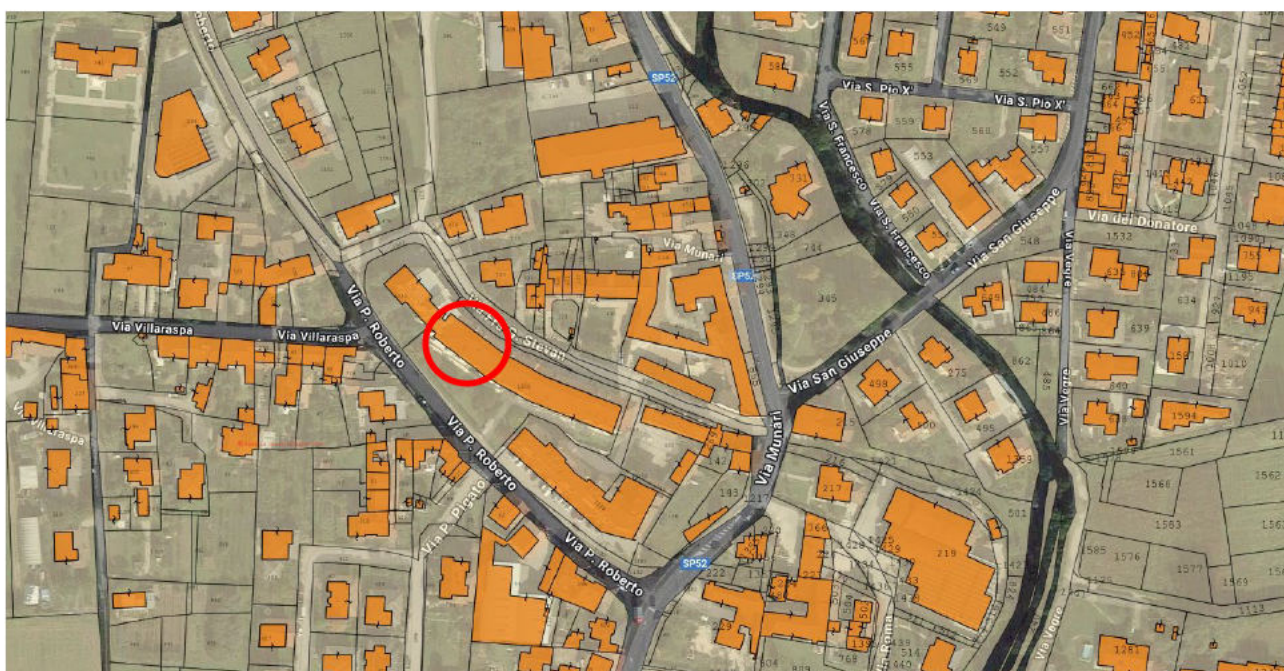
F. 4° Mappale n. 1335 sub 33 – Autorimessa

Catasto Fabbricati

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 28/02/2011 protocollo n. VI0104260 in atti dal 28/02/2011 Variazione Toponomastica richiesta dal Comune.
- Variazione del 26/09/2003 Pratica n. 295881 in atti dal 26/09/2003 Variazione Toponomastica
- Variazione del 27/11/2001 Pratica n. 536173 in atti dal 27/11/2001 – Variazione classamento
- Costituzione del 30/06/1999 in atti dal 30/06/1999 – Fabbricato in Corso di Costruzione

F. 4° Mappale n. 1335 sub 20 – Posto Auto**Catasto Fabbricati**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 28/02/2011 protocollo n. VI0104205 in atti dal 28/02/2011 Variazione Toponomastica richiesta dal Comune.
- Variazione del 26/09/2003 Pratica n. 295868 in atti dal 26/09/2003 Variazione Toponomastica
- Variazione del 27/11/2001 Pratica n. 536173 in atti dal 27/11/2001 – Variazione classamento
- Costituzione del 30/06/1999 in atti dal 30/06/1999 – in corso di costruzione

Sovrapposizione fra mappa catastale ed ortofoto

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio dove sono ubicati i beni della ditta eseguita, si riscontra la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale. Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.

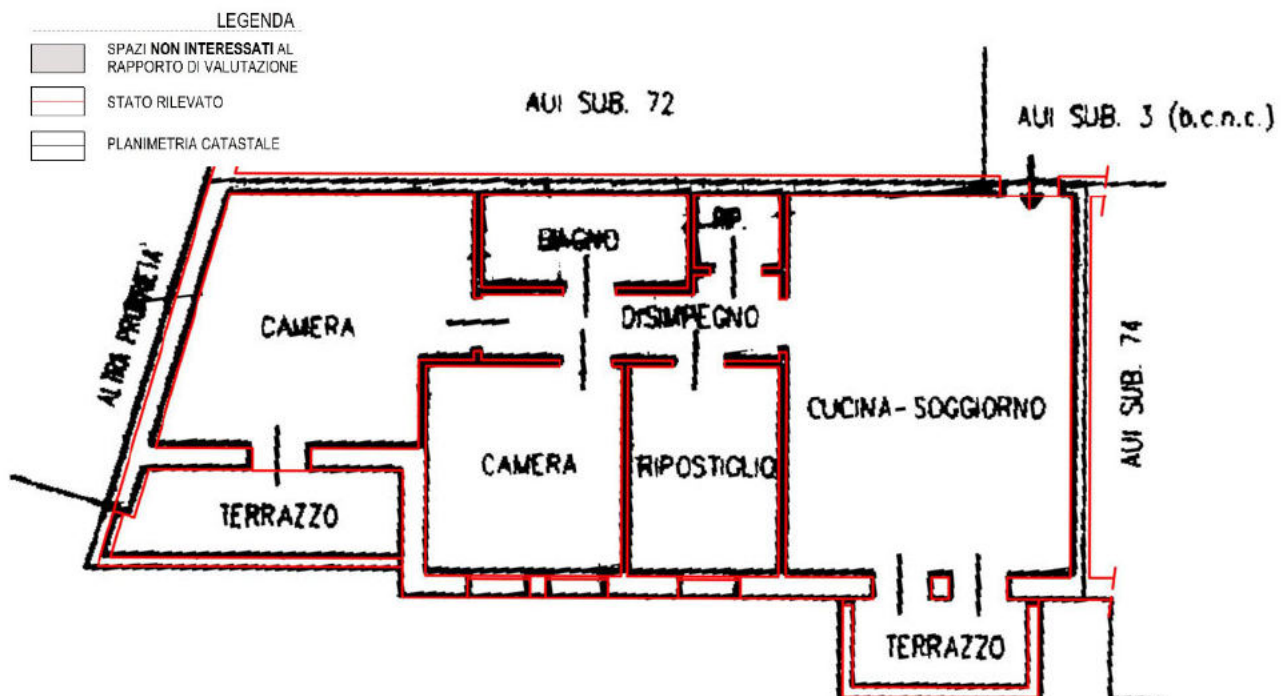
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento sono stati indicati in modo corretto rispetto alle risultanze catastali attuali e all'atto di provenienza.

Giudizio di regolarità / DOCFA

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali depositate, si riscontra una sostanziale coincidenza dei profili murari, salvo piccole imperfezioni che comunque possono dipendere da fattori dilatativi delle immagini utilizzate per la sovrapposizione, conseguentemente si può quindi attestare una sostanziale conformità tra le planimetrie e lo stato dei luoghi rilevati.

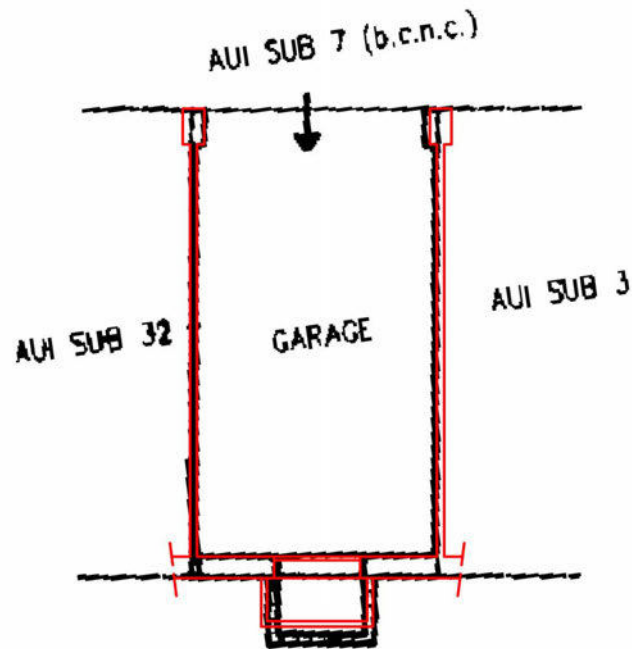
SOVRAPPOSIZIONE TRA PLANIMETRIE CATASTALI e STATO RILEVATO



Piano Primo

h. = 2.70

PLANIMETRIA sub. 73



Piano Interr.to

h. = 2.42

PLANIMETRIA sub. 33

CAPITOLO 3 - STATO DI POSSESSO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ([Link Q7](#))

Stato di possesso

Debitore: **SI**

Locazione: NO

Comodato: NO

Assegnazione al coniuge: NO

Affitto azienda: NO

Altro:

Sine titolo: NO

Opponibilità (art. 2923 c.c.): NO

Vincoli e oneri giuridici ([Link Q8](#))

Usufrutto, uso, abitazione: NESSUNO

Servitù: NO

Convenzioni edilizio-urbanistico: **SI** – Rep. 51.233 Racc. 14.550 del 31/10/1996 Notaio Fietta Giuseppe di Bassano d G. stipulata ai sensi L. 10 del 28.01.1977 in forza della quale, ai sensi art. 10 il Comune si riservava prelazione di acquisto sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione escluso sub. 20. La suddetta convenzione risulta decaduta ai sensi art. 14 essendo decorsi 20 anni dalla stipula.

Vincoli storico-artistici: NO

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: NESSUNO

Prelazione agraria: NESSUNA

Suolo demaniale: gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale ([Link Q9](#))

Altri vincoli (usi civici, livelli, ecc.) o oneri: NESSUNO ([Link Q10](#))

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni ([Link Q11](#))

I beni immobili oggetto di pignoramento, risultano inseriti all'interno del "Condominio PONTICELLO 2" che è amministrato da "Amministrazioni Condominiali Spolaore-Sabino".

Sulla base delle istanze formulate dal sottoscritto al predetto Amministratore in data 02.04.2024 , lo stesso ha inviato in data 02.04.2024 la documentazione richiesta.

Dalle informazioni assunte risulta pertanto che:

- le spese di gestione ordinarie medie annue ammontano a circa € 1.002,90 (esercizio 2024);
- il debito nei confronti del Condominio, da parte dell'esecutata, relativo agli ultimi due anni di gestione, sia oggi pari ad € **1.249,27**, riferiti all' esercizio decorsi 2023.
L'esercizio in corso prevede rate per l'importo di € 744,97 delle quali già corrisposti € 150 ([cfr. all. 5](#));
- la comproprietà delle parti comuni, nonché la gestione delle stesse e di ogni altro rapporto fra i proprietari del Condominio Ponticello 2, sono disciplinati, oltre che dalle norme del C.C., anche dal Regolamento di Condominio risalente al settembre 1990.

Si precisa che le spese condominiali indicate sopra, sono riferite ai due anni antecedenti la redazione del presente rapporto valutativo e che pertanto le stesse potranno subire delle variazioni in funzione soprattutto della data di aggiudicazione dei beni.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizioni ([cfr. all. 6](#))

- iscrizione in data 11.05.2023 ai nn. 4.870 R.G. e 618 R.P. a favore di Banca del Veneto Centrale – Credito Cooperativo – Soc. Coop., a carico di Sig.ra Carlesso Anna, in forza di **decreto ingiuntivo** in data 03.02.2023 n. 317 Tribunale di Vicenza per capitale 24.591,69 Spese € 12.408,31 Interessi € 13.000, Iscrizione complessiva € 50.000,00_

Beni colpiti:

Comune di Nove (VI), C. F. Foglio 4° mappale n. 1335 sub. 73, sub. 33, sub. 20.

Trascrizioni ([cfr. all. 6](#))

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 27.07.2023 ai nn. 7.664 R.G. e 5.624 R.P. a favore di Banca del Veneto Centrale – Credito Cooperativo – Soc. Coop. a carico di Sig.ra Carlesso Anna per il 100/100 della piena proprietà, in forza di **verbale pignoramento immobili** del 17/07/2023 n. 3.504 di rep.
- Beni colpiti:

Comune di Nove (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 4°, mappale n. 1335 sub. 73, sub 33, sub 20

Elenco delle formalità che verranno cancellate

Le iscrizioni e la trascrizione indicate nei paragrafi precedenti, saranno cancellate nel contesto della procedura.

CAPITOLO 4 - RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA ([Link Q5](#))

Titolo di acquisto

- **Per le unità Comune di Nove F. 4 mapp. 1335 sub 73 e sub 33**

Atto di compravendita in data 22.12.1999 a firma del Notaio Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa (VI), rep. n. 82.731, racc. n. 23.885, trascritto a Bassano d. G.Vicenza in data 04.01.2000 ai nn. 78 R.G. 55 R.P., mediante il quale il sig. Zanotto Pietro in qualità di legale rappresentante di Immobiliare Rostoncello srl P.I. 01210150247 vendeva alla sig.ra Carlesso Anna la piena proprietà dei beni

contraddistinti in Comune di Nove, C. F. Foglio 4, mappale n. 1335 sub. 33 e 73, nonché i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni. ([cfr. all. 7](#))

Trasferimenti precedenti a copertura del ventennio

- Nessuno

- **Per l'unità Comune di Nove F. 4 mapp. 1335 sub 20**

Atto di compravendita in data 09.12.2013 a firma del Notaio Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa (VI), rep. n. 206.458, racc. n. 73.350, trascritto a Bassano d. G.Vicenza in data 24.12.2013, mediante il quale il sig. Zanotto Pietro in qualità di legale rappresentante di Immobiliare Rostoncello srl P.I. 01210150247 vendeva alla sig.ra Carlesso Anna la piena proprietà dei beni contraddistinti in Comune di Nove, C. F. Foglio 4, mappale n. 1335 sub. 20, nonché i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni. ([cfr. all. 7](#))

Trasferimenti precedenti a copertura del ventennio

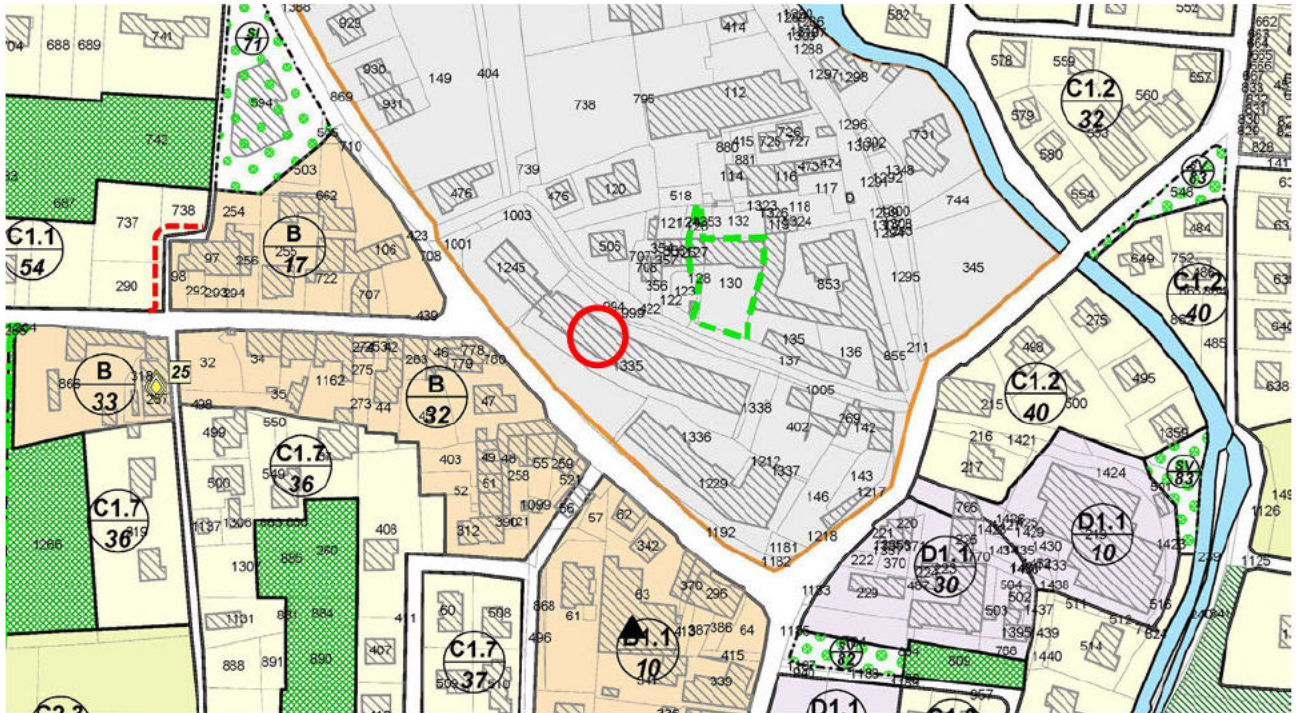
- Nessuno

CAPITOLO 5 - REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA ([Link Q6](#))

Inquadramento urbanistico

L'individuazione urbanistica dei beni è avvenuta consultando sul portale istituzionale del Comune di Nove la documentazione e gli elaborati grafici costituenti il Piano degli Interventi Vigente.

Secondo il contenuto del Piano degli Interventi Vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 20.04.2022 il fabbricato su cui sono inseriti i beni oggetto di Esecuzione, si trova in Z.T.O. "A" – Centro Storico soggetto a Strumento Urbanistico Attuativo. Tra la documentazione disponibile nel portale istituzionale del Comune di Nove non si è reperito uno Strumento Urbanistico Attuativo efficace per la zona in oggetto.



P.I. VIGENTE

Titoli abilitativi edilizi

Consultando i documenti forniti dall'Amministrazione Comunale a seguito di istanza accesso agli atti si riscontrano il titolo edilizio originario riferito all'intero fabbricato, il certificato di abitabilità.

Concessione Edilizia 213 del 04.12.1996

Concessione Edilizia 150 del 27.10.1998

Concessione Edilizia 97 del 04.08.1999

D.I.A. prot. 4731 del 11.05.1998

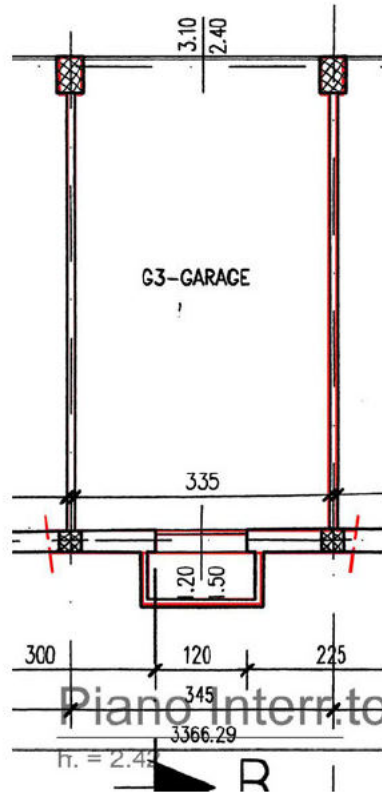
D.I.A. prot. 7234 del 10.07.1998

Certificato di Agibilità parziale Prot. 8864 del 09.08.1999


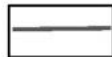
Difformità edilizio-urbanistiche/abusi

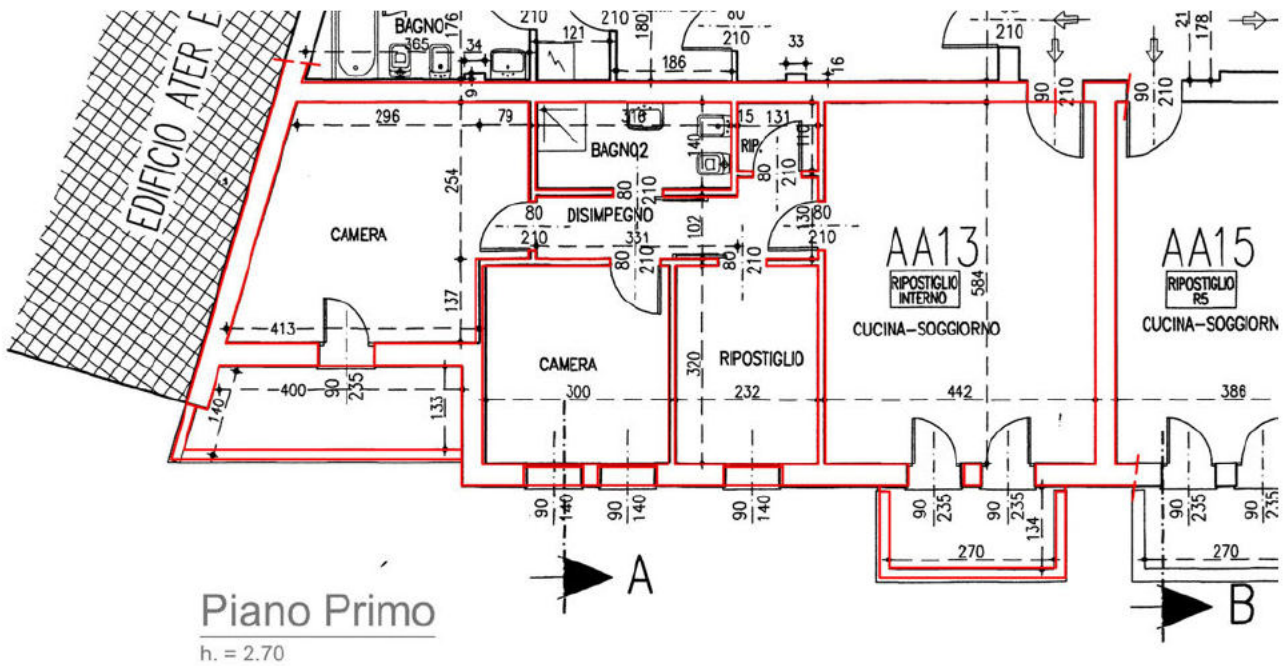
Confrontando i titoli edilizi richiamati con lo stato di fatto rilevato non si rilevano sostanziali difformità, il rilievo metrico restituisce piccole discrepanze sulle misure dei vari ambienti comunque rientranti nelle tolleranze ammesse dall'art. 34 bis c.1 del T.U. 380/2001.

SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO RAPPRESENTATO NELLE TAVOLE ACQUISITE PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE E LO STATO RILEVATO NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO



LEGENDA

	Stato rilevato
	Stato autorizzato



CAPITOLO 6 - VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI (Link Q12)**Metodo di valutazione**

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

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

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

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

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

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

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;

- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);

- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte, i balconi, terrazzi e simili;

- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

- gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;

- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

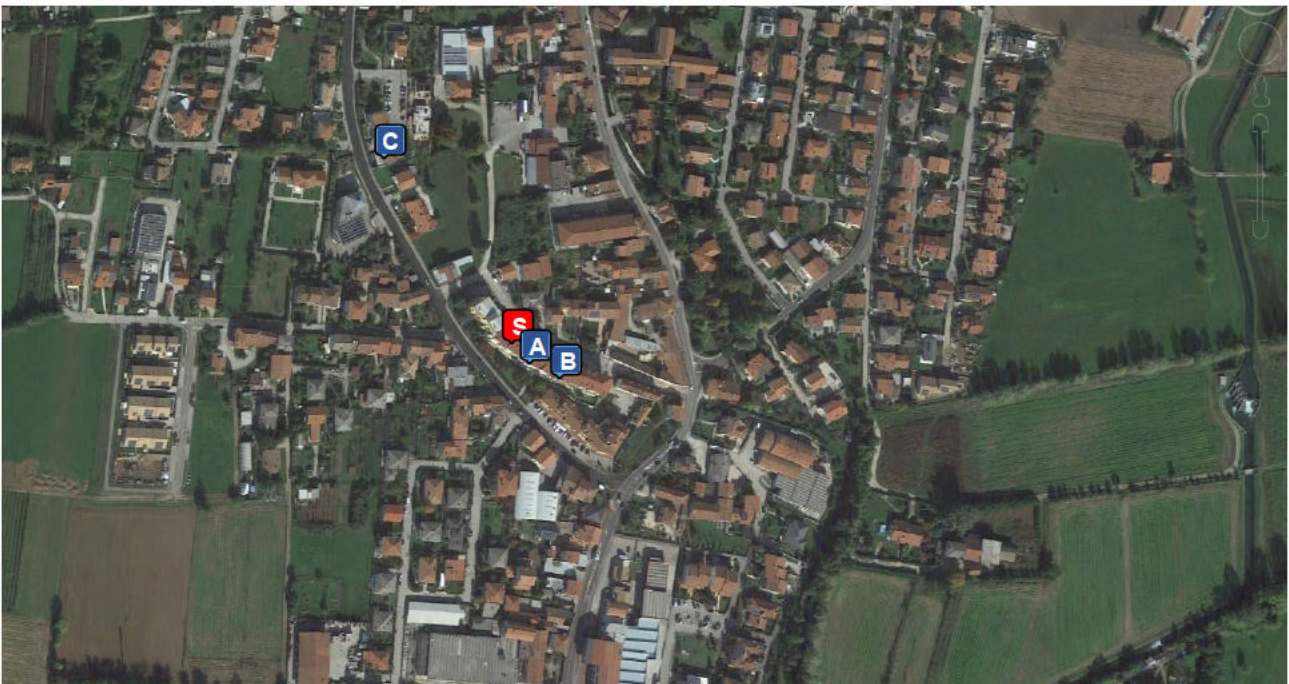
Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie, anche per i poggiali è stato considerato il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

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

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle immediate vicinanze o in zone commercialmente analoghe, e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

INDIVIDUAZIONE COMPARABILI



Comparabile A ([cfr. all. 9](#))

Comune di Nove (VI), immobile ubicato in Via Fra G. Stevan, appartamento posto al piano 1, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 4 m.n. 1335 sub. 74 (abitazione), sub 36 (Autorimessa) sub 71 (cantina).

Appartamento con superficie principale (SEL) di mq 72.89 stato di manutenzione sufficiente.

Atto di compravendita in data 25/09/2023 a firma del Notaio Fietta Giuseppe di Bassano d.G. , rep. n. 241.297 racc. 98.293, Prezzo di vendita € 74.000,00.

Comparabile B ([cfr. all. 9](#))

Comune di Nove (VI), immobile ubicato in Via Fra G. Stevan n. 15, appartamento posto al piano T, censito al Catasto Fabbricati, Foglio 4 m.n. 1335 sub. 70 (abitazione) sub 35 (Autorimessa).

Appartamento con superficie principale (SEL) di mq 57,55 stato di manutenzione sufficiente.

Atto di compravendita in data 23/06/2022 a firma del Notaio Farina Mario Alberto di Bassano d.G., rep. n. 1.129 racc. 1.028, Prezzo di vendita € 50.000,00.

Comparabile C ([cfr. all. 9](#))

Comune di Nove (VI), immobile ubicato in Via Padre Alessi 8, appartamento posto al piano primo, censito al C. F. Foglio 4 m.n. 1398 sub. 15 (abitazione) e sub. 27 (Autorimessa).

Abitazione con superficie principale (SEL) di mq 92.92 stato di manutenzione buono.

Atto di compravendita in data 23/02/2023 a firma del Giuseppe Fietta di Bassano d.G., rep. n. 239.506, racc. 96.882. Prezzo di vendita € 130.000,00.

**** N.B.:** le due tabelle riepilogative successive, sono formate da dati desunti dall'allegato n. 9 al quale si rimanda per il dettaglio della valutazione.

Verifica attendibilità del valore di stima

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%

d% =	$\frac{V_{max}-V_{min}}{V_{min}}$	x 100 < 5%	d% =	$\frac{98.340,38 - 93.790,99}{93.790,99}$	x 100 =	4,9% < 5,00%
------	-----------------------------------	------------	------	---	---------	--------------

Sintesi di stima (reconciliation)

Calcolo del valore atteso del Subject (**più probabile valore di mercato**) attraverso i prezzi corretti ponderati dei comparabili.

Calcolo del Valore Atteso	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo corretto (v. tabella dei prezzi corretti) [€]	98.340,38	93.790,99	96.053,43	
Attribuzione peso comparabile	1/3	1/3	1/3	
Prezzo corretto ponderato [€]	32.780,12	31.263,66	32.017,81	
Valore atteso Subject [€]	32.780,12 + 31.263,66 + 32.017,81 =			€ 96.061,60
	Valore atteso arrotondato (Più probabile valore di mercato)			€ 96.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale
- costi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio
- altri costi per rimessa in pristino

Le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione, sono desumibili negli allegati analitici del metodo M.C.A..

Considerato inoltre:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine "*vendita forzata*" viene dato il seguente significato: "*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*";
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo);

- a) le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- b) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- c) nell'incertezza riguardo i criteri valutativi da parte degli uffici comunali circa le proposte di regolarizzazione dell'unità rispetto le difformità rilevate con particolare riguardo all'applicazione della richiamata normativa regionale "art. 93 bis della L.R. 61/85."
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e l'aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara,

il sottoscritto Esperto, propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo di vendita forzata (a base d'asta), la riduzione del **15%** sul valore di mercato.

Calcolo del valore di vendita forzata (a base d'asta)

TABELLA

Descrizione	Valore
Valore di mercato stimato (più probabile)	€ 96.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale	€ 0,00
Spese condominiali non pagate	€ 1.249,27
Mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max) - 15%	€ 14.400,00
Totale valore a base d'asta	€ 80.350,73
Totale valore a base d'asta (arrotondato)	€ 80.500,00

Determinazione dell'incidenza per metro quadrato del valore di vendita forzata

L'incidenza del valore di mercato a metro quadrato, in condizione di vendita forzata, riferito al compendio immobiliare oggetto di Esecuzione la cui SEL consiste in mq. 97.44, è pari ad **€ 826,14** (Euro ottocentoventisei/14).

Confronto con trasferimenti pregressi

Gli Esecutati acquistaronero i beni pignorati in data 22.12.1999 per il prezzo di € 59.818,62 (Lire 115.825.000) esclusa cantina acquistata successivamente.

Valori medi aggiudicazioni precedenti

Si riporta di seguito tabella contenente i dati forniti da Astalegale, in riferimento alle ultime aggiudicazioni intervenute alle aste giudiziarie nel biennio 2019-2023. I valori medio, minimo e massimo recuperati, riguardano beni siti nel Comune di Nove (VI), simili per categoria al bene oggetto del presente Rapporto di Valutazione sono reperibili nella sottostante tabella.

COMUNE DI NOVE AGGIUDICAZIONI RESIDENZIALI DATI AGGIORNATI AL 2023				ASTE										
po Procedura	Numero Procedura	Lotto	Indirizzo	Descrizione	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Da a Asta 1	Atta 1 Prezzo Base	Offerta Minima	Prezzo Aggiudicazione	Mq	€/mq		
R.G.E.	312/2017	Unico	Via G. Galilei,2	V.fino di mq 313 con al p.sottostata ave na. can ina, avandina, piovra g e calda a, automessa e al p.ingr., soggiorno, cucina, coridolo, 2 bagni e 3 camere, 2 po.tici. Area esterna scoperta di mq 65.		2	15/08/23	€ 1 3 37,50	€ 22 000,00	€ 61 000,00				
R.G.E.	35/2015	Unico	Via Antonion, 3	Porzione di casa a schiera, ante 1967.		3	0 7/12/07	€ 6 500,00	€ 1 600,00	€ 78 000,00				
R.G.E.	27/2017	Unico	Via Fra G. Stevan,9	Rinappartamento di mq118,6 al p2 con cucina-soggiu no, camera, disimpegno, bagno e terrazzo, al p.pasipone so sottoo non tati cabi e. Al p. posto auto di mq12,5.	€ 2 782,00	2	22/10/1967	€ 2 05 00	€ 32 500,00	€ 8 000,00	118	€ 711,86		
R.G.E.	5 7/2016	Unico	V a S lane lo,10	Appartamento di mq99 al p2 con cor idolo ing./disimpegno, piano-soggiorno con ango o cottura, 2bagni, disimpegno e so lettoio. Al p. sottostata automessa di mq 8.	€ 73 525,00	1	20/0 2101	€ 55 1 00		€ 5 000,00	99	€ 5 5 5		
R.G.E.	603/2016	Unico	Via S. Giuseppe,67	Abitazione di mq10 ,3 con giardino di mq2 con al p.ingresso cucina, soggiorno e cantina di mq20,8, cono coperta di mq 1,16 e al p1 bagno e 2camere con poggolo.	€ 8 000,00	1	01/06/2031	€ 36 000,00	€ 36 000,00	€ 3 900,00	10	€ 18,27		
R.G.E.	2 /2018	5	Piazza della Ceramica,36F	Appartamento di mq 10 al p1 con ingresso, soggiorno con ango o cottura, disimpegno, 2camere, bagno e anazzo. Al p.ingr. garage di mq15 e deposito di mq.	€ 77 850,00	1	21/02/2113	€ 58 388,00		€ 67 000,00	70	€ 957,1		
R.G.E.	2 /2018	6	Piazza della Ceramica,36R	Appartamento di mq 95 al p2 con ingr.,soggiu no con ango o cottura, disimpegno, 2camere, bagno e 2te razzi. Al p.ingr. automessa di mq 16.	€ 63 200,00	1	11/01/2073	€ 7 00 00		€ 7 000,00	55	€ 85 55		
R.G.E.	2 /2018		Piazza della Ceramica,36F	Appartamento di mq 73 al p1 con ingresso, soggiorno con ango o cottura, disimpegno, 2 camere, bagno, wc e terrazzo. Al p.ingr. automessa di mq 16 e deposito di mq.	€ 78 00 00	2	25/12/2060	€ 100 00		€ 6 000,00	73	€ 630,1		
R.G.E.	193/2017	Unico	Via Molini,30 int.2	Appartamento bicameri di mq 87 al p2 con soggio no-oranzocucina, terrazzino, d disimpegno, bagno e 2 camere. Al p21 cantina di mq 1 .	€ 55 300,00		01/03/1985	€ 23 330,00		€ 55 000,00	87	€ 632,18		
R.G.E.	177/2019	Unico	Piazza del a Ceramica,36	Appartamento con automessa, da la supe ficie comm.le complessiva di 70,55 mq, situato al secondo piano nel condomin o Piazza della Ceramica Nord in comune di Nove.	€ 69 000,00	1	28/11/2088	€ 51 750,00	€ 51 750,00	€ 3 000,00	70,55	€ 81,93		
R.G.E.	580/2017	Unico	Piazza del a Ceramica,36	Appartamento di mq 77,9 al piano secondo con ingresso, soggiorno, bagno, due camere, due bagni e ripostigli. Al piano interrato garage di mq 12 con ripostigli d.	€ 57 500,00	1	0 06/2057	€ 3 125,00	€ 75 000,00	€ 79 000,00	77,5	€ 1 019,35		
R.G.E.	1/2019	Unico	V a Orlone,1	Tot ali di abitazione lunga di tot a vivim d riposta su e i tati fuori terra (terra, p.imo e secondo/sottotetto), con giardino esclusivo ed automessa al piano terra ed un livello interrato ad uso cantina. Il piano inte rato, accessibile dall'interno dell'abitaz one si compone di un unico ambe n e a cantina. Al piano te ra si individuano: centra e terranca, automessa, quattro locali ad uso ripostiglio, disimpegno, cucina, camera ed un bagno finestrato. Dalla scala interna si esteriorano.	€ 306 679,38	3	18/03/2 00	€ 137 025,00	€ 233 000,00		€ 68 000,00			
R.G.E.	233/2017	1	Via Fatelli cen,10 int.3	Appartamento e due auto messe in Nove (VI), Via Fra et i Cera n o 10 int. 3.	€ 71 000,00	1	21/05/209	€ 53 250,00	€ 5 500,00	€ 6 000,00				
R.G.E.	233/2017	2	Via Manz,18	Appartamento - con area scoperta in proprieta esclusiva - e automessa in Nove (VI), Via Ma n n. 18.	€ 137 000,00	1	02/02/2275	€ 102 750,00	€ 195 000,00	€ 57 900,00				
R.G.E.	192/2020	Unico	Via L. Nodari,2 /3	L'abitaz one si compone di un ampio vano abitato a terra, due vani di ripostigio, un ripostiglio e l'automessa si affacciano su di un corido ce centra e. L'appartamento al piano primo e composto da un ripostiglio sul quale si aprono un ango o no-terrazzo con.	€ 85 000,00	2	15/07/207	€ 7 812,50	€ 7 812,50	€ 76 000,00	150	€ 506,67		
R.G.E.	525/2018	Unico	Via Sandri,15	Tot ali di edificio ad uso abitato (sottoterra) con automessa e scoperto esclusivo. L'abitazione e costituita: al p. semm errato: da due locali cantina (come segnato in penta e, tali loca i non sono stati considerati in sede di valutazione in qua o di a tteza oltre interno inferiore a que la minima imposta dal regolamento di lizio comma e e, pertanto, da compartimentato dal resto del l'abitazione); al p. nza o ingresso, soggiorno e cucina, o tre portico sul lato nord ed est; al p. I.	€ 16 000,00	1	05/01/23 9	€ 123 000,00	€ 170 000,00	€ 6 000,00				
R.G.E.	35 /2021	Unico	Via dell'Olmo,52	Tot ali di porzione centrale di abitazione di corte, distribuita su due piani (T-1) e dotata di scoperto pertinenze alle sia sul fronte che sul retro (tra oro non col egit). L'abitazione risul a così composta: - al p. T1 ingresso, soggio omocucina ed accessori sul retro (n pa e modif cati senza autor zazione); - al p. 1; due camere ed un bagno.	€ 12 000,00	1	07/11/1932	€ 9 000,00	€ 36 500,00	€ 51 675,00				
R.G.E.	32/2021	Unico	Via Molini,65	Casa singola ubicata in Nove (VI), al via Molini n. 65. L'abitaz one gode di due accessi, sul lato Nord e sul lato Est, entrambi con del e scale che conducono al piano terra rialzato. Il piano era e abita o completamente a zona giorno. Entrando dal la o Est si accede ad un grande corridoio che distribuisce ad una cucina e ad un ampio soggiorno. Questo vano e collegato ad un secondo p.cco o soggiorno/sala pranzo nel quale e presente il secondo accesso pos o a Nord. Dal piccolo soggiorno si ha.	€ 280 000,00	3	01/06/2300	€ 109 700,00		€ 25 800,00				
R.G.E.	78/2022	7	V a Newton,snic	Appartamento su tre piani (T1 inter ato) con garage al piano interrato. L'abitaz one risul a così composta: piano terra, portico di ingresso, soggiorno, cucina e bagno; p.ano primo, tre camere da let o e bagno; al piano interrato, ampio locale ut ilizzo come soggiorno/sala. E' compresa, come da documentazione ca se alle agli atti, area scoperta esclusiva.	€ 11 800,00	1	23/0 221	€ 86 100,00	€ 112 000,00	€ 128 250,00				
R.G.E.	78/2022	11	V a Tolomeo 51	Appartamento al piano terra con cantina e garage al piano interrato. L'abitaz one risul a così composta da zona giorno/ingresso, cucina, due bagni e tre camere, o tre aree esterne escluse.	€ 77 500,00	1	08/03/2112	€ 58 125,00	€ 7 000,00	€ 505 000,00				
R.G.E.	78/2022	12	V a Tolomeo 51	Appartamento al piano terra con cantina e garage al piano interrato. L'abitaz one risul a così composta da zona giorno/ingresso/cucina, bagno e camera, oltre area esterna esclusiva.	€ 51 100,00	1	28/11/2039	€ 38 325,00	€ 57 000,00	€ 27 000,00				
R.G.E.	78/2022	13	V a Tolomeo 51	Appartamento al piano primo con cantina e garage al piano interrato. L'abitaz one risul a così composta da zona giorno/ingresso/cucina, bagno, camera e due terrazzi.	€ 900,00	1	05/12/2022	€ 33 675,00	€ 6 000,00	€ 3 000,00				
R.G.E.	78/2022	1	V a Tolomeo 51	Appartamento al piano primo con cantina e garage al piano interrato. L'abitaz one risul a così composta da zona giorno/ingresso/cucina, bagno, due camere e tre terrazzi.	€ 5 00 00	1	08/12/20 8	€ 0 800,00	€ 53 000,00	€ 60 000,00				
R.G.E.	78/2022	15	V a Tolomeo 51	Appartamento al p.ano primo con cantina e garage al piano interrato. L'abitaz one risul a così composta da zona giorno/ingresso/cucina, bagno, camera e due terrazzi.	€ 9 200,00	1	13/09/203	€ 36 900,00	€ 51 000,00	€ 32 000,00				
R.G.E.	78/2022	16	V a Tolomeo 51	Appartamento al piano secondo con cantina e garage al piano interrato. L'abitaz one risul a così composta da zona giorno/ingresso/cucina, bagno, due camere e due ter razzi.	€ 59 00 00	1	17/08/2062	€ 55 00	€ 58 000,00	€ 125 000,00				
											VALORE MASSIMO	€ 1 019 35		
											VALORE MINIMO	€ 419 27		
											VALORE MEDIO	€ 675 75		

Giudizio di vendibilità

Media la possibilità di vendita del bene pignorato in quanto appartamento in contesto condominiale composto da numerose unità. La zona appare tranquilla e servita.

Forme di pubblicità

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, forme di pubblicità commerciale.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

LOTTO UNICO

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Si esprime GIUDIZIO NEGATIVO in ordine alla opportunità di divisibilità dell'immobile oggetto di valutazione.

Separazione quota

NON necessaria.

Divisione totale

NON necessaria.

Valore quota [\(Link Q13\)](#)

Intera quota oggetto di esecuzione, il cui valore di vendita forzata è stato valutato pari ad **€ 80.500,00** (Euro ottantamila cinquecento/00)

OSSERVAZIONI FINALI

Salvo errori di visibilità, la copia dell'atto di pignoramento depositata a PCT non è accompagnata dalla cartolina attestante l'avvenuta notifica del predetto atto all'esecutata Carlesso Anna.

Isola Vicentina (VI), lì 12 aprile 2024

F.to

l'Esperto incaricato dal G.E.

geom. Borgo Francesco

ALLEGATI

1. Certificati anagrafici di residenza storici e di matrimonio
2. Planimetria appartamento e accessori - stato attuale
3. Attestato di Prestazione Energetica
4. Documentazione catastale (visure storiche immobili, planimetrie ed elaborato planimetrico)
5. Verbale sopralluogo ATS
6. Documentazione ipotecaria
7. Atto di provenienza
8. Titoli edilizi
9. Schede/tabelle per calcolo valore subject
10. Documenti economici dell'amministratore
11. Convenzione Edilizia