

Esperto stimatore: **geom. Simone Bernardi**

Iscritto all'Albo dei Geometri di Vicenza al n. 2139
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 471
Recognised European Valuer (TEGOVA) Rev-IT/CNGeGL/2023/1
con studio in Rosà (VI) alla via Campagnola 15/B
telefono 0424 581.902
E-mail: info@simonebernardi.it
Pec: info@pec.simonebernardi.it

Tribunale di VICENZA
Cancelleria FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento

Fall. n. **46/2024** RF

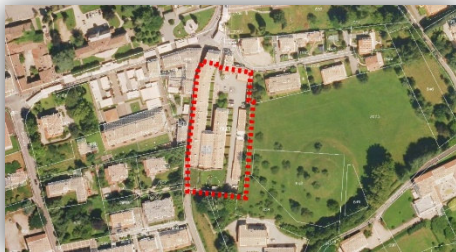
Giudice Delegato: dott.ssa Silvia Saltarelli
Curatore fall.re: rag. Roberto Bizzotto

1 di 35

RAPPORTO DI STIMA

LOTTO **1-2-3-4-5** [Pieve del Grappa ^{fg}-13 | ^{mm} 903 | ^{sub}59-64-65-67-107]

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)
del 19/09/2024



INDICE

| | |
|--|-----------|
| INDICE | 2 |
| 0 PREMESSE – INTRODUZIONE | 4 |
| QUESITO | 4 |
| SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI | 4 |
| SCHEMA SINTETICA E INDICE..... | 5 |
| 1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARIAMENTE DESCRIZIONE | 7 |
| 1.1 DIRITTO | 7 |
| 1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE) | 7 |
| 1.3 UBICAZIONE | 7 |
| 1.4 DESCRIZIONE..... | 9 |
| 1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI..... | 18 |
| 1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA | 18 |
| 2 Quesito 2: STORIA CATASTALE | 19 |
| 2.1 DATI CATASTALI ATTUALI..... | 19 |
| 2.2 VARIAZIONI STORICHE | 19 |
| 2.3 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA | 20 |
| 2.4 CONFINI..... | 20 |
| 3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA | 21 |
| 3.1 TITOLI URBANISTICI | 21 |
| 3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'..... | 21 |
| 3.3 ABUSI..... | 21 |
| 3.4 SANABILITA' E COSTI | 21 |
| 4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA' | 22 |
| 4.1 METODO DI VALUTAZIONE | 22 |
| 4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI..... | 22 |
| 4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO..... | 24 |
| 4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO | 24 |
| 4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' | 25 |
| 4.6 FORME DI PUBBLICITA' | 25 |
| 5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO | 26 |
| 5.1 DEBITORE | 26 |
| 5.2 LOCAZIONE..... | 26 |
| 5.3 COMODATO | 26 |
| 5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE..... | 26 |
| 5.5 AFFITTO AZIENDA..... | 26 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5.6 | ALTRO | 26 |
| 5.7 | SINE TITOLO | 26 |
| 5.8 | OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.)..... | 26 |
| 6 | Quesito 6: VINCOLI E ONERI | 27 |
| 6.1 | PERTINENZE..... | 27 |
| 6.2 | USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE..... | 27 |
| 6.3 | SERVITU' | 27 |
| 6.4 | CONVENZIONI EDILIZIE..... | 27 |
| 6.5 | VINCOLI STORICO-ARTISTICI..... | 27 |
| 6.6 | CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA | 27 |
| 6.7 | PRELAZIONE AGRARIA | 27 |
| 6.8 | ALTRI VINCOLI O ONERI | 27 |
| 6.9 | ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI..... | 28 |
| 6.10 | RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.)..... | 28 |
| 7 | Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI | 29 |
| 7.1 | TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE | 29 |
| 7.2 | REGIME PATRIMONIALE | 29 |
| 7.3 | ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO..... | 29 |
| 7.4 | ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI..... | 29 |
| 7.5 | ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE..... | 30 |
| 7.6 | OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI..... | 30 |
| 7.7 | COMPOSIZIONE E VALORE | 30 |
| 8 | Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA' | 32 |
| 8.1 | GIUDIZIO | 32 |
| 8.2 | SEPARAZIONE QUOTA..... | 32 |
| 8.3 | DIVISIONE TOTALE | 32 |
| 8.4 | VALORE QUOTA..... | 32 |
| 9 | Quesito 9: NOTE FINALI E CONCLUSIONI | 33 |
| 9.1 | NOTE | 33 |
| 9.2 | CONCLUSIONI E RIEPILOGO | 33 |
| | ALLEGATI | 35 |
| | ELENCO ALLEGATI | 35 |

0 PREMESSE – INTRODUZIONE

In evasione all'incarico di esperto stimatore con nota del curatore fallimentare in data 17.06.2024, si risponde al seguente:

QUESITO

Come da nota di cui sopra "... la società in epigrafe è proprietaria di n. 4 unità immobiliari (cantine) site presso la Residenza "La Filanda" in Pieve del Grappa (TV) – Via IV Novembre ... si rende necessario procedere alla stima del loro valore commerciale, al fine di determinare la base d'asta dei successivi tentativi di vendita, ...".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto geom. Simone (Marco) Bernardi nato a Bassano del Grappa (VI) il 08.11.1974 e con studio in 36027 Rosà (VI) alla Via Campagnola n. 15/b, nominato esperto stimatore per la procedura in epigrafe, premesso che:

- 1) è iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2139;
- 2) è iscritto quale C.T.U presso il Tribunale di Vicenza al N. 471;
- 3) è in possesso di attestazione del 01.04.2005 rilasciata dal Ministero della Giustizia (Dipartimento per gli Affari di Giustizia) per far valere quanto contenuto nell'attestato stesso dinanzi alle Autorità competenti dei Paesi facenti parte della Unione Europea;

ad espletamento dell'incarico conferito:

- sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto;
- in data 20.08.2024 prot. n. 12840 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente ed evasa con pec prot. n.12876 del 21.08.2024;
- il sopralluogo congiuntamente al (nuovo) curatore fallimentare è avvenuto in data 02.07.2024 con appuntamento presso gli immobili staggiti (oltre a accessi precedenti e successivi, ultimo il 11.09.2024);
- in data 08.09.2024 è stato svolto l'aggiornamento ispezioni ipotecarie delle formalità.



Ciò premesso, vista la documentazione depositata nel fascicolo telematico oltre a quella recuperata direttamente dal sottoscritto, dalle informazioni assunte della/e parte/i e/o durante i sopralluoghi, dai rilievi eseguiti, il sottoscritto esperto stimatore presenta il proprio

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN PROCEDURA CONCURSALE

SCHEDA SINTETICA E INDICE

| | | |
|--|---|------------------------|
| Procedura | Fall. n. 46/2024 R.G.E. | Lotto 1-2-3-4-5 |
| Giudice Delegato | dott.ssa Silvia Saltarelli | |
| Esperto stimatore | Geom. Simone Bernardi | |
| Diritto venduto | per la quota di 1/1 di proprietà (u.n. da 1 a 4) | cfir pag. 7 |
| | per la quota di 1/2 di proprietà (u.n. 5) | 7 |
| Tipologia bene | Lotto 1-2-3-4: cantine al p.sottostrada | cfir pag. 34 |
| | Lotto 5: area scoperta (manovra comune) al p. terra | 34 |
| Ubicazione | I beni sono siti Vicolo IV Novembre 9 del Comune di Pieve del Grappa (VI) in prossimità centro cittadino | cfir pag. 7 |
| Dati Catastali attuali | Comune di Pieve del Grappa (TV) (cod. cat. M422) – C.F. – foglio 13° | |
| | (1) Unità negoziale 1 – LOTTO 1 | |
| | • mn. 903 sub 59 : categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, Superficie Catastale Totale 8 mq, rendita euro 13,74 – VICOLO QUATTRO NOVEMBRE n. 14 Piano S1 | |
| | (2) Unità negoziale 2 – LOTTO 2 | |
| | • mn. 903 sub 64 : categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, Superficie Catastale Totale 5 mq, rendita euro 7,85 – VICOLO QUATTRO NOVEMBRE n. 14 Piano S1 | |
| | (3) Unità negoziale 3 – LOTTO 3 | |
| | • mn. 903 sub 65 : categoria C/2, classe 4, consistenza 9 mq, Superficie Catastale Totale 11 mq, rendita euro 17,66 – VICOLO QUATTRO NOVEMBRE n. 14 Piano S1 | |
| | (4) Unità negoziale 4 – LOTTO 4 | |
| | • mn. 903 sub 67 : categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, Superficie Catastale Totale 5 mq, rendita euro 7,85 – VICOLO QUATTRO NOVEMBRE n. 14 Piano S1 | |
| | (5) Unità negoziale 5 – LOTTO 5 | |
| | • mn. 903 sub 107 : categoria F/1, consistenza 110 mq – VICOLO QUATTRO NOVEMBRE n. 14 Piano T | |
| | Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto | cfir pag. 7 |
| Metri quadri | sub 59 (lotto 1) sup. cat. 8 mq e sup. convenzionale mq. 2,66; sub 64 (lotto 2) sup. cat. 5 mq e sup. convenzionale mq. 1,58; sub 65 (lotto 3) sup. cat. 11 mq e sup. convenzionale mq. 3,99; sub 67 (lotto 4) sup. cat. 5 mq e sup. convenzionale mq. 1,61; sub 107 (lotto 5) sup. cat. 110 mq e sup. convenzionale mq. 5,50 | cfir pag. 9 |
| Stato | normale | cfir pag. 33 |
| Situazione urbanistico/edilizia | Si richiama quanto indicato nel punto 3 del rapporto di stima | cfir pag. 21 |
| Valore di mercato, OMI | Lotto 1 = € 3.300,00 (tremilatrecento/00) Lotto 2 = € 2.000,00 (duemila/00) Lotto 3 = € 5.000,00 (cinquemila/00) | |

| | | |
|--|--|-------------|
| | Lotto 4 = € 2.000,00 (duemila/00) | cf. pag. |
| | Lotto 5 = € 2.700,00 (duemila settecento/00) | 24 |
| Date/valori comparabili reperiti | Si richiama quanto indicato al punto 4.2, 4.3 e 4.4 del rapporto di stima | cf. pag. 25 |
| Valore di vendita forzata proposto | Lotto 1 = € 3.300,00 (tremilatrecento/00) | |
| | Lotto 2 = € 2.000,00 (duemila/00) | |
| | Lotto 3 = € 5.000,00 (cinquemila/00) | |
| | Lotto 4 = € 2.000,00 (duemila/00) | cf. pag. |
| | Lotto 5 = € 2.700,00 (duemila settecento/00) | 32 |
| Vendibilità/appetibilità | Discreta/scarsa | cf. pag. 32 |
| Possibili interessati | Confinanti, nuovi interessati | cf. pag. 25 |
| Iniziativa di vendita | siti telematici: www.tribunale.vicenza.giustizia.it , www.astalegale.net , www.aste.com , Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it , ... ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza) | cf. pag. 25 |
| Occupazione | libero | cf. pag. 26 |
| Problemi particolari – informazioni utili – criticità | si richiama quanto indicato nelle Note (9.1): <ul style="list-style-type: none"> • Cfr. punto 1.1-2 su diritti e beni, 1.4 su descrizione e 1.5 su necessità di interventi urgenti • Cfr. punto 2.4 (situazione catastale) e 3.1-3.3 (situazione amministrativa, ...) • Cfr. punto 6 (Vincoli e oneri) | cf. pag. 27 |
| Allegati | Vedi elenco | cf. pag. 35 |

1 QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni staggiti risultano catastalmente (banca dati) così identificati (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)):

1.1 DIRITTO

a. SOGGETTI A FAVORE

(a) Unità negoziale 1-2-3-4

- proprietà x 1/1
- (b) Unità negoziale 5
- proprietà x 500/1000

1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)

b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Pieve del Grappa (TV)** (cod. cat. M422) – C.F. – **foglio 13°**

(1) Unità negoziale 1 – **LOTTO 1**

- **mn. 903 sub 59**: categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, Superficie Catastale Totale 8 mq, rendita euro 13,74 – VICOLO QUATTRO NOVEMBRE n. 14 Piano S1

(2) Unità negoziale 2 – **LOTTO 2**

- **mn. 903 sub 64**: categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, Superficie Catastale Totale 5 mq, rendita euro 7,85 – VICOLO QUATTRO NOVEMBRE n. 14 Piano S1

(3) Unità negoziale 3 – **LOTTO 3**

- **mn. 903 sub 65**: categoria C/2, classe 4, consistenza 9 mq, Superficie Catastale Totale 11 mq, rendita euro 17,66 – VICOLO QUATTRO NOVEMBRE n. 14 Piano S1

(4) Unità negoziale 4 – **LOTTO 4**

- **mn. 903 sub 67**: categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, Superficie Catastale Totale 5 mq, rendita euro 7,85 – VICOLO QUATTRO NOVEMBRE n. 14 Piano S1

(5) Unità negoziale 5 – **LOTTO 5**

- **mn. 903 sub 107**: categoria F/1, consistenza 110 mq – VICOLO QUATTRO NOVEMBRE n. 14 Piano T

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto.

1.3 UBICAZIONE

I beni sono siti in Vicolo IV Novembre 9 del Comune di Pieve del Grappa (VI) in prossimità centro cittadino.

1.4 DESCRIZIONE

Trattasi di n. 4 cantine (subb 59-64-65-67) al p. sottostrada e un'area scoperta (utilizzata anche quale manovra comune) in comproprietà (sub 107) al piano terra, inserite nel Condominio "La Filanda" in Vicolo IV Novembre del Comune di Pieve del Grappa (TV), in prossimità al centro cittadino. Le u.i. hanno consistenza rispettivamente:

- a. sub 59 (lotto 1) sup. cat. 8 mq e sup. convenzionale mq. 2,66;
- b. sub 64 (lotto 2) sup. cat. 5 mq e sup. convenzionale mq. 1,58;
- c. sub 65 (lotto 3) sup. cat. 11 mq e sup. convenzionale mq. 3.99;
- d. sub 67 (lotto 4) sup. cat. 5 mq e sup. convenzionale mq. 1,61;
- e. sub 107 (lotto 5) sup. cat. 110 mq e sup. convenzionale mq. 5,50.

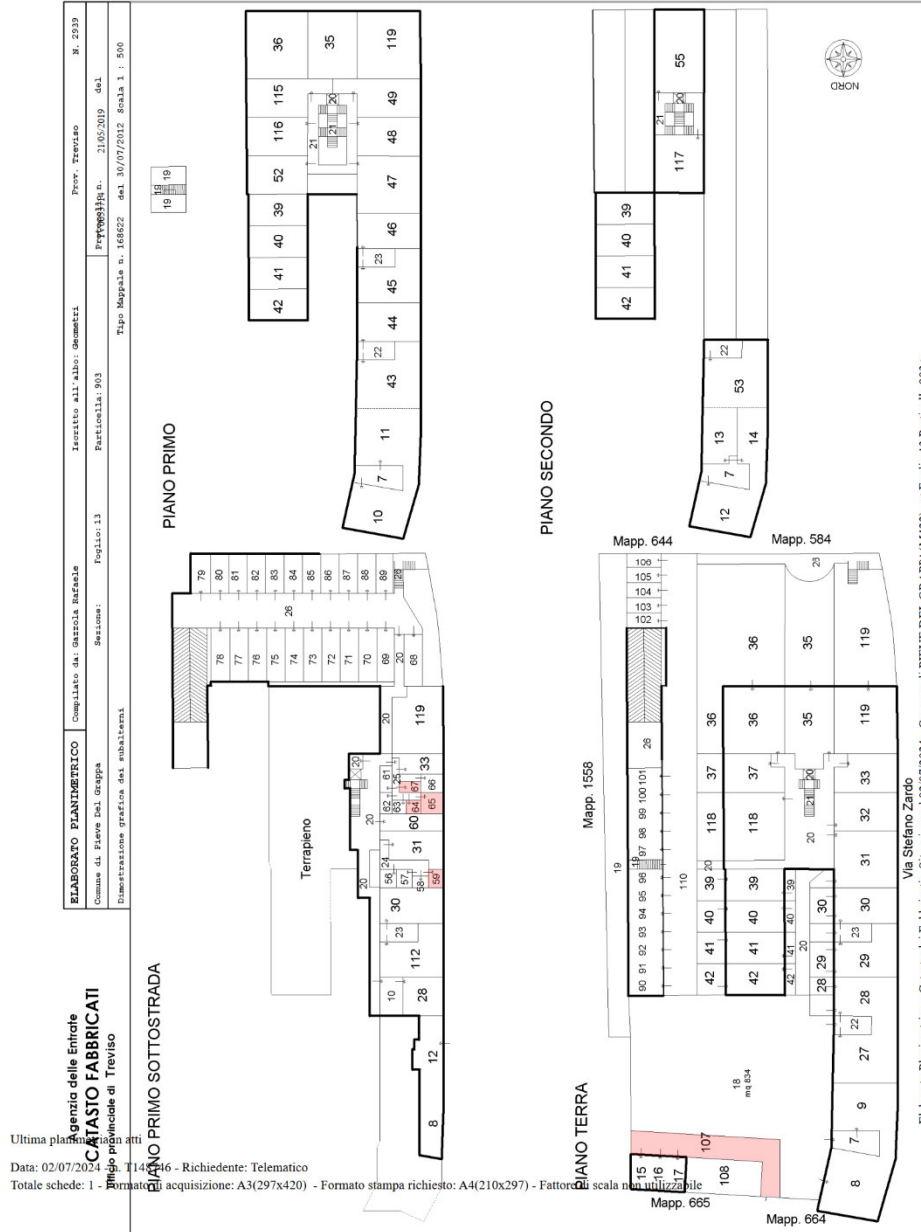
Per quanto alle finiture, si precisa che i paramenti verticali sono in muratura intonacata a fino e tinteggiata, pavimentazione in piastrelle di ceramica, porta in metallo, alcune cantine (subb 64-65-67) non presentano impianto elettrico completo (solo predisposizione, non collegamenti e/o elementi di comando/interruttori).

Si richiama il relativo allegato fotografico (cfr. [Allegato 9](#)).

<◇>

ELABORATO PLANIMETRICO (parte B)

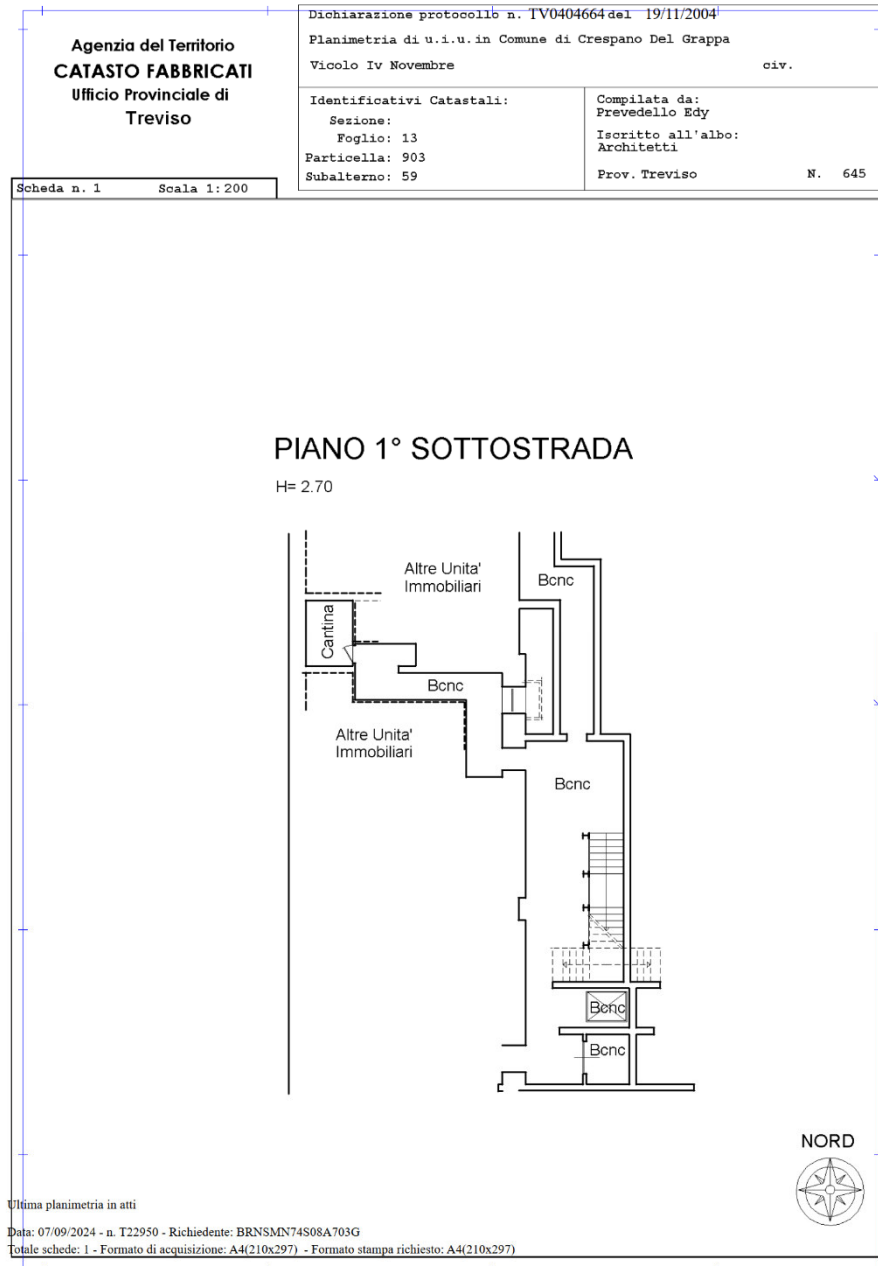
Data: 02/07/2024 - n. T148746 - Richiedente: Telematico



IMG 6. ELABORATO PLANIMETRICO
 mn. 903 | 59-64-65-67-107

PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 07/09/2024 - n. T22950 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G

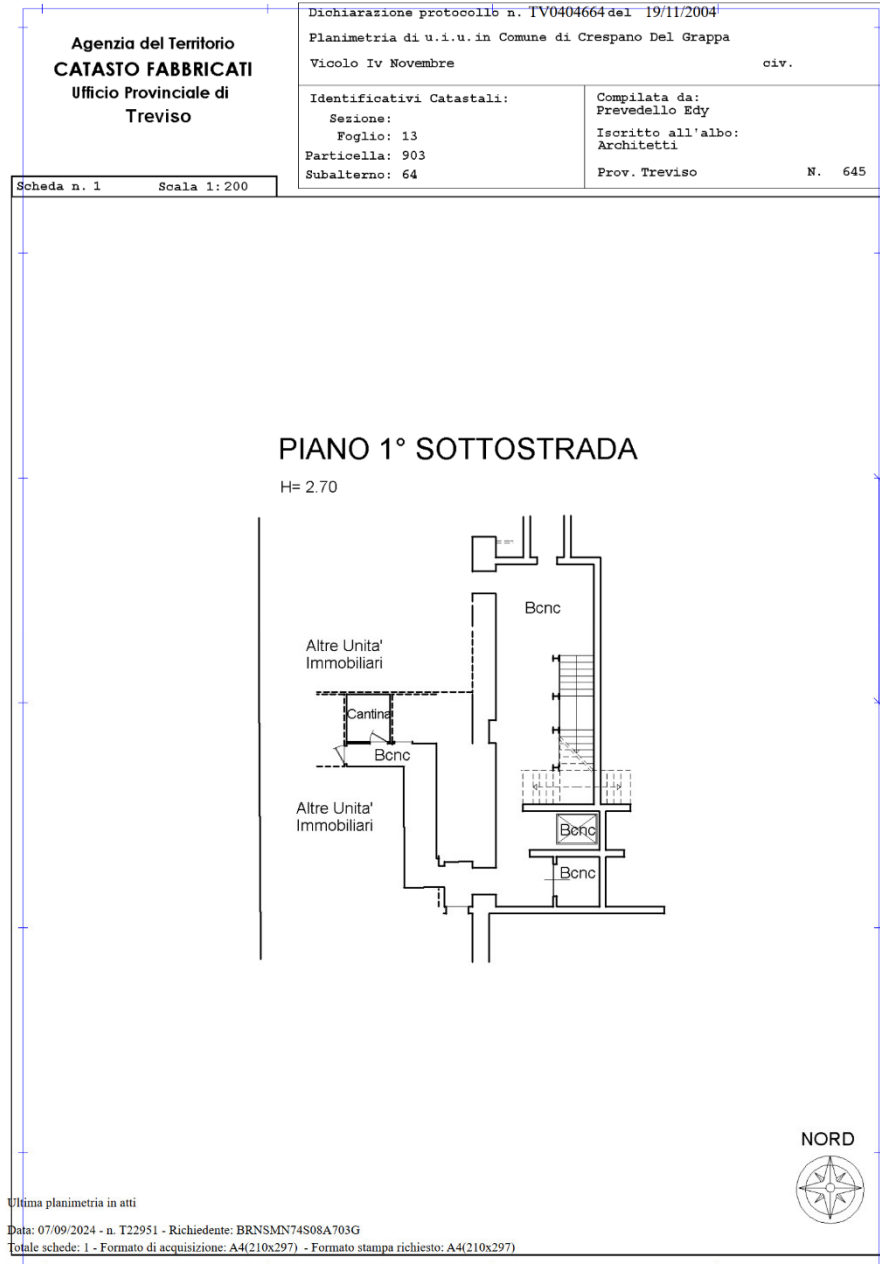


IMG 7.

PLANIMETRIA CATASTALE
CANTINA: mn. 903| 59 (lotto 1)

PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 07/09/2024 - n. T22951 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G

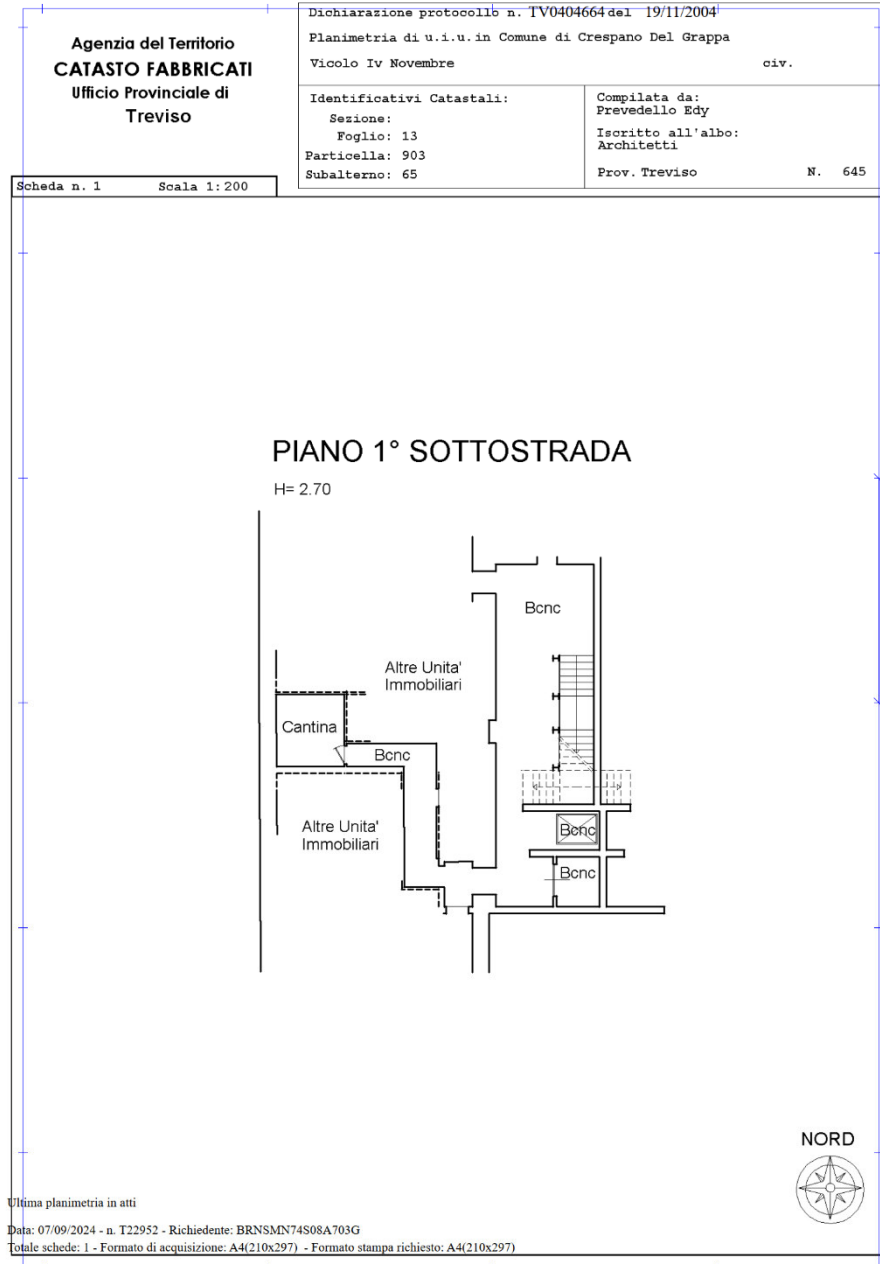


IMG 8.

PLANIMETRIA CATASTALE
CANTINA: mn. 903| 64 (lotto 2)

PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 07/09/2024 - n. T22952 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G

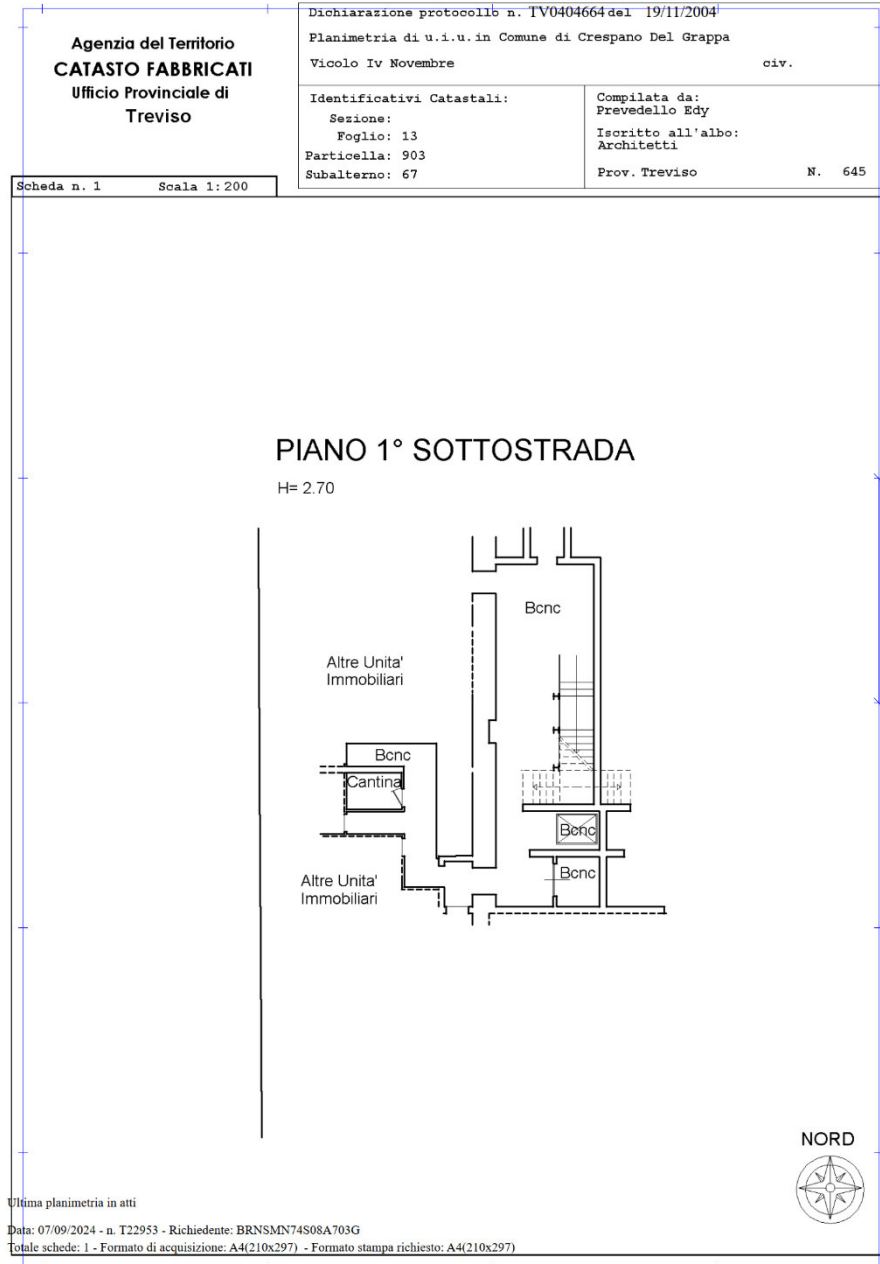


IMG 9.

PLANIMETRIA CATASTALE
CANTINA: mn. 903| 65 (lotto 3)

PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 07/09/2024 - n. T22953 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G



IMG 10.

PLANIMETRIA CATASTALE
CANTINA: mn. 903| 67 (lotto 4)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1. **VISTA ESTERNA (panoramica)**



Foto 2. **VISTA ESTERNA (panoramica)**



Foto 3. **VISTA ESTERNA (ingresso com.)**



Foto 4. **VISTA INTERNA (scala accesso)**



Foto 5. **VISTA INTERNA (sub 59)**



Foto 6. **VISTA INTERNA (sub 59)**



Foto 7. **VISTA INTERNA (sub 64)**

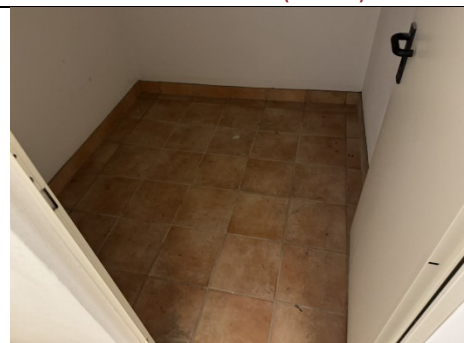


Foto 8. **VISTA INTERNA (sub 64)**



Per una migliore ed esaustiva comprensione dello stato di fatto dei luoghi si richiama l'allegato relativo al rilievo fotografico completo effettuato in sede di sopralluogo/hi (cfr. [Allegato 9](#)).

1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI

Le unità immobiliari non necessitano di particolari interventi edilizi (vista anche la destinazione d'uso – cantina).

1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Non trattato in quanto unità non soggette a predisposizione dell'attestato.

2 QUESITO 2: STORIA CATASTALE

2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Comune di **Pieve del Grappa (TV)** (cod. cat. M422) – C.F. – foglio **13°**

(1) Unità negoziale 1 – **LOTTO 1**

- **mn. 903 sub 59**: categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, Superficie Catastale Totale 8 mq, rendita euro 13,74 – VICOLO QUATTRO NOVEMBRE n. 14 Piano S1

(2) Unità negoziale 2 – **LOTTO 2**

- **mn. 903 sub 64**: categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, Superficie Catastale Totale 5 mq, rendita euro 7,85 – VICOLO QUATTRO NOVEMBRE n. 14 Piano S1

(3) Unità negoziale 2 – **LOTTO 3**

- **mn. 903 sub 65**: categoria C/2, classe 4, consistenza 9 mq, Superficie Catastale Totale 11 mq, rendita euro 17,66 – VICOLO QUATTRO NOVEMBRE n. 14 Piano S1

(4) Unità negoziale 2 – **LOTTO 4**

- **mn. 903 sub 67**: categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, Superficie Catastale Totale 5 mq, rendita euro 7,85 – VICOLO QUATTRO NOVEMBRE n. 14 Piano S1

(5) Unità negoziale 2 – **LOTTO 5**

- **mn. 903 sub 107**: categoria F/1, consistenza 110 mq – VICOLO QUATTRO NOVEMBRE n. 14 Piano T

2.2 VARIAZIONI STORICHE

- **m.n. 903 sub 59**

23/02/2024: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2024 Pratica n. TV0052932 in atti dal 23/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52932.1/2024).

14/03/2019: VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 14/03/2019 LEGGE REGIONALE 24/01/2019 N.2 proveniente dal comune di Crespano Del Grappa D157; trasferito al comune di Pieve Del Grappa M422. (n. 7/2019).

- **m.n. 903 sub 64**

23/02/2024: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2024 Pratica n. TV0052938 in atti dal 23/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52938.1/2024).

14/03/2019: VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 14/03/2019 LEGGE REGIONALE 24/01/2019 N.2 proveniente dal comune di Crespano Del Grappa D157; trasferito al comune di Pieve Del Grappa M422. (n. 7/2019).

- **m.n. 903 sub 65**

23/02/2024: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2024 Pratica n. TV0052940 in atti dal 23/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52940.1/2024).

14/03/2019: VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 14/03/2019 LEGGE REGIONALE 24/01/2019 N.2 proveniente dal comune di Crespano Del Grappa D157; trasferito al comune di Pieve Del Grappa M422. (n. 7/2019).

- **m.n. 903 sub 67**

23/02/2024: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2024 Pratica n. TV0052942 in atti dal 23/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 52942.1/2024).

14/03/2019: VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 14/03/2019 LEGGE REGIONALE 24/01/2019 N.2 proveniente dal comune di Crespano Del Grappa D157; trasferito al comune di Pieve Del Grappa M422. (n. 7/2019).

- **m.n. 903 sub 107**

23/02/2024: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2024 Pratica n. TV0053054 in atti

dal 23/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53054.1/2024).
14/03/2019: VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 14/03/2019 LEGGE REGIONALE 24/01/2019 N.2 proveniente dal comune di Crespano Del Grappa D157; trasferito al comune di Pieve Del Grappa M422. (n. 7/2019).

2.3 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

Il compendio immobiliare *de quo* risulta:

- conforme

- non conforme

Gli immobili staggiti non risultano da aggiornare catastalmente stanti le lievi difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile in atti e quello rilevato in sede di sopralluogo che non comportano necessità di correzione/aggiornamento catastale (non modificano consistenza, fermo riconduzione civilistica) costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria)

2.4 Costi regolarizzazione catastale = € *,00

2.4 CONFINI

(in senso N.E.S.O.), salvo più precisi:

Comune di **Pieve Del Grappa (TV)** (cod. cat. M422) – C.F. – **foglio 13° – mn. 903**

a nord: mn. 664-665;

ad est: mn. 665-2073-834;

a sud: mn. 834-644;

a ovest: strada pubblica.

3 QUESITO 3: REGOLARITA' URBANISTICA

3.1 TITOLI URBANISTICI ¹

Relativamente alla legittimità dei fabbricati, in data 20.08.2024 prot. n. 12840 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti (documenti amministrativi) presso il Comune competente ed evasa con pec prot. n.12876 del 21.08.2024, il competente Ufficio Tecnico del Comune ha messo a disposizione la seguente documentazione (cfr. [Allegato 8](#)), come da mail:

«... Con la presente si comunica che, sulla base delle informazioni fornite, sono state reperite a nome del proprietario omissis, le seguenti pratiche, delle quali si inviano scansioni:

- Concessione Edilizia n. 2000/40 del 16.03.2001 per ristrutturazione fabbricato con cambio d'uso;
- DIA n. 13/02 del 17.04.2002 per ampliamento piano interrato;
- Concessione Edilizia n. 17/02 del 14.10.2002 Variante n. 2 in corso d'opera alla C.E. 2000/01 per costruzione autorimessa interrata;
- Permesso di Costruire n. 39/03 del 10.09.2003 Variante in corso d'opera alla C.E. 40/2000 per modifiche a prospetti;
- Permesso di Costruire n. 16/2004 del 01.10.2004 Variante in corso d'opera alla C.E. 17/02 per modifiche ai garage;
- Permesso di Costruire n. 40/2004 del 01.10.2004 Variante in corso d'opera alla C.E. 40/2000 e relativi elaborati grafici;
- Certificato di agibilità n. 4/2005 del 22.06.2005, prot. n. 5746/2005 ...»

3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Certificato di agibilità n. 4/2005 del 22.06.2005, prot. n. 5746/2005.

3.3 ABUSI

Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – non sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione), ovvero che rendono necessaria la sanabilità e/o correzione, il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino; il tutto oltre a quanto altro già indicato al precedente punto 2.4. Fermo restando eventuali difformità di inquadramento plani/volumetrico di rilevanza condominiale (qui non trattate come in note).

3.4 SANABILITA' E COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, si evidenzia, pertanto, che allo stato potrebbero risultare oneri di regolarizzazione/aggiornamento amministrativo (limitatamente alle sole u.i. staggite). Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile.

3.4 Costi regolarizzazione edilizio-urbanistica = *,00

¹ Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure espropriative immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo

4 QUESITO 4: VALORE E VENDIBILITA'

4.1 METODO DI VALUTAZIONE

GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto, in base alle **valutazioni fatte**, agli **aspetti intrinseci** (*la destinazione d'uso; la composizione e disposizione degli ambienti; la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale; l'orientamento e la luminosità; il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati: se materiali di pregio, o di tipo economico, se prefabbricato o costruito interamente in opera; lo stato degli impianti e la verifica delle normative in merito; la prospicienza rispetto a vie o piazze, ...*) **ed estrinseci** (*prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro; salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti; efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose; panoramicità; la presenza di attività economiche nella zona; ceto sociale della popolazione presente; le categorie delle unità insediate presenti nella zona; la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito; la densità edilizia della zona; presenza di aree degradate nella zona; ...*), **la potenzialità edificatoria** e le relative prescrizioni, lo stato dei luoghi (lavori edilizi in corso e/o abbandonati/ interrotti) alla data di sopralluogo (e la relativa rispondenza, come attestato); comparando le unità immobiliari con altri similari per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia desunto da stima sommaria "con procedimento sintetico per valori unitari" (il cui valore unitario è comprensivo dell'area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato). Va, altresì, considerato che l'unità immobiliare ha un valore che può considerarsi ordinario per il contesto in cui si trova (centro cittadino). Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Si dimettono le risultanze delle ricerche e/o altre fonti di informazione consultate: Agenzia Entrate e Territorio di Treviso, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare, siti telematici dedicati

Pieve Del Grappa (TV)
 Vicolo Iv Novembre, 31017 Crespano Del Grappa Tv, Italia

ZONA CENTRALE CRESPANO

Posizione Zona Centro Tipologia Prevalente Abitazioni Civili
 Tutte le Statistiche di Zona? Passa a Borismo PRO

Stima Online Seleziona la tipologia da valutare... Tipo contratto... procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville Quotazioni Uffici & Negozi Quotazioni Box & Posti auto Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1ª fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

| | | | |
|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Valore minimo Euro 1.020 | Valore medio Euro 1.104 | Valore massimo Euro 1.188 | Valuta subito questo immobile |
|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------------|

Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

| | | | |
|---------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Valore minimo Euro 873 | Valore medio Euro 941 | Valore massimo Euro 1.010 | Valuta subito questo immobile |
|---------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|

Abitazioni in stabili di 2ª fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

| | | | |
|---------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Valore minimo Euro 757 | Valore medio Euro 805 | Valore massimo Euro 852 | Valuta subito questo immobile |
|---------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|

Ville & Villini
 Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

| | | | |
|---------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Valore minimo Euro 857 | Valore medio Euro 924 | Valore massimo Euro 991 | Valuta subito questo immobile |
|---------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|

Esperti di Zona

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona?
 Collabora con noi
 INFORMAZIONI

Servizi Immobiliari

Valutazioni Certificate
 A partire da 130€
 PROCEDI

IMG 11. Fonte informazione Valori Borsino Immobiliare

Ministero dell'Economia e delle Finanze IIA ENG

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

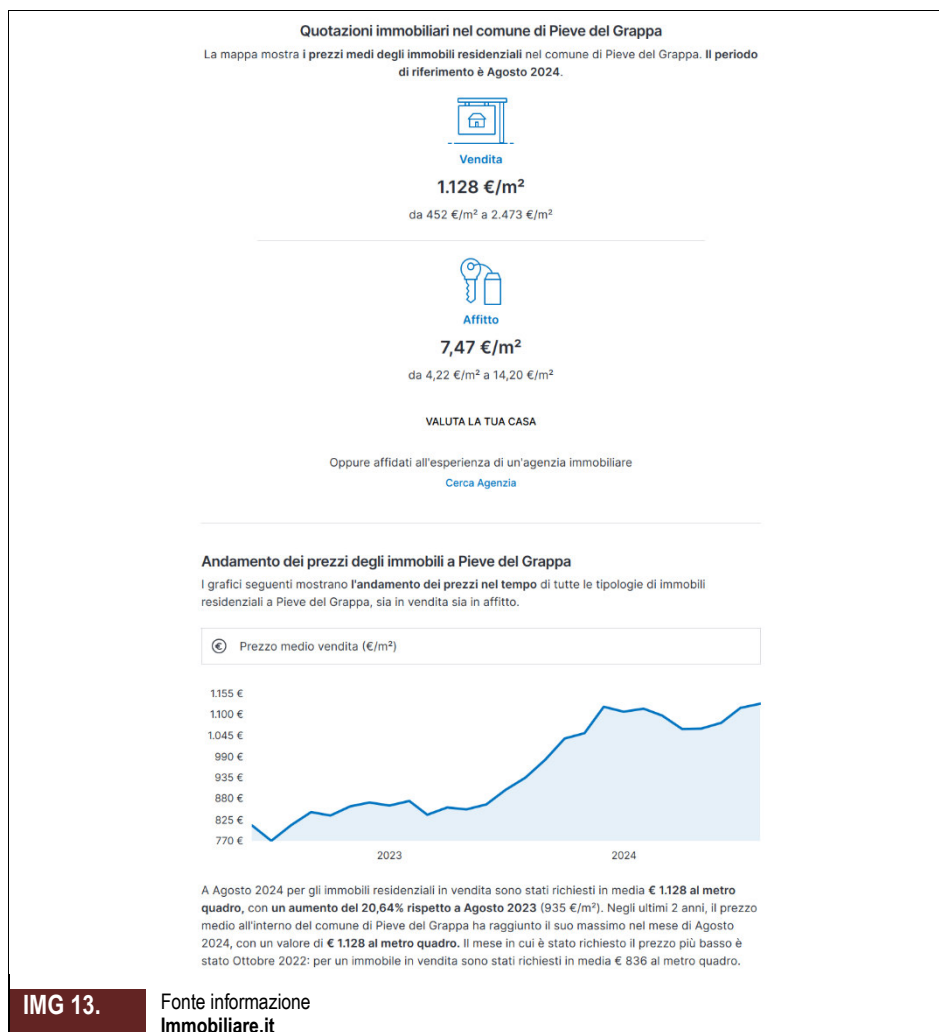
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
 Provincia: TREVISO
 Comune: PIEVE DEL GRAPPA
 Fascia/zona: Centrale/CRESPANO%20DEL%20GRAPPA
 Codice zona: B1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 920 | 1050 | L | 3,2 | 4,6 | L |
| Autorimesse | Normale | 470 | 660 | L | 2,4 | 3,4 | L |
| Ville e Villini | Ottimo | 920 | 1050 | L | 3,4 | 4,9 | L |

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

IMG 12. Fonte informazione Geopoi - Valori OMI



IMG 13.

Fonte informazione
 Immobiliare.it

4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO²

I fattori monetari determinati, applicati all'algoritmo di calcolo, hanno restituito il valore di mercato complessivo dell'immobile all'attualità

| | | | |
|---------|---|------------|-------------------------|
| Lotto 1 | = | € 3.300,00 | (tremilatrecento/00) |
| Lotto 2 | = | € 2.000,00 | (duemila/00) |
| Lotto 3 | = | € 5.000,00 | (cinquemila/00) |
| Lotto 4 | = | € 2.000,00 | (duemila/00) |
| Lotto 5 | = | € 2.700,00 | (duemila settecento/00) |

Per analitica e dettagli si richiama il relativo/i allegato/i (cfr. [Allegato 10](#) e [11](#)).

4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano intorno ad una "forchetta" ammontante al 10%. Pertanto si ritiene che per il caso in esame, tenuto conto delle diverse metodologie di stima adottate, tale forchetta può ammontare al 5-10%. Tutte le valutazioni comprese entro tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono da ritenersi egualmente attendibili.

² Vedi anche note conclusive sulle aggiudicazioni in asta.

Il tutto, comunque, va rapportato inequivocabilmente anche con l'incertezza della valutazione in periodi di disordini del mercato (perturbazione del mercato, disponibilità di input, scelta del metodo o modello, ...) conseguente al pregresso stato di emergenza epidemica³, alle influenze sul mercato immobiliare (ovvero temporanea lievitazione costi di "reperimento/produzione/efficientamento" e conseguentemente, sui prezzi finali e/o suscettibilità di mercato, destinata – per le stesse ragioni – a ridursi nel tempo) derivanti dal maxi-incentivo, chiamato più correttamente Superbonus 110% (Ecobonus, Sismabonus, ... sulle premialità dei bonus fiscali), introdotto dal Decreto Rilancio 2020 e, infine, alla peculiare tipologia edilizia del compendio *de quo* (trattasi di un edificio di particolare pregio dal punto di vista storico-artistico-ambientale e collocato in pieno centro storico ...).

4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

Il lotto in oggetto ricade in una fascia discreta: diritto, tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, Possibili interessati: nuovi acquirenti, confinanti, ...

4.6 FORME DI PUBBLICITA'

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici⁴ quali www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza).

³ Vedi nota del Il Consiglio di Amministrazione TEGoVA (Bruxelles, 23.03.2020), riferimento anche per la stima in oggetto:

Messaggio di TEGoVA relativo alla valutazione durante la Pandemia

La pandemia ha reso difficile svolgere attività di valutazione immobiliare nella maggior parte dei paesi in assenza di attività di mercato (le transazioni sono rare se non inesistenti) come postulato dalla definizione di valore di mercato. In tali circostanze molti valutatori hanno incluso nelle loro relazioni clausole di esclusione di responsabilità che evidenziano la natura incerta delle valutazioni riportate. Mentre TEGoVA supporta l'inserimento di tali clausole, è anche consapevole che in alcuni paesi la legge e gli standard potrebbero non consentirle. Pertanto, i valutatori dovrebbero prima di tutto assicurarsi che i loro rapporti siano conformi alle leggi locali. TEGoVA informa inoltre che laddove agli stimatori viene richiesto di arrivare a un valore di mercato di un immobile a fini non regolamentari nelle prossime settimane:

1. Dovrebbero prima identificare l'ultima data (data pre-crisi) quando a loro parere un valore di mercato della proprietà in oggetto avrebbe potuto essere determinato sulla base delle prove di mercato disponibili e offrire un parere sul valore della proprietà in oggetto in quella pre data di crisi. Ciò imposterà un valore di riferimento rispetto al quale il cliente può utilmente misurare il valore di mercato riportato alla data di valutazione corrente pertinente.
2. Nel riportare un valore a una data di valutazione corrente, i valutatori dovrebbero fare chiaro riferimento alle prove comparabili su cui si basano e indicare in quale misura sono state apportate rettifiche a tali prove a causa della crisi. Se sono state apportate rettifiche, il valutatore dovrebbe giustificarle sulla base di prove reali di mercato o del giudizio motivato del valutatore. I valutatori sono informati che per la durata di un periodo di incertezza di mercato in un particolare mercato locale non dovrebbero sentirsi obbligati ad apportare modifiche (al ribasso o al rialzo) alle prove del mercato pre-crisi, a condizione che ciò sia chiarito nella relazione di valutazione. In tal caso, i valori pre-crisi e quelli attuali segnalati saranno gli stessi soggetti a eventuali modifiche sostanziali che incidono sulla proprietà del soggetto tra le due date.

Nel seguire i consigli indicati nella presente comunicazione, i valutatori devono assicurarsi che siano replicati nei Termini di impegno concordati con il cliente. I valutatori dovrebbero anche raccomandare che il valore della proprietà soggetto sia tenuto sotto controllo frequente.

Laddove la legge locale proibisca l'uso di una dichiarazione di non responsabilità relativa all'"incertezza di valutazione" o laddove un cliente istruisca un valutatore a non fare affidamento su tale dichiarazione di non responsabilità, ciò dovrebbe essere indicato nei Termini di impegno concordati con il cliente. Il consiglio di amministrazione di TEGoVA continua a monitorare la situazione e può fornire ulteriori consigli a tempo debito.

⁴ Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito www.giustizia.it

5 QUESITO 5: STATO DI POSSESSO

5.1 DEBITORE

Cfr. punto 1.1

5.2 LOCAZIONE

Il bene staggito, al momento del sopralluogo, è risultato: libero (cantine sub 59-64-65-67) e/o area di manovra condominiale (sub 107).

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vicenza (giusta pec protocollata in ingresso il 09/09/2024 con n. 48828) ha prodotto il seguente – fra altri – riscontro ([ENTRATE|AGEDP-VI|REGISTRO UFFICIALE|185493|17-09-2024][319154803|310355546 e relativi allegati):

«[...] Buongiorno, in riferimento Vs istanza presentata a mezzo pec del 08/09/2024 indirizzata alla DP di Treviso, si comunica che da interrogazione nella banca dati degli atti del Registro per richieste di registrazione presentate negli ultimi 10 anni presso l'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa, per gli immobili di Vs. interesse, non risultano contratti di locazione/comodato/affitto nei quali partecipa: *omissis* – CF: *omissis* Cordiali saluti [...]»
(cfr. [Allegato 14](#)).

5.3 COMODATO

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Non rilevante n quanto società.

5.5 AFFITTO AZIENDA

Nulla da osservare.

5.6 ALTRO

Nulla da evidenziare. Vedi altri punti.

5.7 SINE TITULO

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

5.8 OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.)

Nulla da osservare.

6 QUESITO 6: VINCOLI E ONERI

6.1 PERTINENZE

Si richiamano gli atti di provenienza (cfr. [Allegato 1-2](#)) come indicato al successivo punto 6.4 e 7.1.

6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

Nulla da osservare. Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1.

6.3 SERVITU'

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1, il tutto oltre alla/e provenienza/e e/o derivanti dalle convenzioni edilizie e/o il regolamento di condominio con relative tabelle millesimali, oltre a relativi richiami anche in termini di diritti comuni (cfr. [Allegato 2](#)): come richiamato nell'atto di compravendita del 09.10.2012 rep. 3.068 in notar A. Corsi⁵ e nell'atto di compravendita del 28.10.2013 rep. 194.711 in notar A. Todescan⁶.

6.4 CONVENZIONI EDILIZIE

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1, il tutto oltre a Convenzione edilizia in data 26.06.2000 in Notar A. Favarato al n. 1807 di repertorio, trascritta il 06.07.2000 ai nn. 26007/18112⁷. Il tutto oltre alla precedente convenzione in data 31.10.1997 in notar M. Stefani al n. 7019/899 di repertorio (cfr. [Allegato 2](#)).

6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Nulla da osservare.

6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Si richiama quanto indicato ai precedenti punti: 3.1, 6.1, 6.3, 6.4.

6.7 PRELAZIONE AGRARIA

Nulla da osservare.

6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI

Si richiama quanto indicato ai precedenti punti, il tutto oltre alle precedenti provenienze (vd. allegati)

⁵ Nel testo «ART. 3)

Gli immobili in oggetto vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto, azione, ragione, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva ed in particolare con quanto portato:

- dalla struttura del fabbricato di cui sono parte;

- dal citato regolamento di condominio;

- dalla servitù attiva di accesso dalla Via IV Novembre, con la relativa servitù per i sottoservizi, attraverso la stradina esistente a cavallo dei Mapp. nn. 664 e 665, del Foglio 13 (tredici) del Comune di Crespano del Grappa, di proprietà di terzi;

- dal piano di recupero di iniziativa privata denominato "Ex Filanda" di cui alla convenzione edilizia autentica nelle firme in data 29 giugno 2000, Rep. n. 1.807 del Notaio Dott.ssa Anna Favarato, allora di Crespano del Grappa, registrata a Montebelluna in data 6 luglio 2000 al n. 1496 atti privati e in pari data trascritta a Treviso ai nn. 26007/18112, relativamente alla quale le parti del presente atto dichiarano, e la parte acquirente espressamente accetta, che le opere di manutenzione delle aree ad uso pubblico sono a carico dei condomini pro quota.»

⁶ Nel testo «La parte venditrice dichiara che l'accesso al fabbricato cui appartengono le unità immobiliari oggetto del presente atto, avviene da Via IV Novembre attraverso la stradina esistente a cavallo dei m.nn. 65 e 664 del Foglio 13 (tredici) di proprietà di terzi, giusta servitù attiva di passaggio esistente altresì per il posizionamento delle condotte relative ai sottoservizi»

⁷ «LA SOCIETA' "omissis" E LA SIGNORA *omissis* SI SONO IMPEGNATE, PER SE, EREDI ED AVENTI CAUSA, A DARE ESECUZIONE AL PIANO DI RECUPERO DI CUI AD PROGETTO REDATTO DALL'ARCH. EDY PREVEDELLO DI CRESpano DEL GRAPPA, ACQUISITO AGLI ATTI DEL COMUNE DI CRESpano DEL GRAPPA IN DATA 10/1/2000, AL N. 114 DI PROTOCOLLO, SECONDO GLI ELABORATI E LE PRESCRIZIONE DEL CAPITOLATO SPECIALE ALLO STESSO RELATIVI. LE STESSE SI SONO IMPEGNATE A COSTITUIRE SERVITU' DI USO PUBBLICO SULLE AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO E A VERDE, PER MQ 833,04. DETTE AREE SONO EVIDENZIATE NELLA TAVOLA N. 4 DEL PROGETTO DEPOSITATO AGLI ATTI DEL COMUNE DI CRESpano DEL GRAPPA. I SOGGETTI DI CUI AL QUADRO B SI SONO INOLTRE IMPEGNATI A REALIZZARE A TOTALI LORO CURA E SPESE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INDICATE NELL'ART. 4) DELLA CONVENZIONE QUI TRASCRITTA»

e come richiamato nell'atto di compravendita del 09.10.2012 rep. 3.068 in notar A. Corsi⁸.

6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Come da riscontro dell'amministrazione condominiale (cfr. [Allegato 15](#)) pervenuto il 17.09.2024:

«Buongiorno,

in merito alle richieste, riporto quanto segue:

- non è in regola con i pagamenti;
- Il periodo di gestione economico del condominio, va dal 01.01 al 31.12 (anno solare);
- L'ammontare totale del debito nei confronti del condominio ammonta ad € 825,85 (fino al 31.12.2024);
- La quota a preventivo di quest'anno a carico della società ammonta ad € 94,81;
- La quota a consuntivo gestione 2023 ammonta ad € 73,98;
- La quota a consuntivo gestione 2022 ammonta ad € 144,66;
- Il debito ante 2022 ammonta ad € 512,40;
- I millesimi a capo sono 3,45;
- Nell'ultima assemblea ordinaria del 29.04.2024 è stato deliberato un fondo di accontamento per lavori straordinari; la quota spettante alla società è di € 30,20.

Si allega regolamento condominiale».

6.10 RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.)

Nulla da osservare.

⁸ Nel testo «ART. 1)

omissis

Unitamente a quanto sopra viene ceduta la proporzione- le quota di comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero complesso di cui i sopra- descritti immobili sono parte e su quant'altro comune ai sensi di legge e degli articoli 1117 e seguenti C.C..

La parte acquirente dichiara di ben conoscere, espressamente accettare e impegnarsi a rispettare, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, il regolamento di condominio, composto da 56 (cinquantasei) articoli, con annesse tabelle millesimali, che trovasi allegato all'atto in data 10 gennaio 2005, Rep. n. 6.798 ai rogiti del Notaio Dott.ssa Elisabetta Rossi di Bassano del Grappa, ivi registrato in data 21 gennaio 2005 al n. 320 serie 1T, trascritto a Treviso in data 5 febbraio 2005 ai nn. 4893/3445.»

7 QUESITO 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

7.1 TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE

Il compendio immobiliare è pervenuto al/i debitore/i in forza di (cfr. [Allegato 1](#)):

- **Atto di compravendita** in data **31/10/1997** Repertorio **7019** in notar **Massimo Stefani**, trascritto a Treviso il **25.11.1997** ai nn. **34614/24756**

7.2 REGIME PATRIMONIALE

Allo stato nulla da evidenziare trattandosi di società.

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

a. (cfr. [Allegato 1-2](#)):

Atto di compravendita in data **31/10/1997** Repertorio **7019** in notar **Massimo Stefani**, trascritto a Treviso il **25.11.1997** ai nn. **34614/24756**

7.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

Nei pubblici registri della Conservatoria di Treviso risultano **ISCRITTE** (cfr. [Allegato 2 e segg.](#)), a carico del compendio immobiliare *de quo*, le seguenti ipoteche (giusta ispezione aggiornata del 08.09.2024):

- **ipoteca volontaria – concessione a garanzia di apertura di credito** in data **29.08.2001** rep. **2738** in Notar A. Favarato iscritta a Treviso il **01.09.2001** ai nn. **36129/6212** a favore di “CASSA DI RISPARMIO DI TRENTO E ROVERETO S.P.A.” e contro la società fallita
Immobili colpiti: Crespano del Grappa – C.F. fg. 13 mn. 903/1-6 e 1558 (per la quota 1/1 di proprietà)
Durata del mutuo: 4 anni
Importo capitale: £ 4.000.000.000
Importo ipoteca: £ 6.400.000.000
- **ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo condizionato** in data **30.04.2004** rep. **172139/34471** in Notar A. Todescan iscritta a Treviso il **05.05.2004** ai nn. **19053/4519** a favore di “UNICREDIT BANCA D'INTESA S.P.A.” e contro la società fallita
Immobili colpiti: Crespano del Grappa – C.F. fg. 13 mn. 903/1-6 e 1558 (per la quota 1/1 di proprietà)
Durata del mutuo: 16 anni
Importo capitale: € 800.000
Importo ipoteca: € 1.600.000
- **ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario** in data **09.08.2005** rep. **178006/36584** in Notar A. Todescan iscritta a Treviso il **16.08.2005** ai nn. **37858/9096** a favore di “BANCA POPOLARE DI MAROSTICA - SOC. COOP. PER AZ. A RESPONSABILITA' LIMITATA” e contro la società fallita
Immobili colpiti (fra altri): Crespano del Grappa – C.F. fg. 13 mn. 903/59-64-65-67 (per la quota 1/1 di proprietà) e 903/107 (per la quota 1/2 di proprietà)
Durata del mutuo: 5 anni
Importo capitale: € 600.000
Importo ipoteca: € 1.200.000
- **ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** in data **04.02.2014** rep. **654/2014** del Tribunale di Vicenza iscritta a Treviso il **09.11.2015** ai nn. **32755/5519** a favore di “CONDOMINIO RESIDENZA LA FILANDA” e contro la società fallita

Immobili colpiti (fra altri): Crespano del Grappa – C.F. fg. 13 mn. 903/59-64-65-67 (per la quota 1/1 di proprietà) e 903/107 (per la quota 1/2 di proprietà)

Durata del mutuo: **
Importo capitale: € 5.493,53
Importo ipoteca: € 10.987,06

- **ipoteca in rinnovazione – ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito** in data **29.08.2001** rep. **2738** in Notar A. Favarato iscritta a Treviso il **28.07.2021** ai nn. **31755/4944** a favore di “CASSA DI RISPARMIO DI TRENTO E ROVERETO S.P.A.” e contro la società fallita

Immobili colpiti: Crespano del Grappa – C.F. fg. 13 mn. 903/1-6 e 1558 (per la quota 1/1 di proprietà)

Durata del mutuo: **
Importo capitale: € 2.065.827,59
Importo ipoteca: € 3.305,324,15

- Ai fini della continuità delle trascrizioni, si rinvia all’“Elenco sintetico delle formalità” di cui ai relativi allegati (cfr. [Allegato 2 e segg.](#)).

<|>

Nei pubblici registri della Conservatoria di Treviso risultano **TRASCRITE** (cfr. [Allegato 2 e segg.](#)), a carico del compendio immobiliare *de quo*, le seguenti note (giusta ispezione aggiornata del 08.09.2024), oltre a quanto di cui al punto 7.1:

- **Atto giudiziario – sentenza di apertura liquidazione giudiziale** in data 07.05.2024 a firma del Tribunale di Vicenza (VI) al n. 144/2024 di repertorio, trascritto il **02.08.2024** ai nn. **29611/21579** a favore di “MASSA DEI CREDITORI ” e contro la società fallita
Immobili colpiti: Pieve del Grappa – C.F. fg. 13 mn. 903/59-64-65-67 (per la quota 1/1 di proprietà) e 903/107 (per la quota 1/2 di proprietà)
- **Convenzione edilizia** in data 26.06.2000 in Notar A. Favarato al n. 1807 di repertorio, trascritta il **06.07.2000** ai nn. **26007/18112** a favore di “COMUNE DI CRESpano DEL GRAPPA” e contro la società fallita
- Ai fini della continuità delle trascrizioni, si rinvia all’“Elenco sintetico delle formalità” di cui ai relativi allegati (cfr. [Allegato 2 e segg.](#)).

7.5 ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE

Vedi ricerca ipotecaria allegata (cfr. [Allegato 2 e segg.](#)).

7.6 OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Per quel che concerne il frazionamento, è necessario premettere che esso per natura è ammesso solo se il bene considerato non cessa di servire l'uso a cui è destinato (essi non si considerano comodamente divisibili se la divisione potrebbe comporta problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene). Nella fattispecie, si propone l'individuazione di n. 5 lotti e ai fini della vendita: da vendere separatamente (con i diritti – pro quota – sul sub 107) oppure da accorpate in unico lotto; è da escludere la possibilità di dividere ulteriormente il compendio immobiliari in maggiori lotti per la seguente motivazione: superfici minime e dotazione dei locali, costi di trasformazione,

7.7 COMPOSIZIONE E VALORE

Comune di **Pieve del Grappa (TV)** (cod. cat. M422) – C.F. – **foglio 13°** (vedi quote su ogni lotto)

(1) Unità negoziale 1 – **LOTTO 1** (quota 1/1 proprietà)

- **mn. 903 sub 59**: categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, Superficie Catastale Totale 8 mq, rendita euro 13,74 – VICOLO QUATTRO NOVEMBRE n. 14 Piano S1

- (2) Unità negoziale 2 – **LOTTO 2** (quota 1/1 proprietà)
- **mn. 903 sub 64**: categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, Superficie Catastale Totale 5 mq, rendita euro 7,85 – VICOLO QUATTRO NOVEMBRE n. 14 Piano S1
- (3) Unità negoziale 3 – **LOTTO 3** (quota 1/1 proprietà)
- **mn. 903 sub 65**: categoria C/2, classe 4, consistenza 9 mq, Superficie Catastale Totale 11 mq, rendita euro 17,66 – VICOLO QUATTRO NOVEMBRE n. 14 Piano S1
- (4) Unità negoziale 4 – **LOTTO 4** (quota 1/1 proprietà)
- **mn. 903 sub 67**: categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, Superficie Catastale Totale 5 mq, rendita euro 7,85 – VICOLO QUATTRO NOVEMBRE n. 14 Piano S1
- (5) Unità negoziale 5 – **LOTTO 5** (quota 500/1000 proprietà)
- **mn. 903 sub 107**: categoria F/1, consistenza 110 mq – VICOLO QUATTRO NOVEMBRE n. 14 Piano T

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto.



Tabella di Riepilogo Valori (cfr. [Allegato 10](#) e [11](#)):

| Prospetto: STIMA | | | | | | | | | | Allegato 10 | |
|--|------|------------------|------------|--------|-------|--------------------|--------------|--------|-------------|-------------------|--------------------|
| | u.m. | SUPERFICIE CONV. | | | | SUPERFICIE RAGG.TA | | | PREZZO €/MQ | IMPORTO € | |
| | | quota | dimensione | totale | | coeff. | destinazione | totale | | | |
| Lotto (un. neg.) 1 Vicolo IV Novembre, 14 | | | | | | | | | | | |
| Dati catastali | fg. | 13 | mn | 903 | sub | 59 | | | | | |
| PIANO SOTTOSTRADA | | | | | | | | | | | |
| cantina | mq | 1,0 | 3,30 | 2,30 | 7,59 | | 0,35 | | 2,66 | | |
| Totale | | | | | | | | | 2,66 | 1.250,00 € | € 3.320,63 |
| VALORE MERCATO TOT. ARR.TO | | | | | | | | | | 1 | € 3.300,00 |
| Lotto (un. neg.) 2 Vicolo IV Novembre, 14 | | | | | | | | | | | |
| Dati catastali | fg. | 13 | mn | 903 | sub | 64 | | | | | |
| PIANO SOTTOSTRADA | | | | | | | | | | | |
| cantina | mq | 1,0 | 2,20 | 2,05 | 4,51 | | 0,35 | | 1,58 | | |
| Totale | | | | | | | | | 1,58 | 1.250,00 € | € 1.973,13 |
| VALORE MERCATO TOT. ARR.TO | | | | | | | | | | 2 | € 2.000,00 |
| Lotto (un. neg.) 3 Vicolo IV Novembre, 14 | | | | | | | | | | | |
| Dati catastali | fg. | 13 | mn | 903 | sub | 65 | | | | | |
| PIANO SOTTOSTRADA | | | | | | | | | | | |
| cantina | mq | 1,0 | 3,40 | 3,35 | 11,39 | | 0,35 | | 3,99 | | |
| Totale | | | | | | | | | 3,99 | 1.250,00 € | € 4.983,13 |
| VALORE MERCATO TOT. ARR.TO | | | | | | | | | | 3 | € 5.000,00 |
| Lotto (un. neg.) 4 Vicolo IV Novembre, 14 | | | | | | | | | | | |
| Dati catastali | fg. | 13 | mn | 903 | sub | 67 | | | | | |
| PIANO SOTTOSTRADA | | | | | | | | | | | |
| cantina | mq | 1,0 | 1,80 | 2,55 | 4,59 | | 0,35 | | 1,61 | | |
| Totale | | | | | | | | | 1,61 | 1.250,00 € | € 2.008,13 |
| VALORE MERCATO TOT. ARR.TO | | | | | | | | | | 4 | € 2.000,00 |
| Lotto (un. neg.) 5 Vicolo IV Novembre, 14 | | | | | | | | | | | |
| Dati catastali | fg. | 13 | mn | 903 | sub | 107 | | | | | |
| PIANO TERRA | | | | | | | | | | | |
| area di manovra | mq | 50% | 110,0 | | 55,00 | | 0,10 | 40% | 2,20 | | |
| Totale | | | | | | | | | 2,20 | 1.250,00 € | € 2.750,00 |
| VALORE MERCATO TOT. ARR.TO | | | | | | | | | | 5 | € 2.700,00 |
| VALORE MERCATO TOT. ARR.TO | | | | | | | | | | TOT | € 15.000,00 |

Riepilogo:

| | | | |
|----------------|---|------------|-------------------------|
| Lotto 1 | = | € 3.300,00 | (tremilatrecento/00) |
| Lotto 2 | = | € 2.000,00 | (duemila/00) |
| Lotto 3 | = | € 5.000,00 | (cinquemila/00) |
| Lotto 4 | = | € 2.000,00 | (duemila/00) |
| Lotto 5 | = | € 2.700,00 | (duemila settecento/00) |

8 QUESITO 8: COMODA DIVISIONABILITA' ⁹

8.1 GIUDIZIO

Divisibile (da verificare in termini di convenienza e/o opportunità).

8.2 SEPARAZIONE QUOTA

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

8.3 DIVISIONE TOTALE

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

8.4 VALORE QUOTA

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

| | | |
|---|-----------|------------|
| Valore di mercato (stima) della quota (1/1) | Lotto 1 = | € 3.300,00 |
| Valore di mercato (stima) della quota (1/1) | Lotto 2 = | € 2.000,00 |
| Valore di mercato (stima) della quota (1/1) | Lotto 3 = | € 5.000,00 |
| Valore di mercato (stima) della quota (1/1) | Lotto 4 = | € 2.000,00 |
| Valore di mercato (stima) della quota (1/2) | Lotto 5 = | € 2.700,00 |

⁹ Il principio della comoda divisibilità del bene in comunione

La Cassazione del 24.3.2016 n. 5870 ha stabilito che la non comoda divisibilità ex art. 720 cc si realizza quando sussistono i seguenti presupposti: irrealizzabilità fisica del frazionamento; impossibilità di realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, (il godimento autonomo non deve essere compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi); la necessità (per avere il frazionamento) di opere complesse e/o di notevole costo; un deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero bene.

I principi generali per la formazione delle quote in sede di divisione

In sede di divisione la formazione delle singole parti (o quote) presenta sempre numerosi problemi. I principi che si seguono per formare le singole quote possono essere riassunti in questo modo:

- il valore dei beni assegnati in divisione (ad ogni singolo titolare) deve corrispondere al valore della quota di ogni singolo titolare
- ogni porzione deve comprendere una parte di ogni bene presente nella comunione (principio di omogeneità), al fine di evitare che un dato bene sia assegnato ad un soggetto specifico, privando gli altri titolari della loro quota parte sul bene.

Il principio astratto e generale è quello desumibile dall'art. 718 cc il quale attribuisce a ciascun titolare il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti.

Il principio generale (previsto dal legislatore) che ipotizza una divisione (frazionamento) per ogni singolo bene compreso nella comunione si può scontrare con la realtà concreta nella quale non tutti i beni sono frazionabili (o divisibili) ecco che occorre prevedere delle eccezioni (testuali) o riconoscere un margine di discrezionalità al soggetto che procede alla formazione delle quote e delle porzioni.

Il bene è comodamente divisibile quando:

- sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento
- che, tramite il frazionamento, possano formarsi delle parti separate del bene senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi
- che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene
- e che il frazionamento non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso

Il contenuto del principio di comoda divisibilità può essere anche desunto indicando dei parametri negativi, sussiste non comoda divisibilità di un immobile quando,

- sotto l'aspetto strutturale è impossibile realizzare fisicamente il frazionamento del bene,
- oppure quando è impossibile realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento,
- oppure quando l'autonomo e libero godimento del bene derivante dal frazionamento è compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi,

- oppure quando sono richieste opere complesse e/o di notevole costo.

(Cass., civ. sez. II, del 24 marzo 2016, n. 5870)

9 QUESITO 9: NOTE FINALI E CONCLUSIONI

9.1 NOTE

Si richiama quanto segue:

- Cfr. punto 1.1-2 su diritti e beni, 1.4 su descrizione e 1.5 su necessità di interventi urgenti
- Cfr. punto 2.4 (situazione catastale) e 3.1-3.3 (situazione amministrativa, ...)
- Cfr. punto 6 (Vincoli e oneri)

9.2 CONCLUSIONI E RIEPILOGO ¹⁰

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima che si compone di n. 35 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento e riepilogo segue:

Lotto 1

| | |
|-------------------------|--|
| ⇒ STATO: | appena sufficiente |
| ⇒ VENDIBILITÀ: | discreta |
| ⇒ BENE: | cantina (p.S1) |
| ⇒ OCCUPAZIONE: | non occupato |
| ⇒ VALORE DI STIMA: | € 3.300,00 |
| ⇒ PREZZO A BASE D'ASTA: | € 3.300,00 (Valore vendita giudiziaria) |

Lotto 2

| | |
|----------------|---------------------------|
| ⇒ STATO: | appena sufficiente |
| ⇒ VENDIBILITÀ: | discreta |
| ⇒ BENE: | cantina (p.S1) |
| ⇒ OCCUPAZIONE: | non occupato |

¹⁰ Note inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
 2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
 3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali e/o dell'intero complesso condominiale (cui non può essere esteso l'accertamento).
 4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti/prescrizioni ex. D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera, ...)
 5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
 6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
 7. Allo stato non è possibile verificare eventuale sussistenza di credito d'imposta derivanti da bonus fiscali (ristrutturazione, efficientamento, ...)
 8. Si precisa che ogni ulteriore attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene (si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno, quindi, a carico dell'aggiudicatario); non si è provveduto, come proprio delle procedure espropriative, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici. il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura (così pure non l'esperto non sarà tenuto a dimettere documentazione a terzi, ad eccezione delle sole parti della presente procedura, ovvero parte creditrice/debitrice).
 9. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e detratti forfetariamente nel valore di stima) relativi alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino relative all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, agibilità, ambientali, impiantistiche, di qualsiasi natura...); interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali; riparazione e/o adeguamento impianti; acquisizione di certificazioni in genere; sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti; assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate; tutto quanto sopra poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti. ...
- Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta

⇒ VALORE DI STIMA: € 2.000,00

⇒ PREZZO A BASE D'ASTA: € 2.000,00 (Valore vendita giudiziaria)

Lotto 3

⇒ STATO: appena sufficiente

⇒ VENDIBILITÀ: discreta

⇒ BENE: cantina (p.S1)

⇒ OCCUPAZIONE: non occupato

⇒ VALORE DI STIMA: € 5.000,00

⇒ PREZZO A BASE D'ASTA: € 5.000,00 (Valore vendita giudiziaria)

Lotto 4

⇒ STATO: appena sufficiente

⇒ VENDIBILITÀ: discreta

⇒ BENE: cantina (p.S1)

⇒ OCCUPAZIONE: non occupato

⇒ VALORE DI STIMA: € 2.000,00

⇒ PREZZO A BASE D'ASTA: € 2.000,00 (Valore vendita giudiziaria)

Lotto 5

⇒ STATO: appena sufficiente

⇒ VENDIBILITÀ: scarsa

⇒ BENE: area scoperta (p.T) a manovra

⇒ OCCUPAZIONE: condominiale

⇒ VALORE DI STIMA: € 2.700,00

⇒ PREZZO A BASE D'ASTA: € 2.700,00 (Valore vendita giudiziaria)



L'ESPERTO STIMATORE

GEOM. SIMONE BERNARDI

(SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI ART. 21 D.LGS. N. 82/2005 E S.M.I.)

ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:

- Allegato 1. Atto/i di provenienza
- Allegato 2. Elenco delle formalità aggiornato e note

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

- Allegato 3. Estratto di mappa
- Allegato 4. Ortofoto/Geosit
- Allegato 5. Visure catastali
- Allegato 6. Elaborati Planimetrici
- Allegato 7. Planimetria catastali

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:

- Allegato 8. Documentazione amministrativa

RILIEVO FOTOGRAFICO:

- Allegato 9. Documentazione fotografica

ALTRI DOCUMENTI:

- Allegato 10. Tabella di valutazione (Riepilogo valori)
- Allegato 11. Schema descrizione immobile
- Allegato 12. Scheda sintetica e indice
- Allegato 13. Schema grafico delle u.i
- Allegato 14. Riscontro occupazione immobile (Agenzia Entrate)
- Allegato 15. Oneri/varie condominiali