



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzioni Immobiliari R.G. n. 348/2023

(Lotto **3** di 3)

Giudice dell'Esecuzione: dott. dr. Rosato Maria Antonietta

Creditore procedente: **ORGANA SPV srl** –

VIA V. ALFIERI 1 - 31015 CONEGLIANO (TV)

Debitori: XXXXXXXXXX

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

PREMESSA INTRODUTTIVA

Conformazione compendio immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione riguarda beni siti in Provincia di Vicenza, nei Comuni di Piovene Rocchette e Thiene.

In Comune di Piovene Rocchette:

- a) n. 3 abitazioni allo stato grezzo;
- b) n. 1 porzione di scoperto;
- c) n. 5 autorimesse al piano interrato.

In Comune di Thiene si riscontra:

- d) n. 1 terreno utilizzati a strada ad uso pubblico. ***

***** Precisazioni ai fini valutativi**

A seguito di richiesta di CDU effettuata dal sottoscritto in data 27/02/2024 inerente il terreno in Thiene, il Comune rilasciava documento ufficiale in cui classificava il suddetto terreno catastalmente identificato al F. 4 mappale 585 come segue:

- nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) vigente (Tav. 04 Carta della Trasformabilità e Tav. 01 Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale) il suddetto terreno ricade nell' ambito territoriale omogeneo A.T.O. 2 centro abitato nord in area di urbanizzazione consolidata ed in particolare **in area destinata a viabilità**;
- nel Piano degli Interventi (P I) vigente: **in zona destinata a sede viaria**

L'area quindi è assoggettabile a procedura di acquisizione coercitiva, e considerato che i proprietari non potrebbero rientrare in possesso di beni in uso pubblico incontestato da decenni, la procedura potrà essere quella prevista dall'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 (T.U. espropriazione per pubblica utilità), considerato che per quanto sopra espresso il valore venale delle aree non potrà che essere prossimo allo zero".

Da quanto sopra descritto, si ritiene che il terreno identificato in Comune di Thiene Fg. 4 mappale n. 585 non potrà, con ogni probabilità, apportare un valore aggiuntivo a favore del creditore precedente. Sarà pertanto facoltà dell'Amministrazione Comunale attivarsi con l'attuale proprietario al fine di formalizzare, sotto il profilo della titolarità, la posizione del suddetto terreno.



Vista 1 su particella Thiene F. 4 mapp. 585



Vista 2 su particella Thiene F. 4 mapp. 585

LOTTE INDIVIDUATI

A fronte dei dati e delle precisazioni sopra enunciate, al netto del terreno utilizzato come viabilità pubblica, i LOTTI individuati, che verranno trattati con fascicoli indipendenti, saranno pertanto complessivamente n. 3.

Gli stessi, per una migliore ed immediata comprensione, sono elencati di seguito con i singoli identificativi catastali.

Lotto n. 1 – Piovene Rocchette (VI), Via A. Rossi n. 9 - oggetto del presente Rapporto di Valutazione

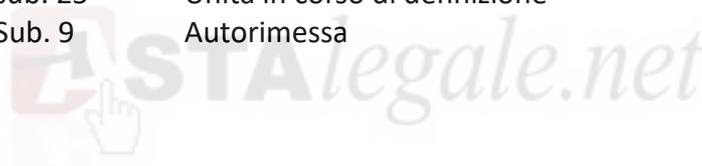
Mappale n. 205:	sub. 22	Unità in corso di definizione
	sub. 19	Area Urbana
	sub. 14	Autorimessa
	sub. 15	Autorimessa

Lotto n. 2 – Piovene Rocchette (VI), Via A. Rossi n. 9

Mappale n. 205:	sub. 27	Unità in corso di costruzione
	sub. 11	Autorimessa
	sub. 12	Autorimessa

Lotto n. 3 – Piovene Rocchette (VI), Via A. Rossi n. 9

Mappale n. 205	sub. 25	Unità in corso di definizione
	Sub. 9	Autorimessa



SCHEDA SINTETICA E INDICE (Link Q4)

LOTTO 3 di 3

Procedure Esecutive Immobiliari n. 348/2023 R.G. promossa da:
ORGANA SPV srl - VIA V. ALFIERI 1 - 31015 CONEGLIANO (TV)

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto

(cfr. pag. 6): piena proprietà

Bene

(cfr. pag. 6): appartamento al grezzo posto al piano secondo e sottotetto con terrazza, e autorimessa al piano S1.

Ubicazione

(cfr. pag. 6): Piovene Rocchette Via A. Rossi 9

Stato

(cfr. pag. 15): OTTIMO

Lotti

(cfr. pag. 32): n° 3 di 3

Dati catastali attuali

(cfr. pag. 16): Piovene Rocchette Via A. Rossi 9,
Catasto Fabbricati, C.F. Piovene F. 2 mapp.205 sub 25 (abitazione allo stato grezzo)
Catasto Fabbricati, C.F. Piovene R. F. 2 mapp. 205 sub 9 (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): € 165.500,00

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata

(cfr. pag. 30): € 76.000,00

Date/valori comparabili reperiti

(cfr. pag. 27): (13.12.2023) € 50.000,00
(28.11.2023) € 150.000,00
(22.11.2023) € 64.000,00

Valore medio aggiudicazioni precedenti

(cfr. pag. 32): €/mq. 400,20

Vendibilità

(cfr. pag. 32): MEDIA

Motivo

(cfr. pag. 32): Appartamento allo stato grezzo posto in piccolo contesto condominiale. La zona appare sufficientemente servita e un po' trafficata.

Pubblicità

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

Occupazione

(cfr. pag. 19): NO

Titolo di occupazione

(cfr. pag. 19):

Oneri

(cfr. pag. 19): no

APE

(cfr. pag. 15): NO - immobile allo stato grezzo e privo di impianti

Varie/criticità

(cfr. pag. 32): **Salvo errore di visibilità la procedura non sembrerebbe essere stata integrata con il primo atto traslativo inter vivos della proprietà, a carattere originario o derivativo, ante ventennio antecedente la morte di Primultini Roberto come da disposizione Giudice del 14.06.2024.**



QUESITO

Il giorno 13/01/2024 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, disp. att., c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'Esperto stimatore, adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), 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

- 13/01/2024** Giuramento telematico inviato alla Cancelleria del Tribunale di Vicenza, inerente il conferimento dell'incarico per la valutazione del compendio oggetto della Esecuzione Immobiliare.
- 11/01/2024** Accesso Ufficio del Territorio per visure su immobili
- 22/04/2024** Accesso Agenzia delle Entrate per ispezioni ipotecarie
- 28/05/2024** Richiesta Visura Camerale presso Camera di Commercio di competenza
- 27/02/2024** Richiesta CDU al Comune di Thiene
- 02/02/2024** Richiesta copia atto di compravendita Archivio Notarile.
- 16/02/2024** Accesso atti presso archivio edilizio comunale
- 17/04/2024** Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check-list preliminare
- 09/05/2024** Ricerca comparabili mediante sistema telematico di consultazione
- 27/02/2024** Primo accesso ai beni, verifica dello stato dei luoghi, rilievo metrico e fotografico
- 10/04/2022** Secondo accesso ai beni, verifica dello stato dei luoghi, rilievo metrico e fotografico
- 17/04/2022** Terzo accesso ai beni, verifica dello stato dei luoghi, rilievo metrico e fotografico.
- 26/03/2024** Richiesta proroga termini di deposito Perizia
- 21/05/2024** 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**

Relativamente ai beni catastalmente identificabili nel Comune di Piovene Rocchette (VI), Catasto Fabbricati, Sezione Unica, Foglio 2, [mappale n. 205 sub. 25, 9](#), piena proprietà per la quota 1/1 alla Società:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (cfr. all. 1).

con la comproprietà, per la quota proporzionale, delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 cod. civ., e comunque dell'intero complesso condominiale ed in particolare della corte, scale, , area di manovra, rampa catastalmente descritti quali Bene Comune Non Censibile al Catasto Fabbricati, Foglio 2, [mappale n. 205 sub. 5, 6, 20](#).

Bene e ubicazione

L'immobile oggetto di valutazione è sito in Piovene Rocchette Via A. Rossi 9 , e costituisce unità abitativa allo stato grezzo appartenente ad una palazzina composta da svariate unità abitative poste a vari piani, oltre alle autorimesse, poste al piano interrato. L' intero edificio si conforma in due corpi posti ortogonalmente tra loro con accesso pedonale e carraio da Via A. Rossi.

Trattasi di una unità abitativa (sub. 25) disposto su unico piano (2°-3°), oltre alle proporzionali quote di diritto sulle parti comuni (corti esterne, rampa carraia area di manovra) il tutto come rappresentato nel relativo elaborato planimetrico, n° 2 autorimessa (sub 9) posta al piano S1 raggiungibili mediante rampa carraia comune. La viabilità che serve il fabbricato è costituita da strada comunale denominata Via A. Rossi che si sviluppa in direzione nord-sud in adiacenza alla corte comune del fabbricato, gli accessi carrai al piano interrato (S1) avvengono mediante rampa con accesso in prossimità della strada pubblica. Lo scoperto comune sub 5 è inoltre dotato di sbarra automatica telecomandata per consentire accessi veicolari e cancello metallico per accessi pedonali. Il fabbricato è posto in zona prossima al centro del comune di Piovene R., la zona gode dei servizi di urbanizzazione primari e secondari, la zona si caratterizza per prevalente presenza di fabbricati ad uso abitativo e attività commerciali di prossimità; mentre scuole, chiese, cinema, sono posti a comoda distanza.

Caratteristiche strutturali e di finitura generale dell'intero fabbricato

La tipologia costruttiva dell'edificio è così desunta:

L'intero fabbricato è composto da due corpi entrambi organizzati per un uso residenziale, il corpo su cui insistono le unità oggetto di perizia è composto da 4 livelli fuori terra considerando i soppalchi dei sottotetti, il secondo corpo è composto da due livelli fuori terra ed un livello interrato. La porzione di edificio d'interesse costituisce un fabbricato di vecchia costruzione presumibilmente riconducibile alla fine del secolo 1800 giacché compare nelle mappe d'impianto, lo stesso è stato oggetto di intervento di recente ristrutturazione che ne ha conservato l'aspetto tipologico e rinnovato alcune parti strutturali principalmente i solai e la copertura. Nel corso del rilievo si è potuto accertare che la struttura muraria è composta da muratura mista in sasso e laterizio legata con malta di calce, internamente è stato realizzato un rivestimento isolante in polistirene a spessori variabili. I solai sono di nuova costituzione e sono costituiti da struttura in laterocemento per il primo impalcato mentre il secondo e i soppalchi sono realizzati con struttura in legno con soprastante assito e sovrappacchetto di pavimentazione. Anche la copertura è realizzata in struttura lignea con soprastante tavolato, e pacchetto isolante. Tutti i paramenti esterni risultano intonacati e tinteggiati, il fronte e il fianco strada sono inoltre impreziositi con ornamenti pittorici presumibilmente volti a riproporre l'immagine originaria dell'edificio. Sul prospetto nord, in prossimità della cornice di copertura si nota un locale deterioramento della tinteggiatura, non è stato possibile approssimarsi al punto per verificarne le cause, tuttavia non si sono ravvisate evidenze di infiltrazioni pur essendo state, quelle dei sopralluoghi, giornate piovose. L'accesso al vano scala comune dall'esterno avviene da scoperto comune dal quale si accede ad un androne che poi invita ad una scala comune che conduce alle unità abitative poste al piano primo e al piano secondo.

Copertura

La copertura dell'edificio è realizzata nella tipologia a padiglione con struttura portante in legno con soprastante pacchetto isolante ed impermeabilizzante, il manto di copertura non è direttamente accertabile ma da quanto desumibile dalle foto risulta realizzato in tegole di laterizio e sembrerebbe in buono stato.



Vista intero edificio fronte sud-est

Caratteristiche descrittive e componenti edilizie delle unità **Lotto 3** (Link Q2)

Il lotto 3 è composto da 2 unità immobiliari consistenti in una abitazione posta al piano secondo e terzo e una autorimessa posta al piano interrato.

Sub 25 (abitazione al grezzo)

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani (secondo e terzo), con accesso da vano scala comune ad altre unità e consiste in una superficie esterna lorda (SEL) complessiva di **mq 125,05** (comprese superfici accessorie ragg.te).

L'altezza interna grezza del piano secondo misurata è pari a ml. 2.85 sotto tavolato e 2.66 sotto trave; considerando una ulteriore quota utile di 15 cm per il pacchetto di pavimentazione si otterrà una altezza sottotavolato di ml. 2.70 corrispondente alle previsioni del progetto approvato. Il piano terzo, presenta la copertura in andamento con pendenza minima grezza pari a ml. 0.77/0.98 trave/tavolato e una altezza massima pari a ml. 2.77/2.97 trave/tavolato, con una disponibilità del pacchetto di pavimentazione di cm. 7, quindi le altezze sottotavolato finali risulteranno ml. 0.91/2.90. Tali altezze risultano compatibili con le altezze indicate nelle tavole di progetto approvate. L'unità immobiliare risulta allo stato grezzo, ultimata nelle finiture esterne compresa la presenza degli oscuri (balconi alla vicentina) e portoncino di accesso. Internamente risulta priva di ogni

dotazione impiantistica, eccetto canalizzazioni di scarico e condotti di sfiato anche a servizio di altre unità immobiliari, nonché privo di partizioni interne ad eccezione di alcuni sostegni per pareti in cartongesso, serramenti, massetti, pavimentazioni, porte interne, tinteggiature.

Visualizzando gli elaborati di progetto risulta che l'unità immobiliare è pensata per essere composta da locale cucina soggiorno, disbrigo, bagno, camera al piano secondo mentre al piano terzo è presente un locale denominato soppalco costituente uno spazioso ambiente accessorio che da inoltre accesso ad un terrazzo di mq. 6.65 calpestabili ricavato mediante apertura ricavata sulla falda nord-est della copertura. A questo locale si accede mediante scala interna.

L'unità è dotata di affacci verso tre fronti, mentre il quarto lato (S.O.) confina con attigua unità abitativa e vano scala comune. Le rappresentazioni grafiche di quanto attualmente rilevato e quanto altresì autorizzato sono raffigurate nelle planimetrie di pag. 9.

Si specifica che le soluzioni progettuali distributive potranno essere riorganizzate rispetto la descrizione fatta, e quindi adattate a specifiche esigenze del futuro acquirente, previa presentazione di pratica edilizia per rinnovo validità del titolo edilizio ad operare, nel rispetto comunque dell'attuale forometria che non potrà essere traslata o modificata nelle metriche di facciata.

Le soluzioni progettuali in modifica dovranno inoltre rispettare i criteri igienico sanitari imposti dalle normative vigenti.

Sub 9 (autorimessa)

Il lotto 3 è inoltre composto da una autorimessa delle dimensioni di **mq. lordi 28.21**.

L'autorimessa è posta al piano interrato, con accesso pedonale e carraio tramite rampa esterna o tramite scala comune posta sul sub. 6. L'autorimessa è dotata di portone basculante metallico, e risulta ultimata, completa di tinteggiatura ed intonacatura ove previsto. L'impianto elettrico non è ultimato, mancano infatti i necessari collegamenti ai differenziali in abbinamento alle unità abitativa a cui il garage sarà associato. La pavimentazione è in cemento liscio al quarzo. Non si sono ravvisati fenomeni che marcessero la presenza di infiltrazioni o altri vizi costruttivi.



PIANO S1

RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 3



VISTA 1 (sub 25)



VISTA 2 (sub 25)



VISTA 3 sottotetto (sub 25)



VISTA 4 terrazza (sub 25)



VISTA 5 (sub 25)



VISTA 6 (sub 25)



VISTA 7 (sub 25)



VISTA 8 autorimessa (sub 9)



VISTA 9 autorimessa (sub 9)



VISTA 15 (parti comuni)



VISTA 16 (parti comuni)



VISTA 17 (parti comuni)



VISTA 18 (accessi da via pubblica)

Considerazioni sullo stato generale dei beni pignorati

Esternamente il fabbricato si presenta apparentemente privo di deterioramenti nei trattamenti superficiali ad eccezione di un leggero deterioramento della tinteggiatura in prossimità dello sporto di copertura nel prospetto nord. Il sig. ██████████ quale legale rappresentante della società esecutata ha riferito che il problema è stato causato da una accidentale occlusione degli scarichi a servizio del terrazzo proprio al sub 25, l'occlusione è ora stata rimossa e attualmente il deflusso degli scarichi della terrazza funzionano correttamente, per il completo ripristino servirà solamente un ritocco alla tinteggiatura. L'ordinario stato conservativo per l'intero fabbricato quindi si può definire in MEDIO. Trattandosi di unità in corso di costruzione non è definibile il livello delle finiture presenti nell'appartamento e nelle parti accessorie quindi, ai fini estimativi, poiché il valore sarà definito sul piano comparativo dedotti i costi attuali di finitura si ritiene corretto applicare un criterio dello stato conservativo ottimo in considerazione delle caratteristiche ideali ed attuali intrinseche di una recente ultimazione.

Necessità di interventi manutentivi

Non si segnalano interventi urgenti necessari ai fini della conservazione dei beni.

Poiché alcune autorimesse interessate dall'esecuzione risultavano utilizzate da figure terze, si ritiene opportuno disporre il completo sgombero dei locali vietando qualsiasi ulteriore utilizzo.

Certificazione energetica

Trattandosi di unità immobiliare destinata ad uso abitativo ancora allo stato grezzo e ancora priva di impianto di riscaldamento non è necessaria la presenta dell'Attestato di Prestazione Energetica per procedere alla cessione.

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

Diritto per la quota di 1/1 alla società

- [REDACTED]

per i beni:

C.F. Piovene R. F. 2 mapp. 205 sub 25 - F4 (unità immobiliare in corso di definizione)

C.F. Piovene R. F. 2 mapp. 205 sub 9 (autorimessa)

Dati catastali attuali (cfr. all. 4)

- Unità in corso di costruzione censita come segue:

Comune di Piovene R. - C.F. Piovene F. 2 mapp.205 sub 25 - Categoria F/4 – unità in corso di definizione priva di rendita - piano 2- 3 – Via A. Rossi 9

- Autorimessa censita come segue:

Comune di Piovene R. – C.F. F. 2 mapp. 205 sub. 9 - Categoria C/6 - classe 2 - consistenza 23,0 mq. - rendita € 59,39 - piano S1 – Via A. Rossi 9,

Confini

Unità immobiliare sub 25: in senso N.E.S.O. al P. 2° – sub 21 bcnc, sub 24, libero su 3 lati

Autorimessa sub 9: in senso N.E.S.O. al P. S1 – sub. 10, sub 6 bcnc su tre lati

Variazioni storiche

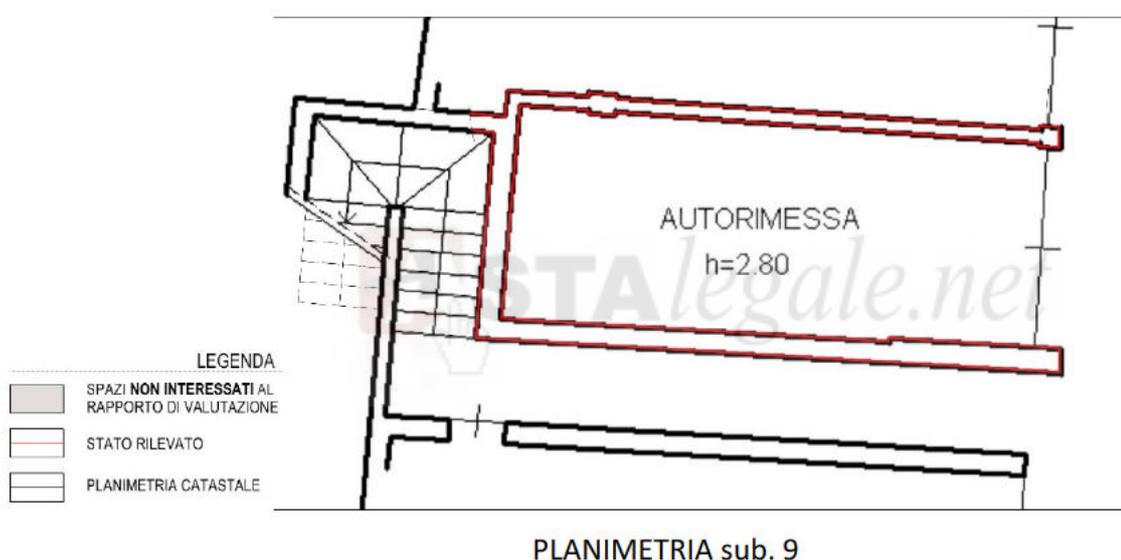
F. 2° Mappale n. 205 sub 25 – Unità in corso di definizione F4

Catasto Fabbricati

- Variazione del 22/02/2011 pratica n. VI0082067 in atti dal 22/02/2011 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ultimazione di fabbricato urbano (n. 41999.1/2011)

Giudizio di regolarità / DOCFA

Premesso che il sub 22, 25,27 risultano catastalmente definiti come unità in corso di definizione e quindi privi di relative schede catastali, per quanto altresì attiene per i sub 9, 11, 12, 14, 15, 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 sub 14 e 15**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

Sine titolo: NO

Opponibilità (art. 2923 c.c.): NO

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

Usufrutto, uso, abitazione: NESSUNO

Servitù: NO

Convenzioni edilizio-urbanistico: NO

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](#))

Quanto riferito dal legale rappresentante della Società Esecutata [REDACTED] al custode nel corso del sopralluogo del 27/02/2024, attualmente l'intero condominio non risulta gestito da amministratore condominiale, quindi gli occupanti degli altri alloggi (non interessati dalla presente procedura) operano in autogestione.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**Iscrizioni** ([cfr. all. 6](#))

- iscrizione in data 14.01.2011 ai nn. 453 R.G. e 76 R.P. a favore di Cassa di Risparmio del Veneto SpA, a carico di [REDACTED] in forza di **Ipoteca Volontaria per garanzia di Mutuo Fondiario** in data 12.01.2011 Rep. 14.786 racc. 9.295 Notaio Rossi Elisabetta di Bassano d. G. per capitale 480.000,00 Spese € 480.000,00 Interessi € -, Iscrizione complessiva € 960.000,00.

Beni colpiti:

Comune di Piovene R. (VI), C. F. Foglio 2° mappale n. 205 sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18.

Nota: A seguito con denuncia di variazione prot. VI0082067 del 22.02.2011 si sopprimeva il sub 16 e si costituivano i sub 19-20-21-22-23-24-~~25~~

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

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 06.10.2023 ai nn. 9.968 R.G. e 7.728 R.P. a favore di ORGANA SPV srl a carico di [REDACTED] per il 100/100 della piena proprietà, in forza di **verbale pignoramento immobili** del 18/09/2023 n. 4.528 di rep.
- Beni colpiti:

Comune di Piovene R. (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 2°, mappale n. 205 sub. 9, sub 11, sub 12, sub. 14, sub 15, sub 19, sub 22, sub 25, sub 27.

Comune di Thiene (VI), Catasto Terreni, Foglio 4°, mappale n. 585

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](#))

Premessa: Si specifica che l'intero compendio immobiliare è stato oggetto, da parte della società eseguita, di intervento edilizio denominato intervento di "ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato residenziale" a seguito di ciò si evidenzia come i titoli edilizi non si riferiscano compiutamente alle unità catastalmente interessate dalla procedura ma piuttosto alla identificazione dell'originario fabbricato ante intervento con proprio precedente inquadramento catastale.

Titolo di acquisto

per i beni in Piovene Rocchette:

Atto di compravendita in data 31.07.2007 a firma del Notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI), rep. n. 98.143, racc. n. 24.245, trascritto in data 08/08/2004 ai nn. 10.211 R.G. 6.724 R.P., mediante il quale il sig. Primultini Roberto nato a Marano Vic.no il 17/05/1949 vendeva alla Società [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà dei beni contraddistinti in Comune di Piovene Rocchette, C. F. Foglio 2, mappale n. 205 sub. 1, 2, 3, 4. ([cfr. all. 7](#))

Trasferimenti precedenti a copertura del ventennio

- Successione Testamentaria Primultini Vittorio del 10/03/2002 e trascritta a Schio il 21.12.2002 14.038 R.G. e 10.152 R.P.

per i beni in Thiene:

Atto di compravendita in data 03/07/2002 a firma del Notaio Muraro Giovanni in Breganze (VI), rep. n. 16.769, trascritto in data 12/07/2002 R.G. 7.368 R.P. 5.340, mediante il quale le Sig.re Meneghini Angiola nata a Thiene il 19.10.1964 Meneghini Anna nata a Thiene il 10/07/1961 e Meneghini Francesca nata a Thiene il 04/08/1959 vendevano alla Società ██████████ ██████████ la piena proprietà del terreno catastalmente inquadrato in Comune di Thiene, C. T. Foglio 4, mappale n. 585. [\(cfr. all. 7\)](#)

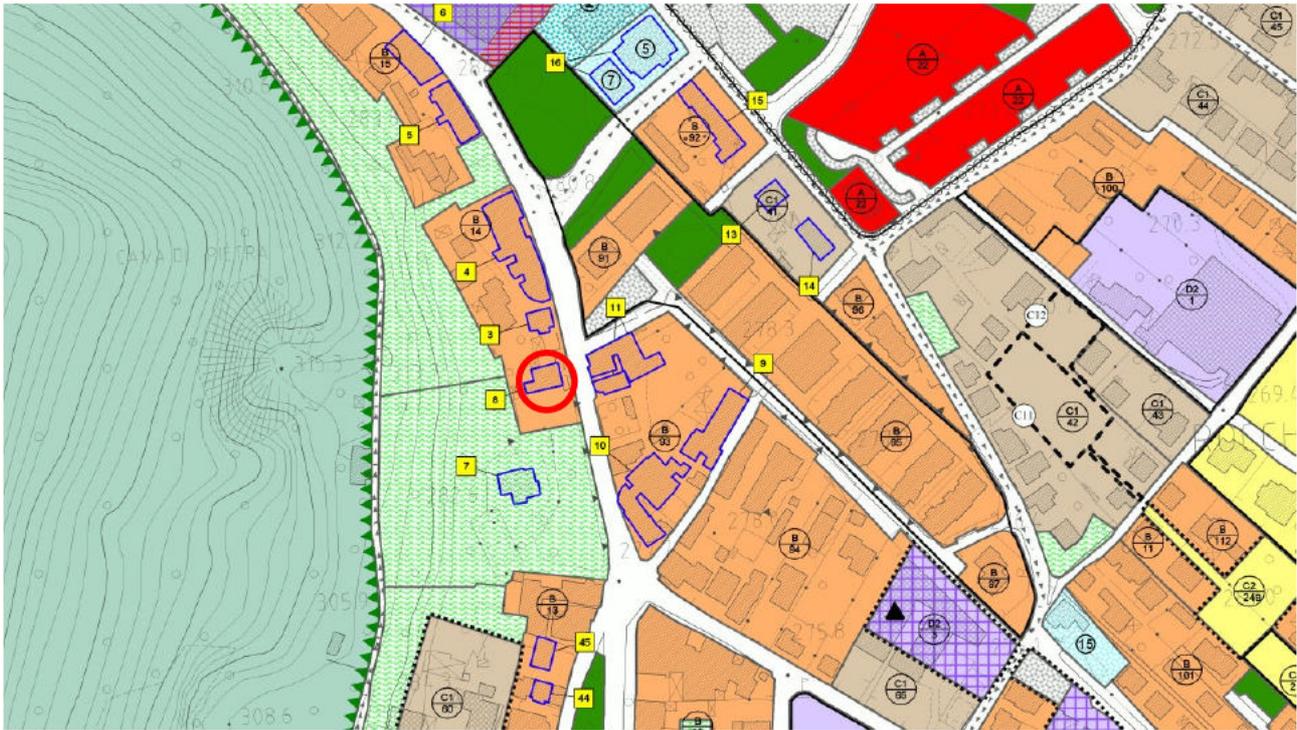
Trasferimenti precedenti a copertura del ventennio

- Succ.ne Meneghini Beppino del 28.12.1987 trasc.ta a Schio il 10.06.1989 R.G. 3.674 R.P. 2873
- Succ.ne Bellotto Mijra del 29.04.1995 trascritta a Schio il 24.07.1996 R.G. 5.349 R.P. 4.215

CAPITOLO 5 - REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA [\(Link Q6\)](#)**Inquadramento urbanistico**

L'individuazione urbanistica dei beni è avvenuta consultando sul portale istituzionale del Comune di Piovene Rocchette 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. "B- 14" – Residenziale esistente e di completamento, fabbricato i.f. 2.15 mc/mq R.C. 40 %. L'edificio è inoltre catalogato alla scheda n° 8 come Bene Ambientale e quindi assoggettato ad intervento di grado 3 "edifici di interesse ambientale e paesaggistico" pag. 26 N.T.O.



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 riferito ad alcune unità immobiliari.

Permesso di Costruire 11 del 31.01.2006

DIA in Variante prot. 8582 del 16.06.2009

Variante al Permesso di Costruire 51 del 29.11.2010

Agibilità AGI/57/2009 del 11.12.2009

Difformità edilizio-urbanistiche/abusi

Si premette che le unità immobiliari coinvolte nella procedura esecutiva catastalmente identificate al F. 2 mapp. 205 sub 22 – 25 – 27 sono unità in corso di definizione allo stato grezzo prive di certificato di agibilità, l'unità identificata al sub 19 è un'area urbana mentre le unità identificate ai sub 9-11-12-14-15 sono autorimesse dotate di certificato di agibilità AGI/57/2009.

Conseguentemente, le valutazioni di conformità potranno essere effettuate in riferimento alle autorimesse mentre per quanto attiene alle unità in corso di definizione dovranno essere effettuate valutazioni differenti in quanto ad oggi i lavori non sono ancora ultimati.

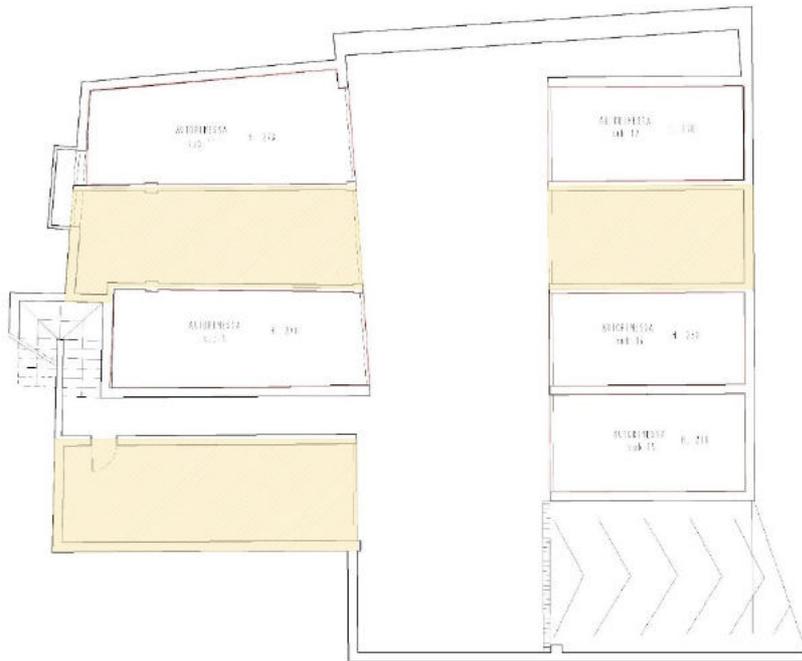
- Autorimesse sub 9-11-12-14-15

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.

- Unità sub 25

Come precisato trattasi di unità internamente allo stato grezzo, mentre l'esterno risulta completamente ultimato, compresa la tinteggiatura. Sul piano planivolumetrico il fabbricato risulta conforme allo stato autorizzato, mentre internamente, la distribuzione degli ambienti lo spessore delle strutture e l'organizzazione delle forometrie risulta parzialmente modificata o ancora non definita. Si specifica che l'ultimazione dell'unità immobiliare necessiterà di un successivo titolo edilizio in corso di validità in forza del quale saranno possibili tutte le scelte riorganizzative dell'immobile rispetto quanto già licenziato dai precedenti titoli edilizi. Ovviamente le scelte progettuali future dovranno necessariamente essere rispondenti alle normative edilizie e sanitarie in vigore al momento della presentazione della pratica edilizia. A conclusione di quanto sopra si afferma che le difformità interne e prospettiche rilevate non costituiscono violazione della normativa edilizia ma piuttosto uno stato dell'opera non ancora ultimato con possibilità di modifica rispetto il precedente progetto autorizzato.

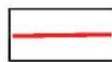
SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO RAPPRESENTATO NELLE TAVOLE ACQUISITE PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE E LO STATO RILEVATO NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO



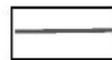
PIANO INTERRATO



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.

Per quanto attiene la stima delle unità al grezzo, posto che le tre unità sono ritenibili al medesimo livello di ultimazione, è stato effettuato un computo metrico estimativo di una unità campione ricavandone il costo delle opere mancanti e quindi rapportandolo alla relativa superficie si è ottenuto il costo di ultimazione a metro quadrato, tale costo è stato poi applicato alle ulteriori unità al fine di determinarne il relativo costo per l'ultimazione delle stesse.

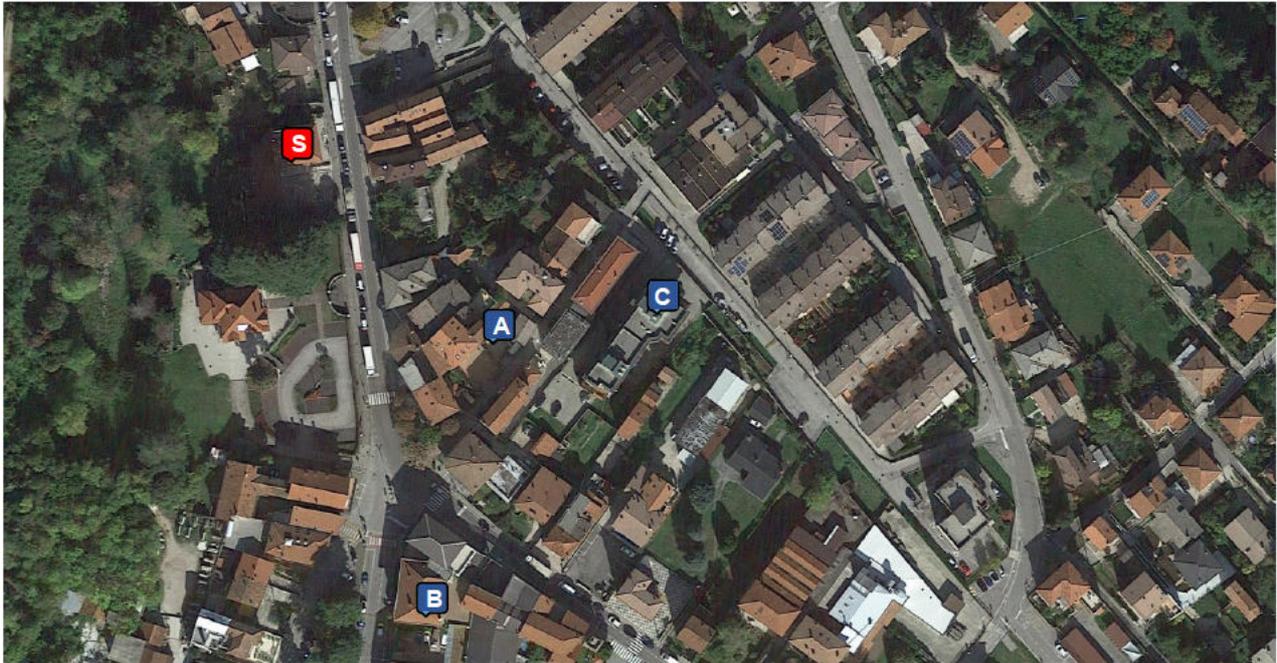
Il valore di mercato all'attuale stato grezzo di ciascuna unità è quindi determinato sottraendo al valore calcolato mediante comparazione MCA il relativo costo per l'ultimazione dell'immobile.

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 Piovene Rocchette (VI), immobile ubicato in Vicolo Vignola, appartamento posto al piano terzo, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2 m.n. 322 sub. 19 (abitazione), sub 7 (Posto auto esterno).

Appartamento con superficie principale (SEL) di mq 67.37 stato di manutenzione sufficiente.

Atto di compravendita in data 13/12/2023 a firma del Notaio Giovanna Carraro di Schio. , rep. n. 6.775 racc. 5.244, Prezzo di vendita € 50.000,00.

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

Comune di Piovene Rocchette (VI), immobile ubicato in Via Libertà, appartamento posto al piano secondo, censito al Catasto Fabbricati, Foglio 5 m.n. 187 sub. 4 (abitazione) sub 5 (Autorimessa).

Appartamento con superficie principale (SEL) di mq 154,90 stato di manutenzione buono.

Atto di compravendita in data 28/11/2023 a firma del Notaio Giovanna Carraro di Schio (VI), rep. n. 6.731 racc. 5.208, Prezzo di vendita € 150.000,00.

Comparabile C (cfr. all. 9)

Comune di Piovene Rocchette (VI), immobile ubicato in Via Vignola, appartamento posto al piano secondo, censito al C. F. Foglio 3 m.n. 391 sub. 16 (abitazione) e sub. 21 (Posto auto).

Abitazione con superficie principale (SEL) di mq 95.40 stato di manutenzione sufficiente.

Atto di compravendita in data 22/11/2023 a firma del Notaio Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette, rep. n. 26.132, racc. 16.792. Prezzo di vendita € 64.000,00.

**** 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% =	$\frac{169.493,36 - 162.244,35}{162.244,35}$	x 100 =	4,5% < 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) [€]	164.275,67	169.493,36	162.244,35	
Attribuzione peso comparabile	1/3	1/3	1/3	
Prezzo corretto ponderato [€]	54.758,55	56.497,78	54.081,45	
Valore atteso Subject [€]	54.758,55+56.497,78+54.081,45 =			€ 165.337,78
	Valore atteso arrotondato (Più probabile valore di mercato)			€ 165.500,00

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 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 **18%** sul valore di mercato.

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

TABELLA

Descrizione	Valore
Valore di mercato stimato (più probabile)	€ 165.500,00
Costo delle opere edili e prestazioni tecniche per l'ultimazione del sub. 25	€ 72.529,00
Spese condominiali non pagate	€ 0,00
Mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max) - 18%	€ 16.734,78
Totale valore a base d'asta	€ 76.236,22
Totale valore a base d'asta (arrotondato)	€ 76.000,00

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. 139.16, è pari ad **€ 546,13** (Euro cinquecentoquarantasei/13).

Confronto con trasferimenti pregressi

Non sussistono trasferimenti pregressi per le unità oggetto di perizia

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 2019-2021. I valori medio, minimo e massimo recuperati, riguardano beni siti nel Comune di Piovene Rocchette (VI), simili per categoria al bene oggetto del presente Rapporto di Valutazione sono reperibili nella sottostante tabella.

COMUNE DI PIOVENE R. ASTE AGGIUDICATE RESIDENZIALI DATI AGGIORNATI AL 2021												
Ipo Procedura	Numero Procedura	Lotto	Indirizzo	Descrizione	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Data Asta 1	Asta 1 Prezzo Base	Offerta Minima	Prezzo Aggiudicazione	Mq	€/mq
R.G.E.	266/2009	1	Via Belvedere	Per l'intero in p.p. appartamento in casa a schiera. p.T. (mq. 78), posto auto coperto, scoperto esclusivo utilizzato a corte-giardino e appezamento ad orto, composto in ingresso, sala soggiorno, cucina, camera, disimpegno, 1 bagno-WC. Occupato da terzi con contratto di locazione ante pignoramento.	€ 106.57,96		19/02/2015 10.30	€ 6.00,00		€ 6.00,00	78	€ 59,87
R.G.E.	266/2009	2	Via Belvedere	Per l'intero in p.p. appartamento in casa a schiera. p.T.1 (mq. 90), posto auto coperto e scoperto esclusivo ad orto, composto in ingresso-vano s.c.a. s.a a soggiorno, cucina, 1 camera, disimpegno, 1 bagno-WC, pergoli. Occupato da terzi con contratto di locazione ante pignoramento.	€ 109,81.53		19/02/2015 10.30	€ 7.900,00		€ 52.00,00	90	€ 582,22
R.G.E.	9 /2010	Unico	Via Libertà,2	appartamento mansardato p. 2-3 con garage p. T e locale cantina p. S1 (mq 210,7) p. 2: ampio locale cucina-soggiorno-camera, corridoio bagno, ripostigli e c.l.; p. 3: so fitta. Libero.	€ 203.323,5	5	01/12/2015 11:15	€ 68.800,00		€ 68.800,00	210	€ 328,10
R.G.E.	539/2010	Unico	Via Quar iere Monte Grappa, V a Trieste,13	appartamento (mq. 112), p. 1 di vialetto bi similare, composto ingresso, pranzo, cucina, 2 camere, bagno, ripostiglio e soggiorno Occupato da esecutato.	€ 95.200,00	3	25/11/201 10.35	€ 51.900,00		€ 51.900,00	112	€ 63,39
R.G.E.	63 2011	Unico	Via Levà,58	Via singola (mq. 77,16) garage (mq 20,28) su 3 piani: p.1:semin. autorimessa, lavanderia/c.l., averna, bagno, ripostigli o, cantina p.1/1/a zato: ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, ballatoio p.2: 5 camere, bagno, 3 te razzini. Pertinenza esclusiva. Presenti come ta non suscettibili di cancellazione (vd. avviso).	€ 312.000,00	6	02/02/2017 10.50	€ 127.000,00	€ 95.250,00	€ 95.250,00	77	€ 199,69
R.G.E.	738/2011	Unico	Via del Bo',35	Abitazione (mq 73) su 2 piani (T-1) accessibile da corte comune ingresso, cucina, soggiorno, antibagno, bagno e 2 camere.		5	2 /02/2017 11:20	€ 18.500,00	€ 13.875,00	€ 18.600,00	73	€ 25,79
R.G.E.	03/2012	Unico	Via Alessandro Rossi,77	Appartamento (mq 98,90) al p.2: ingresso, soggiorno/pranzo e cucina zona notte: 2 camere, bagno,ripostigli o; autorimessa al p.t.		5	27/06/2017 10.35	€ 27.000,00	€ 20.250,00	€ 20.250,00	96	€ 210,9
R.G.E.	268/201	Unico	Via Libertà,179	Abitazione affiancata di mq17 con entrata e sca a al pt, soggiorno cucina, corridoio, bagno e 2camere, scala al p2, soffitta al p3; autorimessa doppia e area interna al pt. Pertinenza scoperta di mq21 e autorimessa di mq 5.			0 /07/2018 11:20	€ 32.063,00	€ 2.07,25	€ 2.050,00	17	€ 163,61
R.G.E.	578/2013	Unico	Via U. Del ai.snc	Appartamento di ca. mq80 al p.2 con cucina e soggiorno con terrazzino comune, camera singola, dopp. bagno e ripostiglio. A p.int. cantina di ca. mq11 e pos o auto coperto di ca. mq15 in autorimessa col ediv.	€ 53.500,00	1	22/11/2017 16.30	€ 39.000,00	€ 29.250,00	€ 29.250,00	90	€ 325,00
R.G.E.	52 201	50	Via Trento,108M	Appartamento di mq87 al p2 con soggiorno con angolo cottura 2camere e bagno, 2 terrazze, garage al p.int.		17	13/0 /2018 10.20	€ 80.750,00	€ 60.562,50	€ 65.985,00	87	€ 753,62
R.G.E.	200/201	3	Via del Bo,-	Appartamento al p1 di mq 90 con cucina-soggiorno, 2 camere e bagno, piccolo terrazzo di mq 50.	€ 83.181,00	5	07/02/2019 12.00	€ 28.080,00	€ 21.060,00	€ 33.500,00	90	€ 372,22
R.G.E.	385/2016	Unico	Via del Bo',19	Appartamento di mq 55 al p2 con soggiorno con angolo cottura, bagno e camera. Posto auto esterno di mq 10.	€ 6.000,00		07/10/2020 10.00	€ 25.875,00	€ 19.07,00	€ 2.591,00	55	€ 5,7
R.G.E.	185/2017	Unico	V colo V gno a,9	Appartamento indipendente terracotta di mq 90 con corte interna di mq 35 e ingresso diretto dal v.a, con al pt ingresso, cucina e bagno e a p1 bagno e due camere.	€ 27.800,00		26/10/2021 17.00	€ 20.650,00	€ 15.638,00	€ 21.000,00	90	€ 233,33
R.G.E.	51/2017	Unico	Via Santa Eusebia,3	Appartamento al p1 di mq 96 con cucina-soggiorno, anti wc, disimpegno, bagno e 2 camere. Al p.interrato autorimessa di mq 31,5 e al pt posto auto esterno di mq 13.	€ 96.000,00	3	0 /01/2021 16.00	€ 5.000,00	€ 0.500,00	€ 57.000,00	86	€ 662,79
R.G.E.	677/2017	Unico	Via Monte Adamello,11	Appartamento ub cato al piano primo di un abitato condominiale di un tà costruito negli anni 70, de la super icie commerciale di 137 mq, distribuiti in cucina, soggiorno, due camere, due bagni, un ampio ripostiglio, un ingresso/disimpegno, un corridoio e un poggolo di 23 mq. Comp eta il lotto una autorimessa e una cantina condominiale.	€ 108.673,33		03/02/2021 17.30	€ 67.500,00	€ 50.625,00	€ 51.000,00	137	€ 372,26
R.G.E.	667/2017	Unico	Via Levà, 1	Appartamento di mq 80 al pt con ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, 2 camere; corte comune. Al p.interrato autorimessa di mq 30.	€ 32.200,00	2	18/11/2021 15.30	€ 32.200,00	€ 2.150,00	€ 72.000,00	80	€ 900,00
R.G.E.	2 2/2015	29	V colo del a Vignola,5	Appartamento di mq 59 al pt con vano ingresso-soggiorno-cucina e camera, ripostiglio, bagno e cavedo. Posto auto esterno scoperto di mq 11.	€ 35.000,00	7	05/10/2020 15.00	€ 19.688,00	€ 1.768,00	€ 15.000,00	59	€ 25,2
R.G.E.	2 2/2015	30	V colo del a Vignola,5	Appartamento di mq117,7 al p1 con ingresso-soggiorno-cucina, 2 camere, ripostiglio, 2 bagni e 2 poggoli. Posto auto esterno scoperto di mq 11.	€ 6.000,00	7	05/10/2020 15.30	€ 36.000,00	€ 27.000,00	€ 27.500,00	117	€ 235,0
R.G.E.	2 2/2015	31	V colo del a Vignola,5	Appartamento di mq 9,9 al p2 con soggiorno-cucina, camera, bagno e poggolo. Posto auto esterno scoperto di mq 11.	€ 31.000,00	7	05/10/2020 16.00	€ 17.38,00	€ 13.079,00	€ 13.500,00	50	€ 270,00
R.G.E.	186/2020	Unico	Via Trieste,	Appartamento di mq 100,3 al pt, con ingresso dal giardino di pertinenza; con corridoio, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio antibagno e bagno. Al pS1, ancora al grezzo, cantina di mq 35; al pt garage di mq 23,25.	€ 68.000,00	2	0 /10/2021 09.00	€ 51.000,00	€ 38.250,00	€ 38.250,00	100	€ 382,50
											VALORE MASSIMO	€ 900 00
											VALORE MINIMO	€ 163 61
											VALORE MEDIO	€ 400 20

Giudizio di vendibilità

Media la possibilità di vendita del bene pignorato in quanto unità immobiliare allo stato grezzo in contesto condominiale. La zona appare sufficientemente 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 € **76.000,00** (Euro settantaseimila/00)

OSSERVAZIONI FINALI

Si richiamano eventuali aspetti già segnalati in check list, salvo errore di visibilità la procedura non sembrerebbe essere stata integrata con il primo atto traslativo inter vivos della proprietà, a carattere originario o derivativo, ante ventennio antecedente la morte di Primultini Roberto come da disposizione Giudice del 14.06.2024.

Isola Vicentina (VI), lì 28/05/2024

F.to

l'Esperto incaricato dal G.E.

geom. Borgo Francesco



ALLEGATI

1. Certificato Camerale Società Esecutata
2. Planimetria appartamento e accessori - stato attuale
3. Documentazione catastale (visure storiche immobili, planimetrie ed elaborato planimetrico)
4. Verbale sopralluogo ATS
5. Documentazione ipotecaria
6. Atto di provenienza
7. Titoli edilizi
8. Schede/tabelle per calcolo valore subject
9. Computo Estimativo spese di ultimazione.
10. C.D.U. Comune di Thiene

