TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA R.G.E. 269/24 riunita alla R.G.E. 366/2023

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

ELABORATO PERITALE

LOTTO 3

Giudice	dott. LUCA PRENDINI
Creditore procedente:	
Esecutata:	
Data udienza ex art. 569	27.02.2025
Identificazione beni	Montecchio Maggiore (VI) Via Covolo Alto n. 1
Dati catastali	NCEU Foglio 25 Particella 557 Sub 2 (A/7) Sub 1 (BCNC)
Custode Giudiziario	I.V.G. via Volto n. 63 Costozza di Longare (VI)

Esperto estimatore: **Dal Zotto dott. arch. Monica** via Trento, 83 Piovene Rocchette (VI)
Tel/Fax 0445 550670 – cell. 335 314955 - P.I. 00417858883
e-mail monicadalzotto@hotmail.com - PEC monica.dalzotto@archiworldpec.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 366/23 R.G. promossa da

Procedente:

Esecutati:

Udienza ex art. 569 cpc	**27.02.2025**	
Esperto estimatore	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Lotto	3	
Diritto pignorato	**Proprietà quota 1/1**	pag. 8
Tipologia beni	Immobile a destinazione residenziale	pag. 7
Ubicazione	Montecchio Maggiore (VI) Via Covolo Alto 1	pag. 7
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore (VI) Fg. 25 Particella 557 Sub 1 cat. BCNC Fg. 25 Particella 557 Sub 2 cat. A/7	pag. 16
Metri quadri commerciali	**mq. 144.00**	pag. 13
Stato manutentivo	Discreto	pag. 15
Differenze rispetto al pignoramento	Nessuna	
Situazione urbanistico/edilizia/ catastale/irregolarità/abusi	Difforme regolarizzabile	pag. 22
Valore di mercato OMV	**euro 177.000,00**	pag. 26
Date/valori comparabili reperiti	nessuno	pag. 26
Valore di vendita forzata proposto	**euro 140.800,00**	pag. 27
Valore offerta minima -25%	**euro 105.600,00**	
Occupazione	occupato	pag. 16
Titolo di occupazione	proprietà	pag. 16
Attestato Prestazione Energetica (APE)	Classe D	pag. 15
Problemi particolari - informazioni utili - criticità	Nessuno	

Astalegale.net

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

INDICE ALLEGATI

Allegato 01 Documentazione fotografica

Allegato 02 Estratto di mappa Fg. 25 Particella 557

Allegato 03 Planimetria catastale Fg. 25 Particella 557 Sub 2

Allegato 04 Visure catastali storiche Fg. 25 Particella 557 Sub 1 e Sub 2

Allegato 05 Ispezioni ipotecarie

Allegato 06 Atto di provenienza dei beni

Allegato 07 Pratiche edilizie

Allegato 08 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Allegato 09 Determinazione valore di mercato dei beni

Allegato 10 Certificati di residenza, stato famiglia ed estratto atto di matrimonio

Allegato 11 Ricevute invio elaborato peritale

Astalegale.net

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

INDICE

	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE	
1.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	pag. 7
1.2	Diritto pignorato ed identificazione catastale dei beni	pag. 8
1.3	Confini N-E-S-O	pag. 8
1.4	Descrizione dettagliata dei beni	pag. 10
1.5	Certificazione energetica (APE)	pag. 15
Cap. 2	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
2.1	Possesso	pag. 15
2.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	pag. 16
Cap. 3	ASPETTI CATASTALI	
3.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	pag. 16
3.2	Intestatari catastali storici	pag. 17
3.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 17
3.4	Giudizio di conformità catastale	pag. 18
Cap. 4	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	
4.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	pag. 18
Cap. 5	ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI	
5.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	pag. 19
5.2	Abusi/difformità riscontrati	pag. 22
5.3	Perimetro del “mandato”	pag. 22
Cap. 6	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI	
6.1	Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli al 21.01.2025	pag. 24
Cap. 7	SUOLO DEMANIALE	pag. 25
Cap. 8	USO CIVICO O LIVELLO	pag. 25
Cap. 9	SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	
9.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi 2 anni	pag. 25
Cap. 10	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	
10.1	Metodo di valutazione	pag. 25
10.2	Stima del valore di mercato	pag. 25

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

10.3 Determinazione del costo di costruzione deprezzato pag. 26
10.4 Determinazione del valore a base d'asta pag. 27
10.5 Giudizio di vendibilità pag. 29
Cap. 11 VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' pag. 29
Cap. 12 RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI
12.1 Dati e residenza, stato civile e regime patrimoniale dei debitori esecutati pag. 29
Cap. 13 LOTTI pag. 29
Cap. 14 OSSERVAZIONI pag. 29

Astalegale.net

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

RELAZIONE DEL CTU

In data 11.10.2024 l'Ill.mo dott. Luca Prendini, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.
In data 14.10.2024 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito, da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

11.10.2024	Nomina e conferimento dell'incarico
14.10.2024	Comunicazione del conferimento dell'incarico
14.10.2024	Giuramento telematico
14.10.2024 - 21.01.2025	Richiesta certificazioni presso il Comune di Montecchio Maggiore (VI)
14.10.2024 - 21.01.2025	Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore (VI) per acquisire la documentazione relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione
14.10.2024 - 21.01.2025	ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie
14.10.2024 - 21.01.2025	ricerche, verifiche e acquisizioni in via telematica di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate
14.10.2024 - 21.01.2025	ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati i Comuni interessati;
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate;
- ricerca, verifica ed acquisizione dei contratti di locazione;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico.

Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

ASTAlegale.net

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ELABORATO PERITALE

BENI IN MONTECCHIO MAGGIORE (VI) – VIA COVOLO ALTO n. 1

LOTTO UNICO

Cap. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI

L'immobile, porzione di un edificio bifamiliare, è ubicato nel Comune di Montecchio Maggiore (VI) in via Covolo Alto n. 1, in zona periferica, a circa km. 6.00 dal centro urbano, il fabbricato è situato adiacente ad una strada secondaria con buone possibilità di parcheggio nelle vicinanze.

Vista aerea via Covolo Alto n. 1 Montecchio Maggiore (VI)

Caratteristiche della zona: zona periferica di Montecchio Maggiore (VI), a destinazione residenziale e agricola. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta dotata di servizi quali ristoranti, bar, supermercati, banche, scuole, ecc. nelle vicinanze.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1.2 DIRITTO PIGNORATO ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei seguenti immobili:

A. **Fabbricato residenziale** (Allegato n. 04)

Unità immobiliare sita in Comune di Montecchio Maggiore (VI) Via Covolo Alto n. 1

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 557 Sub 2

Piano T-1 - Cat. A/7 - Classe 2 - Consistenza vani 6 - Superficie catastale mq 124.00 - Rendita catastale euro 681,72

B. **Area di corte - Bene Comune Non Censibile comune ai Sub 2 e Sub 3**

Foglio 25 - Particella 557 Sub 1

Piano T

I beni oggetti di pignoramento sono in proprietà a:

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore.

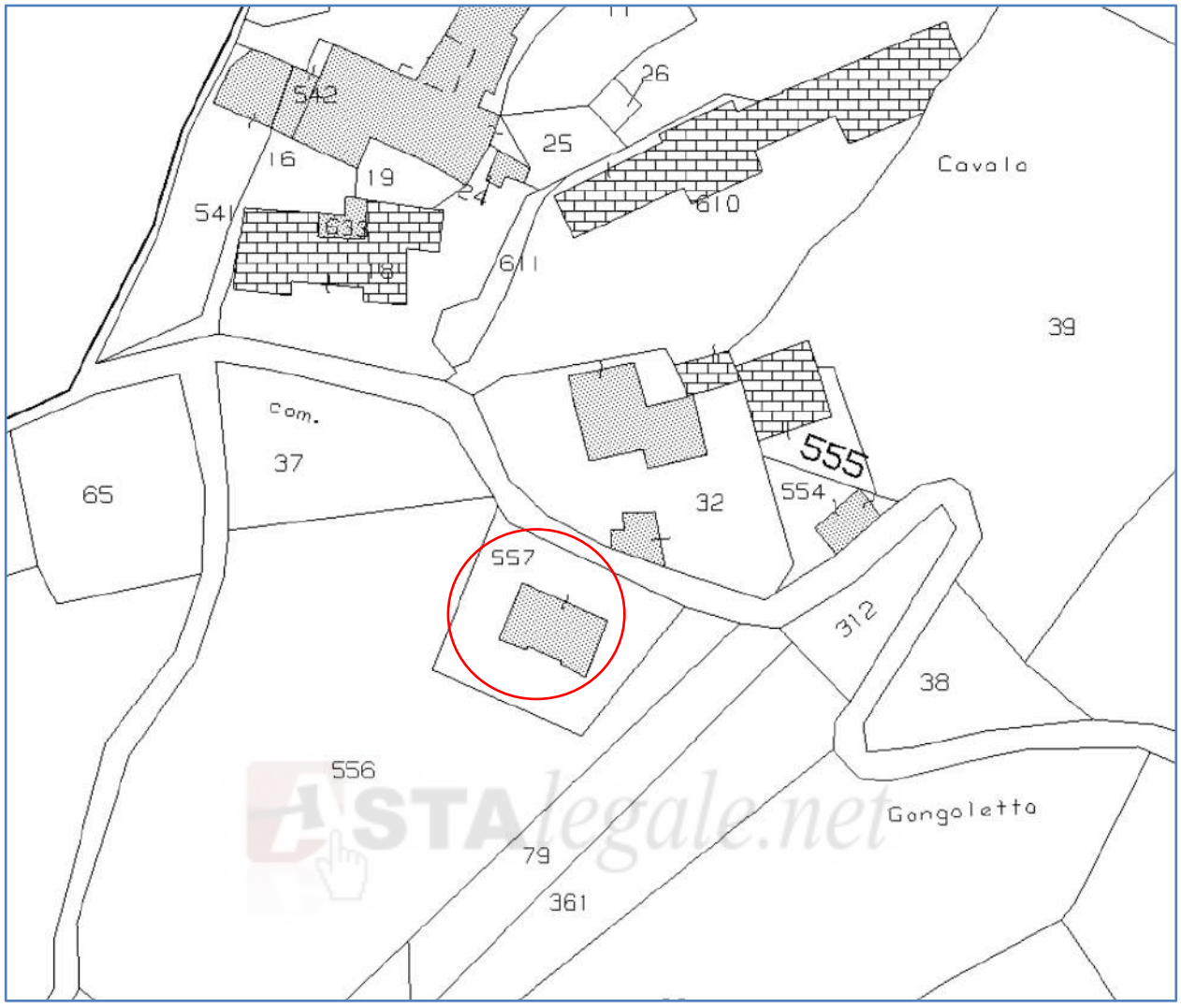
Atto di compravendita del 29.12.2010 notaio Giuseppe Curreri repertorio n. 23.724/6275, trascritto a Vicenza il 17.01.2011 ai nn. 920 R.G. e 601 R.P.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.

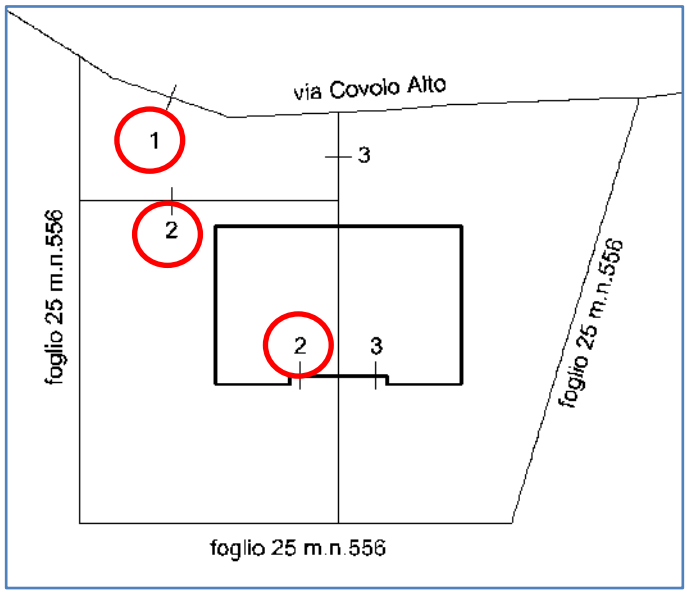
1.3 CONFINI N-E-S-O

Coerenze e confini NESO dell'unità residenziale: via Covolo Alto - A.U.I. particella 557 Sub 3 - A.U.I. particella 556 - A.U.I. particella 556.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Estratto di mappa Comune di Montecchio Maggiore (VI) Foglio 25 Particella 557



Elaborato planimetrico Foglio 25 Particella 557

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1.4 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

Il bene oggetto di pignoramento è una porzione di un edificio bifamiliare con area esterna di proprietà, che si sviluppa su n. 2 piani fuori terra, costruito negli anni 2010/2012.

Il fabbricato si presenta in discreto stato manutentivo, l'accesso avviene attraverso l'area di corte comune con ingresso da via Covolo Alto.

Di seguito è stata eseguita la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto.

Foto satellitare con sovrapposizione estratto di mappa catastale

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio, dove sono ubicati i beni degli esecutati, si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

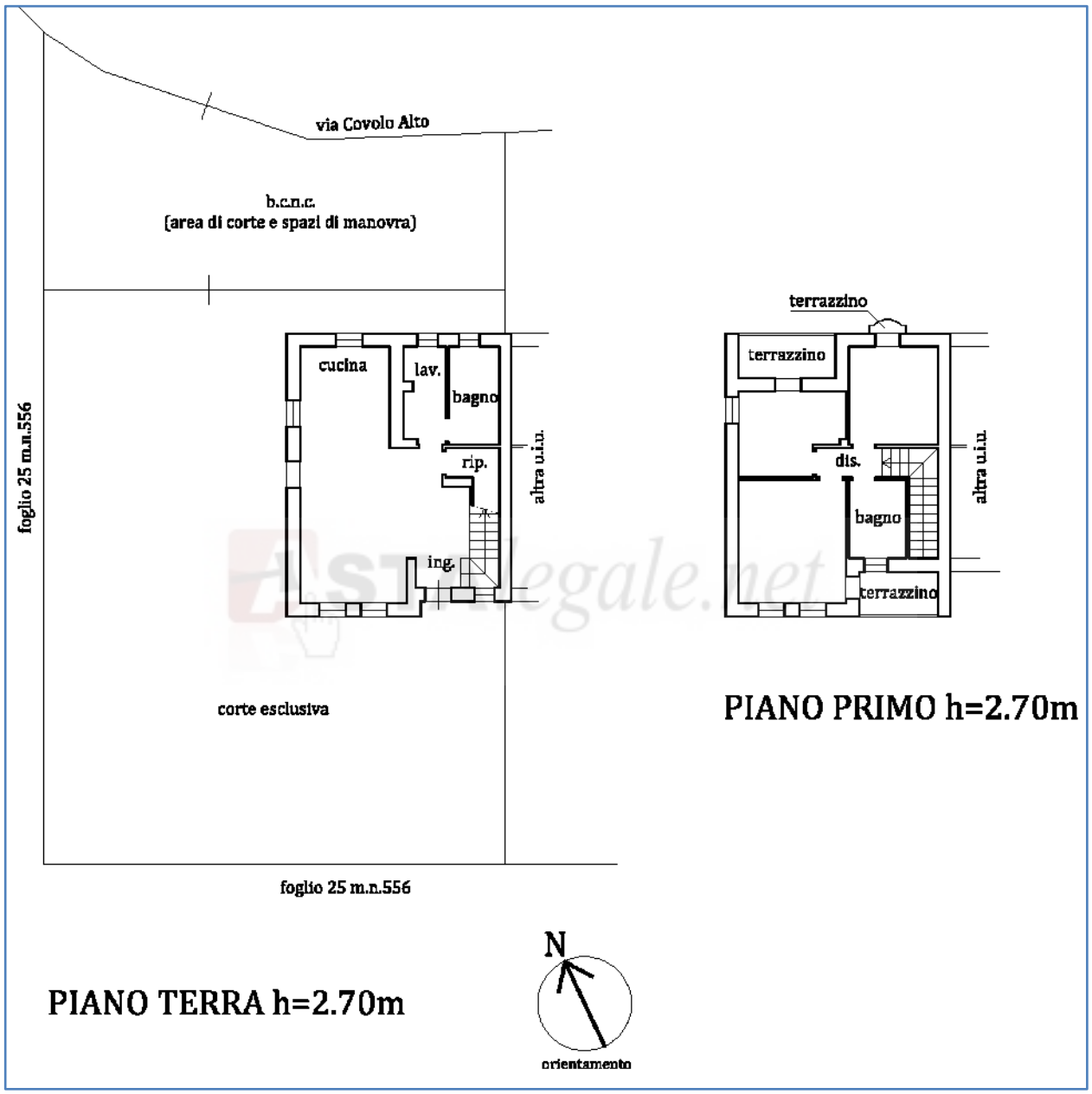
Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto stesse.

L'unità immobiliare al piano terra è composta da ingresso, soggiorno e angolo cottura in un unico locale, bagno e lavanderia entrambi finestrati, ripostiglio cieco, vano scala di accesso al piano primo, dove sono state ricavate n. 3 camere con terrazzino e bagno.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'altezza interna dell'unità immobiliare rilevata al piano terra è circa m. 2.70, mentre al piano primo circa m. 2.72.

Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria dell'immobile (Allegato n. 03)



Planimetria catastale Fg. 25 Particella 557 Sub 2 - Piante Piano Terra e Piano Primo

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

01. Prospetto Nord-Ovest

02. Prospetto Sud

03. Piano Terra - Soggiorno

04. Piano Terra - Bagno

05. Piano Primo - Bagno

06. Piano Primo - Camera matrimoniale

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

07. Piano Primo - Camera

08. Piano Primo - Camera

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	**DESCRIZIONE**	**CONDIZIONI**
Tipo di costruzione	Fabbricato a destinazione residenziale a 2 piani fuori terra	discrete
Fondazioni	Non visibili	
Strutture e solai	Struttura di elevazione in muratura, orizzontali in latero-cemento	discrete
Copertura	Tetto a falde in laterocemento con sovrastante manto di copertura	discrete
Prospetti esterni	Intonacati	discrete
Androni e scale		discrete
Ascensore	Assente	
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	sufficienti

Si precisa che non essendo state eseguite indagini dettagliate, il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi.

La superficie commerciale dei locali è complessivamente pari a circa **mq. 144.00**, così come meglio specificato nella tabella inserita di seguito.

Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Piano Terra	68.55	1.00	68.55
Pianta piano primo	60.33	1.00	60.33
Terrazzi	9.50	0.30	2.85

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Area esterna	344.00		
Area esterna fino a mq 70.00	70.00	0.10	7.00
Area esterna oltre mq 70.00	274.00	0.02	5.48
Superficie commerciale			**144.21**
Superficie commerciale arrotondata			**144.00**

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne		in muratura intonacate	discrete
Pareti interne		in muratura intonacate e tinteggiate	discrete
Infissi interni	porte	in legno	discrete
Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in legno con vetrocamera balconi in legno	discrete discrete
Pavimenti		piastrelle di ceramica	discrete
Rivestimenti	bagno	piastrelle di ceramica	discrete

UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
Componenti	**Tipologia**	**Materiale**	**Condizioni**
Impianto idrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in ferro	discrete
Impianto elettrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in plastica	discrete
Impianto di allarme	assente		
Impianto riscaldamento	a pavimento		discrete
Impianto di raffrescamento	predisposto		
Impianto fotovoltaico	presente		discrete
Impianto fognario	presumibilmente in rete pubblica		
Bagni e lavanderie		sanitari di tipo comune colore bianco: lavabo, w.c., bidet vasca e doccia	discrete

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Altri impianti	assenti		

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in discreto stato di manutenzione.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene che il grado delle finiture presenti all'interno siano, considerando lo stato di vetustà, di livello discreto.

Pertanto lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente discreto.

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti.

Relativamente agli impianti presenti si precisa quanto segue:

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

A pavimento con impianto autonomo.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, si effettua attraverso la caldaia autonoma installata.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Predisposto ma non installato.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto fotovoltaico esistente, installato all'epoca della costruzione dell'edificio, la cui potenza è stata dichiarata dall'esecutata di Kw 1,5, non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria.

1.5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Attestato è stato emesso in data 03.04.2024 e prevede una classe Energetica globale dell'edificio di tipo D (Allegato n. 8).

Cap. 2 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

2.1 POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, risultano in proprietà a:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In forza di:

Atto di compravendita del 29.12.2010 notaio Giuseppe Curreri repertorio n. 23.724/6275, trascritto a Vicenza il 17.01.2011 ai nn. 920 R.G. e 601 R.P.

2.2 TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava occupata da e la sua famiglia.

Cap. 3 ASPETTI CATASTALI

3.1 VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI

Dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.E. di Vicenza le unità immobiliari sono state oggetto delle seguenti variazioni storiche (Allegato n. 04):

Catasto Fabbricati – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 557 Sub 2 cat. F/3

Dal 27.12.2010

COSTITUZIONE del 27/12/2010 Pratica n. VI0429388 in atti dal 27/12/2010 COSTITUZIONE (n. 5204.1/2010)

Foglio 25 - Particella 557 Sub 2 cat. A/7

Dal 27.09.2012

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 27/09/2012 Pratica n. VI0204237 in atti dal 27/09/2012 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 36467.1/2012)

Dal 27.09.2013

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/09/2013 Pratica n. VI0207582 in atti dal 27/09/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 106000.1/2013)

Dal 09.11.2015

Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Catasto Fabbricati – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 557 Sub 1 - Area di corte - Bene Comune Non Censibile comune ai Sub 2 e Sub 3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Dal 27.12.2010

COSTITUZIONE del 27/12/2010 Pratica n. VI0429388 in atti dal 27/12/2010 COSTITUZIONE (n. 5204.1/2010)

3.2 INTESTATARI CATASTALI STORICI

Dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.E. di Vicenza sono state reperite le informazioni relative agli intestatari storici, dei beni oggetto di pignoramento, riportate di seguito. (Allegato n. 04)

Catasto Fabbricati – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 557 Sub 2 cat. F/3

Situazione degli intestati dal 27.12.2010

proprietà ½ in regime di comunione dei beni con
29.12.2010

proprietà ½ in regime di comunione dei beni con fino al
29.12.2010

Dati derivanti da:

Atto di donazione con riserva di usufrutto e con successiva riunione di usufrutto trascritto a favore di del 22.08.1980, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, notaio Giustino Segalla sede di Thiene (VI), trascritto a Vicenza in data 02.09.1980 ai numeri 10720 R.G. e 8670 R.P. (Allegato n. 06)

Situazione degli intestati dal 29.12.2010

proprietà quota 1/1

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 29.12.2010, notaio Giuseppe Curreri, sede di Montecchio Maggiore (VI), repertorio n. 23724/6275, trascritto in data 17.01.2011 ai numeri 920 R.G. e 601 R.P.

Con sentenza n. 2289/2018 del 25.09.2018 il Tribunale di Vicenza ha dichiarato l'inefficacia totale ex art. 2901 C.C. dell'atto di compravendita del 29.12.2010 a favore repertorio n. del notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI) trascritto a Vicenza il 17.01.2011 n. 920 R.G. e n. 601 R.P., relativo alla proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Montecchio Maggiore (VI) via Covolo Alto n. 1.

3.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento riportano i dati catastali corretti degli immobili.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3.4 GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Cap. 4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

4.1 ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI DI PROVENIENZA

I beni pignorati, nel ventennio dalla trascrizione del pignoramento, sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

Catasto Fabbricati – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 557 Sub 2 cat. F/3

dal 27.12.2010

proprietà ½ in regime di comunione dei beni con fino al 29.12.2010

proprietà ½ in regime di comunione dei beni con fino al 29.12.2010

ASTAlegale.net

In forza di:

Atto di donazione con riserva di usufrutto e con successiva riunione di usufrutto trascritto a favore di del 22.08.1980, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, notaio Giustino Segalla sede di Thiene (VI), trascritto a Vicenza in data 02.09.1980 ai numeri 10720 R.G. e 8670 R.P. (Allegato n. 06)

dal 29.12.2010

proprietà quota 1/1

In forza di:

Atto di compravendita del 29.12.2010, notaio Giuseppe Curreri, sede di Montecchio Maggiore (VI), repertorio n. 23724/6275, trascritto in data 17.01.2011 ai numeri 920 R.G. e 601 R.P.

Con sentenza n. 2289/2018 del 25.09.2018 il Tribunale di Vicenza ha dichiarato l'inefficacia totale ex art. 2901 C.C. dell'atto di compravendita del 29.12.2010 a favore repertorio n. del notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI) trascritto a Vicenza il 17.01.2011 n. 920 R.G. e n. 601 R.P., relativo alla proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Montecchio Maggiore (VI) via Covolo Alto n. 1.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

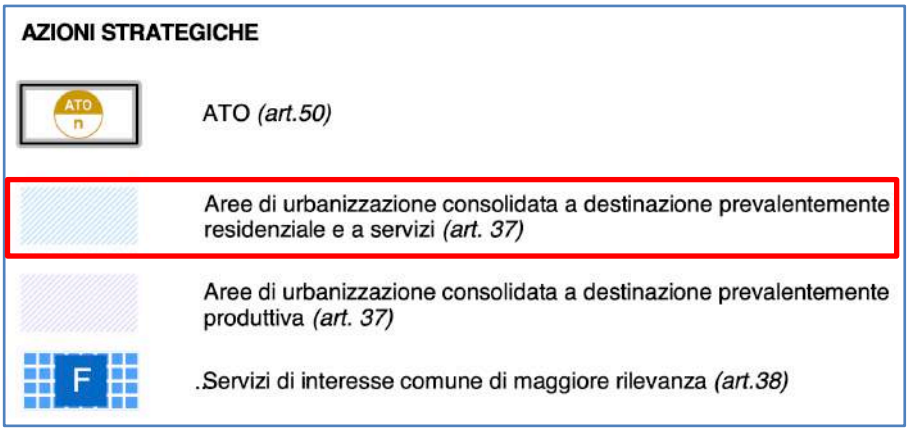
Cap. 5 ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI

5.1 TITOLI URBANISTICI, ABITABILITA' E AGIBILITA'

Secondo il Piano di Assetto del Territorio, l'area su cui insiste il fabbricato viene individuata *"Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale e a servizi".* (art. 37 Norme Tecniche Operative).

Estratto Piano di Assetto del Territorio P.A.T.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Legenda Piano di Assetto del Territorio P.A.T.

TITOLO VI: TRASFORMABILITA'

PARTE I: AZIONI STRATEGICHE

ART. 37 – URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 13.
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Vicenza

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA
- Elab. n. 50 Tav. n. 4, Carta della trasformabilità

CONTENUTI E FINALITÀ

1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendo le parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma a insediamenti strutturati: la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti.

DIRETTIVE

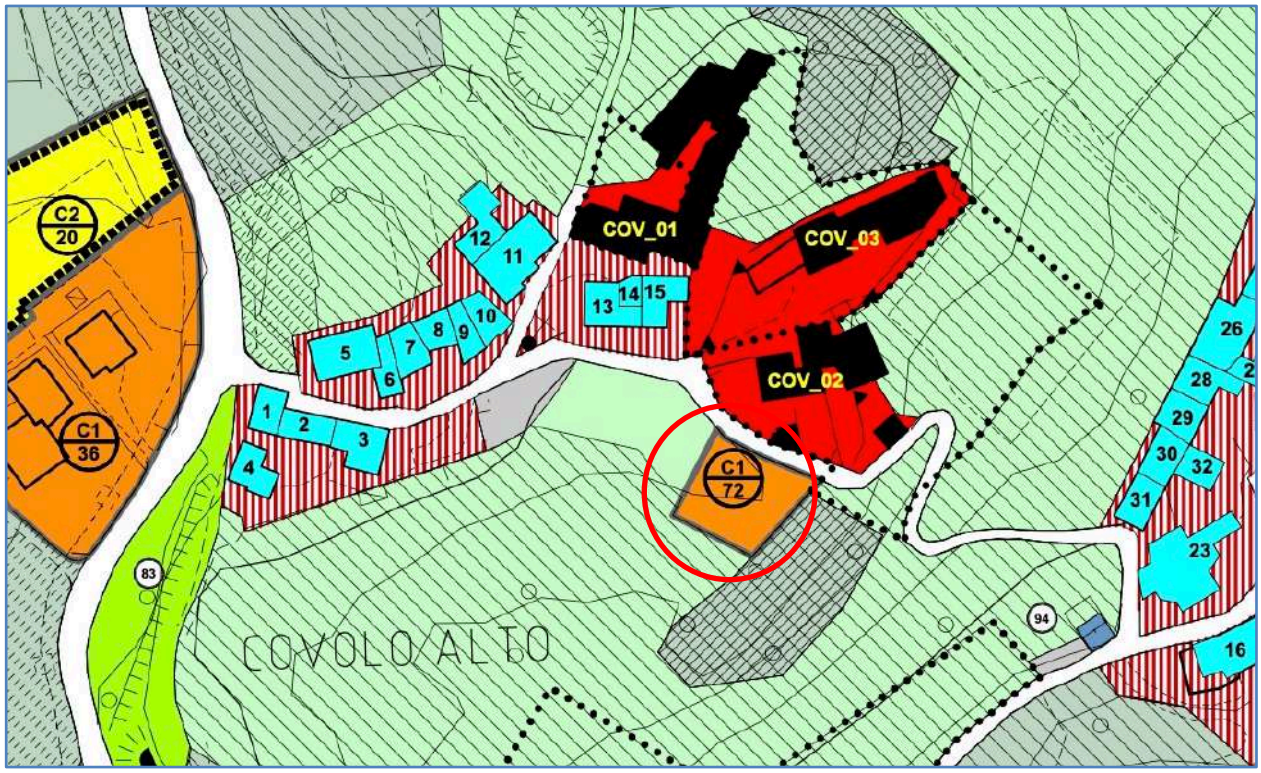
2. Il PI articola la disciplina di queste aree precisando i perimetri delle porzioni di area ad urbanizzazione consolidata:
   - sufficientemente dotate delle opere di urbanizzazione e dei sottoservizi, prevedendo, nei limiti del Dimensionamento dell'ATO di appartenenza, l'adeguamento degli indici di edificabilità secondo criteri di ottimale utilizzo della risorsa suolo e la possibilità di recupero e riconversione dei corpi edilizi eventualmente adibiti ad attività produttive in zona impropria;
   - interstiziali o di frangia, non sufficientemente dotate delle opere di urbanizzazione e dei sottoservizi, prevedendo, nei limiti del Dimensionamento dell'ATO di appartenenza, la possibilità di ampliamento e/o di nuova edificazione;
   - definite dalle zone di espansione.
3. Il PI provvederà al monitoraggio del fabbisogno edilizio residenziale e produttivo al fine di verificare il grado di utilizzo del patrimonio edilizio coerentemente con le direttive del PTCP (artt. 61-62).
4. Il PI potrà stralciare dalle aree di urbanizzazione consolidata quelle che, soggette ad atto d'obbligo, non hanno soddisfatto le condizioni sottoscritte con lo stesso atto.

PRESCRIZIONI

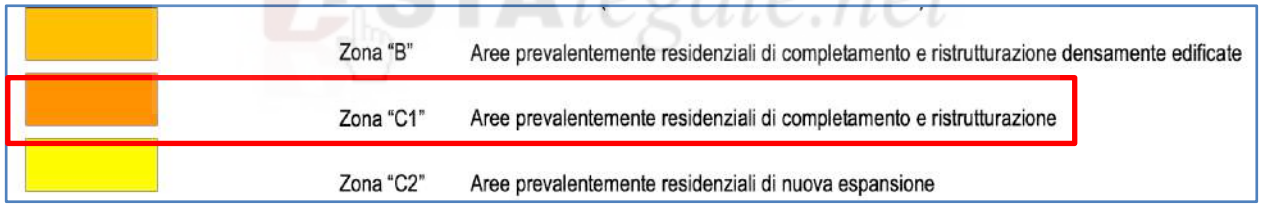
5. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dai previgenti PRGC, qualora compatibili con il PAT.

Estratto art. 37 – Norme Tecniche Operative

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Estratto Piano Regolatore Generale P.R.G.



Legenda Piano Regolatore Generale P.R.G.

Secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) l'area in cui insiste il fabbricato è identificata in ZTO C1/72 - *"Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione"*, inserita tra le zone significative con tabella specifica, che indica il modo di intervento con concessione diretta, indice fondiario 0.85 mc/mq, altezza max edifici m. 6.00 e rapporto di copertura fondiario 25%.

A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore (VI), relative al fabbricato oggetto di pignoramento, è stata reperita la seguente documentazione edilizia (Allegato n. 07):

- Permesso di Costruire n. 51/10 del 28.06.2010 prot. n. 0032510/2009 per la costruzione di un edificio bifamiliare;

- Permesso di Costruire n. 51/10 del 10.01.2011 prot. n. 0038531/2010 variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 51/10 del 28.06.2010;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- DIA prot. 0023048 del 09.08.2012 relativa alla variante del Permesso di Costruire n. 51/10 del 28.06.2010 e del 10.01.2011;

- Autorizzazione di agibilità parziale prot. n. 0031402/2012 del 07.01.2013.

5.2 ABUSI/DIFFORMITA' RISCONTRATI

In sede di sopralluogo è stata riscontrata una modesta difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia e catastale, è stata rilevata la presenza di una struttura accessoria in lamiera metallica verniciata, posizionata antistante l'ingresso, utilizzata come ricovero attrezzi da giardino, non autorizzata da titoli edilizi, che dovrà quindi essere rimossa.

Foto accessorio non autorizzato

Si precisa che le verifiche sono state eseguite sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilevo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, pertanto si potrebbero riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure. Sarà quindi onere dell'acquirente effettuare una verifica dimensionale mediante un accurato rilievo metrico, si informa inoltre che quanto sopra riportato non costituisce attestazione di conformità.

5.3 PERIMETRO DEL "MANDATO"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei ai beni pignorati, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte, non probatorie, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, precisando che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo, previsto per legge, onere che spetta al Responsabile del Procedimento, sulla base di una pratica presentata agli uffici preposti e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Le consistenze dei terreni, delle aree scoperte e dei perimetri degli edifici, derivano dalla documentazione catastale e/o edilizia, la puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è ricompresa nell'incarico e competerà quindi all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato dei beni.

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

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non vengono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti indicano solo le principali difformità riscontrate, allo scopo di rappresentarle visivamente.

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

Si precisa che l'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), così come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che dovrà sostenere eventualmente l'aggiudicatario.

Gli eventuali abusi/difformità riguardanti le parti comuni, non sono ricompresi all'interno del mandato, pertanto non verranno quantificati i relativi eventuali oneri di sanatoria, che potranno essere comunque ritenuti compresi nella decurtazione % finale del prezzo per *"assenza da garanzia per vizi"* operata nel paragrafo di stima.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Cap. 6 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI

6.1 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL 21.01.2025

ISCRIZIONI IPOTECARIE

a) Iscrizione ipotecaria volontaria, a rogito Notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI) del 13.05.2011, repertorio 24979/6682, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 10.06.2011 al nn. 11747/2542 a favore di

da

concessione a garanzia di mutuo fondiario. (Allegato n. 05)

Importo ipoteca: € 200.000,00.
Importo capitale: € 100.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni.

TRASCRIZIONI

a) Trascrizione atto di compravendita del 29.12.2010, notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI), repertorio 23724/6275, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 17.01.2011al nn. 920/601 a favore di

(Allegato n. 05)

b) Trascrizione domanda giudiziale, a firma del Tribunale di Vicenza in data 13.03.2012, repertorio 371/2012, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 28.03.2012 al n. 5676/4204 a favore di

derivante

da revoca atti soggetti a trascrizione.

c) Annotazione a trascrizione, a firma del Tribunale di Vicenza in data 25.09.2018, repertorio 4163/2018, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 09.11.2018 al n. 24765/4414 a favore come nella formalità originaria di

contro, come nella formalità originaria,

derivante da inefficacia totale dell'atto di compravendita del 29.12.2010, notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI), repertorio 23724/6275, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 17.01.2011al nn. 920/601 a favore di

d) Trascrizione pregiudizievole a firma del Tribunale di Vicenza in data 20.09.2023, repertorio 4605/2023 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 04.10.2023 al n. 21758/15860 a favore di

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

derivante da

Verbale di pignoramento immobili.

e) Trascrizione pregiudizievole a firma del Tribunale di Vicenza in data 14.06.2024, repertorio 3745/2024 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 15.07.2024 al n. 15391/11318 a favore di
derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Cap. 7 SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Cap. 8 USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Cap. 9 SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

9.1 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI 2 ANNI

I beni pignorati non fanno parte di un contesto condominiale.

Cap. 10 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

10.1 METODO DI VALUTAZIONE

Dalle verifiche eseguite, non è stato possibile reperire immobili analoghi per stato manutentivo e posizione, che siano stati oggetto di recenti compravendite.

La determinazione del valore di mercato è stata pertanto eseguita mediante il metodo del costo di ricostruzione deprezzato e confrontando i valori pubblicati da fonti referenziali in ambito immobiliare, così come meglio descritto di seguito.

10.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerate la localizzazione e la tipologia

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

degli stessi (porzione di bifamiliare), secondo il criterio degli Standards Internazionali del "Highest and Best Use (HBU)", ossia il più conveniente e miglior uso, sia da considersi economicamente la più redditizia.

Ai fini della valutazione del bene, si precisa che 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 ml. 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 (interno) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- 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;
- i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiarie accessorie, si precisa che per i balconi è stato considerato il criterio della superficie esterna lorda (SEL).

10.3 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Il costo unitario di costruzione a nuovo di un fabbricato residenziale è stato determinato tramite l'applicazione dei costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione, pubblicata da Cresme, secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012.

Dall'analisi dei dati confrontati, si evidenzia che la variazione dei prezzi intervenuta durante l'ultimo anno è stata contenuta nella percentuale circa del 5%. Tale variazione, pur rispecchiando una lieve crescita, non ha comportato cambiamenti significativi rispetto ai valori medi degli anni precedenti.

Il costo unitario medio di costruzione è stato pertanto determinato in **euro 1.150,00/mq**.

La determinazione della **superficie netta** del fabbricato è stata calcolata come segue:

Piano Terra superficie residenziale	mq 68.00
Piano Primo superficie residenziale	mq 60.00

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Terrazzi	mq 9.50
Superficie netta complessiva	mq 137.50
Superficie parametrica	mq 131.80

il valore di mercato è stato determinato, come da tabella inserita nell'allegato n. 09, in **euro 199.866,60**. Il valore di mercato deprezzato arrotondato è stato determinato per complessivi **euro 177.000,00**, pertanto il valore unitario medio determinato è di **euro 1.229,17/mq**.

La combinazione dei valori ricavati dalle fonti sopra citate e l'analisi della variazione dei prezzi confermano che il valore stimato per il fabbricato bifamiliare risulta allineato con le attuali condizioni di mercato. Il presente valore di stima tiene conto delle dinamiche immobiliari più recenti, garantendo un risultato conforme alla realtà del contesto immobiliare locale.

Dalle analisi e dalle considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa adottata, sopra descritta, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

Unità residenziale	€	177.359,10
Valore atteso arrotondato	**€**	**177.000,00**

10.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato, come sopra determinato, viene deprezzato considerando alcune specifiche caratteristiche dei beni pignorati, come da tabella seguente:

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE URBANISTICA	pratiche edilizie costi approssimativi non probatori	€ 0,00
DUE DILIGENCE CATASTALE	pratica catastale costi approssimativi non probatori	€ 0,00
RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI AUTORIZZATO	demolizione accessorio installato privo di autorizzazione edilizia	€ 1.000,00
MANUTENZIONE	Eventuali altre opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 20%	€ 0,00
TOTALE		**€ 1.000,00**

Si propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite, che consideri le differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Tale deprezzamento comprende:

a) l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
b) le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
c) la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
d) le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
e) la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra e considerata l'ubicazione dell'immobile, l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione pari al 20%** sul valore dei beni.

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti e vista l'ubicazione dell'immobile	- 20%

ASTAlegale.net

VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	**Unità**	**Mercato**	**Vendita forzata**
Valore di mercato		€ 177.000,00	€ 177.000,00
Due diligence urbanistica e catastale costi approssimativi non probatori			- € 1.000,00
Totale			**€ 176.000,00**
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 20%		- € 35.200,00
Totale valore vendita forzata		**€ 177.000,00**	**€ 140.800,00**

Il valore degli immobili, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano viene stimato con:

prezzo base d'asta

€ 140.800,00 (centoquarantamilaottocentoeuro/00)

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

10.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati, considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e l'immobilità del mercato, dovuta alla situazione economica nazionale, risulta essere sufficiente.

Cap. 11 VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'immobile.

Cap. 12 RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

12.1 DATI E RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

Dalle certificazioni reperite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montecchio Maggiore (VI), (Allegato n. 10) risulta che:

Proprietà quota 1/1

ASTAlegale.net

Cap. 13 LOTTI

Trattasi di lotto unico.

Cap. 14 OSSERVAZIONI

Nessuna.

Piovene Rocchette, 21 Gennaio 2025

l'Esperto Valutatore

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO Sezione A/a
MONICA DAL ZOTTO
n° 1062

dott. arch. Monica Dal Zotto

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009