

TRIBUNALE DI VICENZA

(art. 173 bis disp. Att. C.p.c e successive modifiche)

Procedura promossa da:

BARCLAYS BANK IRELAND PLC

contro:

*****DATO OSCURATO*****



R.G.E. n. 274/2022

Giudice: Dott. Luca Prendini

PERIZIA DI STIMA

del 16.11.2022

LOTTO UNICO

Beni in Comune di Romano d'Ezzelino –

Appartamento al piano Primo con Autorimessa e Cantina al piano Interrato

*L'Esperto incaricato: Geometra MICHELE MULTINEDDU
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al N. 1908
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza (ex Bassano Del Grappa) al N. 78
certificazione REV n. REV-IT/CNGeGL/2023/12
CF: MLTMHL68D02A703M
con studio in Bassano del Grappa (VI) Via Friuli, 6
telefono: 0424502212 - fax: 0424502212
email: studio.multineddu@alice.it
email (pec): michele.multineddu@geopec.it*

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



SCHEMA SINTETICA

E INDICE

Procedura es. imm. n. 274/2022 R.G., promossa da:

BARCLAYS BANK IRELAND PLC

contro

*****DATO OSCURATO*****

LOTTO UNICO

Diritto pignorato (pag. 5): piena proprietà 1/1

Tipologia bene (pag. 5-10): appartamento situato al piano Primo con cantina ed autorimessa al piano Interrato, di edificio condominiale disposto su tre piani fuori terra ed uno interrato

Ubicazione (pag. 10): Comune di Romano d'Ezzelino (VI) Via Don Martino Bassani n. 23

Dati Catastali attuali (pag. 25):
• Comune di Romano d'Ezzelino Fg. 18 mapp. 1435 sub. 5
categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita €. 225,95
• Comune di Romano d'Ezzelino Fg. 18 mapp. 1435 sub. 22
categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, rendita €. 31,56

Metri quadri (pag. 12-13): Appartamento + Cantina + Autorimessa:
Sup. Lorda Commerciale = mq. 66,93

Stato (pag. 13): in buone condizioni di manutenzione

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 9 e 25): Nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 27): non sono state riscontrate difformità.

Situazione catastale (pag. 26): non sono state riscontrate difformità.

Valore di stima (di mercato) (pag. 32): € 85.000,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 33): € 72.000,00 (€ 85.000,00 - riduzione 15%)

Date/Valori comparabili reperiti (allegato 7): 2021 (€ 80.000,00) - 2022 (€ 90.000,00)
– 2022 (€ 106.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag. 38): percentuale media tra prezzo di aggiudicazione d'Asta e valore attribuito nella perizia = 71%

Vendibilità/appetibilità (pag. 33): sufficiente

Occupazione (pag. 34): libero da persone.

Oneri e vincoli (pag. 34): oneri condominiali: presenza di spese condominiali scadute non pagate.

APE (pag. 24): è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica – immobile in cat. C

Problemi particolari: nessuno noto.

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



SOMMARIO

SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI E DESCRIZIONE	5
- DIRITTO	5
- CONFINI	5
- MAPPA CATASTALE	7
- ORTOFOTO	8
- VERIFICA TRA DATI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO E ATTO DI ACQUISTO	9
- UBICAZIONE E DESCRIZIONE BENI	10
- RISPONDENZA IMPIANTI	24
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA	24
STORIA CATASTALE	25
REGOLARITA' URBANISTICA	27
VALORE E VENDIBILITA'	29
- METODO DI VALUTAZIONE	29
- VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO	31
- GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	33
- FORME DI PUBBLICITA'	33
STATO DI POSSESSO	34
- POSSESSO	34
- RESIDENZA DEL DEBITORE	34
- STATO PATRIMONIALE DEL DEBITORE	34
- PRESENZA CONTRATTI DI AFFITTO	34
VINCOLI E ONERI.....	35
- EVENTUALI VINCOLI E/O ONERI	35
- ONERI CONDOMINIALI	35
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	36
SUDDIVISIONE IN PIU' LOTTI E COMODA DIVISIBILITA'	38
DATI DELLE AGGIUDICAZIONI ACQUISITE DA ASTALEGALE SPA	38

* * *

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con firma digitale in data 06.07.2022, a seguito di nomina dell'Ill. Giudice Dott. Luca Prendini, il sottoscritto esperto, Geometra Michele Multineddu, ha accettato l'incarico, prestato giuramento di rito e preso cognizione del quesito posto.

Per la redazione della presente perizia sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti peritali:

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- accesso presso lo studio del notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa, per ottenere copia dell'Atto di provenienza dei beni;
- accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Romano d'Ezzelino, con richiesta di accesso agli atti per verifica della documentazione conservata all'interno dei loro archivi e per richiesta delle informazioni Urbanistiche necessarie;
- accesso telematico presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Romano d'Ezzelino e l'Ufficio Stato Civile del Comune di Valbrenta, per ottenere il Certificato di Residenza storico e l'estratto dell'Atto di Matrimonio dell'esecutata;
- richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, per verificare la presenza di Contratti di locazione dei beni;
- richiesta telematica presso Astalegale Spa, per ottenere i dati di aggiudicazione degli ultimi anni in Comune di Romano d'Ezzelino.

Mediante comunicazione alle parti tramite lettera raccomandata e posta certificata, il sottoscritto ha fissato per il giorno 04.08.2022 il sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito ha trovato nei luoghi il Custode Giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), con cui precedentemente si era concordata la visita, ma nessuno presente all'interno dell'immobile.

Successivamente in data 07.09.2022 si è effettuato nuovo sopralluogo, dove il Custode Giudiziario ha fatto sostituire le serrature della porta d'ingresso dell'appartamento, della cantina e dell'autorimessa ed ha così consentito l'accesso agli immobili.

E' stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo strumentale dei beni ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna perizia finale.

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



LOTTO 1 (UNICO)
BENI A ROMANO D'EZZELINO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI E DESCRIZIONE

Diritto:

A. piena Proprietà per la quota di 1/1 (***) DATO OSCURATO (***) di **APPARTAMENTO** ubicato in Comune di Romano d'Ezzelino in Via Don Martino Bassani n. 23, situato al piano Primo con cantina al piano Interrato di un edificio condominiale, il quale è disposto su tre piani fuori terra ed uno interrato.

Identificazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 3*):

- Comune di Romano d'Ezzelino **Foglio 18 mappale 1435 sub. 5** (Catasto Fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale mq. 60, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. /, piano: S1-1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***), con diritti ed oneri reali quali “Proprietà per 1/1”.

B. piena Proprietà per la quota di 1/1 (***) DATO OSCURATO (***) di **AUTORIMESSA** ubicata in Comune di Romano d'Ezzelino in Via Don Martino Bassani n. 23, situata al piano Interrato del fabbricato condominiale di cui al punto A.

Identificazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 3*):

- Comune di Tezze sul Brenta **Foglio 18 mappale 1435 sub. 22** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, sup. catastale mq. 17, rendita 31,56 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. /, piano: S1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***), con diritti ed oneri reali quali “Proprietà per 1/1”.

N.B.: - le unità mappale 1435 sub. 5 e sub. 22 hanno diritto al bene comune non censibile identificato con **il mappale 1435 sub. 1** (ingresso, rampa scivolo, corridoi, ascensore, vano scala, locale deposito rifiuti);

- le unità mappale 1435 sub. 5 e sub. 22 riportano l'errato indirizzo di Via Papa Giovanni XXIII, mentre quello corretto è Via Don Martino Bassano n. 23).

I confini:

- dell'intera particella identificata in Comune di Romano d'Ezzelino Fg. 18 mappale 1435 sono: lato Nord con mappale 1436 e 1393 (marciapiede della strada Via Don Martino Bassani), lato Est con mappale 1403, lato Sud e lato Ovest con mappale 1388 (percorso pedonale e ciclabile).

- dell'Unità Immobiliare identificata in Comune di Romano d'Ezzelino Fg. 18 mappale 1435 sub. 5 (Appartamento p. 1) sono: lato Nord con corridoio ed ascensore comuni mappale 1435 sub. 1, lato Est con altra unità mappale 1435 sub. 6, lato Sud con distacco su corte esclusiva mappale 1435 sub. 10, lato Ovest con altra unità mappale 1435 sub. 4.

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



- dell'Unità Immobiliare identificata in Comune di Romano d'Ezzelino Fg. 18 mappale 1435 sub. 5 (Cantina p. S1) sono: lato Nord con terrapieno, lato Est con rampa scivolo comune mappale 1435 sub. 1, lato Sud con altra unità mappale 1435 sub. 4, lato Ovest con corridoio comune mappale 1435 sub. 1.
- dell'Unità Immobiliare identificata in Comune di Romano d'Ezzelino Fg. 18 mappale 1435 sub. 22 (Autorimessa p. S1) sono: lato Nord con rampa scivolo comune mappale 1435 sub. 1, lato Est con altra unità mappale 1435 sub. 23, lato Sud con terrapieno, lato Ovest con altra unità mappale 1435 sub. 21.

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

* * *



Per l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento
SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE
Comune di Romano d'Ezzelino Foglio 18



giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Verifica tra dati dell'atto di pignoramento e dell'atto di acquisto:

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 23.05.2022 rep. 1992 a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, trascritto il 21.06.2022 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 6397 R.P. 4593, a favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC con sede a Milano C.F. 10508010963, contro (***) DATO OSCURATO (***) *, riguardante i beni in piena proprietà per la quota di 1/1*, così descritti nella trascrizione:

COMUNE DI ROMANO D'EZZELINO - CATASTO FABBRICATI

- *Foglio 18 – Particella 1435 - Subalterno 5 - Natura A/2 abitazione di tipo civile - Consistenza 3,5 vani – Indirizzo Via Papa Giovanni XXIII - N. civico / – Piano S1-1.*
- *Foglio 14 – Particella 1435 - Subalterno 22 - Natura C/6 autorimessa - Consistenza 13 metri quadrati – Indirizzo Via Papa Giovanni XXIII - N. civico / – Piano S1.*

- Atto di Acquisto:

atto di compravendita **stipulato il 28.10.2011** rep. 39464 a firma notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa (*allegato 16*), trascritto il 09.11.2011 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 9691 R.P. 6668, con il quale la (***) DATO OSCURATO (***) *, vendeva all'esecutata (***) DATO OSCURATO (***) l'intera quota 1/1 di proprietà degli immobili così letteralmente descritti:*

in Comune di Romano d'Ezzelino - Catasto Fabbricati, Foglio 18:

mappale 1435 sub 5, Via Papa Giovanni XXIII, p. S1-1, Cat. A/2, Cl. 2, vani 3,5 R.C.E. 225,95;

mappale 1435 sub 22, Via Papa Giovanni XXIII, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 13, R.C.E. 31,56.

Trattasi di appartamento al piano primo con cantina al piano interrato (M.N. 1435 sub 5) con garage di pertinenza al piano interrato (M.N. 1435 sub 22), facenti parte del fabbricato condominiale denominato "D" (in Via Don Martino Bassani civ. n. 23) insistente sul M.N. 1435, ente urbano di are 9.45 del catasto terreni, e formante parte del complesso residenziale denominato "Villaggio Smeraldo", sito in Comune di Romano d'Ezzelino, Località Fellette alla Via Don Martino Bassani n. 23.

Unitamente a quanto sopra viene ceduta la quota proporzionale sulle parti dell'intero fabbricato "D" comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento al seguente bene comune non censibile:

mappale 1435 sub 1, Via Giovanni XXIII, p. S1-T-1, B.C.N.C. ai sub da 2 a 26 (ingresso, rampa scivolo, corridoi, ascensore, vano scala, locale deposito rifiuti).

* * *

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Beni e ubicazione:

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in zona periferica del Comune di Romano d'Ezzelino, a circa km. 4 a Sud dal centro cittadino, però in zona centrale della frazione di Fellette. Più precisamente sono inseriti in un fabbricato condominiale residenziale costruito nell'anno 2005, sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato ed ubicato in Via Don Martino Bassani al civico 23.

Il quartiere è urbanizzato e prevalentemente occupato da fabbricati residenziali di varie tipologie (condomini, bifamiliari e villette singole), costruiti nell'ultimo ventennio, anche se limitrofi a Sud del fabbricato in oggetto insistono varie attività pubbliche (Scuole elementari, palestra comunale). Invece verso Est vi è la presenza di ampi spazi a vocazione agricola.

Descrizione:

Gli immobili oggetto di esecuzione si compongono in **un appartamento, una cantina di pertinenza ed in una autorimessa.**

L'appartamento è ubicato al civ. 23 di Via Don Martino Bassani ed è inserito in un edificio condominiale a destinazione residenziale sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato, denominato "Condominio Smeraldo – fabbricato D", e composto complessivamente da dodici abitazioni disposte nei piani Terra, Primo e Secondo, servite da una scala comune e da un ascensore. Nel piano Interrato invece sono disposte le autorimesse e le cantine di pertinenza degli alloggi.

L'unità non è provvista di giardino, in quanto la corte del piano terra è di proprietà esclusiva degli alloggi del piano.

Il fabbricato ha accesso pedonale e carraio nel lato Nord fronteggianti Via Don Martino Bassani, mentre il lato Est confina con parco pubblico ed i lati Sud ed Ovest con un percorso pedonale e ciclabile pubblico.

La cantina e l'autorimessa sono inserite nel piano Interrato del fabbricato condominiale, composto da varie cantine e tredici autorimesse. La cantina e l'autorimessa sono entrambe accessibili dal corridoio interno comune mappale 1435 sub. 1, ed inoltre l'autorimessa è dotata di basculante autonomo, accessibile direttamente dalla strada Via Don Martino Bassani, attraverso il cancello carraio e rampa scivolo comuni.

Risultano inoltre beni comuni alle unità, identificati con **il mappale 1435 sub. 1:**

- l'ingresso pedonale, i corridoio interni del fabbricato di collegamento alle unità, il vano scala e l'ascensore;
- l'ingresso carraio, la rampa scivolo e la corsia di manovra interrata, di collegamento alle autorimesse;
- le altre parti comuni dell'edificio elencate nell'art. 1117 del Codice Civile.

Il fabbricato ha muratura portante dei piani fuori terra di tipo misto (termolaterizio/c.a.), del piano Interrato in calcestruzzo, solaio del piano Terra in lastre predalles, solai intermedi in laterocemento e solaio di copertura in travature lignee, manto in tegole, lattonerie in lamiera, muri esterni intonacati e tinteggiati, parapetti delle terrazze in calcestruzzo.





Fabbricato Fg. 18 mappale 1435 – lato Nord/Est fronte Via Don Martino Bassani



Fabbricato Fg. 18 mappale 1435 – lato Sud fronte percorso pedonale e ciclabile



Fabbricato Fg. 18 mappale 1435 – lato Sud/Ovest fronte percorso pedonale e ciclabile

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



In particolare gli immobili hanno le seguenti caratteristiche:

- **appartamento mapp. 1435 sub. 5 (A):** è disposto interamente nel piano Primo, con orientamento verso il lato Sud, ed è composto da soggiorno - cucina, una camera ed un bagno (con doccia).

Inoltre nel lato Sud sono presenti due poggiosi, accessibili rispettivamente dal soggiorno-cucina e dalla camera.

L'unità abitativa ha:

- altezza utile interna di circa ml. 2,70;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 45,70;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 54,30;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.

La cantina ha:

- altezza utile interna di circa ml. 2,50;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 6,50;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 8,50;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,35.

I poggiosi hanno:

- superficie complessiva di circa mq. 6,60;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,25.

La superficie commerciale dell'unità abitativa, complessiva, è quindi pari a mq. 58,93

(mq. 54,30 x 1,00 + mq. 8,50 x 0,35 + mq. 6,60 x 0,25).

L'unità ha pavimento in piastrelle nei locali soggiorno-cucina e bagno, mentre la camera è pavimentata con listelli di legno. Ha porta d'ingresso blindata, serramenti (porte) in legno di tipo tamburato, serramenti esterni a vetrocamera, tapparelle di chiusura in plastica.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori lamellari e tubolari presenti in ogni stanza, alimentati da caldaia autonoma a gas metano, posizionata nella parete esterna a Sud, nel poggiolo di proprietà.

- **autorimessa mapp. 1435 sub. 22 (B):** è ubicata nel piano Interrato, e consiste in un locale adibito al ricovero di un veicolo, dotato di proprio basculante di accesso, in metallo con apertura non motorizzata.

L'autorimessa è posizionata all'esterno della sagoma del fabbricato, fronteggiante la rampa scivolo di accesso, ha pavimento in calcestruzzo e murature divisorie in blocchi di cemento non intonacate.

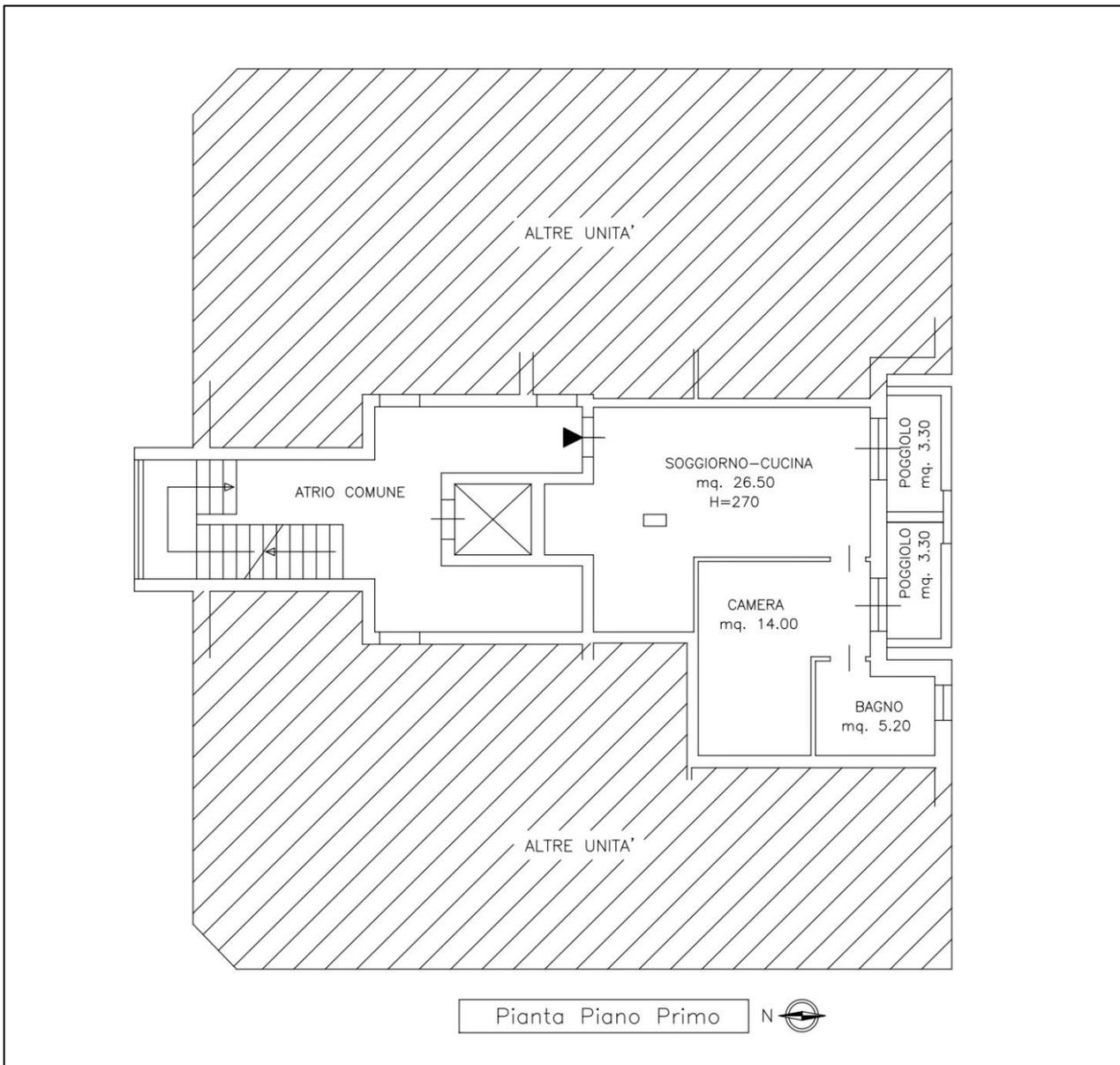


L'unità ad uso autorimessa ha:

- altezza interna utile di circa mt. 2,50;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 13,80;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 16,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.

La superficie commerciale dell'autorimessa, complessiva, è quindi pari a mq. 8,00 (mq. 16,00 x 0,50).

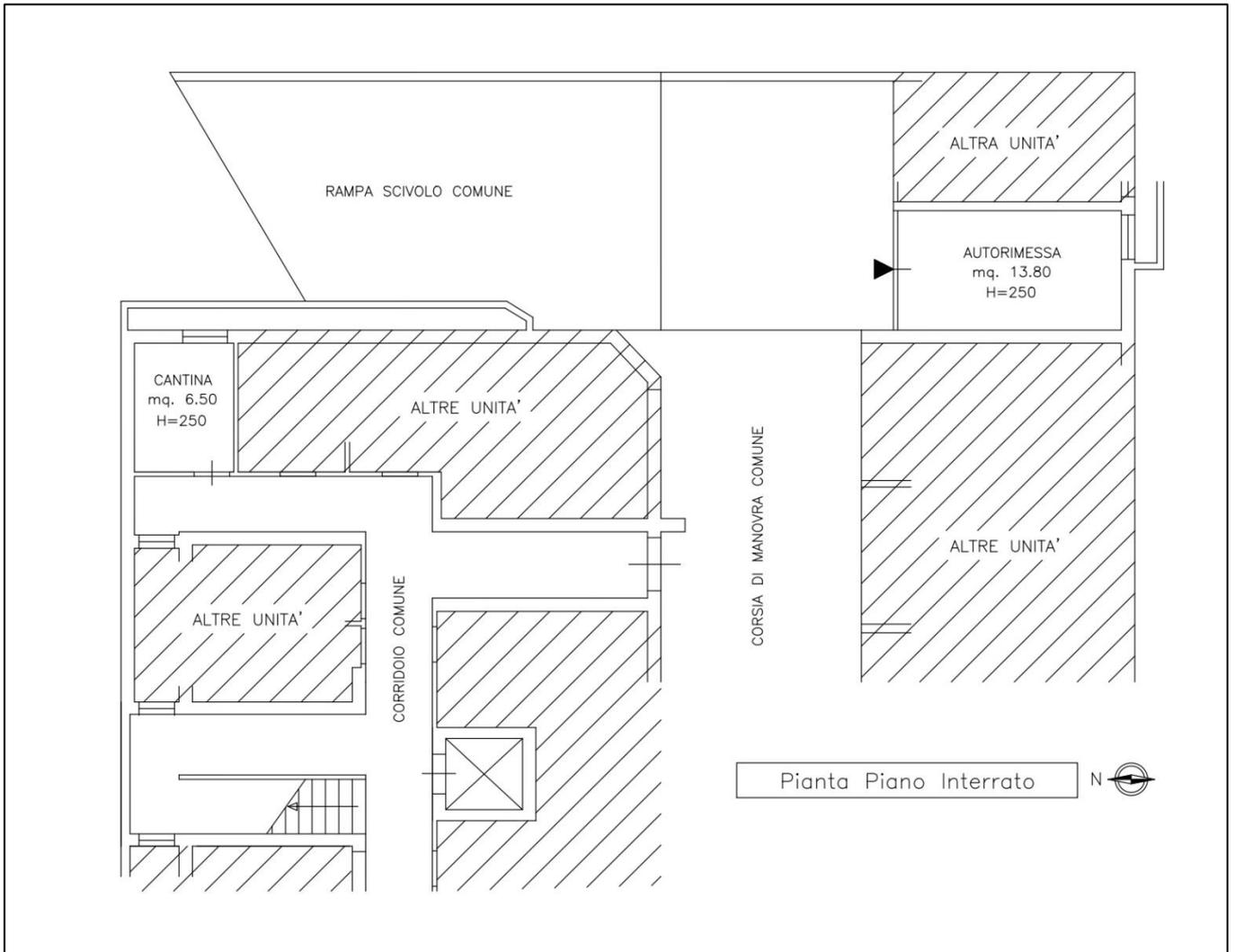
Complessivamente l'immobile nel suo insieme risulta in buone condizioni di manutenzione, anche se si riscontrano alcune porzioni degli intonaci esterni del condominio, in prossimità dei poggiali, in condizioni di degrado.



giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Fabbricato Fg. 18 mappale 1435 – lato Nord/Est fronte Via Don Martino Bassani

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Fabbricato Fg. 18 mappale 1435 – lato Sud fronte percorso pedonale e ciclabile



Fabbricato Fg. 18 mappale 1435 – ingresso pedonale ed accesso al vano scala comune

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Fabbricato Fg. 18 mappale 1435 – ingresso pedonale ed accesso al vano scala comune



Fabbricato Fg. 18 mappale 1435 – vano scala comune al piano Primo e accesso all'appartamento





Appartamento mappale 1273 sub. 5 – Soggiorno/Cucina



giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Appartamento mappale 1273 sub. 5 – angolo Cucina



Appartamento mappale 1273 sub. 5 – Camera

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Appartamento mappale 1273 sub. 5 – Bagno



Appartamento mappale 1273 sub. 5 – Poggiolo e Caldaia all'esterno del poggiolo

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Fabbricato Fg. 18 mappale 1435 –vano scala comune da piano Terra ad Interrato
e corridoio comune di accesso alle cantine



Appartamento mappale 1273 sub. 5 – Cantina nel piano Interrato

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Fabbricato Fg. 18 mappale 1435 – accesso carraio lato Nord/Est fronte Via Don Martino Bassani



Fabbricato Fg. 18 mappale 1435 – rampa scivolo di accesso alle autorimesse





Autorimessa mappale 1435 sub. 22 – lato Nord



Autorimessa mappale 1435 sub. 22 – interno

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Fabbricato Fg. 18 mappale 1435 – intonaco esterno degradato nei poggiosi



giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Per quanto riguarda la rispondenza degli impianti alla vigente normativa, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Romano d'Ezzelino sono state trovate le Dichiarazioni di Conformità alla regola d'Arte allegate alla richiesta di Agibilità (*si veda allegato 14*). Vista però l'epoca di costruzione (anno 2005), il sottoscritto esperto ritiene che gli stessi (impianti) debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Vista la situazione dei beni pignorati non è prevista alcuna manutenzione "urgente".

Certificazione energetica:

È stata verificata l'assenza dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) pertanto, attraverso la collaborazione con un ausiliario, si è proceduto alla sua redazione.

L'immobile è stato definito **di Classe Energetica C** (*si veda allegato 8*).

* * *



STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

I beni oggetto di procedura, così come riportato presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - CATASTO FABBRICATI, sono identificati con (*si veda allegato 3*):

- Comune di Romano d’Ezzelino **Foglio 18 mappale 1435 sub. 5**, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale mq. 60, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. /, piano: S1-1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***), con diritti ed oneri reali quali “Proprietà per I/I”.
- Comune di Tezze sul Brenta **Foglio 18 mappale 1435 sub.**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, sup. catastale mq. 17, rendita 31,56 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. /, piano: S1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***), con diritti ed oneri reali quali “Proprietà per I/I”.

- N.B.:**
- le unità mappale 1435 sub. 5 e sub. 22 hanno diritto al bene comune non censibile identificato con **il mappale 1435 sub. 1** (ingresso, rampa scivolo, corridoi, ascensore, vano scala, locale deposito rifiuti);
 - le unità mappale 1435 sub. 5 e sub. 22 riportano l’errato indirizzo di Via Papa Giovanni XXIII, mentre quello corretto è Via Don Martino Bassano n. 23).

Variazioni storiche catastali:

I beni hanno subito le seguenti variazioni catastali negli ultimi venti anni dalla data della trascrizione del pignoramento:

- inizialmente all’impianto meccanografico del 1972 il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato era identificato con il mappale 54 – Seminativo Arborato di ha 1.37.12;
- con frazionamento n. 39785 del 19.06.1985 e frazionamento n. 6538 del 14.10.1998 il mappale 54 veniva suddiviso, tra gli altri, nella particella 1298 di are 97.89;
- con frazionamento n. 2998 del 31.03.2003 il mappale 1298 veniva suddiviso ulteriormente in vari lotti, tra i quali la particella 1402 di are 09.45;
- con tipo mappale in data 29.07.2004 n. 150094, veniva soppresso il mappale 1402 e l’immobile passava al Catasto Fabbricati con il mappale 1435 - ENTE URBANO di are 09.45;
- con denuncia di costituzione in data 07.07.2005 n. 3021 pratica n. VI0150728, veniva accatastato l’intero fabbricato, con gli attuali identificativi catastali delle unità mappale 1435 sub. 5 e sub. 22.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

- i dati così come indicati nell’atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti;
- non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all’epoca del pignoramento stesso.

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Giudizio di regolarità/Docfa:

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali dell'appartamento mappale 1435 sub. 5 e dell'autorimessa mappale 1435 sub. 22, **non sono state riscontrate difformità.**

* * *



REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Romano d'Ezzelino, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato in cui sono comprese le unità oggetto di esecuzione:

- con Permesso di Costruire prot. 2003/7633 pratica n. 8823 in data 18.07.2003 ([allegato 10](#)), il Comune di Romano d'Ezzelino autorizzava la precedente proprietaria (***) al costruzione del nuovo fabbricato residenziale plurifamiliare;
- i lavori iniziavano in data 11.08.2003;
- in data 22.11.2004 con prot. 2004/14711 pratica 8823 ([allegato 11](#)), veniva rilasciato il Permesso di Costruire per la costruzione della recinzione del fabbricato, con apertura di un accesso carraio ed uno pedonale;
- in data 22.03.2005 con prot. 2005/1013 pratica 8823 ([allegato 12](#)), veniva rilasciato il Permesso di Costruire per alcune varianti in corso d'opera al fabbricato;
- in data 16.06.2005 veniva depositato il Certificato di Collaudo Statico del fabbricato ([allegato 13](#));
- i lavori terminavano in data 22.06.2005;
- in data 18.07.2005 con prot. 11320 veniva presentata la richiesta di Agibilità del fabbricato, ed in data 25.08.2005 con prot. 12680 il Comune di Romano d'Ezzelino attestava il silenzio-assenso della stessa essendo trascorsi giorni 30 dalla data di presentazione, come disposto dall'art. 25 comma 4 del DPR 380 del 06.06.2021 ([allegato 14](#)).

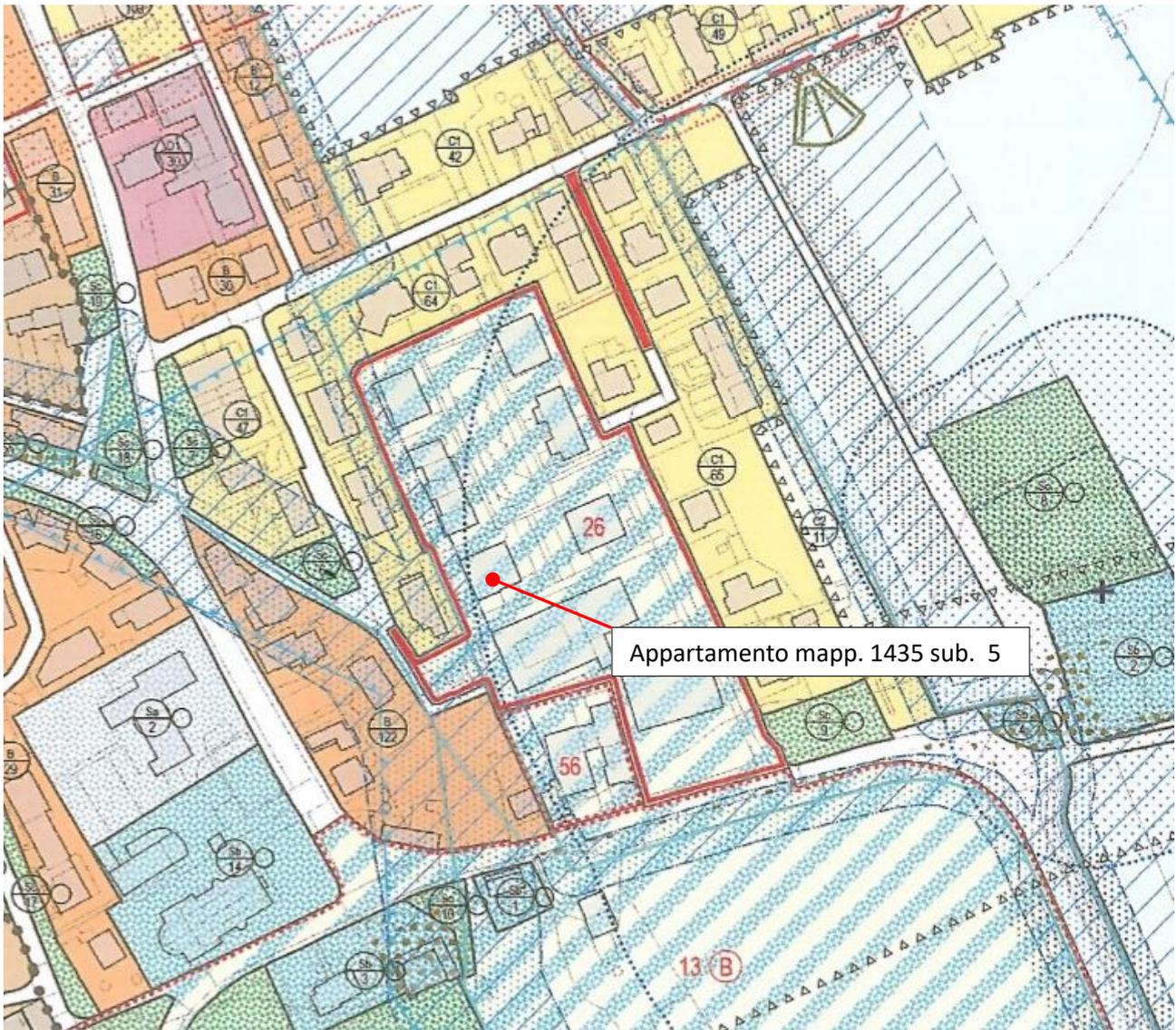
Abusi:

Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi, **non sono state riscontrate difformità e/o modifiche.**

Situazione urbanistica:

Gli immobili sono inseriti, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Romano d'Ezzelino (con l'ultima variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 14.11.2019), all'interno del Piano Particolareggiato vigente n. 26 denominato "P.P. "Scuole Elementari Fellette" ([si vedano norme attuative in allegato 9](#)).





ESTRATTO PIANO INTERVENTI – Comune di Romano d’Ezzelino

* * *

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione:

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

Ricordando che:

- 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”;

- ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato, ed in particolare:

“L’ammontare stimato...” si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l’immobile in un’operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e

l’esperienza per compiere la valutazione. E’ il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall’acquirente;

“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...” si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l’effettivo prezzo di vendita;

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...tra un acquirente...” si riferisce al soggetto motivato all’acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

“...un venditore...” non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l’immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un’adeguata attività di marketing;



“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti...” fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un valore speciale;

“...dopo un’adeguata attività di marketing...” significa che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale cecità, con prudenza...” presuppone che sia l’acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell’immobile, del suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita di mercati variabili, l’acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

“...e senza alcuna costrizione.” Stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento;

ed inoltre:

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;
- valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare 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.

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Valore di mercato attribuito:

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, (appartamento) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Premesso che:

il termine “prezzo marginale” indica il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata”;

il termine “superficie esterna lorda (SEL)” indica “l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

la “SEL” comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e 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, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

la “SEL” non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine “rapporto mercantile” indica “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”;

con il termine “segmento di mercato” viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il “segmento di mercato” in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



- *forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);*
- *livello del prezzo (riferimento temporale);*
- *numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);*
- *rapporti mercantili;*

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha (*si veda allegato 7*):

- definito il “segmento di mercato”;
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”;
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per i balconi);
- sono stati definiti i “prezzi marginali”;

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa) utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato dei beni pignorati, con una superficie commerciale di, circa, **mq. 66,93**, risulta essere di

€ 85.000,00 (diconsiEurottantacinquemila/00).

Si precisa che, non avendo riscontrato difformità catastali ed urbanistiche tra lo stato attuale ed i progetti e le planimetrie approvate, non vi sono detrazioni da apportare al valore di mercato dei beni.

Inoltre considerato/te:

- 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):
 - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - 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 di stima e la data di aggiudicazione;

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.

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

Quindi ricapitolando:

- valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA dedotto costi caratteristiche inestimabili) pari a € 85.000,00
- riduzione, proposta, 15% di € 85.000,00 = € 12.750,00

Il **prezzo a base d'asta** dei beni pignorati corrisponde a:

€ 85.000,00 - € 12.750,00 = € 72.250,00

arrotondato ad € 72.000,00 (diconsiEurosettantaduemila).

* * *

Giudizio di vendibilità':

sufficiente la possibilità di vendita dei beni, viste le caratteristiche e la posizione dell'immobile.

Forme di pubblicità:

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali (se ritenuto opportuno), le forme di pubblicità commerciali (quando serve).

* * *

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



STATO DI POSSESSO

Debitore:

- (***) DATO OSCURATO (***) – proprietà per 1/1.

Residenza del Debitore:

Dal Certificato Storico di Residenza richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Romano d'Ezzelino, sede dell'ultima residenza dell'esecutata, risulta che (***) DATO OSCURATO (***) risiede ancora nell'immobile oggetto di pignoramento, a Romano d'Ezzelino in Via Don Martino Bassani n. 23, anche se dal sopralluogo l'alloggio appare abbandonato da diverso tempo (sebbene completamente arredato e con all'interno diversi beni dell'esecutata) (*allegato 19*).

Regime patrimoniale del debitore:

Dall'Estratto dell'Atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Valbrenta (VI), risulta che l'esecutata (***) DATO OSCURATO (***) ha contratto matrimonio in data 14.04.2002 con (***) DATO OSCURATO (***) (*allegato 20*).

Nelle annotazioni è precisato che:

- con provvedimento del Tribunale di Bassano del Grappa in data 16.10.2006 n. 1573/2006, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto;
- in data 06.05.2010 Finco Luciano e Secco Sanna hanno presentato ricorso al Tribunale di Bassano del Grappa per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui si riferisce l'atto controscritto;
- con Sentenza del Tribunale di Bassano del Grappa n. 352/10 in data 01.06.2010, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Possesso da soggetti terzi:

Alla data del sopralluogo i beni pignorati sono risultati liberi da persone.

Presenza Contratto di Locazione:

E' stato chiesto all'Agenzia delle Entrate di Vicenza, di verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione, e la stessa ha risposto che *“a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento ai contratti di locazione o comodato stipulati dalla signora (***) DATO OSCURATO (***) , si comunica che non risultano, successivamente all'acquisto, contratti registrati relativamente agli immobili così come catastalmente indicati”* (*allegato 21*).

* * *



VINCOLI E ONERI

Altri vincoli o oneri:

Si segnala la costituzione di atto di vincolo di indivisibilità, stipulato il 19.07.2005 rep. 28653/6479 a firma notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa ([allegato 17](#)), trascritto il 01.08.2005 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 8698 R.P. 5798, dove la precedente proprietaria (***) DATO OSCURATO (***) vincolava a pertinenza delle unità abitative del fabbricato condominiale, le relative autorimesse, ed in particolare l'autorimessa mappale 1435 sub. 22 a pertinenza dell'abitazione mappale 1435 sub. 5.

Si segnala l'atto di Convenzione Edilizia, stipulato il 22.04.2003 rep. 22898, dove vengono disposte tutte le servitù e le ricomposizioni fondiarie costituite per il Piano Particolareggiato "Scuole Elementari di Fellette", dove è inserito anche il fabbricato condominiale oggetto di pignoramento (la trascrizioni dell'atto citato è inserita [in allegato 18](#)).

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Il fabbricato condominiale, denominato "Condominio Smeraldo – fabbricato D", risulta attualmente gestito dall'amministratore pro-tempore geom. Claudio Ripamonti, con sede a Rosà (VI).

Dalle informazioni ricevute riguardo la gestione, risulta che:

- le spese condominiali annue ammontano a circa Euro 550,00;
- nell'ultima assemblea condominiale non sono state deliberate spese straordinarie;
- a carico dell'esecutata, le spese scadute e non pagate consistono in Euro 2.609,13.

* * *



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore:

Attuale proprietario:

(*** DATO OSCURATO ***) – proprietà per 1/1, in forza di:

- atto di compravendita **stipulato il 28.10.2011** rep. 39464 a firma notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa (*allegato 16*), trascritto il 09.11.2011 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 9691 R.P. 6668, con il quale la Società (*** DATO OSCURATO ***), vendeva all'esecutata (*** DATO OSCURATO ***) l'intera quota 1/1 di proprietà degli immobili in Comune di Romano d'Ezzelino, Foglio 18, mappale 1435 sub. 5 e sub. 22, oltre alla quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del fabbricato identificate con il mappale 1435 sub. 1.
- atto di compravendita **stipulato il 14.09.2007** rep. 33375 a firma notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa, trascritto il 18.09.2007 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 10608 R.P. 6302, con il quale la Società (*** DATO OSCURATO ***), vendeva alla Società (*** DATO OSCURATO ***), tra gli altri, l'intera quota 1/1 di proprietà degli immobili in Comune di Romano d'Ezzelino, Foglio 18, mappale 1435 sub. 5 e sub. 22, oltre la quota del bene comune mappale 1435 sub. 1.
- atto di compravendita **stipulato il 15.04.2003** rep. 22900 a firma notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa, trascritto il 22.04.2003 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 4395 R.P. 3072, con il quale la Società (*** DATO OSCURATO ***), vendeva alla Società (*** DATO OSCURATO ***), tra gli altri, l'intera quota 1/1 di proprietà del terreno in Comune di Romano d'Ezzelino, Foglio 18, mappale 1402 di are 9.45 (sul quale poi è stato edificato il fabbricato condominiale mappale 1435 contenente i beni pignorati).
- atto di compravendita **stipulato il 04.10.2002** rep. 116979 a firma notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa, trascritto il 16.10.2002 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 10209 R.P. 7261, con il quale la Società (*** DATO OSCURATO ***), vendeva alla Società (*** DATO OSCURATO ***), tra gli altri, l'intera quota 1/1 di proprietà del terreno in Comune di Romano d'Ezzelino, Foglio 18, mappale 1298 di are 97.89 (poi frazionato e diventato anche mappale 1402).

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

- atto di mutamento di denominazione **stipulato il 18.06.1998** rep. 123146 a firma notaio Luigi Lafasciano di Bassano del Grappa, trascritto il 17.07.1998 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 5342 R.P. 4065, con il quale la Società (*** DATO OSCURATO ***), mutava la denominazione nella Società (*** DATO OSCURATO ***), trasferendo, tra gli altri, l'intera quota 1/1 di proprietà del terreno in Comune di Romano d'Ezzelino, Foglio 18, mappale 54 di ha 1.29.30 (poi frazionato e diventato anche mappale 1298).

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



- atto di compravendita **stipulato il 28.09.1962** rep. 34119 a firma notaio Eugenio Ziliotto di Bassano del Grappa, trascritto il 12.10.1962 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 3521 R.P. 3044, con il quale (***) DATO OSCURATO (***), (***) DATO OSCURATO (***), (***) DATO OSCURATO (***) e (***) DATO OSCURATO (***), vendevano alla Società (***) DATO OSCURATO (***), tra gli altri, l'intera quota 1/1 di proprietà del terreno in Comune di Romano d'Ezzelino, Foglio 18, mappale 54 (poi frazionato e diventato anche mappale 1298).

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 28.10.2011 a firma Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa n. 39465/13441 di Rep., iscritta in data 11.11.2011 a Bassano del Grappa ai n.ri R.G. 9810 R.P. 1828, a favore di BARCLAYS BANK PLC con sede a Milano e contro l'esecutata (***) DATO OSCURATO (***) per la quota di 1/1 di proprietà, a seguito di Concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante sui beni mappale 1435 sub. 5 e sub. 22, Comune di Romano d'Ezzelino Catasto Fabbricati Fg. 18. Importo ipoteca: Euro 150.000,00, Importo capitale: Euro 100.000,00, Interessi: /, Spese: /. Durata ipoteca: 30 anni.

Pignoramenti:

- **Atto di Pignoramento** del 23.05.2022 rep. 1992 a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, trascritto il 21.06.2022 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 6397 R.P. 4593, a favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC con sede a Milano C.F. 10508010963, contro (***) DATO OSCURATO (***), derivante da Verbale di pignoramento immobili, colpite i beni in piena proprietà per la quota di 1/1, Comune di Romano d'Ezzelino, Catasto Fabbricato, Foglio 18, mappale 1435 sub. 5 e sub. 22.

* * *

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

sulla base dell'elenco di cui al punto precedente iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

* * *



SUDDIVISIONE IN PIU' LOTTI E COMODA DIVISIBILITA'

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere considerati come **LOTTO UNICO**. In particolare, il sottoscritto ritiene non sia opportuno procedere alla formazione di più lotti, in quanto il bene consiste in un appartamento disposto su unico piano e con unico accesso, con locali minimi per una residenza. Inoltre anche l'autorimessa e la cantina sono necessarie e di pertinenza dell'abitazione e non è possibile la loro separazione.

* * *

DATI DELLE AGGIUDICAZIONI ACQUISITE DA ASTALEGALE SPA

Come richiesto nel quesito, *in allegato 22* sono stati inseriti i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni forniti da Astalegale Spa e relativi al Comune di Romano d'Ezzelino, epurati dai beni non compatibili con quello oggetto di pignoramento (terreni, edifici commerciali ed artigianali).

Precisando che i dati forniti non indicano lo stato e l'epoca di costruzione degli immobili aggiudicati, e quindi possono essere solamente indicativi rispetto al bene oggetto di pignoramento, si può riscontrare che su un campione di n. 21 immobili aggiudicati, la percentuale media ponderata tra il prezzo di aggiudicazione all'Asta ed il valore attribuito nelle perizie è **pari al 71 %**, con un rapporto minimo del 20% e massimo del 104%.

Comune di Bassano del Grappa, lì 16.11.2022

Il Tecnico Incaricato



giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



ALLEGATI:

- 1 Estratto di mappa catastale 1:2000**
- 2 Sovrapposizione Ortofoto con mappa catastale;**
- 3 Visure Storiche Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Catasto Fabbricati**
- 4 Planimetrie Catastali**
- 5 Planimetrie Stato dei luoghi redatte dall'esperto**
- 6 Rilievo fotografico**
- 7 Tabelle, dati, informazioni, valutazione, copia atti dei beni “COMPARABILI”**
- 8 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**
- 9 Estratto di Piano Interventi e norme attuative**
- 10 Permesso di Costruire prot. 2003/7633 del 18.07.2003**
- 11 Permesso di Costruire prot. 2004/14711 del 22.11.2004**
- 12 Permesso di Costruire prot. 2005/1013 del 22.03.2005**
- 13 Certificato di Collaudo Statico del 16.06.2005**
- 14 Attestato di Agibilità prot. 12680 del 25.08.2005**
- 15 Progetti Edilizi**
- 16 Copia Atto di provenienza – compravendita rep. 39464 del 28.10.2011**
- 17 Copia Atto di Vincolo di indivisibilità rep. 28653 del 19.07.2005**
- 18 Elenco formalità a carico esecutato**
- 19 Certificato di Residenza Esecutato**
- 20 Estratto Atto di Matrimonio Esecutato**
- 21 Risposta Agenzia delle Entrate su presenza Contratti Locazione**
- 22 Dati di aggiudicazioni Astalegale Spa**
- 23 Raccomandate inizio operazioni peritali**
- 24 Attestazione di invio perizia alle parti**

giudice: Dr. Luca Prendini

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

