TRIBUNALE DI VICENZA

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

Procedura promossa da:

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

contro:

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

R.G.E. n. 332/2020

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

PERIZIA DI STIMA

del 04.11.2021

LOTTO N. 1 (di n. 7 LOTTI)

Beni in Comune di Rosà –

Casa unifamiliare ai piani Terra, Primo e Seminterrato

con autorimessa al piano Terra e corte esclusiva

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

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

E INDICE

Procedura es. imm. n. 332/2020 R.G., promossa da:

*****DATO OSCURATO*** contro**
*****DATO OSCURATO*****

LOTTO N. 1 (di n. 7 LOTTI)

Diritto pignorato (pag. 5): piena proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene (pag. 5-9): abitazione in casa unifamiliare sviluppata nei piani Terra, Primo e Seminterrato, con autorimessa al piano Terra e con corte esclusiva.

Ubicazione (pag. 8): Comune di Rosà (VI) Via Monte Nero n. 24

Dati Catastali attuali (pag. 29): **.** Comune di Rosà Foglio 7 mappale 649 sub. 4
categoria A/7, classe 4, consistenza 12 vani, rendita €. 1.084,56
. Comune di Rosà Foglio 7 mappale 649 sub. 5
categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 50, rendita €. 105,87

Metri quadri (pag. 24-25): Sup. Lorda Commerciale = mq. 375,91

Stato (pag. 24): in buone condizioni di manutenzione

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 8 e 29): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 32): riscontrate difformità sanabili, costo presunto per la sanatoria = €. 20.000,00
riscontrate difformità non sanabili, costo presunto per il ripristino = €. 1.000,00

Situazione catastale (pag. 30): è necessario variare la planimetria catastale dell'unità mapp. 649 sub. 4, con l'inserimento in mappa della cantina. Costo presunto: Euro 3.000,00

Valore di stima (di mercato) (pag. 39): € 236.000,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 40): € 201.000,00 (€ 236.000,00 - riduzione 15%)

Date/Valori comparabili reperiti (allegato 8): 2019 (€ 120.000,00) – 2019 (€ 198.000,00) – 2020 (€ 239.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag. 44): percentuale media tra prezzo di aggiudicazione d'Asta e valore attribuito nella perizia = 42%

Vendibilità/appetibilità (pag. 40): sufficiente (anche se la posizione limitrofa a fabbricato artigianale ne riduce l'appetibilità)

Occupazione (pag. 41): dallo stesso esecutato

Oneri e vincoli (pag. 42): nessuno noto

APE (pag. 28): è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica – immobile in cat. E

Problemi particolari (pag. 42): la corte Nord ed Ovest è contigua a quella del fabbricato artigianale confinante, senza recinzione di separazione.

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

SOMMARIO

SCHEDA SINTETICA E INDICE ……..……..…… 2

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI ……..…… 4

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI E DESCRIZIONE ..……..…..…… 5

- DIRITTO ……..…….. 5
- CONFINI ……..…….. 5
- MAPPA CATASTALE ……..……..... 6
- ORTOFOTO ……..……..……7
- VERIFICA TRA DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E ATTO DI ACQUISTO …..…… 8
- UBICAZIONE E DESCRIZIONE BENI ……..……..…8
- RISPONDENZA IMPIANTI ……..…… 28
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA ……..…… 28

STORIA CATASTALE ……..……29

REGOLARITA' URBANISTICA ……..……31

VALORE E VENDIBILITA' ……..……36

- METODO DI VALUTAZIONE ……...…… 36
- VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO ……..……38
- GIUDIZIO DI VENDIBILITA' ……..……40
- FORME DI PUBBLICITA' ……..…… 41

STATO DI POSSESSO ……..…… 41

- POSSESSO ……..……41
- RESIDENZA DEL DEBITORE ……..…… 41
- REGIME PATRIMONIALE ……..……. 41

VINCOLI E ONERI ……..…… 42

- EVENTUALI VINCOLI E/O ONERI ……..…… 42
- PROBLEMATICHE PARTICOLARI ……..…… 42
- ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI ……..…… 42

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ……..…….. 43

SUDDIVISIONE IN PIU' LOTTI E COMODA DIVISIBILITA' ……44

DATI DELLE AGGIUDICAZIONI ACQUISITE DA ASTALEGALE SPA …….. 44

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

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con firma digitale in data 19.01.2021, a seguito di nomina dell'Ill. Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti, 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 telematico presso l'Archivio Notarile di Vicenza per copia dell'atto di provenienza del bene;
- accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rosà, con richiesta di accesso agli atti per verifica della documentazione conservata nei loro archivi e per richiesta delle informazioni urbanistiche del bene e del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- accesso telematico presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile dei Comuni di Rosà e di Castello di Godego, per ottenere il Certificato Storico di Residenza e l'Estratto dell'Atto di matrimonio dell'esecutato;
- accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza, per verificare l'esistenza di Contratti di Locazione relativi al bene oggetto di esecuzione;
- richiesta telematica presso Astalegale Spa, per ottenere i dati di aggiudicazione degli ultimi anni.

Mediante comunicazione alle parti tramite posta certificata, il sottoscritto ha fissato per il giorno 15.04.2021 il sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito il sottoscritto ha trovato nei luoghi il Custode Giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), con cui precedentemente si era concordata la visita, ed il figlio dell'esecutato Sig. (*** DATO OSCURATO ***), che ha mostrato i beni oggetto della procedura.

Nel sopralluogo era presente anche l'arch. Dario D'Oria, redattore dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

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.

* * *

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

LOTTO N. 1 (di N. 7 LOTTI)
BENI A ROSA' (VI)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI E DESCRIZIONE

Diritto:

A. piena Proprietà **per la quota di 1/1** (*** DATO OSCURATO ***) di **ABITAZIONE UNIFAMILIARE** situata ai piani Terra, Primo e Seminterrato, ubicata in Comune di Rosà in Via Monte Nero n. 26.

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

- Comune di Rosà **Foglio 7 mappale 649 sub. 4** (Catasto Fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 12 vani, sup. catastale mq. 274, rendita 1.084,56 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Nero n. 26, piano: S1-T-1, il tutto intestato a (*** DATO OSCURATO ***), con diritti ed oneri reali quali "*proprietà*" ed a (*** DATO OSCURATO ***), con diritti ed oneri reali quali "*usufrutto*".

B. piena Proprietà **per la quota di 1/1** (*** DATO OSCURATO ***) di **AUTORIMESSA**, situata al piano Terra dell'abitazione descritta al punto A).

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

- Comune di Rosà **Foglio 7 mappale 649 sub. 5** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 50, sup. catastale mq. 56, rendita 105,87 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Nero n. 26, piano: T, il tutto intestato a (*** DATO OSCURATO ***), con diritti ed oneri reali quali "*proprietà*" ed a (*** DATO OSCURATO ***), con diritti ed oneri reali quali "*usufrutto*".

N.B.: l'usufruttuaria (*** DATO OSCURATO ***) risulta deceduta a Bassano del Grappa in data 26.12.2006 (*si veda Certificato di morte in allegato 22*), ma non è stata presentata all'Agenzia del Territorio di Vicenza la relativa denuncia di riunione di usufrutto.

I confini:

- dell'intera particella identificata in Comune di Rosà **Fg. 7 mappale 649** sono: lato Nord e lato Est con mappale 110, lato Sud con strada Via Monte Nero, lato Ovest con mappale 579 (ricadente nel Foglio 6 del Comune di Rosà).

* * *

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Per l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento

MAPPA CATASTALE

Comune di Rosà Foglio 7

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Per l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento

SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE

Comune di Rosà

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

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'esecutato 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 07.09.2020 rep. 3368/2020 a firma Ufficiale Giudiziario di Vicenza, trascritto il 07.10.2020 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 8263 R.P. 5779, a favore di (*** DATO OSCURATO ***), contro l'esecutato (*** DATO OSCURATO ***), riguardante i beni (tra gli altri) per la quota di 1/1 di piena proprietà così descritti:

- *COMUNE DI ROSA' - CATASTO FABBRICATI*
  - *Sezione Urbana / - Foglio 7 – Particella 649 - Subalterno 4 - Natura A/7 abitazione in villini - Consistenza /;*
  - *Sezione Urbana / - Foglio 7 – Particella 649 - Subalterno 5 - Natura C/6 autorimessa - Consistenza /.*

- Atto di Acquisto:

- Denuncia di Successione **in data 27.06.1997** n. 70 vol. 503 di (*** DATO OSCURATO ***), trascritta il 06.06.1998 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 4117 R.P. 3168, a seguito di pubblicazione di testamento pubblico in data 19.11.1996 rep. 7918 notaio Grispigni Manetti Sandro di Bassano del Grappa (*allegato 20*), trascritto il 25.11.1996 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 8114 R.P. 6233 con contestuale rinuncia all'azione di riduzione trascritta il 25.11.1996 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 8115 R.P. 6234, dove alla moglie (*** DATO OSCURATO ***) veniva lasciato l'usufrutto generale vitalizio ed al figlio (*** DATO OSCURATO ***) la nuda proprietà degli immobili (tra gli altri) in Comune di Rosà, Catasto Fabbricati, Foglio 7, mappale 649 sub. 2 e mappale 649 sub. 3 (poi diventati mappale 649 sub. 4 e sub. 5).

* * *

Beni e ubicazione:

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in zona periferica del Comune di Rosà, a circa km. 2,5 a Sud dal centro del paese, e precisamente nella frazione di Cusinati. E' posizionato a circa ml. 200 dalla S.S. Valsugana che collega Padova a Bassano del Grappa, in Via Monte Nero al civico 24.

La zona, situata completamente in pianura, presenta fabbricati residenziali misti a vari edifici artigianali/produttivi, posizionati nella fascia limitrofa alla strada S.S. Valsugana. Ad Ovest invece rimangono ampi spazi a vocazione agricola.

E' sufficientemente collegata da pubblici servizi, essendo vicina a varie attività pubbliche della frazione (campo da calcio, Chiesa parrocchiale, ecc.).

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Descrizione:

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in **una casa unifamiliare (A)** ed in una **autorimessa (B)**, con la relativa corte di pertinenza.

L'abitazione (A) consiste in un singolo fabbricato residenziale costruito nell'anno 1967 ed oggetto di ampliamenti e di varie manutenzioni interne in epoche più recenti, ed è sviluppato su due piani fuori terra ed uno seminterrato, dove al piano Terra è situata la zona giorno, al piano Primo la zona notte e nel piano Seminterrato gli accessori alla residenza.
L'autorimessa (B) è ubicata in adiacenza del lato Nord dell'abitazione, sempre al piano Terra.

Esternamente il fabbricato è provvisto di una corte esclusiva con superficie di circa mq. 500, disposta attorno all'edificio. In particolare la corte risulta recintata nei lati Sud (verso la strada Via Monte Nero, dove sono situati gli accessi pedonale e carraio) ed Ovest, mentre i lati Nord ed Est risultano privi di recinzione e contigui alla corte del confinante mappale 110, dove risiede un'attività artigianale di produzione mobili. Dalla strada vi è inoltre un accesso carraio che serve le porzioni di corte di entrambi i mappali 649 e 110.

L'edificio ha struttura portante di tipo misto (laterizio/c.a.), solaio intermedio e di copertura in laterocemento, manto in coppi, lattonerie in lamiera, muri esterni ed interni intonacati e tinteggiati.

STAlegale.net

Fabbricato mapp. 649 - lato Sud/Ovest fronte Via Monte Nero

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Fabbricato mapp. 649 - lato Sud/Est fronte Via Monte Nero

In particolare **il fabbricato mappale 649** ha orientamento principale lungo i lati Est, Sud ed Ovest ed è disposto su due piani fuori terra ed uno seminterrato, tutti serviti da vano scala centrale e precisamente così distribuiti:

- piano Terra: è rialzato rispetto alla corte di pertinenza e vi si accede dal lato Sud, attraverso un portico costruito nell'anno 1998, con copertura in travatura lignea e sovrastante manto in coppi.
  Il piano è riservato alla zona giorno, composta da ingresso, soggiorno, cucina, ampio bagno con doccia e un altro locale utilizzato come disbrigo ed entrata secondaria all'abitazione, tramite scala esterna.
  In adiacenza del lato Nord è inserita l'autorimessa, composta da un ampio locale disposto in un corpo di fabbricato sviluppato su unico piano, con copertura a due falde in travature in legno e manto in coppi.
  Inoltre nel lato Nord della corte è presente una tettoia con struttura in profilati di acciaio e copertura in policarbonato trasparente, realizzata si presume per proteggere il carico/scarico dell'adiacente fabbricato artigianale, ed infatti la tettoia si sviluppa anche nella porzione di corte in proprietà del mappale 110 confinante.
- piano Primo: è composto dalla zona notte, composta da quattro camere, un bagno (con vasca) ed un altro ampio bagno (con vasca idromassaggio esagonale), con relativo corridoio di collegamento.
- piano Seminterrato: è destinato ai locali accessori dell'abitazione ed è composto da taverna con caminetto, ripostiglio e locale Centrale Termica, con corridoio di collegamento. Inoltre nel lato Est è presente un locale cantina, situato a quota inferiore rispetto agli altri locali ed accessibile da apposita rampa scala.
  Come meglio precisato nel cap. REGOLARITA' URBANISTICA a pag. 31, una porzione del locale Cantina insiste all'interno del confinante mappale 110 di altra proprietà, per cui si dovrà realizzare una parete all'interno della linea di confine del mappale 649 per regolarizzare la situazione.

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Fabbricato mapp. 649 – Accesso lato Sud fronte Via Monte Nero

Fabbricato mapp. 649 – Lato Sud/Est

Fabbricato mapp. 649 – Lato Est

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Fabbricato mapp. 649 – Lato Nord/Est

Fabbricato mapp. 649 – Lato Nord

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Fabbricato mapp. 649 – Lato Nord/Ovest

Fabbricato mapp. 649 – Lato Ovest - accesso secondario all'abitazione ed all'autorimessa

Fabbricato mapp. 649 – Lato Sud/Ovest

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Abitazione mapp. 649 sub. 4 – Ingresso piano Terra

Abitazione mapp. 649 sub. 4 – Soggiorno piano Terra

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

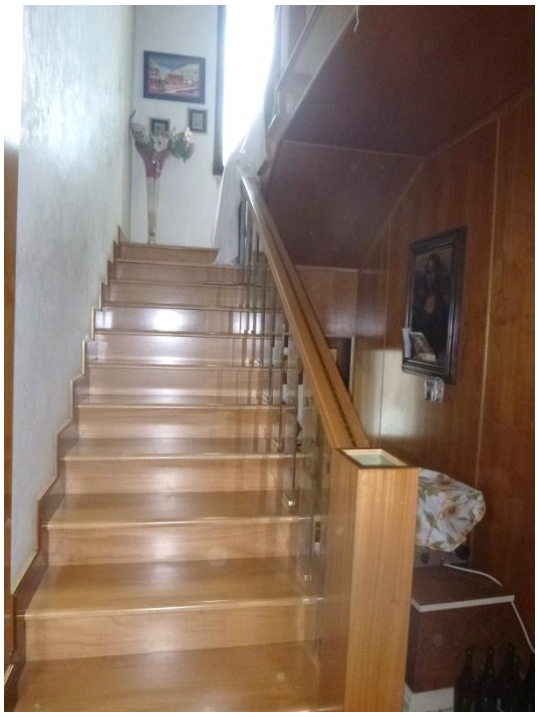
Abitazione mapp. 649 sub. 4 – Cucina piano Terra

Abitazione mapp. 649 sub. 4 – Ingresso secondario/Disbrigo piano Terra

Abitazione mapp. 649 sub. 4 – Bagno piano Terra

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

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9



Abitazione mapp. 649 sub. 4 – Vano scala piano Terra/Primo

Abitazione mapp. 649 sub. 4 – Corridoio/Disimpegno 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

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

Abitazione mapp. 649 sub. 4 – Camere piano Primo

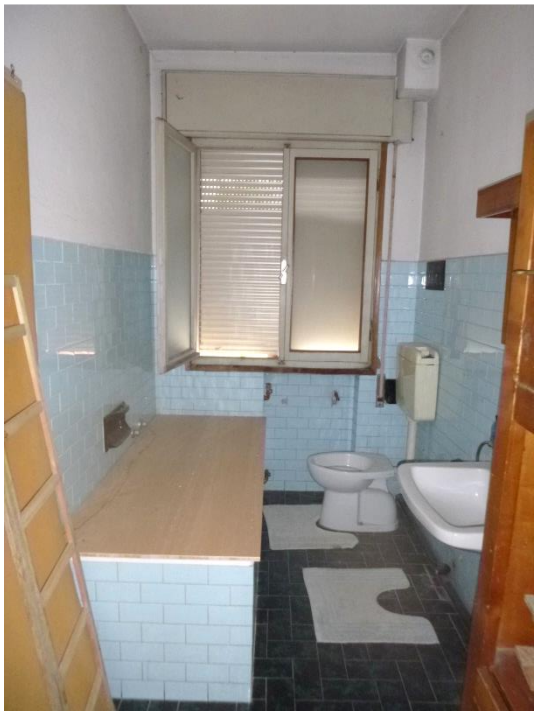
Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Abitazione mapp. 649 sub. 4 – Bagno piano Primo

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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



Abitazione mapp. 649 sub. 4 – Bagno piano Primo

ASTAlegale.net

Abitazione mapp. 649 sub. 4 – accesso e corridoio al piano Seminterrato

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Abitazione mapp. 649 sub. 4 – Taverna piano Seminterrato

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Abitazione mapp. 649 sub. 4 – Ripostiglio piano Seminterrato

Abitazione mapp. 649 sub. 4 – Centrale Termica piano Seminterrato

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Abitazione mapp. 649 sub. 4 – Cantina piano Seminterrato

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Fabbricato mapp. 649 – accesso Autorimessa sub. 5 Lato Ovest

Autorimessa mapp. 649 sub. 5 – Interno

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Il piano Terra ha ingresso, soggiorno e cucina con pavimento in piastrelle di graniglia tipo "veneziana", disbrigo in piastrelle di gres e bagno con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica.
Il piano Primo ha tre camere, disimpegno e bagno padronale con pavimento in legno intarsiato con figure geometriche, mentre il corridoio, una camera ed il bagno secondario hanno pavimento in piastrelle.
Il piano Seminterrato ha tutti i locali pavimentati in piastrelle, eccetto la Centrale Termica e la cantina in massetto di cemento.
L'abitazione ha porte d'ingresso blindate, serramenti esterni in legno a due vetri con tapparelle in plastica, pareti e soffitti dell'ingresso e del soggiorno (e di altri vani come le pareti della scala al piano Terra e del soffitto del bagno al piano Primo) rivestiti in pannelli di legno.
Il locale autorimessa al piano Terra ha pavimento in piastrelle di gres ed accesso carraio con basculante in metallo non verniciato e non motorizzato, provvisto anche di porta pedonale.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori lamellari, presenti in ogni stanza, alimentati da caldaia a gas metano situata nell'apposito locale Centrale Termica del piano Seminterrato. Nel locale autorimessa è inoltre installato un boiler scaldacqua con relativo lavabo.

L'abitazione è provvista di alcuni apparecchi per la climatizzazione.

Complessivamente il bene nel suo insieme risulta in buone condizioni di manutenzione.

* * *

In particolare il fabbricato ha:

Piano Terra - abitazione
- altezza utile interna variabile da circa ml. 2,78 a circa ml. 2,98;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 94,40;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 122,40;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.

Piano Terra - portico
- superficie complessiva di circa mq. 21,20;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,35.

Piano Terra - autorimessa
- altezza utile interna di circa ml. 3,44 (media);
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 50,20;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 55,40;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Piano Primo - abitazione
- altezza utile interna variabile da circa ml. 2,70 a circa ml. 2,79;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 95,90;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 122,40;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.

Piano Seminterrato – taverna, ripostiglio, corridoi
- altezza utile interna di circa ml. 2,05;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 51,90;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 74,90;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.

Piano Seminterrato – centrale termica
- altezza utile interna di circa ml. 2,13;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 8,40;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 11,40;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,35.

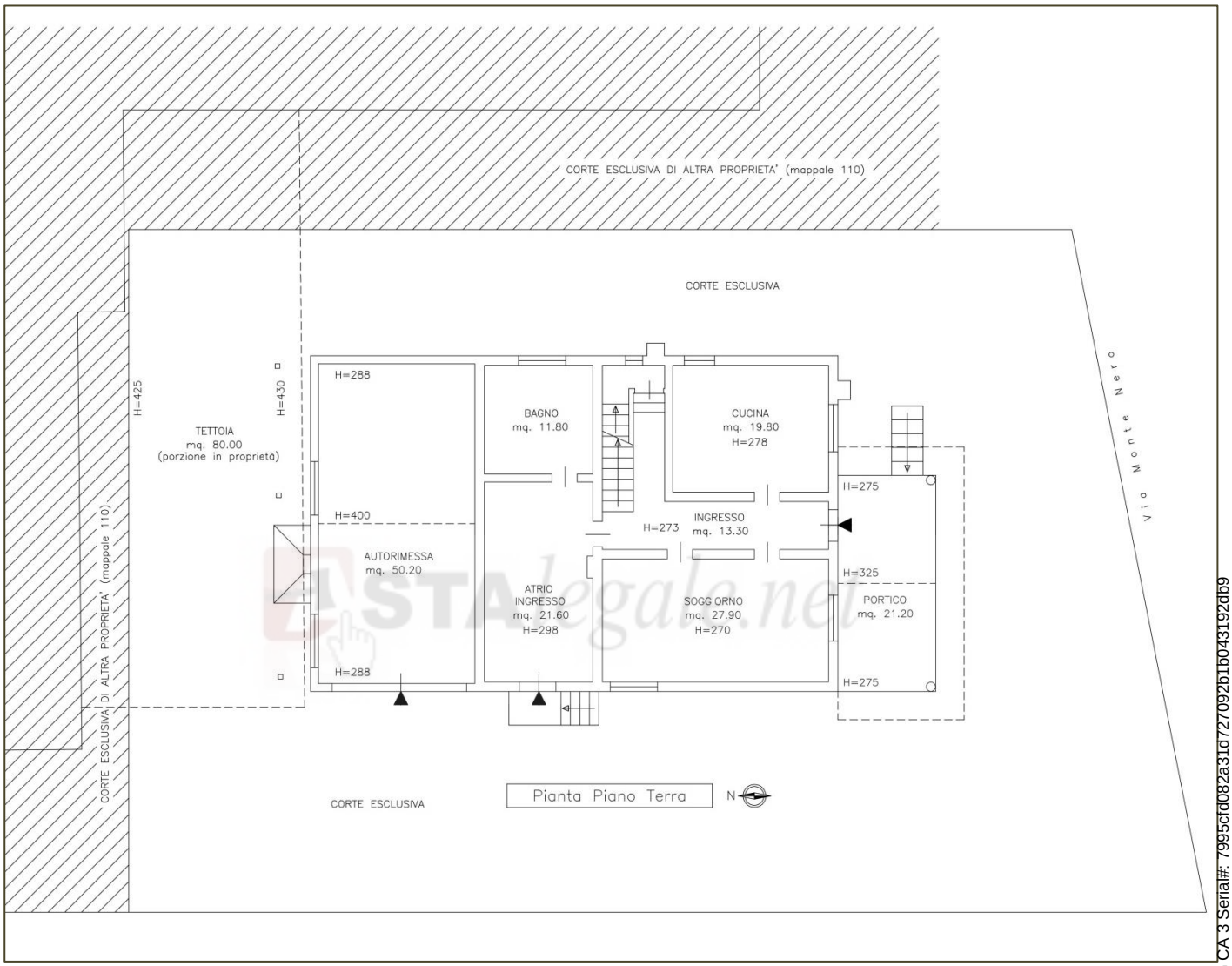
Piano Interrato – cantina
- altezza utile interna di circa ml. 2,48;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 12,10 (all'interno del mapp. 649);
- superficie lorda complessiva di circa mq. 18,70 (all'interno del mapp. 649);
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,35.

Corte esclusiva
- superficie calcolata di circa mq. 320,00, pari alla superficie totale dell'abitazione fuori terra (superficie complessiva della corte, esclusa l'area di sedime del fabbricato = mq. 500);
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,15.

La superficie commerciale del fabbricato abitativo, complessiva, è quindi pari a **mq. 375,91** (mq. 122,40 x 1,00 + mq. 21,20 x 0,35 + mq. 55,40 x 0,50 + mq. 122,40 x 1,00 + mq. 74,90 x 0,50 + mq. 11,40 x 0,35 + mq. 18,70 x 0,35 + mq. 320,00 x 0,15).

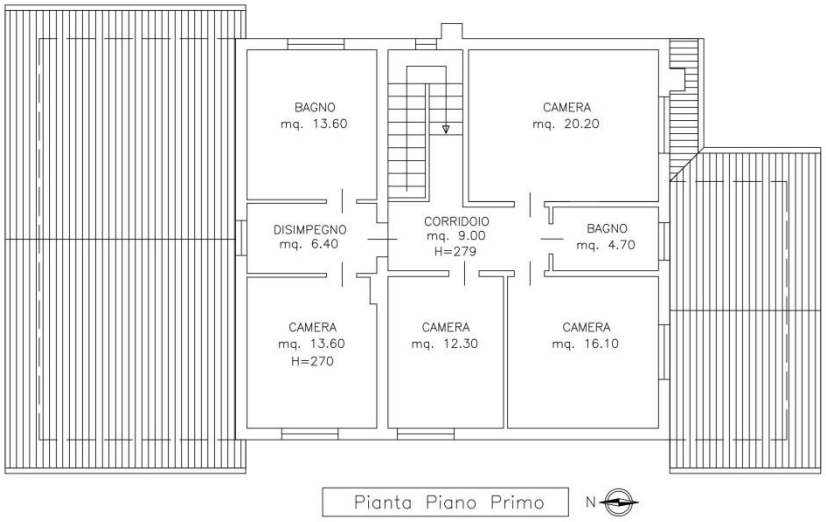
Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

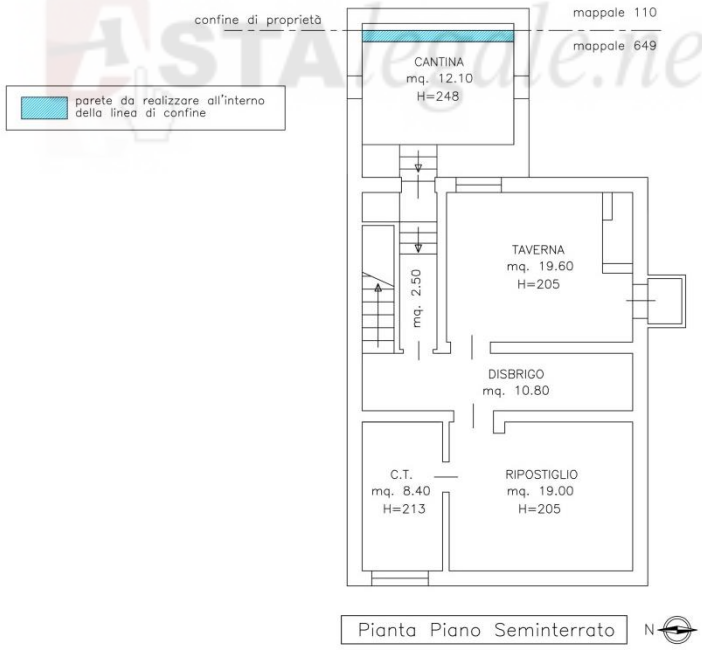
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cd082a31d727092b1b043192d69

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





Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Per quanto riguarda la rispondenza degli impianti alla vigente normativa, non avendo trovato, né presso il Comune né durante il sopralluogo, le Dichiarazioni di Conformità alla regola d'Arte, 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, previa compilazione e registrazione al C.I.R.C.E. del Libretto di Impianto per la climatizzazione estiva e invernale.
L'immobile è stato definito **di Classe Energetica E** (*si veda allegato 9*).

* * *

Astalegale.net

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

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 Rosà **Foglio 7 mappale 649 sub. 4**, categoria A/7, classe 4, consistenza 12 vani, sup. catastale mq. 274, rendita 1.084,56 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Nero n. 26, piano: S1-T-1, il tutto intestato a (*** DATO OSCURATO ***), con diritti ed oneri reali quali "*proprietà*" ed a (*** DATO OSCURATO ***), con diritti ed oneri reali quali "*usufrutto*".

- Comune di Rosà **Foglio 7 mappale 649 sub. 5** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 50, sup. catastale mq. 56, rendita 105,87 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Nero n. 26, piano: T, il tutto intestato a (*** DATO OSCURATO ***), con diritti ed oneri reali quali "*proprietà*" ed a (*** DATO OSCURATO ***), con diritti ed oneri reali quali "*usufrutto*".

N.B.: l'usufruttuaria (*** DATO OSCURATO ***) risulta deceduta a Bassano del Grappa in data 26.12.2006 (*si veda Certificato di morte in allegato 22*), ma non è stata presentata all'Agenzia del Territorio di Vicenza la relativa denuncia di riunione di usufrutto.

Variazioni storiche catastali:

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

- il terreno mappale 649 risulta censito al Catasto Terreni come ENTE URBANO di are 07.00 già dall'impianto meccanografico del 31.12.1973 (deriva dal frazionamento dell'originario mappale 110);
- originariamente le unità oggetto di esecuzione erano accatastate con il mapp. 649 sub. 1 (bene comune non censibile), mapp. 649 sub. 2 (cat. A/3 cl. 5 vani 10,5) e mapp. 649 sub. 3 (cat. C/6 cl. 3 mq. 35);
- con variazione catastale del 23.11.2005 n. 34851 prot. VI0248061 per ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione, venivano soppressi i sub. 1-2-3 e costituite le unità mapp. 649 sub. 4 e sub. 5, con le attuali consistenze catastali.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

- i dati così come indicati negli atti di pignoramento, nelle relative note 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.

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Giudizio di regolarità/Docfa:

dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali delle unità oggetto di esecuzione, sono state riscontrate alcune difformità (come meglio precisate nel capitolo successivo), consistenti in:

- planimetria mappale 649 sub. 4 (abitazione):
  a) non risulta inserita la tettoia insistente nella porzione Nord della corte esclusiva;
  b) alcune modifiche nella distribuzione interna delle pareti del piano Terra (il soggiorno risulta suddiviso da una parete con altro locale ad uso studio, e nel locale cucina sono presenti due tramezze di separazione);
  c) è inserita una scala esterna nel lato Ovest del portico, attualmente non presente;
  d) nel piano Seminterrato non è stata inserita la cantina attualmente presente in adiacenza del lato Est, con la relativa scala di accesso.
- planimetria mappale 649 sub. 5 (autorimessa):
  la planimetria risulta formalmente corretta.

E' quindi necessario modificare quanto attualmente presente all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), sopprimendo la planimetria catastale dell'unità mappale 649 sub. 4 e presentandone una nuova corretta.

Prima della presentazione della nuova planimetria, bisognerà però inserire nella mappa catastale la cantina presente nel piano Interrato, in quanto esterna alla sagoma del fabbricato, individuando innanzitutto tramite rilievo topografico l'esatta posizione del confine tra il mappale 649 e l'adiacente mappale 110 (non delimitato nei luoghi) e successivamente presentando una pratica di Tipo Mappale al Catasto Terreni per l'inserimento della cantina interrata.

Per queste variazioni catastali, consistenti quindi nel rilievo topografico per individuare la linea di confine tra il mappale 649 ed il mappale 110, nell'inserimento della cantina interrata in mappa catastale con la presentazione di Tipo Mappale, nella soppressione della scheda planimetrica e nella costituzione di una nuova, con compilazione di pratica su modello Docfa, comprensivo di diritti catastali, rilievi fabbricato e restituzione grafica, si quantifica un costo presunto di tondi **Euro 3.000,00.**

* * *

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rosà, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione:

- in data 04.01.1967 con Autorizzazione Edilizia n. 98 (*allegato 11*) il Comune di Rosà autorizzava il precedente proprietario (*** DATO OSCURATO ***) alla costruzione del fabbricato residenziale, insistente nel mappale 110 (poi frazionato anche nel mappale 649);
- i lavori iniziavano in data 05.01.1967 e terminavano in data 15.06.1967;
- in data 14.07.1967 veniva rilasciato il relativo Permesso di Abitabilità (*allegato 12*);
- in data 05.07.1985 con Concessione Edilizia n. 2961 prot. 2986 e con variante in data 27.09.1985, il Comune di Rosà autorizzava l'esecutato (*** DATO OSCURATO ***) alla demolizione, ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato artigianale limitrofo all'immobile oggetto di esecuzione, ed insistente all'interno del mappale 110. I lavori iniziavano in data 15.07.1985 e terminavano il 06.05.1986, ed in data 18.07.1986 con prot. 4906/86 veniva rilasciata la relativa Agibilità del fabbricato artigianale ad uso laboratorio di falegnameria (*allegato 13*);
- in data 31.10.1988 con Concessione Edilizia n. 3182 prot. 11731, il Comune di Rosà autorizzava (*** DATO OSCURATO ***) ai lavori di ampliamento dei fabbricati ad uso artigianale ed abitativo in Via Monte Nero, insistenti nei mappali 110 e 649, nei quali era quindi compreso anche l'ampliamento del fabbricato residenziale oggetto di esecuzione. I Lavori iniziavano in data 30.10.1989, ed in data 04.11.1992 con prot. 11416 veniva concessa una proroga fino al giorno 31.10.1993 per il completamento dei lavori (*allegato 14*).

  Nel grafici allegati alla Concessione (*allegato 15*), il fabbricato residenziale mappale 649 risulta già ampliato nello stato attuale e modificato nel progetto (anche se con l'accesso agli atti non sono state recuperate le tavole complete del progetto). Inoltre era prevista anche la realizzazione della tettoia presente sulla corte Nord.

  Non risulta presentata la richiesta di Agibilità dell'ampliamento;
- in data 16.04.1998 con Concessione Edilizia n. 52/98 prot. 834, il Comune di Rosà autorizzava (*** DATO OSCURATO ***) e (*** DATO OSCURATO ***) alla posa in opera di una pompeiana aperta in legno ed alle modifiche prospettiche nel lato Sud del fabbricato mappale 649 (*allegato 16*). N.B.: non risulta presentata la denuncia di fine lavori.
- In data 09.12.2004 con prot. 19444 (*** DATO OSCURATO ***) presentava in Comune di Rosà richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 326 del 24.11.2003 e della L.R. 05.11.2004 n. 21, per le opere di "*ristrutturazione di accessori residenziali costituenti parte di una casa di civile abitazione senza aumento di volume ne modifica di sagoma, con aggiunta di un caminetto esterno sul lato Nord e della copertura di una pompeiana in legno sul lato Sud, trasformata così in portico in difformità alla Concessione Edilizia n. 52/98 del 16.04.1998*" (*allegati 17-18*).

  La pratica di Condono Edilizio non è stata però mai completata, per la mancanza della documentazione integrativa richiesta.

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Abusi:

Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità e/o modifiche (*si veda planimetrie alle pagine seguenti ed in allegato 6*):

- piccolo ampliamento di circa cm. 14 nel lato Ovest del fabbricato;
- costruzione di cantina interrata, in ampliamento del lato Est;
- demolizione di una porzione di fabbricato precedentemente esistente nell'angolo Nord/Est;
- trasformazione dell'autorizzata pompeiana in portico con copertura;
- diminuzione della superficie della tettoia in profilati di acciaio insistente sulla porzione Nord della corte;
- realizzazione di scala esterna nel lato Ovest, di caminetto con canna fumaria nel lato Nord e di canne fumarie nei lati Sud ed Est;
- varie modifiche prospettiche dei fori porta e finestra e varie modifiche nella distribuzione interna delle pareti in tutti i piani.

Inoltre si è riscontrato che una porzione della cantina interrata, realizzata nel lato Est, supera la linea di confine dell'adiacente mappale 110, rientrando quindi nella proprietà dello stesso mappale 110. Si dovrà quindi realizzare una muratura all'interno della linea di confine del mappale 649, per regolarizzare la situazione.

N.B.: si precisa che in origine, quando nell'anno 1967 è stato costruito il fabbricato residenziale (oggetto di esecuzione) da parte del precedente proprietario (*** DATO OSCURATO ***), lo stesso ricadeva nell'originario mappale 110 di più ampie dimensioni. Successivamente la particella 110 veniva frazionata nei mappali 110 e 649 e (*** DATO OSCURATO ***) con atto di compravendita rep. 75171 del 13.06.1985 notaio Grispigni Manetti Valerio di Bassano del Grappa, vendeva al figlio (*** DATO OSCURATO ***) il suddetto mappale 110.
Come descritto nei titoli urbanistici, (*** DATO OSCURATO ***) successivamente negli anni 1985/1992 realizzava il fabbricato artigianale sul mappale 110, e con atto di Conferimento in società rep. 13536 del 03.01.2000 notaio Grispigni Manetti Sandro di Bassano del Grappa, il fabbricato artigianale con corte mappale 110 veniva trasferito alla ditta (*** DATO OSCURATO ***).
Invece il fabbricato residenziale oggetto di esecuzione veniva trasferito a (*** DATO OSCURATO ***) a seguito della Successione di (*** DATO OSCURATO ***), apertasi in data 27.06.1997.

Le difformità sopra descritte possono essere regolarizzate integrando quanto già presentato in Comune di Rosà in data 09.12.2004 con prot. 19444 dall'esecutato (*** DATO OSCURATO ***). Si riscontra però che nei grafici progettuali, non è stato chiesto il condono per l'ampliamento del fabbricato nel lato Ovest, per l'ampliamento della cantina interrata e per la diminuzione della superficie della tettoia a Nord, oltre ad altre variazioni interne.

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Dai colloqui con i tecnici comunali, viste le quantificazioni delle oblazioni sulla domanda precedente e le nuove difformità riscontrate, per la regolarizzazione completa del fabbricato si può quantificare un importo a sanzione di complessivi Euro 16.000,00.

A questi costi andranno aggiunte le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali ed i diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra presumibile di circa **Euro 20.000,00**.

Invece riguardo la costruzione della parete nella cantina interrata, che dovrà essere realizzata all'interno della linea di confine con il mappale 110, si quantifica un importo presunto, comprensivo dei costi di trasporto a discarica dei materiali di risulta, di **Euro 1.000,00**.

Situazione urbanistica:

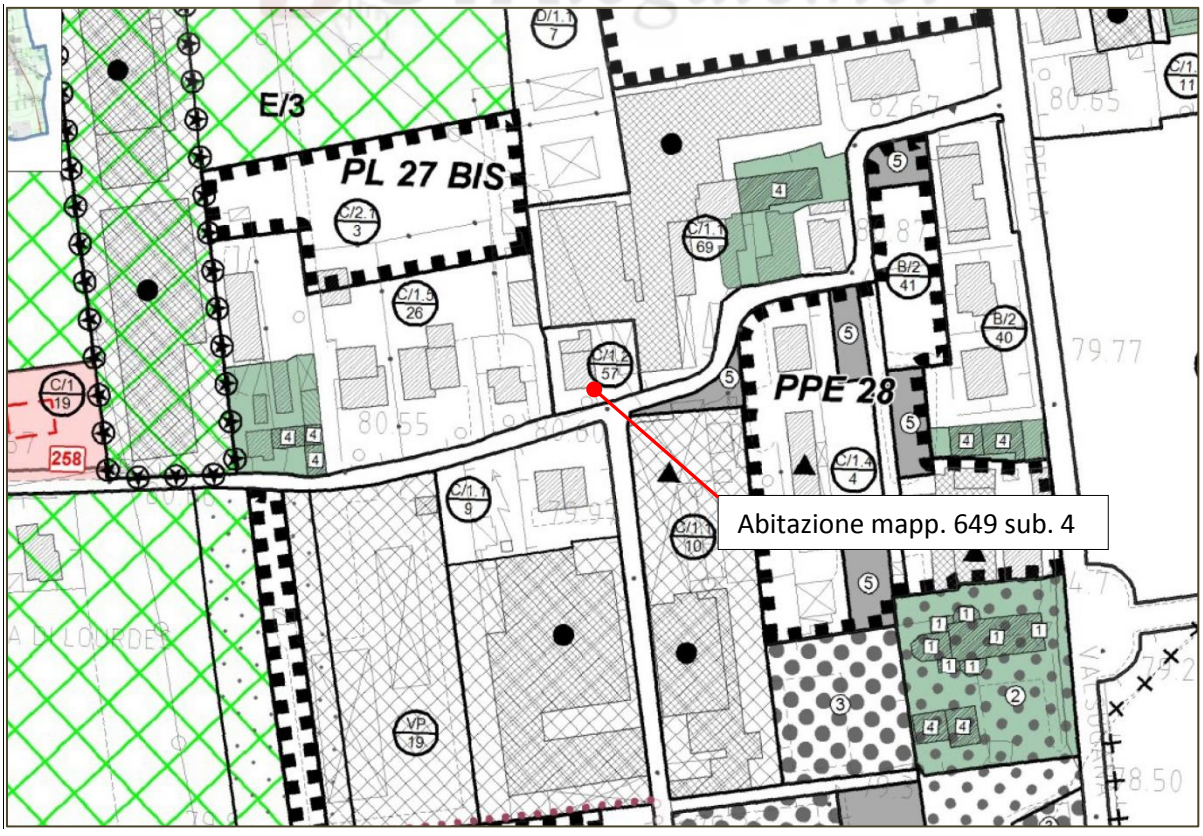
L'immobile è classificato, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Rosà (in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 29.10.2007 e successive varianti), in ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO C/1.2 con i seguenti indici:

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,37 mq/mq

P = numero di piani = 2

H = altezza massima= 7,50 ml..

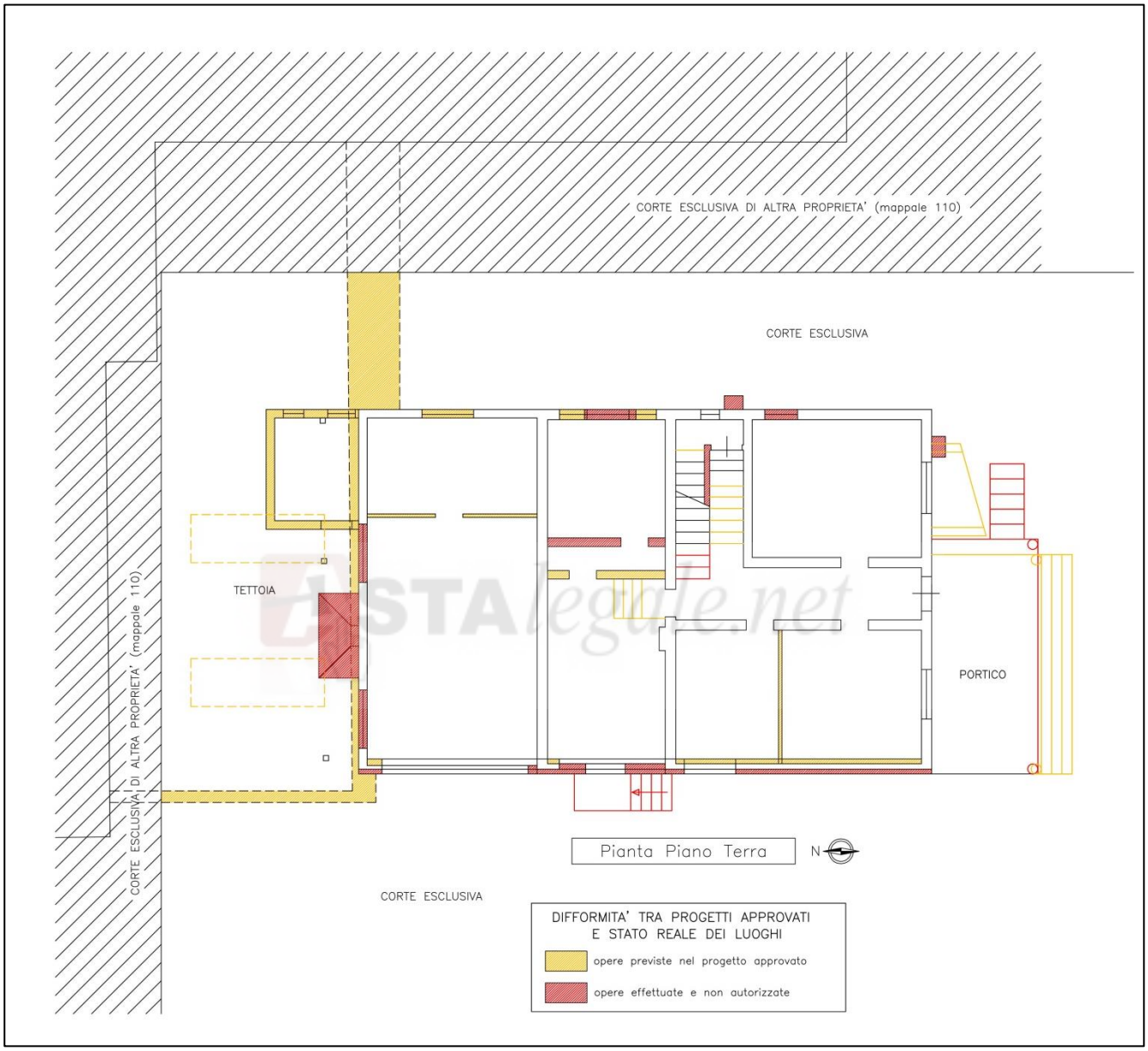
(S*i veda il Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato 10*).



Estratto Piano Interventi – Comune di Rosà

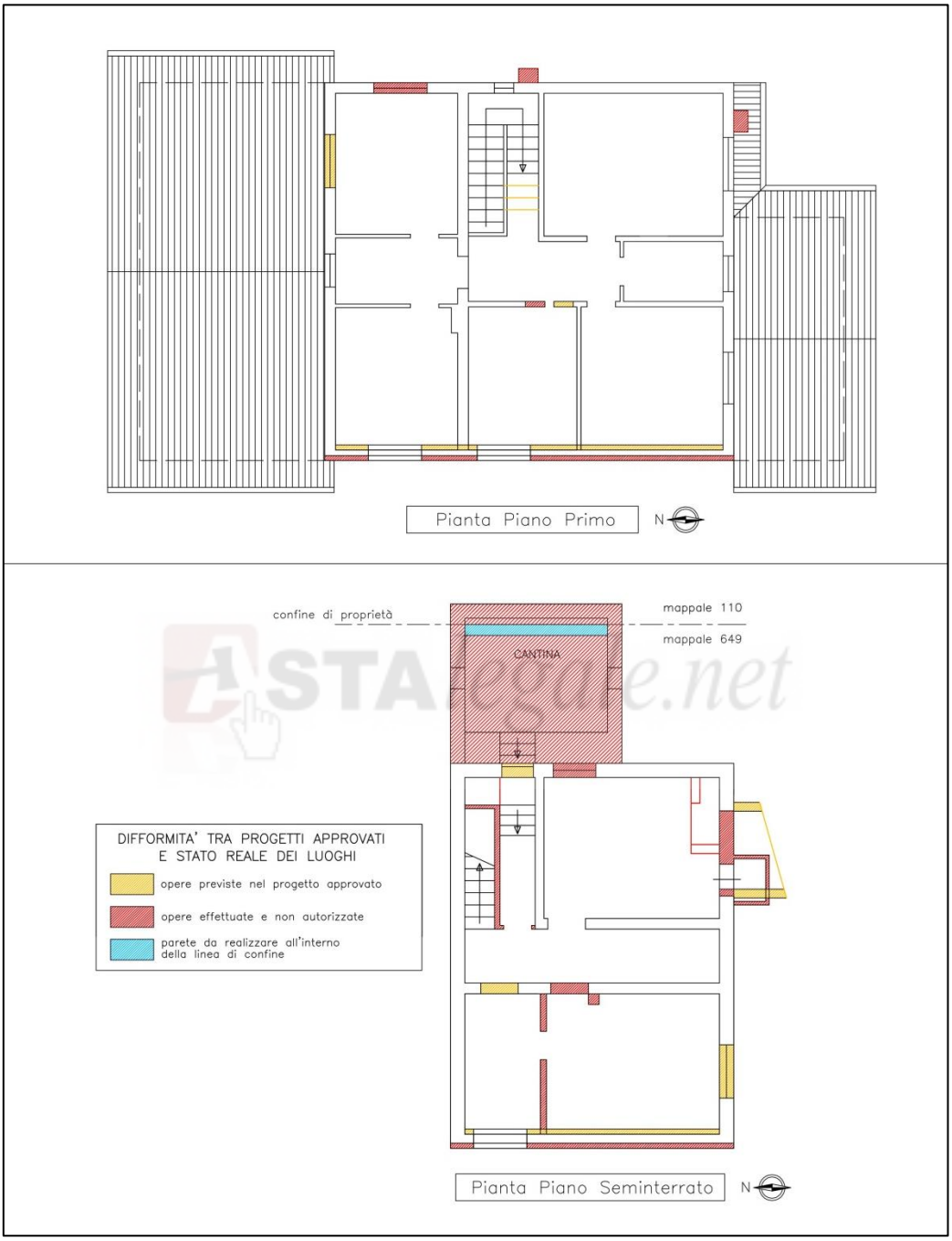
Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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



Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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



* * *

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

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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 ne è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L'acquirente non pagherà un prezzo più alt 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;

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

"…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 sostituente un valore speciale;

"…dopo un'adeguata attività di marketing…" significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinchè 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 portala 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;

<u>il metodo M.C.A.</u>:

- 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.

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

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, (abitazione in casa unifamiliare) 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 seguita 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;*

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

- *caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);*
- *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 8***):

- 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 estimabili, che il valore di mercato dei beni pignorati, con una superficie commerciale di, circa, **mq. 375,91**, risulta essere di **€ 260.000,00 (diconsiEuroducentosessantamila/00).**

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

- la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi ed i progetti autorizzati, valutata in	Euro 20.000,00
- la costruzione della parete all'interno della linea di confine, nella cantina interrata, valutata in	Euro 1.000,00
- la variazione della scheda catastale, valutata in	Euro 3.000,00

Totale detrazioni =	**Euro 24.000,00**

Quindi ricapitolando:

- il valore di mercato dei beni pignorati secondo il metodo M.C.A. è pari ad € 260.000,00;
- gli oneri, da dedurre, per le caratteristiche inestimabili sono pari ad € 24.000,00.

Il valore di mercato stimato dell'intera quota di proprietà dei beni pignorati (metodo MCA, dedotto costi caratteristiche inestimabili) corrisponde a: € 260.000,00 - € 24.000,00 =

€ 236.000,00 (diconsiEuroduecentotrentaseimila/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

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'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 € 236.000,00
- riduzione, proposta, 15% di € 236.000,00 = € 35.400,00

Il **prezzo a base d'asta** dei beni pignorati corrisponde a:
€ 236.000,00 - € 35.400,00 = **€ 200.600,00**

arrotondato ad €. 201.000,00 (diconsiEuroduecentounomila/00).

Giudizio di vendibilità':

sufficiente la possibilità di vendita del bene, viste le caratteristiche e le finiture interne, anche se la posizione limitrofa ad un fabbricato artigianale ne riduce l'appetibilità e l'interesse.

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).

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

STATO DI POSSESSO

Debitore:

(*** DATO OSCURATO ***), piena proprietà per la quota di 1/1.

Residenza del Debitore:

Dal Certificato Storico di Residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Rosà (*allegato 22*), risulta che l'esecutato risiede nello stesso immobile oggetto di esecuzione, in Via Monte Nero civ. 24.

Regime patrimoniale:

Dall'ispezione eseguita presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Castello di Godego (TV) (*allegato 23*), si è riscontrato che in data 05.09.1970 l'esecutato (*** DATO OSCURATO ***) ha contratto matrimonio con (*** DATO OSCURATO ***).

Nell'Estratto dell'Atto di Matrimonio sono contenute le seguenti annotazioni:

- con atto in data 29.01.1980 del notaio Grispigni Manetti dott. Valerio di Bassano del Grappa, gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli artt. 215 e seguenti del Codice Civile.

Presenza Contratti di Locazione:

A seguito di richiesta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa, lo stesso Ufficio ha risposto che non risultano in essere contratti di locazione registrati dai nominativi indicati (*allegato 24*).

* * *

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

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

VINCOLI E ONERI

Eventuali vincoli e/o oneri:

Nessun vincolo e/o onere noto.

Problematiche particolari:

Come già relazionato nel cap. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE a pag. 9-10 e nel cap. REGOLARITA' URBANISTICA a pag. 32, la corte Nord ed Est del fabbricato oggetto di esecuzione risulta contigua a quella del fabbricato artigianale mappale 110 confinante, e tra le due corti non è posizionata alcuna recinzione di separazione.

Inoltre:

- dalla strada Via Monte Nero è presente un accesso carraio che serve entrambe le porzioni di corte;
- nel lato Nord della corte del fabbricato mappale 649 è presente una tettoia con struttura in profilati di acciaio e copertura in policarbonato trasparente, realizzata si presume per proteggere il carico/scarico dell'adiacente fabbricato artigianale, ed infatti la tettoia si sviluppa anche nella porzione di corte in proprietà del mappale 110 confinante.

N.B.: si precisa che in origine, quando nell'anno 1967 è stato costruito il fabbricato residenziale (oggetto di esecuzione) da parte del precedente proprietario (*** DATO OSCURATO ***), lo stesso ricadeva nell'originario mappale 110 di più ampie dimensioni. Successivamente la particella 110 veniva frazionata nei mappali 110 e 649 e (*** DATO OSCURATO ***) con atto di compravendita rep. 75171 del 13.06.1985 notaio Grispigni Manetti Valerio di Bassano del Grappa, vendeva al figlio (*** DATO OSCURATO ***) il suddetto mappale 110.

Come descritto nei titoli urbanistici, (*** DATO OSCURATO ***) successivamente negli anni 1985/1992 realizzava il fabbricato artigianale sul mappale 110, e con atto di Conferimento in società rep. 13536 del 03.01.2000 notaio Grispigni Manetti Sandro di Bassano del Grappa, il fabbricato artigianale con corte mappale 110 veniva trasferito alla ditta (*** DATO OSCURATO ***).

Invece il fabbricato residenziale oggetto di esecuzione veniva trasferito a (*** DATO OSCURATO ***) a seguito della Successione di (*** DATO OSCURATO ***), apertasi in data 27.06.1997.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

L'immobile consiste in un singolo fabbricato senza porzioni comuni (eccetto quanto indicato nel paragrafo precedente, relativo alle corti contigue ed all'accesso carraio comune).

* * *

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titoli di acquisto del debitore:

Attuale proprietà: (*** DATO OSCURATO ***), in piena proprietà per la quota di 1/1, in forza di:

- Atto di Acquisto:

- Denuncia di Successione **in data 27.06.1997** n. 70 vol. 503 di (*** DATO OSCURATO ***) e deceduto in data 13.06.1996, trascritta il 06.06.1998 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 4117 R.P. 3168, a seguito di pubblicazione di testamento pubblico in data 19.11.1996 rep. 7918 notaio Grispigni Manetti Sandro di Bassano del Grappa (*allegato 20*), trascritto il 25.11.1996 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 8114 R.P. 6233 con contestuale rinuncia all'azione di riduzione trascritta il 25.11.1996 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 8115 R.P. 6234, dove alla moglie (*** DATO OSCURATO ***) veniva lasciato l'usufrutto generale vitalizio ed al figlio (*** DATO OSCURATO ***) la nuda proprietà degli immobili (tra gli altri) in Comune di Rosà, Catasto Fabbricati, Foglio 7, mappale 649 sub. 2 e mappale 649 sub. 3 (poi diventati mappale 649 sub. 4 e sub. 5).

- **In data 26.12.2006** è deceduta l'usufruttuaria (*** DATO OSCURATO ***) (*Certificato di morte in allegato 22*).

Elenco precedenti proprietari precedenti al ventennio:

- Atto di compravendita **stipulato il 21.06.1965** rep. 14385 a firma notaio Grispigni Manetti Valerio di Bassano del Grappa (*allegato 19*), trascritto il 09.07.1965 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 1984 R.P. 1721, con il quale (*** DATO OSCURATO ***) nata a Rosà il 19.03.1899 vendeva a (*** DATO OSCURATO ***) la piena proprietà (tra gli altri) del terreno in Comune di Rosà mappale 110 di are 41.90 (successivamente il mappale 110 veniva frazionato anche nel mappale 649, sul quale veniva edificato l'immobile in oggetto).

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale**, stipulata il 09.04.2019 a firma Tribunale di Vicenza n. 1218/2019 di Rep., iscritta in data 29.05.2019 a Bassano del Grappa ai n.ri R.G. 5315 R.P. 823, a favore di (*** DATO OSCURATO ***) e contro l'esecutato (*** DATO OSCURATO ***), a seguito di Ipoteca giudiziale, gravante sui beni (tra gli altri) per la quota di 1/1 di piena proprietà mappale 649 sub. 4 e sub. 5, Comune di Rosà, Catasto Fabbricati, Fg. 7. Importo ipoteca: Euro 75.000,00, Importo capitale: Euro 62.300,00, Spese: Euro /, Interessi: Euro /.

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Pignoramenti:

- **Atto di Pignoramento** del 07.09.2020 rep. 3368/2020 a firma Ufficiale Giudiziario di Vicenza, trascritto il 07.10.2020 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 8263 R.P. 5779, a favore di (*** DATO OSCURATO ***), contro l'esecutato (*** DATO OSCURATO ***), derivante da Verbale di pignoramento immobili, colpente i beni (tra gli altri) per la quota di 1/1 di piena proprietà mappale 649 sub. 4 e sub. 5, Comune di Rosà, Catasto Fabbricati, Fg. 7.

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, sebbene il fabbricato abbia ampie dimensioni, il sottoscritto ritiene non sia opportuno procedere alla formazione di più lotti, in quanto perderebbe la sua caratteristica di casa unifamiliare ed inoltre la sua suddivisione comporterebbe costi onerosi per la separazione degli impianti, tali da rendere non conveniente la loro separazione.

* * *

DATI DELLE AGGIUDICAZIONI ACQUISITE DA ASTALEGALE SPA

Come richiesto nel quesito, *in allegato 25* sono stati inseriti i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni forniti da Astalegale Spa e relativi al Comune di Rosà, epurati dai beni non compatibili con quelli oggetto di pignoramento (terreni, edifici produttivi, 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 ai beni oggetto di pignoramento, si può riscontrare che su un campione di n. 24 immobili residenziali aggiudicati, la percentuale media ponderata tra il prezzo di aggiudicazione all'Asta ed il valore attribuito nelle perizie **è pari al 42%**, con un rapporto minimo del 13 % e massimo del 80 %.

* * *

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

Comune di Bassano del Grappa, lì 04.11.2021

Il Tecnico Incaricato

rev TM Recognised European Valuer Michele Multineddu REV-IT/CNGeGL/2023/12 TEGoVA

MULTINEDDU MICHELE Collegio Geometri Prov. di Vicenza ALBO N. 1908 BASSANO DEL GRAPPA

ASTAlegale.net

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9

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

ALLEGATI:

1 Estratto di mappa catastale 1:2000

2 Sovrapposizione Ortofoto con mappa catastale;

3 Visure Storiche Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Catasto Fabbricati e Terreni

4 Planimetrie Catastali

5 Planimetrie Stato dei luoghi redatte dall'esperto

6 Planimetrie delle difformità tra progetti autorizzati e stato reale dei luoghi

7 Rilievo fotografico

8 Tabelle, dati, informazioni, valutazione, copia atti beni "COMPARABILI"

9 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

10 Estratto Piano Interventi e Certificato di Destinazione Urbanistica

11 Autorizzazione Edilizia n. 98 del 04.01.1967 e progetto

12 Permesso di Abitabilità del 14.07.1967

13 Concessione Edilizia n. 2961 del 05.07.1985, variante del 27.09.1985 e Agibilità prot. 4906/86 del 18.07.1986 relative al fabbricato mappale 110

14 Concessione Edilizia n. 3182 del 31.10.1988 e proroga prot. 11416 del 04.11.1992

15 Progetto approvato con Concessione Edilizia n. 3182 del 31.10.1988

16 Concessione Edilizia n. 52/98 del 16.04.1998 e progetto

17 Domanda di Condono edilizio prot. 19444 del 09.12.2004

18 Grafici allegati alla domanda di Condono edilizio prot. 19444

19 Copia Atto di provenienza – compravendita rep. 14385 del 21.06.1965

20 Copia Atto di provenienza – pubblicazione di testamento rep. 7918 del 15.11.1996

21 Elenco formalità a carico esecutato

22 Certificato di Residenza Esecutato e di morte usufruttuaria

23 Estratto Atto di Matrimonio Esecutato

24 Risposta Agenzia delle Entrate – Ufficio Distrettuale di Bassano del Grappa

25 Dati di aggiudicazioni Astalegale Spa

26 Raccomandate inizio operazioni peritali

27 Attestazione di invio perizia alle parti

*** * ***

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

Firmato Da: MULTINEDDU MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7995cfd082a31d727092b1b043192db9