
TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

contro

N. Gen. Rep. 0790/2012

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Silvia Saltarelli
Custode giudiziario Avv. LISA FAVERO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

*Tecnico incaricato: Arch. **Patrizia Jorio***

iscritto all'Albo degli Architetti CPP della provincia di Vicenza al N. 598 sez. A/a

iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 969

C.F. JROPRZ60H54L840W - P.Iva 01906530249

con studio in Vicenza Piazza del Castello n. 18

telefono: 0444.411657

cellulare: 335.323351

fax: 0444.1809326

email: joriopatrizia@gmail.com

pec: patrizia.jorio@archiworldpec.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. **790/2012** R.G. contro

Diritto (cfr pag. 8): piena proprietà per la quota di 1000/1000

Bene (cfr pag. 8): appartamento al piano terzo di palazzina residenziale con soffitta al piano quinto ed autorimessa al piano terra esclusive.

Ubicazione (cfr pag. 8): Vicenza - Via Brigata Granatieri di Sardegna n. 85 int.12

Stato (cfr pag. 9): sufficiente

Lotti (cfr pag. 9): UNICO

Dati Catastali attuali (cfr pag. 11):

C.F. COMUNE DI VICENZA foglio 63°

- particella n. **728 subalterno 32** cat. A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale mq 93, piano 3-5, rendita: € 596,51
- particella n. **728 subalterno 13** cat. C/6, classe 5, consistenza mq 16, superficie catastale mq 17, piano T, rendita: € 66,11

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI VICENZA foglio 63°

- particella n. **728 ENTE URBANO** sup. catastale di are 27.37.

Irregolarità/abusi (cfr pag. 12-13-14): si

Valore di stima (cfr pag. 16-17-18-19-20-21): € 85.000,00 - valore al netto delle decurtazioni € 69.300,00

Vendibilità (cfr pag. 21): buona

Motivo (cfr pag. 16-17): contesto, tipologia

Pubblicità (cfr pag. 21) annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari.

Occupazione (cfr pag. 14): alla data del sopralluogo risultava libero.

Titolo di occupazione (cfr pag. 14): ----

Oneri (cfr pag. 14): spese condominiali circa 650,00 €/anno

Varie (cfr pag. ----): -----

LIBRETTO DELL'IMPIANTO E APE (cfr pag. 11): si – classe F

ALLEGATI:

- allegato 1 - ORTOFOTO
- allegato 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: *ESTRATTO DI MAPPA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE*
- allegato 4 - NORMATIVA URBANISTICA: *ESTRATTO P.I. VIGENTE E N.T.O.*
- allegato 5 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: *PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI, ESTRATTO ELABORATI GRAFICI, CERTIFICATO DI AGIBILITA'*
- allegato 6 - ATTO DI PROVENIENZA
- allegato 7 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
- allegato 8 - DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI
- allegato 9 - AVVISI RICEVIMENTO RACCOMANDATE INIZIO OPERAZIONI PERITALI E TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI
- allegato 10 - CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA ESECUTATO
- allegato 11 - A.P.E.
- allegato 12 - RILIEVO

Giudice: Dott.ssa Silvia Saltarelli

Custode Giudiziario: Avv. Lisa Favero – A.P.A.G. Piazza Pontelandolfo n. 6 - Vicenza

Perito: Arch. Patrizia Jorio



Beni in VICENZA (VI)
Via Brigata Granatieri di Sardegna n. 85 int. 12

QUESITO

Oggi 04.02.2016, innanzi al Funzionario S. TITOMANLIO (ex art. 568 c.p.c. come modificato dall'art.13 co. 1 lett. o) del D.L. 83/2015 in vigore dal 27.06.2015 e applicabile alle procedure in corso ex art. 23 co. IX D.L. 83/2015, è comparso ARCH. PATRIZIA JORIO, il quale dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito.

Visti gli artt. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c., visto il Vademecum per l'esperto, la check list per l'esame della documentazione, il modello di scheda sintetica e di perizia, documenti tutti che vengono consegnati all'esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, il Giudice dispone che l'esperto provveda a compiere tutte le attività indicate nelle dette norme e documenti e, segnatamente:

- Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli incompleti, mancanti o inidonei (vd vademecum esperto – controllo preliminare); l'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in PCT la relativa check list;

- Identificare i diritti reali e gli immobili oggetto di pignoramento, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vd vademecum esperto – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa;

- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa), purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;

- Precisare se vi siano **discrepanze tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso**, specificando se dette discrepanze importino incertezza nell'individuazione dei beni colpiti dal pignoramento;

- Descrivere gli immobili medesimi (vd vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;



- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- Determinare il valore del compendio pignorato (vd vademecum – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
- Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali congruagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum – quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum – quesito 5);
- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vd vademecum – quesito 8-10), gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);



FORNISCA

1. *altresi le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vd vademecum – quesito 11):*

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

Eventuali cause in corso.

ALLEGHI

2. *il Perito alla relazione di stima ampio compendio fotografico del bene, nonché la documentazione raccolta di cui sopra (tra cui la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, la documentazione inerente il regime patrimoniale familiare, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione).*

DEPOSITI

3. *la perizia in PCT ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, contestualmente depositando copia di cortesia cartacea per il giudice in Cancelleria, INVIANDO contestualmente al deposito della perizia una copia della stessa alle parti, presso i rispettivi difensori, all'indirizzo pec dagli stessi dichiarato all'atto della costituzione, nonché al Custode;*

RIFERISCA

4. *immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.*

FORMULI

5. *tempestiva istanza proroga e contestuale rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì a darne comunicazione alle parti (tenendo conto che potrà essere concessa, salvo casi eccezionali, una sola proroga, per massimo 60 giorni; per le proroghe successive si applicherà al compenso la decurtazione di cui all'art. 52 DPR 115/2002).*



Il Giudice autorizza l'esperto:

6. a) ex art. 213 c.p.c. ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
7. b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
8. c) ad avvalersi di ausiliari, sotto la propria responsabilità, rappresentando comunque che il compenso liquidato sarà sempre e solo quello di cui alle tabelle concordate con l'Interprofessionale;
9. d) all'utilizzo del mezzo proprio;
10. e) ad accedere a luoghi ex art. 68-262 c.p.c., anche avvalendosi della forza pubblica e del fabbro;

COMUNICAZIONI ED OBBLIGHI PARTICOLARI

11. L'esperto – sotto la propria responsabilità – dichiara altresì:

12. di essere reperibile presso **i seguenti recapiti**:

Indirizzo studio: Camisano Vicentino, Via Boschi n. 53

Telefono 0444.411657 FAX 0444.1809326 Cellulare 335.323351

Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC): patrizia.jorio@archiworldpec.it

Indirizzo Mail: joriopatrizia@gmail.com

di essere munito di PEC e di aver provveduto alla comunicazione al proprio ordine di appartenenza ai fini della iscrizione al REGINDE – impegnandosi a comunicare alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni aggiornamenti o variazioni **della PEC** entro il termine di 30 giorni;

di obbligarsi al deposito della relazione di stima nei termini indicati dal giudice, salva l'esistenza di cause oggettive ed indipendenti che non consentano il deposito nei termini sopra indicati, ossia **30 giorni prima della prossima udienza, con contestuale trasmissione della perizia stessa alle parti, all'indirizzo di posta elettronica dei relativi difensori.**

**** **** ****



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data **04.02.2016** il sottoscritto esperto stimatore Arch. Patrizia Jorio prestava giuramento innanzi al Funzionario del Tribunale di Vicenza – Sezione Civile – Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari – Stefano Titomanlio e riceveva il quesito.

In data **20.02.2016** veniva inviata la lettera Raccomandata A.R. ai debitori esegutati, in cui si comunicava l'inizio delle operazioni peritali e la data fissata per il sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura (lettera che non veniva ritirata dagli esegutati).

In data **03.03.2016** veniva depositata tramite PTC la Check List, a seguito di verifica della completezza della documentazione depositata.

In data **30.06.2016** si è svolto congiuntamente al Custode ed al fabbro un primo tentativo di accesso ai beni concluso negativamente in quanto secondo l'artigiano non era possibile forzare il portoncino blindato senza danneggiarlo in modo irreparabile; successivamente alla presenza del Custode e del fabbro Sig. Sperotto in data **05.07.2016** è stato possibile sostituire la serratura ed accedere all'interno dell'immobile; in tale occasione si è provveduto anche ad eseguire i rilievi per la produzione del Libretto dell'Impianto e dell'Attestato di Prestazione Energetica avvalendosi dei tecnici ausiliari.

Al fine di procedere alla stima dei beni in oggetto sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di proprietà è stato richiesto allo studio notarile Bellezza con e-mail del **05.07.2016** ed acquisito il **06.07.2016**;
- la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vicenza è stata depositata in data **07.07.2016**; l'accesso agli atti si è tenuto in data **20.07.2016** con la consultazione e l'acquisizione della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Catasto con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**02.03.2016 – 30.05.2016**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia del Territorio di Vicenza (**25.07.2016**).

Le fonti di informazione utilizzate per eseguire la valutazione sono state:

Agenzia delle Entrate di Vicenza (Servizi Catastali e Conservatoria) con l'acquisizione degli Atti Comparabili, Quotazioni immobiliari O.M.I., Borsino Immobiliare della Camera Commercio di Vicenza, Agenzie immobiliari ed operatori del mercato locale, rilevamenti Il Sole 24Ore.

**** **** ****

Giudice: Dott.ssa Silvia Saltarelli
Custode Giudiziario: Avv. Lisa Favero – A.P.A.G. Piazza Pontelandolfo n. 6 - Vicenza
Perito: Arch. Patrizia Jorio



IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE



Sovrapposizione ortofoto/mappa catastale

Diritto:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000

Bene e ubicazione:

Appartamento con soffitta ed autorimessa esclusive sito in VICENZA Via Brigata Granatieri di Sardegna n. 85 int. 12, al piano terzo di una palazzina condominiale a sei piani fuori terra.

Descrizione:

Il fabbricato sorge in area pianeggiante, in zona residenziale nella prima periferia di Vicenza, Comune di circa 113.600 abitanti e capoluogo di Provincia.

L'immobile realizzato a metà degli anni 1970, si sviluppa su sei piani residenziali fuori terra, con un corpo scala interno condominiale, che disimpegna 6 unità immobiliari. Esso fa parte di un piccolo complesso residenziale costituito da tre palazzine con una corte interna comune recintata e tenuta a giardino.

Dalla strada principale con accesso carraio e pedonale si accede alla pertinenza condominiale al servizio delle singole palazzine, che distribuisce gli ingressi ai piani e alle singole autorimesse poste al piano terra.



<i>Caratteristiche zona:</i>	residenziale di prima periferia a traffico locale con buona dotazione di parcheggi.
<i>Servizi della zona:</i>	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; ben dotata per quanto riguarda i servizi.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	residenziali; le attrazioni culturali e/o paesaggistiche presenti sono: centro cittadino con numerosi monumenti e siti noti internazionalmente, dintorni zona dei Colli Berici.
<i>Collegamenti pubblici (km):</i>	autobus (0), autostrada A4 casello di Vicenza Est (8) - Tangenziale (5) - ferrovia Stazione di Vicenza (3).

A. Appartamento con soffitta esclusiva (subalterno 32) sito in VICENZA Via Brigata Granatieri di Sardegna n. 85 int. 12, al piano terzo.

Composto da: ingresso, soggiorno e cucina abitabile con terrazza, disimpegno zona notte, un servizio finestrato, una camera doppia ed una camera singola; i locali hanno altezza di circa mt 2,85. L'accesso all'appartamento avviene dalla scala comune dotata di ascensore.

Esso sviluppa una superficie lorda¹ complessiva di circa mq 95.

La soffitta esclusiva è posta al piano quinto ed ultimo ed ha accesso dalla scala condominiale, non è finestrata, ha un'altezza di circa mt 2,00 e sviluppa una superficie lorda di circa mq 4.

A.1 Autorimessa esclusiva (subalterno 13) sito in VICENZA Via Brigata Granatieri di Sardegna n. 85, al piano terra.

Essa ha accesso diretto dalla pertinenza comune senza una comunicazione diretta con il vano scale condominiale, ha un'altezza di circa mt 2,55 e sviluppa una superficie lorda¹ complessiva di circa mq 16.

Il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione sia per quanto riguarda le finiture che gli impianti, tranne la pavimentazione in legno della zona notte intaccata da tarli (eseguita un primo intervento di bonifica). La pertinenza esterna comune al complesso residenziale è ben curata, con giardino piantumato con siepi ed alberature di alto fusto, percorsi in cemento liscio e ghiaio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: continue in c.a. condizioni: non ispezionabili.
<i>Strutture verticali:</i>	tipologia: muratura e pilastri in c.a.; condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: piani in laterocemento; condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: laterocemento, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a doppia rampa in c.a., ubicazione: interna, servoscala: -- ---- ascensore: si – funzionante, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ad anta, materiale: legno verniciato con vetro semplice, protezione: tapparelle in pvc; davanzali in marmo locale; condizioni: scarse.
-------------------------	---



¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Infissi interni: tipologia: ad anta, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Balconi: tipologia: scoperti, materiale: parapetto in muratura intonacata e pannelli in ferro verniciato/vetro, pavimento in piastrelle tipo gres, condizioni: sufficienti.
Manto di cop.: materiale: coppi, coibentazione: non ispezionabile, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio; rivestimento: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: sufficienti.
Pavim. Esterna: materiale: cemento liscio, asfalto, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: ceramica, parquet in legno a quadrotti tipo mosaico, condizioni: scarse.
Pareti interne: materiale: intonaco di cemento tinteggiato, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: angolo cottura, bagno, materiale: ceramica; condizioni: sufficienti.
Note: bagno finestrato composti da tazza, bidet, vasca e lavabo, sanitari in ceramica bianca e rubinetteria cromata tradizionale; condizioni: scarse.
Portone di ingr. condominiale: ad anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.
Portone di ingr.: ad anta a battente, materiale: legno, blindatino, condizioni: buone.
Scale: materiale: rivestimento in marmo, parapetto in ringhiera in ferro verniciato e corrimano in legno, condizioni: buone.

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti, conformità: senza certificazione conformità.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: senza certificazione conformità.
Fognatura: recapito: fognatura comunale, ispezionabilità: sufficienti, conformità: senza certificazione conformità.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, predisposizione, condizioni: sufficienti, conformità: senza certificazione conformità.
Antenna: tipologia: rettilinea – collettiva, condizioni: sufficienti, conformità: senza certificazione conformità.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: senza certificazione conformità.
Termico: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni a parete, caldaia murale collocata in cucina, condizioni: sufficienti, conformità: senza certificazione conformità.

ACCESSORIO – Soffitta al piano quinto

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: tipologia: muratura; condizioni: buone.
Solai: tipologia: piano in laterocemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: cemento liscio, condizioni: buone.
Pareti interne: materiale: muratura intonacata e tinteggiata, condizioni: buone.

Giudice: Dott.ssa Silvia Saltarelli
Custode Giudiziario: Avv. Lisa Favero – A.P.A.G. Piazza Pontelandolfo n. 6 - Vicenza
Perito: Arch. Patrizia Jorio



Portine ingresso: tipologia: ad anta, materiale: ferro verniciato, apertura manuale; condizioni: sufficienti.

ACCESSORIO – Autorimessa al piano terra

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: tipologia: muratura; condizioni: buone.

Solai: tipologia: piano in laterocemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: cemento lisciato, condizioni: sufficienti.

Pareti interne: materiale: muratura intonacata e tinteggiata, condizioni: buone.

Portine ingresso: autorimessa: basculante, materiale: lamierino verniciato, apertura manuale; condizioni: sufficienti.

Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):

Non si rilevano necessari interventi urgenti tranne la verifica della necessità di una ulteriore bonifica da insetti (tarli e vermi di vario genere) in quanto l'appartamento è disabitato da alcuni anni; gli impianti andranno verificati e se necessario messi a norma.

Certificazione energetica:

Nella documentazione agli atti consultata presso i competenti uffici comunali non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica, né è stato fornito dal proprietario.

Si è provveduto alla redazione del Libretto dell'impianto e della certificazione A.P.E. ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015, in base al quale l'unità immobiliare appartiene alla Classe Energetica F.

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

Identificato presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e in Ditta a:

per la quota di ½ della piena proprietà

per la quota di ½ della piena proprietà

Coniugi in regime di comunione legale dei beni.

C.F. COMUNE DI VICENZA foglio 63°

- particella n. **728 subalterno 32** cat. A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale mq 93, piano 3-5, rendita: € 596,51
- particella n. **728 subalterno 13** cat. C/6, classe 5, consistenza mq 16, superficie catastale mq 17, piano T, rendita: € 66,11

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI VICENZA foglio 63°

- particella n. **728 ENTE URBANO** sup. catastale di are 27.37.

Variazioni storiche:

Per la continuità storica dei terreni si precisa che la particella n. **728 ENTE URBANO** di are 27.37 deriva da:



- FRAZIONAMENTO n. **13076** del **1976** in atti dal **05.05.1986** con cui viene variata la particella n. 728 seminativo arborato di are 82.07, costituendo oltre ad altre la particella n. 728 seminativo arborato di are 27.37
- TIPO MAPPALE n. **38677.1/1978** del **14.09.1978** in atti dal **23.03.2001** con cui la particella passava all'Urbano con l'attuale consistenza.

Per la continuità storica degli immobili in proprietà si precisa che:

- l'immobile individuato dalla particella n. **728 subalterno 32** viene censito della consistenza attuale in seguito a:

VARIAZIONE PER IDENTIFICAZIONE CATASTALE n. **2318.1/1978** del **19.09.1978** in atti dal **06.06.2000** prot. n. **121111** che censiva l'immobile con scheda n. 2349/78

- l'immobile individuato dalla particella n. **728 subalterno 13** viene censito della consistenza attuale in seguito a:

VARIAZIONE PER IDENTIFICAZIONE CATASTALE n. **2318.1/1978** del **19.09.1978** in atti dal **06.06.2000** prot. n. **121111** che censiva l'immobile con scheda n. 2330/78.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione riscontrata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alla planimetria catastale, tranne che per:

- altezza dell'appartamento rilevata pari a circa mt 2,85 in luogo dei dichiarati 2,80
- altezza dell'autorimessa rilevata pari a circa mt 2,55 in luogo dei dichiarati 2,50
- difformità nella distribuzione interna dell'appartamento, in quanto è stato rilevato un unico bagno in luogo dei due dichiarati e di conseguenza modificata la tramezzatura della camera adiacente (vedi rilievo).

Sanabilità e costi: La regolarizzazione andrà eseguita in accordo alla pratica urbanistica, presentando Elaborato Planimetrico, pratica Docfa e scheda catastale aggiornata del subalterno 32 (appartamento).

Oneri catastali € 50,00; Spese tecniche € 800,00 esclusi accessori di legge.

Confini di proprietà secondo la mappa del C.T. della particella n. 726 in senso N.E.S.O.: altro foglio, particelle nn. 830, 829, 1394, 729.

Confini di proprietà della particella n. 726 subalterno 32 (appartamento) in senso N.E.S.O.: corridoio comune, altra proprietà, muro perimetrale su due lati.

Confini di proprietà della particella n. 726 subalterno 32 (soffitta) in senso N.E.S.O.: altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà, ente comune.

Confini di proprietà della particella n. 726 subalterno 13 (autorimessa) in senso N.E.S.O.: altra proprietà su tre lati, muro perimetrale su un lato.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

Il Comune di Vicenza è dotato di P.A.T. approvato in Conferenza dei Servizi del 26.08.2010 n. 56545, divenuto efficace in data 15.12.2010, e successivo Piano degli Interventi approvato con Delibera C.C. n. 10 del 07.02.2013, divenuto

Giudice: Dott.ssa Silvia Saltarelli

Custode Giudiziario: Avv. Lisa Favero – A.P.A.G. Piazza Pontelandolfo n. 6 - Vicenza

Perito: Arch. Patrizia Jorio



efficace in data 23.03.2013 e successive varianti parziali, che individua l'area su cui sorge il complesso edilizio come Zona B/2 – Zona residenziale mista esistente di completamento – (Art. 37 N.T.O.) con i seguenti indici urbanistici:

- Uf mq/mq 1
- Su mq ----
- H max m15

Per ulteriori indicazioni si vedano le norme allegate.

Abitabilità e agibilità:

Dalla documentazione fornita dai competenti Uffici Comunali, risultano i seguenti titoli abilitativi:

Autorizzazione n. 6107/74 P.G. n. 10005 U.T. in data **13.02.1975** per LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER USO ABITAZIONI CIVILI in Via Granatieri di Sardegna intestata a

Autorizzazione n. 6107/74 P.G. n. 10005 U.T. in data **28.01.1977** per I° VARIANTE ALL'AUTORIZZAZIONE n. 6107/74 del 13.02.1975 PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER USO ABITAZIONI in Via Granatieri di Sardegna intestata a

Autorizzazione n. 6107/74 P.G. n. 10005 U.T. in data **06.07.1977** per la VOLTURA DELLA LICENZA EDILIZIA n. 6107/74 da

Concessione n. 6107/74 P.G. n. 10005 U.T. in data **07.09.1978** per II° VARIANTE ALL'AUTORIZZAZIONE n. 6107/74 del 13.02.1975 PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER USO ABITAZIONI in Via Granatieri di Sardegna intestata a

Permesso di agibilità: certificato di abitabilità rilasciato in data **22.12.1978 Prot. n. 6107/74 P.G. n. 341/URB/78 U.T.**

Abusi:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione riscontrata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alla planimetria catastale, tranne che per:

- altezza dell'autorimessa rilevata pari a circa mt 2,55 in luogo dei dichiarati 2,57
- difformità nella distribuzione interna, in quanto è stato rilevato un unico bagno in luogo dei due dichiarati e di conseguenza modificata la tramezzatura della camera adiacente (vedi rilievo).

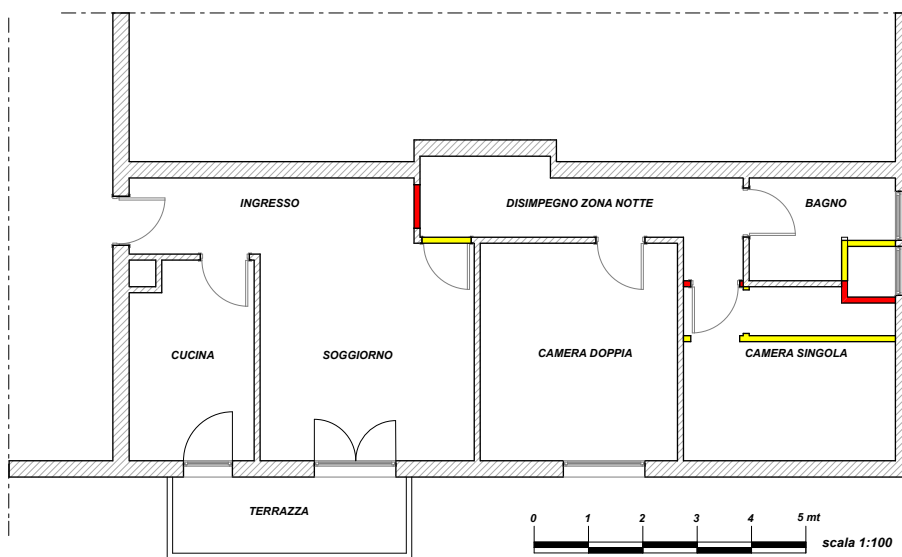
Sanabilità e costi: La difformità dell'altezza dell'autorimessa rientra nella tolleranza del 2% prevista dall'Art. 34 del DPR 380/2001.

Va presentata CILA in sanatoria per regolarizzare le difformità interne del subalterno 32 (appartamento) e richiesta nuova agibilità.

Sanzione € 1.000,00; Spese tecniche € 1.650,00 esclusi oneri comunali ed accessori di legge.



RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE CON EVIDENZIATE
LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA SCHEDA CATASTALE
ED AL PROGETTO APPROVATO



PIANTA PIANO TERZO H = 2,84

LEGENDA

demolito



costruito



STATO DI POSSESSO

Debitore: l'immobile è libero. Dal certificato storico, risulta che gli Esecutati ad oggi hanno la residenza nell'immobile in oggetto.
La detenzione del bene ha inizio dal 14.11.2006.

Locazione: -----

Comodato: -----

Assegnazione al coniuge: -----

Affitto azienda: -----

Altro: -----

Sine titolo: -----

Opponibilità (art. 2923 c.c.): -----

VINCOLI ED ONERI

Pertinenze: -----

Usufrutto, uso, abitazione: -----

Giudice: Dott.ssa Silvia Saltarelli
Custode Giudiziario: Avv. Lisa Favero - A.P.A.G. Piazza Pontelandolfo n. 6 - Vicenza
Perito: Arch. Patrizia Jorio

Servitù: -----

Convenzioni edilizie: -----

Vincoli storico-artistici: -----

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: -----

Prelazione agraria: -----

Altri vincoli o oneri: -----

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Amministratore Condominiale [REDACTED]

email [REDACTED]

Spese condominiali ordinarie annue: € 654,42 preventivo 2016

Spese condominiali straordinarie deliberate: ---

Spese condominiali arretrate: Arretrati complessivi € 2.722,63; arretrati ultime due annualità **€ 1.486,19**.

Non sono state fornite le ricevute relative al pagamento delle imposte sugli immobili (IMU – TASI) per quanto dovuto.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): -----

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore:

per la quota di ½ della piena proprietà

per la quota di ½ della piena proprietà

Proprietari dal 14.11.2006 ad oggi in forza di:

- atto di compravendita a firma di MARIA BELLEZZA notaio in Milano in data **14.11.2006** ai nn. **70959** di rep.

- a carico di

per l'usufrutto vitalizio

per la nuda proprietà

- registrato a MILANO 2 in data **04.12.2006** ai nn. **16824** serie 1T

- trascritto a VICENZA in data **06.12.2006** ai nn. **33659/20139** RG/RP

Beni:

C.F. COMUNE DI VICENZA foglio 63°

• particella n. **728 subalterno 32** cat. A/2, classe 3, vani 5,5, superficie catastale mq 93, piano 3-5, rendita: € 596,51

• particella n. **728 subalterno 13** cat. C/6, classe 5, consistenza mq 16, superficie catastale mq 17, piano T, rendita: € 66,11

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali della casa.

Giudice: Dott.ssa Silvia Saltarelli

Custode Giudiziario: Avv. Lisa Favero – A.P.A.G. Piazza Pontelandolfo n. 6 - Vicenza

Perito: Arch. Patrizia Jorio



Regime patrimoniale: coniugi in comunione legale dei beni secondo quanto indicato all'atto dell'acquisto.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

1. per l'usufrutto vitalizio

per la nuda proprietà

Proprietarie da data anteriore al ventennio al 14.11.2006 in forza di:

- atto di compravendita a firma OTTAVIANO GIAROLO notaio in Piovene Rocchette in data **10.02.1981** ai nn. **26223** di rep.
- a carico di

per la piena proprietà

- registrato a SCHIO in data **02.03.1981** ai nn. **1342 vol. 227**
- trascritto a VICENZA in data **13.02.1981** ai nn. **2003/1611** RG/RP

Beni:

- appartamento al piano terzo, comprendente anche soffitta al piano quinto, denunciato al NCEU con scheda n. 2349 in data 19.09.1978
- garage al piano terra denunciato al NCEU con scheda n. 2330 in data 19.09.1978

comprese le quote millesimali di comproprietà sul fabbricato, parti comuni e servizi dello stesso per millesimi 50.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: aggiornato al 25.07.2016.

1. Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO della durata di anni 25.

- a favore di

- a carico

per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà

per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà

- atto a firma di MARIA BELLEZZA notaio in Milano in data **14.11.2006** ai nn. **70960**

- registrato a MILANO 2 in data **04.12.2006** ai nn. **16825** serie **1T**

- iscritto a VICENZA in data **06.12.2006** ai nn. **33660/8229** RG/RP

Importo ipoteca: € 300.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

Beni colpiti per la piena proprietà:

C.F. COMUNE DI VICENZA foglio 63°

- particella n. **728 subalterno 32 A/2**
- particella n. **728 subalterno 13 C/6**

Giudice: Dott.ssa Silvia Saltarelli

Custode Giudiziario: Avv. Lisa Favero – A.P.A.G. Piazza Pontelandolfo n. 6 - Vicenza

Perito: Arch. Patrizia Jorio



2. Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- a favore di

- a carico

per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà

per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà

- atto a firma Tribunale di Vicenza in data **21.11.2012** rep. nn. **6426**

- trascritto a VICENZA in data **06.12.2012** ai nn. **21701/16083** RG/RP

Beni colpiti per la piena proprietà:

C.F. COMUNE DI VICENZA foglio 63°

- particella n. **728 subalterno 32 A/2**

- particella n. **728 subalterno 13 C/6**

Importo del debito: € 165.294,15 oltre a successivi interessi e spese.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

1. ISCRIZIONE VICENZA in data **06.12.2006** ai nn. **33660/8229** RG/RP

2. TRASCRIZIONE VICENZA in data **06.12.2012** ai nn. **21701/16083** RG/RP

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione:

Il metodo di stima utilizzato è comparativo, analizzando, per quanto possibile nell'attuale fase congiunturale, i valori rilevati nel mercato locale per immobili con analoghe caratteristiche e tenendo in considerazione i seguenti parametri: caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, consistenza, finiture ed impianti, vetustà e stato di conservazione in relazione all'epoca di costruzione, contesto ed ubicazione.

L'immobile con destinazione residenziale è stato realizzato nel corso dei primi anni 1970.

Il fabbricato è composto da 16 unità residenziali, con un vano scala comune, ha pertinenza comune di accesso agli immobili ed alle autorimesse. E' sito in zona semicentrale del Comune di Vicenza, urbanizzata e con buona dotazione di servizi in generale; l'accessibilità è buona sia in relazione alla viabilità locale che a quella generale, la dotazione di parcheggi è buona.

L'unità oggetto della procedura è posta al piano terzo ed è dotata di autorimessa esclusiva al piano terra e soffitta esclusiva al piano quinto.

Gli impianti e le finiture sono di tipo corrente; il suo stato di conservazione complessivo è attualmente sufficiente.

L'unità è in classe energetica **F** come da Attestato di prestazione Energetica redatto in data 27.07.2016.

Non sono state eseguite indagini invasive o specifiche e pertanto la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, quindi senza considerare eventuali vizi occulti.

Giudice: Dott.ssa Silvia Saltarelli

Custode Giudiziario: Avv. Lisa Favero – A.P.A.G. Piazza Pontelandolfo n. 6 - Vicenza

Perito: Arch. Patrizia Jorio



I valori di stima attribuiti hanno tenuto conto dell'andamento del mercato attuale e della congiuntura tuttora negativa, che vede stagnanti gli investimenti immobiliari nel settore residenziale seppur con qualche timido segnale positivo di ripresa nelle compravendite.

Fonti di informazione:

L'Osservatorio ANCE sull'industria delle costruzioni nel Rapporto elaborato relativo al 3° trimestre 2015 conferma la **leggera** ripresa delle compravendite nel mercato immobiliare residenziale, rispetto ai gravi cedimenti degli anni precedenti: + 10,8 % rispetto al 3° trimestre 2014, con un + 5,3 % su base annua nei primi nove mesi del 2015. Sono segnali di ripresa che vanno valutati con cautela in quanto le variabili sono molteplici (tra le principali: ripresa generale dell'economia, tassazione, trend dei tassi di interesse sui mutui).

Nella provincia di Vicenza nel settore residenziale i valori di compravendita su base annuale confermano un trend negativo pari al - 4,00% annuo (luglio 2015/luglio 2016), mantenendo la forte contrazione tra domanda ed offerta e dei volumi di compravendita; il Comune di Vicenza conferma l'andamento negativo, seppur più contenuto di altri Comuni della Provincia, con una diminuzione su base annua del -3,07% (luglio 2015/luglio 2016) per gli immobili residenziali.

Si sono considerati i seguenti dati:

- *Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Vicenza – 2° semestre 2015:* per il Comune di Vicenza – zona 9 – troviamo per immobili residenziali a nuovo valori compresi tra €/mq 1.050,00 e €/mq 1.425,00, per immobili residenziali da ristrutturare (senza necessità di interventi statici) valori compresi tra €/mq 400,00 e €/mq 575,00.

- *Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare – 2° semestre 2015:* riporta per la zona D3 – Area residenziale da Gogna, Pomari, S.S. Pasubio, Area a Nord di Viale Diaz per immobili residenziali – abitazioni civili – in ottimo stato valori compresi tra €/mq 1.300,00 e €/mq 1.800,00 di superficie lorda.

- *Ricerca di mercato principali agenzie immobiliari on line:* valori variabili medi per immobili residenziali di circa €/mq 700,00/1.200,00.

- *Agenzia delle Entrate – trascrizioni relative ad atti di compravendita ultimi 12 mesi:* mediante la consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile la consultazione e l'utilizzo dei dati di tre atti di compravendita di immobili comparabili in zona limitrofa.

Valore di mercato attribuito:

Tenuto conto di quanto sopra indicato, si è definito il più probabile valore di mercato del bene indicato come segue:



TABELLA DEI DATI				
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	Contratto			SUBJECT
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	
Prezzo totale (euro)	50.000,00 €	110.000,00 €	120.000,00 €	
Data (mesi)	29/02/16	13/01/16	25/03/16	03/08/16
Superficie principale (mq) SEL	94,00	126,00	126,00	89,00
Balconi (mq)	16,00	35,00	16,00	6,00
Cantina/soffitta (mq)	0,00	9,00	9,00	4,00
Bagni	1	2	2	1
Riscaldamento autonomo	1	1	1	1
Ultimo piano (0-1)	0	0,5	1	1,5
Stato di manutenzione (n)	1	2	3	2
Condizionamento (0-1)	0	1	1	0
Affaccio	2	3	3	2
Box per auto (0-1)	0	1	1	1
Posto auto (0-1)	0	0	0	0
Superficie commerciale	99,28	142,95	136,68	93,38
RAPPORTI MERCANTILI	Importo			
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	-3,07%			
Rapporto mercantile dei balconi	33%			
Rapporto mercantile delle cantine/soffitte	60%			
Incremento livello di piano	0,5% x n piani			
Costi di realizzazione di un bagno	5.000,00 €			
Costi di intervento da un livello successivo	9.000,00 €			
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	3.000,00 €			
Prezzo medio di un box auto	16.000,00 €			
Prezzo medio di un posto auto	-----			

Giudice: Dott.ssa Silvia Saltarelli
 Custode Giudiziario: Avv. Lisa Favero – A.P.A.G. Piazza Pontelandolfo n. 6 - Vicenza
 Perito: Arch. Patrizia Jorio



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	-127,92 €	
Prezzo data B	-281,42 €	
Prezzo data C	-307,00 €	
Prezzo sup. principale A	503,63 €	PREZZO MARGINALE
Prezzo sup. principale B	769,50 €	503,63 €
Prezzo sup. principale C	877,96 €	SEL
Prezzo balconi	166,20 €	
Prezzo cantine	125,91 €	
Incremento livello di piano	0,5% x n piani	
Costi di realizzazione di un bagno	5.000,00 €	
Costi di intervento da un livello succ di manutenz	9.000,00 €	
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	3.000,00 €	
Prezzo medio di un box auto	16.000,00 €	
Prezzo medio di un posto auto	----	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Subject
Prezzo totale (euro) e SEL	50.000,00 €		110.000,00 €		120.000,00 €		
Data (mesi)	5,20	-665,17 €	6,77	-1.904,25 €	4,37	-1.340,57 €	
Superficie principale (mq)	94,00	-2.518,13 €	126,00	-18.634,17 €	126,00	-18.634,17 €	89,00
Balconi (mq)	16,00	-1.661,97 €	35,00	-4.819,70 €	16,00	-1.661,97 €	6,00
Cantina/soffitta(mq)	0,00	503,63 €	9,00	-629,532635	9,00	-629,53 €	4,00
Riscaldamento autonomo							
Bagni (n)	1	0,00 €	2	-5.000,00 €	2	-5.000,00 €	1
Stato di manutenzione (n)	1	9.000,00 €	2	0,00 €	3	-9.000,00 €	2
Condizionamento (0-1)	0	0,00 €	1	-3.000,00 €	0	-3.000,00 €	0
bBox per auto (0-1)	0	16.000,00 €	1	0,00 €	1	0,00 €	1
posto auto (0-1)		0,00 €	0	0,00 €	0	0,00 €	0
Ultimo piano (0-1)	0		0,5		1		1,5
Affaccio(n)	2		3		3		2
Prezzi corretti		70.658,36 €		76.012,35 €		80.733,77 €	
VALORE MEDIO				€ 75.801,49		14.3%	DIVERGENZA

Giudice: Dott.ssa Silvia Saltarelli
 Custode Giudiziario: Avv. Lisa Favero – A.P.A.G. Piazza Pontelandolfo n. 6 - Vicenza
 Perito: Arch. Patrizia Jorio



SISTEMA DI STIMA			
	Ultimo piano	Affacci	
A	0,0	2	
B	0,5	3	
C	1	3	
Subject	1,5	2	
Matrice delle differenze			
	costante	Ultimo piano	Affacci
A	1	-1,5	0
B	1	-1	1
C	1	-1	1
Matrice inversa			
	costante	Ultimo piano	Affacci
A	1	-3	3
B	0	-2	2
C	-1	2	-1
Matrice del prodotto			
Prezzi corretti dall'MCA		Prezzi corretti dal sistema di stima	
A	70.658,36 €	Valore di stima	84.822,63 €
B	76.012,35 €	Valore ultimo piano	9.442,84 €
C	80.733,77 €	Affaccio	632,56 €

Immobile	Sup. lorda commerciale	Valore intero	Valore diritto
subalterno 32			
appartamento p. 3° con soffitta p. 5°			
subalterno 13			
autorimessa p. T			
TOTALE	mq 93,38	€ 85.000,00	€ 85.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale **€ 3.500,00**
- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali imposte/spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 15% su € 81.500,00 arr. **€ 12.200,00**

Valore intero arr. € 69.300,00



Valore di pronto realizzo:

VALORE DI MERCATO DEI BENI – quota di 1000/1000 € 69.300,00

Il valore di pronto realizzo del bene pignorato è stimato in € 69.300,00 (euro sessantanovemilatrecento/00).

PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO	€ 69.300,00
---	--------------------

Confronto con trasferimenti pregressi:

Atto di acquisto 19.09.2006 - Prezzo dichiarato € 137.000,00.

Mutuo ipotecario 19.09.2006 - Importo capitale € 150.000,00 - Importo ipoteca € 300.000,00

Confronto con altre compravendite ultimi dodici mesi raffrontabili in zona.

Giudizio di vendibilità': Buona.

Nell'ottica di una vendita in tempi brevi, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, delle caratteristiche dell'edificio e della localizzazione, dell'ampia offerta di immobili residenziali, si è assunto un valore di stima prudenziale.

Forme di pubblicità: annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: -----

Composizione e valore: -----

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: -----

Separazione quota: -----

Divisione totale: -----

Valore quota: -----

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: -----

Vicenza, 25 luglio 2016

L'esperto
Patrizia Jorio
Architetto

