

TRIBUNALE DI VICENZA
CIVILE

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]

Contro

XXX

N. Gen. Rep. **724/2015**

Giudice Dr. Silvia Saltarelli
Custode Giudiziario: I.V.G.

RAPPORTO DI STIMA
Beni in Comune di Costabissara

Tecnico incaricato Ing. Ludovica Guerrato Trissino

*Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2413
Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1710
C.F. GRRLVC77C54A459L- P.Iva 03628630240*

con studio in Trissino Piazza Mazzini 7

telefono: 0445.491573

fax: 0445.497561

e-mail: guerratotrissino@ordine.ingegneri.vi.it

PEC: ludovica.guerratotrissino@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N 1 (di UNO)

Procedura Es. Imm. n. **724/2015** R.G., Giudice dott Silvia Saltarelli, promossa da:

Contro

XXX

Diritto (pag 5): piena proprietà per l'intero in Costabissara, CT Foglio 4

- mappale n 1141, semin arbor cl2, 0,82 are RD 0,66 RA 0,38€
- mappale n 1188 semin arbor cl2, 7,48 are RD 5,99 RA 3,48€
- mappale n 1189 semin arbor cl2, 0,25 are RD 0,20 RA 0,12 €

Bene (pag 6): mn 1141 e 1189 sono parcheggi e strada, nel mn 1188 è presente un strada e una costruzione abbandonata incompiuta e allo stato grezzo.

Ubicazione (pag 7): Costabissara (VI), via Monte Grappa

Stato (pag 8): non ultimato e scarso per la costruzione, buono per la strada e il parcheggio

Dati Catastali attuali: (pag 9): In Costabissara, CT Foglio 4

- mappale n 1141, semin arbor cl2, 0,82 are RD 0,66 RA 0,38€
- mappale n 1188 semin arbor cl2, 7,48 are RD 5,99 RA 3,48€
- mappale n 1189 semin arbor cl2, 0,25 are RD 0,20 RA 0,12 €

Differenze rispetto al pignoramento (pag 6): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (pag 13): le autorizzazioni edilizie relative alla costruzioni sono decadute.

Valore di stima (pag 21): € 306.250,00 – a base d'asta € **211.000,00**

Valore del credito: € 367.408,52 (per il creditore procedente) oltre ad interessi di mora e altre successive occorrendo

Vendibilità (pag 21) : sufficiente

Pubblicità (pag 21): siti internet per annunci immobiliari, quotidiani locali, riviste di settore.

Occupazione (pag 14): al momento del sopralluogo i beni erano liberi.

Titolo di occupazione (pag 14):

Oneri (pag 16): Obbligo di cessione gratuita al Comune di Costabissara dei mn 1141 e 1189, indicativi € 1.500,00

APE (allegato): no

Problemi:

ALLEGATI

All 1 atto notaio Giarolo rep 227.772 con allegati
All 2 estratto di mappa catastale
All 3 visura CT F 4 mn 1141
All 3.1 visura CT F 4 mn 1188
All 3.2 visura CT F 4 mn 1189
All 4 sovrapposizione catastale ortofoto
All 5 documentazione fotografica
All 6 sovrapposizione stato dei luoghi/catastale
All 7 PC 5743_2007
All 8 collaudo e certificato di conformità pubblica illuminazione
All 9 PC 6935_2013 e comunicazione decaduto il PC
All 10 comunicazione decaduta DIA 6447
All 11 comunicazione decaduta SCIA 6731
All 12 CDU
All 13 visura camerale eseguiti
All 14 atto notaio Brando n 63656/15562
All 15 atto notaio Barone n 184821/21839
All 16 atto notaio D'Ercole n 21091 rep
All 17 promessa di vendita immobiliare registrata a Thiene 1198 serie 3
All 17.1 mod 69 ufficio entrate
All 18 preliminare di compravendita registrato a Vicenza 2 4392 serie 3
All 18.1 mod 69 ufficio entrate

QUESITO e GIURAMENTO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

Per mezzo di giuramento telematico in data 23 settembre 2016, a seguito di nomina dell'Ill. Giudice Dott. Silvia Saltarelli, il sottoscritto esperto, ing Ludovica Guerrato Trissino, ha accettato l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

- 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 aggiornare all' attualità 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 (atti di compravendita) dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- ottenuto copia dall'archivio notarile degli Atti di acquisto dei beni oggetto di Esecuzione;
- accessi diretti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Costabissara, per verifica della documentazione conservata all'interno dei loro archivi, per ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni e per richiesta delle informazioni Urbanistiche necessarie: la richiesta è stata inoltrata a mezzo pec in data 21.11.2016 e l'accesso agli atti si è tenuto in data 1.12.2016 e 10.01.2017;
- con l'occasione si sono altresì desunte informazioni in merito ai sospesi della società XXX inerenti alla Imu;
- richiesta alla CCIAA la visura della società XXX
- richiesta all'agenzia delle entrate in merito alla registrazione di contratti di locazione/comodato/compravendita sui mappali oggetto di pignoramento a nome della ditta eseguita
- accesso diretto presso l'agenzia del territorio di Vicenza in data 14.02.2017 per verificare le mappe catastali storiche in relazione alle servitù citate nel certificato notarile ex art 567 cpc

Mediante comunicazione alle parti tramite PEC, il sottoscritto ha fissato per il giorno 25 novembre 2016 il sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali. L'accesso si è ripetuto in data 10.01.2017.

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

A completare, stesura e consegna stima finale.

Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;

Giudice Dr. Silvia Saltarelli
Esperto: Ing. Ludovica Guerrato Trissino
Custode: I.V.G.
4 di 22

- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 6) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).

Controllo preliminare della completezza della documentazione: è stata depositata in data 18 ottobre 2016 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode IVG avv. Elisa Tagliaro, con deposito in PCT presso la cancelleria.

La documentazione è risultata completa con note.

Seguendo la traccia dettata dal disciplinare- vademecum dell'esperto, richiamato nel quesito, si procede con la risposta ad ogni singolo Quesito posto.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

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

Diritto:

Atto di compravendita ([all 1](#)) in data 19.02.2008 n 227.772 / 20.215 di rep notaio Ottaviano Giarolo di Vicenza, trascritto a Vicenza il 6.03.2008 ai n 5555/3523 nonchè nuovamente trascritto in rettifica a Vicenza il 26.02.2014 ai nr 2950/2311 con cui il sig XXX XXX vende alla società XXX il terreno in Costabissara F 4 mn 64

Intestato alla società XXX piva XXX
In Costabissara, CT Foglio 4 per l'intero

- mappale n 64, are 16,77 RD 13,42 €, RA 7,79 €

Pignoramento: Atto di pignoramento trascritto il 10.12.2015 ai nn 21.167/15.185

Intestato alla società XXX in piena proprietà per l'intero
In Costabissara, CT Foglio 4

- mappale n 1141, semin arbor cl2, 0,82 are RD 0,66 RA 0,38€
- mappale n 1188 semin arbor cl2, 7,48 are RD 5,99 RA 3,48€
- mappale n 1189 semin arbor cl2, 0,25 are RD 0,20 RA 0,12 €

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (10.12.2015)

Intestato alla società XXX in piena proprietà per l'intero
In Costabissara, CT Foglio 4

- mappale n 1141, semin arbor cl2, 0,82 are RD 0,66 RA 0,38€
- mappale n 1188 semin arbor cl2, 7,48 are RD 5,99 RA 3,48€
- mappale n 1189 semin arbor cl2, 0,25 are RD 0,20 RA 0,12 €

Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:

Difformità fra l'atto di compravendita e l'atto di pignoramento

il mappale identificato al F 2 mn 64 del Comune di Costabissara è stato frazionato in data 27.05.2010 prot VI 0136226 creando, fra gli altri, i mn 1141, 1140

il mappale identificato al F 2 mn 1140 del Comune di Costabissara è stato frazionato in data 18.04.2012 prot VI 0078396 creando, fra gli altri, i mn 1189, 1188.

Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento.

Nessuna

Coerenze (mappa wegis [all 2](#))

Nel F 2 del Comune di Costabissara:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,

il m.n. 1141 confina con: mn 417, mn 1189, mn 1187, mn 947 ;

il m.n. 1189 confina con: mn 417, mn 1188, mn 1187, mn 1141;

il m.n. 1188 confina con: mn 372, mn 822, mn 914, mn 911, mn 917, mn 66, mn 1187, mn 1189, mn 417.



[All 4](#) : ortofoto con sovrapposizione catastale.

2.INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:

Il lotto è unico e comprende dei mappali facenti parte di un piano di utilizzo.

I beni oggetto di pignoramento sono situati in Costabissara in via Monte Grappa all'altezza (circa) del civico n 30.

Sul sedime del mn 1141 è presente un parcheggio, mentre il sedime del mn 1189 è indicativamente compreso nella strada di piano di utilizzo di via Monte Grappa. Il mn 1188 ospita una strada asfaltata

di larghezza circa 6 m che conduce al mn 911 e una costruzione parzialmente realizzata e poi abbandonata.

Il lotto è sito in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, comoda sia al centro del paese di Costabissara (circa 1 km) sia alla strada provinciale n 46 del Pasubio che conduce alla città di Vicenza (circa 10 km).



Foto 1: parcheggio sul sedime mn 1141



Foto 2: strada sul mn 1188



Foto 3 immobile sul mn 1188



Foto 4 : strada sul sedime mn 1189

Documentazione fotografica [all 5](#)

L'immobile parzialmente realizzato sul mn 1188 è costituito dall'ossatura in calcestruzzo armato e pannelli coibentanti dei primi due piani di una palazzina. Sono stati realizzate le fondazioni, il piano terra, il primo impalcato, le murature del primo piano.

E' stato altresì realizzato un muro in calcestruzzo di confine verso il lato sud.

All'interno dell'immobile è accatastato, in stato di abbandono, diverso materiale edilizio

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Non presente

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente scarse. Con l'abbandono agli agenti atmosferici della struttura si è notato che i pannelli sono rovinati e con muffe.

La ghiaia presente nell'impasto del calcestruzzo in alcuni punti è visibile e con una lieve pressione si distacca dal getto.

Le condizioni manutentive dei mn 1189 e 1141 (strada e parcheggio) sono buone.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Dai sopralluoghi effettuati non si sono riscontrate problematiche tali da richiedere un tempestivo intervento, se non lo stato di abbandono dei luoghi che porta degrado e presenza di ratti, come lamentato dal Comune di Costabissara.

Certificazione energetica

Non è stato redatto l'APE.

3.IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

Identificato al catasto alla data del 18.11. 2016 ([all 3](#))

C.T. – Comune di COMUNE DI COSTABISSARA (VI) – Foglio 4

- **mappale n. 1141 di are 0.82** RD EURO 0,66 RA EURO 0,38
- **mappale n. 1188 di are 7.48** RD EURO 5,99 RA EURO 3,48
- **mappale n. 1189 di are 0.25** RD EURO 0,20 RA EURO 0.12

Storia catastale ultra ventennale

Da impianto meccanografico del 31.12.1974
m.n. 64 di are 97.72

Con frazionamento n 2080 in atti dal 15.01.1986
Il mappale 64 di are 97.72 generava fra gli altri il mappale
64 di are 18.17

Con frazionamento n 482 in atti dal 15.01.1986
Il mappale 64 di are 18.17 generava fra gli altri il mappale
64 di are 16.77

Con frazionamento n. 136226 del 27.05.2010 prot n VI0136226
Il mappale 64 di are 16.77 generava i mappali
1140 di are 15.95
1141 di are 0.82

Con frazionamento n. 78396 del 18.04.2012 prot n VI0078396
Il mappale 1140 di are 15.95 generava fra gli altri i mappali
1188 di are 7.48
1189 di are 0.25

Rispondenza Formale/ difformità fra atto di pignoramento/negozio di acquisto con le risultanze catastali alla data del pignoramento: si veda risposta al quesito n 1.

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento:

nessuna

sovrapposizione mappa catastale stato dei luoghi [all 6](#)



Fra lo stato dei luoghi e la mappa catastale depositata in catasto si sono rilevate le seguenti difformità:

L'immobile abbandonato in fase di realizzazione non è accatastato.

Per il passaggio di proprietà l'immobile dovrà essere accatastato con adeguata categoria di immobile in fase costruttiva.

Costo indicativo della presentazione delle sopra citate pratiche catastali

€ 2.000,00

Si precisa che tali costi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta.

4.PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Giudice Dr. Silvia Saltarelli
Esperto: Ing. Ludovica Guerrato Trissino
Custode: I.V.G.
9 di 22

Si veda indice del lotto n 1.

5.RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Catastralmente in ditta alla società XXX con sede in Isola Vicentina, per la piena proprietà

C.T. – Comune di COMUNE DI COSTABISSARA (VI) – Foglio 4

- **mappale n. 1141 di are 0.82** RD EURO 0,66 RA EURO 0,38
- **mappale n. 1188 di are 7.48** RD EURO 5,99 RA EURO 3,48
- **mappale n. 1189 di are 0.25** RD EURO 0,20 RA EURO 0.12

Da oltre il ventennio, come indicato nel certificato notarile ex art 567 cpc,

Per atto di compravendita in data 11.03.1968 n. 7288 di Rep. Notaio Umberto Caprara, trascritto a
Vicenza in data 27.03.1968 nn. 3176/2635 il mappale

In COSTABISSARA Foglio 4 sez A

Mn 64/A (oltre ad altri)

passava in parti uguali ai fratelli XXX

Con frazionamento 2080

Il mappale 64 di are 97.72 generava fra gli altri i mappali

64 di are 18.17

Con frazionamento 482

Il mappale 64 di 18.17 generava fra gli altri il mappale

64 di 16.77

Con atto di cessione quote e divisione 11.03.1982 n. 148.630 di Rep. Notaio Luciano Rizzi, trascritto
a Vicenza in data 24.03.1982 nn. 3124/2641

Il mappale

In COSTABISSARA Foglio 4 sez A

mappale 64 (ex 64/a) di are 16.77 -oltre ad altri-
veniva assegnato in piena proprietà a

XXX XXX nato a Vicenza il

Con atto di compravendita 19.02.2008 n. 227772 di Rep. Notaio Ottaviano Giarolo, trascritto a
Vicenza in data 06.03.2008 nn. 5555/3523 e ritrascritto in rettifica in data 26.02.2014 nn. 2950/2311
il mappale

COSTABISSARA C.T. Foglio 4

64 di are 16.77 oltre ad altri

passava ditta a

XXXcon sede in Arcugnano

Con atto di trasferimento sede sociale in data 21.09.2009 n. 181965 di Rep. Notaio Giovani Barone,
trascritto a Vicenza in data 14.10.2009 nn. 21250/13134 la società

XXXcon sede in Arcugnano

trasferiva la sede sociale a Vicenza

Con frazionamento n. 136226 del 27.05.2010

Il mappale 64 di are 16.77 generava i mappali

1140 di are 15.95

1141 di are 0.82

Con atto di trasferimento sede sociale in data 11.02.2011 n. 183548 di Rep. Notaio Giovani Barone, trascritto a Vicenza in data 08.03.2011 nn. 4514/2882 la società XXX con sede in Vicenza trasferiva la sede sociale a Isola Vicentina

Con frazionamento n. 78396 del 18.04.2012
Il mappale 1140 di are 15.95 generava fra gli altri i mappali
1188 di are 7.48
1189 di are 0.25

N.B.:

Risulta trascrizione in data 16.10.2002 nn. 23936/15946 in seguito ad atto autenticato in data 26.09.2002 n. 21091 di Rep. Notaio Leopoldo D'Ercole – Servitù di passaggio pedonale e carraio a carico del mappale
64 Costabissara Foglio 4
a favore dei mappali
481, 313, 314, 315 del Comune di Costabissara Foglio 4 ([all 16](#))

Risulta trascrizione in data 08.08.2012 nn. 15212/11461 in seguito ad atto in data 2.08.2012 n. 184821 di Rep. Notaio Giovanni Barone – servitù di passaggio pedonale e carraio a carico del mappale 1189 del foglio 4 ed a favore dei mappali
1187 sub 7, sub 5 e sub 3 ([all 15](#))

Si dà atto che nell'Atto di compravendita ([all 1](#)) in data 19.02.2008 n 227.772 / 20.215 di rep notaio Ottaviano Giarolo di Vicenza è indicato che i mn 64, 416 e 417 provengono da :
“in parte in forza di successione del sig XXX apertasi il 10.01.1973, denuncia n 30 vol 724 registrata a Vicenza in data 4 luglio 1973 che dispose dei suoi beni con testamento pubblico n 521 di rep atti ultime volontà Notaio Bonato;

In parte in forza dell'atto di cessione quote e divisione stipulato in data 11.03.1982 al n 148630 di rep Notaio Rizzi, registrato a Vicenza il 23.03.1982 al n 167 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, servizio di pubblicità immobiliare in data 24.03.1982 nn. 3124 RG e n 2641 RP”

6.REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito delle richieste di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Costabissara è stata messa a disposizione e conseguentemente visionata la seguente documentazione:

Inerentemente il piano di utilizzo su cui insistono i mappali oggetto di pignoramento:

- Atto d'obbligo per l'attuazione del Piano di Utilizzo rep 971 in data 14.06.2007 a firma del sig XXX XXX. Tale atto ha valenza di convenzione edilizia. ([Vedi all sub B all 1](#))
- Permesso di costruire UT n 5743 prot 18170 in data 29.06.2007 per la realizzazione di opere inerenti il piano di utilizzo di cui all'atto d'obbligo citato. Richiedente: XXX XXX.
[All n 7](#)
- Variante n 1 al permesso di costruire n 5743 in data 27 luglio 2010 prot n 10125. Richiedente: XXX e XXX XXX. Tale variante viene approvata con delibera di Giunta Comunale n 113/2010
- Variante n 2 al permesso di costruire n 5743 in data 12 luglio 2011 prot n 9703. Richiedente: XXX. Tale variante viene approvata con delibera di Giunta Comunale n 83/2011

- Collaudo finale delle opere di urbanizzazione piano di Utilizzo B2/8 in data 20.09.2010 a firma ing Gilberto Longhi.
[All n 8](#)

Inerentemente la costruzione edilizia denominata edificio A il cui sedime ricade sul mn 1188

- Permesso di costruire n 6935 del 18.01.2013 prot 13649 richiedente: XXX. Tale permesso risulta decaduto ([all 9](#))
- DIA UT 6447 del 24.03.2011 prot 4093
- Variante alla DIA UT 6447 del 19.06.2012 prot 7955. Richiedente XXX XXX e XXX. Tale pratica risulta decaduta ([all 10](#))
- SCIA n 6731 del 15.03.2012 per la realizzazione di recinzione sul mn 1188.
- Variante alla SCIA n 6731 del 28.01.2013 prot n 1246. Richiedente: XXX.
Tale pratica risulta decaduta ([all 11](#))

E' allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni e i vincoli urbanistici ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento. [All n 12](#)

ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE

Facendo riferimento alla piano di utilizzo cui il lotto pignorato fa parte si precisa che il mn 1141 dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune di Costabissara come indicato nella planimetria allegata al Piano di Utilizzo rep 971 in data 14.06.2007 e come indicato nel collaudo finale delle opere di urbanizzazione piano di Utilizzo B2/8 in data 20.09.2010 a firma ing Gilberto Longhi.

Per quanto attiene al mn 1189, si precisa che il sedime di tale mappale è a tutti gli effetti strada. Nel piano di utilizzo è graficamente tratteggiato e fa quindi riferimento agli obblighi di cui all'articolo 4 del piano di utilizzo. Nel collaudo è specificato che *“nulla osta da parte del collaudatore per la cessione ed il trasferimento delle aree e delle opere di Urbanizzazione sopracitate al Comune di Costabissara di cui agli art 3 e 4 dell'atto d'obbligo”*. Negli atti di compravendita delle unità immobiliari afferenti ad altro lotto, ma con servitù/diritti sul mn 1189 ([all 14](#) e [all 15](#)) è specificato che *“...il mn 1189 verrà trasferito gratuitamente al Comune di Costabissara per diventare strada pubblica”* e che *“... il mn 1189 sarà successivamente oggetto di cessione al comune di Costabissara in adempimento all'atto d'obbligo ...”*.

Facendo riferimento al mn 1188 si rileva che sullo stesso è stata realizzata una strada asfaltata. Dalle pratiche messe a disposizione dell'UT del Comune di Costabissara, tale strada è indicata graficamente nelle tavole del PC Permesso di costruire UT n 5743 prot 18170 in data 29.06.2007 per la realizzazione di opere inerenti il piano di utilizzo, sia nelle tavole grafiche del PC 6935 del 18.01.2013 prot 13649, ora decaduto. Nei citati disegni e' specificato che tale strada è privata e soggetta a servitù.(vedi capitoli successivi)

Nel mappale 1188 è stato realizzato parzialmente un immobile a seguito del deposito di un progetto in comune ma è stato abbandonato allo stato grezzo dopo avere realizzato la struttura (muri in calcestruzzo e parte della loro coibentazione) solamente per il piano terra e parzialmente per il piano primo. E' stato realizzato il muretto in calcestruzzo lato sud di delimitazione lotto e recinzione. Quanto costruito è incompiuto.

Tutte le pratiche edilizie inerenti tale immobile sono decadute.

Ciò comporta che il futuro acquirente per continuare la costruzione dovrà presentare una pratica edilizia ex novo. Sarà quindi necessario avvalersi di un tecnico competente in materia.

A scopo indicativo e non esaustivo dei fattori che potranno influire sulla scelta del prosieguo della pratica edilizia, si rileva quanto segue:

- Anche se la nuova richiesta di permesso a costruire coinciderà con il PC n 6935 approvato dal Comune di Costabissara nell'anno 2013, l'Ufficio tecnico comunale rileva che lo stesso dovrà rispettare il piano degli interventi, che con riferimento alla specifica Z.T.O. in cui ricade l'edificio non ha subito modifiche ai parametri urbanistici alla data della presente relazione. E' però necessario verificare la conformità del progetto alle altre disposizioni normative e regolamentari del piano degli interventi modificate con la variante 3 o che saranno variate con la redigenda variante nr. 5 al P.I..
- Fra le prescrizioni contenute nel PC 6935 ([all 9](#)), cui si rimanda per l'opportuna lettura di tutte le condizioni ivi riportate, l'Ente precisa che il rilascio della agibilità è subordinato, fra le altre condizioni, alla dimostrazione dell'acquisizione delle aree destinate a parcheggio ai sensi dell'art 71 del RE e della loro pertinenzialità con il fabbricato oppure alla presentazione di atto notarile di costituzione di vincolo di vincolo di pertinenzialità all'edificio", nonché al collaudo di alcune opere.
- Il futuro acquirente dovrà sostenere, al momento della presentazione di un nuovo permesso di costruire, l'onere di versare il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. o quota parte, in base al progetto edilizio che presenterà. Al momento pertanto, non viene definito alcun conteggio da parte dell'Ufficio Comunale.
- Nel caso in cui il nuovo PC segua le volumetrie e indicazioni del PC n 6935, gli oneri – contributo di costruzione- del PC n 6935 non risultano stati saldati per un importo complessivo di euro 5.975,21 pari ad ½ della quota del costo di costruzione.
- Al momento della presentazione della pratica edilizia dovranno essere versati ulteriormente i diritti di segreteria: variabili da un minimo di 78,00 € ad un massimo di 516,00 in base alle tabelle attualmente in vigore e approvate con provvedimento giuntale.

La sottoscritta consiglia di verificare, con l'ausilio di un tecnico abilitato, la struttura esistente con idonee indagini al fine di valutarne l'adeguatezza e se l'esposizione alle intemperie abbia inficiato la resistenza delle strutture medesime.

Non si può escludere che la struttura esistente non sia idonea al riutilizzo e debba essere demolita per poter essere poi ricostruita. In tale fattispecie non risulta possibile valutare qui i costi perché dipendono da scelte progettuali in capo al futuro acquirente e ad oggi non conosciute.

7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni risultavano liberi.

La società XXX, su richiesta della sottoscritta se esistessero dei preliminari di compravendita relativi ai beni pignorati, a mezzo del proprio avvocato, ha fatto pervenire alla sottoscritta due scritture private, preliminari di compravendita, [all 17](#) e [all 18](#).

L'Agenzia delle Entrate ha confermato la loro registrazione ([all 17.1](#) e [18.1](#)).

La sottoscritta non ha reperito trascrizioni a nome della società XXX CF XXX in merito a tali atti.

In merito si nota altresì che i permessi edilizi citati in tali atti, relativi alle unità immobiliari oggetto di vendita, sono differenti dai permessi edilizi visionati in Comune e riferiti al lotto oggetto di pignoramento.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

A) Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati: non risulta

B) Esistenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati:
dalle visure ipocatastali non risultano trascrizioni di domande giudiziali relative ai beni pignorati.

C) Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge: non risulta

D) Vincoli storico artistici: non risultano

E) Regolamento condominiale: no

F) Atti impositivi di servitù:

- servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto in data 26 settembre 2002 n. 21.091 di repertorio notaio Leopoldo D'Ercole di Vicenza, regolarmente registrato e trascritto a Vicenza il 16 ottobre 2002 ai n.ri 23936/15946, a carico della particella 64 del foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di Costabissara, di proprietà del sig. XXX XXX, codice fiscale XXX, ed a favore delle particelle 481, 313, 314, 315 del foglio 4 del Catasto dei Terreni del Comune di Costabissara; ([all 16](#))
- servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto in data 2. agosto 2012 n. 184.821/21.839 di repertorio notaio Giovanni Barone di Vicenza, regolarmente registrato e trascritto a Vicenza il giorno 8.08.2012 ai n.ri 15212/11461, a carico della particella 1189 del foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di Costabissara, di proprietà della società XXX CF XXX, ed a favore delle particelle 1187 sub 7,5,3 del foglio 4 del Catasto dei Terreni del Comune di Costabissara; nel medesimo atto viene specificato che il mn 1189 sarà oggetto di cessione al Comune di Costabissara ([all 15](#))
- diritto di passaggio costituito con atto in data 05.07. 2012 n. 63.656/15.562 di repertorio notaio Paolo Brando di Dueville, regolarmente registrato e trascritto a Vicenza il giorno 20.07.2012 ai n.ri 10395/13787, a carico della particella 1189 del foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di Costabissara, di proprietà della società XXX CF XXX, ed a favore della parte acquirente delle particelle 1187 sub 4,6,8 del foglio 4 del Catasto dei Terreni del Comune di Costabissara; nel medesimo atto viene specificato che il mn 1189 sarà oggetto di cessione al Comune di Costabissara ([all 14](#))
- È stato stipulato Atto d'obbligo per l'attuazione del piano di utilizzo in data 14.06.2007 n. 971 di rep. Segretario comunale del Comune di Costabissara, con precisazione che detta atto d'obbligo ha sostanzialmente i contenuti di una convenzione urbanistica come da comunicazione del Comune di Costabissara in data 16 ottobre 2007 prot 15392/07 ([all B e all C all'all 1](#))
- Si riporta di seguito quanto indicato nel Certificato Notarile ex art 567 cpc
"Con atto di compravendita in data 11 marzo 1968 n. 7288 di repertorio notaio Umberto Caprara di Vicenza, registrato a Vicenza il 18 marzo 1968 al n. 1348 pubb. E trascritto a Vicenza il 27 marzo 1968 ai n.ri 3176/2635, il signor XXX vende ai fratelli, signori XXX XXX un terreno in Costabissara – Catasto Terreni – Sezione A – Foglio 4 – M.N. 64/A di ha 1.24.32 (più altri beni).

Nell'atto sopra citato si precisa quanto segue:

- *Il M.N. 64/D è destinato a strada privata di uso comune a servizio del terreno venduto e degli altri terreni adiacenti ed interni, di proprietà del venditore e dei suoi aventi causa, e la manutenzione della strada è a carico dei frontisti;*
- *Nel fossato essistente nel terreno compravenduto hanno diritto di scarico i terreni ubicati a nord e ad ovest rispetto al terreno venduto;*

- I M.N. 85/C e 64/C hanno diritto di scarico lungo il confine nord del lotto venduto mediante apposita tubatura sotterranea;
 - Lungo il confine est del terreno venduto corre un fossato, nel quale hanno diritto di scarico altri terreni, di proprietà del venditore e di terzi;
 - Il terreno è gravato da servitù di passaggio attraverso la carreggiata esistente a favore del terreno sito a nord est, di proprietà di terzi.”
- Si riporta di seguito quanto indicato nel Certificato Notarile ex art 567 cpc
“Con atto di cessione di quote e divisione in data 11 marzo 1982 n 148630 di rep. Notaio Rizzi di Vicenza, registrato e trascritto a Vicenza il 24.03.1882 ai nr 3124/2641 ... si precisa che restano in proprietà comune dei fratelli, signori XXX XXX i terreni in Costabissara – Catasto terreni – Sezione A – Foglio 4 – M.N. 261-375-415-414-416-417. che formeranno una strada privata, ma da considerarsi come pubblica per la proprietà XXX onde accedere e recedere da Via Monte Grappa nel senso nord e sud.”

SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali: non risultano

Atti di asservimento e cessioni di cubatura: i mn 1141 e 1189 devono essere ceduti gratuitamente al Comune di Costabissara ai sensi dell'Atto d'obbligo per l'attuazione del piano di utilizzo in data 14.06.2007 n 971 di rep Segretario comunale del Comune di Costabissara ([all B dell' all 1](#)).

I costi presunti di tale cessione sono quantificati, col solo fine di definire il prezzo a base d'asta del bene,

Cessione mn 1189 e mn 1141

Costo atto notarile

€ 1500,00

Convenzioni matrimoniali: non risultano

Altri pesi e/o Limitazioni d'uso: non risultano

Provvedimenti d'imposizione di vincoli storico artistici e di altro tipo:

in merito ai vincoli urbanistici si rimanda a quanto riportato nella CDU.

SEZIONE B) ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Aggiornamento delle Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie rilevate nella relazione notarile alla data del 23.11.2016

- iscrizione in data 07.08.2009 ai nn.17674 RG. e 3921 RP.:

a favore BANCA DEL CENTROVENETO – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA – LONGARE con sede in Longare

a carico XXX con sede in Arcugnano

Atto di apertura di credito in conto corrente in data 30.07.2009 n. 181828 di Rep. Notaio Giovanni Barone

Ipoteca Euro 2.700.000,00

Beni colpiti

COMUNE DI COSTABISSARA – C.T. – Foglio 4

mappale 64 di are 16.77

si precisa che risultano a margine della formalità suddetta:

- annotazione in data 8.08.2012 nn. 15308/1666 (liberati altri beni- F4 mn 1187 sub 8,6,4 e parti comuni -)
- annotazione in data 13.08.2012 nn. 15604/1711 (liberati altri beni – F 4 mn 1187 sub 7,5,3 e parti comuni-)
- annotazione in data 05.06.2015 nn. 9495/1009 (riduzione di somma – da € 2.700.000,00 a € 400.000,00)
- annotazione in data 23.06.2015 nn. 10679/1189 (surrogazione) a seguito di atto in data 16.06.2015 n. 55/36 di Rep. Notaio Mara Compagnone.

- iscrizione in data 09.10.2013 ai nn.17074 RG. e 2503 RP.:

a favore [REDACTED] & C. con sede in Cornedo Vicentino

a carico XXX con sede in Isola Vicentina CF XXX

Decreto ingiuntivo in data 20.05.2013 n. 1049 Giudice di Pace di Vicenza

Ipoteca Euro 10.000,00

Beni colpiti

COMUNE DI COSTABISSARA – C.T. – Foglio 4 mappali

1141 di are 0.82

1188 di are 7.48

1189 di are 0.25

- iscrizione in data 10.12.2013 ai nn.20726 RG. e 3076 RP.:

a favore [REDACTED]

a carico XXX con sede in Isola Vicentina CF XXX

Decreto ingiuntivo in data 13.11.2013 n. 3504 Tribunale di Vicenza

Ipoteca Euro 500.000,00

Beni colpiti

COMUNE DI COSTABISSARA – C.T. – Foglio 4 mappali

1141 di are 0.82

1188 di are 7.48

1189 di are 0.25

- iscrizione in data 03.02.2015 ai nn. 1809 RG. e 244 RP.:

a favore [REDACTED] L. con sede in Vicenza

a carico XXX con sede in Isola Vicentina CF XXX

Decreto ingiuntivo in data 06.05.2014 n. 835 Giudice di Pace di Vicenza

Ipoteca Euro 10.000,00

Beni colpiti

COMUNE DI COSTABISSARA – C.T. – Foglio 4 mappali

1141 di are 0.82

1188 di are 7.48

1189 di are 0.25

Nota: la iscrizione in luogo di XXX riporta XXX con sede in Isola Vicentina CF XXX

- trascrizione in data 10.12.2015 ai nn. 21167 RG. e 15185 RP.:

a favore [REDACTED] D

a carico XXX con sede in Arcugnano

Verbale di pignoramento immobili in data 26.11.2015 n. 9460 Tribunale di Vicenza

Beni colpiti

COMUNE DI COSTABISSARA – C.T. – Foglio 4 mappali
1141
1188
1189

Costi da detrarre nella determinazione del prezzo base d'asta

Difformità catastali:

Alla data del 14.02.2017 regolarizzazione lotto 1 € 2.000,00

Cessione gratuita mappali

Alla data del 14.02.2017

Cessione mn 1189 e mn 1141

Costo atto notarile € 1.500,00

Si precisa che tali costi presunti alla data della presente relazione sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta.

9. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni non ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risulta.

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

Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es spese condominiali fisse): no

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: no

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia:
no

Eventuali dotazioni condominiali: no

Eventuali cause in corso: si veda risposta al quesito 8B

Come comunicato dall'Ufficio Tributi del Comune di Costabissara risulta che l'IMU non sia stata riscossa dal Comune di Costabissara a decorrere dall'anno 2012

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non si è potuto applicare il metodo di stima del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che prevede l'utilizzo di stime pluriparametriche.

Dallo studio della situazione si ritiene che il metodo più appropriato da utilizzare per eseguire la stima del bene pignorato sia il **Valore di trasformazione**.

“Il criterio di stima del più probabile valore di trasformazione viene applicato quando si ritiene che l'attuale destinazione economica del fabbricato non sia da considerarsi ordinaria ma, al contrario, che si debbano eseguire opere che, trasformando il fabbricato, ne aumentino significativamente il valore e il reddito. Tale trasformazione è da ritenersi ordinaria.

Il criterio del valore di trasformazione è utilizzato per stimare:

- *fabbricati da restaurare o ristrutturare;*

- fabbricati dismessi da demolire;
- **fabbricati da ultimare;**
- la convenienza a eseguire un determinato progetto.

Il Valore di trasformazione (V_t) di un fabbricato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato (V_m) e il costo della trasformazione (K): $V_t = V_m - K$ “

Fonte: Manuale di estimo generale, civile, rurale, legale, ambientale e catastale – terza edizione – Stefano Amicabile edito da Hoepli.

Oltre ad aver preso in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. (cui sono stati applicati gli opportuni coefficienti riduttivi soprattutto relativi alla vetustà dei beni) e quelle pubblicate dalla Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Vicenza, sono stati consultati i siti on-line: borsinoimmobiliare.it – immobiliare.it – casa.it, e si sono sentite alcune agenzie immobiliari operanti in zona.

Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Ufficio Tecnico di Vicenza, Agenzia Immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. a cura dell'Agenzia delle Entrate – Territorio – Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Vicenza – Borsino Immobiliare, fonti dirette del mercato immobiliare locale.

Si procede quindi con la valutazione del valore di mercato dell'immobile trasformato (V_m).

La Quotazione tratta da “Borsa Immobiliare – Rilevazione dei beni immobili residenziali – Camera di Commercio Vicenza” prevede i seguenti valori:

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

COSTABISSARA						
zona unica	1.250	1.675	525	800	12.500	15.000

La quotazione dell'Osservatorio O.M.I. a cura dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1200	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1700	L			
Ville e Villini	NORMALE	1150	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1300	1800	L			

La superficie realizzabile, secondo il progetto presentato e ora decaduto, è di circa 940 mq commerciali.

Risulta pertanto: $V_m = 940,00 \text{ mq} \times 1.475,00 \text{ €/mq} = 1.386.500,00 \text{ €}$

I costi della trasformazione sono desunti dal prezziario della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura (CCIAA) della Provincia di Vicenza, il quale riporta la valutazione del costo di costruzione, per “Fabbricati di tipo civile/residenziale progettati e realizzati secondo le vigenti normative”, pari a €/mc 330-385. Per la presente stima si assumerà il valore medio pari a 358 €/mc. Il volume che si realizzerà, secondo il medesimo progetto, è di circa 2647 mc.

$K_{tot} = 2647 \text{ mc} \times 358,00 \text{ €/mc} = 947.626,00 \text{ €}$

Una parte della struttura del fabbricato è già stata realizzata, più precisamente sono state realizzate le fondazioni, le strutture verticali in c.a. relative del piano terra, il primo impalcato e le strutture verticali in c.a. del piano primo. Seguendo il citato progetto rimangono da realizzare il secondo impalcato, le strutture verticali in c.a. del secondo piano e la copertura.

Si può ritenere quindi che lo stato di fatto comprende la realizzazione di circa metà della parte strutturale prevista.

Dal prezziario regionale Regione Veneto, si ricava che l'incidenza percentuale della parte strutture per la costruzione di un edificio residenziale è pari a circa il 23%.

Quanto realizzato corrisponde quindi a:
 $947.626,00 \times (0,23/2) = 108.977,00 \text{ €}$

Il costo per completare il fabbricato risulta quindi:
 $K = 947.626,00 \text{ €} - 108.977,00 \text{ €} = 838.649,00 \text{ €}$

A tale costo si sommano i costi tecnici da sostenere (indicativi 8% del costo per completare il fabbricato circa 67.092,00 €), i costi per il reperimento di 6 parcheggi ($200 \text{ €/mq} \times 15 \text{ mq} \times 6 \times 2$ (area di manovra) = 36.000,00 €) e una quota pari al 15 % del costo per opere accessorie/ulteriori costi (€ 125.797,00)

Si ottiene il valore di trasformazione dato da

$$V_t = V_m - K = 1.386.500,00 \text{ €} - (838.649,00 \text{ €} + 67.092,00 \text{ €} + 36.000,00 \text{ €} + 125.797,00 \text{ €}) =$$

Arrotondati

$$V_t = 319.000,00 \text{ €}$$

Un ulteriore metodo per valutare i beni oggetto di pignoramento è quello di stimare lo stato di fatto esistente sommando il valore del terreno edificabile e delle strutture realizzate.

La quotazione di terreni edificabili è stata ricavata da informazioni ottenute a seguito di colloquio telefonico in data 31.01.2017 con un'agenzia di vendita (Immobiliare Sartori di Sartori Patrizia) che opera nel territorio. Da tali colloqui è emerso che la quotazione di un terreno edificabile nel Comune di Costabissara posto nella zona interessata al pignoramento è pari a circa 200,00 €/mq.

Il mappale n. 1188, sul quale verrà costruito l'immobile, ha una superficie pari a 748 mq.

Il valore del terreno edificabile risulta: $748 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 149.600,00 \text{ €}$

Il costo della parte strutturale già realizzata, come calcolato in precedenza, corrisponde a circa 108.977,00 €.

I costi sostenuti di spese tecniche sono circa il 3% dell'importo delle opere (24.000,00 €) e oneri comunali sono pari a circa 17.000,00 € (di cui versati circa 11.000- vedi cap 6)

Il valore dei beni pignorati risulta pertanto pari a: $149.600,00 + 108.977,00 + 11.000,00 + 24.000,00 = 293.577,00 \text{ €}$

Arrotondato $V = 293.500,00 \text{ €}$

Si può notare che la stima effettuata con i due diversi metodi porta a valori che differiscono del 8% circa.

Si ottiene che il più probabile valore di mercato è dato dalla media di questi due valori, ovvero **306.250,00 €**

Il valore dei mn 1141 e 1189 essendo aree da cedere gratuitamente al Comune di Costabissara, in forza dell'atto d'obbligo citato in relazione, valgono **0,00 €**.

LOTTO 1

Il valore di mercato del lotto,

€ 306.250,00

Inoltre considerato:

- che la presente stima 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 alle 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;
 - nella possibilità che la struttura edilizia esistente nel mn 1188 non sia in tutto o in parte riutilizzabile (si rimanda alle considerazioni espresse nel cap 6)
- 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 30 % sul valore di mercato.

Quindi:

Lotto 1

- valore di mercato stimato dei beni pari a
€ 306.250,00
- riduzione, proposta, 30% pari a
- € 91.875,00
- Costi per sanare le difformità catastali- cessione mappali
- € 3.500,00

Pertanto il valore di mercato stimato del bene, dedotti i costi sopra esposti corrisponde a

€ 210.875,00

Il prezzo a base d'asta dei beni facenti parte del lotto 1 corrisponde a:

arrotondato **Euro 211.000,00**

Giudizio di vendibilità:

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente.

Forme di pubblicità:

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, riviste di settore.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Non c'è quota

**14. ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE
E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI
MATRIMONIO**

Si allega visura camerale della società XXX ([all 13](#))

Trissino, 14 febbraio 2017

Ing Ludovica Guerrato Trissino