



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 58/2024 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

*AI SENSI DELL'ART. 173 BIS D.A. C.P.C., COME MODIFICATO PER EFFETTO DEL D.L. 83/2015*

**LOTTO N. 01**



IDENTIFICAZIONE BENI:	<b>EDIFICIO RESIDENZIALE VIA DELLE FONTI N. 31 COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE (VI)</b>
DIRITTO:	<b>PROPRIETÀ 1/1</b>
DATI CATASTALI:	<b>FG 5; MAPP. N. 510 SUB 06 A/4</b>
GIUDICE:	<b>DOTT LUCA PRENDINI</b>
CREDITORE PROCEDENTE:	<b>ORGANA SPV S.R.L.</b>
ESECUTATO:	-----
DATA UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.:	<b>12/09/2024</b>
ESPERTO STIMATORE:	<b>Arch. MARCO DELLAI</b> ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI VICENZA AL N. 615 ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968 C.F.: DLLMRC57R25L840S - P.IVA: 03517560243 STUDIO IN VICENZA VIA NOVENTA VICENTINA N. 2 TEL.: 0444500561 - CELL.: 3387156566 - FAX: 0444500561 <a href="mailto:MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT">MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT</a>
CUSTODE GIUDIZIARIO:	<b>IVG VICENZA</b>

## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ES.IMM. N. 58/2024

PROMOSSA DA: **ORGANA SPV SRL**

CONTRO -----

GIUDICE: **DOTT. LUCA PRENDINI**

UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.: **12/09/2024**

ESPERTO STIMATORE: **ARCH. MARCO DELLAI**

DIRITTO PIGNORATO (PAG.6): **PROPRIETÀ 1/1**

EVENTUALI COMPROPRIETARI NON ESECUTATI (PAG. 6): **NESSUNO**

TIPOLOGIA BENEPIGNORATO(PAG. 6): **EDIFICIO RESIDENZIALE TERRA-CIELO SU TRE PIANI**

UBICAZIONE (PAG. 6): **COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE (VI) - VIA DELLE FONTI N. 31**

DATI CATASTALI ATTUALI DEI BENI (PAG.10):

**COMUNE DI PIOVENE ROCCHETTE (VI)**

**CATASTO FABBRICATI**

- **FG. 5; MAPP. N. 510; SUB 06; CAT. A/4; CL. 3; CONSIST. 5 VANI; SUP. CAT. TOT. 138 MQ - TOT. ESCLUSE AREE SCOPERTE 137; RENDITA €216,91**

METRI QUADRI: **105,85 M<sup>2</sup>**

STATO DI MANUTENZIONE (PAG. 6): **INSUFFICIENTE**

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (PAG. 10): **NESSUNO**

SITUAZIONE URBANIST./EDILIZIA/CATASTALE - IRREGOLARITÀ/ABUSI (PAG. 12): **NON CONFORME**

VALORE LORDO DI MERCATO, OMV (PAG. 17): **€ 35.373,44**(VALORE DI MERCATO DEI BENI, AL LORDO DELLE EVENTUALI DECURTAZIONI PER ONERI, VIZI O ALTRO)

DATE/VALORI COMPARABILI REPERITI (PAG.17): COMPARABILE 01: 04.10.2023 € 45.000; COMPARABILE 02: 09.10.2023 € 39.500,00; COMPARABILE 03: 11.03.2022 € 50.000.

VALORE DI VENDITA FORZATA PROPOSTO (18): **€ 26.000,00** (VALORE A BASE D'ASTA DEI BENI)

VALORE DEBITO: **CAPITALE € 84.000; TOTALE 126.000**

OCCUPAZIONE (PAG. 9): -----

TITOLO DI OCCUPAZIONE (PAG. 9): **PROPRIETARI**

ONERI (PAG. 14):

APE (PAG. 9): **CLASSE F - EPGL, NREN122,87 kWh/MQ ANNO**

PROBLEMI PARTICOLARI - INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ (PAG. 19):

OSSERVAZIONI FINALI: I locali al Piano Primo non sono mai stati censiti come locali abitabili sia nei Disegni Autorizzati Comunali, sia nei disegni Catastali. Pertanto gli stessi, non avendo caratteristiche dimensionali tali da poter rispettare i parametri igienico sanitari, potranno essere utilizzati solamente come locali accessori.

**LOTTE (PAG.19): LOTTO UNICO**

**PRECISAZIONI:** SUL PERIMETRO DELL'INCARICO DEMANDATA ALL'ESPERTO STIMATORE. L'INCARICO NON RIGUARDA RILIEVI TOPOGRAFICI, STRUTTURALI, PROSPETTICI, DELL'IMPIANTISTICA, AMBIENTALI, ANALISI E/O VERIFICHE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO, PARTI CONDOMINIALI E/O ALTRI ACCERTAMENTI ESTRANEI AL BENE PIGNORATO, IN QUANTO LE VERIFICHE SONO DOCUMENTALI, FOTOGRAFICHE E A VISTA, SALVO IL RILIEVO PLANIMETRICO PER LA VERIFICA DELLA CONSISTENZA DEI SOLO IMMOBILI PIGNORATI, SIA PER LA STIMA CHE PER IL CONFRONTO DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE. LE SOMME PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE SONO PRESUNTE IN BASE AL MINOR COSTO MEDIO CONSIDERANDO RIPRISTINI E/O SANATORIE AMMESSE, CONSIDERANDO ANCHE CHE I COMUNI POSSONO APPLICARE LE SANZIONI DA UN MINIMO AD UN MASSIMO PREVISTO PER LEGGE, CHE SPETTA AL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLA BASE DI UNA PUNTUALE PRATICA PRESENTATA IN COMUNE E PRESSO GLI EVENTUALI ALTRI ENTI PUBBLICI INTERESSATI. PER I TERRENI E LE AREE SCOPERTE I PERIMETRI EDIFICI E LE CONSISTENZE DERIVANO DAI DOCUMENTI CATASTALI OD EDILIZIE ED OGNI PUNTUALE VERIFICA DEI CONFINI CATASTALI/REALI ANCHE CON AUSILIO DI STRUMENTI TOPOGRAFICI NON È PREVISTO NELL'INCARICO E COMPETERÀ ALL'AGGIUDICATARIO, CHE DOVRÀ CONSIDERARE PREVENTIVAMENTE TALE STATO DEL BENE.

SI RIBADISCE CHE LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA VERRÀ ESEGUITA SULLA BASE DEI DOCUMENTI DISPONIBILI E REPERITI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E NON COMPRENDE, IN QUANTO COMPORTANO RILIEVI ALTIMETRICI E TOPOGRAFICI, LA VERIFICA DEI CONFINI, LA POSIZIONE DEL FABBRICATO RISPETTO AL LOTTO DI PERTINENZA, LE DISTANZE TRA I FABBRICATI, L'ALTEZZA E IL VOLUME DEL FABBRICATO OGGETTO DI STIMA, IL RILIEVO PUNTUALE DELLO STATO DI FATTO E I RILIEVI TOPOGRAFICI DELLE AREE; SARÀ ESEGUITO SOLAMENTE UN RILIEVO SOMMARIO DELLA CONSISTENZA FISICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE AL FINE DI EVIDENZIARE/RILEVARE EVENTUALI DIFFORMITÀ PLANIMETRICHE.

NEL CASO DI UNITÀ INSERITE IN CONTESTI IMMOBILIARI CONDOMINIALI LE VERIFICHE NON SARANNO ESTESE ALLE PARTI COMUNI E ALLE ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI.

GLI SCHEMI GRAFICI PREDISPOSTI PER EVIDENZIARE LE DIFFERENZE INDICHERANNO SOLO LE PRINCIPALI DIFFORMITÀ RISCOSTRATE ALLO SCOPO DI RAPPRESENTARLE VISIVAMENTE.

NON SONO RICHIESTE VERIFICHE DELLA PARTE STRUTTURALE ED IMPIANTISTICA, NÉ DEL RISPETTO ALLE VIGENTI NORMATIVE IN MATERIA DI TECNICHE COSTRUTTIVE, DI ANTISISMICA, DI ACUSTICA, DI CONTENIMENTO ENERGETICO, DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E RELATIVA ALL'ACCESSIBILITÀ E ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

L'ACQUISTO ALL'ASTA AVVIENE A CORPO E NON A MISURA (EVENTUALI DIFFERENZE DI CONSISTENZA NON DARANNO LUOGO A VARIAZIONI DI PREZZO), COME VISTO E PIACIUTO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA IL BENE, SENZA GARANZIA PER VIZI E DIFETTI (ART. 2922 DEL C.C.), SIA VISIBILI CHE OCCULTI, CON LE RELATIVE SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, APPARENTI E NON APPARENTI, DI FATTO E DI DIRITTO ESISTENTI, IL TUTTO RICOMPRESO ALL'INTERNO DELLA RIDUZIONE PERCENTUALE FORFETTARIA OPERATA IN SEDE DI VALUTAZIONE.

IN TALE RIDUZIONE DEVONO INTENDERSI RICOMPRESI ANCHE GLI ONERI E LE SPESE RELATIVI AD EVENTUALI ALTRI ABUSI/DIFFORMITÀ NON PRETTAMENTE RELATIVI ALLE UNITÀ IMM.RI PIGNORATE, E RELATIVI ALLE PARTI COMUNI, DATO CHE NON SI È AVUTO MANDATO DI ESAMINARE TALI ASPETTI.

NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI LE STIME E LE VENDITE NON COMPRENDONO MOBILI ED ARREDI DI QUALSIASI GENERE PRESENTI NELL'IMMOBILE E/O FOTOGRAFATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.

# SOMMARIO

<b>1.</b>	<b>SCHEDA SINTETICA E INDICE</b> .....	2
<b>2.</b>	<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI</b> .....	6
<b>3.</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE</b> .....	6
3.1	DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI.....	6
3.2	DIRITTO PIGNORATO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI.....	6
3.3	CONFINI N-E-S-O.....	6
3.4	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI.....	6
3.5	CERTIFICAZIONE ENERGETICA (VEDI ALL. 09).....	9
<b>4.</b>	<b>STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE</b> .....	9
4.1	POSSESSO.....	9
4.2	TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE.....	10
<b>5.</b>	<b>ASPETTI CATASTALI</b> .....	10
5.1	VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI.....	10
5.2	INTESTATARI CATASTALI STORICI.....	10
5.3	OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	10
5.4	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE.....	10
<b>6.</b>	<b>RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA</b> .....	12
6.1	ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI.....	12
<b>7.</b>	<b>ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI</b> .....	12
7.1	TITOLI URBANISTICI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ.....	12
7.2	ABUSI/DIFFORMITÀ RICONTRATI.....	12
7.3	VERIFICA DELLA SANABILITÀ/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI.....	13
7.4	DESTINAZIONE URBANISTICA (VEDI ALL 08):.....	13
7.5	PERIMETRO DEL “MANDATO”.....	13
<b>8.</b>	<b>ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE</b> .....	14
8.1	ONERI E VINCOLI.....	14
8.2	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (AL 11.06.2024).....	15
8.3	ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.....	16
<b>9.</b>	<b>SUOLO DEMANIALE</b> .....	16
<b>10.</b>	<b>USO CIVICO O LIVELLO</b> .....	16

<b>11.</b>	<b> SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO</b>	<b>.16</b>
11.1	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	16
<b>12.</b>	<b> VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI</b>	<b>17</b>
12.1	METODO DI VALUTAZIONE .....	17
12.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....	17
12.3	DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA .....	18
12.4	CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI.....	18
12.5	GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ' .....	18
<b>13.</b>	<b> VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'</b>	<b>18</b>
<b>14.</b>	<b> RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO</b>	<b>19</b>
14.1	DATI RESIDENZA DEL DEBITORE ESECUTATO .....	19
14.2	STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE .....	19
<b>15.</b>	<b> LOTTI</b>	<b>19</b>
<b>16.</b>	<b> OSSERVAZIONI FINALI</b>	<b>19</b>
16.1	INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI: .....	19
<b>17.</b>	<b> ALLEGATI</b>	<b>20</b>

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO: 29/04/2024;  
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE: 27/03/2024;  
-DATA UFFICI COMUNALI: 02/05/2024 - 03/06/2024

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI

Trattasi di un edificio terra-cielo di 3 piani fuori terra, sito nel centro storico del Comune di Piovene Rocchette, con accesso sia da pubblica via: Via Delle Fonti n.31, sia da un portico interno comune con altre proprietà.

### 3.2 DIRITTO PIGNORATO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI

PROPRIETA' 1/1

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

### 3.3 CONFINI N-E-S-O

#### MAPPALE 510

A NORD: VIA DELLE FONTI

A EST: MAPP 512

A SUD: MAPP. 511

A OVEST: VIA CASTELLPELLUCA

### 3.4 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

Trattasi di un edificio residenziale terra cielo di tre piani fuori terra collegati tramite una scala interna di uso esclusivo.

L'abitazione si articola in:

- piano terra con: ingresso dal portico comune, cucina, bagno, soggiorno;
- piano primo con: n. 2 camere, un terrazzino;
- piano secondo (soffitta) con: due locali ripostiglio.

L'accesso all'abitazione avviene: sia da un portico interno di uso comune, sia dalla pubblica via (Via delle Fonti) che però attualmente risulta inaccessibile in quanto la porta di accesso è stata tamponata dall'interno.

L'unità immobiliare in oggetto è priva di garage e/o di posti auto.

La superficie commerciale dell'unità risulta:

- al piano terra circa mq 45 con altezza interna di ml 2,35;
- al piano primo circa mq 45 con altezza interna, calcolata all'intradosso del controsoffitto, di ml 2,40. Inoltre è presente un piccolo poggiolo di circa mq 2,80;
- al piano secondo (sottotetto) circa mq 39, con soffitto in andamento di altezza media circa ml 2,05.

Le superfici sopra indicate sono commerciali calcolate al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di 1/2 dei muri confinanti con altre unità.

Le finiture sono di scarsa qualità e datate. Esse sono costituite da:

pavimenti in gres e laminato al piano terra, linoleum al piano primo, tavolato in legno grezzo al piano soffitta, serramenti esterni in legno e PVC con vetrocamera, alcune finestre sono dotate di doppi serramenti in alluminio; scuri in legno, inferriate nelle finestre della soffitta, lucernari in copertura in legno, porte interne in legno e legno/vetro, portoncino d'ingresso in PVC con vetro. La soffitta ha il tetto in andamento con travi e tavole in legno a vista.

Gli impianti sono costituiti da:

impianto elettrico; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori, termostati di zona, campanello con citofono.

Non ci sono i certificati di conformità degli impianti.

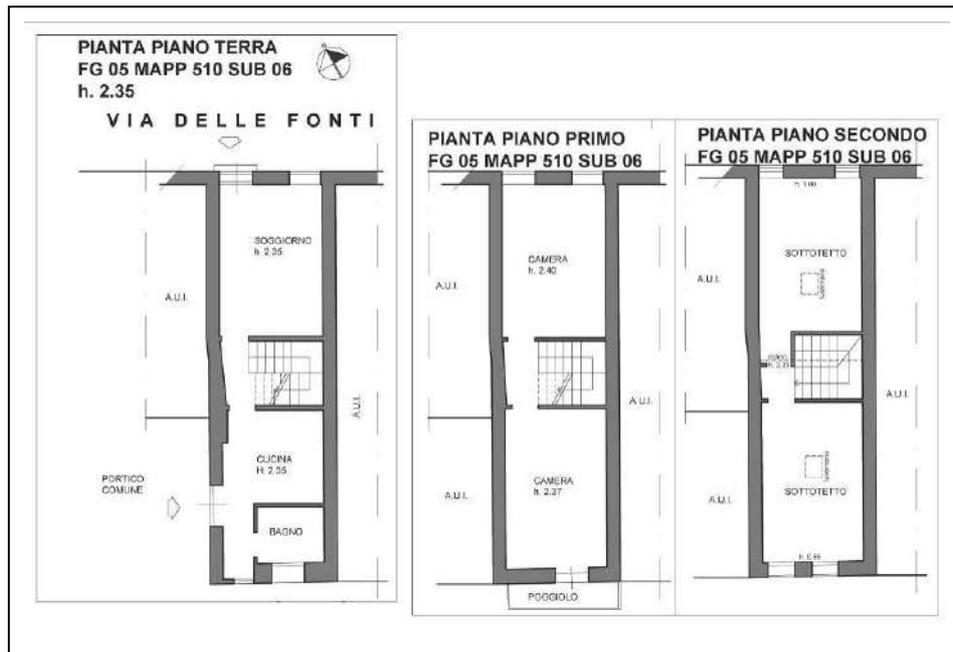
Si precisa che il mapp. n. 510, precedentemente all'attuale descrizione, era graffiato con il mapp. n. 515 e che quest'ultimo mappale, unitamente ad altri enti urbani, gode di diritto alla corte del mapp. n. 511 del foglio 5 (vedi allegato n. 07 ATTO DI COMPRAVENDITA).



**SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE.**



**ESTRATTO MAPPA CATASTALE.**



**SCHEMA GRAFICO SITUAZIONE REALE (VEDI ALL.05)**

**VISTE ESTERNE DA VIA DELLE FONTI**



**VISTA INGRESSO D PORTICO COMUNE**



**VISTE INGRESSO PT**

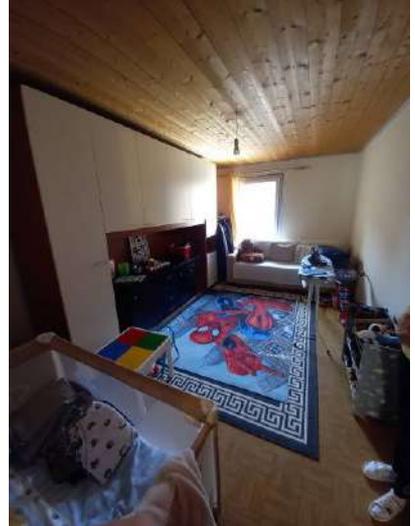


**VISTA BAGNO PT**



**VISTA CUCINA PT**



**VISTE SOGGIORNO PT****VISTA SCALE PT****VISTA CAMERA PT****VISTE CAMERA 1°P****VISTA SOFFITTA 1°P****VISTA SOFFITTA 1°P****NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:**

L'immobile ha uno stato di conservazione e manutenzione **INSUFFICIENTE** e necessita di interventi di manutenzione sia sulle finiture che sugli impianti.

Sono presenti inoltre nel sottotetto alcune tracce di umidità e di muffa.

**3.5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA (VEDI ALL. 09)**

Classe energetica F - EPgl, nren 122,87 kWh/mq anno

**4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE****4.1 POSSESSO**

1 ----- nata in IUGOSLAVIA (EE) il 13/07/1970 ----- Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----

2 ----- nato in IUGOSLAVIA (EE) il 08/06/1970 ----- Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----

## 4.2 TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla fam. ----- in qualità di proprietari esecutati.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI

COMUNE DI PIOVENE ROCHETTE (VI)

#### CATASTO TERRENI

##### **FG 5 MAPPALE 510 ENTE URBANO DI AREA 01.03**

-Impianto meccanografico del 31/03/1974 il bene è individuato al Fg.5, Mapp. 510, Qualità ENTE URBANO, ;sup.area 01.03; Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune G694 - Foglio 5 - Particella 510/

#### CATASTO FABBRICATI

##### **FG 5 MAPPALE 510 ENTE URBANO DI AREA 01.03**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene era Foglio 5, Particella 515-510, Sub 1, Cat. A/6, cl. 3, consist. 5,5 vani, rendita L.495, in Via Fonte n. 35 piano T-1-2;
- Con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario il bene era Foglio 5, Particella 515-510, Sub 1, Cat. A/6, cl. 3, consist. 5,5 vani, rendita L.550.000, in Via Fonte n. 35 piano T-1-2;
- Con FRAZIONAMENTO del 26/07/2000 Pratica n. 178588 in atti dal 26/07/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 6006.1/2000) il bene era Foglio 5, Particella 510, Sub 6, Cat. A/4, cl. 3, consist. 5 vani, rendita L.420.000, in Via delle Fonti n. 35 piano T-1-2;
- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536183 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10642.1/2001) il bene era Foglio 5, Particella 510, Sub 6, Cat. A/4, cl. 3, consist. 5 vani, rendita €216,19 e L.420.000, in Via delle Fonti n. 35 piano T-1-2; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune G694 - Foglio 5 - Particella 510;
- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene è diventato Foglio 5, Particella 510, Sub 6, Cat. A/4, cl. 3, consist. 5 vani, Sup. cat. 138 mq - Tot. escluse aree scoperte 137 mq, rendita €216,19 e L.420.000, in Via delle Fonti n. 35 piano T-1-2; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune G694 - Foglio 5 - Particella 510;

*Nota: il numero civico indicato nella visura catastale è errato - l'ingresso è al civico n. 31*

### 5.2 INTESTATARI CATASTALI STORICI

1 ----- nata in IUGOSLAVIA (EE) il 13/07/1970 ----- Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----

2 ----- nato in IUGOSLAVIA (EE) il 08/06/1970 ----- Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----

### 5.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

**C'è corrispondenza** tra i dati dell'atto di pignoramento, della nota di trascrizione, dell'atto di acquisto e delle risultanze catastali.

### 5.4 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

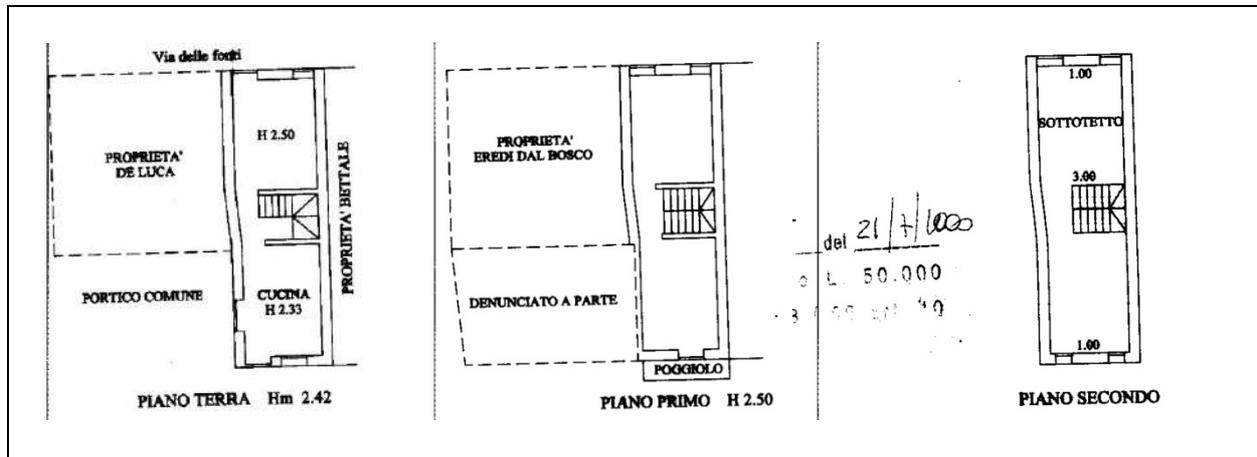
**MAPPA:** CORRETTA.

**ELABORATO PLANIMETRICO:** NON PRESENTE

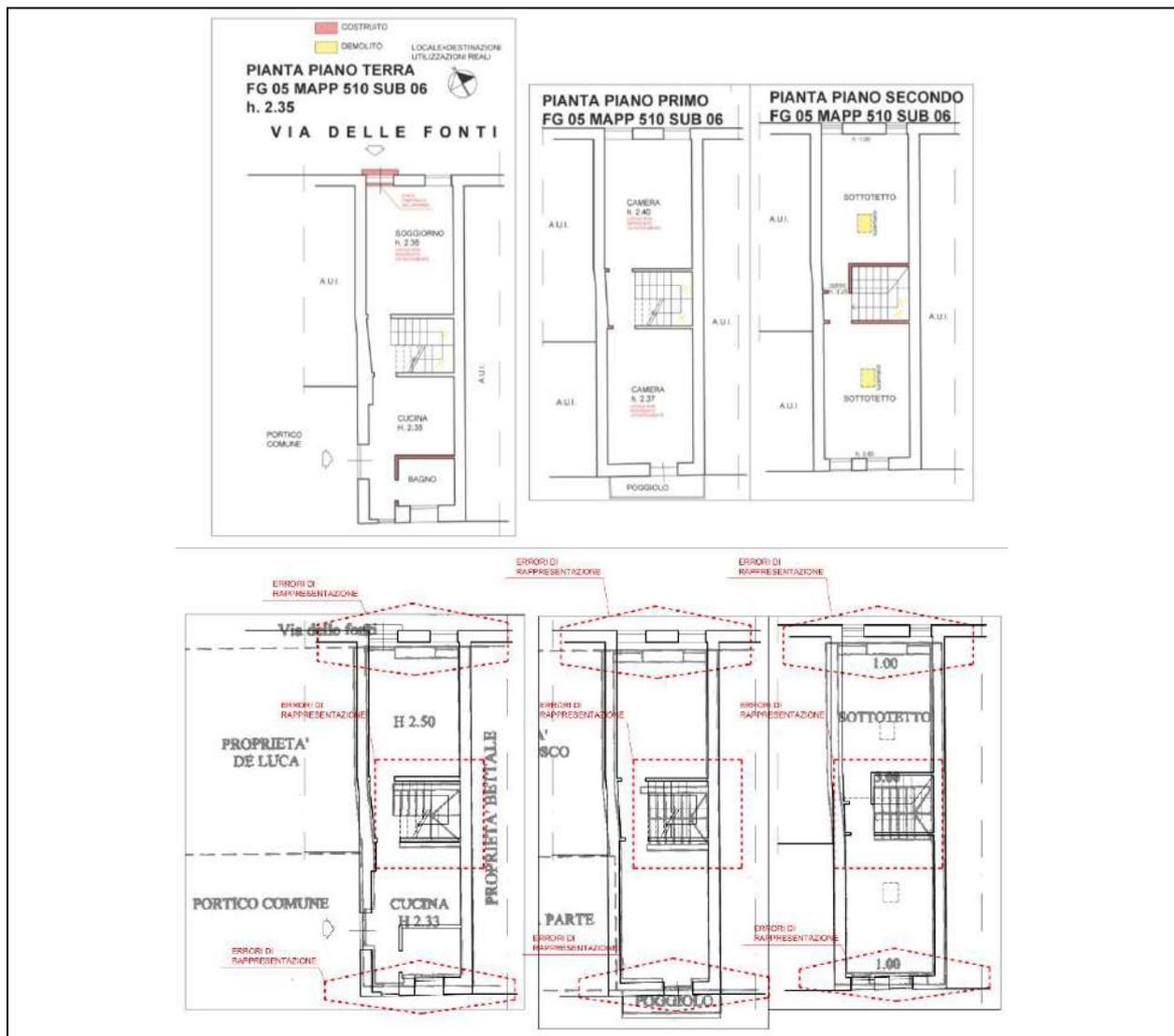
**SCHEDA CATASTALE: NON CORRETTA:** DIFFORMITÀ DI DISTRIBUZIONE INTERNA E SULLA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI, SCALE INTERNE DIFFORMI, LE ALTEZZE INDICATE NELLA SCHEDA NON SONO CORRISPONDENTI A QUELLE RILEVATE, POSSIBILE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA ERRATA RISPETTO ALLA REALTÀ (VEDI SCHEMA GRAFICO ALL 05).

**VISURE:** CORRETTE (IL NUMERO CIVICO INDICATO IN VISURA È ERRATO - L'INGRESSO È AL CIVICO N. 31)

Nota: Si precisa che il mapp. n. 510 era graffiato con il mapp. n. 515 e che quest'ultimo mappale, unitamente ad altri enti urbani, gode di diritto alla corte del mapp. n. 511 del foglio 5.



**PLANIMETRIE CATASTALI**



**SCHEMA SOVRAPPOSIZIONE SITUAZIONE REALE E PLANIMETRIE CATASTALI (VEDI ALL.05)**

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Piovene Rocchette alla Via delle Fonti nr 35 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 510 sub. 6 cat. A4 di 5 vani al pianoT, è pervenuta ai coniugi ----- nato in Jugoslavia l 8/06/1970 e ----- nata in Jugoslavia il 13/7/1970 in regime di comunione legale, dai coniugi Grimci Mark nato in Albania il 4/6/1959 e Grimci Dile nata a Albania il 28/11/1962 in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar RosaGianluca di Piovene-Rocchette del 16/04/2003 repertorio n. 25142, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio il 5/5/2003 ai nn. 5093 registro generale e 3735 registro particolare.

### 6.1 ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI

Nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento non si rilevano ulteriori provenienze trascritte.

## 7. ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI

### 7.1 TITOLI URBANISTICI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

#### TITOLI URBANISTICI:

- DIA n. 11513 del 02/08/2000 per il ricavo di un bagno interno al piano terra;
- DIA n. 2305 del 12/02/2001 per esecuzione di intonaco esterno delle facciate e rifacimento del tetto.

#### ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:

L'immobile è sprovvisto di Abitabilità/Agibilità.

### 7.2 ABUSI/DIFFORMITÀ RISCONTRATI

Per tale unità immobiliare è stato reperito, presso il Comune di Piovene Rocchette, solamente un atto autorizzativo di cui alla DIA N. 11513 del 02.08.2000 relativo alla costruzione di un bagno, nel quale viene rappresentato, negli allegati grafici, solamente il piano terra.

Rispetto a tale progetto l'unità presenta alcune difformità di distribuzione e sull'uso dei locali (il ripostiglio è attualmente una cucina e la cucina è attualmente un soggiorno). La rappresentazione delle scale non è corretta in quanto vi sono dei gradini in meno. La porta di uscita su Via delle Fonti, è stata tamponata dall'interno, mantenendo però la forometria esterna.

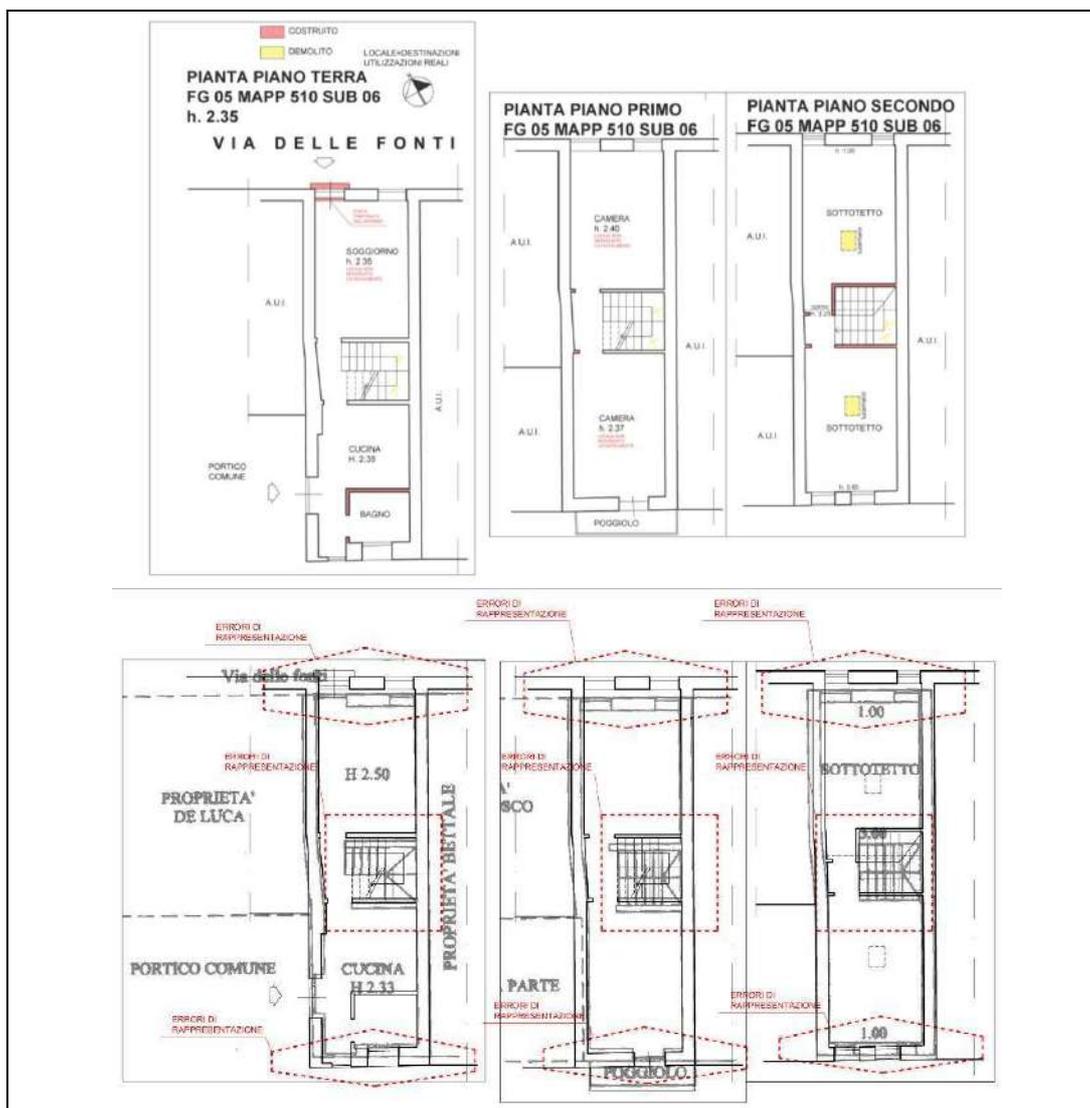
Riguardo i piani superiori, non esistendo disegni autorizzati, si fa riferimento alla planimetria catastale, rispetto alla quale si riscontrano le seguenti difformità:

- al piano primo sono state realizzate delle spallette per l'alloggiamento delle porte delle camere;
- al piano secondo sono state realizzate delle tramezzature;
- le scale sono rappresentate non correttamente in quanto vi sono dei gradini in meno;
- nella pianta del piano secondo non sono rappresentate le proiezioni dei due lucernari.

Sono state riscontrate alcune differenze sull'altezze interne dei locali, che sono però da verificare per la presenza di controsoffitti.

**Si precisa che per i locali al piano primo, non vi sono disegni autorizzativi che sanciscano il loro utilizzo come locali abitativi, pertanto considerando che all'attualità essi non soddisfano i requisiti igienico sanitari devono ritenersi locali accessori.**

Inoltre si è verificato che la rappresentazione grafica sia nei disegni autorizzati che in quelli delle schede catastali risulta errata rispetto alla realtà (**VEDI ALL. 05; SCHEMA GRAFICO**).



**SCHEMA SOVRAPPOSIZIONE SITUAZIONE REALE E PLANIMETRIE CATASTALI (VEDI ALL.05)**

### 7.3 VERIFICA DELLA SANABILITÀ/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI

Le difformità sopra descritte sono **sanabili** presentando una pratica edilizia in SANATORIA in Comune di Piovene Rocchette per opere interne e inserimento dei lucernari.

Il costo della sanatoria può aggirarsi intorno ai € **5.000,00**, comprensivo di spese tecniche e sanzione amministrativa e per l'aggiornamento della documentazione catastale.

**Si evidenzia che i locali al piano primo, come sopra riportato, non possono essere trasformati in locali abitabili perché mancano dei requisiti igienico sanitari.**

### 7.4 DESTINAZIONE URBANISTICA (VEDI ALL 08):

L'edificio ricade nel perimetro del centro storico del Comune di Piovene Rocchette con scheda n. 73 che ne determina il grado di intervento edilizio ammesso.

### 7.5 PERIMETRO DEL “MANDATO”

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

*Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo*

previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

## **8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE**

### **8.1 ONERI E VINCOLI**

**PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI RELATIVI AI MEDESIMI BENI PIGNORATI;**

**PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ;**

**PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE DELLA CASA CONIUGALE;**

**PROVVEDIMENTI IMPOSITIVI DI VINCOLI STORICO-ARTISTICI;**

**L'ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE E LA EVENTUALE TRASCRIZIONE DELLO STESSO;**

**ATTI IMPOSITIVI DI SERVITÙ SUL BENE PIGNORATO;**

**PROVVEDIMENTI DI SEQUESTRO PENALE;**

**DOMANDE GIUDIZIALI;**

**ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA;**

**CONVENZIONI URBANISTICHE;**

**CONVENZIONI MATRIMONIALI;**

**PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE;**

**I DIRITTI D'USO, ABITAZIONE, SERVITÙ ED USUFRUTTO TRASCRITTI SUCCESSIVAMENTE ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA DEL CREDITORE PROCEDENTE;**

**IL FONDO PATRIMONIALE E DI NEGOZI DI DESTINAZIONE EX ART. 2645-TERCOD. CIV.;**

**I CONTRATTI DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALI CON CANONE GIUDICATO VILE;**

**ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ECC.), ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE;**

Si precisa che il mapp. n. 510 era graffiato con il mapp. n. 515 e che quest'ultimo mappale, unitamente ad altri enti urbani, gode di diritto alla corte del mapp. n. 511 del foglio 5.

**PROVVEDIMENTI DI IMPOSIZIONE DI VINCOLI DI ALTRO TIPO;**

**ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI;**

**EVENTUALI COSTI PER OPERE DI RIMESSA IN PRISTINO, O DEMOLIZIONE, O BONIFICA DA AMIANTO O DA SITI INQUINATI;**

**VIZI DI CARATTERE "EDILIZIO" PER STATO DI MANUTENZIONE E VETUSTÀ DI ELEMENTI STRUTTURALI, FINITURE ED IMPIANTI;**

Sono presenti tracce di umidità e di muffa nei locali sottotetto;

Le finiture sono datate.

Non sono stati reperiti certificazioni di conformità degli impianti.

**ONERI CONSEGUENTI AL FATTO CHE LE UNITÀ IN ESAME FANNO PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE**

*Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.*

## **8.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (AL 11.06.2024)**

### **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO:**

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Piovene Rocchette alla Via delle Fonti nr 35 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 510 sub. 6 cat. A4 di 5 vani al piano T, è pervenuta ai coniugi ----- nato in Jugoslavia l 8/06/1970 e ----- nata in Jugoslavia il 13/7/1970 in regime di comunione legale, dai coniugi Grimci Mark nato in Albania il 4/6/1959 e Grimci Dile nata a Albania il 28/11/1962 in regime di comunione legale, con **l'atto di compravendita** per notar Rosa Gianluca di Piovene-Rocchette del 16/04/2003 repertorio n. 25142, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio il 5/5/2003 ai nn. 5093 registro generale e 3735 registro particolare.

### **TRASCRIZIONI A FAVORE:**

### **TRASCRIZIONI A CARICO:**

- trascrizione verbale di **pignoramento immobili** registro generale n. 1565 registro particolare n. 1241 del 15/2/2024a favore Organa Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 05277610266, contro ----- nato in Jugoslavia l 8/6/1970 e ----- nata in Jugoslavia il 13/7/1970 in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Vicenza del 5/2/2024 repertorio n.216. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Piovene Rocchette, alla Via delle Fonti, n. 35, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 510 sub. 6 natura A4 di 5 vani al piano T-1-2, di cui i signori ----- risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno

### **ISCRIZIONE A CARICO:**

- iscrizione **ipoteca legale** registro generale n. 5297 registro particolare n. 996 del 21/5/2008 di euro 25.852,92a favore Equitalia Nomos SpA con sede in Torino codice fiscale 05165540013 domicilio ipotecario eletto in Vicenza - Via Medici n. 13 contro ----- nato in Jugoslavia l' 8/6/1970 in virtù di atto amministrativo di Equitalia Nomos SpA di Torino del 13/5/2008 del 13/5/2008 repertorio n. 105216. A garanzia della somma di euro 12.926,46. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Piovene Rocchette, alla Via delle Fonti, n. 35, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 510 sub. 6 natura

- iscrizione **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** registro generale n. 10110 registro particolare n. 1430 del 12/10/2017 di euro 48.244,02a favore Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma codice fiscale 13756881002 domicilio ipotecario eletto in Vicenza - Via Medici n. 13 contro ----- nato in Jugoslavia l' 8/6/1970 in virtù di atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 6/10/2017 repertorio n. 1741. A garanzia della somma di euro 24.122,01. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Piovene Rocchette, alla Via delle Fonti, n. 35, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 510 sub. 6 natura A4 di 5 vani al piano T.

- iscrizione **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** registro generale n. 10112 registro particolare n. 1431 del 12/10/2017 di euro 202.288,32a favore Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma codice fiscale 13756881002 domicilio ipotecario eletto in Vicenza - Via Medici n. 13 contro ----- -- nato in Jugoslavia l' 8/6/1970 in virtù di atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 6/10/2017 repertorio n. 1740. A garanzia della somma di euro 101.144,16. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Piovene Rocchette, alla Via delle Fonti, n. 35, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 510 sub. 6 natura A4 di 5 vani al piano T;

- iscrizione **ipoteca in rinnovazione** registro generale n. 2323 registro particolare n. 209 del 7/3/2023 di euro 126.000,00a favore Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano codice fiscale 00799960158, contro ----- nato in Jugoslavia l' 8/6/1970 e ----- nata in Jugoslavia il 13/7/1970 in virtù di atto per notar Gianluca Rosa di Piovene Rocchette del 16/4/2003 repertorio n. 25143. Formalità di riferimento: iscrizione n. 854 del 5/5/2003. Mutuo di euro 84.000,00 Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Piovene Rocchette, alla Via delle Fonti, n. 35, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 510 sub. 6 natura A4 di 5 vani al piano T, di cui i signori ----- risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

### **8.3 ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

Pignoramento e Iscrizioni Ipotecarie

---

## **9. SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati **NON ricadano** su suolo demaniale.

---

## **10. USO CIVICO O LIVELLO**

Non gravati da censo, livello o uso civico

---

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

### **11.1 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI**

NESSUNO

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 METODO DI VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile si è basata su criteri del confronto di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-borsa, con il metodo denominato M.C.A. (Market Comparison Approach) delle stime pluriparametriche secondo le seguenti fasi:

- ricerca di comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- compilazione della tabella dati;
- stima dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione
- sintesi valutativa.

Per i comparabili sono stati analizzati i seguenti atti di compravendita: **(VEDI ALL.11)**

- COMPARABILE N. 01: ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 04.10.2023, N. REP.25886 N. RACC. 16599 DOTT. CARLO SANTAMARIA AMATO DI PIOVENE ROCCHETTE – PREZZO DI VENDITA € 45.000
- COMPARABILE N. 02: ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 09.10.2023, N. REP. 6614 N. RACC. 5118 DOTT.SSA NOTAIO GIOVANNA CARRARO DI SCHIO – PREZZO DI VENDITA € 39.500,00
- COMPARABILE N. 03: ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 11/03/2022, N. REP.23335 N. RACC. 14698 DOTT. CARLO SANTAMARIA AMATO CON STUDIO A PIOVENE ROCCHETTE – PREZZO DI VENDITA € 50.000,00

### 12.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

*“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore –min valore)/min valore) < 5÷10%.*

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 01.08.2024 risulti essere pari a:

#### **VALORE DI MERCATO:**

**35.373,00 (DICONSI € TRENTACINQUEMILATRECENTOSETTANTATRE) PARI AD €/MQ 334,19**

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

In allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata (VEDI ALL.11).

### 12.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale:	€ 1.000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 2.500,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ X.000
- altri costi/oneri:	€ 1.500,00
<hr/>	
totale	€ 5.000,00

Al valore totale così determinato è stata applicata una riduzione di **€ 5.000,00** per sanatoria e correzione della documentazione catastale e una riduzione del 15% per mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti in sede di vendita forzata, per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, per differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Quindi il

#### **PREZZO A BASE D'ASTA DEI BENI È PARI A:**

**€ 26.000,00 (DICONSI € VENTISEIMILA/00) , PARI A 245,64 €/M<sup>2</sup>**

### 12.4 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Detto immobile pervenne ai precedenti venditori in forza di atto di compravendita del Notaio in data 13 settembre 2000 al n. 19070 di rep. e registrato a Schio il 25 settembre 2000 al n. 1422 serie 2V ed ivi trascritto il 21 settembre 2000 ai nn. 8592 RG e 6175 RP.

### 12.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ'

Il giudizio di vendibilità dell'immobile può risultare: **SCARSA considerando lo stato manutentivo.**

**Si precisa che per i locali al piano primo non vi sono disegni autorizzativi che sanciscano il loro utilizzo come locali abitativi, pertanto considerando che all'attualità essi non soddisfano i requisiti igienico sanitari devono ritenersi locali accessori.**

Inoltre si è verificato che la rappresentazione grafica sia nei disegni autorizzati che in quelli delle schede catastali è errata rispetto alla realtà (VEDI SCHEMA GRAFICO).

---

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

### GIUDIZIO:

La divisibilità del presente compendio immobiliare non risulta opportuna.

### SEPARAZIONE QUOTA

### DIVISIONE TOTALE

### VALORE QUOTA

## **14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**

### **14.1 DATI RESIDENZA DEL DEBITORE ESECUTATO**

Dati e residenza del debitore esecutato:

Cognome -----

Nome -----

Risulta nato il 08/06/1970 in BEOGRAD (SERBIA)

Risulta iscritto con i seguenti dati: Comune di PIOVENE ROCCHETTE (VI) dal 18/06/2003.

Indirizzo VIA DELLE FONTI N. 31 dal 18/06/2003

Cognome -----

Nome -----

Risulta nata il 13/07/1970 in BEOGRAD (SERBIA)

Risulta iscritta con i seguenti dati: Comune di PIOVENE ROCCHETTE (VI) dal 18/06/2003.

Indirizzo VIA DELLE FONTI N. 31 dal 18/06/2003.

### **14.2 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Non è stato possibile recuperare L'ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO in quanto i soggetti, essendo cittadini stranieri, non possiedono l'atto di matrimonio trascritto nei registri di stato civile italiani.

Dall'atto di compravendita dei beni pignorati gli esecutati dichiaravano di essere **coniugati in regime di comunione dei beni secondo la legge del paese di appartenenza.**

## **15. LOTTI**

La presente esecuzione comprende solamente il seguente LOTTO UNICO.

## **16. OSSERVAZIONI FINALI**

### **16.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:**

- I piani primo e secondo (sottotetto) non possono essere considerati ad uso abitativo.
- Il bene non è dotato di Abitabilità/agibilità
- Si precisa che per i locali al piano primo, non vi sono disegni autorizzativi che sanciscano il loro utilizzo come locali abitativi, pertanto considerando che all'attualità essi non soddisfano i requisiti igienico sanitari devono ritenersi locali accessori.  
Inoltre si è verificato che la rappresentazione grafica sia nei disegni autorizzati che in quelli delle schede catastali è errata rispetto alla realtà (VEDI SCHEMA GRAFICO).

VICENZA 03.05.2021

IL CTU  
ARCH. MARCO DELLAI

## **17. ALLEGATI**

- 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- 2. MAPPA CATASTALE**
- 3. SCHEDE CATASTALI**
- 4. VISURE CATASTALI**
- 5. SCHEMA GRAFICO**
- 6. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE**
- 7. ATTO PROVENIENZA**
- 8. ESTRATTO PIANO RECUPERO CENTRO STORICO**
- 9. APE**
- 10. CERTIFICATI**
- 11. TABELLE DI STIMA CON METODO MCA E COMPARABILI.**