

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare: **384/2024.**

Proprietà per 1/1.

Abitazione affiancata su tre livelli con autorimessa e cortile.

Pianezze (VI), Via XXV Aprile n. 13
N.C.E.U. fg. 2, map.le { 526 sub. 3
 903 sub. 3
 904
 905
map.le 903 sub. 4



GIUDICE DELEGATO:

Dt. ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA.

CREDIT. PROCEDENTE:

CUSTODE:

IVG - VICENZA Tel. 0444 / 953553.

ESECUTATO:

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. SANDRI FRANCESCO,

CF. SND FNC 78H17 L840Y

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al nr. 2729;
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1580
Studio Tecnico Associato RS. Piazzetta San Marco 26/A,
- 36051 - Creazzo (VI), Tel. 0444 / 349923, Fax 0444 / 278221
e-mail: info@rsassociati.com
e-mail certificata: info@pec.rsassociati.com

- *SCHEDA SINTETICA ED INDICE:*
- *PREMESSA;*
- *MANDATO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO;*

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;

QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO,
RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE;

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI;

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA- AGIBILITÀ;

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE;

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI;

QUESITO 8: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE;

QUESITO 9: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO;

QUESITO 10: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTULI PROCEDIMENTI IN CORSO;

QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE;

CRITERIO DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE;

FASI - ACCERTAMENTI E INDAGINI;

DUE DILIGENCE;

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE;

SELEZIONE E RACCOLTA DATI PER L'ANALISI PRELIMINARE;

ANALISI DEL MERCATO;

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO;

DATI SPECIFICI DEL SUBJET;

CAMPIONE DEI DATI IMMOBILIARI;

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE;

PROCEDIMENTO DI STIMA APPLICATO;

MISURAZIONI IMMOBILIARI;

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE;

PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO;

FONTI CONSULTATE;

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA;

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/ STATO CIVILE;

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.



- 01:** Documentazione fotografica del 28/02/2025;
- 02:** Provenienza: compravendita del 17/07/2006, rep. 169.976 Notaio Fietta Giuseppe;
- 03:** Norme Tecniche Attuative del P.I. vigente;
- 04:** Pratiche edilizie: Istanza accesso atti comunale del 30/12/2024; integrazioni e riscontri area tecnica;
- 05:** Ricerca catastale:
 - 05a** Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale foglio 2;
 - 05b** Catasto Terreni: Visura foglio 2, mappali: 526, 903,904, 905;
 - 05c** Catasto Urbano: Elaborato planimetrico catastale;
 - 05d** Catasto Urbano: Elenco subalterni catastali;
 - 05e** Catasto Urbano: Scheda catastale abitazione;
 - 05f** Catasto Urbano: Scheda catastale autorimessa;
 - 05g** Catasto Urbano: Visura foglio 2 map.le 526 sub. 3;
 - 05h** Catasto Urbano: Visura foglio 2 map.le 903 sub. 4.
- 06:** Attestato di Prestazione Energetica abitazione;
- 07:** Interrogazione Agenzia Entrate su contratti di locazione;
- 08:** Certificati anagrafici;
- 09:** Ispezioni: iscrizioni e trascrizioni.



PREMESSA:

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- Standard Europei per la Valutazione 2012;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011 in considerazione della realtà nazionale;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.

INCARICO: Il giorno 29.11.2024, il Giudice Dot.ssa Rosato Maria Antonietta, nella procedura esecutiva immobiliare n. 384/2024, incaricava lo scrivente Geom. Sandri Francesco, di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato in frontespizio.

L'incarico viene quindi espletato dal Geometra Sandri Francesco, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al n° 2729 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1580, con studio in Creazzo (VI), Piazzetta San Marco 26/A, in qualità di valutatore immobiliare avente le seguenti referenze:

- aver svolto un'attività professionale di valutazioni di cespiti immobiliari ad uso civili abitazione/industriali/terziaria, da oltre un decennio per committenti privati e/o società.

Il valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici reali e su base planimetrica.

Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.



OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO: Per l'adempimento dell'incarico ricevuto si procederà ad esaminare la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, ad eseguire e volgere le seguenti fasi ed operazioni che hanno portato l'esperto estimatore geom. Sandri Francesco a redigere il seguente rapporto di valutazione:

- **Consultazione Agenzia delle Entrate di Vicenza Sister online:** al fine delle verifiche delle visure catastali storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e ispezione ipotecarie e trascrizioni;
- **Ufficio tecnico del Comune di Pianezze:** richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail pec in data 30/12/2024; primo riscontro da parte dell'area tecnica in data 15/01/2025; istanza integrativa in data 16/01/2025 e 26/02/2025; riscontro del 21/01/2025 e 03/03/2025.
- **Accesso presso l'immobile:** in data 21/01/2025 sono iniziate le operazioni peritali, svolgendo un primo sopralluogo senza aver avuto modo di accedere all'immobile; secondo accesso in data 28/02/2025 con rilievi interni fotografici, definizione dello stato di fatto e rilievi di elementi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI:

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso dei sopralluogo e fino alla data di deposito della presente relazione:

- Non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari, relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interrimento di sostanze tossiche e/o nocive;
- Non è stato eseguito, poiché non richiesto nell'incarico, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni;
- Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parte di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
- Le misure ricavate sono state confrontate con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza;
- La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- La vendita è forzata (art. 2919) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni;
- Ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
- Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "ONERI" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima), relativi:
 - alla regolarizzazione / ripristini delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazioni e/o adeguamento degli impianti;
 - acquisizione di certificazione in genere;
 - sistemazione di danni e/o difetti occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
- Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti dei quali potranno essere utilizzati solo ai fini della presente relazione, non potendo essere utilizzati per altri scopi;
- Eventuale altri costi imprevisi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere sono considerati nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia nei confronti del sottoscritto Perito che della Procedura. Tutte le parti dell'immobile che non dovessero essere sanabili o regolarizzabili dovranno necessariamente essere demoliti a spese del futuro acquirente per ripristinare quanto regolarmente approvato.



PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE: nr. 384/2024 R.G.;

GIUDICE: dot. ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

PROMOSSA DA:

DEBITORE:

DIRITTO: Piena proprietà per la quota di 1/1 sui beni descritti.

BENI: Unità abitativa affiancata su tre livelli con corte esclusiva e composta da: al piano terra: soggiorno / cucina, tre stanze (di cui una riconducibile per dimensioni a ripostiglio), bagno, ripostiglio / cantina, disimpegno e scala interna. Al piano primo: oltre la scala, ampio locale con sottotetto a vista, altre due stanze, anti bagno e bagno. Al piano secondo: oltre la scala con disimpegno (con vuoto nel locale sottostante) ampio locale uso soffitta nel sottotetto. Oltre ad autorimessa al piano terra e piccole porzioni di cortile esterno. Immobile bisognoso di lavori di manutenzione straordinaria / ristrutturazione.

Consistenza: Abitazione P. T.: stanze e accessori (h. ml. 2,33/2,63) con scala: mq. lordi 112,2 al 100% = mq. 112,2
P. 1°: stanze e accessori (h. ml. 2,17/5,22) esclusa scala: mq. lordi 95,5 al 100% = mq. 95,5
P. 2° soffitta (h. ml. 1,50 /2,95) esclusa scala: mq. lordi 64,8 al 50% = mq. 32,4
Autorimessa P. T. : pertinenza diret. all'abitazione (h. ml. 3,00/3,20) mq. lordi 32,2 al 50% = mq. 16,1
Cortile esclusivo al P. terra: porzioni di aree scoperte esclusive mq. 77,0 al 15% = mq. 11,5

Superficie commerciale di riferimento **mq. 267,7**

Oltre a diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1.117 del c.c.

UBICAZIONE: Comune di Pianezze (VI), Via XXV Aprile n. 13.

CONSERVAZIONE: Non del tutto sufficiente. Immobile da sgomberare e da adeguare da un punto di vista igienico-sanitario.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Pianezze:

Abitazione con corte esclusiva:

Fig.2, { Mp.le 526, Sub. 3, Cat. A/2, Cl. 1°, Ubic. Via XXV Aprile n. 13, P.T-1-2, Cons. 11 v. Sup. cat. 244 mq., Re. €. 681,72
Mp.le 903, Sub. 3,
Mp.le 904,
Mp.le 905

Autorimessa:

Fig. 2, Mp.le 903, Sub. 4, Cat. C/6, Cl. 3°, Ubic. Via XXV Aprile snc. P.T, Cons. 25 mq., Sup. ct. 32 mq., Re. €. 51,65

Oltre a comproprietà ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. sulle parti comuni.

Ed intestate a:

Annotazioni: il fabbricato non ha esatta corrispondenza cartografica con quanto indicato in mappa e l'angolo sud / est della proprietà catastale relativa a porzione del map.le 904 si sviluppa oltre il perimetro della recinzione occupando la viabilità comunale; la stessa estensione della particella catastale map.le 904 (mq 90) risulta maggiore della reale area esterna che risulta d invece di circa mq. 65; dovrà essere svolto un rilievo celerimetrico strumentale topografico per definire la reale estensione dell'area di corte corrispondente alla particella. Al catasto fabbricato le planimetrie catastali in atto presentano un distributivo interno ed altezze interne diverse da quanto realmente individuato. Si renderanno necessarie pratiche di aggiornamento catastale per un costo di indicativi e non probatori **euro 2.500** oltre a diritti catastali.



DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO: Nessuna. Beni catastali colpiti:

Comune di Pianezze (VI): fg. 2, mp.le 526, sub. 3 graffato al map.le 903 sub. 3 e map.li 904 e 905;

Comune di Pianezze (VI): fg. 2, mp.le 903, sub. 4.

SITUAZIONE EDILIZIA: L'immobile necessita di lavori di adeguamento statico, impiantistico, funzionale, energetico ed igienico sanitario. Per il progetto di ristrutturazione dovrà essere svolto un puntuale rilievo metrico e definita con l'area tecnica le modalità delle trasformazioni ed adeguamenti igienico sanitari previsti (altezza attuali non idonee per alcuni locali) nel rispetto delle normative e regolamenti comunali vigenti. Prima di ristrutturare dovrà essere presentato ed approvato un progetto in sanatoria al fine di regolarizzare per quanto ammissibile le modifiche interne, prospettiche, e per diverse altezze interne e destinazione dei locali (con eventuali opere di ripristino per quanto esistente non sanabile e non rispondente alla normative) quali modifiche risultanti difformi tra lo stato legittimato e lo stato rilevato (difformità che si ritengono essere state almeno in parte realizzate recentemente a partire dal 2008). Le spese per la pratica di regolarizzazione edilizia viene indicata in complessivi e non probatori **euro 6.500** oltre a sanzioni comunali.

Per l'immobile, trovandosi in una condizione di alta vetustà acquisita, dovranno comunque essere previsti e pianificati nel breve periodo opere di ristrutturazione. Di tale condizione si è tenuto conto nella valutazione di stima.

VALORE DI STIMA: €. 86.300,00.

VENDIBILITA': Sufficiente.

OCCUPAZIONE: Immobile al momento del sopralluogo risultava libero da persone (ora nella disponibilità del custode giudiziario) ed occupato da molti beni immobili di scarso valore economico e da rifiuti riconducibili alle attività della famiglia dell'esecutato. A seguito della interrogazione fatta all'Agenzia delle Entrate in data 26/02/2025 sulla presenza di eventuali contratti di locazione registrati, come da riscontro della A.E. di Bassano del Grappa al 06/03/2025, per i beni immobili in oggetto non risultano esservi atti registrati negli ultimi 10 anni.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE): Abitazione map.le 526-903 sub. 3. Codice Identificativo n. 26923/2025, chiave 3e457fdd9e del 06/03/2025, con validità fino al 06/03/2035 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".

ONERI: Il presente immobile pur risultando indipendente per accessibilità e servizi e non rientrando in un contesto di condominio, si trova costruito in adiacenza con altre unità immobiliari con le quali condivide la muratura di separazione, eventuali impianti e linee di scarico occulte. Si segnala sul retro del fabbricato in oggetto (map.le 905) lo scarico di acque meteoriche provenienti dall'adiacente fabbricato (map.le 903 sub. 1 - 368 sub.8). Dalle informazioni assunte la manutenzione della porzione di area di cui al map.le 386 sub. 8 avviene passando per l'area di cui la map.le 905.

PROBLEMI: Costi per opere di regolarizzazione edilizie e catastale per complessivi e non probatori **euro 9.000** oltre a sanzioni. Si dovrà intervenire fin da subito con la messa in sicurezza del tetto (per evitare lo scivolamento a terra dei coppi di copertura) e con opere di impermeabilizzazione sul tetto per escludere eventuali infiltrazioni d'acqua anche verso l'adiacente proprietà di terzi soggetti non pignorati.



RISPOSTA AI QUESITI:

- LOTTO 001 -

A evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti del procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, il sottoscritto procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza, relativamente al lotto formato.

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Intera proprietà di beni immobili intestati a:

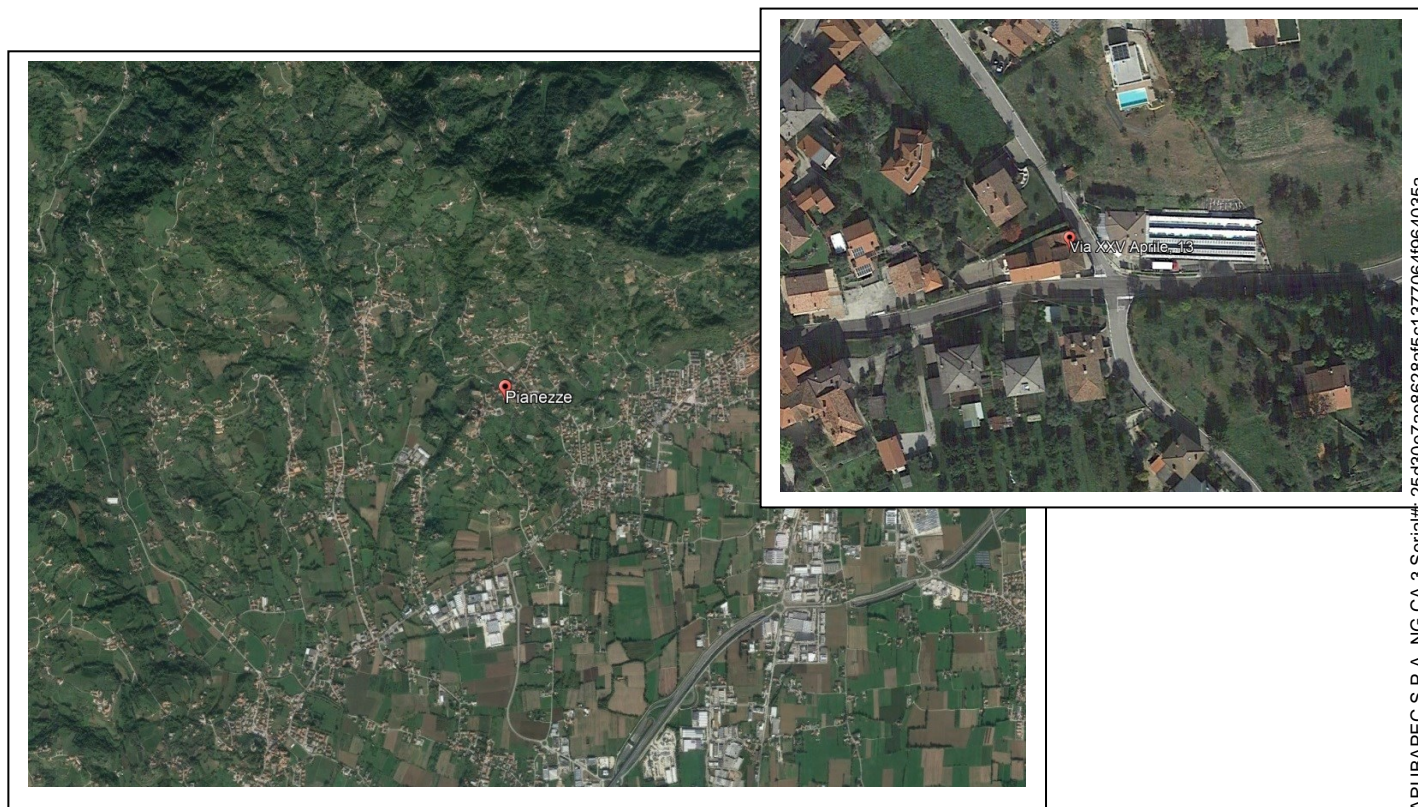
Diritto corrispondente a quello indicato nell'atto di pignoramento ed a quello della titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Beni oggetto di pignoramento:

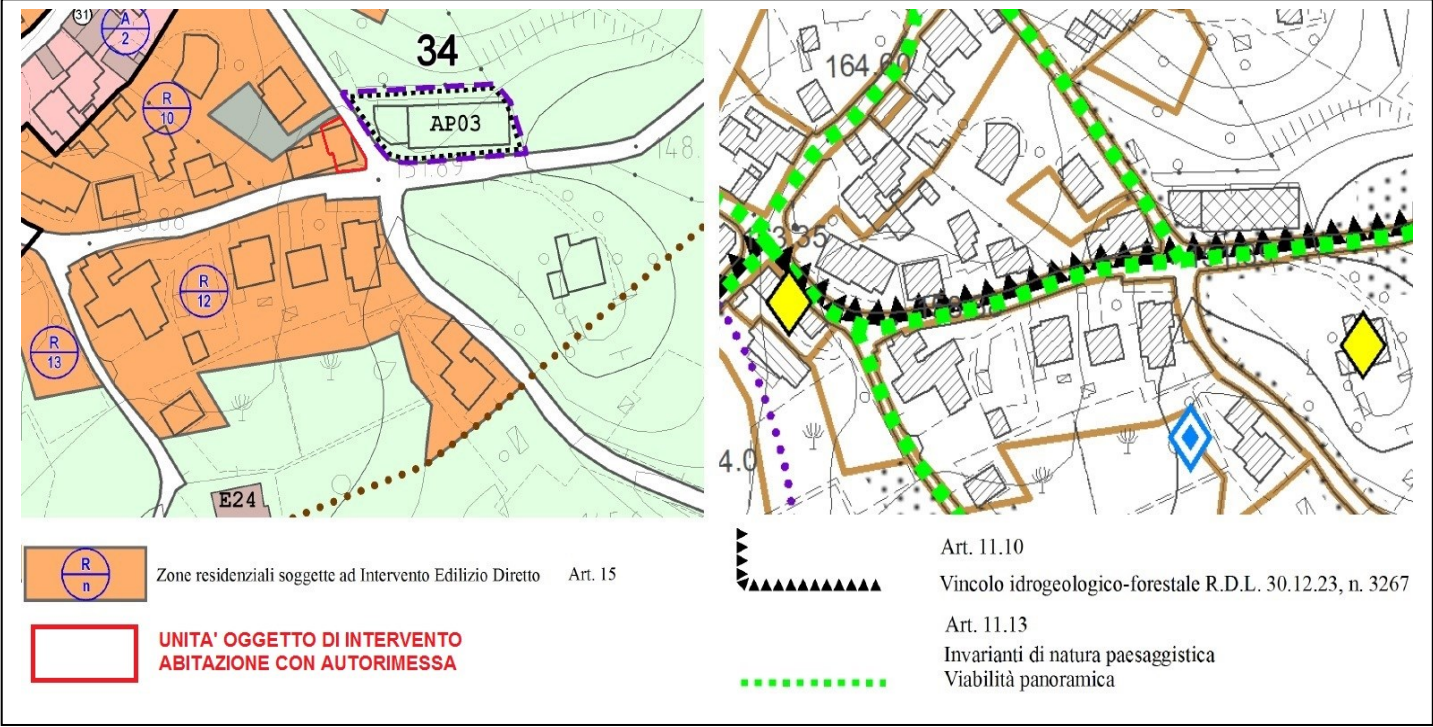
Comune di Pianezze (VI): fg. 2, mp.le 526, sub. 3 graffato al map.le 903 sub. 3 e map.li 904 e 905 (abitazione);
fg. 2, mp.le 903, sub. 4 (autorimessa).

QUESITO 2:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE CONPONGONO CIASCUN LOTTO :



Si opera nel centro urbano del Comune di Pianezze a nord della provincia di Vicenza su area residenziale di collina definita dallo strumento urbanistico comunale in ambito residenziale, caratterizzato per la presenza di edifici prevalentemente residenziali anche di vecchia data che si sviluppano a ridosso della viabilità di impianto in prossimità di aree del centro storico. La zona risulta servita da infrastrutture secondarie essenziali con limitati spazi per parcheggi pubblici ed attrezzature collettive. Il fabbricato di cui le unità immobiliari (abitazione con rimessa ne sono parte) è un fabbricato, almeno in parte, di impianto catastale che si colloca ad angolo tra Via XXV Aprile (SP 70) e Via Beltrame la cui origine risale ai primi decenni del 900 con opere di ampliamento attuate nei decenni successivi.



Estratto art. 15 NTO – Area residenziale soggetta ad intervento edilizio diretto (R/10)

Sono aree a destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate. Le destinazioni d’uso per queste aree sono quelle previste all’art. 13 delle N.T.O. (allegate alla perizia ed a cui si rimanda per la individuazione delle destinazioni ammissibili). In queste zone il P.I. si attua per I.E.D. nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - distanza minima dai confini pari a 1/2 dell’altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 ml., fatta salva la possibilità di accordo formale con il confinante, stabilito mediante atto registrato e trascritto, per l’edificazione a distanza inferiore con un minimo di 1,50 ml o a confine; - distanza tra fabbricati pari all’altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 ml, salvo particolari deroghe previste dalla presente normativa o dettagliate sugli elaborati grafici; - superficie minima del lotto edificabile non inferiore a 600 mq.

I parametri edilizi puntuali per la zona residenziale in cui si opera (R/10) sono i seguenti:

Zona	Ind. edif. fondiaria o volume edificabile assegnato	RC max	Altezza max	Piani max	Oneri tabellari della zona
R/ 10	1,5 mc/mq	35%	7,0 m	2	C1

Il lotto in cui si opera è sottoposto a vincolo idrogeologico forestale (art. 11.10 delle NTO), e si affaccia sulla viabilità panoramica (invarianti di natura paesaggistica art. 11.13 delle NTO). Sentita l’area tecnica del comune il fabbricato non presenta vincolo monumentale e non rientra in fasce di rispetto di vincolo paesaggistico.

DESCRIZIONE MATERIALE:

- A) **ABITAZIONE SU TRE LIVELLI CON CORTILE PERTINEZIALE ED AUTORIMESSA**
Via XXV Aprile n. 13 angolo Via Beltrame
NCEU Pianezze fig. 2, mp.le 526, sub. 3 graffato al map.le 903 sub. 3 e map.li 904 e 905 (abitazione);
fig. 2, mp.le 903, sub. 4 (autorimessa).

Unità abitativa affiancata su tre livelli con autorimessa e corte esclusiva e composta dai seguenti spazi:

Al piano terra: soggiorno / cucina, tre stanze (di cui una riconducibile per dimensioni a ripostiglio), bagno, ripostiglio / cantina, disimpegno e scala interna.

Al piano primo: oltre la scala, ampio locale con sottotetto a vista, altre due stanze, anti bagno e bagno.

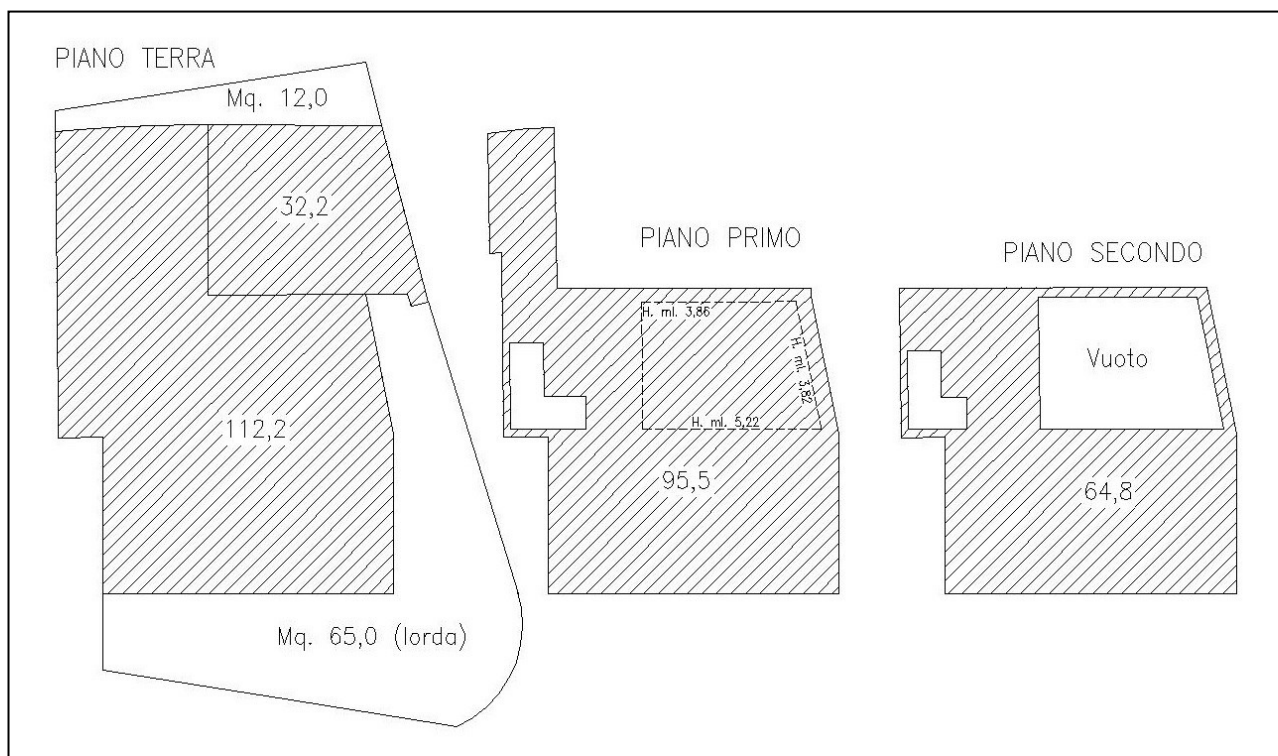
Al piano secondo: oltre la scala ed al disimpegno (con vuoto nel locale sottostante) ampio locale uso soffitta.

Autorimessa al piano terra con due porzioni di cortile esterno (fronte stradale e sul retro).

L'accessibilità carraia è diretta da Via Beltrame; l'ingresso pedonale avviene da Via XXV Aprile utilizzando il cancelletto che immette nella porzione di cortile esclusivo sul fronte sud. Ai fini della stima la consistenza immobiliare risulta la seguente:

Abitazione P. T.: stanze e accessori (h. ml. 2,33/2,63) con scala: mq. lordi 112,2 al 100% = mq. 112,2
P. 1°: stanze e accessori (h. ml. 2,17/5,22) esclusa scala: mq. lordi 95,5 al 100% = mq. 95,5
P. 2°: soffitta (h. ml. 1,50 /-2,95) esclusa scala: mq. lordi 64,8 al 50% = mq. 32,4
Autorimessa P. T. : pertinenza all'abitazione (h. ml. 3,00/3,20) mq. lordi 32,2 al 50% = mq. 16,1
Cortile esclusivo al P. terra: porzioni di aree scoperte esclusive mq. 77,0 al 15% = mq. 11,5
Superficie commerciale di riferimento: **mq. 267,7**

Secondo lo schema grafico dei corpi di fabbrica sotto riportato.



L'immobile per come visto in sede di sopralluogo si presentava in una condizione funzionale e manutentiva non sufficiente ovvero tale da rendersi da subito necessari importanti interventi di ristrutturazione con opere di adeguamento statico, impiantistico, funzionale, energetico ed igienico sanitario. Non è stato possibile ispezionare la copertura del fabbricato ma sono evidenti alcuni elementi di copertura (coppi) in scivolamento in prossimità delle cornici del tetto. Internamente si sono riscontrati segni di umidità di risalita e muffe derivanti da infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura. Si dovrà intervenire da subito con la messa in sicurezza del tetto e con opere di impermeabilizzazione onde evitare eventuali infiltrazioni anche verso l'adiacente proprietà di terzi soggetti non pignorati.



Foto al 28/02/2025.



Piano terra con cortili



Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

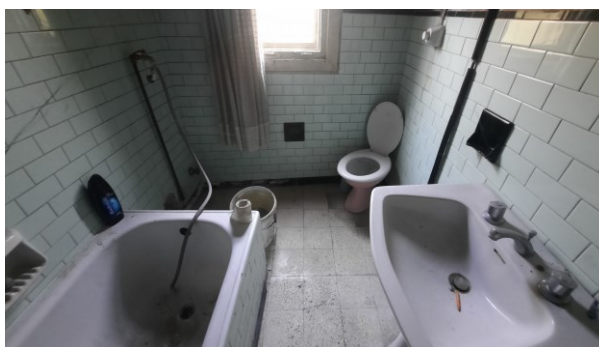




Piano primo



Soffitta piano secondo



Trattasi di fabbricato in parte di impianto catastale (riconducibile per il corpo principale sul fronte strada ai primi del 900') e completo di elementi accessori la cui epoca di costruzione per elementi e tipologia costruttiva va ricondotta ai decenni appena successivi 1930-1940. L'immobile viene dichiarato nell'atto notarile di provenienza costruito in data antecedente al 1967. La costruzione presenta elementi strutturali di primo impianto quali: murature in pietra e mattoni, solai costituiti da travi e tavolato in legno copertura sempre in assiti di legno e manto in coppi con elementi interni di tamponamento in c.a. e muratura tradizionale in laterizio in parte intonacati e tinteggiati. Parte dell'abitazione al piano terra è stata oggetto di parziali lavori di ammodernamento eseguiti all'interno dell'immobile dall'esecutore, ricavando alcune stanze con pareti in cartongesso, ricostruendo la pavimentazione, parte degli impianti ed il bagno del piano terra (opere che si presume risalgano al 2006/2010). Per il resto l'immobile presenta impianti e finiture di vecchia data tale per cui si renderà necessario comunque un globale intervento di manutenzione straordinaria / ristrutturazione. Tutti gli impianti presenti (scarico, idro- sanitario ed elettrico, linea gas) non sono a norma, sono privi di certificazione e dovranno essere oggetto di rifacimento. I vari locali, le stanze le scale interne ecc. per come si presentano (dimensionalità, rapporti luce-aria, altezza interna, mancanza di parapetti ecc.), presentano requisiti, condizione igienico sanitarie e di sicurezza non a norma con le attuali normative. Le attuali condizioni statiche dei solai e della copertura (precarie e non idonee ai fini dell'agibilità) sono da verificare e da consolidare nel breve periodo. Non è stata rilevata la presenza di rilevanti opere di isolamento e di impermeabilizzazione del fabbricato. Il tutto come meglio esplicitato nella allegata documentazione fotografica. Ai fini della presente stima considerando lo stato generale della costruzione, la scarsa manutenzione eseguita nel tempo, gli interventi che si rendono da subito necessari ovvero volendo valutare l'immobile considerando il deprezzamento per vetustà acquisita si tiene congruo considerare il valore medio (per strutture finiture ed impianti) **di anni 85 di vetustà** (immobile prossimo alla sua totale ristrutturazione).

Il presente immobile pur risultando indipendente per accessibilità e servizi e non rientrando in un contesto di condominio, si trova costruito in adiacenza con altre unità immobiliari con le quali condivide la muratura di separazione eventuali impianti e linee di scarico occulte. Si segnala sul retro del fabbricato in oggetto (map.le 905) lo scarico di acque meteoriche provenienti dall'adiacente fabbricato (map.le 903 sub. 1 - 368 sub. 8). Dalle informazioni assunte la manutenzione della porzione di area di cui al map.le 386 sub. 8 avviene passando per l'area di cui la map.le 905.



L'abitazione ed autorimessa in oggetto, al **N.C.E.U.** si individuano censite all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, in Comune di Pianezze come segue:

Abitazione con corte esclusiva:

Fg. 2, { Mp.le **526**, Sub. **3**, Cat. **A/2**, Cl. **1°**, Ubic. **Via XXV Aprile n. 13**, P. **T-1-2**, Cons. **11 v.** Sup. cat. **244 mq.**, Re. **€ 681,72**
Mp.le **903**, Sub. **3**,
Mp.le **904**,
Mp.le **905**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione per modifica di identificativo n. VI0071890 del 06/04/2006.

Autorimessa:

Fg. 2, Mp.le **903**, Sub. **4**, Cat. **C/6**, Cl. **3°**, Ubic. **Via XXV Aprile snc**, P.T, Cons. **25 mq.**, Sup. ct. **32 mq.**, Re. **€ 51,65**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione per modifica di identificativo n. VI0071880 del 06/04/2006.

Oltre a comproprietà ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. sulle parti comuni.

Ed intestate a:

Confini: L'abitazione su tre livelli con cortile ed autorimessa al piano terra, costituisce un unico corpo immobiliare che da terra a cielo in senso N.E.S.O. confina catastalmente come segue:

Nord: verde di contesto di area privata, map.le 1327;

Est: strada comunale Via Beltrame;

Sud: strada provinciale Via XXV Aprile;

Ovest: in adiacenza altre unità immobiliari uso direzionale e pertinenze: map.li 386/10, 526/2, 526/1, 903/1, 903/2, 386/8.

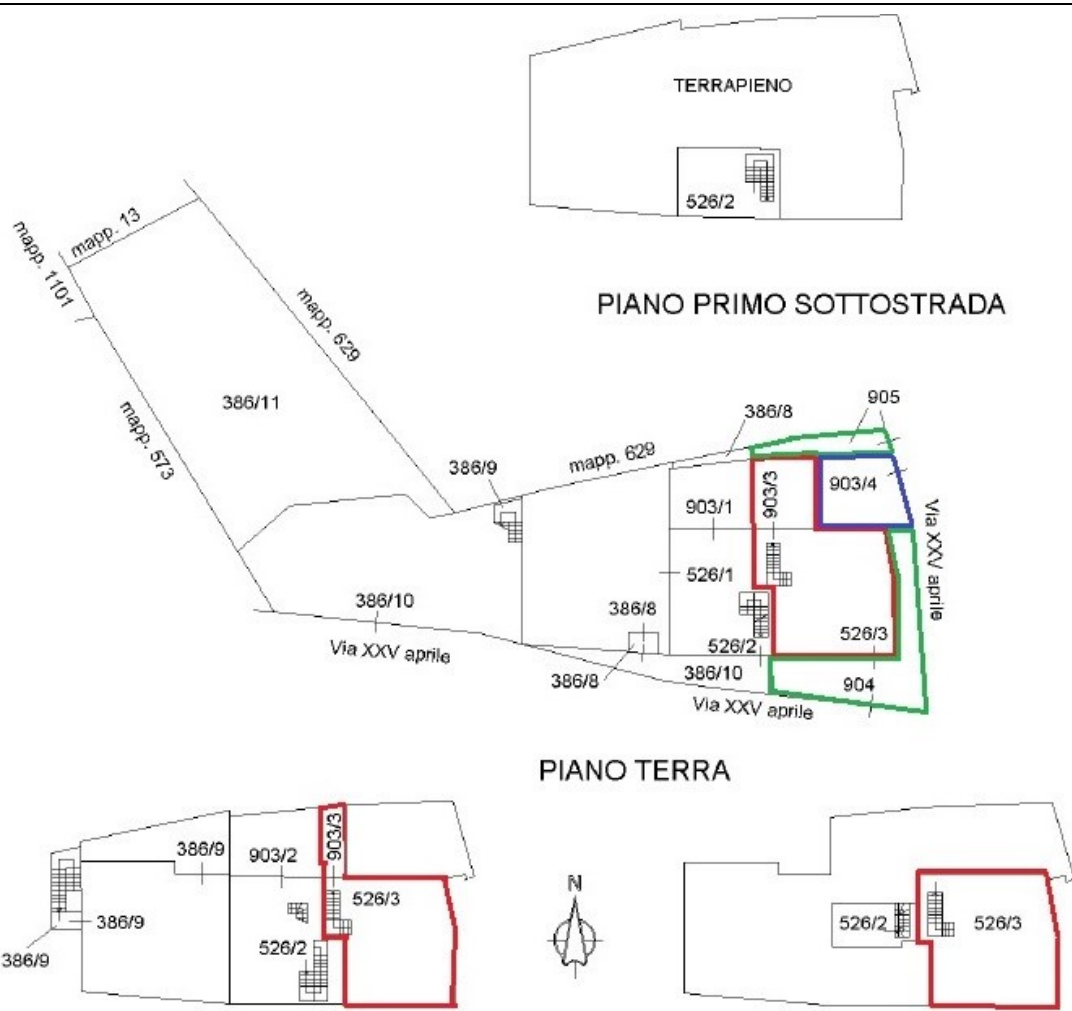
Salvo più precisi.

Comparazione fotogrammetria aerea con mappa catastale N.C.T.



I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto Urbano alla data del pignoramento stesso. Esiste solo sommariamente corrispondenza tra lo stato reale dei confini della proprietà pignorata e la mappa catastale.

Parte delle aree esterne per consistenza catastale cartografica non corrispondono alla realtà.



PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

Comune PIANEZZE		Sezione	Foglio 2	Particella 528	Tipo mappale		del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE	
1	via xxv aprile	SNC	T			UFFICI, U.I. GRAFFATA AI MAPP. 386 SUB 8 E MAPP. 903 SUB 1	
2	via xxv aprile	SNC	S1-T - 1-2			UFFICI, U.I. GRAFFATA AL MAPP. 903 SUB 2	
3	via xxv aprile	13	T-1 - 2			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA, U.I. GRAFFATA AI MAPP. 903 SUB 3, MAPP. 904 E MAPP. 905	

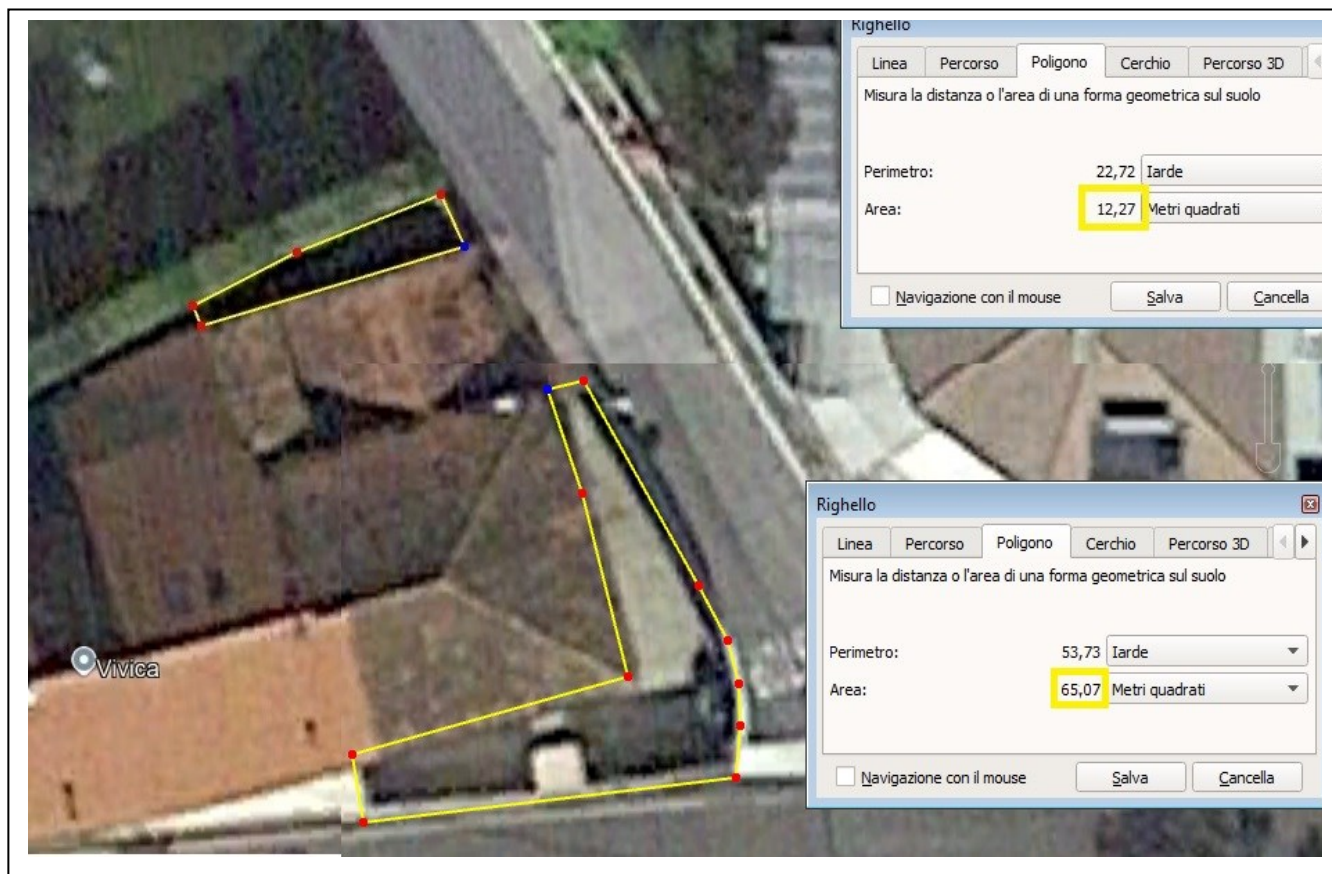
Comune PIANEZZE		Sezione	Foglio 2	Particella 903	Tipo mappale		del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE	
1	via xxv aprile	SNC	T			UFFICI, U.I. GRAFFATA AI MAPP. 386 SUB 8 E MAPP. 526 SUB 1	
2	via xxv aprile	SNC	1			UFFICI, U.I. GRAFFATA AL MAPP. 526 SUB 2	
3	via xxv aprile	13	T-1			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA, U.I. GRAFFATA AI MAPP. 526 SUB 3, MAPP. 904 MAPP. 905	
4	via xxv aprile	SNC	T			AUTORIMESSA	

Comune PIANEZZE		Sezione	Foglio 2	Particella 904	Tipo mappale		del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE	
	via xxv aprile	13	T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA, U.I. GRAFFATA AI MAPP. 526 SUB 3, MAPP. 903 SUB 3, MAPP. 905	

Comune PIANEZZE		Sezione	Foglio 2	Particella 905	Tipo mappale		del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE	
	via xxv aprile	13	T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA, U.I. GRAFFATA AI MAPP. 526 SUB 3, MAPP. 903 SUB 3, MAPP. 904	

Annotazioni catastali: il fabbricato non ha esatta corrispondenza cartografica con quanto indicato in mappa. e l'angolo sud / est della proprietà catastale relativa a porzione del map.le 904 si sviluppa oltre il perimetro della recinzione occupando la viabilità comunale. La stessa estensione della particella catastale map.le 904 (mq. 90) risulta maggiore della reale area esterna che risulta invece di circa mq. 65; dovrà essere svolto un rilievo celerimetrico strumentale topografico per definire la reale estensione dell'area di corte corrispondente alla particella. Al catasto fabbricato le planimetrie catastali agli atti presentano un distributivo interno, ed altezze interne diverse da quanto realmente individuato. Si renderanno necessarie pratiche di aggiornamento catastale per un costo di indicativi e non probatori **euro 2.500** oltre a diritti catastali.

Determinazione cartografica indicativa e non esaustiva (ai fini della presente perizia) dell'area di corte esterna map.li 904 e 905. Complessivi **mq. 77**.



QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Anteriormente al ventennio i beni oggetto di esecuzione immobiliare risultavano intestati a:

I beni pignorati sono pervenuti in piena proprietà all'esecutato

in forza di atto di compravendita Notaio Giuseppe Fietta del **17/07/2006** rep. 169.976, racc. 49077, trascritto a Bassano del Grappa (VI), il 02/08/2006 ai nn. 10341 r.g. e 6615 r.p. da poteri di:

-
-
-
-
-
-
-



-
-
-

Diritti in quote di proprietà a questi pervenuti per:

- Successione legittima in morte di _____ apertasi il 21/09/1989 come da den. n. 49 vol. 946 Ufficio del registro di Vicenza, trascritta il 13/12/1991 ai nn. 7550/5670;
- Successione testata in morte di _____ pertasi il 09/05/1998 come da denuncia registrata il 06/11/1998 al n. 27 vol. 518 Ufficio del registro di Bassano del Grappa a cui è seguita rinuncia ad azione di riduzione trascritta in data 21/11/1998 ai nn. 8986/6727; trascrizione del 09/07/1999 ai nn. 6178/4379;
- Successione legittima in morte di _____ apertasi il 23/07/2003 come da denuncia registrata il 05/06/2006 al n. 411/2006, Ufficio del registro di Bassano del Grappa e trascritta il 11/07/2006 ai nn. 9105/5788;

Annotazioni:

Dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c., non risultano trascritte le accettazioni espresse o tacite di eredità in morte dei sigg.ri _____ Come indicato
nel titolo di provenienza del 17/07/2006 l'esecutato _____ al
momento dell'acquisto dichiarava di essere celibe.

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITA':

A seguito dell'istanza di accesso agli atti inviata con mail-pec all'area tecnica del comune di Pianezze in data 30/12/2024 ed integrata in data 16/01/2025, il Comune tramite il responsabile del servizio tecnico comunale con riscontro prot. n. 273 del 15/01/2025 e nuovamente con prot. 405 del 21/01/2025, attestava che con gli estremi indicati non risultano agli atti pratiche edilizie sull'immobile (ricerca estesa partendo dal mappale di impianto ed interessando i diversi soggetti proprietari cronologicamente individuati).

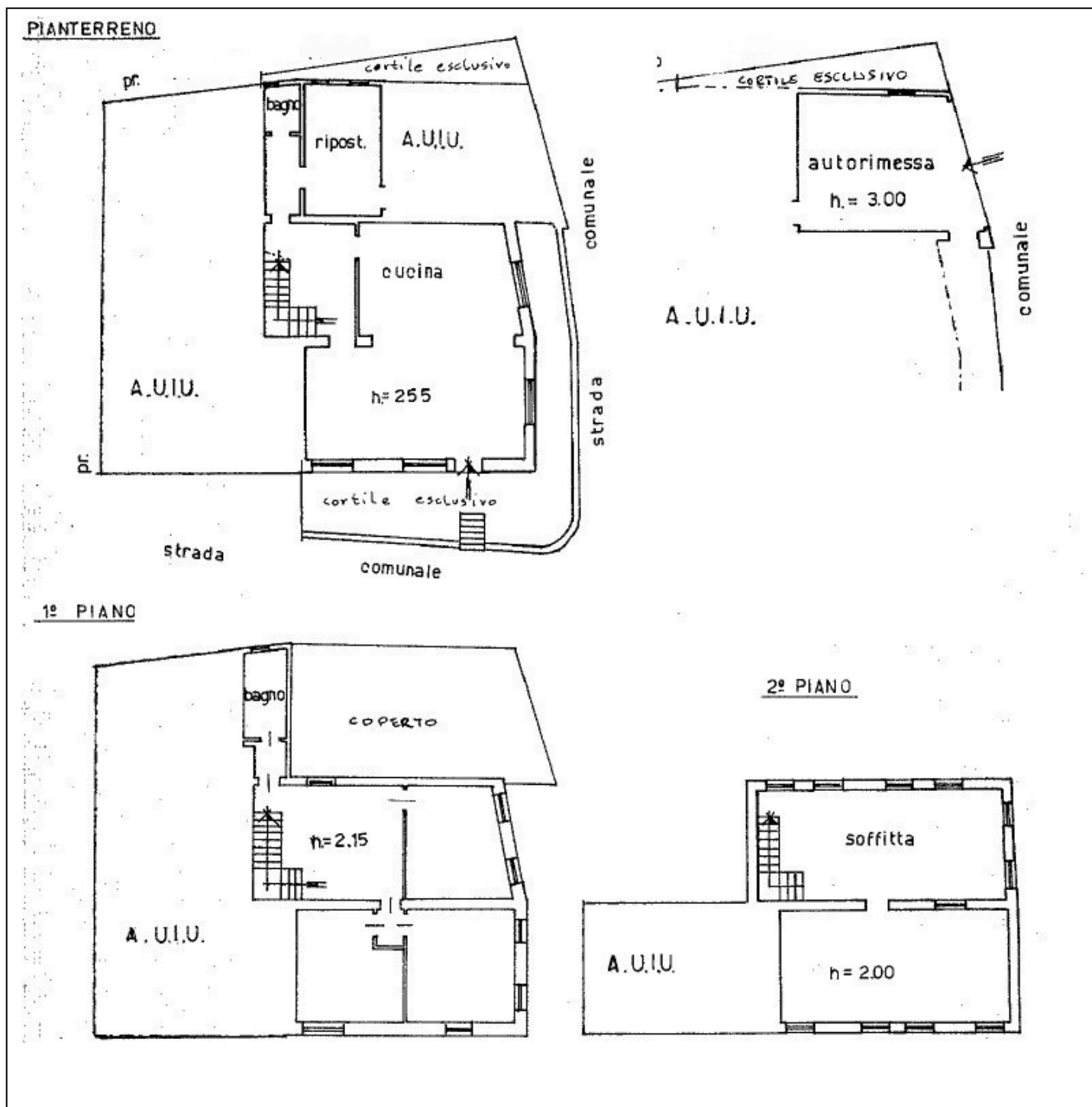
Nel titolo di provenienza (atto rep. 169.976 del 17/07/2006 Notaio Fietta Giuseppe), viene attestato dalle parti che la costruzione del fabbricato risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967. La mappa catastale di impianto la cui stesura è avvenuta tra 1910/1920, individua la sostanziale presenza del fabbricato principale oggetto di stima. Si è quindi provveduto con mail del 26/02/2025 a porre un nuovo quesito al responsabile dell'area tecnica del Comune: "... si chiede, non essendo stata reperita per l'immobile in oggetto alcuna pratica edilizia, ed accertato che il fabbricato risulta sostanzialmente presente alla mappa di impianto catastale fin dal 1910 /1920, se è corretto considerare per lo stato legittimo dell'immobile la documentazione catastale risalente alle schede catastali prot. n. 15/1 e n. 15/3 del 08/10/1982 come richiamate in atto di acquisto, ovvero le attuali planimetrie quali sostanzialmente unica documentazione planimetrica dell'immobile acquisita...".

Il responsabile del servizio tecnico del Comune di Pianezze dt. Alessandro Bonato con mail pec. del 03/03/2025, prot. 1172 dava riscontro al quesito comunicando quanto segue: "...a seguito della verifica della documentazione agli atti, comprese le pratiche edilizie relative agli immobili limitrofi, si comunica che **non risulta presente documentazione utile o probante** ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile richiesto. Confermo inoltre la presenza dell'immobile nella mappa di impianto e concordo con quanto da Lei esposto in assenza di ulteriori documenti secondo l'art. 9-bis DPR 380/2001...".



A fronte delle indagini preliminari svolte, salvo il reperire di altra documentazione probatoria, e tenuto conto che il Comune di Pianezze è dotato di piano di fabbricazione risalente a partire dal 1972, si ritiene giustificato ai fini della presente stima, così come concordato con il responsabile dell'area tecnica del Comune, considerare come stato legittimo di partenza quanto rappresentato graficamente nelle planimetrie catastali prot. 15/1 e 15/3 del 08/10/1982.

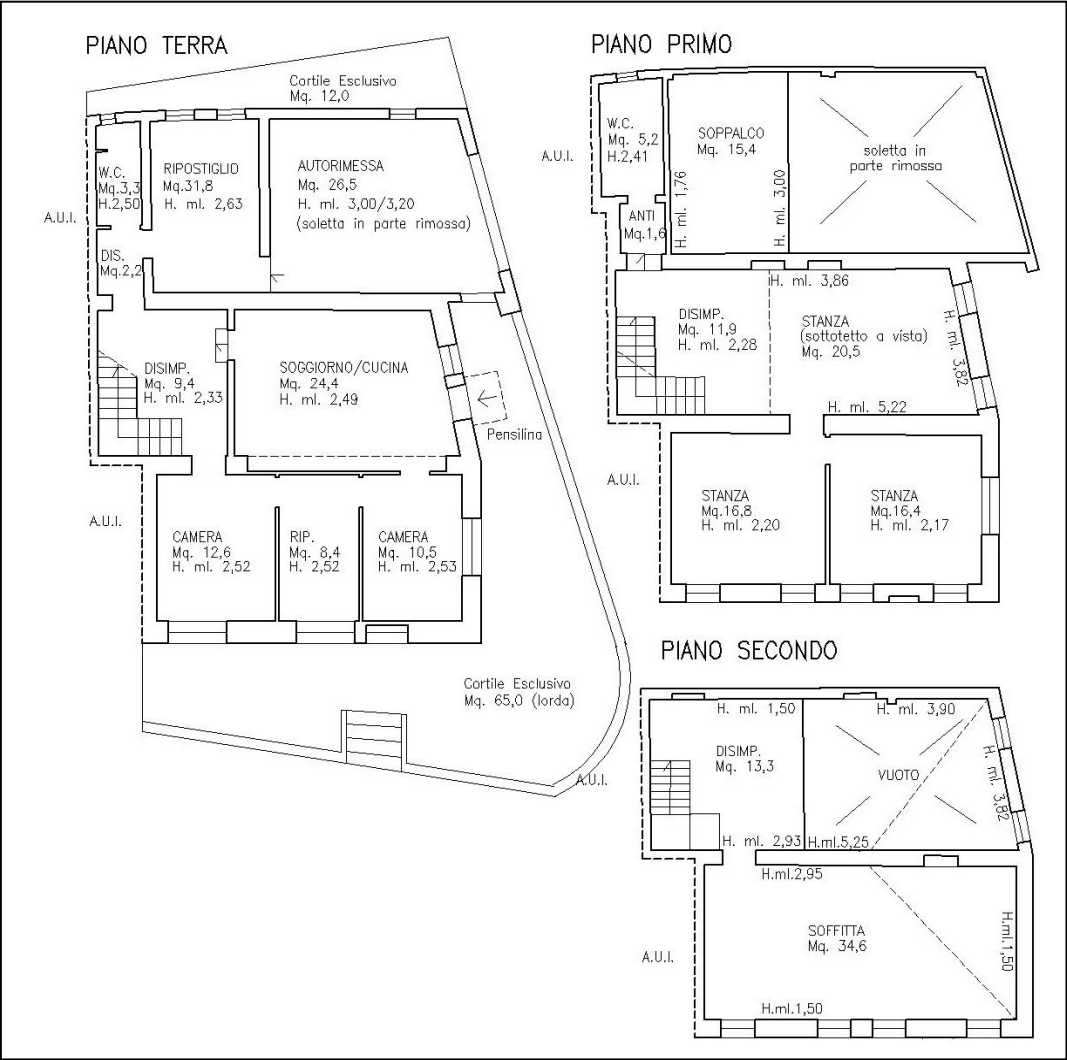
ESTRATTI STATO LEGITTIMO (documentazione catastale prot. 15/1-15/3 del 08/10/1982)



Tra lo stato di rilievo (indicativo e non esaustivo) e lo stato legittimato sono state riscontrate differenze anche strutturali riconducibili alla rappresentazione grafica che segue.

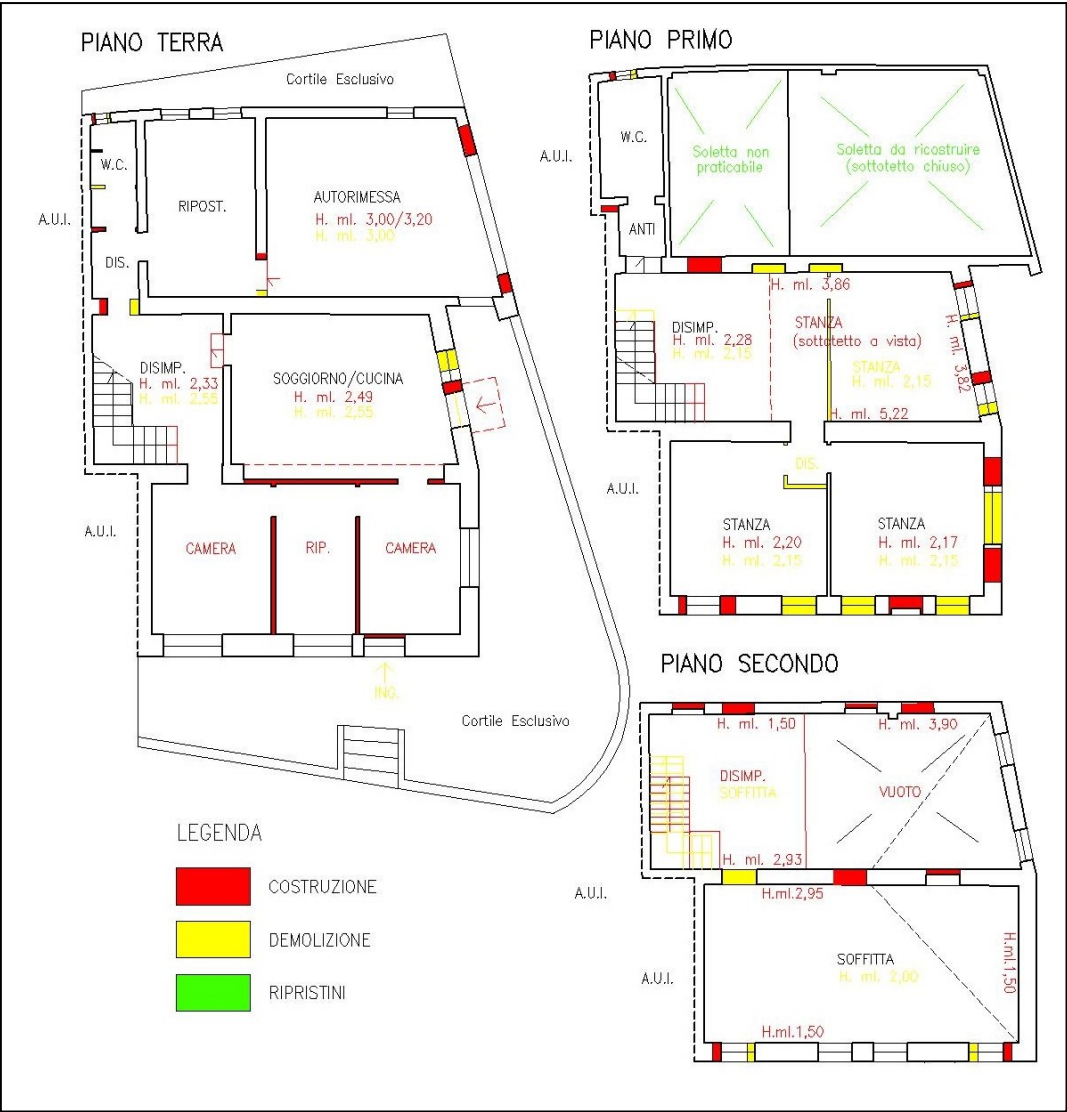
STATO DI RILIEVO

Di massima: indicativo
e non esaustivo.



STATO COMPARATIVO

Di massima: indicativo
e non esaustivo.



L'immobile necessita di lavori di adeguamento statico, impiantistico, funzionale, energetico ed igienico sanitario. Lo schema grafico sopra riportato risulta solo indicativo; per il progetto di ristrutturazione dovrà essere svolto un puntuale rilievo metrico e definita con l'area tecnica le modalità delle trasformazioni ed adeguamenti igienico sanitari previsti (altezza attuali non idonee per alcuni locali) nel rispetto delle normative e regolamenti comunali vigenti. Prima di ristrutturare dovrà essere presentato ed approvato un progetto in sanatoria al fine di regolarizzare per quanto ammissibile le modifiche interne, prospettiche, e per diverse altezze interne e destinazione dei locali (con eventuali opere di ripristino: chiusura solaio autorimessa; e per quanto esistente non sanabile e non rispondente alle normative) quali modifiche risultanti difformi tra lo stato legittimato e lo stato rilevato (difformità che si ritengono essere state almeno in parte realizzate recentemente a partire dal 2008). Le spese per la pratica di regolarizzazione edilizia viene indicata in complessivi e non probatori **euro 6.500** oltre a sanzioni comunali ed eventuali ripristini. Per l'immobile, trovandosi in una condizione di alta vetustà acquisita, dovranno comunque essere previsti e pianificati nel breve periodo opere di ristrutturazione. Di tale condizione si è tenuto conto nella valutazione di stima.

L'immobile è privo di certificazioni di conformità degli impianti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE):. Abitazione map.le 526-903 sub. 3.

Codice Identificativo APE n. 26923/2025, codice chiave 3e457fdd9e del 06/03/2025. Ape valido fino al 06/03/2035 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE:

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero da persone (ora nella disponibilità del custode giudiziario) ed occupato da molti beni immobili di scarso valore economico e da rifiuti riconducibili alle attività svolte dalla famiglia dell'esecutato. A seguito della interrogazione fatta all'Agenzia delle Entrate in data 26.02.2025 sulla presenza di eventuali contratti di locazione registrati, come da riscontro della A.E. di Bassano del Grappa al 06/03/2025, per i beni immobili in oggetto non risultano esservi atti registrati negli ultimi 10 anni.

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI:

SEZIONE A: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura: Nessuno.

Servitù anche occulte per effetto della condizione di condominialità / adiacenza con altri immobili.

Il presente immobile pur risultando indipendente per accessibilità e servizi e non rientrando in un contesto di condominio, si trova costruito in adiacenza con altre unità immobiliari con le quali condivide la muratura di separazione, eventuali impianti e linee di scarico occulte. Si segnala sul retro del fabbricato in oggetto (map.le 905) lo scarico di acque meteoriche provenienti dall'adiacente fabbricato (map.le 903 sub. 1 - 368 sub. 8). Dalle informazioni assunte la manutenzione della porzione di area di cui al map.le 386 sub. 8 avviene passando per l'area di cui la map.le 905.



SEZIONE B: Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Titolo esecutivo posseduto: Contratto di mutuo fondiario del 17.07.2006 rep. 169.977, Racc. 49.078 Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa, con attestazione di conformità all'originale in data 03/08/2006

Pignoramento: Trascritto all'Ufficio Provinciale di Vicenza servizio di pubblicità immobiliare, in data 29/10/2024 reg. gen. 9741, reg. part. 7325. Pignoramento notificato in data 07/10/2024. Atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 10.10.2024.

Iscrizioni e trascrizioni – Ricerca per nominativo al 05/12/2024: Servizi immobiliari di Vicenza.

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data	
	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input checked="" type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2006 - Registro Particolare 6615 Registro Generale 10341 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 169976/49077 del 17/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PIANEZZE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input checked="" type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2006 - Registro Particolare 2382 Registro Generale 10342 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 169977/49078 del 17/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PIANEZZE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1494 del 20/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
3	<input checked="" type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 19/10/2009 - Registro Particolare 5986 Registro Generale 9622 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 188193/61190 del 02/10/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PIANEZZE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
4	<input checked="" type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 29/10/2024 - Registro Particolare 7325 Registro Generale 9742 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5724 del 07/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PIANEZZE (VI) Nota disponibile in formato elettronico

Iscrizioni e trascrizioni – Ricerca per unità catastale al 24/08/2022: Servizi immobiliari di

Ispezione Numero: T 67543 del: 05/12/2024 Note individuate: 4 Annotamenti in calce individuati: 1 Comune di: PIANEZZE(VI) Catasto: F Foglio: 2 Particella: 526 Subalterno: 3	
Elenco sintetico delle formalità ordinato per data	
	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 11/07/2006 - Registro Particolare 5788 Registro Generale 9105 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 411/2006 del 05/06/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 02/08/2006 - Registro Particolare 6615 Registro Generale 10341 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 169976/49077 del 17/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati
3	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 02/08/2006 - Registro Particolare 2382 Registro Generale 10342 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 169977/49078 del 17/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1494 del 20/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) Presenza graffiati
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 29/10/2024 - Registro Particolare 7325 Registro Generale 9742 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5724 del 07/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati

Ispezione Numero: T 63555 del: 05/12/2024 Note individuate: 4 Annotamenti in calce individuati: 1 Comune di: PIANEZZE(VI) Catasto: F Foglio: 2 Particella: 903 Subalterno: 4	
Elenco sintetico delle formalità ordinato per data	
	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 11/07/2006 - Registro Particolare 5788 Registro Generale 9105 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 411/2006 del 05/06/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 02/08/2006 - Registro Particolare 6615 Registro Generale 10341 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 169976/49077 del 17/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 02/08/2006 - Registro Particolare 2382 Registro Generale 10342 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 169977/49078 del 17/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1494 del 20/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 29/10/2024 - Registro Particolare 7325 Registro Generale 9742 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5724 del 07/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 65481** del: **05/12/2024**
Note individuate: **3**
Annotamenti in calce individuati: **1**
Comune di: **PIANEZZE(VI)**
Catasto: **F** Foglio: **2** Particella: **903** Subalterno: **3**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 02/08/2006 - Registro Particolare 6615 Registro Generale 10341 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 169976/49077 del 17/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 02/08/2006 - Registro Particolare 2382 Registro Generale 10342 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 169977/49078 del 17/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1494 del 20/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) Presenza graffiati
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 29/10/2024 - Registro Particolare 7325 Registro Generale 9742 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5724 del 07/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati

Ispezione Numero: **T 68299** del: **05/12/2024**
Note individuate: **3**
Annotamenti in calce individuati: **1**
Comune di: **PIANEZZE(VI)**
Catasto: **F** Foglio: **2** Particella: **904**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 02/08/2006 - Registro Particolare 6615 Registro Generale 10341 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 169976/49077 del 17/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 02/08/2006 - Registro Particolare 2382 Registro Generale 10342 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 169977/49078 del 17/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1494 del 20/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) Presenza graffiati
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 29/10/2024 - Registro Particolare 7325 Registro Generale 9742 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5724 del 07/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati

Ispezione Numero: **T 69054** del: **05/12/2024**
Note individuate: **3**
Annotamenti in calce individuati: **1**
Comune di: **PIANEZZE(VI)**
Catasto: **F** Foglio: **2** Particella: **905**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 02/08/2006 - Registro Particolare 6615 Registro Generale 10341 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 169976/49077 del 17/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 02/08/2006 - Registro Particolare 2382 Registro Generale 10342 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 169977/49078 del 17/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1494 del 20/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) Presenza graffiati
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 29/10/2024 - Registro Particolare 7325 Registro Generale 9742 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5724 del 07/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati

Ispezione Numero: **T 72182** del: **05/12/2024**
Note individuate: **1**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di: **PIANEZZE(VI)**
Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **526**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 11/07/2006 - Registro Particolare 5788 Registro Generale 9105 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 411/2006 del 05/06/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 73233** del: **05/12/2024**
Note individuate: **1**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di: **PIANEZZE(VI)**
Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **903**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 11/07/2006 - Registro Particolare 5788 Registro Generale 9105 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 411/2006 del 05/06/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 73778** del: **05/12/2024**
Note individuate: **4**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di: **PIANEZZE(VI)**
Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **904**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 21/11/1998 - Registro Particolare 6726 Registro Generale 8985 Pubblico ufficiale BERTUZZO BRUNO Repertorio 80754 del 28/10/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 21/11/1998 - Registro Particolare 6727 Registro Generale 8986 Pubblico ufficiale BERTUZZO BRUNO Repertorio 80754 del 28/10/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - RINUNZIA AD AZIONE DI RIDUZIONE Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 09/07/1999 - Registro Particolare 4379 Registro Generale 6178 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 27/518 del 06/11/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 11/07/2006 - Registro Particolare 5788 Registro Generale 9105 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 411/2006 del 05/06/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 75290** del: **05/12/2024**
Note individuate: **4**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di: **PIANEZZE(VI)**
Catasto: **T** Foglio: **2** Particella: **905**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 21/11/1998 - Registro Particolare 6726 Registro Generale 8985 Pubblico ufficiale BERTUZZO BRUNO Repertorio 80754 del 28/10/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 21/11/1998 - Registro Particolare 6727 Registro Generale 8986 Pubblico ufficiale BERTUZZO BRUNO Repertorio 80754 del 28/10/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - RINUNZIA AD AZIONE DI RIDUZIONE Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 09/07/1999 - Registro Particolare 4379 Registro Generale 6178 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 27/518 del 06/11/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 11/07/2006 - Registro Particolare 5788 Registro Generale 9105 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 411/2006 del 05/06/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico

Difformità urbanistico - edilizie e catastali:

Si. Complessivi euro 9.000 a carico dell'aggiudicatario ed a detrarre dal valore normale.

QUESITO 8: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE:

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sui suolo demaniale e non vi è stato emesso provvedimento di declassamento.

QUESITO 9: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO:

Dalla documentazione consultata si è potuto verificare che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tali pesi.

QUESITO 10: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO:

Il presente immobile pur risultando indipendente per accessibilità e servizi e non rientrando in un contesto di condominio, si trova costruito in adiacenza con altre unità immobiliari con le quali condivide la muratura di separazione ed impianti e linee di scarico / impiantistica (sul retro del fabbricato).

Si dovrà intervenire fin da subito con la messa in sicurezza del tetto (per evitare lo scivolamento a terra dei coppi di copertura) e con opere di impermeabilizzazione sempre sul tetto per escludere eventuali infiltrazioni d'acqua anche verso l'adiacente proprietà di terzi soggetti non pignorati.

QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: PER PROCEDIMENTO DI COSTO DI RICOSTRUZIONE:

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Il suddetto costo si distingue in: Costo di ricostruzione (re production cost) propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione; Costo di rimpiazzo (replacement cost), ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

Costi tecnici di costruzione:

- a) Diretti
 - Costo di costruzione opere edilizie edificio
 - Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte
- b) Indiretti
 - Oneri di urbanizzazione
 - Oneri professionali
 - Costi allacciamento servizi
 - Spese generali
 - Spese commercializzazione
- c) Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti
- d) Utile del promotore sul proprio capitale di rischio.



E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

Procedimento empirico: La stima empirica del costo medio di un'opera, un intervento, una lavorazione avviene per comparazione in presenza di dati di confronto di tipologie edilizie simili a quella in valutazione.

Procedimento analitico: Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico dei costi unitari e totali. Lo schema contabile comprende la individuazione delle lavorazioni, le schede dei mezzi d'opera, la individuazione delle quantità, l'analisi dei prezzi unitari ed, infine, del computo metrico estimativo propriamente detto. Il computo metrico estimativo ha due classificazioni.

Classificazione per materiali e lavorazioni:

- Si basa sull'organizzazione del cantiere
- Si articola in categorie di lavoro
- La caratteristica è la corrispondenza tra elementi fisici e legame tra fattori produttivi e parti fisiche.

Classificazione per funzioni (Norma UNI 8290-Metodi di classificazione e codificaz. degli elementi da costruzione)

- Si basa sul sistema tecnologico, su prestazioni e funzioni
- Si articola in classi di unità tecnologiche ed elementi tecnici
- La caratteristica è che nella stessa classe possono comparire lavorazioni diverse.

IL DEPREZZAMENTO: Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali.

1. Obsolescenza fisica
2. Obsolescenza funzionale
3. Obsolescenza economica.

Obsolescenza fisica: Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dall'età dell'edificio, dalla quantità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa dell'esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

Obsolescenza funzionale: Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito all'attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche e, infine, l'efficienza energetica.

Obsolescenza economica: L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo.

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO: L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento. Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica. L'ammortamento ha, in genere, tre finalità: La distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene; la ricostruzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione; la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

La funzione valore-tempo. Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica. Per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica.

Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:



- 1) In caso di deterioramento fisico
 - a) Eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento
 - b) Ineliminabile, con la sommatoria delle quote di ammortamento dell'edificio, dividendo il costo di costruzione per il numero di anni della vita economica dell'edificio e considerando quelle maturate alla data di stima.
- 2) In caso di deterioramento funzionale
 - a) Eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione
 - b) Ineliminabile
 - b.1) con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;
 - b.2) con la stima dei mancati redditi capitalizzati o della differenza di valore tra la condizione di piena funzionalità e lo stato attuale di obsolescenza;
 - b.3) In caso di obsolescenza economica con la stima dei mancati redditi capitalizzati o del minor valore tra la condizione di assenza e presenza dello stato di obsolescenza.

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare					
DATI					
Utile ordinario Promotore		4%	Incidenza Area 7,5%		
SPESE					
A) Costo secco di costruzione			SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
Abitazione e pertinenze piano terra			112,20	1000,00	€ 112.200,00
Abitazione e pertinenze piano primo			95,50	1000,00	€ 95.500,00
Soffitta piano secondo			64,80	500,00	€ 32.400,00
Autorimessa al piano terra			32,20	500,00	€ 16.100,00
Corte esclusiva piano terra			77,00	150,00	€ 11.550,00
				Totale C/C	€ 267.750,00
B) Spese tecniche			Percentuale sul costo di costruzione 10,0%		
Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità				0,1	€ 26.775,00
SOMMA COSTO COSTRUZIONE					€ 294.525,000
ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2%					€ 11.781,000
UTILE ORDINARIO PROMOT.					€ 11.781,000
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					€ 318.087,00
VALORE AREA					
Rapporto complementarietà			7,50%	sul costo totale di costruzione	
Valore area (ridotto al 7,5% - sviluppo su tre piani)					€ 20.081,25
				VALORE A NUOVO	€ 338.168,25
DEPREZZAMENTO LINEARE					
Deterioramento fisico			incidenza	Vetustà 85	
Costo di costruzione struttura			60%	85%	€ 136.552,50
Finiture			20%	85%	€ 45.517,50
Impianti			20%	85%	€ 45.517,50
SOMMA DEPREZZAMENTO					€ 227.587,50
VALORE ATTUALE DEL BENE					
Valore a nuovo					€ 338.168,25
Deprezzamento					€ 227.587,50
VALORE FINALE					€ 110.580,75
Anno di valutazione immobile '2025					
Anno di riferimento per vetustà generale: 1940					
Vetustà media elementi: anni 85					
Deprezzamento lineare struttura 60%			Deprezzamento lineare impianti e finiture 20%		
N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione comprendono l'incidenza di costo degli oneri comunali					



QUESITO 12: Valutazione della quota - Adeguamenti e correzioni della stima: Lotto 001

• Valore della proprietà per la quota di 1/1:	+€.	110.580,75
• Spese di regolarizzazione edilizia, catastale / ripristini:	- €.	9.000,00
	Totale parziale:	+ €. 101.580,75
• Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediata vendita giudiziaria che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato €.		
101.580,75 – 15 % =	- €	15.237,11
	Totale:	+ €. 86.343,64

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: €. **86.300,00**

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA / STATO FAMIGLIA.

Si allega alla presente: certificati rilasciati dall'ufficio anagrafe del comune di Pianezza al 28/02/2025 dai quali risulta che:

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà;

Il richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Creazzo, lì 10.03.2025

Il Tecnico valutatore incaricato Geom. Sandri Francesco

Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del tecnico incaricato .

