

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

In applicazione agli Standards Internazionali di valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA:

EI: 152/2023 riunita EI 71/2025 - LOTTO 1 -

Comune di Caltrano, Via Carlassare n. 7

Piena proprietà:

ABITAZIONE in corso di costruzione

piano interrato-terra-sottotetto:

NCEU. fg. 15, mappale 1500, sub. 1-2-3.

DEPOSITO/GARAGE piano interrato/primo:

NCEU. fg. 15, mappale 1212, sub. 1-2.

TERRENI di pertinenza:

NCT. fg. 15, mappali 74-89-544-1219.

Quota di 9/27:

AREA di ingresso:

NCT. fg. 15, mappale 1215.



GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Sonia Pantano

CREDITORE: "BCC NPLS 2020 S.R.L." con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1 P.IVA 05098890261, e per essa la mandataria "doValue S.P.A." con sede in Verona (VE), Viale dell'Agricoltura n. 7 P.IVA 02659940239, rappresentata e difesa dall'Avv. Lorenzo Sternini del Foro di Treviso; email: lorenzosternini@pec.ordineavvocatitreviso.it Tel. 0422-261199.

CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

ESECUTATO:

ESPERTO INCARICATO: GEOM. RIELLO SAMUELE, CF. RLL SML 76B20 C743W;

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al nr. 2566;

Consulente Tecnico del Tribunale di Vicenza al nr. 1446;

Studio Tecnico Associato RS, Piazzetta San Marco 26/A,

- 36051 - Creazzo (VI), Tel. 0444/349923,

e-mail: riello@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 EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO;

QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

COSTO DI RICOSTRUZIONE FABBRICATI- VALORE DI MERCATO AREE.

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA;

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

1. EI_152/2023-71/2025: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA del 31.10.2025;

2. EI_152/2023-71/2025: PROVENIENZA:

-  2a EI 152-2023 71-2025 ATTO DONAZIONE Dott. BONATO DEL 16.6.1995 REP. 56.362-signed.pdf
-  2b EI 152-2023 71-2025 ATTO DONAZIONE Dott. FIENGO DEL 12.9.2000 REP. 46.924-signed.pdf

3. EI_152/2023-71/2025: PRATICHE EDILIZIE:

-  3 EI 152-2023 71-2025 CDU 14.-2025.pdf
-  3a EI 152-2023 71-2025 Richiesta accesso atti de 14.07.2023-signed.pdf
-  3b EI 152-2023 71-2025 CE n. 31-C-1993 del 16.07.1993-signed.pdf
-  3b1 EI 152-2023 71-2025 TAV_1 Piante-sezioni-prospetti-signed.pdf
-  3b2 EI 152-2023 71-2025 TAV_3 Pianoquotato-sezione-parch-signed.pdf
-  3b3 EI 152-2023 71-2025 Inizio Lavori del 02.11.1993-signed.pdf
-  3b4 EI 152-2023 71-2025 CE VARIANTE n. 5-C-97 del 24.01.1997-signed.pdf
-  3b5 EI 152-2023 71-2025 TAV_1 Piante-sezioni-prospetti-signed.pdf
-  3b6 EI 152-2023 71-2025 Inizio Lavori del 20.01.1998-signed.pdf
-  3b7 EI 152-2023 71-2025 CE n. 40-C-2000 del 19.09.2000-signed.pdf
-  3b8 EI 152-2023 71-2025 Tavola 1-signed.pdf
-  3b9 EI 152-2023 71-2025 Tavola 2-signed.pdf
-  3b10 EI 152-2023 71-2025 Tavola 3-signed.pdf
-  3c EI 152-2023 71-2025 Licenza edilizia n. 218 del 28.08.1968-signed.pdf
-  3c1 EI 152-2023 71-2025 Tavola unica-signed.pdf
-  3c2 EI 152-2023 71-2025 Lic. Ed. variante n. 218 del 03.12.1984-signed.pdf
-  3c3 EI 152-2023 71-2025 Tavola unica-signed.pdf
-  3c4 EI 152-2023 71-2025 Inizio Lavori del 03.12.1984-signed.pdf
-  3c5 EI 152-2023 71-2025 Agibilita' n. 218 del 07.12.1984-signed.pdf
-  3d EI 152-2023 71-2025 Dich. Comune prot_par 0002773 del 09.04.2024-signe

4. EI_152/2023-71/2025: DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

-  4 EI 152-2023 71-2025 NCT Estratto di mappa.pdf
-  4a EI 152-2023 71-2025 NCT Visura storica mappale 74.pdf
-  4b EI 152-2023 71-2025 NCT Visura storica mappale 89.pdf
-  4c EI 152-2023 71-2025 NCT Visura storica mappale 544.pdf
-  4d EI 152-2023 71-2025 NCT Visura storica mappale 1212.pdf
-  4e EI 152-2023 71-2025 NCT Visura storica mappale 1215.pdf
-  4f EI 152-2023 71-2025 NCT Visura storica mappale 1219.pdf
-  4g EI 152-2023 71-2025 NCT Visura storica mappale 1500.pdf
-  4h EI 152-2023 71-2025 NCEU Elaborato planimetrico map
-  4i EI 152-2023 71-2025 NCEU Elenco sub map 1212.pdf
-  4l EI 152-2023 71-2025 NCEU Scheda sub 1 map 1212.pdf
-  4m EI 152-2023 71-2025 NCEU Visura storica sub 1 map 1212.pdf
-  4n EI 152-2023 71-2025 NCEU Scheda sub 2 map 1212.pdf
-  4o EI 152-2023 71-2025 NCEU Visura storica sub 2 map 1212.pdf
-  4p EI 152-2023 71-2025 NCEU Elaborato planimetrico map 1500
-  4q EI 152-2023 71-2025 NCEU Elenco sub map 1500.pdf
-  4r EI 152-2023 71-2025 NCEU Scheda sub 2 map 1500.pdf
-  4s EI 152-2023 71-2025 NCEU Visura storica sub 2 map 1500.pdf
-  4t EI 152-2023 71-2025 NCEU Scheda sub 3 map 1500.pdf

5. EI_152/2023-71/2025: 5a Dichiarazione di non necessità APE: fg. 15, mappale 1212, sub. 1 e 2 (cat. C/2).
5b Dichiarazione di non necessità APE: fg. 15, mappale 1500, sub. 2 (cat. A/7).

6. EI_152/2023-71/2025: ISPEZIONI IPOTECARIE: nominativo; beni immobili:
fg. 15, mappale 1212, sub. 1 e 2;
fg. 15, mappale 1500, sub. 2 e 3;
fg. 15, mappali 1215-1219-89-74-544;

7. EI_152/2023-71/2025: Certificati: contestuale di residenza, stato civile, stato famiglia,
estratto per riassunto atto matrimonio;

8. EI_152/2023-71/2025: Verifica contratto di affitto.



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, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO:

INCARICO: Il giorno, 7.10.2025 il Giudice Dott.sa Pantano Sonia, nella procedura esecuzione immobiliare 152/2023 riunita con la EI 71/2025, incaricava lo scrivente Geom. Riello Samuele, di procedere all'aggiornamento dell'elaborato di stima e la determinazione del valore di mercato del cespite immobiliare come riportato nel frontespizio.

L'incarico viene quindi espletato dal Geometra Riello Samuele, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al n°2566 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1446, 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 MODALITÀ DI SVOLGIMENTO: Per l'adempimento dell'incarico ricevuto si procederà ad esaminare la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, ad eseguire e svolgere le seguenti fasi ed operazioni che hanno portato l'esperto estimatore geom. Riello Samuele a redigere il seguente rapporto di valutazione:

- Giuramento telematico inerente il conferimento dell'incarico del G.E., recupero ed analisi del fascicolo nel PCT;
- Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- 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 Caltrano: richiesta di accesso atti formulata mezzo email pec in data 14.07.2023, consultazione delle pratiche edilizie in data 05.03.2024; richiesta del certificato di destinazione urbanistica formulata mezzo email pec in data 8.7.2025 ed rilasciato in data 31.10.2025;
- Accesso presso l'immobile: in data 31.07.2023 sono iniziate le operazioni peritali con verifica della consistenza, rilievo indicativo e non esaustivo, presa d'atto dello stato di fatto e relativa documentazione fotografica, secondo accesso presso l'immobile in data 31.10.2025;
- Stesura del rilievo indicativo e non esaustivo e documentazione fotografica;
- Sovrapposizione tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato;
- Ricerche ipotecarie per i beni in oggetto;
- Calcolo delle superfici commerciali e redazione tabella di valutazione;
- Stesura bozza della relazione di stima ed allegati;
- Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate, ed invio alla Cancelleria del Tribunale mediante PCT della perizia e documentazione allegata.



NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI:

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso dei sopralluoghi 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, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili;
- 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 ed alle tavole di progetto allegate ai titoli autorizzativi ricevuti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caltrano a seguito della richiesta di accesso atti;
- 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 demolite a spese del futuro acquirente per ripristinare quanto regolarmente approvato. Ulteriori decurtazioni applicate in perizia finalizzate ad sostenere costi di ripristino per opere e/o pratiche edilizie/ catastali vengono applicate solamente ai fini di determinare il prezzo base d'asta dell'immobile e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile e/o attestazione di conformità dello stesso, le quali potranno risultare solo a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze sono indicativi e non esaustivi e rappresentano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente. L'importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo.



El.: 152/2023 riunita 71/2025 R.G.;

Giudice: dott.ssa Pantano Sonia

CREDITORE PROCEDENTE: "BCC NPLS 2020 S.R.L." con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1 P.IVA 05098890261, e per essa la mandataria "doValue S.P.A." con sede in Verona (VE), Viale dell'Agricoltura n. 7 P.IVA 02659940239, rappresentata e difesa dall'Avv. Lorenzo Sternini del Foro di Treviso; email: lorenzosternini@pec.ordineavvocattitrevise.it Tel. 0422-261199

ESECUTATO:

Proprietario per 1/1 per i seguenti beni immobili: NCEU. fg. 15, mappale 1500, sub. 1-2-3; NCEU. fg. 15, mappale 1212, sub. 1-2. NCT. fg. 15, mappali 74-89-544-1219.

Proprietario per 9/27 per i seguenti beni immobili: NCT. fg. 15, mappale 1215.

UBICAZIONE E BENI: Caltrano (VI), Via Carlassare n. 7.

1a. Abitazione al grezzo piano interrato, terra e sottotetto: fg. 15, mappale 1500 sub. 1, 2 e 3: Si opera alla periferia nord. ovest del Comune di Caltrano; trattasi di una abitazione al grezzo che presenta accesso dalla strada comunale via Carlassare al civ. 7, percorrendo i mappali 1215 e 1216 non oggetto di pignoramento. I lavori per la costruzione del fabbricato al momento del sopralluogo si mostravano da tempo fermi (inizi anni '2000); il fabbricato si presentava completo per strutture portanti verticali orizzontali realizzato fino alla copertura, internamente erano state realizzate le compartimentazioni interne di divisione, tutti gli impianti tecnologici sottotraccia (elettrico, idrico, sanitario), ed gli intonaci al greggio e fino. Al fine di rendere agibile l'immobile dovevano essere completati e cablati gli impianti realizzati i massetti ed i pavimenti, posati i rivestimenti ed i sanitari, realizzati i serramenti esterni, le porte interne, e le tinteggiature. Il fabbricato si articola in un piano interrato e due piani fuori terra ed usufruisce di un'area esterna pertinenziale con sviluppo attorno ai quattro lati. Dall'area di corte esterna nel lato ovest si accede al piano interrato dove trova dislocazione un locale autorimessa ed ambienti di servizio all'abitazione quali due ripostigli, una cantina ed un bagno tutti ambienti collegati attraverso un disimpegno. Al piano terra trovano dislocazione un portico di ingresso, cucina con relativo portico, soggiorno, servizio igienico ed relativo antibagno; al piano primo rialzato si sviluppa la zona notte che si articola in quattro camere da letto, dotate di bagno e collegate attraverso un disimpegno centrale. Al piano primo/sottotetto accessibile da vano scale interno in muratura in cls. trova dislocazione un soppalco, centrale termica/ripostiglio, un ulteriore ripostiglio collegato ad una lavanderia. Trattasi di un fabbricato in corso di costruzione, la destinazione degli ambienti sono stati ricavati dalle tavole di progetto allegate ai titoli abilitativi. Ai fini commerciali si prendono in considerazione le seguenti superfici:

• Piano interrato:	mq. 219,50	h. 2,70/2,64;
• Piano terra:	mq. 225,75	h. 2,47/5,60;
• Portici piano terra: (mq. 10,45 +mq. 30,70)	mq. 41,15	h. 4,00/3,15- 3,12/4,07;
• Piano primo/sottotetto:	mq. 95,40	h. 1,00/3,62.
• Terrazza sottotetto	mq. 4,55	
• Corte esterna esclusiva:	mq. 2.214,10*	

(*determinata per differenza tra la superficie del lotto di mq. 2.481 e l'area coperta di mq. 266,90).

1b. Deposito al piano interrato con terrazza al piano terra: fg. 15, mappale 1212 sub. 1, 2: trattasi di un locale deposito al piano interrato con relativa terrazza al piano primo (copertura piana); si presenta come elemento staccato dall'abitazione e con sviluppo nel lato ovest della proprietà. Presenta accesso dalla strada comunale via Carlassare percorrendo i mappali 1215 e 1216 (di proprietà di terzi) e quindi l'area di corte esterna esclusiva di cui al mappale 1500. Trattasi di un deposito che si articola al piano interrato articolandosi in due distinti ambienti tra loro internamente collegati e destinati a garage/magazzino. La copertura piana dell'edificio è praticabile ed è accessibile dall'area di corte esterna esclusiva di cui al mappale 1500. Si segnala che la terrazza non presenta ringhiere di protezione nel lato sud ed ovest segnalando in questo senso pericoli di caduta dall'alto nel caso venisse utilizzata. Ai fini commerciali si prendono in considerazione le seguenti superfici:

• Piano interrato ad uso garage/magazzino:	mq. 88,50	h. 2,70/2,68.
• Terrazza praticabile (copertura piana):	mq. 97,70	

1c. terreni di pertinenza: trattasi di terreni che presentano accesso dalla viabilità pubblica percorrendo i mappali 1215 e 1216 e quindi l'area di corte esterna di cui al mappale 1500. I terreni risultano individuati secondo il CDU rilasciato in data 18.7.2023 in ZTO "A zona residenziali interne ai perimetri degli insediamenti storici" con "spazi a verde" individuati nella scheda specifica del centro storico e risultano individuabili catastalmente nei mappali 74-544-89 e 1219; i terreni si mostrano tra di loro adiacenti e collegati e si aprono in continuità con l'area esterna del mappale 1500 fondendosi di fatto con l'area esterna pertinenziale dell'abitazione. Ai fini commerciali gli stessi sviluppano una superficie catastale complessiva mq. 707,00.

1d. terreno di ingresso: trattasi di un terreno con sviluppo ad ovest della proprietà e che consente al compendio immobiliare in oggetto un collegamento con la strada comunale via Carlassare; il mappale si estende per una superficie catastale di mq. 200,00.

DATI CATASTALI: il compendio è censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza in Comune di Caltrano come segue:

1a. NCT. Abitazione al piano terra e primo con ripostiglio al piano interrato (attualmente in corso di costruzione):

Fg. 15, Map. 1500, Qualità Ente Urbano, **Sup.** mq. 2.481. Tipo mappale del 9.8.2000 pratica 92302 in atti dal 9.8.200 n. 3003.1/2000.

NCEU Abitazione piano interrato, terra, sottotetto ed autorimessa piano interrato (attualmente in corso di costruzione):

Fg.15, Map. 1500, Sub. 2, Cat. A/7, Piano S1-T-1, Ubic. Via Carlassare, **Cl. 2, Vani 11, Sup. cat.** mq. 372, **Rend.** €. 1.221,42. Variazione del 09.11.2015 inserimento in misura dei dati di superficie.

Fg.15, Map. 1500, Sub. 3, Cat. C/6, Piano S1, Ubic. Via Carlassare, **Cl. 1, Cons. 90 mq, Sup. cat.** mq. 90, **Rend.** €. 134,80. Variazione del 09.11.2015 inserimento in misura dei dati di superficie.

Oltre alle parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC.. come meglio definite dall'elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni allegato alla presente ed in particolare mappale 1500 sub. 1: area di corte comune a tutti i subalterni.

1b. NCT. locale di deposito al piano terra e primo:

Fg.15, Map. 1212, Qualità Ente Urbano, **Sup.** mq. 88. Tipo mappale del 31.03.1994 in atti dal 5.10.1996 (n. 9460.1/1994).

NCEU. Locale di deposito al piano terra e primo:

Fg. 15, Map. 1212, Sub. 1 Cat. C/2, Piano T, Ubic. Via Carlassare, **Cl. U, Cons. 67 mq, Sup. cat.** mq. 78, **Rend.** €. 93,43. Variazione del 09.11.2015 inserimento in misura dati di superficie.

Fg. 15, Map. 1212, Sub. 2 Cat. C/2, Piano T, Ubic. Via Carlassare, **Cl. U, Cons. 3 mq, Sup. cat.** mq. 22, **Rend.** €. 4,18. Variazione del 04.04.2016 pratica n. VI0037491 aggiornamento planimetrico (n. 15259.1/2016).

Il mappale 1213 sub. 1 si identifica come corte (bcnc) comune ai mappali 1213 sub. 2 e mappale 1213 sub. 3.

1c. NCT. Terreni di pertinenza:

Fg. 15, Map. 74, Qualità Seminativo, **Cl. 2, Sup.** mq. 35, **Red. Dom.** €. 0,22, **Red. Agr.** €. 0,13. Impianto meccanografico del 30.06.1974;

Fg. 15, Map. 89, Qualità Seminativo, **Cl. 1, Sup.** mq. 359, **Red. Dom.** €. 2,60, **Red. Agr.** €. 1,39. Impianto meccanografico del 30.06.1974;

Fig.15, Map. 544, Qualità Seminativo, Cl. 2, Sup. mq. 43, Red. Dom. €. 0,27, Red. Agr. € 0,16. Impianto meccanografico del 30.06.1974;

Fig.15, Map. 1219, Qualità Seminativo, Cl. 2, Sup. mq. 270, Red. Dom. €. 1,67, Red. Agr. € 0,98. Frazionamento del 07.02.1994 in atti dal 07.02.1994 (n. 265.3/1994);

Il tutto intestato come da visure catastali del 7.7.2025 a:

Fig.15, Map. 1215, Qualità Prato, Cl. 1, Sup. mq. 200, Red. Dom. €. 1,14, Red. Agr. € 0,68. Frazionamento del 07.02.1994 in atti dal 07.02.1994 (n. 265.1/1994).

Il tutto intestato come da visure catastali del 7.7.2025 a:

Annotazioni: il fabbricato di cui al mappale 1500 si presenta al grezzo privo di finiture ed impianti e doveva essere censito come unità in corso di costruzione; a seguito della pratica edilizia di completamento ed in base alle destinazioni conclusive dei locali ad opere concluse, prima dell'agibilità il bene dovrà essere oggetto di una denuncia di variazione catastale di aggiornamento; le categorie catastali attribuite (abitazione in villino ed autorimessa) non risultano corrette con lo stato grezzo dell'immobile. Ad ogni modo a seguito di un confronto tra le schede catastali e lo stato di rilievo indicativo e non esaustivo si sono riscontrate per l'abitazione ed autorimessa mappale 1500 sub. 2 e 3 difformità interne del distributivo degli spazi; medesime difformità riscontrate a livello edilizio. La distribuzione interna degli spazi della scheda catastale di rappresentazione del deposito mappale 1212 sub. 1 al piano interrato corrisponde sostanzialmente alla realtà; la scheda catastale di rappresentazione del locale deposito al piano interrato mappale 1212 sub. 2 indica un collegamento nel lato sud con l'adiacente unità (mappale 1213 sub. 2) nella realtà non riscontrato. La ditta intestataria dei beni (mappale 121-1500-74-544-89-1219) non risulta aggiornata con quanto indicato nell'atto di CV Rep. 46.924 del 12.9.2000 Notaio Anna Maria Fiengo, in quanto la proprietà [REDACTED]. Per tutto evidenziato si dovrà procedere con una denuncia di variazione catastale DOCFA il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori €. 2.000 oltre diritti catastali, Iva e accessori.

DIFFERENZE PIGNORAMENTO: Nessuna. Dati catastali Caltrano: **NCT:** Fig. 15, map.li 74-89-544-1215-1219;
NCEU: Fig. 15, map.le 1212, sub. 1-2;

NCEU. Fig. 15, map.le 1500, sub. 1-2-3.

SITUAZIONE EDILIZIA: *Abitazione al piano interrato, terra e sottotetto mappale 1500:* Tra lo stato legittimato agli atti del comune (C.E. n. 40/C/00) e lo stato rilevato (indicato e non esaustivo come svolto in sede di sopralluogo) sono emerse differenze planimetriche (minime geometriche sul perimetro dell'edificio), altimetriche (per effetto della non esecuzione di pavimenti), distributive e prospettiche per le quali in linea generale si ritiene possa essere presentata in comune istanza in sanatoria per opere edilizie eseguite in difformità ed in variante al titolo edilizio originario (decaduto) e per completamento lavori. La pratica risulterà essere onerosa (DPR 380/2001) trattandosi di variante in sanatoria a cui seguirà le opere di completamento. Il progetto in sanatoria e per completamento lavori dovrà essere presentato sulla scorta di un puntuale rilievo metrico dell'esistente (da eseguire) ed attuato con la finalità di completare i lavori di risanamento e ristrutturazione edilizia del fabbricato secondo le necessità. Il tutto sarà finalizzato poi alla presentazione finale dell'istanza di agibilità, conformando l'intervento alle prescrizioni contenute nella CE. n. 40/C/00 del 19.09.2000 con il convogliamento delle acque nere alla condotta fognaria di via R. Carlassare di proprietà del Comune di Cogollo del Cengio. Il costo indicativo della sanatoria edilizia ed per la pratica di completamento opere fino all'ottenimento è indicabile in non probatori €. 3.500 oltre IVA ed accessori al netto di eventuali sanzioni amministrative, fiscalizzazioni.

Deposito al piano interrato e terrazza mappale 1212: nella concessione edilizia n. 218 del 3.12.1984 il locale è individuato nelle tavole di progetto come spazio interrato; una porzione di fabbricato a ridosso dei portoni nel lato est risulta fuori terra; a seguito di un rilievo indicativo e non esaustivo il fabbricato presenta una superficie maggiore rispetto a quanto autorizzato (rilevati mq. 86,40-autorizzati mq. 82,75), e non rientrante all'interno della tolleranza prevista del 2% prevista dall'art. 34 bis del DPR. 380.2001. Sentito preventivamente l'Ufficio Tecnico Comunale al fine della doppia conformità edilizia al momento della presentazione della sanatoria ed al momento del realizzo del fabbricato, dovrà essere preventivamente prevista la demolizione della facciata principale e del muro nel lato sud al fine di rientrare con lo stato autorizzato. al fine di rientrare con lo stato autorizzato. Le opere previste sono: demolizione e rifacimento dello sporto di copertura, la demolizione ed il rifacimento dei pilastri e nuova trave di sostegno del solaio, previo puntellamento preventivo del solaio prima della realizzazione delle opere. Il costo per tale opera di ripristino è quantificabile in non probatori €. 15.000 oltre Iva a cui va aggiunto il costo per la sanatoria edilizia per le difformità sanabili quantificabili in €. 2.000.

In sede di sopralluogo nel lato nord-ovest della proprietà del mappale 1500 si è riscontrata la presenza nel confine di una tettoia costituita da semplici elementi di sostegno ed copertura in lamiera; per la stessa si prescrive la demolizione in quanto non risulta sanabile. Il costo preventivato per tale opera compreso smaltimento del materiale in discarica autorizzata è stimabile in arrotondabili E. 2.500 (tettoia circa mq. 22,00; costo unitario €/mq. 115,00).

VALORE DI STIMA: €. 345.100,00

VENDIBILITÀ: sufficiente

OCCUPAZIONE: A seguito della richiesta trasmessa mezzo pec in data 10.10.2025 all'Agenzia delle Entrate, la stessa con nota del 04.11.2025 comunicava che da interrogazione della banca dati degli atti del Registro non risultano presenti contratti di locazione/affitto/comodato nei quali partecipa l'esecutato. Il fabbricato in corso di costruzione mappale 1500 sub. 1 e 2 al momento del sopralluogo non si mostrava occupato persone e dalle informazioni raccolte i lavori non risultavano attivi dagli anni '2000. Rispetto ai precedenti sopralluoghi il fabbricato al grezzo risultava occupato da materiale di varia natura derivante dalla precedente attività dell'esecutato operante nella produzione di macchine per l'industria alimentare; materiale presente anche nell'area esterna a ridosso del fabbricato nella quale è stato rivenuto un mezzo targato. All'interno dei locali di deposito mappale 1212 sub. 1 e 2 si sono riscontrati beni appartenenti alla famiglia del debitore.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)/DICHIARAZIONI DI NON NECESSITA':

DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' APE: FG. 15, MAPPALE 1212 SUB. 1 e 2: locali ad uso deposito non riscaldati.

DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' APE: FG. 15, MAPPALE 1500 SUB. 2 e 3: abitazione in corso di costruzione.

PROBLEMI: all'interno del locale deposito al piano interrato mappale 1212 sub. 1 e 2 si è riscontrata la presenza di materiale di varia natura (betoniera, bottiglie, botti, attrezzatura varia da idraulico ect...); materiale che dalle informazioni raccolte è riconducibile all'esecutato. L'abitazione si mostrava al grezzo con opere di finitura da ultimare e completare, all'interno del piano interrato si mostrava materiale di varia natura che dalle informazioni raccolte è di proprietà dell'esecutato ed nell'area esterna a ridosso del fabbricato (lato ovest) si è riscontrata la presenza di materiale in parte riconducibile all'attività di cantiere eseguita (fusti, bottiglie e cartoni), oltre che damigiane per il vino, serramenti in legno, ferro, pannelli per riscaldamento e pavimento ect. All'interno della tettoia esterna nel lato nord-ovest della proprietà per la quale è prevista la rimozione si sono rinvenuti fusti, lamiere, pali in cemento ect..

In sede di sopralluogo si sono riscontrate delle infiltrazioni nel locale sottotetto ed al piano interrato dell'abitazione al grezzo. Inoltre rispetto ai precedenti sopralluoghi l'immobile risultava occupato da materiale di varia natura derivante dalla precedente attività dell'esecutato operante nella produzione di macchine per l'industria alimentare; materiale presente anche nell'area esterna a ridosso del fabbricato nella quale è stato rivenuto un mezzo targato. Il sopralluogo nei beni è stato eseguito a vista e non state eseguite indagini ambientali al fine di escludere eventuali interventi di bonifica nel sottosuolo; ogni eventuale costo di bonifica rimane a carico della ditta aggiudicataria. Il lotto di proprietà risulta attraversato da linee di sottoservizi con relativi piloni di sostegno.

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:

Per l'esecuzione immobiliare **EI 152-2023**: atto di pignoramento trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 10.05.2023, reg. gen. 4928, reg. part. 3741 per l'intera proprietà in capo a: [REDACTED] dei seguenti beni immobili, Comune di Caltrano **NCT**: fg. 15, map.li 74-89-544-1219; **NCEU**: fg. 15, map.le 1212, sub. 1-2; fg. 15, map.le 1500, sub. 1-2-3.

Per l'esecuzione immobiliare **EI 71-2025**: atto di pignoramento trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 3.4.2025 reg. gen. 3384, reg. part. 2638 per la quota di 9/27 in capo a: [REDACTED] del seguente bene immobile, Comune di Caltrano: **NCT**: fg. 15, map.le 1215.

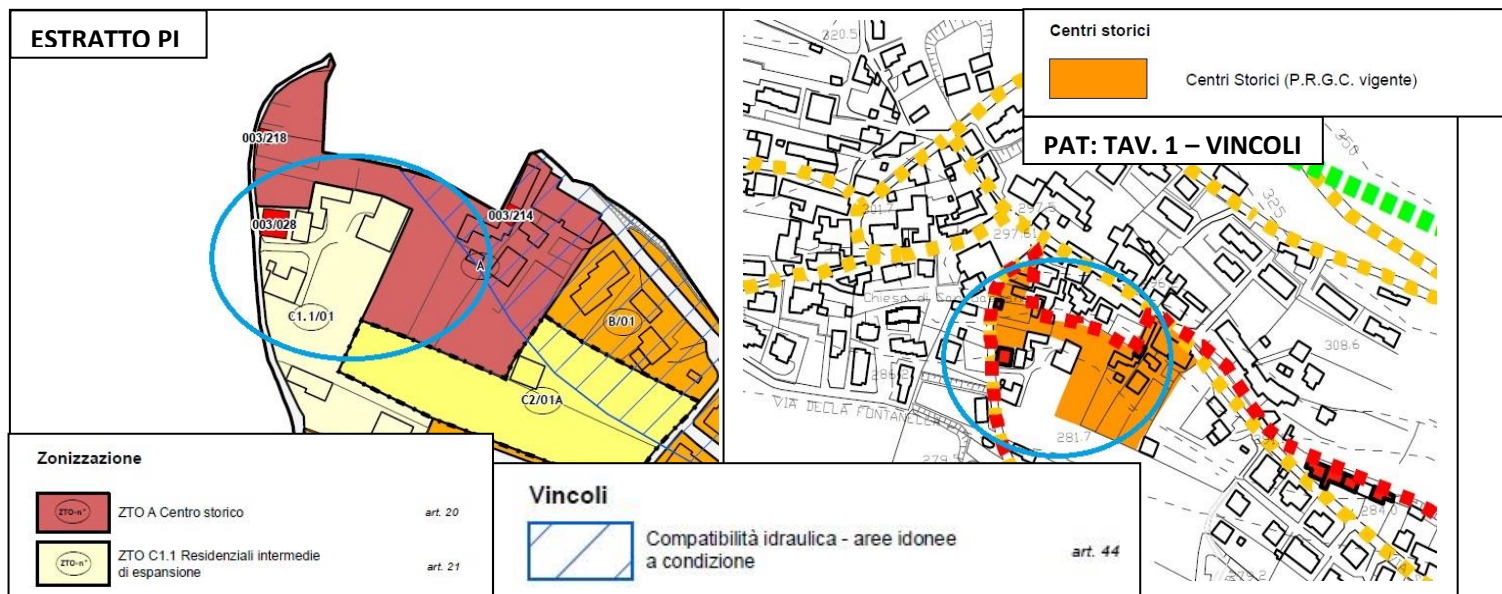
QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE CONPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:

Si opera alla periferia nord.ovest del Comune di Caltrano in via Carlassare nelle immediate vicinanze del centro comprensivo Don Carlo Frigo; la zona si mostra dotata di una ordinaria viabilità cittadina che consente un immediato collegamento con il centro cittadino e con le principali arterie di scorrimento veicolare ed inoltre la zona si mostra dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie necessari per l'insediamento di nuovi fabbricati. La zona si mostra caratterizzata da prevalenti edifici a destinazione residenziale costruiti in prevalenza a partire dalla fine degli cinquanta. In tal tessuto urbano è di nostro interesse un fabbricato a destinazione residenziale al grezzo in corso di costruzione (mappale 1500) con relativi corpi accessori staccati ad uso garage/magazzino (mappale 1212) il tutto servito da area esterna esclusiva di pertinenza con relativi terreni (porz. mappale 1500 e mappali 74-89-544-1219).

INQUADRAMENTO GENERALE



ESTRATTO DEL PIANO INTERVENTI (PI) e PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)



Secondo il CDU n. 14-2025 rilasciato in data 31.10.2025 il compendio immobiliare presenta la seguente destinazioni urbanistiche: Mappali 74-544-89 e 1289: ZTO centro storico "A" zona residenziale interne ai perimetri degli insediamenti storici con **spazi a verde**, soggetta a compatibilità idraulica con aree idonee a condizione;

Mappale 1212-1215: ZTO C1.1/01 zona residenziale di espansione con compatibilità idraulica – aree idonee;

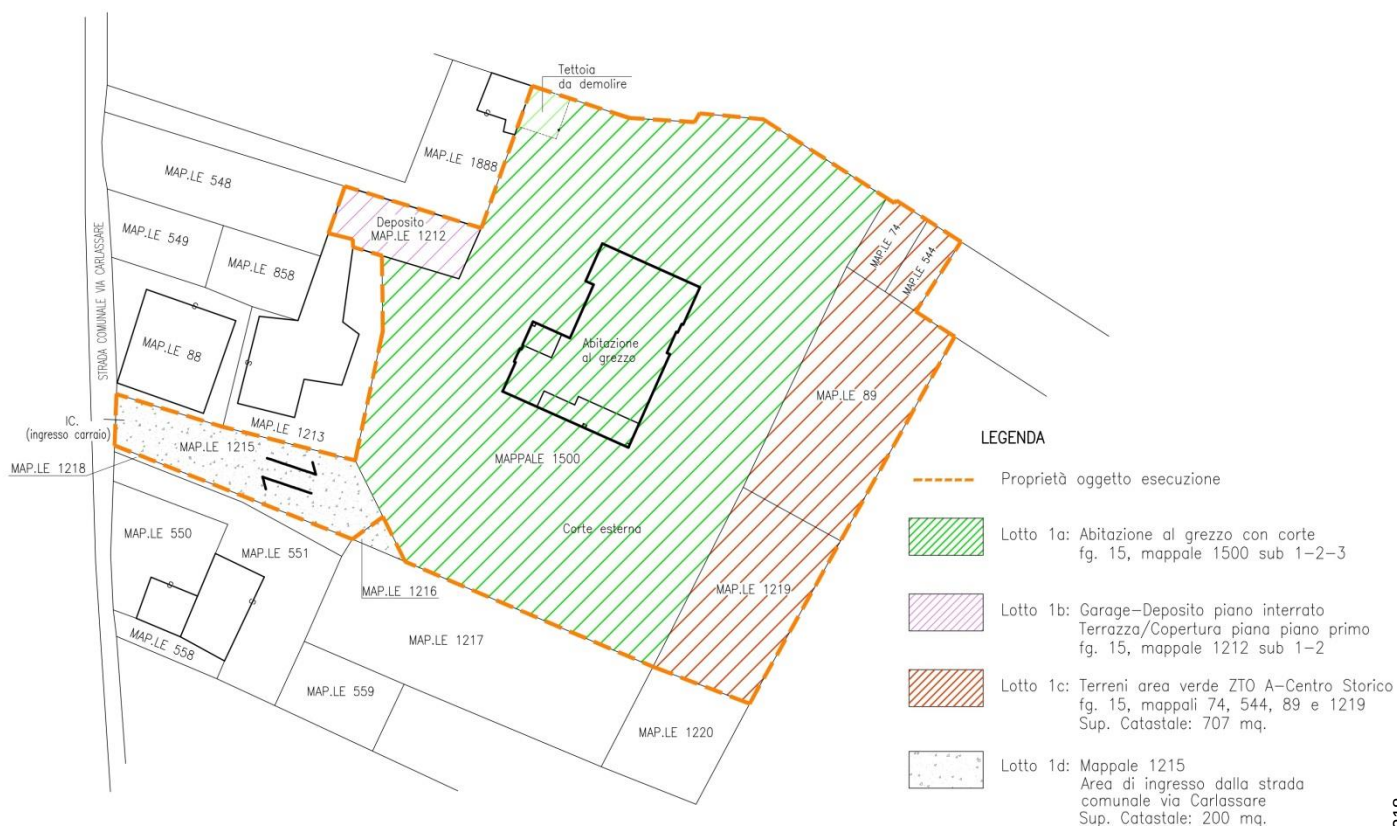
Mappale 1500: in parte in ZTO "A" zona residenziale interne ai perimetri degli insediamenti storici con spazi a verde e parzialmente in ZTO C2.1/01 zona residenziale di espansione, soggetta a compatibilità idraulica aree idonee.

Il tutto come risulta indicato nell'estratto di CDU (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Caltrano.

FG.	MAP.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E VINCOLI GRAVANTI	NORMATIVA P.I.	A.T.O. DEL P.A.T.
15	1219	Z.T.O. "A – Zone residenziali interne ai perimetri degli insediamenti storici". Compatibilità idraulica – aree idonee.	artt. 17 e 18 art. 20 art. da 66 a 84 art. 44	A.T.O. n.3 Mosson
15	89	Z.T.O. "A – Zone residenziali interne ai perimetri degli insediamenti storici". Parziale compatibilità idraulica – aree idonee a condizione.	artt. 17 e 18 art. 20 art. da 66 a 84 art. 44	A.T.O. n.3 Mosson
15	74 544	Z.T.O. "A – Zone residenziali interne ai perimetri degli insediamenti storici". Compatibilità idraulica – aree idonee a condizione.	artt. 17 e 18 art. 20 art. da 66 a 84 art. 44	A.T.O. n.3 Mosson
15	1500	Parzialmente Z.T.O. "A – Zone residenziali interne ai perimetri degli insediamenti storici", parzialmente Z.T.O. "C1.1/01 – Zone residenziali intermedie di espansione". Parziale compatibilità idraulica – aree idonee a condizione.	artt. 17 e 18 art. 20 art. 21 art. da 66 a 84 art. 44	A.T.O. n.3 Mosson
15	1212 1215	Z.T.O. "C1.1/01 – Zone residenziali intermedie di espansione". Compatibilità idraulica – aree idonee.	artt. 17 e 18 art. 21 art. 44	A.T.O. n.3 Mosson

L'intera proprietà oggetto di pignoramento presenta accesso dalla pubblica via attraverso il mappale 1215 (in quota parte di proprietà dell'esecutato). Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da più diversi di fabbrica (locali ad uso deposito, abitazione in corso di costruzione ed terreno di pertinenza) che di fatto costituiscono un'unica proprietà ben definita catastalmente; nella presente relazione il compendio è stato suddiviso in diversi corpi di fabbrica al fine di una corretta individuazione dei valori il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico qui di sotto riportato.

PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DEI CORPI



Lotto 1a abitazione ed autorimessa al piano interrato, terra e sottotetto fg. 15, mappale 1500 sub 1-2-3: trattasi di un fabbricato in corso di costruzione al grezzo, che si articola in un livello interrato destinato ad autorimessa con relativi locali accessori, un piano primo nel quale trova dislocazione la zona giorno e notte ed un piano secondo/sottotetto destinato a soppalco, lavanderia e locali di servizio. L'accesso al piano interrato è garantito attraverso una rampa carraia dislocata nel prospetto ovest del fabbricato; i piani risultano tra loro collegati attraverso un vano scale in muratura; il piano interrato presenta solaio piani, il piano terra presenta una parte a vista con i locali del sottotetto. Analizzando più nel dettaglio il fabbricato si individuano suddivisi per piano i seguenti ambienti. Piano interrato: garage mq. 89,50, bagno mq. 7,05, disimpegno mq. 13,65, cantina mq. 8,80, due ripostigli di mq. 53,25 e mq. 12,05. Piano terra: due portici di ingresso di mq. 12,05 e mq. 30,40; ingresso mq. 12,75, cucina di mq. 40,45, soggiorno mq. 24,90, bagno ed anti-bagno di mq. 7,05, disimpegno di mq. 4,20, quattro camere di mq. 20,50, mq. 15,65, mq. 15,50, mq. 16,45, zona notte collegata da un disimpegno di mq. 7,50. Piano sottotetto: soppalco con vuoto sul piano terra di mq. 34,80, ripostiglio mq. 26,50, lavanderia mq. 13,90 come di seguito grafici di seguito prodotti. Per quanto riguarda i materiali costruttivi si segnala: platea di fondazione in ca., pilastri i ca., muri perimetrali per il piano interrato in ca: solaio tra il piano interrato e terra del tipo a lastra, murature fuori terra del tipo tradizionali intonacate e tinteggiate, solaio di copertura in latero.cemento con manto di copertura coppi in laterizio. Compartimentazione interne in muratura tradizionale, le forometrie esterne e le porte interne sono complete di cassamorte, ed tutti gli ambienti si mostrano intonacati al greggio e fino. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si evidenzia: impianto realizzato per tubazioni sottotraccia e scatole di derivazione; impianto idrico sanitario con tubazioni sottotraccia per acqua calda e fredda, cassette nei servizi igienici e collettori di zona per l'impianto di riscaldamento; impianto di condizionamento predisposto con tubazioni sottotraccia; tutte le tubazioni degli impianti tecnologici presenti nella pavimentazione si mostravano protette da malta cementizia. Al fine di essere completato e reso agibile dovranno essere eseguite le seguenti opere: realizzazione massetti di livellamento, posa dell'impianto di riscaldamento a pavimento, realizzazione massetto di protezione, completato l'impianto elettrico con il passaggio dei cavi e dei relativi frutti; impianto di riscaldamento dovrà essere ultimato con la fornitura e posa della caldaia, i servizi igienici con la posa dei sanitari; dovranno essere realizzate le pavimentazioni, i serramenti esterni e le porte interne, le tinteggiature e tutte le opere di finitura. Dovranno essere inoltre completate le linee di scarico esterne sia per quanto riguarda le

acque nere che le acque bianche, realizzazione dei sottofondi e relative pavimentazione per i marciapiedi. Dovranno essere improntate le opere di finiture con rivestimento dei muri di contenimento esterni, realizzazione delle ringhiere di protezione, messa in esercizio degli impianti ed relativo collaudo. Dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo la linea di scarico acque reflue confluiscono nel pozzettone che ricade all'interno dell'area di corte esterna esclusiva; non è stato possibile ed accertare se la linea di scarico è collegata alla rete fognaria che ricade nella strada comunale via Carlassare come prescritto dai titoli abilitativi. L'area di corte esterna di pertinenza si mostra destinata a marciapiede per una zona strettamente pertinente all'abitazione e destinata a prato per la restante zona; i confini dell'area di corte risultano chiaramente materializzati da mure in cls./sasso nel lato nord, nei lati est, sud ed ovest non risultano chiaramente materializzati e si aprono rispettivamente in continuità nel lato est con i mappali 74-544-89 e 1219 (oggetto di esecuzione) e con proprietà di terzi non oggetto di esecuzione.

Nell'angolo nord.ovest dell'area di corte in adiacenza con il mappale 1888 si è riscontrata la presenza di una tettoia costituita da semplici elementi (pilastrino in pali in cls. orditura primaria e secondaria in ferro e manto di copertura in lamiera); per la stessa non si sono riscontrate delle pratiche edilizie e nella presente relazione viene prescritta la sua rimozione in quanto non sanabile, ai fini commerciali è stata valorizzata la sola area di corte esclusiva.

Lotto 1b deposito piano interrato e terrazza al piano terra fg. 15, mappale 1212 sub 1-2: trattasi di un corpo accessorio staccato all'abitazione con sviluppo nell'angolo nord –ovest della proprietà; presenta accesso diretto dall'area di corte comune di cui al mappale 1500. Catastalmente il bene si articola in due subalterni n. 1-2 che di fatto risultano tra loro collegati costituendo un unico corpo di fabbrica. Nella schede catastali di rappresentazione dei beni sono indicate le terrazze al piano primo che di fatto costituiscono la copertura piana dei locali. Per quanto riguarda i materiali costruttivi ed il grado di finitura si segnala: muratura interna in getto di cls., pavimentazione in cls.; solaio in latero.cemento non intonacato e tinteggiato; portone di ingresso a scorrere in metallo, serramenti in metallo con vetro semplici. Gli accessori si completano di impianto elettrico minimale che necessità di un adeguamento ai sensi della normativa vigente. Al momento del sopralluogo si sono riscontrate delle infiltrazioni al piano interrato dal solaio dovute probabilmente all'usura della guaina di impermeabilizzazione; la terrazza al piano terra accessibile dall'area di corte esterna non presenta ringhiere di protezione.

Lotto 1c terreni di pertinenza fg. 15, mappali 74-544-89 e 1219: con sviluppo ad est della proprietà si mostrano aperti in continuità con l'area esterna di cui al mappale 1500. I mappali si estendono per una superficie catastale di mq. 707 (mappale 74 di mq. 35, mappale 89 mq. 359, mappale 544 mq. 43, mappale 1219 mq. 270), e secondo il CDU rilasciato ricadono:

- Mappale 74-544: ZTO: "A zona residenziali interne ai perimetri degli insediamenti storici" con "spazi a verde" individuati nella scheda specifica del centro storico. Compatibilità idraulica area idonea a condizione;
- Mappale 89: ZTO: "A zona residenziali interne ai perimetri degli insediamenti storici" con "spazi a verde" individuati nella scheda specifica del centro storico. Compatibilità idraulica area idonea a condizione-parzialmente aree idonee a condizione;
- Mappale 1219: ZTO: "A zona residenziali interne ai perimetri degli insediamenti storici" con "spazi a verde" individuati nella scheda specifica del centro storico. Compatibilità idraulica area idonee;

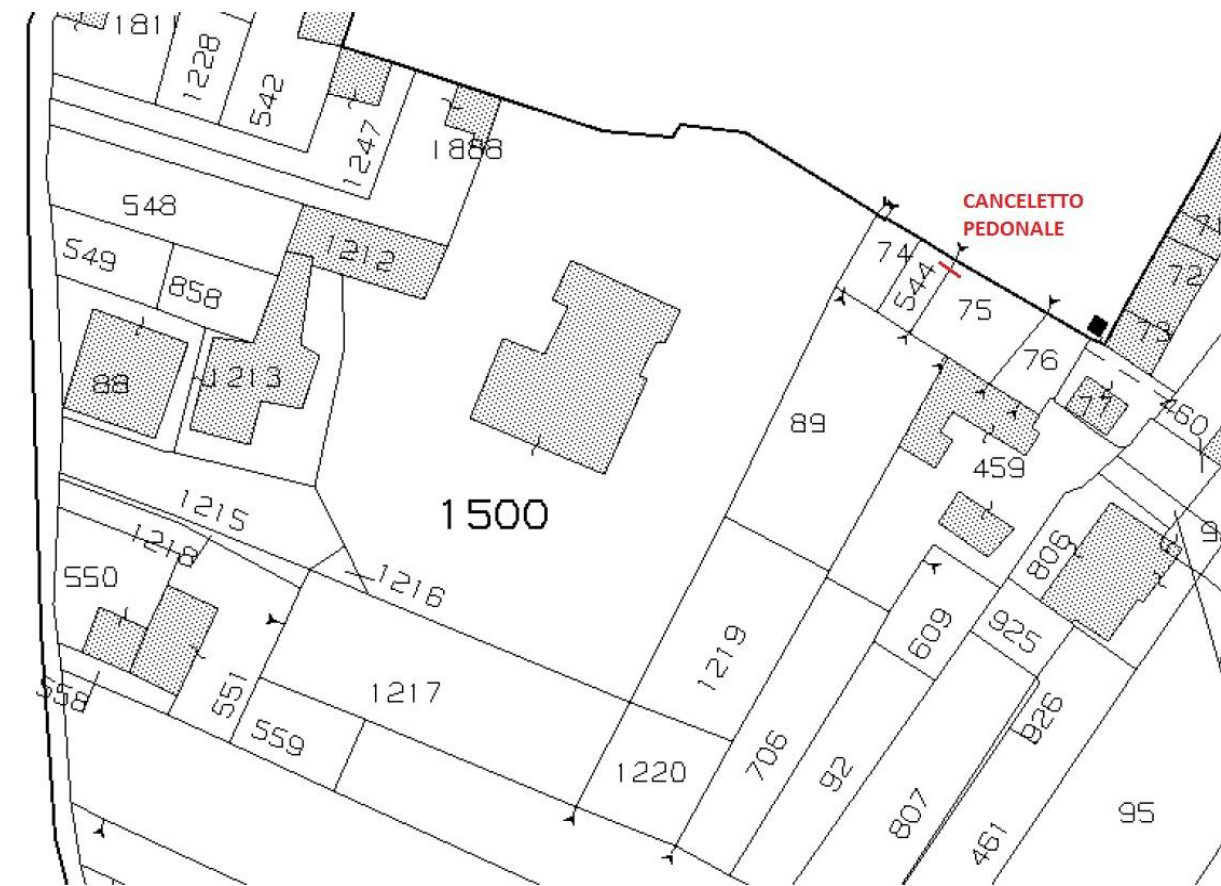
ESTRATTO CDU rilasciato

FG.	MAP.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E VINCOLI GRAVANTI	NORMATIVA P.I.	A.T.O. DEL P.A.T.
15	1219	Z.T.O. "A – Zone residenziali interne ai perimetri degli insediamenti storici". Compatibilità idraulica – aree idonee.	artt. 17 e 18 art. 20 art. da 66 a 84 art. 44	A.T.O. n.3 Mosson
15	89	Z.T.O. "A – Zone residenziali interne ai perimetri degli insediamenti storici". Parziale compatibilità idraulica – aree idonee a condizione.	artt. 17 e 18 art. 20 art. da 66 a 84 art. 44	A.T.O. n.3 Mosson
15	74 544	Z.T.O. "A – Zone residenziali interne ai perimetri degli insediamenti storici". Compatibilità idraulica – aree idonee a condizione.	artt. 17 e 18 art. 20 art. da 66 a 84 art. 44	A.T.O. n.3 Mosson
15	1500	Parzialmente Z.T.O. "A – Zone residenziali interne ai perimetri degli insediamenti storici", parzialmente Z.T.O. "C1.1/01 – Zone residenziali intermedie di espansione". Parziale compatibilità idraulica – aree idonee a condizione.	artt. 17 e 18 art. 20 art. 21 art. da 66 a 84 art. 44	A.T.O. n.3 Mosson
15	1212 1215	Z.T.O. "C1.1/01 – Zone residenziali intermedie di espansione". Compatibilità idraulica – aree idonee.	artt. 17 e 18 art. 21 art. 44	A.T.O. n.3 Mosson





Durante le operazioni di sopralluogo nel confine nord-est del mappale 75 con il mappale 544 si è riscontrata la presenza di un cancello pedonale che dimostra un collegamento pedonale tra i due mappali, del quale a seguito delle ispezioni ipotecarie non si è riscontrata la presenza di una servitù trascritta.



ELABORATO GRAFICO con l'area di ingresso mappale 1215 ed le proprietà collegate alla pubblica via.



The image consists of two side-by-side photographs. The left photograph shows a two-story building with peeling, light-colored stucco and several windows with metal grates. In the foreground, there is a rusty, ornate metal gate. A small wooden post next to the gate has a white sign with the number '7'. A dirt path leads from the gate towards a large, leafy tree. The right photograph shows a grassy area between two buildings. The building on the right is made of light-colored concrete blocks and has a large orange door. A large tree stands on the left side of the grassy area. The sky is overcast.





Ingresso da Via Carlassare attraverso map.le 1215-216



Vista su map.le 1500



Vista su mappali 74-89-544-1219



Prospetto ovest

Abitazione in corso di costruzione piano interrato-terra-sottotetto: **Fg. 15, mappale 1500, sub. 2-3**



Prospetto nord



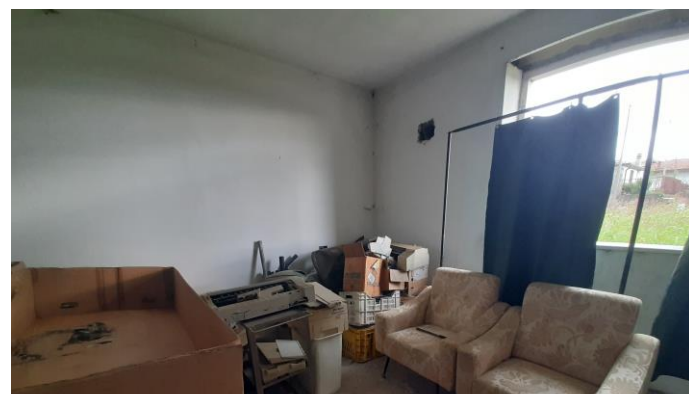
Autorimessa al piano interrato al grezzo: **Fg. 15, mappale 1500, sub. 3**



Abitazione piano terra-sottotetto al grezzo:
Fig.15, mappale 1500, sub. 2



Ingresso con portico



Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e941c8691fd02d36da85ef0341b218



Locali piano sottotetto



Depositi: **Fig. 15, mappale 1212, sub. 1-2**



Prospetto sud corpo accessorio



Deposito/garage piano interrato



Deposito piano interrato sub. 2



Tettoia in confine **map.le 1500** prevista in demolizione

Ai fini commerciali si prendono in considerazione le seguenti superfici:

Lotto 1a ABITAZIONE ED AUTORIMESSA al grezzo fg. 15, mappale 1500 sub 1-2-3

Piano interrato:	mq. 219,50	h. 2,70/2,64
Piano terra:	mq. 225,75	h. 2,47/5,60
Portici piano terra: (mq. 10,45 +mq. 30,70)	mq. 41,15	h. 4,00/3,15 - 3,12/4,07
Piano sottotetto:	mq. 95,40	h. 1,00/3,62
Terrazza sottotetto:	mq. 4,55	
Corte esterna esclusiva:	mq. 2.214,10*	

(*determinata per differenza tra la superficie del lotto di mq. 2.481 e l'area coperta di mq. 266,90 mq. 225,75 + mq. 41,15).

LOTTO 1B DEPOSITO fg. 15, mappale 1212 sub 1-2:

Piano interrato:	mq. 88,50	h. 2,70/2,68
Terrazza piano primo:	mq. 97,70	

LOTTO 1C TERRENI PERTINENZIALI fg. 15, mappali 74, 544, 89 e 1219:Area a verde "ZTO A centro storici con spazi a verde".

sup. catastale: **mq. 707,00**

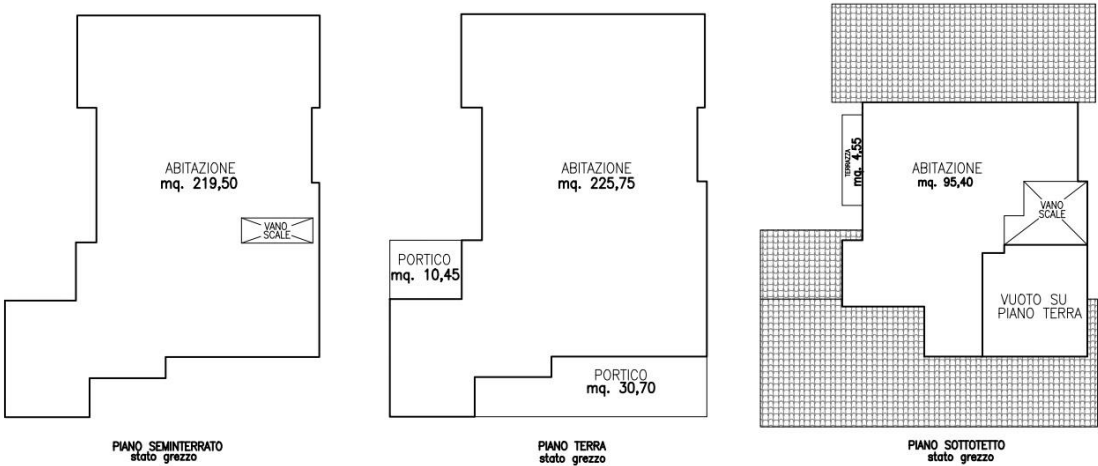
LOTTO 1D STRADA DI ACCESSO fg. 15, mappali 1215:

sup. catastale: **mq. 200,00**

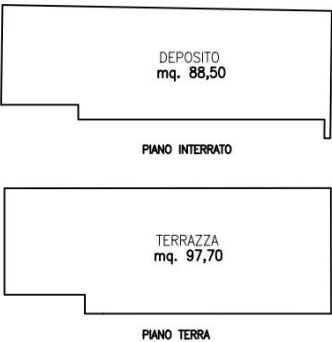
SCHEMA GRAFICO DELLE SUPERFICI

SUPERFICI COMMERCIALI

1.A Abitazione – autorimessa Piano S1–Terra–Sottotetto



1.B Deposito Piano S1–Terra



QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Il compendio è censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza in Comune di Caltrano come segue:

1a. NCT. Abitazione al piano terra e primo con ripostiglio al piano interrato (attualmente in corso di costruzione):

Fg. 15, Map. 1500, Qualità Ente Urbano, **Sup. mq. 2.481.** Tipo mappale del 9.8.2000 pratica 92302 in atti dal 9.8.200 n. 3003.1/2000.

NCEU Abitazione piano interrato, terra, sottotetto ed autorimessa piano interrato (attualmente in corso di costruzione):

Fg.15, Map. 1500, Sub. 2, Cat. A/7, Piano S1-T-1, Ubic. Via Carlassare, **Cl. 2, Vani 11, Sup. cat. mq. 372, Rend. €.** 1.221,42. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Fg.15, Map. 1500, Sub. 3, Cat. C/6, Piano S1, Ubic. Via Carlassare, **Cl. 1, Cons. 90 mq, Sup. cat. mq. 90, Rend. €.** 134,80. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Oltre alle parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC.. come meglio definite dall'elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni allegato alla presente ed in particolare mappale 1500 sub. 1: area di corte comune a tutti i subalterni.

1b. NCT. locale di deposito al piano terra e primo:

Fg.15, Map. 1212, Qualità Ente Urbano, **Sup. mq. 88.** Tipo mappale del 31.03.1994 in atti dal 5.10.1996 (n. 9460.1/1994).

NCEU. Locale di deposito al piano terra e primo:

Fg. 15, Map. 1212, Sub. 1 Cat. C/2, Piano T, Ubic. Via Carlassare, **Cl. U, Cons. 67 mq, Sup. cat. mq. 78, Rend. €.** 93,43. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dati di superficie.

Fg. 15, Map. 1212, Sub. 2 Cat. C/2, Piano T, Ubic. Via Carlassare, **Cl. U, Cons. 3 mq, Sup. cat. mq. 22, Rend. €.** 4,18. Variazione del 04.04.2016 pratica n. VI0037491 aggiornamento planimetrico (n. 15259.1/2016).

Il mappale 1213 sub. 1 si identifica come corte (bcnc) comune ai mappali 1213 sub. 2 e mappale 1213 sub. 3.

1c. NCT. Terreni di pertinenza:

Fg. 15, Map. 74, Qualità Seminativo, **Cl. 2, Sup. mq. 35, Red. Dom. €.** 0,22, **Red. Agr. €** 0,13. Impianto meccanografico del 30.06.1974.

Fg. 15, Map. 89, Qualità Seminativo, **Cl. 1, Sup. mq. 359, Red. Dom. €.** 2,60, **Red. Agr. €** 1,39. Impianto meccanografico del 30.06.1974.

Fg.15, Map. 544, Qualità Seminativo, **Cl. 2, Sup. mq. 43, Red. Dom. €.** 0,27, **Red. Agr. €** 0,16. Impianto meccanografico del 30.06.1974.

Fg.15, Map. 1219, Qualità Seminativo, **Cl. 2, Sup. mq. 270, Red. Dom. €.** 1,67, **Red. Agr. €** 0,98. Frazionamento del 07.02.1994 in atti dal 07.02.1994 (n. 265.3/1994).

Il tutto intestato come da visure catastali del 7.7.2025 a:

[REDACTED]

Fg.15, Map. 1215, Qualità Prato, **Cl. 1, Sup. mq. 200, Red. Dom. €.** 1,14, **Red. Agr. €** 0,68. Frazionamento del 07.02.1994 in atti dal 07.02.1994 (n. 265.1/1994).

Il tutto intestato come da visure catastali del 7.7.2025 a:

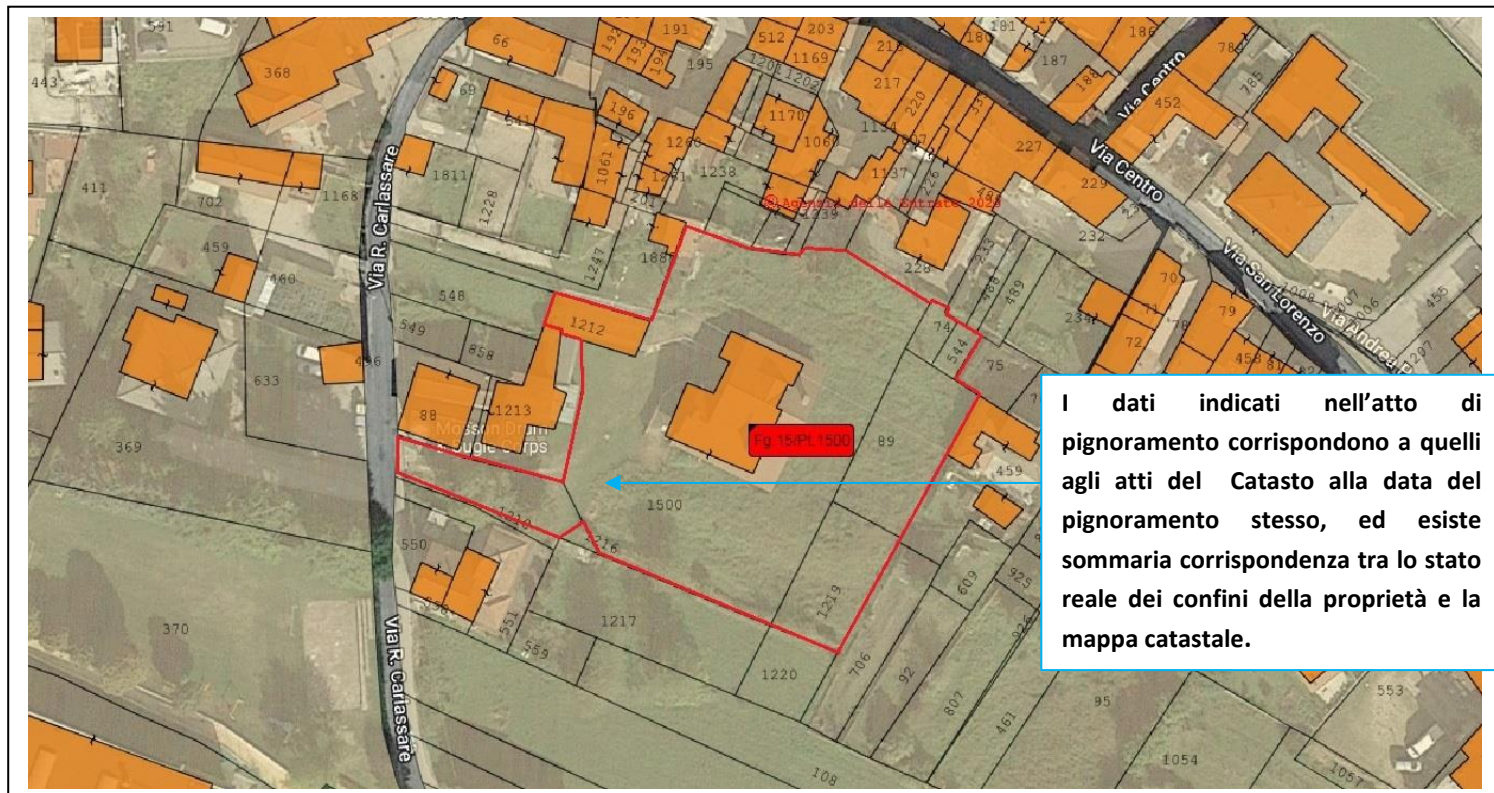
[REDACTED]

Annotazioni: il fabbricato di cui al mappale 1500 si presenta al grezzo privo di finiture ed impianti e doveva essere censito come unità in corso di costruzione; a seguito della pratica edilizia di completamento ed in base alle destinazioni conclusive dei locali ad opere concluse, prima dell'agibilità il bene dovrà essere oggetto di una denuncia di variazione catastale di aggiornamento; le categorie catastali attribuite (abitazione in villino ed autorimessa) non risultano corrette con lo stato grezzo dell'immobile. Ad ogni modo a seguito di un confronto tra le schede catastali e lo stato di rilievo indicativo e non esaustivo si sono riscontrate per l'abitazione ed autorimessa mappale 1500 sub. 2 e 3 difformità interne del distributivo degli spazi; medesime difformità riscontrate a livello edilizio. La distribuzione interna degli spazi della scheda catastale di rappresentazione del deposito mappale 1212 sub. 1 al piano interrato corrisponde sostanzialmente alla realtà; la scheda catastale di rappresentazione del locale deposito al piano interrato mappale 1212 sub. 2 indica un collegamento nel lato sud con l'adiacente unità (mappale 1213 sub. 2) nella realtà non riscontrato. La ditta intestataria dei beni (mappale 121-1500-74-544-89-1219) non risulta aggiornata con quanto indicato nell'atto di CV Rep. 46.924 del 12.9.2000 Notaio Anna Maria Fiengo, in quanto la proprietà [REDACTED]. Per tutto evidenziato si dovrà procedere con una denuncia di variazione catastale DOCFA il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori **€ 2.000** oltre diritti catastali, Iva e accessori.



Il compendio immobiliare in oggetto mappale 74-89-544-1215-1219, mappale 1212 sub. 1-2 e mappale 1500 sub. 1-2-3 confinano in senso NESO come segue: Nord: mappali 88-1213- 1888 al fg. 15, AUI. altro foglio di mappa, mappale 75 al fg. 15; Est: mappali 75,459 e 706; Sud: mappale 1220, 1217, 1216,1218; Ovest: mappali 1216, strada comunale via Carlassare, mappali 1213, 548 e 1888. Il tutto in Comune di Caltrano. Salvo più precisi.

FORMAPS



QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come indicato dalla certificazione notarile Dott. Niccolò Tiecco del 19.05.2023 i beni risultano intestati [REDACTED] attraverso i seguenti titoli:

- Atto di Compravendita a rogito Dott. Cesare Rossi, Notaio in Thiene, del 02.03.1956 n. 4233, presentato all'Ufficio del Registro il 09.03.1956 n. 662 [REDACTED];
- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Marco Ceraso, notaio in Thiene, del 30.08.1962 rep .n. 16168, trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 14.09.1962 al n. 3035 di formalità, **favore:** [REDACTED] per i diritti di 1/1 della piena proprietà;
- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Cesare Rossi, notaio in Thiene, del 07.02.1964 n. rep. 9765, trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 28.02.1964 al n. 775 di formalità, **favore:** [REDACTED] per i diritti di 1/1 della piena proprietà;
- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Cesare Rossi, notaio in Thiene, del 07.02.1964 n. rep. 9767, trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 11.03.1964 al n. 973 di formalità, [REDACTED] per i diritti di 1/1 della piena proprietà;
- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Thiene il 15.12.1989 al n. 82/1989, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Schio il 23.04.1990 al n. 2335 di formalità; [REDACTED], per 1/3 della piena proprietà, [REDACTED] per 2/9 della piena proprietà, [REDACTED] per 2/9 della piena proprietà, [REDACTED] della piena proprietà; **contro:** [REDACTED], deceduto il [REDACTED], per la piena proprietà. Accettazione tacita di eredità trascritta in data 26.03.2025 al nn. 2361 di formalità;
- Atto pubblico di divisione a rogito Dott. Bonato Alberto, notaio in Thiene, del 16.06.1995 rep. 56362/23618, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 11.07.1995 al n. 4079 di formalità; favore: [REDACTED] per 2/3 di nuda proprietà ed 1/3 di piena

proprietà dei seguenti beni immobili: fg. 15, mappale 74-89-544-1210 (ora mappale 1500)-1211-1219-1212 sub. 1-2; nel medesimo atto "clausole e patti comuni ai contratti": i signori [REDACTED]

- Atto notarile pubblico di donazione a rogito dott. Fiengo Anna Maria, notaio in Thiene, del 12.09.2000 rep. 46924, trascritto all'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 18.09.2000 al n. 6092 di formalità; il signor [REDACTED] diventa proprietario dei seguenti mappali 74-89-544-1219-1212 sub. 1-2 e mappale 1500 sub. 1-2-3. Patti: l'accesso agli immobili del presente atto avverrà come finora praticato, attraverso la strada comune mappale 1215.

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITÀ:

A seguito della richiesta di accesso atti formulata in data 14.07.2023 tramite pec, presa visione dei documenti come forniti dal Tecnico del Comune Istruttore a seguito della consultazione delle pratiche in data 5.03.2024, si è potuto accertare che il compendio immobiliare è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

1a abitazione al grezzo mappale 1500:

- Concessione edilizia n. 31/C/1993 del 16.07.1993, pratica edilizia n. 1614, prot. C92/3101 per la costruzione di un fabbricato unifamiliare. Inizio lavori del 2.11.1993 prot. 3047. *Prescrizioni sanitaria:* dovrà essere previsto allacciamento alla fognatura comunale di Cogollo del Cengio posta in prossimità della sede stradale di Via. Carlassare.
- Concessione edilizia in variante n. 5/C/97 del 24.01.1997, pratica edilizia 1614, prot. C95/3960 per opere di variante; Inizio lavori del 20.01.1998, prot. 197 relativamente alle opere di variante;
- Concessione edilizia n. 40/C/00 del 19.09.2000 per completamento lavori di costruzione fabbricato residenziale per decadenza della concessione edilizia originaria n. 5/C/97 del 24.01.1997; *Prescrizione:* Convogliamento delle acque nere alla condotta fognaria di Via Carlassare di proprietà del Comune di Cogollo del Cengio.

1b. Corpo accessorio mappale 1212:

- Licenza edilizia n. 218 del 28.08.1968 per la costruzione di una officina-garage;
- Autorizzazione edilizia per opere di variante n. 218 del 3.12.1984 per la costruzione di officina e garage; Inizio lavori del 3.12.1984.
- Certificato di Agibilità n. 218 del 7.12.1984 per un uso come laboratorio artigianale (confezioni) e relativo fine lavori del 06.12.1984.

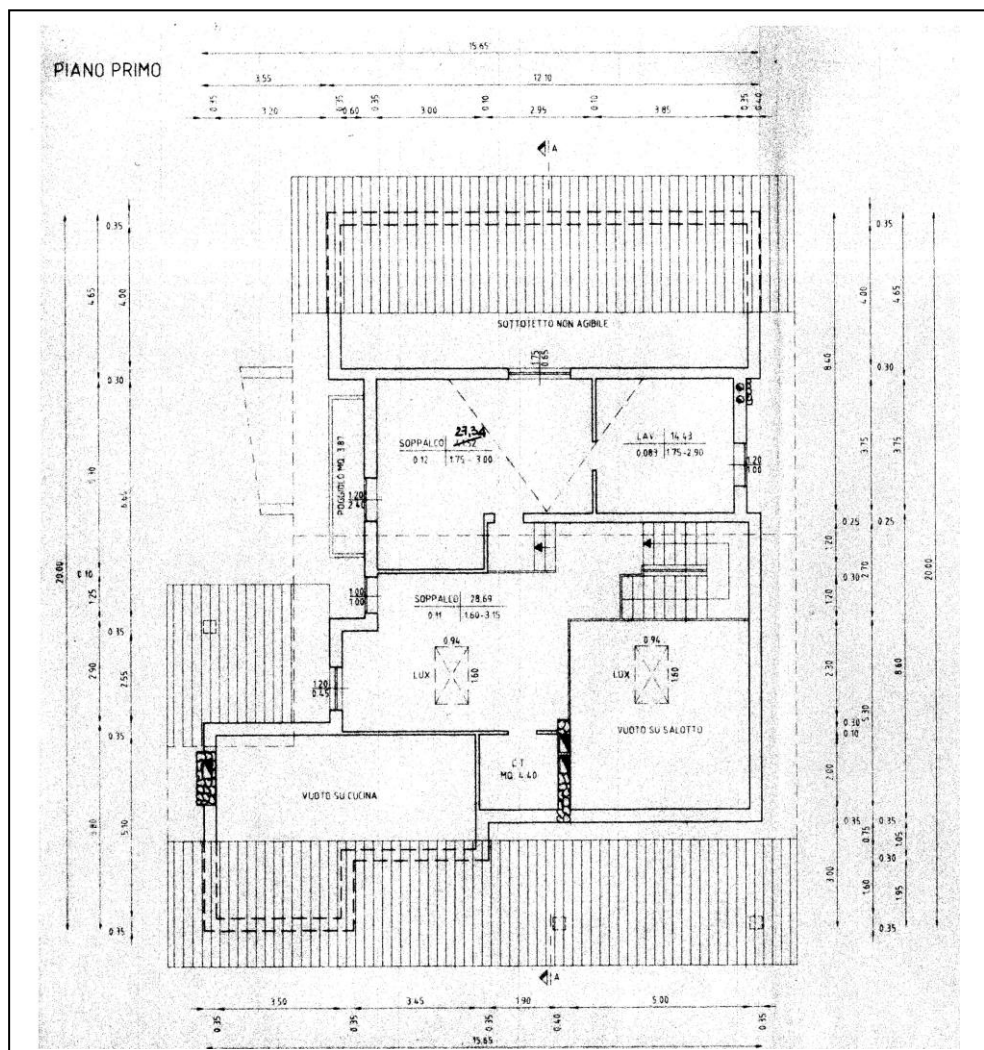
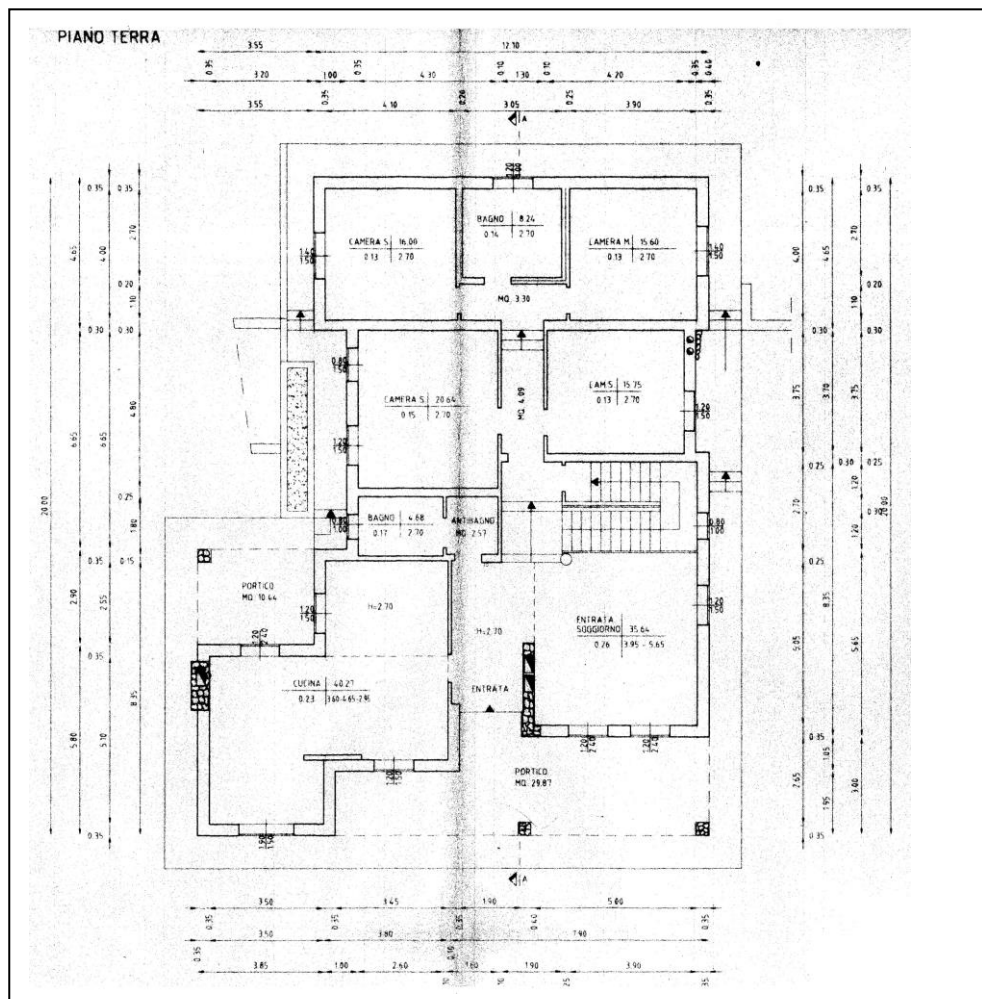
Il comune con nota del 9.4.2024 comunicava che a seguito delle ricerche condotte non esistono ulteriori pratiche edilizie assentite relative all'immobile sito in Caltrano, in via Carlassare, catastalmente censito al fg. 15, mappale 1212 sub. 1-2 e mappale 1500 sub. 2-3 come meglio descritte precedentemente.

Difficoltà riscontrate tra lo stato rilevato e lo stato autorizzato:

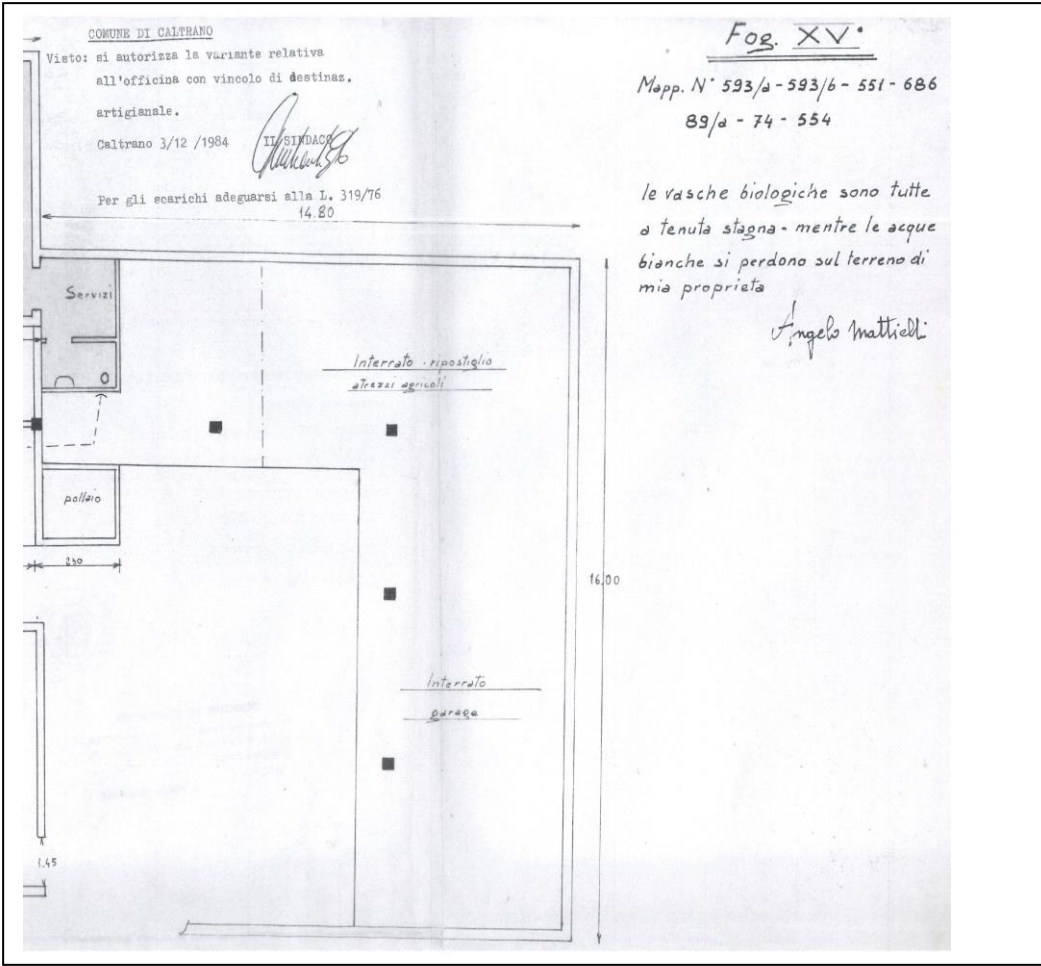
Abitazione al piano interrato, terra e sottotetto mappale 1500: Tra lo stato legittimato agli atti del comune (C.E. n. 40/C/00) e lo stato rilevato (indicato e non esaustivo come svolto in sede di sopralluogo) sono emerse differenze planimetriche (minime geometriche sul perimetro dell'edificio), altimetriche (per effetto della non esecuzione di pavimenti), distributive e prospettiche per le quali in linea generale si ritiene possa essere presentata in comune istanza in sanatoria per opere edilizie eseguite in difformità ed in variante al titolo edilizio originario (decaduto) e per completamento lavori. La pratica risulterà essere onerosa (DPR 380/2001) trattandosi di variante in sanatoria a cui seguirà le opere di completamento. Il progetto in sanatoria e per completamento lavori dovrà essere presentato sulla scorta di un puntuale rilievo metrico dell'esistente (da eseguire) ed attuato con la finalità di completare i lavori di risanamento e ristrutturazione edilizia del fabbricato secondo le necessità. Il tutto sarà finalizzato poi alla presentazione finale dell'istanza di agibilità, conformando l'intervento alle prescrizioni contenute nella CE. n. 40/C/00 del 19.09.2000 con il convogliamento delle acque nere alla condotta fognaria di via R. Carlassare di proprietà del Comune di Cogollo del Cengio. Il costo indicativo della sanatoria edilizia ed per la pratica di completamento opere è indicabile in non probatori € 3.500,00 oltre IVA ed accessori al netto di eventuali sanzioni amministrative, fiscalizzazioni.

Deposito al piano interrato e terrazza mappale 1212: nella concessione edilizia n. 218 del 3.12.1984 il locale è individuato nelle tavole di progetto come interrato; una porzione di fabbricato a ridosso dei portoni nel lato est risulta fuori terra; a seguito di un rilievo indicativo e non esaustivo il fabbricato presenta una superficie maggiore rispetto a quanto autorizzato (rilevati mq. 88,50-autorizzati mq. 82,75), e non rientrante all'interno della tolleranza prevista del 2% prevista dall'art. 34 bis del DPR. 380.2001. Sentito preventivamente l'Ufficio Tecnico Comunale al fine della doppia conformità edilizia al momento della presentazione della sanatoria ed al momento del realizzo del fabbricato, dovrà essere preventivamente prevista la demolizione della facciata principale e del muro nel lato sud al fine di rientrare

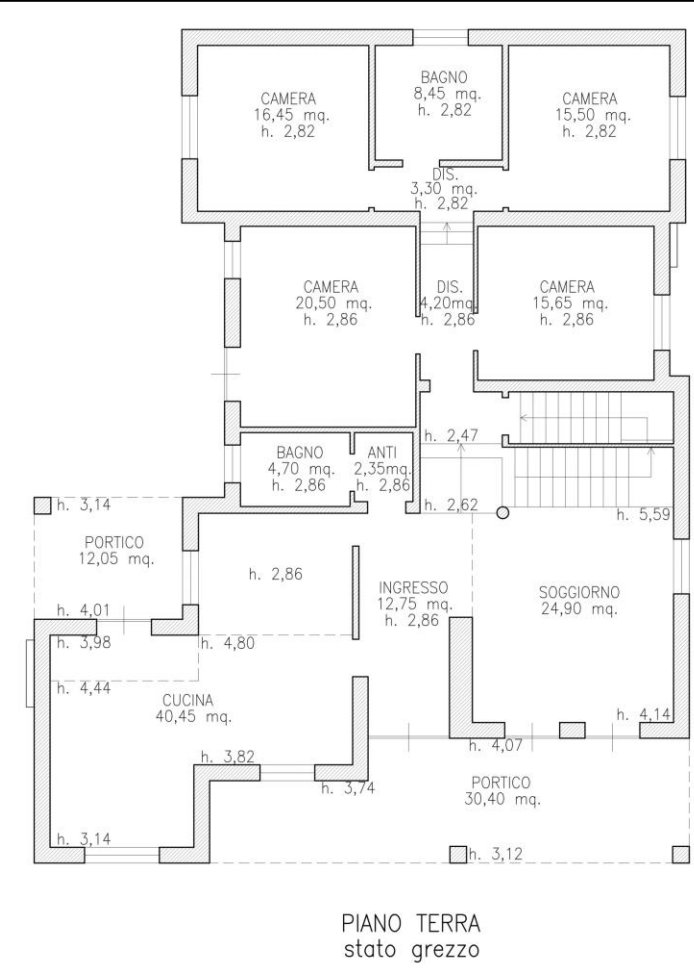
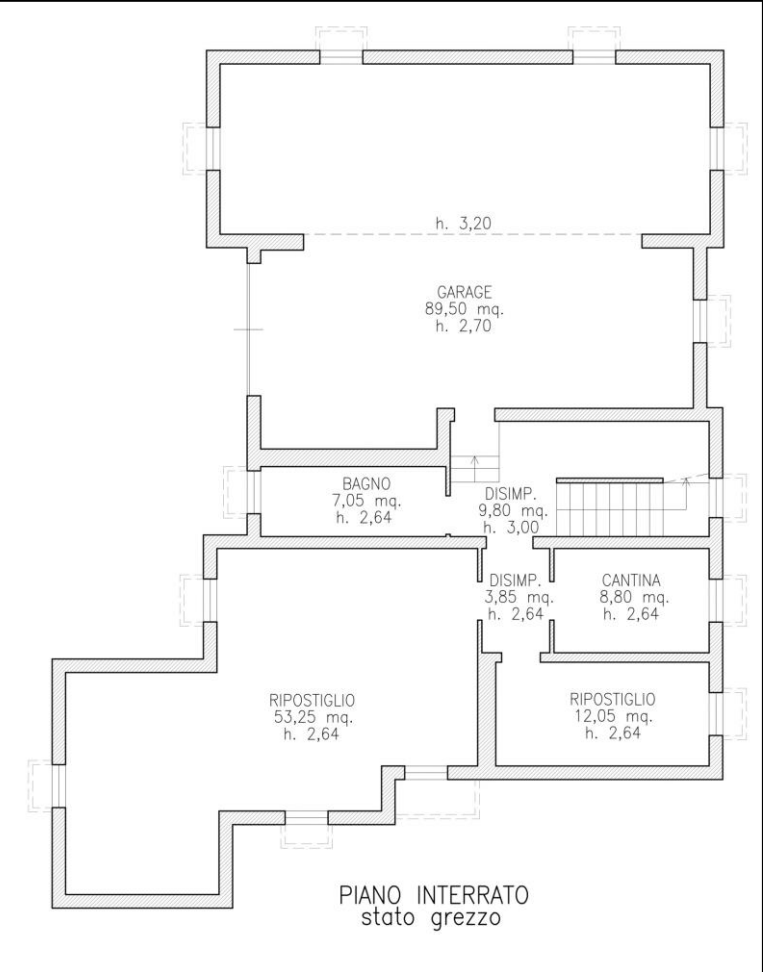




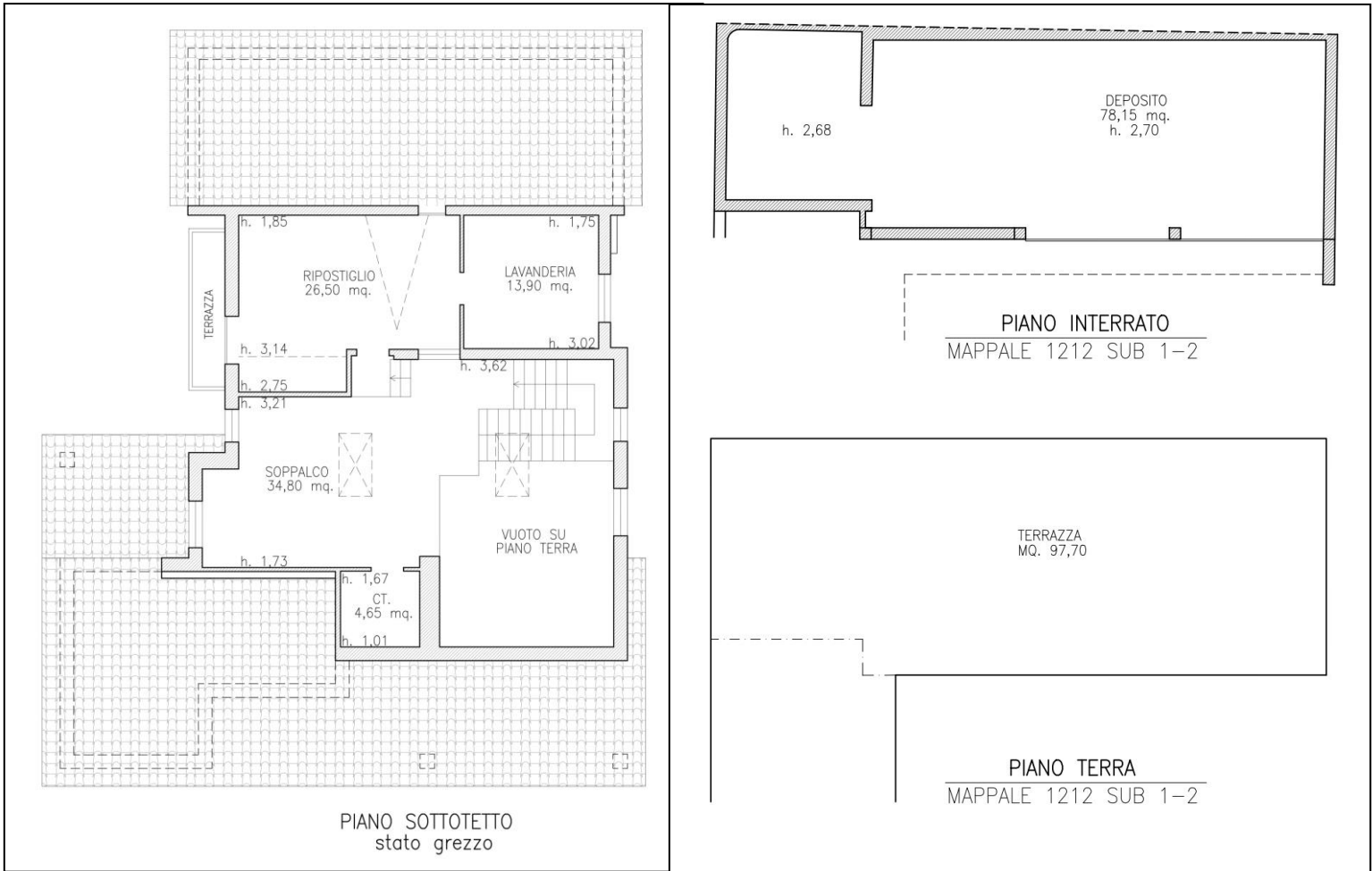
Licenza Edilizia in variante n. 218 del 03.12.1984



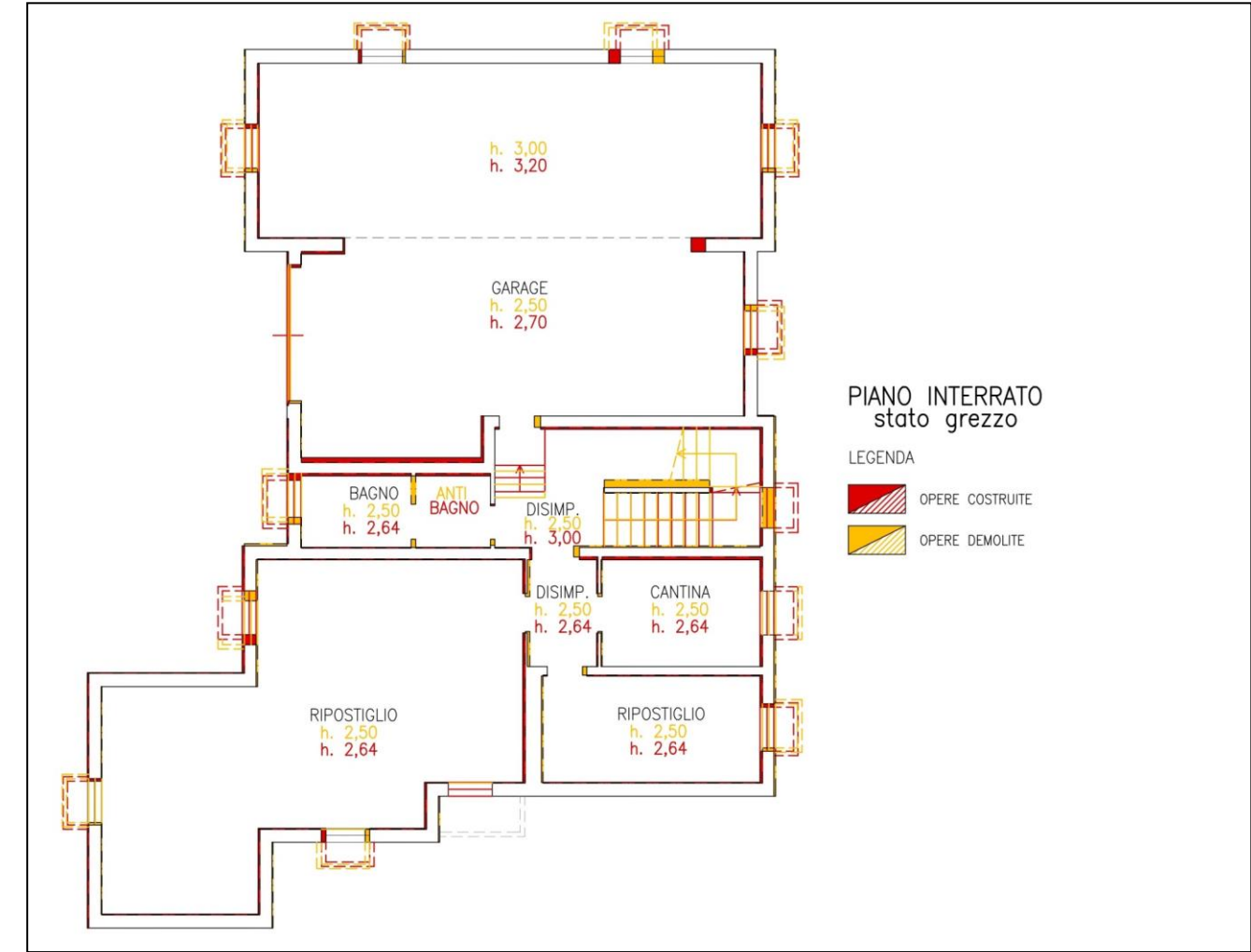
STATO RILEVATO ABITAZIONE MAPPALE 1500 STATO RILEVATO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO

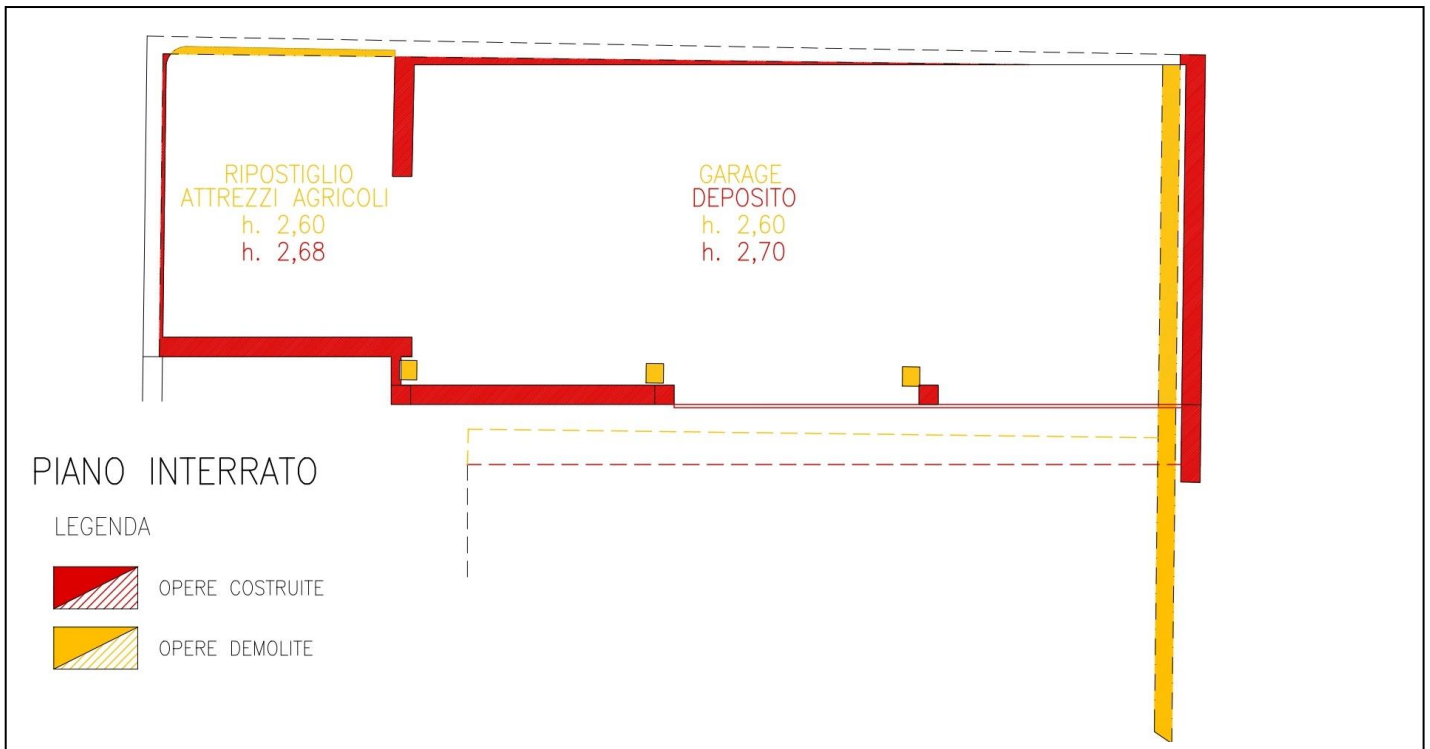


STATO RILEVATO CORPO ACCESSORIO MAPPALE 1212.
RIELIVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO



SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA E NON ESAUSTIVA MAPPALE 1500 ABITAZIONE



**QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:**

A seguito della richiesta trasmessa mezzo pec in data 10.10.2025 all'Agenzia delle Entrate, la stessa con nota del 04.11.2025 comunicava che da interrogazione della banca dati degli atti del Registro non risultano presenti contratti di locazione/affitto/comodato nei quali partecipa l'esecutato. Il fabbricato in corso di costruzione mappale 1500 sub. 1 e 2 al momento del sopralluogo non si mostrava occupato persone e dalle informazioni raccolte i lavori non risultavano attivi dagli anno '2000. Rispetto ai precedenti sopralluoghi il fabbricato al grezzo risultava occupato da materiale di varia natura derivante dalla precedente attività dell'esecutato operante nella produzione di macchine per l'industria alimentare; materiale presente anche nell'area esterna a ridosso del fabbricato nella quale è stato rivenuto un mezzo targato. All'interno dei locali di deposito mappale 1212 sub. 1 e 2 si sono riscontrati beni appartenenti alla famiglia del debitore

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI:***Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***

Il lotto di proprietà risulta attraversato da linee di sottoservizi con relativi piloni di sostegno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.**ESECUZIONE IMMOBILIARE EI 152-2023:**

TITOLO ESECUTIVO: Contratto di mutuo fondiario per Banca San Giorgio e Valle Agno-Credito Cooperativo di Fara Vic. Società Cooperativa, con atto a rogito del Notaio Corneliu Loretto n. 99.075 di Rep. e n. 24.912 di Racc. del 18.01.2008, munito di formula esecutiva in data 11.02.2008

Beni colpiti dal pignoramento: Dati catastali

Comune di Caltrano (VI), fg.15, mappali 74-89-544-1219; fg. 15, mappale 1212 sub. 1 e 2; fg. 15, mappale 1500 sub.2 e 3.

DATA DI NOTIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

- Atto di pignoramento consegnato all'UNEP per notifica il 28.03.2023
- Atto di pignoramento notificato in data 13.04.2023;
- Iscrizione a ruolo registrata dalla Cancelleria il 28.04.2023;
- Atto di precetto notificato il 11.01.2023.

Alla luce della sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 146/2017, si precisa che con l'iscrizione a ruolo sono state depositate le copie del titolo esecutivo, dell'atto di precetto e dell'atto di pignoramento con attestazioni di conformità del 28.04.2023. La nota di trascrizione del pignoramento non riporta attestazione di conformità.

DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

Trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 10.05.2023, reg. gen. 4928, reg. part. 3741 per l'intera proprietà in capo all'esecutato.

Ipoteca giudiziale n. 1379 del 30.12.2014 a favore: Banca San Giorgio Quinto Valle Agno Credito Cooperativo con sede in Fara Vicentino, [REDACTED] nato a Caltrano il 17.11.1953 per E. 200.000 di cui E. 129.892.51 per capitale, derivante dal decreto ingiuntivo Tribunale di Vicenza , rep. 5800/2014 del 23.12.2014;

Ipoteca legale n. 435 del 29.03.2022 a favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, [REDACTED] nato a Caltrano il 17.11.1953. Il tutto come risulta indicato dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 9.1.2024 del Dott. Nicolo' Tiecco.

Creditori intervenuti: "Agenzie delle Entrate-Riscossioni" per un importo di €. 60.838,58; "Nicola De Zorzi" per un importo di €. 25.032,81 a seguito del Decreto ingiuntivo n. 1480/2018 Ing., R.G. n. 3177/2018 del 18.05.2018

ESECUZIONE IMMOBILIARE EI 72-2025:

TITOLO ESECUTIVO: Contratto di mutuo fondiario per Banca San Giorgio e Valle Agno-Credito Cooperativo di Fara Vic. Società Cooperativa, con atto a rogito del Notaio Corneliu Loretto n. 99.075 di Rep. e n. 24.912 di Racc. del 18.01.2008, munito di formula esecutiva in data 11.02.2008

Beni colpiti dal pignoramento: Dati catastali Comune di Caltrano (VI), fg.15, mappale 1215.

- **Atto di pignoramento notificato in data 18/02/2025;**
- Atto di precetto notificato in data 11/01/2023 (trattasi dell'atto di precetto della procedura pendente n. RGE 152/2023)
- **DATA DI RESTITUZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO DA PARTE DELL'UNEP: 27/02/2025**
- Iscrizione a ruolo registrata dalla Cancelleria: il 28/02/2025

DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: **pignoramento trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 03.04.2025, reg. gen. 3384, reg. part. 2638 – CFR. NOTE FINALI.**

<u>Difformità catastali edilizie:</u>	Si
<u>Regolarizzazione edilizia, catastale/ripristini:</u>	€. 25.000,00.



Trascrizioni, iscrizioni e creditori ipotecari rilevati in riferimento alla ricerca effettuata per soggetto esecutato e per beni immobili.

Dati della ricerca

Ispedizione Numero: **T 114427** del: **09/10/2025**

Note individuate: **12**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/04/1990 - Registro Particolare 2335 Registro Generale 2859 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 82/351 del 28/06/1989 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato immagine
2	☐	TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/07/1995 - Registro Particolare 4079 Registro Generale 5159 Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Repertorio 56362/23618 del 16/06/1995 ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI Nota disponibile in formato immagine
3	☐	TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/09/2000 - Registro Particolare 6092 Registro Generale 8480 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 46924 del 12/09/2000 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in CALTRANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
4	☐	ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2000 - Registro Particolare 1481 Registro Generale 8481 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 46925 del 12/09/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CALTRANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 871 del 24/09/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2015. Cancellazione totale eseguita in data 16/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

5	☐	ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/2008 - Registro Particolare 243 Registro Generale 1370 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 99075/24912 del 18/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CALTRANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
6	☐	ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/2014 - Registro Particolare 1379 Registro Generale 10411 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5800/2014 del 23/12/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CALTRANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
7	☐	TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/10/2017 - Registro Particolare 7381 Registro Generale 9890 Pubblico ufficiale BASSANO DEL GRAPPA Repertorio 955/9990 del 29/06/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in COGOLLO DEL CENGIO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Trascrizione n. 2795 del 11/04/2018
8	☐	Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/04/2018 - Registro Particolare 2795 Registro Generale 3752 Pubblico ufficiale BASSANO DEL GRAPPA Repertorio 1306/9990 del 22/09/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in COGOLLO DEL CENGIO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 7381 del 2017
9	☐	ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2022 - Registro Particolare 435 Registro Generale 3190 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3380/12422 del 28/03/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in CALTRANO (VI), COGOLLO DEL CENGIO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
10	☐	TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2023 - Registro Particolare 3741 Registro Generale 4928 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1633 del 13/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CALTRANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico

- 11 ☐ TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/03/2025 - Registro Particolare 2361 Registro Generale 3034
Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Repertorio 56362 del 16/06/1995
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in CALTRANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
- 12 ☐ TRASCRIZIONE CONTRO del 03/04/2025 - Registro Particolare 2638 Registro Generale 3384
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 879 del 18/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CALTRANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

Comune di: **CALTRANO(VI)**

Catasto: **F** Foglio: **15** Particella: **1212** Subalterno: **1**

Elenco sintetico delle formalità ordinate per data

- ☐ [Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)
- 1 ☐ TRASCRIZIONE del 18/09/2000 - Registro Particolare 6092 Registro Generale 8480
Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 46924 del 12/09/2000
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ☐ ISCRIZIONE del 18/09/2000 - Registro Particolare 1481 Registro Generale 8481
Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 46925 del 12/09/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Comunicazione n. 871 del 24/09/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2015. Cancellazione totale eseguita in data 16/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)
- 3 ☐ ISCRIZIONE del 05/02/2008 - Registro Particolare 243 Registro Generale 1370
Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 99075/24912 del 18/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
- 4 ☐ ISCRIZIONE del 30/12/2014 - Registro Particolare 1379 Registro Generale 10411
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5800/2014 del 23/12/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
- 5 ☐ ISCRIZIONE del 29/03/2022 - Registro Particolare 435 Registro Generale 3190
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3380/12422 del 28/03/2022
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

- 6 ☐ TRASCRIZIONE del 10/05/2023 - Registro Particolare 3741 Registro Generale 4928
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1633 del 13/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- 7 ☐ TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 2360 Registro Generale 3033
Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Repertorio 56362 del 16/06/1995
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
- 8 ☐ TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 2361 Registro Generale 3034
Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Repertorio 56362 del 16/06/1995
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e941c8691fd02d36da85ef0341b218



Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 118256 del: 09/10/2025
Note individuate: 8
Annotamenti in calce individuati: 0
Comune di: CALTRANO(VI)
Catasto:F Foglio: 15 Particella: 1212 Subalterno: 2

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE del 18/09/2000 - Registro Particolare 6092 Registro Generale 8480 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 46924 del 12/09/2000 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	ISCRIZIONE del 18/09/2000 - Registro Particolare 1481 Registro Generale 8481 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 46925 del 12/09/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 871 del 24/09/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2015. Cancellazione totale eseguita in data 16/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
3	☐	ISCRIZIONE del 05/02/2008 - Registro Particolare 243 Registro Generale 1370 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 99075/24912 del 18/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
4	☐	ISCRIZIONE del 30/12/2014 - Registro Particolare 1379 Registro Generale 10411 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5800/2014 del 23/12/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
5	☐	ISCRIZIONE del 29/03/2022 - Registro Particolare 435 Registro Generale 3190 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3380/12422 del 28/03/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6	☐	TRASCRIZIONE del 10/05/2023 - Registro Particolare 3741 Registro Generale 4928 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1633 del 13/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
7	☐	TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 2360 Registro Generale 3033 Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Repertorio 56362 del 16/06/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
8	☐	TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 2361 Registro Generale 3034 Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Repertorio 56362 del 16/06/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione Numero: **T 119674** del: **09/10/2025**
Note individuate: 7
Annotamenti in calce individuati: 0
Comune di:**CALTRANO(VI)**
Catasto:**F Foglio: 15 Particella: 1500 Subalterno: 2**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE del 18/09/2000 - Registro Particolare 6092 Registro Generale 8480 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 46924 del 12/09/2000 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	ISCRIZIONE del 18/09/2000 - Registro Particolare 1481 Registro Generale 8481 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 46925 del 12/09/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 871 del 24/09/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2015. Cancellazione totale eseguita in data 16/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
3	☐	ISCRIZIONE del 05/02/2008 - Registro Particolare 243 Registro Generale 1370 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 99075/24912 del 18/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
4	☐	ISCRIZIONE del 30/12/2014 - Registro Particolare 1379 Registro Generale 10411 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5800/2014 del 23/12/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
5	☐	TRASCRIZIONE del 10/05/2023 - Registro Particolare 3741 Registro Generale 4928 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1633 del 13/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
6	☐	TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 2360 Registro Generale 3033 Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Repertorio 56362 del 16/06/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
7	☐	TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 2361 Registro Generale 3034 Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Repertorio 56362 del 16/06/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 121242** del: **09/10/2025**
Note individuate: 7
Annotamenti in calce individuati: 0
Comune di:**CALTRANO(VI)**
Catasto:**F Foglio: 15 Particella: 1500 Subalterno: 3**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE del 18/09/2000 - Registro Particolare 6092 Registro Generale 8480 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 46924 del 12/09/2000 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	ISCRIZIONE del 18/09/2000 - Registro Particolare 1481 Registro Generale 8481 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 46925 del 12/09/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 871 del 24/09/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2015. Cancellazione totale eseguita in data 16/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
3	☐	ISCRIZIONE del 05/02/2008 - Registro Particolare 243 Registro Generale 1370 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 99075/24912 del 18/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
4	☐	ISCRIZIONE del 30/12/2014 - Registro Particolare 1379 Registro Generale 10411 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5800/2014 del 23/12/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico



- | | | |
|---|--------------------------|--|
| 5 | ☐ | TRASCRIZIONE del 10/05/2023 - Registro Particolare 3741 Registro Generale 4928
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1633 del 13/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico |
| 6 | ☐ | TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 2360 Registro Generale 3033
Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Repertorio 56362 del 16/06/1995
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico |
| 7 | ☐ | TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 2361 Registro Generale 3034
Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Repertorio 56362 del 16/06/1995
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico |

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 121940** del: **09/10/2025**
Note individuate: **7**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di: **CALTRANO(VI)**
Catasto: **T Foglio: 15 Particella: 1219**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- | | | Ordina per tipo nota Ordina per data |
|---|--------------------------|---|
| 1 | ☐ | TRASCRIZIONE del 18/09/2000 - Registro Particolare 6092 Registro Generale 8480
Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 46924 del 12/09/2000
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico |
| 2 | ☐ | ISCRIZIONE del 18/09/2000 - Registro Particolare 1481 Registro Generale 8481
Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 46925 del 12/09/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Comunicazione n. 871 del 24/09/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2015. Cancellazione totale eseguita in data 16/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) |
| 3 | ☐ | ISCRIZIONE del 05/02/2008 - Registro Particolare 243 Registro Generale 1370
Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 99075/24912 del 18/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico |
| 4 | ☐ | ISCRIZIONE del 30/12/2014 - Registro Particolare 1379 Registro Generale 10411
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5800/2014 del 23/12/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico |

- | | | |
|---|--------------------------|--|
| 5 | ☐ | TRASCRIZIONE del 10/05/2023 - Registro Particolare 3741 Registro Generale 4928
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1633 del 13/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico |
| 6 | ☐ | TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 2360 Registro Generale 3033
Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Repertorio 56362 del 16/06/1995
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali |
| 7 | ☐ | TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 2361 Registro Generale 3034
Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Repertorio 56362 del 16/06/1995
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali |



Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 122577** del: **09/10/2025**
 Note individuate: **7**
 Annotamenti in calce individuati: **0**
 Comune di: **CALTRANO(VI)**
 Catasto: **T Foglio: 15 Particella: 89**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	☐ TRASCRIZIONE del 18/09/2000 - Registro Particolare 6092 Registro Generale 8480 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 46924 del 12/09/2000 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐ ISCRIZIONE del 18/09/2000 - Registro Particolare 1481 Registro Generale 8481 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 46925 del 12/09/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 871 del 24/09/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2015. Cancellazione totale eseguita in data 16/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
3	☐ ISCRIZIONE del 05/02/2008 - Registro Particolare 243 Registro Generale 1370 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 99075/24912 del 18/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
4	☐ ISCRIZIONE del 30/12/2014 - Registro Particolare 1379 Registro Generale 10411 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5800/2014 del 23/12/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
5	☐ TRASCRIZIONE del 10/05/2023 - Registro Particolare 3741 Registro Generale 4928 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1633 del 13/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
6	☐ TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 2360 Registro Generale 3033 Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Repertorio 56362 del 16/06/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
7	☐ TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 2361 Registro Generale 3034 Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Repertorio 56362 del 16/06/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 123151** del: **09/10/2025**
 Note individuate: **7**
 Annotamenti in calce individuati: **0**
 Comune di: **CALTRANO(VI)**
 Catasto: **T Foglio: 15 Particella: 74**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	☐ TRASCRIZIONE del 18/09/2000 - Registro Particolare 6092 Registro Generale 8480 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 46924 del 12/09/2000 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐ ISCRIZIONE del 18/09/2000 - Registro Particolare 1481 Registro Generale 8481 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 46925 del 12/09/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 871 del 24/09/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2015. Cancellazione totale eseguita in data 16/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
3	☐ ISCRIZIONE del 05/02/2008 - Registro Particolare 243 Registro Generale 1370 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 99075/24912 del 18/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
4	☐ ISCRIZIONE del 30/12/2014 - Registro Particolare 1379 Registro Generale 10411 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5800/2014 del 23/12/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico



5	☐	TRASCRIZIONE del 10/05/2023 - Registro Particolare 3741 Registro Generale 4928 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1633 del 13/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
6	☐	TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 2360 Registro Generale 3033 Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Repertorio 56362 del 16/06/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
7	☐	TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 2361 Registro Generale 3034 Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Repertorio 56362 del 16/06/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 123663** del: **09/10/2025**
Note individuate: **7**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di: **CALTRANO(VI)**
Catasto: **T Foglio: 15 Particella: 544**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	☐	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE del 18/09/2000 - Registro Particolare 6092 Registro Generale 8480 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 46924 del 12/09/2000 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	ISCRIZIONE del 18/09/2000 - Registro Particolare 1481 Registro Generale 8481 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 46925 del 12/09/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 871 del 24/09/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2015. Cancellazione totale eseguita in data 16/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
3	☐	ISCRIZIONE del 05/02/2008 - Registro Particolare 243 Registro Generale 1370 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 99075/24912 del 18/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
4	☐	ISCRIZIONE del 30/12/2014 - Registro Particolare 1379 Registro Generale 10411 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5800/2014 del 23/12/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

5	☐	TRASCRIZIONE del 10/05/2023 - Registro Particolare 3741 Registro Generale 4928 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1633 del 13/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
6	☐	TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 2360 Registro Generale 3033 Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Repertorio 56362 del 16/06/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
7	☐	TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 2361 Registro Generale 3034 Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Repertorio 56362 del 16/06/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 124398** del: **09/10/2025**
Note individuate: **1**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di: **CALTRANO(VI)**
Catasto: **T Foglio: 15 Particella: 1215**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	☐	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE del 03/04/2025 - Registro Particolare 2638 Registro Generale 3384 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 879 del 18/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali



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

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono all'interno di suolo demaniale.

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 compendio immobiliare in oggetto non condivide spazi di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC. in quanto non inserito all'interno di un contesto condominiale. Il cortile esterno di proprietà si apre in continuità con l'area esterna di pertinenza del mappale 1213 che si identifica come area di corte comune a più unità compreso il mappale 1212 sub. 1 -2; la gestione di tale area va mantenuta con tutti gli aventi diritto.

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 codificazione degli elementi tecnici della 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.

Abitazione in corso di costruzione piano interrato, terra, primo-sottotetto al grezzo.

Fig. 15, mappale 1500 sub. 1,2 e 3.

INTERA PROPRIETÀ: Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
DATI				
Utile ordinario Promotore	3%	Incidenza Area	10%	
SPESE				
A) Costo secco di costruzione	SUP. LORDA	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI	
Piano interrato	219,50	650,00	€	142.675,00
Piano terra	225,75	850,00	€	191.887,50
Portici piano terra	41,15	300,00	€	12.345,00
Piano sottotetto	95,40	700,00	€	66.780,00
Terrazza sottotetto	4,55	300,00	€	1.365,00
Corte esterna	2214,10	10,00	€	22.141,00
		Totale C/C	€	415.052,50
B) Spese tecniche	Percentuale sul costo di costruzione 10,0%			
Progetto, impianti, strutture, dir. lavori, secur. accat. ecc.	0,1	€	41.505,25	
		Totale S/T	€	41.505,250
		SOMMA COSTO COSTRUZIONE	€	456.557,750
		ONERI FINANZIARI (24 m.)	€	18.262,310
		UTILE ORDINARIO PROMOT	€	13.696,733
		TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE	€	488.516,79
VALORE AREA				
Rapporto complementarietà pari al 10%			€	41.505,25
		VALORE A NUOVO	€	530.022,04
DEPREZZAMENTO LINEARE				
Deterioramento fisico	incidenza	Vetustà 31		
Costo di costruz. struttura	90%	31%	€	115.799,65
Finiture interne / esterne	10%	31%	€	12.866,63
Impianti	10%	31%	€	12.866,63
		SOMMA DEPREZZAMENTO	€	141.532,90
VALORE FINITO DEL BENE				
Valore a nuovo			€	530.022,04
Deprezzamento			€	141.532,90
VALORE FINALE			€	388.489,14
Anno di valutazione immobile '2024	Inizio costruzione '1993			
Vetustà relativa: anni 31				
Deprezzamento lineare struttura 90%	Deprezzamento lineare impianti e finiture: realizzato i 10%			
N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione comprendono l'incidenza di				
degli oneri comunali				



Corpo accessorio piano interrato ed terrazza (copertura piana) piano primo primo Fg. 15, mappale 1212 sub. 1 e 2.

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare									
DATI									
Utile ordinario Promotore		3% Incidenza Area 10%							
SPESE									
A) Costo secco di costruzione		SUP. LORDA	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI					
Garage/deposito PS1		88,50	250,00	€ 22.125,00					
Terrazza (copertura piana) P1		97,70	120,00	€ 11.724,00					
		Totale C/C		€ 33.849,00					
B) Spese tecniche									
Percentuale sul costo di costruzione 10,0%									
Progetto, impianti, strutture, dir. lavori, secur. accat. ecc.			0,1	€ 3.384,90					
		Totale S/T		€ 3.384,900					
		SOMMA COSTO COSTRUZIONE		€ 37.233,900					
		ONERI FINANZIARI (24 m.)		€ 1.489,356					
		UTILE ORDINARIO PROMOT.		€ 1.117,017					
		TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE		€ 39.840,27					
VALORE AREA								Anno valutazione immobile '2024	
Rapporto complementarietà pari al 10%								Agibilità '1984	
								Vetustà struttura ed impianti anni '40	
					€ 3.384,90				
VALORE A NUOVO					€ 43.225,17				
DEPREZZAMENTO LINEARE									
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà 40						
Costo di costruz. struttura.		80%	40%	€ 10.831,68					
Finiture interne / esterne		10%	40%	€ 1.353,96					
Impianti		10%	40%	€ 1.353,96					
		SOMMA DEPREZZAMENTO		€ 13.539,60					
VALORE FINITO DEL BENE									
Valore a nuovo				€ 43.225,17					
Deprezzamento				€ 13.539,60					
VALORE FINALE				€ 29.685,57					

TERRENI DI PERTINENZA: NCT. COMUNE DI CALTRANO, fg. 15, mappali 74, 544, 89, 1215, 1219.

Considerazioni e scelta del criterio di stima: In considerazione di tutto quanto sopra esposto, intendendo per “valore di mercato” il più probabile prezzo che spunterebbe il bene qualora fosse messo in vendita così com’è, senza alcun procedimento di trasformazione, ritiene lo scrivente che la stima di valore di mercato delle proprietà in esame debba essere eseguita utilizzando il procedimento di stima detto “del confronto”, o detto anche “sintetico-comparativo” che utilizza come parametro di confronto il metro quadrato di superficie. Sulla base di quanto sopra esposto, avuto riguardo alla destinazione ed alle dimensioni del terreno, il sottoscritto vista la commerciabilità stessa del bene, considerandone i vincoli e limitazioni in essere, ritiene di applicare come criterio di stima: “il valore di mercato allo stato attuale” basandosi sulla superficie catastale agli atti. Il valore unitario attribuito considera in particolare le seguenti fonti:

V.A.M.- valori agricoli medi stabili dalla commissione provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza.

N.3 - ALTO ASTICO ORIENTALE e BRENTA

Caltrano - Calvene- Campolongo sul Brenta- Cismon del Grappa - Cogollo del Cengio - Conco- Lugo di Vicenza- Lusiana- Pedemonte- Pove del Grappa- San Nazario -Solagna- Valdastico - Valstagna



Provincia di Vicenza

		Regione Agraria		
		1	2	3
Coltura	Unità di misura			
Seminativo (1) (6) (8)	euro / ha	46.900,00	46.900,00	49.500,00
Seminativo irriguo (1) (6) (8)	euro / ha		59.200,00	56.200,00
Prato (1) (6) (8)	euro / ha	51.600,00	51.600,00	51.500,00
Prato irriguo (1) (6) (7)	euro / ha		59.600,00	62.900,00

N.B. in particolare: la valorizzazione dell'area residenziale considera la intrinseca potenzialità edificatoria (non autonomamente attuabile) in relazione ai diversi vincoli ed in particolare alle distanze dai confini ed alla quota di comproprietà; per l'area agricola si fa inoltre riferimento ai VAM (valori agricoli medi per la regione agraria n. 4 in cui si opera) per colture a prato / bosco / incolto.

Descrizione	Consistenza (mq)	Coeff.	Valore unitario (€/mq)	Valore commerciale (€)
TERRENI DI PERTINENZA: ZTO A NCT. COMUNE DI CALTRANO, fg. 15, mappali 74, 544, 89, e 1219.	707,00	1,00	15,00	10.605,00
AREA DI INGRESSO ZTO C1.1/01: NCT. COMUNE DI CALTRANO, fg. 15, mappale 1215.	200,00	1,00	35,00	7.000,00

Lotto 1 INTERA PROPRIETÀ':

Pertanto riassumendo:

Abitazione al grezzo: fg. 15, mappale 1500 sub. 1-2-3: € 388.489,1

Corpo accessorio: fg. 15, mappale 1212 sub. 1 e 2: € 29.685,57

Terreni di pertinenza: fg. 15, mappali 74-544-89-1219: € 10.605,00

Sommano + € 428.779,67
• Spese di regolarizzazione catastale, edilizia: - € 25.000,00

Quota di 9/27 area di ingresso: (E. 7.000*9/27): + € 2.330,00

Parziale € 406.109,67

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente Nessuno
- Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediata vendita giudiziarie che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero:

€ 406.109,67 - 15 % =

- € 60.916,45
Totale + € 345.193,22

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: € 345.100,00

(diconsitrecentoquarantacinquemilacentoeuro).

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA: IL PIGNORAMENTO NON HA PER OGGETTO UNA QUOTA MA L'INTERA PROPRIETÀ.

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/STATO CIVILE E/O CERTIFICATO:



Si allega alla presente certificato contestuale di residenza, stato civile, stato di famiglia a nome dell'esecutato ed estratto per riassunto atto di matrimonio.

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.

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Riello Samuele

(documento sottoscritto digitalmente)

Creazzo, lì 04.11.2025

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.

