

# TRIBUNALE DI VICENZA

(art. 173 bis disp. Att. C.p.c)

Procedura promossa da:

-----

contro:

Signor -----



**R.G.E. n. 466/2015**

**Giudice: Dott.ssa Rosato Maria Antonietta**

**Data Ricevimento Conferimento primo incarico: 12 Febbraio 2016**

**Data Giuramento primo incarico: 07 Aprile 2016**

**Data Ricevimento Conferimento secondo incarico: 12 Settembre 2022**

**Data udienza a seguito secondo incarico: 16 Gennaio 2023**

**PERIZIA DI STIMA AGGIORNATA**

**Beni in Comune di CASTEGNERO FG. 11 mapp. 177 sub.3**

**LOTTO 2**

**Abitazione Unifamiliare**

*L'Esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante*

*iscritto all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al N. 1746*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza*

*CF: MRCGCM60T30E472R*

*con studio in Cassola (VI) Via Piave, 11*

*telefono: 042432697 fax: 042432697*

*email: [geometramercadante@gmail.com](mailto:geometramercadante@gmail.com)*

*(pec): [giacomo.mercadante@geopec.it](mailto:giacomo.mercadante@geopec.it)*

*Data 28 Novembre 2022*

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**SCHEMA SINTETICA  
E INDICE**

Procedura es.imm. n. 466/2015 R.G., Giudice Dott.ssa SILVIA SALTARELLI promossa da:

-----

Contro

**Signor** -----

**Diritto** (pag. 6): piena proprietà

**Bene** (pag. 6): abitazione unifamiliare su due piani, parte estrema Ovest di un complesso immobiliare

**Ubicazione** (pag. 6): Comune di Castegnero (VI) Via Terminon, 49

**Stato** (pag. 9-12): condizioni scarse

**Dati Catastali attuali** (pag. 13): Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 sub. 3

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 6/16): nessuna

**Situazione catasto** (pag. 16/17): regolare

**Situazione urbanistico/edilizia** (pag. 22/24): non regolare, sanabile, costo, circa, €4.000,00

**Valore di mercato** (pag. 29): €93.917,92

**Valore a base d'asta** (pag. 30): €76.400,00

**Valore mutuo:** No Mutuo

**Vendibilità:** scarsa

**Pubblicità** : siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d'informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale

**Occupazione** (pag. 24): Signor ----- (Esecutato)

**Titolo di occupazione** (pag. 18/19): Signor ----- DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. ----- e n. -----

**Oneri** (pag. 25): NO

**APE** (pag. 13): SI

**Problemi** : (pag. 30/31):

- il mapp. 177 risulta sottoposto a fascia di rispetto stradale;
- intestazione non corretta della visura catastale; problematica risolvibile attraverso predisposizione e deposito presso l'Agenzia delle Entrate di opportuna NOTA DI VOLTURA. Si suggerisce che la stessa venga "predisposta e deposita" dal DELEGATO ALLA VENDITA, ma solo a seguito dell'esito positivo dell'asta;
- sono state riscontrate difformità urbanistico/edilizie.

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



## QUESITO FORMULATO

*“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l’art. 568 c.p.c., visto l’art. 173 bis d.a. . c.p.c., visto il disciplinare dell’esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza, vista la check list, vista la scheda sintetica, visto il disciplinare deontologico, che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l’esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate nelle citate norme e dai richiamati documenti.”*

In particolare gli accertamenti e le valutazioni richieste corrispondono ai seguenti quesiti:

**1) Identificazione Diritti e Beni Oggetto del Pignoramento (pag. 6);**

*1.1 Diritto reale pignorato (pag. 6)*

*1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’Atto di Pignoramento (pag. 6)*

**2) Individuazione dei Beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale (pag. 8);**

*2.1 Bene e ubicazione (pag. 8)*

**3) Identificazione catastale del bene pignorato (pag. 13);**

*3.1 Identificazione catastale (pag. 13)*

*3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità (pag. 14)*

*3.3 Acquisizione planimetria catastale (pag. 14)*

*3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto (pag. 14)*

*3.5 Storia catastale (pag. 14)*

*3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto (pag. 15)*

*3.7 Variazioni eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte d’ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento (pag. 16)*

*3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale (pag. 16)*

**4) Predisposizione della Scheda Sintetica (pag. 17);**

**5) Ricostruzione Atti di Provenienza (pag. 18);**

*5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato (pag.18)*

*5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio (pag. 19)*

*5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato (pag. 20)*

**6) Regolarità Edilizia e Urbanistica (pag. 20);**

*6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile (pag. 20)*

*6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi (pag. 22)*

*6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi (pag. 22)*

*6.4 Abitabilità e agibilità (pag. 24)*

*6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica (pag. 24)*

**7) Stato di Possesso e Occupazione (pag. 24);**

*7.1 Debitore (pag. 24)*

*7.2 Residenza del Debitore (pag. 24)*

*7.3 Possesso (pag. 25)*

*7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato (pag. 25)*

**8) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (pag. 25);**

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



*8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (pag. 25)*

*8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale (pag. 25)*

*8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente (pag. 25)*

*8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (pag. 25)*

**9) Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale (pag. 25);**

**10) Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (pag. 25);**

**11) Spese di gestione dell'immobile ed eventuali Procedimenti in corso (pag. 25);**

**12) Valutazione e stima dei beni (pag. 25);**

*12.1 Metodo di valutazione (pag.25)*

*12.2 Valore di mercato attribuito (pag. 28)*

**13) Valutazione della quota (pag. 30);**

**14) Acquisire le Certificazioni di Stato Civile, dell'Ufficio Anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio (pag. 30);**

**15) Problematiche riscontrate (pag. 30).**

---

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Giudice, Dott.ssa Paola Cazzola, sostituita successivamente dalla Dott.ssa Silvia Saltarelli del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Mercadante Giacomo ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 12/02/2016, prestando giuramento in data 07/04/2016.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list;
- verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica, telematica, sempre presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato sui Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sui beni pignorati, presenti all'interno del fascicolo della procedura;
- ottenuto copia, attraverso domanda all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Vicenza 2, delle Denunce di Successione attraverso cui l'Esecutato ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- ottenuto copia, Atto di Donazione da Notaio ----- n. Rep. ----- per Diritto di Abitazione;
- attraverso accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castegnero, verifica della documentazione all'interno degli archivi di cui è stata ottenuta copia, richiesto CDU e informazioni;
- attraverso accesso diretto presso gli Uffici Servizi Demografici del Comune di Castegnero, ottenuto opportuni certificati per l'Esecutato;
- eseguito primo sopralluogo, con inizio ore 9,30 e termine ore 10,50 in data 02/05/2016, presenti nell'occasione, oltre al sottoscritto, il Signor ----- quest'ultimo in rappresentanza dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) incaricato (l'Istituto) come custode, l'Esecutato, Signor -----. Nell'occasione, quest'ultimo ha fornito assistenza e tutte le informazioni, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo plano/altimetrico così come un rilievo fotografico;
- eseguito secondo sopralluogo, in data 01/06/2016, con l'Assistenza della Ditta ----- che, nell'occasione, ha effettuato la manutenzione della caldaia e ha redatto il relativo libretto aggiornato, del Geometra ----- che è intervenuto al fine di verificare le condizioni e le caratteristiche dell'immobile ai fini della redazione dell'APE;
- segnalato non inserimento in mappa Wegis di tipo mappale n. 256.1/2000 in atti dal 31/01/2000, attraverso Call Center all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - Successivamente il sottoscritto esperto ha accettato ulteriore incarico, di cui al Verbale dell'udienza del giorno 12 Settembre 2022, con il quale l'Illustrissimo Giudice, Dott.ssa Rosato Maria Antonietta, ha chiesto di aggiornare le perizie di stima (queste depositata in PCT in data 03 Settembre 2016), anche alla luce dell'estinzione del diritto di abitazione di cui era titolare -----, deceduta il -----. Il Sottoscritto quindi ha aggiornato i testi riportati nelle sopra citate, depositate, perizie di stima, inserendo nelle stesse opportune modifiche.

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Il presente documento è il risultato che, si precisa, si riferisce esclusivamente:

- al Lotto 2;
- all'U.I. identificata con Comune di Castegnero Fg. 11 particella 177 sub. 3.

## **1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**1.1 Diritto reale pignorato:** piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore del Signor -----  
(ESECUTATO) di ABITAZIONE UNIFAMILIARE posta, toponomasticamente, in Comune di Castegnero in Via Terminon, 49.

Con riferimento l'Unità Immobiliare considerata nella presente relazione, identificata con Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 sub. 3, nell'Atto di Pignoramento Immobiliare viene indicata, a carico dell'ESECUTATO, come quota pignorata, "L'INTERA QUOTA".

All'attualità la quota pignorata risulta corretta considerato che il diritto di abitazione per la quota di 1/3, identificato sulla base/all'interno di opportuni atti (Vedi All. 1-2-3-4-5), a favore della Signora ----- (PARTE QUESTA NON ESECUTATA), risulta all'attualità estinto (e quindi riunito alla proprietà) per decesso di quest'ultima in data 22 Gennaio 2021 (Vedi All. 24).

Alla luce di quanto sopra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dei passaggi di proprietà e all'avvenuta estinzione del diritto di abitazione per quanto sopra precisato.

### **1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento:**

il bene pignorato, considerato nella presente relazione (Vedi All. 6, aggiornato), presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto fabbricati è identificato con:

- Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 sub. 3 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 8 vani  
Via Terminon, 35 piano: T.

Non risultano difformità sostanziali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e i dati indicati negli atti del catasto alla data del pignoramento.

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**Per l'esatta individuazione del fabbricato e del terreno interessato dal pignoramento**  
**SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE**



La procedura in questione ha per oggetto diverse U.I. identificate con :

Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 sub. 1

Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 sub. 3.

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei suddetti beni;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

il sottoscritto esperto ritiene che, ai fini di una maggiore possibilità di vendita, siano da individuare n. 2 lotti, in particolare:

LOTTO UNO che considera l'U.I. identificata con Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 sub.1

LOTTO DUE che considera l'U.I. identificata con Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 sub.3.

**La presente relazione si riferisce, ESCLUSIVAMENTE, AL LOTTO 2.**

Premesso quanto sopra, per quanto riguarda i confini, considerate le informazioni recuperate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali:

- l'intera particella identificata con Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177, confina (Vedi All. 7) a nord con la particella identificata con Fg. 11 mapp. 591, a est con le particelle identificate con Fg. 11 mapp.li 56 e 509, a sud con la pubblica strada, Via Terminon, a ovest con la particella identificata con Fg. 11 mapp. 213;

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





- l'Unità Immobiliare, oggetto della presente relazione, identificata con Comune di Castegnaro Fg. 11 mapp. 177 sub. 3 confina a nord, a sud, a ovest con BCNC identificato con Fg. 11 mapp. 177 sub.4 (stessa ditta), a est con la particella identificata con Fg. 11 mapp. 177 sub. 2 (stessa Ditta).

## **2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE;**

### **2.1 Bene e ubicazione:**

L'oggetto della presente relazione è la porzione estrema, verso ovest, di un complesso immobiliare toponomasticamente situato in Comune di Castegnaro in Via Terminon, nella frazione di Villaganzella. La porzione in questione costituisce un'unica Unità Immobiliare residenziale, che si sviluppa su n. 2 piani fuori terra.

Il civico puntuale di riferimento è il n. 49.

L'oggetto della presente perizia è a circa km. 2,00 dal centro del Comune di Castegnaro, mentre a circa mt. 500 dalla centro della frazione di Villaganzella. La zona è prettamente agricola e pianeggiante. Per quanto riguarda i servizi nella frazione di Villaganzella è presente la Chiesa, alcune trattorie/bar/pizzerie, la scuola materna e la scuola elementare, supermercato, al centro del Comune di Castegnaro è presente la sede del Municipio e l'Ufficio postale. A pochi chilometri/minuti, il casello dell'Autostrada Valdastico A31.

Il bene Immobiliare interessato dalla presente relazione (identificato con Comune di Castegnaro Fg. 11 mapp. 177 sub. 3) comprende la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni, in particolare sul BCNC sub. 4 (Vedi All. 17). Si ritiene che il bene comune non censibile, in questione, non essendo presente in banca dati, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio della Provincia di Vicenza – Territorio, puntuale elaborato planimetrico, corrisponda, e questo anche sulla base delle informazioni ottenute dall'Esecutato, alla superficie del mapp. 177 libera da fabbricati, utilizzata come percorsi pedonali/carrai e a verde agricolo.

Sul mapp. 177 di, circa, mq. 995 (Vedi All.8) risultano complessivamente presenti, sulla base della documentazione catastale, n.4 Unità Immobiliari, in particolare n. 2 a destinazione residenziale (sub. 1-3), n. 1 magazzino (sub.2), n. 1 stalla (sub.5, N.B. in questo caso l'unità risulta identificata con mapp. 177 graffata con il mapp. 591 ed è parte di un fabbricato autonomo collocato lungo il confine nord del lotto, vedi All. 7).

Al lotto in questione, mapp. 177, si accede dalla pubblica strada asfaltata, Via Terminon, attraverso un percorso sterrato, collocato lungo il confine est, che si sviluppa sui lotti limitrofi identificati con Comune di Castegnaro Fg. 11 mapp. 56 e 509, oltre ad altri.

La porzione interessata dalla presente relazione si sviluppa, quindi, su più piani fuori terra, in particolare n. 2 (piano terra, primo), ha struttura portante verticale in muratura di laterizio, solai intermedi in laterocemento, coperto a falde, manto di copertura in coppi, lattonerie in lamiera, pareti esterne intonacate/tinteggiate, forometria esterna chiusa con doppio serramento (interno legno, esterno alluminio, in entrambi i casi con vetro normale) con interposte persiane avvolgibili in pvc, etc.







Le condizioni manutentive esterne risultano scarse.

Per il bene interessato dalla presente relazione, identificato con Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177

Sub. 3 che:

- presenta come distribuzione interna al piano terra un corridoio, una cucina, un soggiorno, un bagno, un vano scala, uno studio, al piano primo un corridoio, tre camere, un bagno;
- ha una altezza interna utile, del piano terra, così come il piano primo, di, circa, mt. 2,85;
- ha una superficie netta al piano terra di, circa, mq. 70,00, mentre al piano primo di, circa, mq. 71,00, complessivamente di, circa, mq. 141;
- ha superficie lorda, complessiva, Piano Terra e Piano Primo, di, circa, mq. 172,00;
- ai fini dell'esposizione solare ha pareti esterne con superfici finestrate, principalmente lungo i lati nord, sud e ovest;

è stato utilizzato, per la determinazione della superficie commerciale, il coefficiente pari a 1.

Completano le dotazioni della U.I.:

un accessorio esterno non direttamente collegato (C.T.), che ha:

- altezza interna utile, di, circa, mt. 2.20;
- una superficie netta di, circa, mq. 6,00;

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- una superficie lorda di, circa, mq. 8,00;
- per il quale è stato utilizzato, per la determinazione della superficie commerciale, il coefficiente pari a 0,50;

un balcone sulla facciata sud che ha:

- una superficie di, circa, mq. 7,00;
- per il quale è stato utilizzato, per la determinazione della superficie commerciale, il coefficiente pari a 0,33.

Per quanto riguarda le caratteristiche interne l'abitazione ha pareti interne intonacate e tinteggiate, pavimentazione in ceramica così come il rivestimento dei bagni, porte interne in legno tamburato, dotazioni bagni normale, scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo in calcestruzzo dotata di parapetto in ferro, etc.

**Piano Terra Corridoio**



**Piano Terra Cucina**



**Piano Terra Soggiorno**



**Piano Terra Soggiorno**



**Piano Terra bagno**



**Piano Terra Studio**



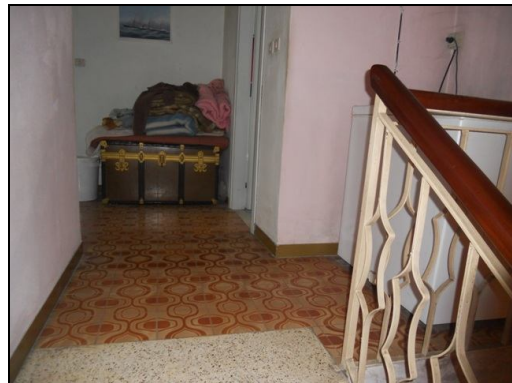
**Scala da PT a P1**



**Piano Terra Sottoscala**



**Piano Primo pianerottolo scala**



**Piano Primo Corridoio**



**Piano Primo Camera**



**Piano Primo Camera**





Piano Primo Camera



Piano Primo bagno



il tutto in condizioni manutentive scarse.

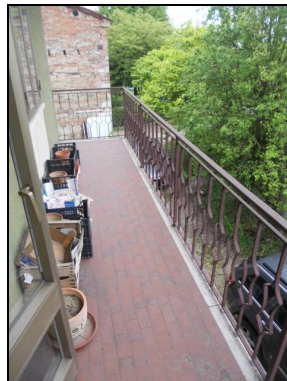
Per quanto riguarda l'accessorio esterno, CT, quest'ultimo



ha superfici interne intonacate, pavimento in calcestruzzo, porta di accesso in lamiera, risulta dotato di lavabo e di attacco per la lavatrice.

Anche in questo caso le condizioni manutentive sono scarse.

A completamento il balcone



giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



che ha pavimentazione in gress e parapetto in ferro.

L'Unità risulta dotata di impianto luci, Fm, idrico, fognario, telefonico, termico (attraverso caldaia autonoma e diffusori (radiatori) di tipo lamellare), il tutto in condizioni non rispondenti alla vigente normativa.

Ritenendo che non abbia alcun significato quantificare parziali interventi di ripristino quando ai fini di un corretto recupero, per le caratteristiche e condizioni riscontrate durante il sopralluogo, l'Unità Immobiliare oggetto di relazione non deve essere oggetto di interventi modesti (manutenzioni) ma di interventi di particolare importanza, non si quantifica alcun costo per l'adeguamento degli impianti.

La superficie commerciale dell'intera Unità residenziale è di, circa, mq. 178,00.

Dalle verifiche eseguite e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stata verificato che quanto oggetto di procedura non risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso (Vedi All. 9) attraverso un tecnico ausiliario.

Dal documento in questione risulta che l'oggetto della presente relazione, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica F.**

### **3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

#### **3.1 Identificazione catastale (Vedi All. 6, aggiornato):**

il bene oggetto di procedura risulta identificato catastalmente con:

Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 sub. 3 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 8 vani

Via Terminon, 35 piano: T.

il tutto intestato a:

----- nato a ----- il -----, titolare del diritto di "Proprietà per 1/1 (l'ESECUTATO);

----- nata a ----- il -----, titolare del diritto di Usufrutto per la quota di 1/3 (NON ESECUTATA).

**Si mette in evidenza che, all'attualità, l'intestazione riportata in visura catastale non risulta corretta dato la Signora ----- risulta deceduta il ----- (Vedi All. 24), pertanto il diritto di usufrutto per la quota di 1/3 (in realtà sulla base degli atti, diritto di abitazione) risulta estinto e, di conseguenza, riunito alla proprietà.**

**Per quanto sopra la giusta intestazione risulta essere la seguente:**

----- nato a ----- il -----, titolare del diritto di "Proprietà per 1/1"

precisando che, per risolvere la problematica riscontrata, dovrà essere predisposta e depositata opportuna NOTA DI VOLTURA presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi catastali.

A parere del sottoscritto, sentito anche il parere di alcuni Notai, la regolarizzazione di quanto sopra, per ora, non viene ritenuta indispensabile.

Si suggerisce invece che sia il DELEGATO ALLA VENDITA, ai fini della continuità storica, a predisporre e a depositare n. 2 NOTE DI VOLTURA, ma solo a seguito della vendita del bene all'Asta, con cui con la:

- prima riunire l'estinto diritto di usufrutto (in realtà trattasi di diritto di abitazione) alla proprietà;
- seconda identificare il nuovo proprietario del bene oggetto di procedura.

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Si rimane comunque a disposizione dell'Illustrissimo Giudice nel caso che lo stesso ritenesse di procedere in modo diverso.

**3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:**

è stato acquisito l'estratto in questione (Vedi All. 6, aggiornato).

**3.3 Acquisizione planimetria catastale:**

è stata acquisita la planimetria catastale del bene oggetto di procedura (Vedi All. 10).

**3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto :**

premesso che:

- il pignoramento è stato trascritto in data 10/08/2015;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla suddetta data di trascrizione corrisponde al 10/08/1995;
- il primo atto di acquisto anteriore di venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento ha data 14/02/1966 (Vedi successivo Quesito 5, punto 5.2 punto C e All. 2);
- l'anno di meccanizzazione del Catasto Terreni è il 1974;
- l'anno di meccanizzazione del Catasto Fabbricati è il 1987;

il sottoscritto rientrando nell'ipotesi prevista, primo atto di acquisto (considerato il ventennio), con data precedente alla meccanizzazione del catasto, riporta di seguito (punto 3.5) i risultati delle verifiche storiche eseguite per il periodo precedente alla meccanizzazione e fino alla data odierna.

**3.5 Storia catastale:**

il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per il bene pignorato le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare:

**SEZIONE CATASTO TERRENI**

- mappali originari 51, 55, 177 (Vedi mappa d'impianto, All. 11;

**Mapp. 51**

- (Vedi All. 12) la particella identificata con Comune di Castegnaro Fg. 11 mapp. 212 risultava semin. arbor. di are 18.01 dall'impianto meccanografico dal 30/06/1974 (deriva dall'originario mapp. 51); a seguito di pratica di aggiornamento catastale per "FRAZIONAMENTO n. 579 in atti dal 27/02/1986 il mapp. 212 di are 18.01 è stato frazionato originando il mapp. 420 semin. arbor. di are 2.80; il mapp. 420 di are 2.80 a seguito di pratica di aggiornamento catastale "TIPO MAPPALE del 31/01/2000 n. 256.1/2000 in atti dal 31/01/2000 è stato soppresso, fondendosi al mapp. 177, variando il mapp. 591;

- Vedi All. 12) la particella identificata con Comune di Castegnaro Fg. 11 mapp. 591 risultava ENTE URBANO di are 2.80 a seguito di pratica di aggiornamento catastale "TIPO MAPPALE del 31/01/2000 n. 256.1/2000 in atti dal 31/01/2000 (con la pratica in questione il mapp. 591 ha sostituito il mapp. 420, è stato variato il mapp. 177);

- (Vedi All. 12) la particella identificata con Comune di Castegnaro Fg. 11 mapp. 213 risulta semin. arbor. di are 13.80 dall'impianto meccanografico dal 30/06/1974 (deriva dall'originario mapp. 51);

- (Vedi All. 12) la particella identificata con Comune di Castegnaro Fg. 11 mapp. 213 risulta semin. arbor. di are 7.08 a seguito di pratica di aggiornamento catastale per "VARIAZIONE GEOMETRICA del 31/01/2000 n. 256.1/2000 in atti dal 31/01/2000 (con la pratica in questione è stato soppresso il mapp. 508, è stato



variato il mapp. 177, è stata stralciata dalla superficie originaria (are 13.80) del mapp. 213 la superficie, senza individuarla con opportuno identificativo, di are 6.72);

**Mapp. 55**

- (Vedi All. 12) la particella identificata con Comune di Castegnero Fg. 11 (ex B/2) mapp. 55 risultava semin. arbor. di are 2.30 dall'impianto meccanografico dal 30/06/1974; a seguito di pratica di aggiornamento catastale per "FRAZIONAMENTO del 30/01/1992 n. 386.1/1992 in atti dal 31/01/2000 il mapp. 55 di are 2.30 è stato frazionato originando il mapp. 508 semin. arbor. di are 2.10 e il mapp. 509 di are 0.20; il mapp. 508 a seguito di pratica di aggiornamento catastale per "VARIAZIONE GEOMETRICA del 31/01/2000 n. 256.1/2000 in atti dal 31/01/2000 è stato soppresso ed unito al mapp. 177;

**Mapp. 177**

- (Vedi All. 8) la particella identificata con Comune di Castegnero Fg. 11 (ex B/2) mapp. 177 risultava Fabb. Rurale di are 1.13 dall'impianto meccanografico dal 30/06/1974;

- (Vedi All. 8) la particella identificata con Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 risultava ENTE URBANO di are 1.13 a seguito di pratica di aggiornamento catastale "TIPO MAPPALE n. 27/01/2000 n. 1.1/2000 in atti dal 27/01/2000;

- (Vedi All. 8) la particella identificata con Comune di Castegnero Fg. 11 (ex B/2) **mapp. 177** risulta ENTE URBANO di are 9.95 a seguito di pratica di aggiornamento catastale per "VARIAZIONE GEOMETRICA del 31/01/2000 n. 256.1/2000 in atti dal 31/01/2000 (comprende porzione della particella 213, per are 6.72, e la particella 508 di are 2.10);

- (Vedi All. 8) la particella identificata con Comune di Castegnero Fg. 11 (ex B/2) **mapp. 177** risulta ENTE URBANO di are 9.95 a seguito di pratica di aggiornamento catastale "TIPO MAPPALE del 31/01/2000 n. 256.1/2000 in atti dal 31/01/2000 (è stato soppresso il mapp. 420, è stato variato il mapp. 591);

**SEZIONE CATASTO FABBRICATI**

- l'U.I. identificata con Fg. B/2 (ora 11) mapp.177 graffato con il mapp. 281 con Denuncia di variazione del 27/04/1978 n. 11/1978 in atti dal 26/03/1997 per FRAZIONAMENTO/DEMOLIZIONE//CLS (Classamento) è stata soppressa creando le U.I. identificate con Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 sub. 1-2-3 (Vedi All. 6, aggiornato);

- l'U.I. identificata con Fg. 11 mapp.177 sub.3 (l'U.I. interessata della presente relazione) è stata oggetto di Denuncia di variazione del 01/01/1992 per VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO (Vedi All. 6, aggiornato);

- l'U.I. identificata con Fg. 11 mapp.177 sub.1 è stata oggetto di Denuncia di variazione del 09/11/2015 per INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE (Vedi All. 6, aggiornato);

Alla luce della suddetta ricostruzione storica catastale, considerato che il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di esecuzione è attualmente censito presso la Sezione Catasto fabbricati (C.F.), si precisa che la particella sul quale è stata edificata la sopracitata Unità Immobiliare, identificata con Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 sub. 3, presso il Catasto Terreni, è la numero 213.

**3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:**

Con riferimento l'Unità identificata con Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 sub. 3, considerato che:





A) nell'Atto di Pignoramento Immobiliare viene indicata come quota pignorata a carico dell'ESECUTATO "L'INTERA QUOTA";

B) nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare viene indicata come quota pignorata a carico dell'ESECUTATO "LA PROPRIETA' PER 1/1";

C) sulla base dei passaggi di proprietà (Vedi All. 1-2-3-4-5) la quota a carico dell'ESECUTATO risulta "L'INTERA QUOTA gravata del DIRITTO DI ABITAZIONE per la quota di 1/3 a favore della Signora ----- (NON ESECUTATA), diritto questo definito nell'Atto di DONAZIONE Notaio ----- Rep. n. ----- del ----- (Vedi All. 3).

D) il diritto di abitazione, richiamato al punto precedente, risulta estinto e riunito alla proprietà (a seguito decesso del titolare del "diritto" citato);

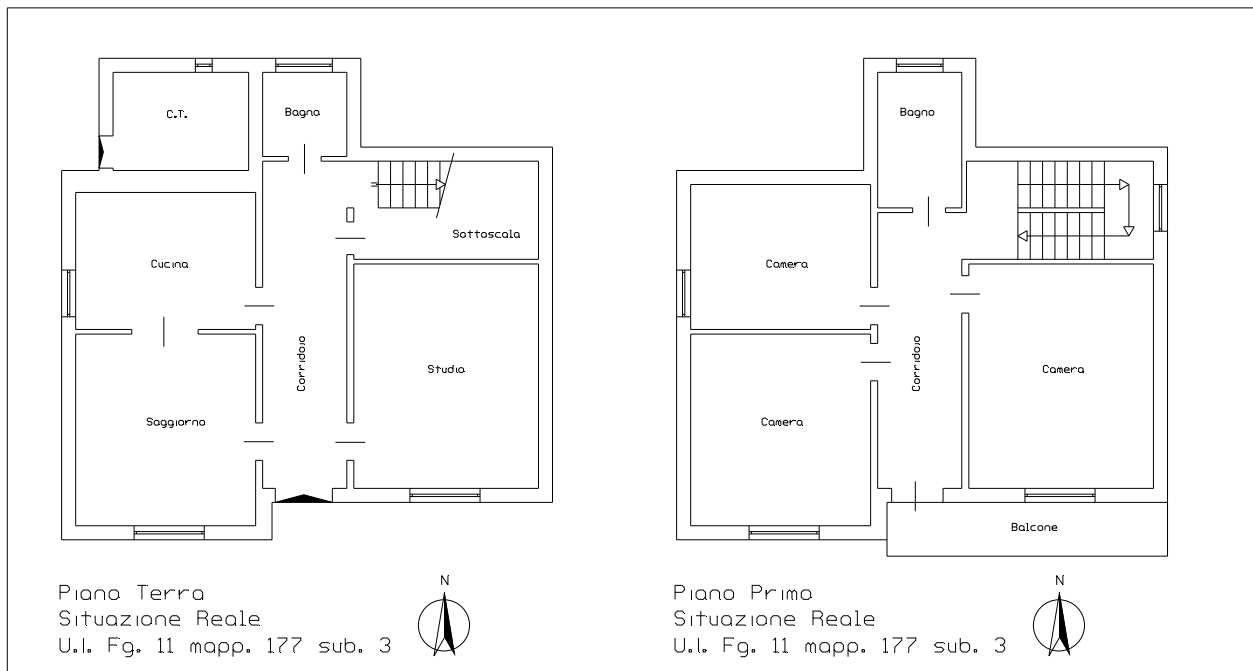
la definizione della quota pignorata così come indicata nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nei passaggi di proprietà, considerato quanto sopra riportato al punto D) ed in altre parti della presente perizia, risulta formalmente rispondente.

Si precisa che rispondenti risultano in tutti i documenti (Atto di pignoramento, Trascrizione, Passaggi) i dati sostanziali di identificazione catastale.

**3.7 Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:**

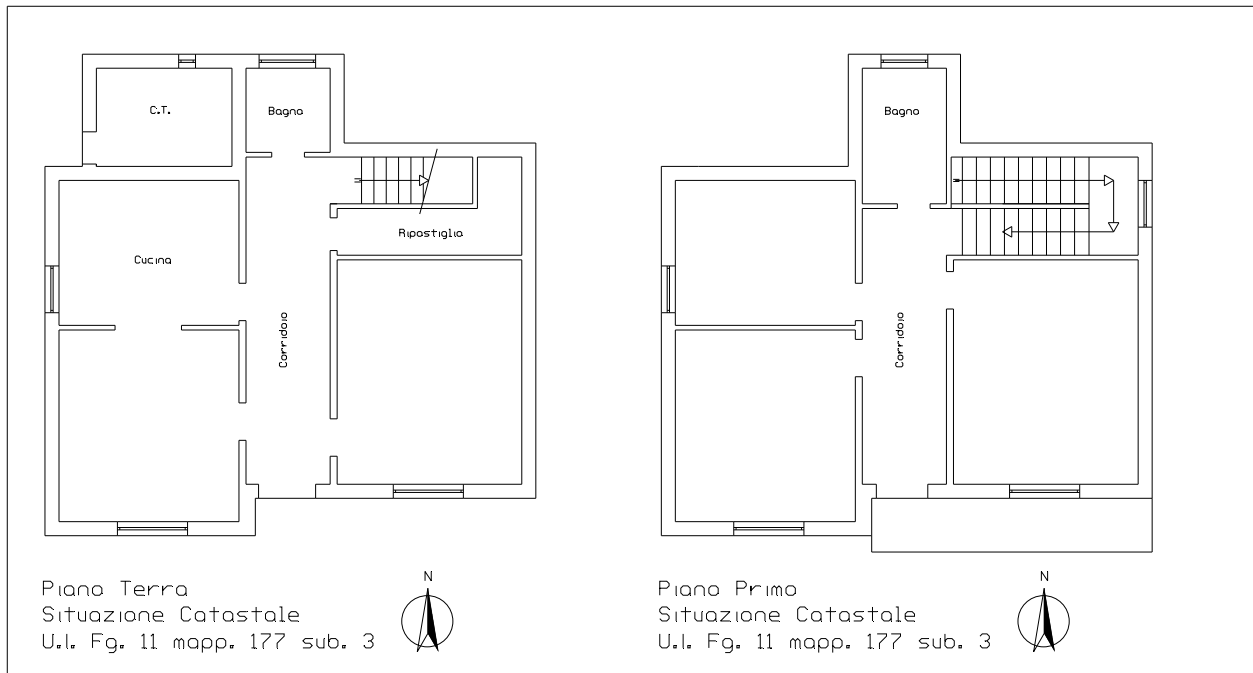
eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni.

**3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:**  
dal confronto tra la situazione reale dei luoghi

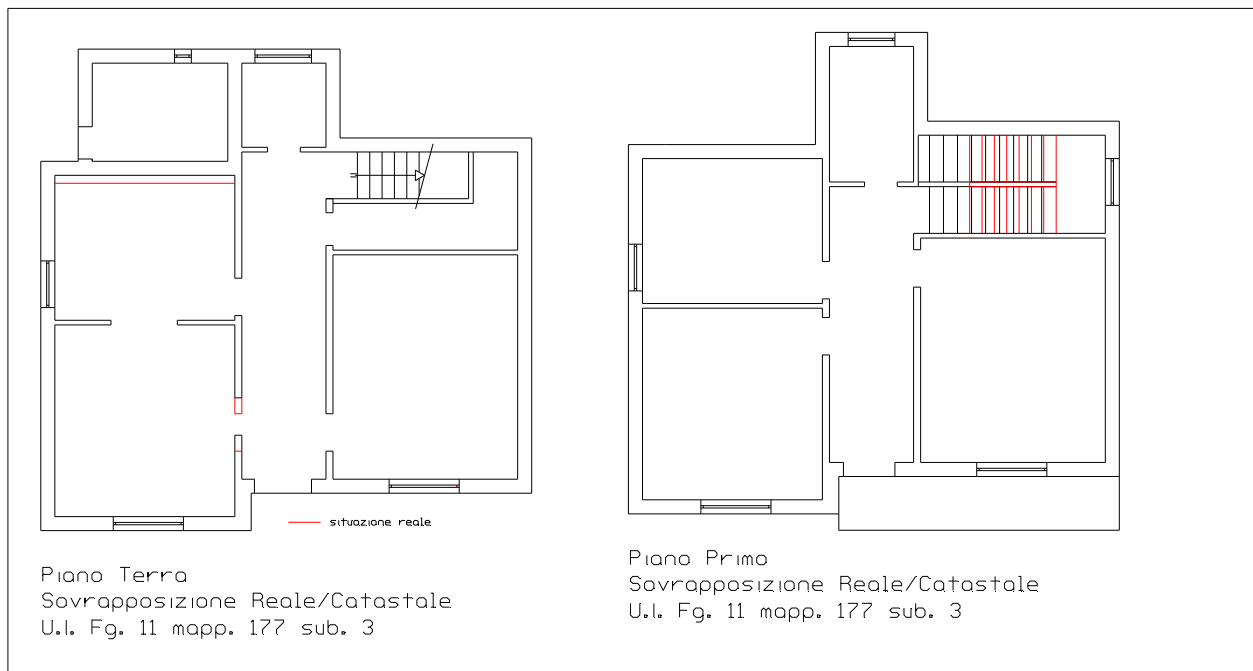


e la situazione riportata nella planimetria catastale





sono state riscontrate modeste difformità (in particolare in corrispondenza del vano scala, di un porta interna, di uno spessore di un muro) riportate nella seguente planimetria



Si ritiene che quanto sopra riscontrato (modeste difformità) non incida, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale della originaria Unità Immobiliare, pertanto la planimetria catastale attualmente depositata presso l'archivio della suddetta Agenzia, riferita alla U.I. identificata con Comune di Castegnaro Fg. 11 mapp. 177 sub.3, è da considerare conforme allo stato dei luoghi.

**4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

si veda pag. 2 della presente relazione.

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



## **5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

### **5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:**

Soggetto: -----;

**A) Titolo (Vedi All. 4):** DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE n. -- Vol. - del -----, apertasi in data ----- per morte di ----- nato a --- (--) il -----, trascritta presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai n. ----- RG/RP in data ---- -----;

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 sub. 1-2-3, mapp. 55, mapp. 213, mapp. 177, per il diritto di proprietà per la quota di 2/3.

Nota:

- con la suddetta Denuncia hanno ereditato, in qualità di figli del De Cuius, per devoluzione per legge, in particolare il Signor ----- nato a ----- il ----- (ESECUTATO) e la Signora ----- nata a ----- il ----- (NON ESECUTATA);

- la Signora ----- nata a ----- il -----, anch’essa erede in qualità di coniuge del De Cuius, ha, nell’occasione, rinunciato alla sua quota di eredità con atto registrato a Vicenza il ----- al n. -----.

Con la suddetta Denuncia, considerato che con atto di Donazione Notaio -----, Rep. n. -----, Racc. n. -----, trascritto presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai n. ----- RG/RP in data ----- (Vedi All. 3), la Signora ----- ha donato alla figlia, -----, la sua quota di proprietà pari ad 1/3 sui beni caduti in successione, il Signor ----- (ESECUTATO) diventava proprietario per la quota di 1/3, mentre la Signora ----- (essendo già proprietaria di una quota, pari a 1/3) diventava proprietaria della quota di 2/3, il tutto sempre gravato, per quanto riportato nell’Atto di Donazione più volte sopracitato (Vedi All.3) del Diritto di Abitazione per la quota di 1/3 a favore della Signora -----;

Nota:

risulta trascritta “Accettazioni dell’eredità da parte degli eredi” (Vedi All. 25).

**B) Titolo (Vedi All. 5):** DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE n. -- Vol. -- del -----, apertasi in data ----- per morte di ----- nata a ----- (--) il ----, trascritta presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai n. ----- RG/RP in data --- -----;

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 sub. 1-2-3-5, mapp. 213, mapp. 509 per il diritto di proprietà per la quota di 2/3, mapp. 591, mapp. 419 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Nota:

- con la suddetta Denuncia ha ereditato, in qualità di fratello della De Cuius, per devoluzione per legge, il Signor ----- nato a ----- il ----- (ESECUTATO);

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- la Signora ----- nata a ----- il -----, anch'essa erede in qualità di genitore del De Cuius, ha, nell'occasione, rinunciato alla sua quota di eredità con verbale n. --- Rep. presso tribunale di Vicenza registrato a Vicenza in data ----- al n. ----- atti giudiziari.

Con il suddetto atto il Signor ----- (ESECUTATO) diventava proprietario per la quota di 1/1, quota sempre gravata, per quanto riportato nell'Atto di Donazione sopracitato (Vedi All.3), del Diritto di Abitazione per la quota di 1/3 a favore della Signora -----.

Nota:

risulta trascritta "Accettazioni dell'eredità da parte degli eredi" (Vedi All. 26).

Nota:

la Signora ----- risulta deceduta il ----- (Vedi All. 24), pertanto il diritto di abitazione per la quota di 1/3, precedentemente richiamato, risulta estinto, di conseguenza, riunito alla proprietà; pertanto, all'attualità, il Signor ----- (ESECUTATO) risulta regolarmente titolare del diritto di "Proprietà per la quota di 1/1".

- **5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:**

**A) Soggetto: Signora ----- fino al 02/10/1932:**

**B) Soggetto: Signore ----- per la proprietà, Signor ----- per l'usufrutto, in qualità di eredi (dal 02/10/1932 al 14/02/1966)**

Titolo (Vedi All. 1): DENUNCIA DI SUCCESSIONE per morte di ----- aperta in data -----, trascritta presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. ----- del -----;

Oggetto: beni in Comune di Castegnero identificati con Comune di Castegnero Sez. B Fg. 2 mapp. 213, 53, 55, 177 terreno vario con fabb. rurale di ettari 0.39.35, fabbricati della stessa Sezione e nello stesso foglio mapp. n. 177 casa in Via Terminon, etc.

Note: Con il suddetto atto, la Signora ----- (NON ESECUTATA) diventava titolare della quota di nuda proprietà pari ad 1/3;

**C) Soggetto: Signor ----- (fino al 11/07/1998)**

Titolo (Vedi All. 2): ATTO DI COMPRAVENDITA DI CESSIONE DI QUOTE Notaio ----- Rep. - ----- del -----, registrato a Vicenza il ----- al n. ----, trascritto presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. ---- RP. del ----- con il quale il Signor ----- acquistava dalle Signore ----- la quota, complessiva, di proprietà pari a 2/3;

Oggetto: beni in Comune di Castegnero identificati con Comune di Castegnero Sez. B Fg. 2 mapp. 213, 55, 177 di are 19.94, stesso Comune, Sezione e foglio mapp. n. 177-281 Via Terminon, etc;

Note: Con il suddetto atto, il Signor ----- (NON ESECUTATO) diventava proprietario della quota di proprietà pari ad 2/3; la quota residua di 1/3 rimaneva a carico della Signora -----;

**D) Soggetto: Signora ----- (fino al 15/02/2004)**

Titolo (Vedi All. 3): ATTO DI DONAZIONE Notaio ----- Rep. ----- del -----, trascritto presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Immobiliare ai n. ----- RG/RP in data ----- con il quale la Signora -----, **RISERVANDOSI A SUO FAVORE IL DIRITTO DI ABITAZIONE VITA NATURAL DURANTE** per la quota di 1/3, ha donato alla propria figlia, Signora -----, la proprietà di 1/3 indiviso;

**Oggetto:** così come riportato nell'atto " *fabbricati con annesso terreno composta da -----, sito in Comune di Castegnero Via Terminon, limitante nel suo intero ----, identificato in catasto come segue: - foglio 11 di mappa, mappale 177 ----, con superficie di are uno e centiare tredici; foglio 11 di mappa, entro la maggior consistenza del mapp. 55 e costituente più precisamente nel tipo di frazionamento redatto dal Geometra ----- di -----, approvato all'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza in data ----- al n. ---- di protocollo tipo, il mapp. 508 di are 2 e centiare 10; foglio 11 di mappa, mappale 213 con la superficie di are 13 e centiare ottanta. IL Suddetto fabbricato non è ancora riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano ma è stato denunciato per l'accatastamento con tre dichiarazioni registrate all'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza in data ----- rispettivamente ai numeri ----- di protocollo del Mod. 97".*

**Note:** Con il suddetto atto, la Signora ----- (NON ESECUTATA) diventava proprietaria della quota di proprietà pari ad 1/3, gravata del Diritto di Abitazione, vita natural durante, per la quota di 1/3 a favore della Signora -----; la quota residua di 2/3 rimaneva a carico del Signor -----;

**E) Soggetto:** -----;

**Titolo (Vedi All. 4):** DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE n. -- Vol. - del -----, apertasi in data ----- per morte di ----- nato a ----- (-- il -----, trascritta presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai n. ----- RG/RP in data -----;

Per "Oggetto" e "Note" si veda quanto già riportato in risposta al precedente quesito 5.1, punto A).

**F) Soggetto:** -----;

**Titolo (Vedi All. 5):** DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE n. -- Vol. -- del -----, apertasi in data ----- per morte di ----- nata a ----- (-- il -----, trascritta presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai n. ----- RG/RP in data -----;

Per "Oggetto" e "Note" si veda quanto già riportato in risposta al precedente quesito 5.1, punto B).

**5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:**

Considerato che il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di esecuzione è attualmente censito presso la Sezione Catasto fabbricati (C.F.), la particella di terreno sul quale è stata edificata la sopracitata Unità Immobiliare, identificata con Comune di Castegnero fg. 11 mapp. 177 sub. 3, risulta identificata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Terreni, con Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177.

**6) REGOLARITA' EDILIZIE E URBANISTICA**

**6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:**

Al fine di rispondere al presente quesito il sottoscritto, a seguito dalla lettura dei documenti all'interno del fascicolo di procedura, dei documenti recuperati durante le ricerche eseguite presso l'Archivio Tecnico del Comune di Castegnero, evidenzia, preliminarmente, le seguenti informazioni:

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- dall'Atto di Donazione Notaio ----- Rep. ----- del ----- (Vedi All. 3) risulta
  - oggetto della donazione “*fabbricato con annesso terreno composto da due cucine, soggiorno, corridoio, centrale termica, WC, ripostiglio, altra stanza, magazzino e cantina, al piano terra e da tre camere, corridoio, w.c., due stanze e poggiolo al piano primo, oltre alla soffitta*”;
  - che “*il suddetto fabbricato non è ancora riportato nel nuovo catasto edilizio urbano ma è stato denunciato per l'accatastamento con tre dichiarazioni registrate all'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza in data 27/04/1978 rispettivamente ai numeri 11/1, 11/2, 11/3 di protocollo Mod.97*” ;
  - che la parte donante ha dichiarato che “*la costruzione del fabbricato descritto è avvenuta in data anteriore al 1967*” ;
  - che la parte donante ha dichiarato che “*successivamente a quella data parte del suddetto fabbricato è stato demolito e nella ricostruzione è stato effettuato un primo ampliamento del fabbricato in base a licenza edilizia rilasciata dal Comune di Castegnero in data 19/08/1966 e un successivo ampliamento in base a Licenza Edilizia rilasciata dal medesimo Comune in data 27/03/1970 (pratica n. 206), con rilascio del certificato di abitabilità del 24/11/1972 (pratica n. 206)*”;
- dal Comune di Castegnero sono stati forniti i seguenti provvedimenti autorizzativi:
  - Licenza Edilizia del 19/08/1966 con oggetto “Ampliamento di un fabbricato in Via Terminon per un complessivo di n. 3 vani” (Vedi All. 13 C);
  - Licenza Edilizia con 206 con data 26/03/1970, con oggetto “Ampliamento di fabbricato ad uso abitazione in località Terminon sul mappale 212 sez. B foglio II (vedi All. 13A, si mette in evidenza che il richiamo al mapp. 212, sia nel provvedimento autorizzativo sia nei grafici allegati, è errato; il mappale corretto è il 213);
  - Licenza di Abitabilità n. 206 del 24/11/1972 (vedi All.14, anche in questo caso è stato riportato erroneamente il mapp. 212; il mappale corretto è il 213);
  - Comunicazione per esecuzione di attività edilizia libera Prot. n. 4780 del 24/07/2013 con oggetto “rifacimento del manto di copertura e/o sostituzione delle tegole/coppi deteriorate/i; posa di nuove grondaie” (Vedi All.13B).

Analizzata la suddetta documentazione, considerato che:

- il fabbricato richiamato nell'Atto di Donazione accatastato con tre dichiarazioni registrate all'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza in data 27/04/1978 rispettivamente ai numeri 11/1, 11/2, 11/3 di protocollo Mod.97, corrisponde attualmente alle seguenti unità Immobiliari:
  - Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 sub.1
  - Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 sub.2
  - Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 sub.3
- la Licenza Edilizia del 19/08/1966 con oggetto “Ampliamento di un fabbricato in Via Terminon per un complessivo di n. 3 vani” interessa solo il Sub.1 ed il Sub.2;
- le opere previste nella Licenza Edilizia del 19/08/1966 non sono state eseguite;
- la Licenza Edilizia del 19/08/1966 risulta scaduta;
- la presente relazione considera la sola U.I. identificata con Comune di Castegnero Fg. 11 mapp.177 sub.3;

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



il sottoscritto ritiene che l'Unità Immobiliare, identificata con quest'ultimo subalterno (3), sia stata realizzata con la Licenza Edilizia n. 206, in ampliamento a quanto già esistente con quanto oggi identificato con sub. 1-2, pertanto negli anni 1970-1972.

**6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:**

per l'Unità Immobiliare identificata con Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 sub. 3 sono stati trovati presso l'Archivio del Comune, Ufficio Edilizia Privata, i seguenti provvedimenti autorizzativi:

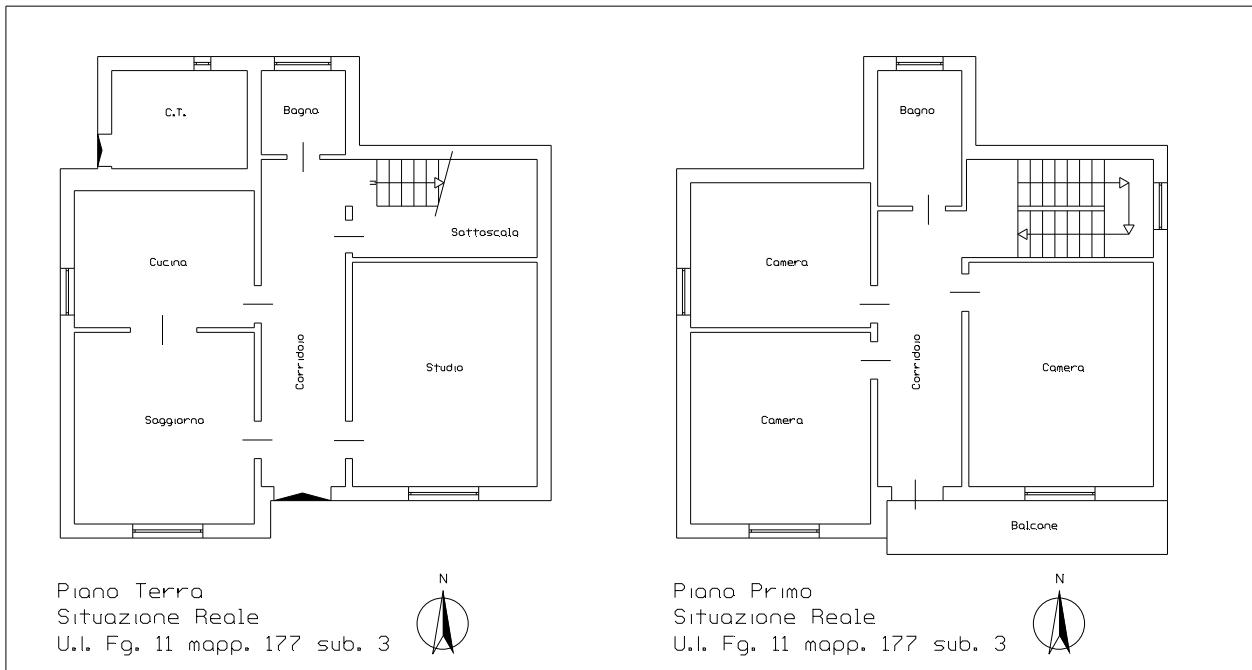
- Licenza Edilizia con 206 con data 26/03/1970, con oggetto "Ampliamento di fabbricato ad uso abitazione in località Terminon sul mappale 212 sez. B foglio II (vedi All. 13A, si mette in evidenza che il richiamo al mapp. 212 sia nel provvedimento autorizzativo sia nei grafici allegati è errato; il mappale corretto è il 213);
- Licenza di Abitabilità n. 206 del 24/11/1972 (vedi All.14, anche in questo caso è stato riportato erroneamente il mapp. 212; il mappale corretto è il 213);
- Comunicazione per esecuzione di attività edilizia libera Prot. n. 4780 del 24/07/2013 con oggetto "rifacimento del manto di copertura e/o sostituzione delle tegole/coppi deteriorate/i; posa di nuove grondaie" (Vedi All.13B).

**6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:**

per quanto riguarda l'Unità Immobiliare identificata con Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 sub. 3 sono state riscontrate difformità e/o modifiche, tra lo stato dei luoghi (Vedi All.22) e quanto riportato nella planimetria di progetto allegata ai provvedimenti autorizzativi (Vedi grafici Licenza n. 206, All. 13A). Trattasi, in particolare di difformità/modifiche realizzate in parziale difformità dalla autorizzazione rilasciata.

Alla luce di quanto sopra la regolarità EDILIZIO/URBANISTICA **non risulta accertata.**

A seguito della sovrapposizione delle planimetrie dello stato reale dei luoghi:



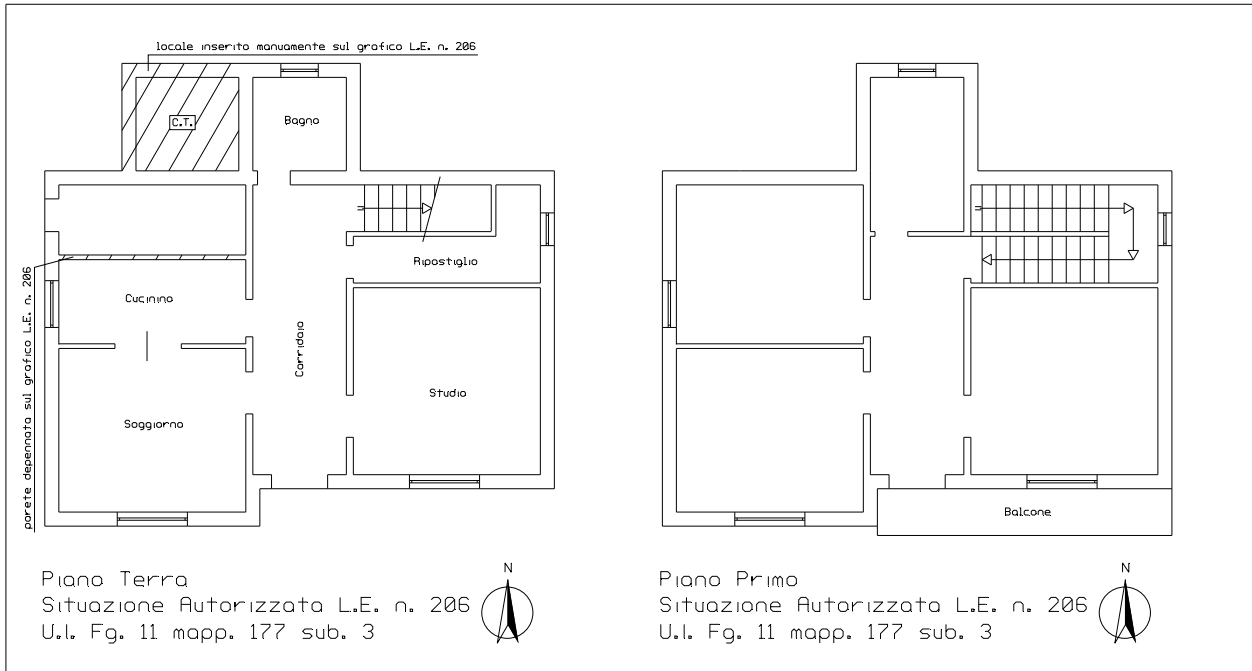
con le planimetrie autorizzate:

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

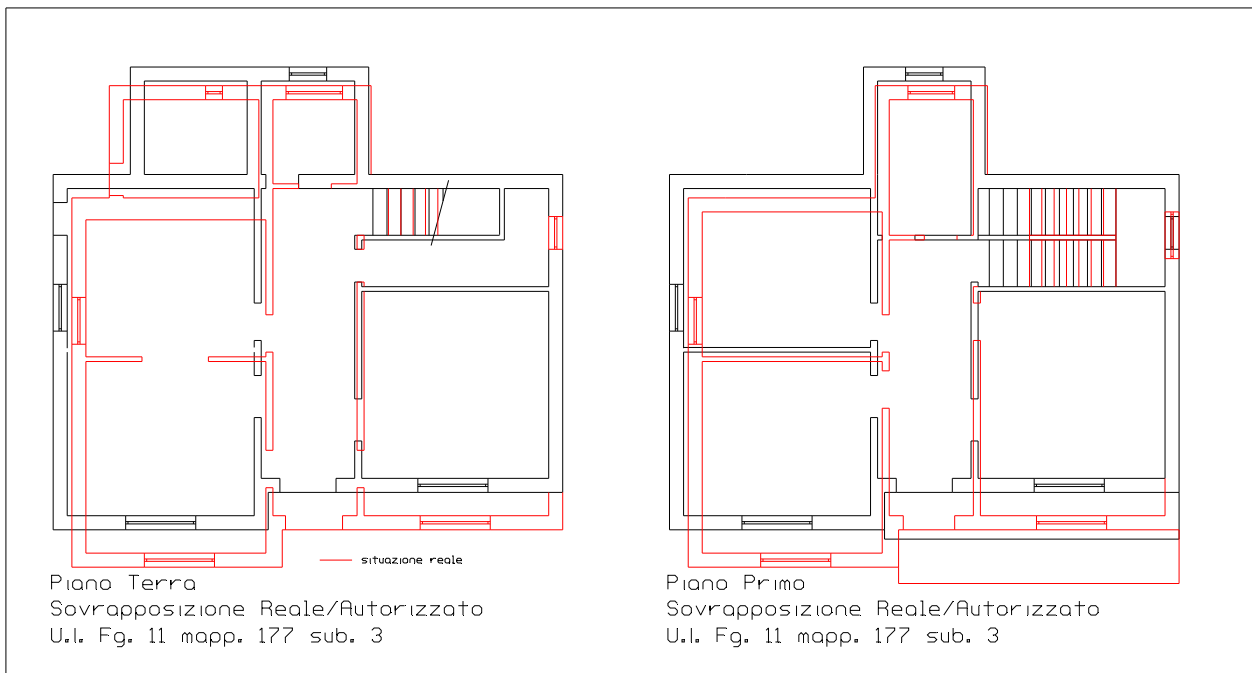
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante







sono state predisposte apposite planimetrie con indicazione grafica delle difformità riscontrate



sulla quale in rosso è riportata la situazione reale.

Considerato quanto sopra per risolvere la problematica riscontrata:

- eseguito opportuno confronto con i Tecnici del Comune di Castegnero;
- verificato che si ricade nell'ambito dell'Art. 34 del DPR 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii.

(INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE);

- verificato che le difformità riscontrate non possono essere demolite senza arrecare pregiudizio alla parte eseguita in conformità;

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- verificato che le violazioni in questione, per quanto riguarda superfici e volumi eccedono (anche se in quantità limitata) la tolleranza del 2% prevista dal Comma 2-ter del sopracitato Art.34;

- fatte le opportune verifiche e considerazioni;

il sottoscritto ritiene debba essere applicata, trattando di Unità immobiliare ad uso residenziale, la sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27 Luglio 1978 n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dalla autorizzazione.

Quindi, ricapitolando, il sottoscritto quantifica per spese tecniche per redazione di opportuna pratica edilizia presso il Comune di Castegnero al fine di ottenere un Permesso di Costruire in sanatoria per "*Intervento eseguito in parziale difformità al permesso rilasciato*", per costo di costruzione raddoppiato, per oneri/bolli/diritti, etc., un importo di, circa, **€4.000,00**, importo che, successivamente, verrà dedotto dal prezzo a base d'asta (Vedi quesito 12).

N.B. si consideri che l'importo sopra indicato potrebbe subire in futuro variazioni dato che lo stesso deriva da una mera stima basata su:

- generiche informazioni ricevute dal Comune di Castegnero;

- valutazioni/considerazioni sulla documentazione recuperata presso l'Archivio Edilizia privata del Comune di Castegnero.

La definizione dell'importo certo dei costi da sostenere potrà essere ottenuto, solo ed esclusivamente, nel momento in cui si deciderà di concretizzare la regolarizzazione dell'U.I. dal punto di vista edilizio/urbanistico attraverso la presentazione di opportuna pratica predisposta nei termini così come verranno concordati con l'ufficio Tecnico del Comune di Vicenza.

Si rimane a disposizione dell'illustrissimo Giudice e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento.

#### **6.4 Abitabilità e agibilità:**

il bene pignorato, considerati i risultati delle ricerche eseguite presso l'Archivio Tecnico del Comune di Castegnero **RISULTA DOTATO DI REGOLARE ABITALITÀ** (vedi All. 14);

#### **6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:**

è stato acquisito il documento in questione (Vedi All. 15).

Dallo stesso risulta che il terreno su cui insiste l'Unità Immobiliare oggetto della presente relazione, Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 è compreso, nel P.I. (Piano degli interventi) vigente in zona agricola Ambito di edificazione diffusa – art. 36, sottoposta a fascia di rispetto stradale. All'interno delle zone agricole sono consentiti gli interventi previsti dagli artt. 43/44/45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni nel rispetto dei parametri e delle indicazioni delle norme tecniche di attuazione e del regolamento comunale.

### **7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

#### **7.1 Debitore:**

----- nato a ----- il ----- C.F. -----

#### **7.2 Residenza del Debitore:**

il debitore esecutato:

- alla data del pignoramento, risultava avere residenza anagrafica in Comune di Castegnero in Via Terminon, 49;

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- alla data attuale, risulta avere residenza anagrafica in Comune di Castegnero in Via Terminon, 49/1.

**7.3 Possesso:**

il bene pignorato risulta occupato dall'Esecutato.

**7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:**

considerato che l'U.I. oggetto della presente relazione è occupata da Soggetto con Titolo il sottoscritto non quantifica alcun canone di locazione.

**8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

**8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

**TRASCRIZIONI**

- **verbale di pignoramento immobili**, trascritto in data ----- ai n.ri -----, a favore della "-----", con sede in -----, ----- (-- e contro il Signor ----- - nato a ----- il -----, a seguito di Atto Giudiziario in data -----, n. ----- del Tribunale di Vicenza, colpevole, tra l'altro, l'U.I. identificata con Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 subalterno 3;

**ISCRIZIONI**

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data ----- ai n.ri ----- di RG/RP, a favore della "-----", con sede in -----, ----- (-- e contro il Signor il Signor ----- nato a ----- il -----, a seguito di Decreto Ingiuntivo in data -----, n. ----- del Tribunale di Vicenza; capitale euro -----, importo complessivo €-----, colpevole, tra l'altro, l'U.I. identificata con Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 subalterno 3.

**8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:**

il bene oggetto di procedura non è parte di un complesso immobiliare costituito in condominio, pertanto non risulta dotato di Regolamento condominiale.

**8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

- sulla base del P.I. (Piano degli interventi) zona sottoposta a fascia di rispetto stradale;

**8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

- sulla base dell'elenco di cui al punto precedente iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- difformità urbanistico edilizie (vedere quesito 6, punto 6.3) con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di €4.000,00, costo che verrà detratto dal prezzo a base d'asta (vedi successivo quesito 12).

**9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

il bene oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale.

**10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

non sono noti pesi ed oneri.

**11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI**

**IN CORSO**

Non ci sono spese di gestione non essendo l'unità Immobiliare oggetto di stima parte di un complesso costituito in condominio.

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



## **12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **12.1 Metodo di valutazione:**

Premesso che, nonostante l'impegno, le ricerche effettuate non hanno permesso l'ottenimento di dati di beni simili (comparabili) ritenuti affidabili (soprattutto per le difficoltà legate al modestissimo numero di compravendite avvenute), identificati per tipologia edilizia e costruttiva, da confrontare con il bene oggetto di stima al fine di applicare il Metodo del confronto (Market Comparison Approach), **per la definizione del valore di mercato del bene oggetto della presente procedura esecutiva è stato utilizzato, in alternativa, il metodo del costo (Cost Approach).**

Ricordando che:

- il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“il **valore di mercato** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”;*

- ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato, ed in particolare:

*“l'ammontare stimato...”* si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

*“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...”* si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

*“...alla data della valutazione...”* richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

*“...tra un acquirente...”* si riferisce al soggetto motivato all'acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

*“...un venditore...”* non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l'immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un'adeguata attività di marketing;

*“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti...”* fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un valore speciale;

*“...dopo un'adeguata attività di marketing...”* significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua



permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza...” presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita di mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

“...e senza alcuna costrizione.” stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento;

ed inoltre:

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

- il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

l'impiego del metodo “**COST APPROACH**” è possibile nel caso di assenza di mercato, ed è un metodo che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito dal livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente al momento della stima.

La stima del “*valore del terreno edificabile*” è ottenuta attraverso la differenza tra il valore del terreno edificabile e i costi di trasformazione derivanti dalla demolizione. Il prezzo del terreno edificabile può essere ottenuto, valutata la disponibilità di dati sul mercato, attraverso:

- l'ottenimento del prezzo medio delle aree edificabili ricadenti nella zona del terreno oggetto di stima, considerate come stretto sostituto;

- attraverso l'applicazione del procedimento Marchet Comparison Approach (in definitiva trovando dei comparabili);

- attraverso l'applicazione del procedimento di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarietà economica (incidenza dell'area) attraverso la formula  $V_i = \frac{V_a}{i_a (\%)}$ .

La “*stima del costo di costruzione a nuovo*” va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi recuperando dati dalle imprese edili o, in assenza, da riviste specializzate.

Per il “*deprezzamento*” maturato, invece, bisogna considerare, a seconda dei casi:

- il deperimento fisico, inteso come condizioni dell'immobile a seguito dell'uso e del conseguente logorio delle parti (dello stesso) con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione mentre per altre (parti) può non esservi la giustificazione economica ad intervenire (dovuto, ad esempio, alle caratteristiche del soggetto che lo utilizza, alla esposizione alle intemperie, all'inquinamento, etc.);



- il deperimento funzionale, cioè la non più idoneità, della tipologia di immobile e degli standard costruttivi, alle esigenze dei fruitori (dovuto, ad esempio, al numero dei bagni, alla presenza, o meno dell'ascensore, alla tipologia di riscaldamento, etc.);
- l'obsolescenza economica della costruzione legata, questa, alle condizioni esterne dell'immobile (quali, ad esempio, cambiamenti delle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento, urbanizzazione della zona, etc.).

### **12.2 Valore di mercato attribuito:**

Premesso che:

il termine "superficie esterna lorda (SEL)" indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL"

comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

non comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale";

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- definito i "dati" (Vedi All. 18, aggiornato, Punto 1);
- definito il "costo di costruzione" (Vedi All. 18, aggiornato, Punto 2);
- indicati i "rapporti mercantili" (Vedi All. 18, aggiornato, Punto 2);
- definita la "superficie commerciale" (Vedi All. 18, aggiornato, Punto 2)
- definito le "spese tecniche" e i "costi/oneri Urbanistici" (Vedi All. 18, aggiornato, Punto 3);
- calcolato il "valore dell'area" (Vedi All. 18, aggiornato, Punto 4) applicando il procedimento di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarietà economica (incidenza dell'area);
- calcolato "l'utile del promotore" (Vedi All. 18, aggiornato, Punto 5);

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- ritenuto (Vedi All. 18, aggiornato, punto 6), ai fine del calcolo del deprezzamento fisico, viste le condizioni e caratteristiche dell'immobile, il suo attuale utilizzo, considerato che dalle ricerche è stata ottenuta la data di realizzazione della U.I., di applicare una vetustà:
  - sulla costruzione (intesa come murature, solai, coperto, etc.) di 51 anni su una vita utile di 100 anni;
  - sulle finiture di 50 anni su una vita utile di 50 anni;
  - sugli impianti di 35 anni su una vita utile di 35 anni;
- ritenuto (Vedi All.18, aggiornato, punto 6), ai fine del calcolo del deprezzamento funzionale applicare per qualità legate all'isolamento e all'efficienza energetica, di applicare, in deduzione, un importo forfettario, stimato di €25.000,00;
- ritenuto di eseguire i conteggi, ai fini del deprezzamento, utilizzando la formula lineare in particolare: (  $C_t = C \times (1 - t/n)$  dove:
  - $C_t$  = valore del deprezzamento;
  - $C$  = costo dell'impianto, strutture, finiture;
  - $t$  = vetustà dell'impianto, strutture, finiture;
  - $n$  = vita utile dell'impianto, struttura, finiture

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa, All. 18, aggiornato, Punto 7) utilizzando il metodo "COST APPROACH" che:

- il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di, circa, mq. 178,00, risulta essere di  
**€93.917,92 (diconsi Euro novantatremilanovecentodiciassette/92);**
- il valore unitario a mq di superficie commerciale risulta essere pari a (€93.917,92: 178 mq)  
**€527,63/mq (diconsi Euro cinquecentoventisette/63 mq).**

Quindi, ricapitolando considerato che:

- il valore di mercato, complessivo, del bene pignorato risulta essere di €93.917,92;
- i costi da sostenere per la regolarizzazione della U.I. oggetto di relazione dal punto di vista urbanistico, risultano pari a € 4.000,00 (vedi quesito 6.3);

eseguite le opportune detrazioni, il valore di mercato della quota di proprietà intestata all'Esecutato sulla U.I. identificata con Comune di Castegnaro Fg. 11 mapp. 177 sub. 3 sarà pari a (€93.917,92 - €4.000,00)

**€89.917,92 (diconsi Euro ottantanovemilanovecentodiciassette/92).**

Ora considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato";





- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
  - la eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
  - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
  - la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
  - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
  - la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;etc.

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando, considerato/ta:

- che il valore di mercato stimato del bene pignorato (dedotti i costi per la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico) è pari a €89.917,92;
  - la riduzione, proposta, del 15% che corrisponde ad  $(€89.917,92 \times 0.15) = €13.487,69$ ;
- il **prezzo a base d'asta** del bene pignorato corrisponde a:  
 $€89.917,92 - €13.487,69 = €76.430,23$  arrotondato ad

**€76.400,00 (diconsi Euro settantaseimilaquattrocento/00).**

### **13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

sul bene oggetto di procedura, è stata considerato il valore della quota complessiva del diritto di piena proprietà pari ad 1/1.

### **14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCI/AA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Per l'Esecutato è stato richiesto il Certificato di Residenza Storico rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Castegnaro e l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio.

A fronte della richiesta il Comune, in risposta, ha rilasciato Certificati Contestuali di stato libero/residenza (Vedi All. 16, aggiornato) da cui risulta che:

- l'Esecutato risulta residente:
  - fino al 12/03/2020 in Comune di Castegnaro in Via Terminon, 49
  - dal 13/03/2020 in Comune di Castegnaro in Via Terminon, 49/1;
- l'Esecutato è di stato civile Celibe.

Considerato lo stato civile dell'esecutato non viene precisato, dello stesso, lo stato patrimoniale.

### **15) PROBLEMATICHE RISCONTRATE**

Si mette in evidenza:

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- che il mapp. 177, su cui insiste l'U.I. sub. 3 oggetto della presente relazione, risulta sottoposto a fascia di rispetto stradale;

- l'intestazione non corretta della visura catastale; problematica risolvibile attraverso predisposizione e deposito presso l'Agenzia delle Entrate di opportuna NOTA DI VOLTURA. Si suggerisce che la stessa venga "predisposta e depositata" dal DELEGATO ALLA VENDITA, ma solo a seguito dell'esito positivo dell'asta.

- sono state riscontrate difformità urbanistiche.

Cassola, li 28/11/2022

L'esperto Incaricato  
(firmato digitalmente)

**ALLEGATI:**

- 1 **Copia Nota di Trascrizione Rp. n. -----**
- 2 **Copia Nota di Trascrizione Rp. n. ----**
- 3 **Copia Atto di Donazione Notaio ----- Rep. n. -----**
- 4 **Copia Dichiarazione di Successione n. -- Vol. - del -----**
- 5 **Copia Dichiarazione di Successione n. -- Vol. -- del -----**
- 6 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio- Sezione Catasto Fabbricati Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 sub.3 (aggiornata)**
- 7 **Estratto Wegis Comune di Castegnero Fg. 11**
- 8 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio- Sezione Catasto Terreni Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177**
- 9 **Attestazione Prestazione Energetica (APE)**
- 10 **Planimetria Catastale U.I. Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 Sub. 3**
- 11 **Copia mappa d'Impianto Comune di Castegnero Foglio B/2 (ora 11)**
- 12 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio- Sezione Catasto Fabbricati Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 51-55-212-213-420-508-509-591**
- 13A **Copia Licenza Edilizia Comune di Castegnero n. 206 del 26/03/1970 completa di grafici**
- 13B **Copia Comunicazione per attività di edilizia libera Prot. n. 4780 del 24/07/2013**
- 13C **Copia Licenza Edilizia Comune di Castegnero del 19/08/1966 completa di grafici**
- 14 **Licenza di ABITABILITA' n. 206 del 24/11/1972**
- 15 **Certificato di destinazione urbanistica (CDU)**
- 16 **Copia Certificati Servizi Demografici (aggiornata)**
- 17 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio- Sezione Catasto Fabbricati Comune di Castegnero Fg. 11 mapp. 177 sub. 4 BCNC**
- 18 **Tabelle Prospetto Valutazioni e Costi (aggiornata)**
- 19 **Sovrapposizione ORTOFOTO/MAPPA CATASTALE**
- 20 **Verbale sopralluogo**
- 21 **Grafici Situazione reale/Catastale/Sovrapposizione, Conformità catastale**
- 22 **Grafici Situazione reale/Autorizzata/Sovrapposizione, Conformità urbanistica**
- 23 **Copia Estratto Autentico di mappa rilasciato dall'UTE di Vicenza in data 12/04/1966**

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- 24**    **Certificato di Morte ex titolare Diritto di Abitazione**
- 25**    **Trascrizione accettazione tacita di eredità RG/RP n. 10038/7182 del 05/05/2021**
- 26**    **Trascrizione accettazione tacita di eredità RG/RP n. 10039/7183 del 05/05/2021**

**FOTO**

Cassola, lì 28/11/2022

L'esperto Incaricato  
(firmato digitalmente)

---

giudice: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

