

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare: **390/2021 con la riunita 86/2023**

### LOTTO 001 Proprietà per 1/1.

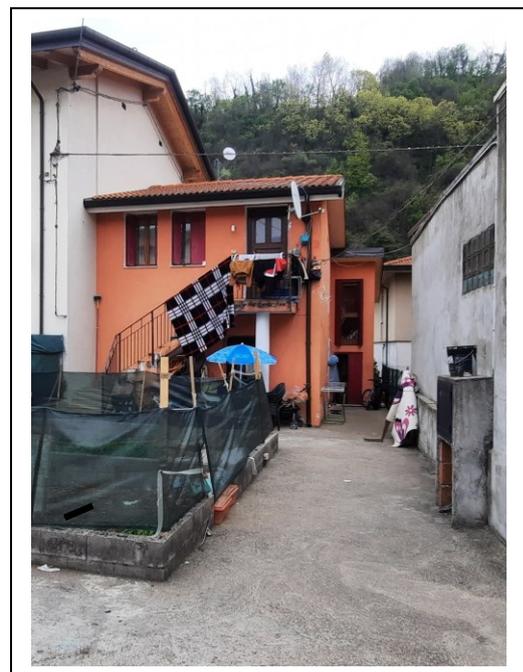
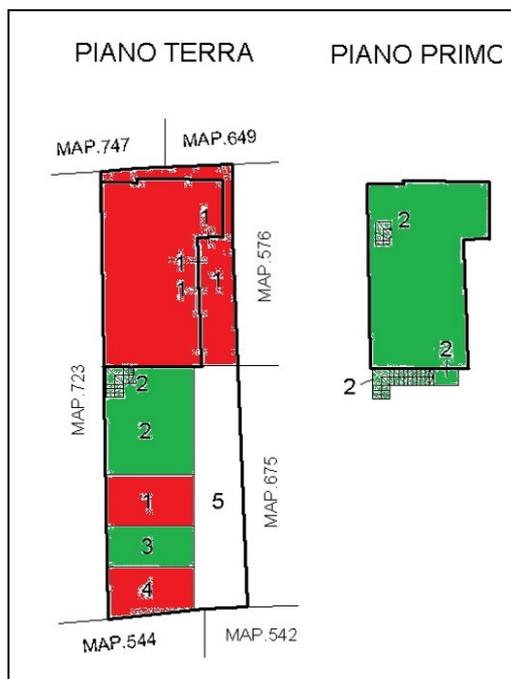
Appartamento piano terra con corte esclusiva, posto auto e diritti su parti comuni.

Chiampo, Via F. Agello n. 6/B  
N.C.E.U. fg. 7, map.le 680, sub. 1,4  
e comproprietà del BCNC sub. 5

### LOTTO 002 Proprietà per 1/1.

Appartamento piano primo con corte esclusiva, posto auto e diritti su parti comuni.

Chiampo, Via F. Agello n. 6/A.  
N.C.E.U. fg. 7, map.le 680 sub. 2,3  
e comproprietà del BCNC sub. 5



**GIUDICE DELEGATO:** Dt. PRENDINI LUCA

**CREDIT. PROCEDENTE:** "INTESA SANPAOLO S.P.A.", con sede in Torino, Piazza San Carlo 156 (CF 00799960158 - P.I. 10810700152), la quale agisce quale procuratrice speciale di "BERICA ABS 3 S.R.L.", con sede in Vicenza, Via Battaglione Framarin n. 18 (C.F. 03884210240), rappresentata e difesa dall'Avv. Cristina Dianin del Foro di Vicenza, con domicilio in Vicenza, Contrà Santa Caterina n. 10.  
Tel. 0444 / 547851 mail: cristina.dianin@studiodianin.it

**CUSTODE:** IVG - VICENZA Tel. 0444 / 953553.

**ESECUTATO:**



**ESPERTO INCARICATO:** GEOM. SANDRI FRANCESCO, CF. SND FNC 78H17 L840Y;

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



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

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;

QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE GENERALE COMUNE PER I DUE LOTTI;

QUESITO 3: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI;

QUESITO 4: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI;

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA- AGIBILITÀ;

#### **LOTTO 001**

QUESITO 6.1: DESCRIZIONE MATERIALE;

QUESITO 7.1: IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

QUESITO 8.1: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE;

QUESITO 9.1: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE;

QUESITO 10.1: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO;

QUESITO 11.1: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTULI PROCEDIMENTI IN CORSO;

QUESITO 12.1: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: Per costo di costruzione - ricostruzione.

QUESITO 13.1: ADEGUAMENTI E CORREZIONE ALLA STIMA;

#### **LOTTO 002**

QUESITO 6.2: DESCRIZIONE MATERIALE;

QUESITO 7.2: IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

QUESITO 8.2: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE;

QUESITO 9.2: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE;

QUESITO 10.2: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO;

QUESITO 11.2: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTULI PROCEDIMENTI IN CORSO;

QUESITO 12.2: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: Per costo di costruzione - ricostruzione.

QUESITO 13.2: ADEGUAMENTI E CORREZIONE ALLA STIMA;

QUESITO 14: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/ STATO CIVILE;

- *DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.*



- 01** Documentazione fotografica del 12/04/2023;
- 02** Titolo di provenienza: atto di compravendita del 05/05/1994, Notaio Bruno Zambon in Arzignano;
- 03** Pratiche edilizie:
  - 03a** Pratica edilizia n. 38.1967 del 19.06.1967;
  - 03b** D.I.A. n. 342/2006, prot. 23532 del 19/10/2006 per ristrutturazione e divisione;
  - 03c** Permesso di allacciamento allo scarico prot. 7143 del 24/11/2006;
  - 03d** Autorizzazione al passo carraio prot. 000840 del 10/01/2007;
  - 03e** D.I.A. in variante n. 247/2008, prot. 17317 del 11/08/2008 (alla D.I.A. n. 342/2006);
  - 03f** Fine lavori ed istanza di agibilità prot. 11702 del 15/06/2009 con allegati;
  - 03g** D.I.A. n. 258/2013, prot. 17214 del 17/09/2013 per opere di manutenzione dell'abitazione adiacente con aumento dello sporto in gronda verso la proprietà oggetto di esecuzione.
- 04** Ricerca catastale al 04/04/2023:
  - 04a** Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale foglio 10;
  - 04b** Catasto Terreni: Visura storica: foglio 7, mappale 680;
  - 04c** Catasto Urbano: Elaborato planimetrico dei subalterni mappale 680;
  - 04d** Catasto Urbano: Elenco numerico dei subalterni mappale 680;
  - 04e-f** Catasto Urbano: Schede catastali mappale 680, sub. 1,4;
  - 04g-h** Catasto Urbano: Visura catastale mappale 680, sub. 1,4;
- 05** Attestato di prestazione energetica: appartamento piano terra sub. 1;
- 06** Iscrizioni e trascrizioni al 04/03/2023;
- 07** Certificati anagrafici eseguiti;
- 08** Contratto di locazione sub. 1 e 4.

- 01** Documentazione fotografica del 12/04/2023;
- 02** Titolo di provenienza: atto di compravendita del 05/05/1994, Notaio Bruno Zambon in Arzignano;
- 03** Pratiche edilizie:
  - 03a** Pratica edilizia n. 38.1967 del 19.06.1967;
  - 03b** D.I.A. n. 342/2006, prot. 23532 del 19/10/2006 per ristrutturazione e divisione;
  - 03c** Permesso di allacciamento allo scarico prot. 7143 del 24/11/2006;
  - 03d** Autorizzazione al passo carraio prot. 000840 del 10/01/2007;
  - 03e** D.I.A. in variante n. 247/2008, prot. 17317 del 11/08/2008 (alla D.I.A. n. 342/2006);
  - 03f** Fine lavori ed istanza di agibilità prot. 11702 del 15/06/2009 con allegati;
  - 03g** D.I.A. n. 258/2013, prot. 17214 del 17/09/2013 per opere di manutenzione dell'abitazione adiacente con aumento dello sporto in gronda verso la proprietà oggetto di esecuzione.
- 04** Ricerca catastale al 04/03/2023:
  - 04a** Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale foglio 10;
  - 04b** Catasto Terreni: Visura storica: foglio 7, mappale 680;
  - 04c** Catasto Urbano: Elaborato planimetrico dei subalterni mappale 680;
  - 04d** Catasto Urbano: Elenco numerico dei subalterni mappale 680;
  - 04e-f** Catasto Urbano: Schede catastali mappale 680, sub. 2,3;
  - 04g-h** Catasto Urbano: Visura catastale mappale 680, sub. 2,3.
- 05** Attestato di prestazione energetica: appartamento piano terra sub. 2;
- 06** Iscrizioni e trascrizioni al 04/03/2023;
- 07** Certificati anagrafici eseguiti.
- 08** Interrogazione A.E. su contratto di locazione sub. 2 e 3.



## PREMESSA:

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

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

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

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

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



**INCARICO:** Il giorno 28.09.2021, il Giudice Dot. Luca Prendini nella procedura esecuzione immobiliare 390/2021, incaricava lo scrivente Geom. Sandri Francesco, di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato in frontespizio. In data 29/03/2023 il Giudice nominava nuovamente lo scrivente CTU, al fine di rielaborare ed aggiornare l'elaborato peritale con la riunita procedura e.i. 86/2023.

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

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

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

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

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

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

- **Consultazione Agenzia delle Entrate di Vicenza Sister online:** al fine delle verifiche delle visure catastali storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e ispezione ipotecarie e trascrizioni;
- **Ufficio tecnico del Comune di Chiampo:** richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail in data 14/10/2021 prot. 00200085; presa visione dei documenti in data 15/11/2021 e consegna dei documenti edilizi in data 23/11/2021;
- **Accesso presso l'immobile:** in data 15/11/2021 sono iniziate le operazioni peritali, con accesso nell'immobile, esecuzione di rilievi metrici e identificazione dello stato di fatto. Un nuovo accesso è stato svolto in data 12/04/2023 per la verifica dello stato dei luoghi.



## SCHEDA SINTETICA ED INDICE:

**PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE:** nr. 390/2021 R.G.;

**GIUDICE:** dot. PRENDINI LUCA

**PROMOSSA DA:** "INTESA SANPAOLO S.P.A.", con sede in Torino, Piazza San Carlo 156, ( CF 00799960158 P.I. 10810700152, la quale agisce quale procuratrice speciale di "BERICA ABS 3 S.R.L.", con sede in Vicenza, Via Battaglione Framarin n. 18, C.F. 03884210240, rappresentata e difesa dall'Avv. Cristina Dianin del Foro di Vicenza., con domicilio in Vicenza, Contrà Santa Caterina 10, Tel. 0444 / 547851 mail: cristina.dianin@studiodianin.it.

**DEBITORI:**



**DIFFERENZE RISPETTO AI PIGNORAMENTI:** Nessuno. Beni complessivi colpiti: Comune di Chiampo fg.7, mp. 680, sub. 1,2,3,4,5.

### **LOTTO 001**

**DIRITTO:** Piena proprietà.

**BENI:** Appartamento al piano terra con cortile esclusivo e posto auto scoperto. Si compone da locale cucina / soggiorno, 2 camere, (una di h. utile ml. 2,00), disimpegno e bagno. Porzione di cortile adiacente, altra porzione di corte staccata e posto auto scoperto. Oltre a diritti di comproprietà sul cortile esterno comune.

N.C.E.U.: Chiampo foglio 7, mappale 680, sub. 1 e sub. 4 oltre a diritti di comproprietà sul sub. 5 (BCNC).

Consistenza immobiliare:	Appartamento p. terra:	sup. lorda mq. 68,1
	Cortile: (24,3+14,5)	sup. mq. 38,8
	Posto auto scoperto sub. 4:	sup. mq. 14,5

**UBICAZIONE:** Comune di Chiampo (VI), Via Franco Agello n. 6/B      **CONSERVAZIONE:** Appena sufficiente.

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

**Fg. 7, Map. 680, Sub. 1, Cat. A/2** (abit. di tipo civile), **Cl. 2, Ubic.** Via Franco Agello n. 6, **P. T, Con. 4 V, Sup. 74, R. €.** 309,87.

**Fg. 7, Map. 680, Sub. 4, Cat. C/6** (posto auto), **Cl. 1, Ubic.** Via Franco Agello n. 6, **P. T, Con. 15 mq. Sup. 15 mq. , R. €.** 27,89.

**Fg. 7, Map. 680, Sub. 5, Cat. B.C.N.C.** (corte comune ai sub. 1,2,3,4).

Ed intestati a:



**Annotazioni:** N.C.T. ed N.C.E.U: Situazione catastale conforme salvo minime difformità non rilevanti ai fini del calcolo e definizione della rendita catastale. La ditta intestata in visura non è allineata con le quote dei beni pignorati.

**EDILIZIA:** Non conforme. Rispetto a quanto legittimato lo stato reale risulta difforme per: la non esecuzione di muretti e recinzioni di delimitazione esterna. Opere di completamento previste per €. 1.000.

**VALORE DI STIMA:** Lotto 001 piano terra e pertinenze: €. 60.100,00.      **VENDIBILITA':** Appena sufficiente.

**OCCUPAZIONE:** Piano terra e pertinenze (sub. 1 e 4): occupato in forza di contratto di locazione registrato all'A.E. di Vicenza, ufficio provinciale di Valdagno, al n. 1238 serie 3T (contratto telematico T6E17T001238000II), in data 01/05/2017. Contratto valido dal 01/05/2017 al 30/04/2021 e tacitamente rinnovato per anni 4. Canone annuo concordato (salvo aggiornamenti) €. 5.400. Titolo opponibile alla procedura.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE):** Abitazione subalterno 1. Codice Identificativo 126967/2021, chiave 838b18e7a3 del 29/12/2021 con validità fino al 29/12/2031 e che identifica l'immobile in classe energetica "F".

**ONERI:** Il presente immobile, pur non rientrando in un contesto condominiale costituito, condivide con il lotto 002 ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. spazi ed impianti di uso comune. Si segnala in particolare la comproprietà del cortile esterno sub. 5 (area di corte comune a tutte le unità) e degli impianti fino alla diramazione all'interno delle singole unità immobiliari.



Sul cortile comune è stata rilevata la presenza di n. 2 contatori distinti per rete gas, n. 2 contatori distinti per rete elettrica (la cui alimentazione avviene anche attraverso linee che passano su proprietà di terzi), e n. 2 contatori acqua. La rete fognaria risulta condivisa con unica autorizzazione di allacciamento allo scarico. La manutenzione e gestione delle spese nel tempo relative alle parti comuni dovrà essere concordata e convenuta con i diversi proprietari. Tale onere va inoltre esteso anche alla manutenzione e gestione della strada privata di accesso tra tutti gli aventi diritto e quindi proporzionalmente anche al lotto in oggetto.

## LOTTO 002

**DIRITTO:** Piena proprietà.

**BENI:** Appartamento al piano primo con cortile esclusivo e posto auto scoperto al piano terra. Si articola in scala di accesso esterna esclusiva, poggiolo, locale cucina / soggiorno, corridoio, disimpegno, bagno e 2 camere. Porzione di cortile al piano terra con sottoscala e posto auto scoperto. Oltre a diritti di comproprietà sul cortile esterno comune.

N.C.E.U.: Chiampo foglio 7, mappale 680, sub. 2 e sub. 3 oltre a diritti di comproprietà sul sub. 5 (BCNC).

Consistenza immobiliare:	Appartamento p. primo:	sup. lorda mq. 68,1
	Poggiolo. Primo	sup. mq. 1,4
	Cortile con scala: (18,6+14,5)	sup. mq. 33,1
	Posto auto scoperto sub. 3:	sup. mq. 13,0.

**UBICAZIONE:** Comune di Chiampo (VI), Via Franco Agello n. 6/A      **CONSERVAZIONE:** Appena sufficiente.

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

**Fg. 7, Map. 680, Sub. 2, Cat. A/2** (abit. di tipo civile), **Cl. 2, Ubic.** Via Franco Agello n. 6, **P. T-1, Con. 4 V, Sup. 75, R. €.** 309,87.

**Fg. 7, Map. 680, Sub. 3, Cat. C/6** (posto auto), **Cl. 1, Ubic.** Via Franco Agello n. 6, **P. T, Con. 13 mq. Sup. 13 mq., R. €.** 24,17.

**Fg. 7, Map. 680, Sub. 5, Cat. B.C.N.C.** (corte comune ai sub. 1,2,3,4).

Ed intestati a:



**Annotazioni:** N.C.T. ed N.C.E.U: Situazione catastale conforme salvo minime difformità non rilevanti ai fini del calcolo e definizione della rendita catastale. La ditta intestata in visura non è allineata con le quote dei beni pignorati.

**EDILIZIA:** Non conforme. Rispetto a quanto legittimato lo stato reale risulta difforme per la non esecuzione di muretti e recinzioni di delimitazione esterna. Opere di completamento previste per €. 1.000. Altezze interne leggermente difformi (ma che rientrano nella tolleranza del 2 %). Superfici reali della camere al piano primo inferiori a mq. 14,00. Almeno una camera dovrà essere ricondotta a mq. 14,00 con opere di ripristino per €. 1.500. Costi complessivi per regolarizzazioni €. 2.500.

**VALORE DI STIMA:** Lotto 002 piano terra e pertinenze: €. 66.500,00.      **VENDIBILITA':** Appena sufficiente.

**OCCUPAZIONE:** Piano primo e pertinenze: occupato inizialmente in forza di contratto di locazione registrato all'A.E. di Vicenza, ufficio provinciale di Valdagno, al n. 47 serie 3 (contratto telematico T5E10L000047000JJ) del 01/11/2010. Contratto valido del 01/11/2010 e con scadenza il 31/10/2022. Canone annuo concordato (salvo aggiornamenti) €. 5.160. Contratto non prorogato - scaduto. Immobile occupato senza titolo.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE):** Lotto 002: Abitazione subalterno 2. Codice Identificativo 126969/2021, chiave Odddea6177 del 29/12/2021 con validità fino al 29/12/2031 e che identifica l'immobile in classe energetica "F".

**ONERI:** Il presente immobile, pur non rientrando in un contesto condominiale costituito, condividono con il lotto 001 ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. spazi ed impianti di uso comune. Si segnala in particolare la comproprietà del cortile esterno sub. 5 (area di corte comune a tutte le unità) e degli impianti fino alla diramazione all'interno delle singole unità immobiliari. Sul cortile comune è stata rilevata la presenza di n. 2 contatori distinti per rete gas, n. 2 contatori distinti per rete elettrica (la cui alimentazione avviene anche attraverso linee che passano su proprietà di terzi), e n. 2 contatori acqua. La rete fognaria risulta condivisa con unica autorizzazione di allacciamento allo scarico. La manutenzione e gestione delle spese nel tempo relative alle parti comuni dovrà essere concordata e convenuta con i diversi proprietari. Tale onere va inoltre esteso anche alla manutenzione e gestione della strada privata di accesso tra tutti gli aventi diritto e quindi proporzionalmente anche al lotto in oggetto.

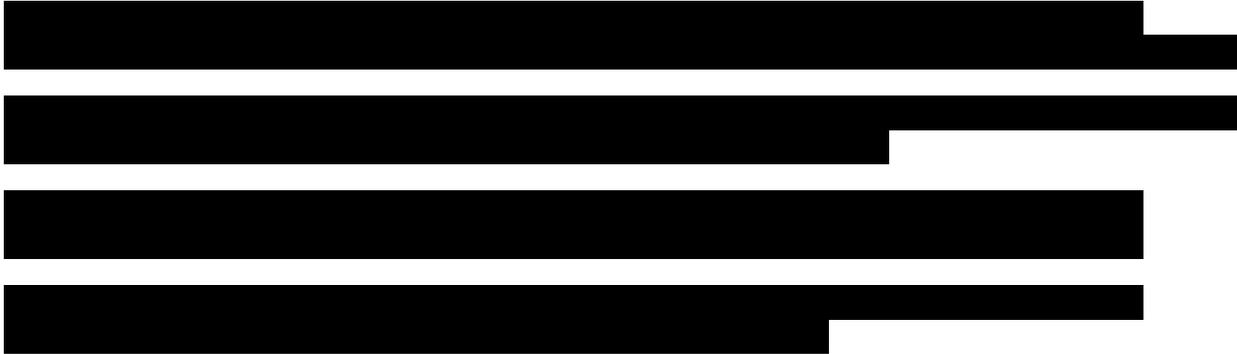


## RISPOSTA AI QUESITI: - IDENTIFICAZIONE COMUNE AI DUE LOTTI.

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: - LOTTI: 001 e 002 -

Valore del diritto di proprietà intestato a:



Proprietari per le quote di  $\frac{1}{4}$  ciascuno indivise, delle due unità abitative con due posti auto scoperti e pertinenze il tutto costituente da cielo a terra l'edificio e sue pertinenze che insiste sul mappale 680, del foglio 7, del comune di Chiampo (VI) ed ubicato in Via Franco Agello n. 6.

Diritto corrispondente a quello indicato negli atti di pignoramento ed a quello della titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

#### Beni oggetto di pignoramento:

Comune di Chiampo (VI), Via Monte Franco Agello n. 6:

N.C.E.U. fg. 7, mp.le 680, sub. 1,2,3,4,5.

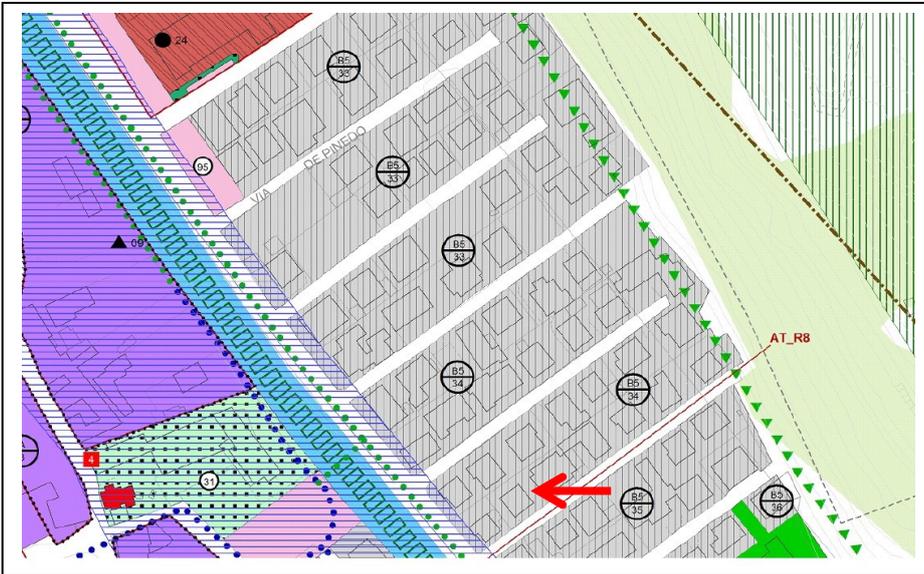
### QUESITO 2:

#### IDENTIFICAZIONE GENERALE COMUNE PER I DUE LOTTI:



Si opera nell'area residenziale esistente che si sviluppa nel centro urbano di Chiampo, in prossimità di aree pubbliche attrezzate e non lontano dalla piazza municipale e dai servizi pubblici in ambito da tempo urbanizzato completo per servizi di carattere primario e sufficientemente attrezzato con infrastrutture secondarie. Il quartiere dove si collocano le due unità abitative è un'area residenziale di completamento edificata con continuità a partire dalla metà degli anni 60 e costituita prevalentemente da edifici residenziali di due piani fuori terra del tipo a villino o condominiale.

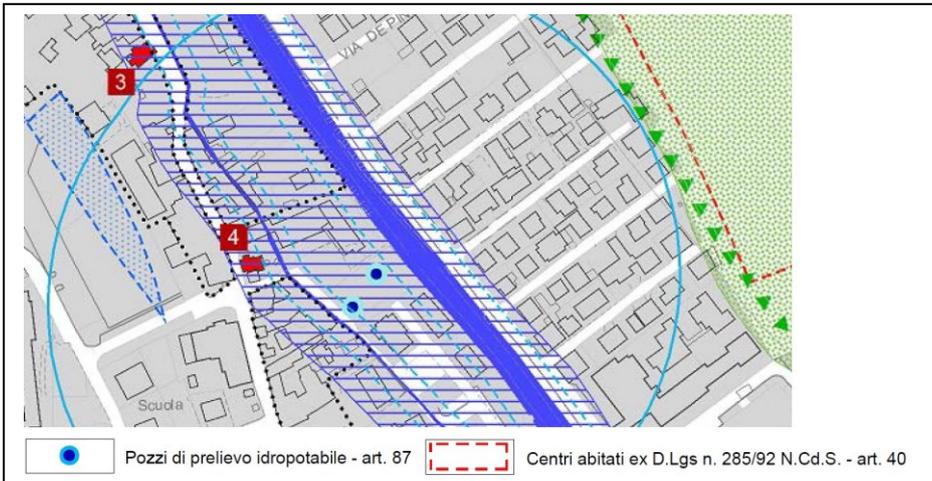
Sotto il profilo urbanistico la zona è classificata dal vigente strumento urbanistico (Piano degli Interventi Vigente) in ambito B5/34 (residenziale di completamento – art. 29 N.T.O.) il cui estratto normativo viene sotto riportato.



Estratto grafico P.I.  
Vigente Tavola 4.g.

Disciplina dell'uso  
del suolo.

Z.T.O. Residenziale  
B/5-34



Estratto grafico P.I.  
Vigente Tavola 4.g.

Carta dei Vincoli e  
tutele.

Per l'area si rileva la  
fascia di rispetto da  
pozzi di prelievo  
idropotabile.

#### ART. 29 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B5"

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A", per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.
2. **Destinazione d'uso prevalente e destinazione d'uso escluse:**  
La destinazione prevalente è quella residenziale cui all'art. 22 co. 9 punto 2 delle presenti norme. È ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 mq.), come da successivo art. 40.  
Le attività non ammesse sono quelle indicate all'art. 22 co. 9 punto 3, nonché tutte quelle attività che a giudizio del Comune siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
3. **Parametri urbanistici ZTO "B5":**
  - a) tipologia edilizia: l'edificazione deve essere consequenziale alla tipologia prevalente della zona (edifici isolati o in linea);
  - b) indice di edificabilità: 2,00 mc./mq.;
  - c) standard: come da art. 14 delle N.T.O.;
  - d) altezza max. dei fabbricati: 9,50 m. Sono ammesse altezze diverse negli strumenti attuativi previsti dal P.I., nel rispetto del punto 2 del co. 1 dell'art. 8 del D.M. 1444/1968;
  - e) distacco tra fabbricati: in aderenza o non inferiore del fabbricato più alto con un minimo di m. 10,00;
  - f) distanza dai confini: a confine con parete cieca o ½ H con minimo di 5,00 m.;
  - g) distanza dal ciglio stradale: secondo le prescrizioni di cui all'All. 1 delle presenti N.T.O.;
  - h) superficie scoperta: destinata a cortile pavimentato o a giardino con alberature;
  - i) rapporto di copertura: 40% della superficie fondiaria.

Su tale contesto sono di nostro interesse due unità abitative e loro pertinenze poste al piano terra e primo e che compongono per interno l'edificio residenziale che insiste sul mappale 680 del foglio 7 del comune di Chiampo con accesso da via Franco Agello n. 6 percorrendo un tratto di strada privata corrente a cavallo tra le particelle catastali 542 e 675 (servitù di favore da sempre esercitata).

**QUESITO 3: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI: - LOTTI: 001 e 002 -**

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

[REDACTED]

e quindi unitamente per l'intero diritto di proprietà in forza di atto di compravendita del **05/05/1994** rep. 128.238 Notaio Bruno Zanon in Arzignano trascritto a Vicenza il 12.05.1994 r.g. 6833 r.p. 4862, da poteri di

[REDACTED].

Con il suddetto titolo gli esecutati hanno acquistato il bene immobile distinto in Chiampo all'N.C.E.U. al foglio di mappa 7, mappale 680 (unica casa di abitazione su due piani con cortile), poi divisa con denuncia di variazione del 12/06/2009 prot. VI 0206319 nei subalterni: 1,2,3,4,5.

Come indicato nel titolo di provenienza, così come evidenziato anche nella relazione notarile certificata, l'acquisto è avvenuto dagli esecutati coniugati nel regime patrimoniale dello stato di nascita.



I dati indicati negli atti di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto Urbano alla data dei pignoramenti stessi, ed esiste solo sommariamente corrispondenza tra lo stato reale dei confini della proprietà e la mappa catastale. All' N.C.T. Il contorno del lotto della particella 680 non è esattamente corrispondente con la materializzazione delle recinzioni esistenti. Si rende eventualmente necessaria una azione di accertamento dei confini.



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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura: **Nessuno.**

Servitù di favore come da sempre esercitata per passaggio di sottoservizi tecnologici e per accedere al fondo attraverso la strada privata esistente che ricade a cavallo delle particelle 540, 542 e 675 del foglio 7 del Comune Chiampo.

Servitù a carico del fondo come di fatto costituita con la sottoscrizione del progetto di ristrutturazione del fabbricato adiacente per il mantenimento della cornice di sbalzo di altro fabbricato sul lotto in oggetto.

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

Titolo esecutivo posseduto:

Contratto di mutuo fondiario, rep. 161.642/ racc. 36080 del 26/07/2012 a firma del Notaio dr. Colasanto Michele di Arzignano (VI), munito di formula esecutiva apposta il 27/08/2012.

Pignoramenti:

**Pignoramento** notificato in data 26/07/2021 a [REDACTED] e in data 19/07/2021 a [REDACTED]. Trascritto all'Ufficio Provinciale di Vicenza servizio di pubblicità immobiliare, in data 06/08/2021 reg. gen. 19042 / reg. part. 13638 contro gli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà. Atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 04/08/2021. Atto di precetto notificato in data 29/06/2021 a [REDACTED] e in data 27/05/2021 a [REDACTED].

**Pignoramento** notificato alle parti in data 22/02/2023. Trascritto all'Ufficio Provinciale di Vicenza servizio di pubblicità immobiliare, in data 21/03/2023 reg. gen. 6113 / reg. part. 4301 contro gli esecutati per la quota di ¼ ciascuno: [REDACTED]

[REDACTED] Atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 28/02/2023. Atto di precetto notificato alle parti in data 06/02/2023.

Creditori ipotecari:

BANCA POPOLARE DI VICENZA SCPA: Risulta iscrizione ipotecaria in favore di Banca Popolare di Vicenza Scpa del 21.05.2007 nn. 13589/3562. Banca Popolare di Vicenza ha ceduto il credito per il quale oggi è stata instaurata la presente esecuzione, in forza di contratto di mutuo del 26.07.2012 rep. 161462 Notaio Michele Colasanto di Arzignano (iscrizione 14387/1948 del 31.07.2012), contro [REDACTED].

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE: Risulta iscrizione ipotecaria in favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma del 12.04.2022 nn. 8242/1376. Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo con atto ai rogito dell'Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma del 11.04.2022 rep. 3397/12422 contro [REDACTED]



Ispezione Numero: T 210473 del: 04/04/2023

Note individuate: 7

Annotamenti in calce individuati: 0

Cognome: [REDACTED]

## Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/05/1994 - Registro Particolare 4862 Registro Generale 6833            Pubblico ufficiale ZAMBON BRUNO Repertorio 128238/6822 del 05/05/1994            ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA            Nota disponibile in formato immagine</p>
2	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 12/05/1994 - Registro Particolare 1256 Registro Generale 6834            IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO            Nota disponibile in formato immagine            Documenti successivi correlati:            1 - Comunicazione n. 100 del 14/07/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/05/2007. Cancellazione totale eseguita in data 20/08/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)            2 - Comunicazione n. 155 del 03/08/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/05/2007. Cancellazione totale eseguita in data 04/09/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)</p>
3	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2007 - Registro Particolare 3562 Registro Generale 13589            Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 37140/8917 del 03/05/2007            IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO            Immobili siti in CHIAMPO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico</p>
4	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2012 - Registro Particolare 1948 Registro Generale 14387            Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 161642/36080 del 26/07/2012            IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO            Immobili siti in CHIAMPO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico</p>
5	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2021 - Registro Particolare 13638 Registro Generale 19042            Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 3310 del 26/07/2021            ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI            Immobili siti in CHIAMPO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico</p>
6	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 12/04/2022 - Registro Particolare 1376 Registro Generale 8242            Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3397/12422 del 11/04/2022            IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADEBITO ESECUTIVO            Immobili siti in CHIAMPO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>
7	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2023 - Registro Particolare 4301 Registro Generale 6113            Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 920 del 22/02/2023            ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI            Immobili siti in CHIAMPO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico</p>



Ispezione Numero: T 204868 del: 04/04/2023

Note individuate: 11

Annotamenti in calce individuati: 0

Cognome: [REDACTED]

## Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/04/2000 - Registro Particolare 5537 Registro Generale 7673 Pubblico ufficiale GIUSEPPE GIARDINA Repertorio 135900 del 22/03/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CHIAMPO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 06/04/2000 - Registro Particolare 1383 Registro Generale 7674 Pubblico ufficiale GIUSEPPE GIARDINA Repertorio 135901 del 22/03/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CHIAMPO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/01/2003 - Registro Particolare 1943 Registro Generale 2800 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 125036 del 13/01/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2003 - Registro Particolare 1945 Registro Generale 2802 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 125036 del 13/01/2003 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/01/2003 - Registro Particolare 1946 Registro Generale 2803 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 125036 del 13/01/2003 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2003 - Registro Particolare 448 Registro Generale 2813 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 125037 del 13/01/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 4728 del 30/11/2022
7	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/10/2010 - Registro Particolare 14172 Registro Generale 22104 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 44385/14330 del 06/10/2010 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
8	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/10/2010 - Registro Particolare 14173 Registro Generale 22105 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 44385/14330 del 06/10/2010 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
9	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/10/2010 - Registro Particolare 14174 Registro Generale 22106 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 44385/14330 del 06/10/2010 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
10	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 30/11/2022 - Registro Particolare 4728 Registro Generale 27278 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 125037 del 13/01/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo digitale Formalita di riferimento: Iscrizione n. 448 del 2003
11	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2023 - Registro Particolare 4301 Registro Generale 6113 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 920 del 22/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CHIAMPO (VI) Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione Numero: **T 291118** del: **04/04/2023**

Note individuate: **3**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Cognome: [REDACTED]

### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2012 - Registro Particolare 1948 Registro Generale 14387 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 161642/36080 del 26/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CHIAMPO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 06/08/2021 - Registro Particolare 13638 Registro Generale 19042 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 3310 del 26/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CHIAMPO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2023 - Registro Particolare 4301 Registro Generale 6113 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 920 del 22/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CHIAMPO (VI) Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 292798** del: **04/04/2023**

Note individuate: **3**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Cognome: [REDACTED]

### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/05/1994 - Registro Particolare 4862 Registro Generale 6833 Pubblico ufficiale ZAMBON BRUNO Repertorio 128238/6822 del 05/05/1994 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 12/05/1994 - Registro Particolare 1256 Registro Generale 6834 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 100 del 14/07/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/05/2007. Cancellazione totale eseguita in data 20/08/2007 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 2 - Comunicazione n. 155 del 03/08/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/05/2007. Cancellazione totale eseguita in data 04/09/2007 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
3	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2007 - Registro Particolare 3562 Registro Generale 13589 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 37140/8917 del 03/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in CHIAMPO (VI) Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione Numero: T 294734 del: 04/04/2023

Note individuate: 11

Annotamenti in calce individuati: 0

Cognome: [REDACTED]

## Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/04/2000 - Registro Particolare 5537 Registro Generale 7673 Pubblico ufficiale GIUSEPPE GIARDINA Repertorio 135900 del 22/03/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CHIAMPO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 06/04/2000 - Registro Particolare 1383 Registro Generale 7674 Pubblico ufficiale GIUSEPPE GIARDINA Repertorio 135901 del 22/03/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CHIAMPO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/01/2003 - Registro Particolare 1944 Registro Generale 2801 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 125036 del 13/01/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/01/2003 - Registro Particolare 1945 Registro Generale 2802 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 125036 del 13/01/2003 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2003 - Registro Particolare 1946 Registro Generale 2803 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 125036 del 13/01/2003 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2003 - Registro Particolare 448 Registro Generale 2813 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 125037 del 13/01/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 4728 del 30/11/2022
7	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/10/2010 - Registro Particolare 14171 Registro Generale 22103 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 44385/14330 del 06/10/2010 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
8	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/10/2010 - Registro Particolare 14173 Registro Generale 22105 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 44385/14330 del 06/10/2010 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
9	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/10/2010 - Registro Particolare 14174 Registro Generale 22106 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 44385/14330 del 06/10/2010 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
10	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 30/11/2022 - Registro Particolare 4728 Registro Generale 27278 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 125037 del 13/01/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo digitale Formalita di riferimento: Iscrizione n. 448 del 2003
11	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2023 - Registro Particolare 4301 Registro Generale 6113 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 920 del 22/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CHIAMPO (VI) Nota disponibile in formato elettronico



Iscrizioni e trascrizioni ricerca per per unità catastale al 04/04/2023. Mappale 680, Sub. 1,2,3,4,5  
Servizi immobiliari di Vicenza.

Ispezione Numero: **T 187639** del: **04/04/2023**  
Note individuate: **5**  
Annotamenti in calce individuati: **0**  
Comune di:**CHIAMPO(VI)**  
Catasto:**F** Foglio: **7** Particella: **680** Subalterno: **1**

– **Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 21/05/2007 - Registro Particolare 3562 Registro Generale 13589 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 37140/8917 del 03/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 31/07/2012 - Registro Particolare 1948 Registro Generale 14387 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 161642/36080 del 26/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 06/08/2021 - Registro Particolare 13638 Registro Generale 19042 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 3310 del 26/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 12/04/2022 - Registro Particolare 1376 Registro Generale 8242 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3397/12422 del 11/04/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
5	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 21/03/2023 - Registro Particolare 4301 Registro Generale 6113 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 920 del 22/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 197644** del: **04/04/2023**  
Note individuate: **5**  
Annotamenti in calce individuati: **0**  
Comune di:**CHIAMPO(VI)**  
Catasto:**F** Foglio: **7** Particella: **680** Subalterno: **2**

– **Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 21/05/2007 - Registro Particolare 3562 Registro Generale 13589 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 37140/8917 del 03/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 31/07/2012 - Registro Particolare 1948 Registro Generale 14387 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 161642/36080 del 26/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 06/08/2021 - Registro Particolare 13638 Registro Generale 19042 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 3310 del 26/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 12/04/2022 - Registro Particolare 1376 Registro Generale 8242 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3397/12422 del 11/04/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
5	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 21/03/2023 - Registro Particolare 4301 Registro Generale 6113 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 920 del 22/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione Numero: **T 198778** del: **04/04/2023**  
Note individuate: **5**  
Annotamenti in calce individuati: **0**  
Comune di:**CHIAMPÒ(VI)**  
Catasto:**F** Foglio: **7** Particella: **680** Subalterno: **3**

**Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 21/05/2007 - Registro Particolare 3562 Registro Generale 13589 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 37140/8917 del 03/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 31/07/2012 - Registro Particolare 1948 Registro Generale 14387 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 161642/36080 del 26/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 06/08/2021 - Registro Particolare 13638 Registro Generale 19042 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 3310 del 26/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 12/04/2022 - Registro Particolare 1376 Registro Generale 8242 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3397/12422 del 11/04/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
5	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 21/03/2023 - Registro Particolare 4301 Registro Generale 6113 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 920 del 22/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 199580** del: **04/04/2023**  
Note individuate: **5**  
Annotamenti in calce individuati: **0**  
Comune di:**CHIAMPÒ(VI)**  
Catasto:**F** Foglio: **7** Particella: **680** Subalterno: **4**

**Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 21/05/2007 - Registro Particolare 3562 Registro Generale 13589 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 37140/8917 del 03/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 31/07/2012 - Registro Particolare 1948 Registro Generale 14387 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 161642/36080 del 26/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 06/08/2021 - Registro Particolare 13638 Registro Generale 19042 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 3310 del 26/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 12/04/2022 - Registro Particolare 1376 Registro Generale 8242 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3397/12422 del 11/04/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
5	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 21/03/2023 - Registro Particolare 4301 Registro Generale 6113 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 920 del 22/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

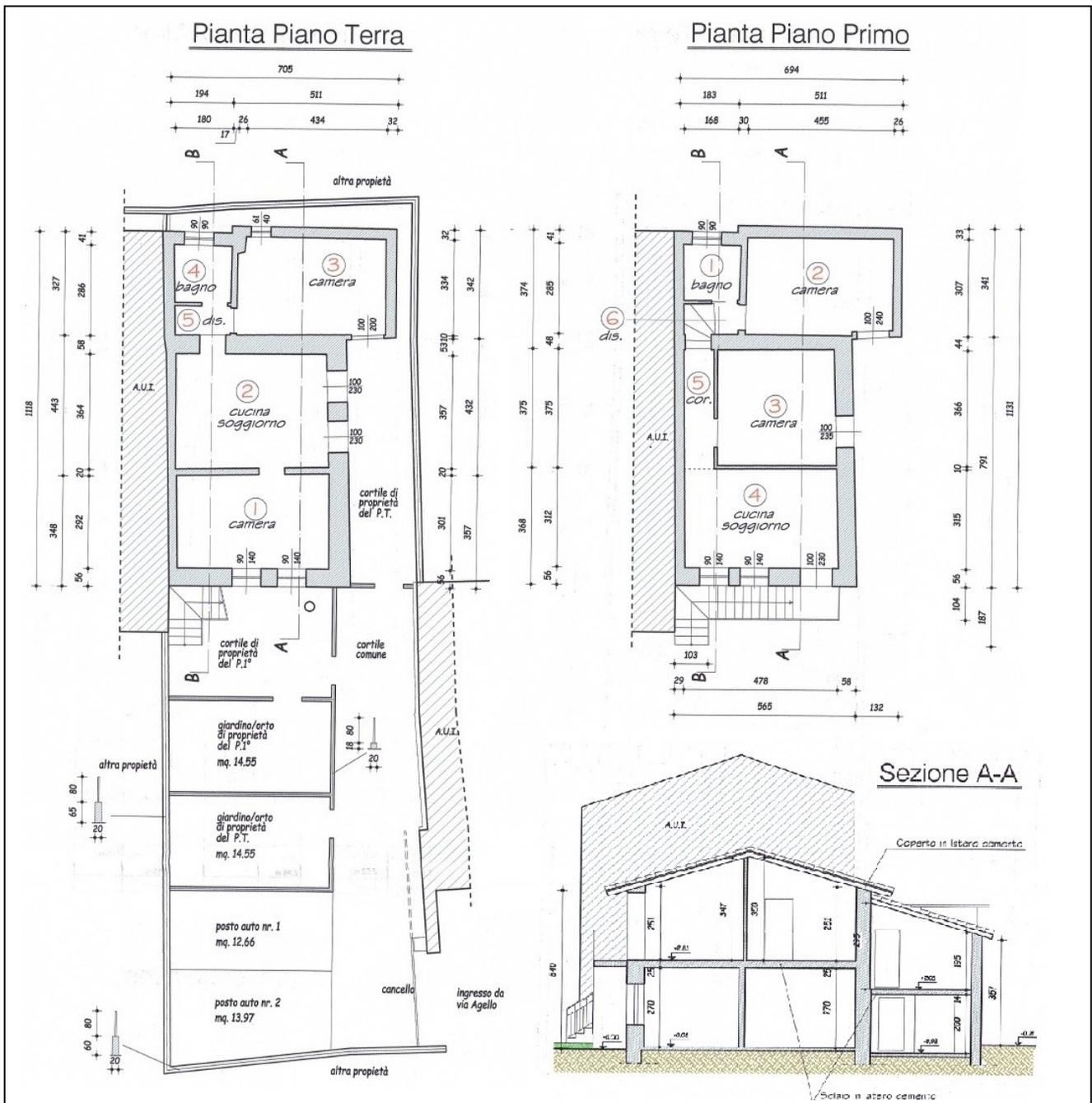


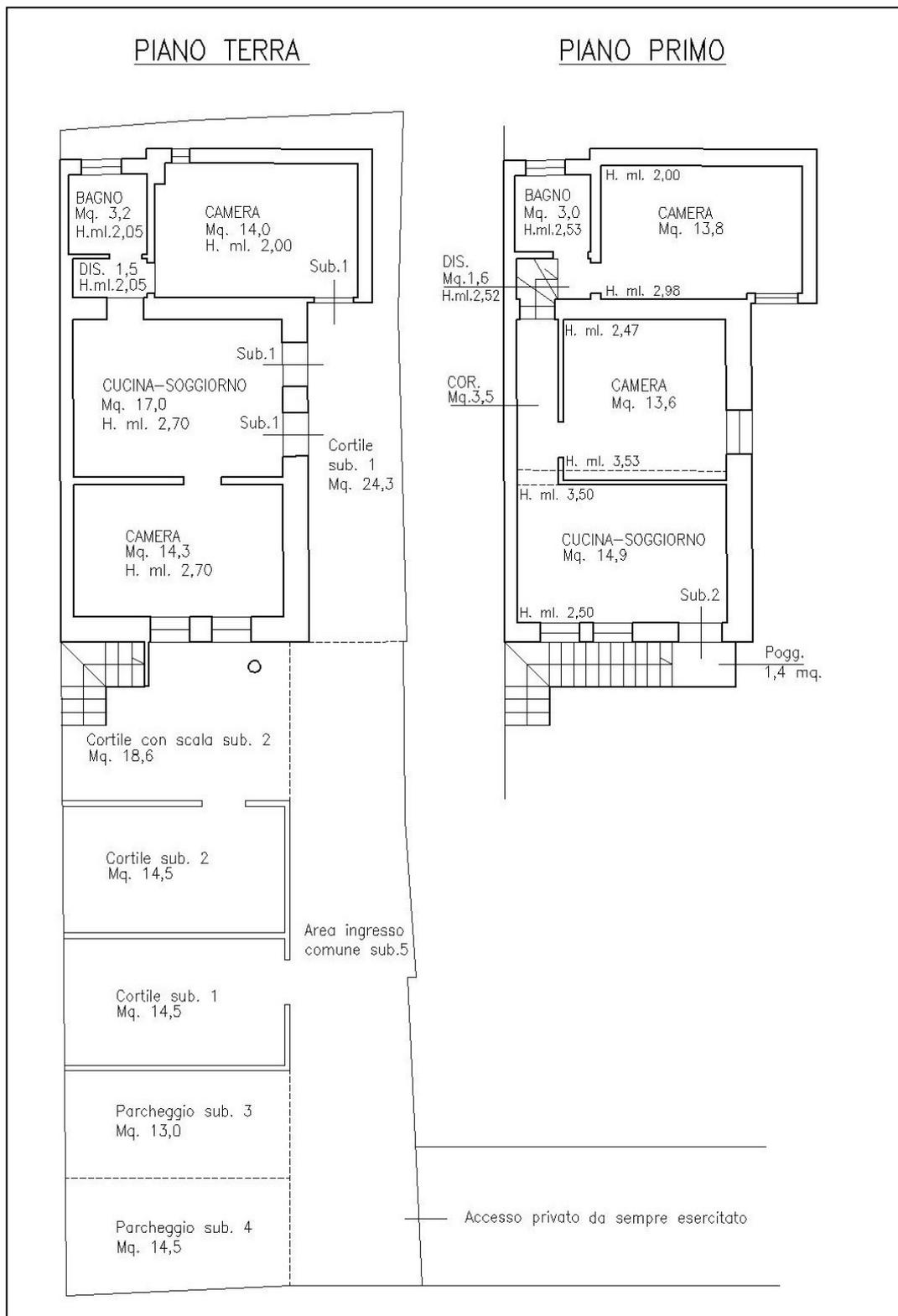
**QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITA': - LOTTI: 001 e 002 -**

A seguito dell'istanza di accesso agli atti inviata con mail-pec presso l'area tecnica del comune di Chiampo in data 14/10/2021 prot. 00200085, con presa visione dei documenti in data 15/11/2021 e ricezione dei documenti edilizi in data 23/11/2021, in funzione di quanto rilasciato dal tecnico comunale di servizio e risultato che il cespite immobiliare in oggetto è stata interessata dalle seguenti pratiche / provvedimenti edilizi:

- Pratica edilizia n. 38/1967 del 19.06.1967;
- D.I.A. n. 342/2006, prot. 23532 del 19/10/2006 per ristrutturazione e divisione;
- Permesso di allacciamento allo scarico prot. 7143 del 24/11/2006;
- Autorizzazione a al passo carraio prot. 000840 del 10/01/2007;
- D.I.A. in variante n. 247/2008, prot. 17317 del 11/08/2008 (alla D.I.A. n. 342/2006);
- Fine lavori (per le opere di cui alle DIA n. 342/2006 e n. 247/2008) ed istanza di agibilità prot. 11702 del 15/06/2009;
- D.I.A. n. 258/2013, prot. 17214 del 17/09/2013 per opere di manutenzione dell'abitazione adiacente con aumento dello sporto in gronda verso la proprietà oggetto di esecuzione ( pratica sottoscritta anche dagli eseguiti).

Estratto del progetto approvato allegato alla D.I.A. in variante del 17/09/2013.





**SITUAZIONE EDILIZIA:** Non del tutto conforme. Rispetto a quanto legittimato lo stato reale risulta difforme per:

**Lotto 001:** appartamento al piano terra con aree scoperte: non esecuzione di muretti e recinzioni di delimitazione. Dovranno essere attuate opere di completamento previste per complessivi e non per €. 1.000

**Lotto 002:** appartamento al piano primo con aree scoperte: non esecuzione di muretti e recinzioni di delimitazione esterna. Dovranno essere attuate opere di completamento previste per complessivi e non per €. 1.000. Altezze interne leggermente difformi (ma che rientrano nella tolleranza del 2 % DPR 380.2001). Superfici reali delle camere al piano primo inferiori a mq. 14,00. Almeno una camera dovrà essere ricondotta ad almeno mq. 14,00 con opere di ripristino per €. 1.500. Costi complessivi per regolarizzazioni €. 2.500.



QUESITO 6.1: DESCRIZIONE MATERIALE:

LOTTO - 001

**A) APPARTAMENTO BICAMERE AL PIANO TERRA CON CORTILE E POSTO AUTO SCOPERTO**  
**Via Franco Agello n. 6/B - N.C.E.U. Chiampo foglio 7, mappale 680 sub. 1 e 4.**

Appartamento al piano terra un edificio residenziale completamente ristrutturato nel 2007 e con agibilità trasmessa in Comune il 15/06/2009. Si compone da locale cucina / soggiorno di mq. 17,0 (h. ml. 2,70), 2 camere da mq. 14,3 e mq. 14,0 (h. utile rispettivamente di ml. 2,70 e ml. 2,00), disimpegno di mq. utili 1,5 e bagno finestrato di mq. 3,2 (h. ml. 2,05). Dispone di cortile pertinenziale adiacente di mq. 24,3 con sviluppo laterale e sul retro del fabbricato e di altra porzione di cortile separata dal fabbricato di mq. 14,5. Completa la consistenza immobiliare un posto auto scoperto che insiste sull'area esterna e con sviluppo per mq. 14,5 oltre a diritti di comproprietà sul cortile esterno comune (sub. 5).



Consistenza immobiliare:	Appartamento p. terra:	sup. lorda mq. <b>68,1</b>	<b>LOTTO 001</b>
	Cortile: (24,3+14,5)	sup. <b>mq. 38,8</b>	
	Posto auto scoperto sub. 3:	sup. <b>mq. 14,5</b>	

Discreto risulta sia l'orientamento che la prospicienza ma limita la sua funzione a causa dell'altezza utile interna di una camera (certificata come agibile con h. interna ml. 2,00), e dei locali accessori (bagno e disimpegno h. interna ml. 2,05). Trovandosi al piano terra con alcuni locali a quota inferiore rispetto al piano di campagna, si segnalano problematiche connesse con la presenza di umidità derivante dal sottosuolo e per possibili ristagni d'acqua essedo una stanza a quota pavimento inferiore rispetto al cortile esterno. I requisiti igienico sanitari non risultano del tutto idonei, le finiture in genere risultano di media – bassa qualità. La ristrutturazione attuata tra il 2006 ed il 2009 risulta essere stata eseguita per diversi aspetti in economia e l'immobile anche a seguito di una scarsa successiva manutenzione si presenta oggi particolarmente usurato e già bisognoso di opere di manutenzione ordinaria. E' stato ristrutturato con l'impiego dei seguenti elementi costruttivi: struttura portante in muratura tradizionale mista ad opere in c.a. e latero-cemento intonacati e tinteggiati, tramezze in laterizio, rifodera interna di alcune pareti con pannelli in poliuretano e cartongesso (condizione dichiarata con istanza di agibilità e da verificare), pavimenti e rivestimenti in monocottura, serramenti in legno con vetrocamera, balconi e porte interne in legno, impianto di riscaldamento termoautonomo costituito da radianti lamellari e caldaia murale a gas. impianto elettrico sottotraccia, rete idro sanitarie e di scarico. Pur avendo acquisito i certificati di conformità degli impianti (presenti agli atti del Comune come forniti a corredo dell'istanza di agibilità), per gli stessi si segnala una condizione funzionale per la quale dovrà essere previsto quantomeno un'attività di verifica e rispondenza e questo con particolare riferimento all'impianto di riscaldamento. L'unità immobiliare risulta priva di autorimessa coperta ma dispone di posto auto esterno pertinenziale ed esclusivo.

#### **Attestato di Prestazione Energetica Immobile (APE):**

Abitazione subalterno 1. Codice Identificativo 126967/2021, chiave 838b18e7a3 del 29/12/2021 con validità fino al 29/12/2031 e che identifica l'immobile in classe energetica "F".

#### **QUESITO 7.1: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**LOTTO - 001**

All' **N.C.T.** dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, l'unità immobiliare è parte dell'edificio residenziale che insiste sulla particelle censita in Comune di Chiampo al foglio 7, mappale 680 e che risulta censita come Ente Urbano di mq. 202 (tipo mappale del 14/03/1994, prog. n. 7628.1/1994).

All' **N.C.E.U.** dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza le unità descritte si individuano censite in Comune di Chiampo come segue:

**Fg. 7, Mp. 680, Sub. 1, Cat. A/2** (abit. di tipo civile), **Cl. 2, Ub.** Via Franco Agello 6, **P. T, Con. 4 V, Sup. 74, R. €.** 309,87.

Per variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

Per variazione nel classamento del 12/06/2010 prot. VI0149224;

Per variazione del 12/06/2009 prot. VI0206319, divisione e diversa distribuzione degli spazi interni.

**Fg. 7, Mp. 680, Sub. 4, Cat. C/6** (posto auto), **Cl. 1, Ub.** Via Franco Agello 6, **P. T, Con. 15 mq. Sup. 15 mq., R. €.** 27,89.

Per variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

Per variazione nel classamento del 12/06/2010 prot. VI0149224;

Per variazione del 12/06/2009 prot. VI0206319, divisione e diversa distribuzione degli spazi interni.

Ed intestati a:

[REDACTED]

Comproprietà comuni: **Fg. 7, Map. 680, Sub. 5, Cat. B.C.N.C.** (corte comune ai sub. 1,2,3,4).

Annotazioni: N.C.T. ed N.C.E.U: Situazione catastale conforme salvo minime difformità non rilevanti ai fini del calcolo e definizione della rendita catastale. La ditta intestata in visura non è allineata con le quote dei beni pignorati.



Coerenze: sub.1 abito: **Nord**. map.li 747, 649; **Est**. map.le 576; **Sud**.: map.le 680 sub. 5 e 2; **Ovest**. map.le 723; sub. 1 cortile: **Nord**. map.le 680 sub. 2; **Est**. map.le 680 sub. 5; **Sud**. map.le 680 sub. 3; **Ovest** map.723; sub. 4 p. auto: **Nord**. map.le 680 sub. 3; **Est**. map.le 680 sub. 5; **Sud**. map.le 544; **Ovest** map.le 723.  
Salvo più precisi.

**QUESITO 8.1: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:**

**LOTTO - 001**

Lotto 001 piano terra e pertinenze (sub. 1 e 4): occupato in forza di contratto di locazione registrato all'A.E. di Vicenza, ufficio provinciale di Valdagno, al n. 1238 serie 3T (contratto telematico T6E17T001238000II), in data 01/05/2017. Contratto valido dal 01/05/2017 al 30/04/2021 e tacitamente rinnovato per anni 4. Canone annuo concordato (salvo aggiornamenti) €. 5.400 - canone congruo - . Titolo opponibile alla procedura.

**QUESITO 9.1: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE:**

**LOTTO - 001**

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

**QUESITO 10.1: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO:**

**LOTTO - 001**

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 11.1: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE - PROCEDIMENTI IN CORSO:**

**LOTTO - 001**

Il presente immobile, pur non rientrando in un contesto condominiale costituito, condivide con il lotto 002 ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. spazi ed impianti di uso comune. Si segnala in particolare la comproprietà del cortile esterno sub. 5 (area di corte comune a tutte le unità) e degli impianti fino alla diramazione all'interno delle singole unità immobiliari. Sul cortile comune è stata rilevata la presenza di n. 2 contatori distinti per rete gas, n. 2 contatori distinti per rete elettrica (la cui alimentazione avviene anche attraverso linee che passano su proprietà di terzi), e n. 2 contatori acqua. La rete fognaria risulta condivisa con unica autorizzazione di allacciamento allo scarico. La manutenzione e gestione delle spese nel tempo relative alle parti comuni dovrà essere concordata e convenuta con i diversi proprietari. Tale onere va inoltre esteso anche alla manutenzione e gestione della strada privata di accesso tra tutti gli aventi diritto e quindi proporzionalmente anche sull'unità in oggetto.

**QUESITO 12.1: DETERMINAZIONE DEL VALORE PER COSTO DI RICOSTRUZIONE:**

**LOTTO - 001**

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; e 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.

Tabella di valutazione sub. 1, 4 e parti comuni:

LOTTO 001

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
DATI				
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area		10%
SPESE				
<b>A) Costo secco di costruzione</b>		SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
Appartamento piano terra		68,10	800,00 €	54.480,00
Cortile esclusivo p. terra		38,80	150,00 €	5.820,00
Posto auto. p. terra		14,50	150,00 €	2.175,00
			Totale C/C	€ 62.475,00
<b>B) Spese tecniche</b>		Percentuale sul costo di costruzione 10,0%		
Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità		0,1	€	6.247,50
SOMMA COSTO COSTRUZIONE				€ 68.722,500
ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2%				€ 2.748,900
UTILE ORDINARIO PROMOT.				€ 2.748,900
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE				€ 74.220,30
<b>VALORE AREA</b>				
Rapporto complementarietà		10% sul costo totale di costruzione		
Valore area (ridotto al 10% - sviluppo di 1 su due piani totali)				€ 6.247,50
<b>VALORE A NUOVO</b>				€ 80.467,80
<b>DEPREZZAMENTO LINEARE</b>				
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà 14	
Costo di costruzione struttura		60%	14%	€ 5.247,90
Finiture		20%	14%	€ 1.749,30
Impianti		20%	14%	€ 1.749,30
<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>				€ 8.746,50
<b>VALORE ATTUALE DEL BENE</b>				
Valore a nuovo				€ 80.467,80
Deprezzamento				€ 8.746,50
<b>VALORE FINALE</b>				€ 71.721,30
Anno di valutazione immobile '2023				
Anno di riferimento per ristrutturazione. Fine lavori 2009				
Vetustà relativa: anni 14.				
Deprezzamento lineare struttura 60%		Deprezzamento lineare impianti e finiture 20%		
<b>N.B.</b> I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione comprendono l'incidenza di costo degli oneri comunali e del costo di realizzo in pro- quota delle parti comuni.				
I costi unitari sono ponderati inoltre in funzione della qualità e caratteristiche dei materiali impiegati.				

**QUESITO 13.1: Adeguamenti e correzioni della stima:**

LOTTO - 001

• Valore normale della proprietà per la quota di 1/1:	+ €.	71.721,30
• Spese di regolarizzazione edilizia – ripristini:	- €.	1.000,00
• Spese condominiali arretrate:		Nessuno
• Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		Nessuno
Totale parziale: + €.		70.721,30
• Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediata vendita giudiziaria che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato: €.	70.721,30 – 15 % =	- € 10.608,20
Totale: + €.		60.113,10

**PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO:**

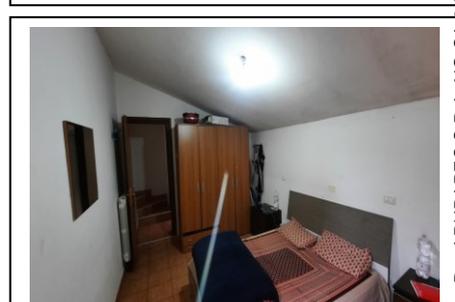
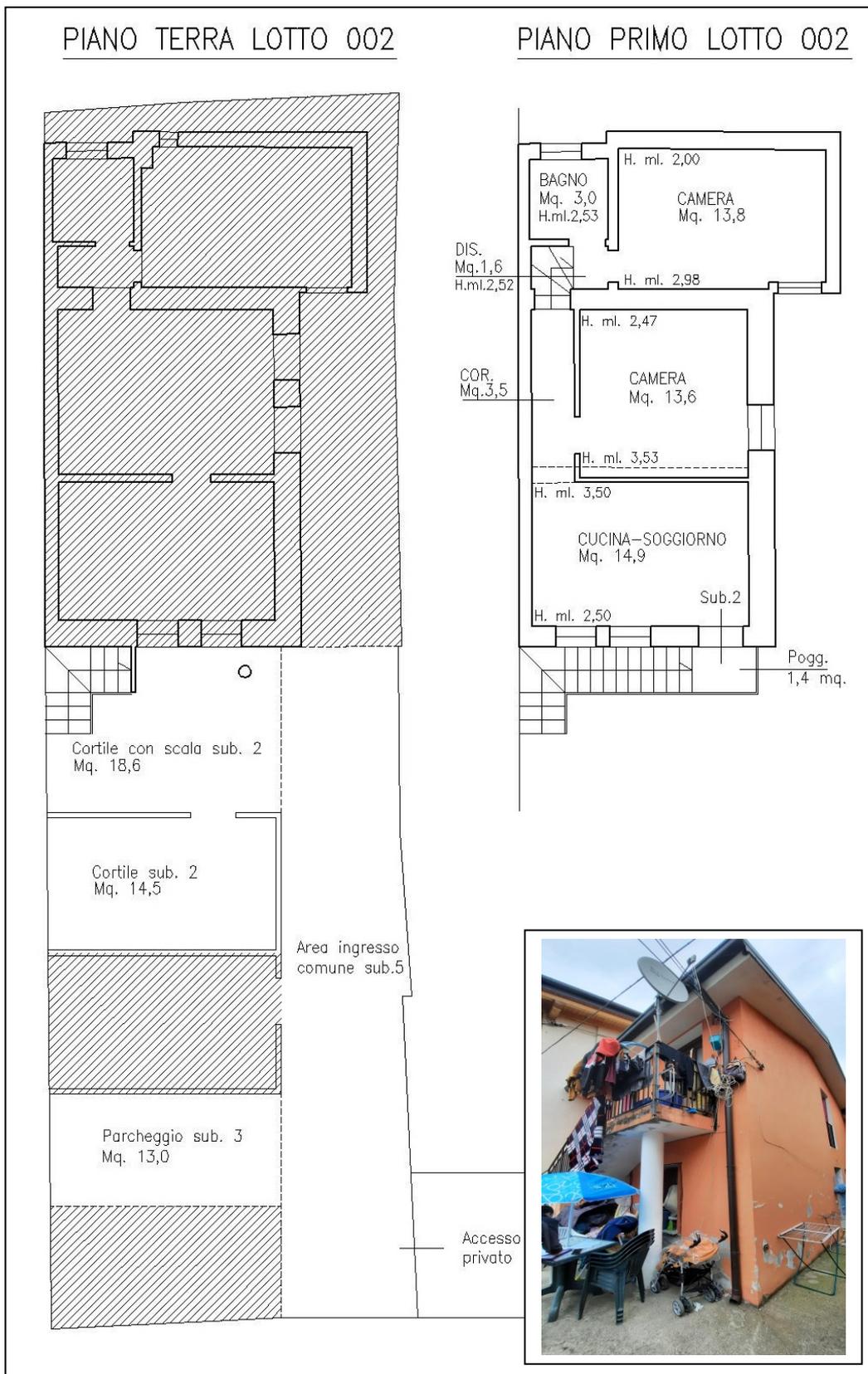
**€. 60.100,00**

QUESITO 6.2: DESCRIZIONE MATERIALE:

LOTTO - 002

**B) APPARTAMENTO BICAMERE AL PIANO PRIMO CON CORTILE E POSTO AUTO SCOPERTO**  
**Via Franco Agello n. 6/A - N.C.E.U. Chiampo foglio 7, mappale 680 sub. 2 e 3.**

Appartamento al piano primo di un edificio residenziale completamente ristrutturato nel 2007 e con agibilità trasmessa in Comune il 15/06/2009. Si articola in scala di accesso esterna esclusiva, poggiatesta di mq. utili 1,4, locale cucina / soggiorno di mq. utili 14,9 (h. media ml. 3,00), corridoio di mq. 3,5, disimpegno di mq. 1,6 bagno finestrato di mq. 3,0 (h. ml. 2,53) e 2 camere di mq. utili 13,8 e 13,6 di rispettive h. medie rilevate di ml. 2,49 e ml. 3,00. Dispone al piano terra di cortile esclusivo con sottoscale per complessivi mq. 18,8 (compreso ingombro scale) e di posto auto scoperto di mq. 13,0 oltre che a diritti di comproprietà sul cortile esterno comune.



Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPECS.P.A. - NG-CA-3 Serial#: 25d90e7afe6628af5c13770649346055a

Consistenza immobiliare:	Appartamento p. primo:	sup. lorda mq. 68,1	<b>LOTTO - 002</b>
	Poggiolo. Primo	sup. mq. 1,4	
	Cortile con ingombro scala: (18,6+14,5)	sup. mq. 33,1	
	Posto auto scoperto sub. 4:	sup. mq. 13,0.	

Discreto risulta sia l'orientamento che la prospicienza ma limita la sua funzione a causa delle dimensioni utili interne delle due camere che dai rilievi svolti risultano essere entrambe inferiori ai mq. 14,00 (mq. 13,6 e 13,8) e con una stanza avente altezza minima di ml. 2,00. La scala mostra il bisogno di interventi di rifacimento delle finiture esterne (intonaco e tinteggiature) e le finiture in genere per l'appartamento risultano di media – bassa qualità. Ai fini igienico sanitari per disporre di almeno una camera matrimoniale dovranno essere attuate opere murarie fino a raggiungere per il locale 14,0 mq. utili. L'unità abitativa è stata ristrutturata con l'impiego dei seguenti elementi costruttivi: struttura portante in muratura tradizionale mista ad opere in c.a. e latero-cemento con elementi intonacati e tinteggiati, tramezze in laterizio, rifodera interna di alcune pareti con pannelli in poliuretano e cartongesso (condizione dichiarata con istanza di agibilità e da verificare), pavimenti e rivestimenti in monocottura, serramenti in legno con vetrocamera, balconi e porte interne in legno, impianto di riscaldamento termoautonomo costituito da radianti lamellari e caldaia murale a gas (presente nel bagno). Impianto elettrico sottotraccia, rete idro sanitarie e di scarico. Pur avendo acquisito i certificati di conformità degli impianti (presenti agli atti del Comune come forniti a corredo dell'istanza di agibilità), per gli stessi si segnala una condizione funzionale per la quale dovrà essere previsto quantomeno una attività di verifica e rispondenza e questo con particolare riferimento all'impianto di riscaldamento. L'unità immobiliare risulta priva di autorimessa coperta ma dispone di posto auto esterno pertinenziale ed esclusivo.

#### **Attestato di Prestazione Energetica Immobile (APE):**

Abitazione subalterno 2. Codice Identificativo 126969/2021, chiave Odddea6177 del 29/12/2021 con validità fino al 29/12/2031 e che identifica l'immobile in classe energetica "F".

#### **QUESITO 7.2: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**LOTTO - 002**

All' **N.C.T.** dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, l'unità immobiliare è parte dell'edificio residenziale che insiste sulla particelle censita in Comune di Chiampo al foglio 7, mappale 680 e che risulta censita come Ente Urbano di mq. 202 ( tipo mappale del 14/03/1994, prog. n. 7628.1/1994).

All' **N.C.E.U.** dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza le unità descritte si individuano censite in Comune di Chiampo come segue:

**Fg. 7, Mp. 680, Sub. 2, Cat. A/2** (ab. di tipo civile), **Cl. 2, Ub.** Via Franco Agello 6, **P. T-1, Con. 4 V, Sup. 75, R.€.** 309,87.

Per variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

Per variazione nel classamento del 12/06/2010 prot. VI0149224;

Per variazione del 12/06/2009 prot. VI0206319, divisione e diversa distribuzione degli spazi interni.

**Fg. 7, Mp. 680, Sub. 3, Cat. C/6** (posto auto), **Cl. 1, Ub.** Via Franco Agello 6, **P. T, Con. 13 mq. Sup. 13 mq. ,R. €.** 24,17.

Per variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

Per variazione nel classamento del 12/06/2010 prot. VI0149224;

Per variazione del 12/06/2009 prot. VI0206319, divisione e diversa distribuzione degli spazi interni.

Ed intestati a:



Comproprietà comuni: **Fg. 7, Map. 680, Sub. 5, Cat. B.C.N.C.** (corte comune ai sub. 1,2,3,4).

Annotazioni: N.C.T. ed N.C.E.U: Situazione catastale conforme salvo minime difformità non rilevanti ai fini del calcolo e definizione della rendita catastale. La ditta intestata in visura non è allineata con le quote dei beni pignorati.



Coerenze: sub.2 abitazione piano primo con cortile paino terra: Nord. vuoto su map.le 680 sub. 1; **Est.** vuoto su map.le 680 sub. 1 e cortile comune mappale 680 sub. 5; **Sud.** map.le 680 sub. 1; **Ovest** map.723; sub. 3 p. auto: Nord. map.le 680 sub. 1; **Est.** map.le 680 sub. 5; **Sud.** map.le 680 sub. 4; **Ovest** mp. 723.

Salvo più precisi.

**QUESITO 8.2: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:**

**LOTTO - 002**

Lotto 002: Piano primo e pertinenze: occupato inizialmente in forza di contratto di locazione registrato all'A.E. di Vicenza, ufficio provinciale di Valdagno, al n. 47 serie 3 (contratto telematico T5E10L000047000JJ) del 01/11/2010. Contratto valido del 01/11/2010 e con scadenza il 31/10/2022. Canone annuo concordato (salvo aggiornamenti) €. 5.160. Contratto non prorogato, - scaduto. Immobile occupato senza titolo.

**QUESITO 9.2: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE:**

**LOTTO - 002**

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

**QUESITO 10.2: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO:**

**LOTTO - 002**

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 11.2: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED - PROCEDIMENTI IN CORSO:**

**LOTTO - 002**

Il presente immobile, pur non rientrando in un contesto condominiale costituito, condividono con il lotto 001 ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. spazi ed impianti di uso comune. Si segnala in particolare la comproprietà del cortile esterno sub. 5 (area di corte comune a tutte le unità) e degli impianto fino alla diramazione all'interno delle singole unità immobiliari. Sul cortile comune è stata rilevata la presenza di n. 2 contatori distinti per rete gas, n. 2 contatori distinti per rete elettrica (la cui alimentazione avviene anche attraverso linee che passano su proprietà di terzi), e n. 2 contatori acqua. La rete fognaria risulta condivisa con unica autorizzazione di allacciamento allo scarico. La manutenzione e gestione delle spese nel tempo relative alle parti comuni dovrà essere concordata e convenuta con i diversi proprietari. Tale onere va inoltre esteso anche alla manutenzione e gestione della strada privata di accesso tra tutti gli aventi diritto e quindi proporzionalmente anche sull'unità in oggetto.

**QUESITO 12.2: DETERMINAZIONE DEL VALORE PER COSTO DI RICOSTRUZIONE:**

**LOTTO - 002**

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; e 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:

e) Diretti

Costo di costruzione opere edilizie edificio

Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte



- f) Indiretti
  - Oneri di urbanizzazione
  - Oneri professionali
  - Costi allacciamento servizi
  - Spese generali
  - Spese commercializzazione
- g) Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti
- h) 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.

2. 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.

Tabella di valutazione sub. 2,3 e parti comuni:

**LOTTO 002**

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
<b>DATI</b>				
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area	10%	
<b>SPESE</b>				
<b>A) Costo secco di costruzione</b>		<b>SUP. MQ.</b>	<b>COSTO €/MQ.</b>	<b>TOTALE COSTI</b>
Appartamento piano primo		68,10	850,00	€ 57.885,00
Poggiolo piano primo		1,40	400,00	€ 560,00
Cortile esclusivo p. terra e scala		33,10	300,00	€ 9.930,00
Posto auto. p. terra		13,00	150,00	€ 1.950,00
			Totale C/C	€ 70.325,00
<b>B) Spese tecniche</b>		<b>Percentuale sul costo di costruzione 10,0%</b>		
Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità		0,1		€ 7.032,50
	SOMMA COSTO COSTRUZIONE			€ 77.357,50
	ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2%			€ 3.094,300
	UTILE ORDINARIO PROMOT.			€ 3.094,300
	TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE			€ 83.546,10
<b>VALORE AREA</b>				
Rapporto complementarietà		10%	sul costo totale di costruzione	
Valore area (ridotto al 10% - sviluppo di 1 su due piani totali)				€ 7.032,50
			<b>VALORE A NUOVO</b>	€ 90.578,60
<b>DEPREZZAMENTO LINEARE</b>				
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà 14	
Costo di costruzione struttura		60%	14%	€ 5.907,30
Finiture		20%	14%	€ 1.969,10
Impianti		20%	14%	€ 1.969,10
			<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>	€ 9.845,50
<b>VALORE ATTUALE DEL BENE</b>				
Valore a nuovo				€ 90.578,60
Deprezzamento				€ 9.845,50
			<b>VALORE FINALE</b>	€ 80.733,10
Anno di valutazione immobile '2023				
Anno di riferimento per ristrutturazione. Fine lavori 2009				
Vetustà relativa: anni 14.				
Deprezzamento lineare struttura 60% Deprezzamento lineare impianti e finiture 20%				
<b>N.B.</b> I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione comprendono l'incidenza di costo degli oneri comunali e del costo di realizzo in pro- quota delle parti comuni.				
I costi unitari sono ponderati inoltre in funzione della qualità e caratteristiche dei materiali impiegati.				

**QUESITO 13.2: Adegamenti e correzioni della stima:**

**LOTTO 002**

• Valore normale della proprietà per la quota di 1/1:	+ €.	80.733,10
• Spese di regolarizzazione edilizia – ripristini:	- €.	2.500,00
• Spese condominiali arretrate:		Nessuno
• Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		Nessuno
	<b>Totale parziale: + €.</b>	<b>78.233,10</b>
• Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediata vendita giudiziaria che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato: €.	78.233,10 – 15 % =	- € 11.734,97
	<b>Totale: + €.</b>	<b>66.498,13</b>

**PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO:**

**€ 66.500,00**

Si allega alla presente: certificati di residenza degli esecutati.

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA:

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. Sandri Francesco

Creazzo, li 14.04.2023.

**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 .**

