



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 199/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **Guber Banca S.p.A.**

Debitori: _____

Custode: **IVG Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

LOTTO 2

Appartamento su bifamiliare sovrapposta

Via A. Lanaro 14 - Pianezze (VI)

Esperto incaricato: **arch. Emanuela Sbrissa**

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Padova al n° 1780

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Padova al n° 2479

con studio a Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini n. 79 – tel. 0424.524593 fax 0424.231631

email: emanuela@giupi.it - pec: emanuela.sbrissa@archiworldpec.it



1. SCHEDA SINTETICA E INDICEProcedura **E.I. n. 199/2022 R.G.**

Giudice dr. M.A. Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 10.03.2023

Esperto Arch. Emanuela Sbrissa

Diritto pignorato (cfr pag. 3): quota 1/1 proprietà**Tipologia bene** (cfr pag. 4): appartamento su bifamiliare sovrapposta**Ubicazione** (cfr pag. 4): Comune di Pianezze, Via A. Lanaro n. 14**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 12): Comune di Pianezze, Catasto Fabbricati, foglio 2

P.lla 223 sub 3, cat. a/3, cl. U, cons. 7 vani, sup. cat. 149 mq – Via Pilastro n. 65 p. S1-T

P.lla 223 sub 6, cat. C/6, cl. 2, cons. 54 mq, sup. cat. 62 mq – Via Pilastro n. 65, p. S1-S2

Stato (cfr pag. 11): buono**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag.26): difformità**Valore di mercato, OMV** (cfr pag.29): €. 175.000,00**Valore mutuo:** capitale € 640.000,00 – tot. € 1.280.000,00**Date/Valori comparabili reperiti** (cfr pag. 29): 2022 (€. 70.000,00), 2022 (€ 90.000,00), 2022 (€ 70.500,00)**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag.38): €. **148.000,00****Vendibilità/appetibilità** (pag.38): buona**Iniziative di vendita** (cfr pag. 39): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, cartello informativo al di fuori della proprietà**Occupazione** (cfr pag. 16): occupato da esecutati**Titolo di occupazione** (cfr pag.16): Atto di cessione diritti reali a titolo oneroso Notaio Fietta rep. 187.151 del 10.07.2009 – Atto divisione del Notaio Fietta rep. 187.150 del 10.07.2009.**Classe Energetica: F** pari a 211,14 kWn/mq anno**Problemi particolari – informazioni utili - criticità** (cfr pag. 39): l'autorimessa costruita a ridosso dell'appartamento è ancora accatastata come rimessa agricola e non è stato fatto l'aggiornamento a seguito della Sanatoria rilasciata nel settembre 1996.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI₁

Data nomina: 14.07.2022

Data udienza: 10.03.2023

Operazioni svolte dall'C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari;
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, geo-riferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile;
4. Richiesta C.D.U. e documentazione urbanistica c/o Comune di Pianezze;
5. Acquisizione di Atti notarili e documenti tramite canali informatici e postali;
6. 12.09.2022 – accesso con Custode Giudiziario ed esegutati. Esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
7. Ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards);
8. Richiesta ad Astalegale Spa dati aggiudicazioni aste nel Comune di Pianezze;
9. Invio della relazione di stima alle parti;
10. Deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte.

3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI

3.1 Diritto

Quota proprietà 1/1:

_____ -
proprietà 3/16 bene personale

_____ -
proprietà 13/32 in regime di comunione dei beni

_____ - proprietà
13/32 in regime di comunione dei beni



3.2 Descrizione sintetica

Trattasi di u.i.u. a destinazione residenziale posta al piano terra di un edificio bifamiliare sovrapposto a Pianezze in Via A. Lanaro n. 14 (ex Via Pilastro n. 65).

L'u.i.u. ha una superficie lorda (SEL) di circa mq. 217 e si sviluppa su un piano fuori terra ed uno interrato.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'u.i.u. è buono.

Le finiture, di buona qualità, risalgono all'epoca della costruzione.

Si riporta nel seguito ortofoto.

Si riporta nel seguito ortofoto.

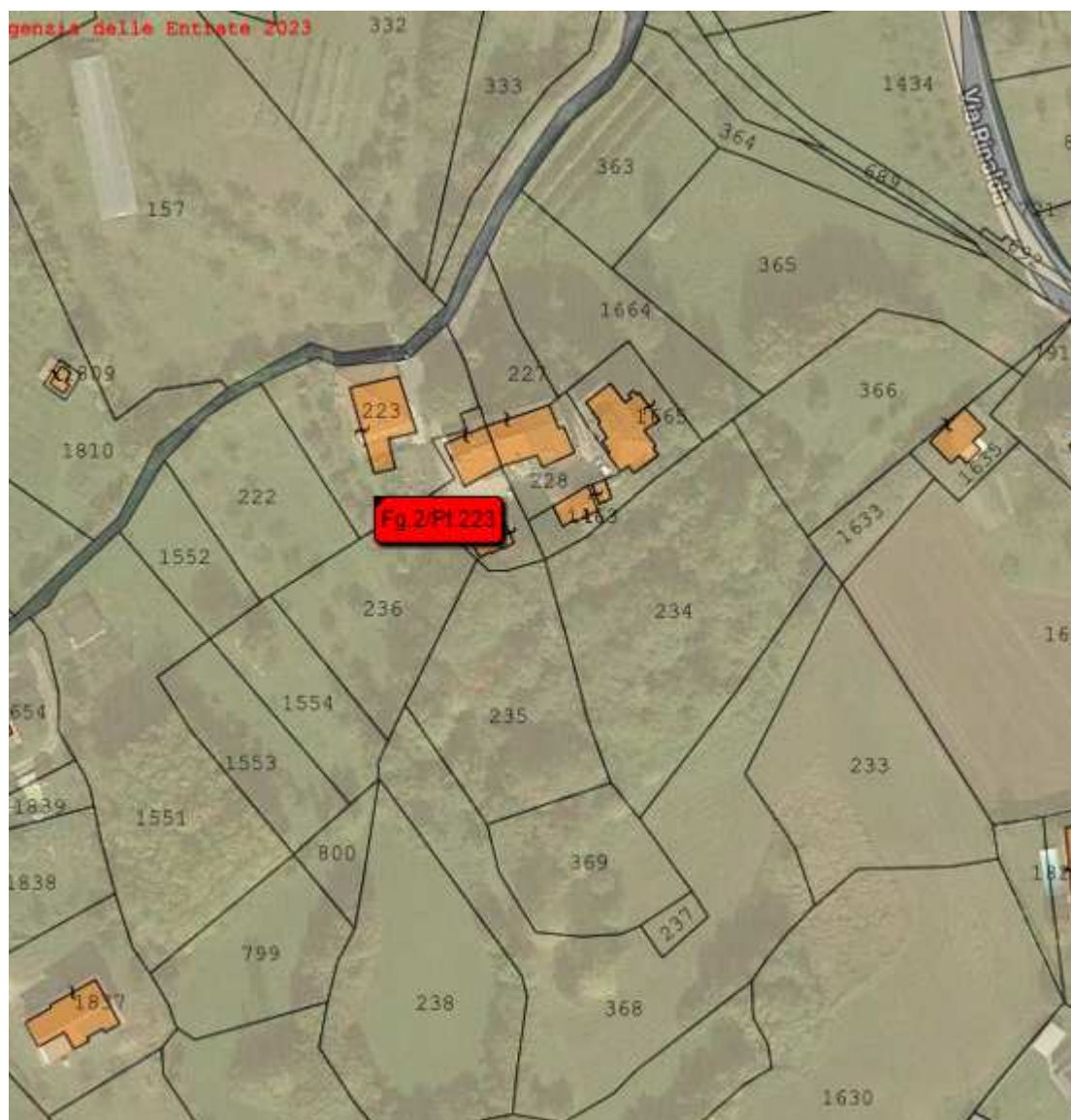






Figura 1. Foto esterne

3.3 Descrizione generale

Trattasi di appartamento al piano terra di un edificio bifamiliare sovrapposto con annesso garage sito a Pianezze in Via A. Lanaro n. 14 (indicato catastalmente come Via Pilastro n. 65), in zona periferica prettamente a destinazione residenziale/rurale.

La costruzione dell'edificio risale agli anni '70 e risulta sanato nel 1996.

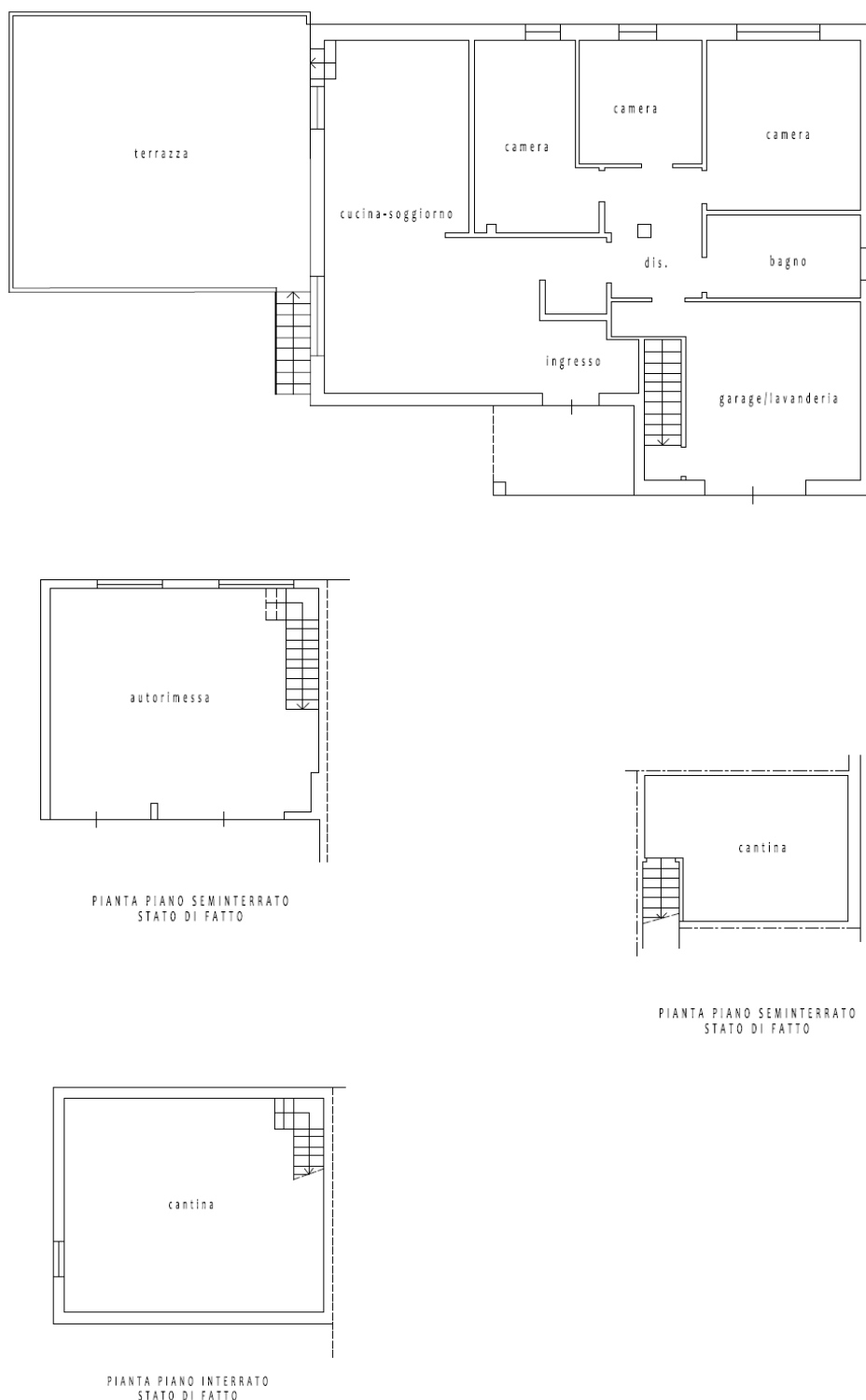
L'u.i.u. si sviluppa su un piano fuori terra ed uno seminterrato così distribuiti: ingresso su soggiorno e cucina, disimpegno zona notte, camera matrimoniale, due camere singole, bagno finestrato, lavanderia/autorimessa (con accesso sia interno che esterno) e cantina al piano sottostrada. Costruita a ridosso dell'abitazione e con accesso indipendente esterno si trova l'autorimessa con cantina al piano sotto-strada (il cui accesso avviene da scala interna).

Ampia corte esterna comune che circonda l'edificio viene in parte utilizzata come parcheggio (lato a est) parte è piantumato con piante di ulivo (lato sud-ovest).

L'appartamento ha tutti e 4 (quattro) gli affacci liberi.

L'accesso pedonale e l'accesso carraio si trovano su corte comune.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato rilevato.



Non in scala

Figura 2. Schema planimetrico u.i.u. pignorata

Dal punto di vista costruttivo l'u.i.u. presenta le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti verticali fuori terra in muratura;

- strutture portanti verticali interrato in c.a.;
- murature divisorie interne in mattoni forati intonacate sui due lati;
- solai in laterocemento;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica nella zona giorno;
- pavimentazione in legno nelle camere;
- pavimento del bagno in piastrelle di ceramica;
- cantina con pavimentazione al grezzo;
- terrazza esterna con pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- bagno finestrato completo di sanitari con doccia e vasca;
- finestre e porta-finestre in legno con vetrocamera;
- tapparelle in Pvc;
- porta accesso in legno con inserti in vetro e serratura semi-blindata;
- porte interne in legno del tipo tamburato;
- impianto di riscaldamento assente (viene utilizzata stufa a pellet posta nella zona giorno);
- impianto trattamento aria funzionante a gasolio ma non utilizzabile perché posto su altra proprietà;
- boiler elettrico per acqua calda sanitaria;
- vasca imhoff (non c'è allaccio fognatura);
- impianto idraulico ed elettrico sottotraccia;
- basculante manuale per locale lavanderia/garage;
- basculante motorizzato per autorimessa.

Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista impiantistico specializzato al fine di garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.





Foto interni zona giorno





Foto interni zona notte e bagno





Foto interni lavanderia/autorimessa, cantina al p, interrato, autorimessa e terrazza



Figura 3. Foto interne

3.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.



3.5 Certificazione energetica

È stato elaborato, ma non registrato, in data 08.01.2023 l'Attestato energetico da cui risulta la classe energetica F pari a 211,14 kWh/mq anno.

N.B.: L'impianto termico dell'edificio non risulta iscritto al Catasto degli impianti termici della Regione Veneto "CIRCE", istituito ed attivato dal 2 gennaio 2015 con D.G.R.V. 2569/2014. Pertanto non si è potuto trasmettere e registrare l'Attestato di Prestazione Energetica nel registro Regionale degli APE, istituito con D.G.R.V. 08/02/2011 n.121, in quanto per la trasmissione e registrazione dell'APE è obbligatorio indicare il codice di registrazione dell'impianto termico, per gli immobili in cui è presente un impianto termico.

3.6 Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Si riporta nel seguito una tabella con il calcolo della superficie commerciale degli immobili, con l'indicazione delle superfici lorde e dei rapporti mercantili assunti per il caso in esame e rilevate dalle Planimetrie catastali.

	sup. m ²	rapp. Mercantile	S.L.C. (mq)
superficie principale	133,00	1,00	133,00
balconi\terrazzi	45,00	0,45	20,25
porticato\loggia\veranda	0,00	0,00	-
cantina	63,00	0,50	31,50
soffitta\legnaia\deposito	0,00	0,00	-
superficie totale alloggio		mq	184,75
area scoperta	0,00	0,00	-
autorimessa	44,00	0,75	33,00
totale complessivo		mq	217,75

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale.

4. DESCRIZIONE CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali

Comune di Pianezze, Catasto Fabbricati, fg. 2

p.lla 223 sub 3 - cat. A/3, cl. U, vani 7, sup. cat. 149 mq, Via Pilastro n. 65 p. S1-T

p.lla 223 sub 6 - cat. C/6, cl. 2, mq 54, sup. cat. 62 mq, Via Pilastro n. 65 p. S1-S2

proprietà 3/16 bene personale

proprietà 13/32 in regime di comunione dei beni

proprietà 13/32 in regime di comunione dei beni

4.2 Confini

p.lla 223 sub 3



N.E.S.O.: muri perimetrali sui quattro lati

p.lla 223 sub 7

N.E.S.O.: muro perimetrale, p.lla 223 sub 3, muri perimetrali su due lati

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali e i dati del pignoramento corrispondono.

4.4 Estratto di mappa catastale



Comune di Pianezze

C.T. fg. 2 p.lla 223

Figura 4. Estratto mappa catastale.

4.5 Planimetrie catastali

Data presentazione: 02/10/1985 - Data: 12/05/2022 - n. TI58191 - Richiedente: GLLNDR89T02B157H

MODULISTICO
P. 100 - 100 - 100

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. 100 (Vecco Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 23 APRILE 1984, N. 30)

Lire
100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIANERRE Via Pilastro n° 65

Ditta LORENZON CAMILLO nato a Pianerre il 12.3.1923

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	500/31

Compilata dal	GEOMETRA
	(Titolo, nome e cognome del notaio)
	ARUNO MORICCO
Inscritta all'Albo dei Geometri	
della Provincia di	Vicenza
DATA	12.3.1985
Firma:	<i>Aruno Moricco</i>

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2022 - Comune di PIANERRE (C560) - < Foglio 2 - Particella 223 - Subalterno 3 >
VIA PILASTRO n. 65 Piano S1-T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 02/10/1985 - Data: 12/05/2022 - n. T158191 - Richiedente: GLNDR89T02B157H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (252X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 02/10/1985 - Data: 12/05/2022 - n. T158192 - Richiedente: GLNDR89T02B157H

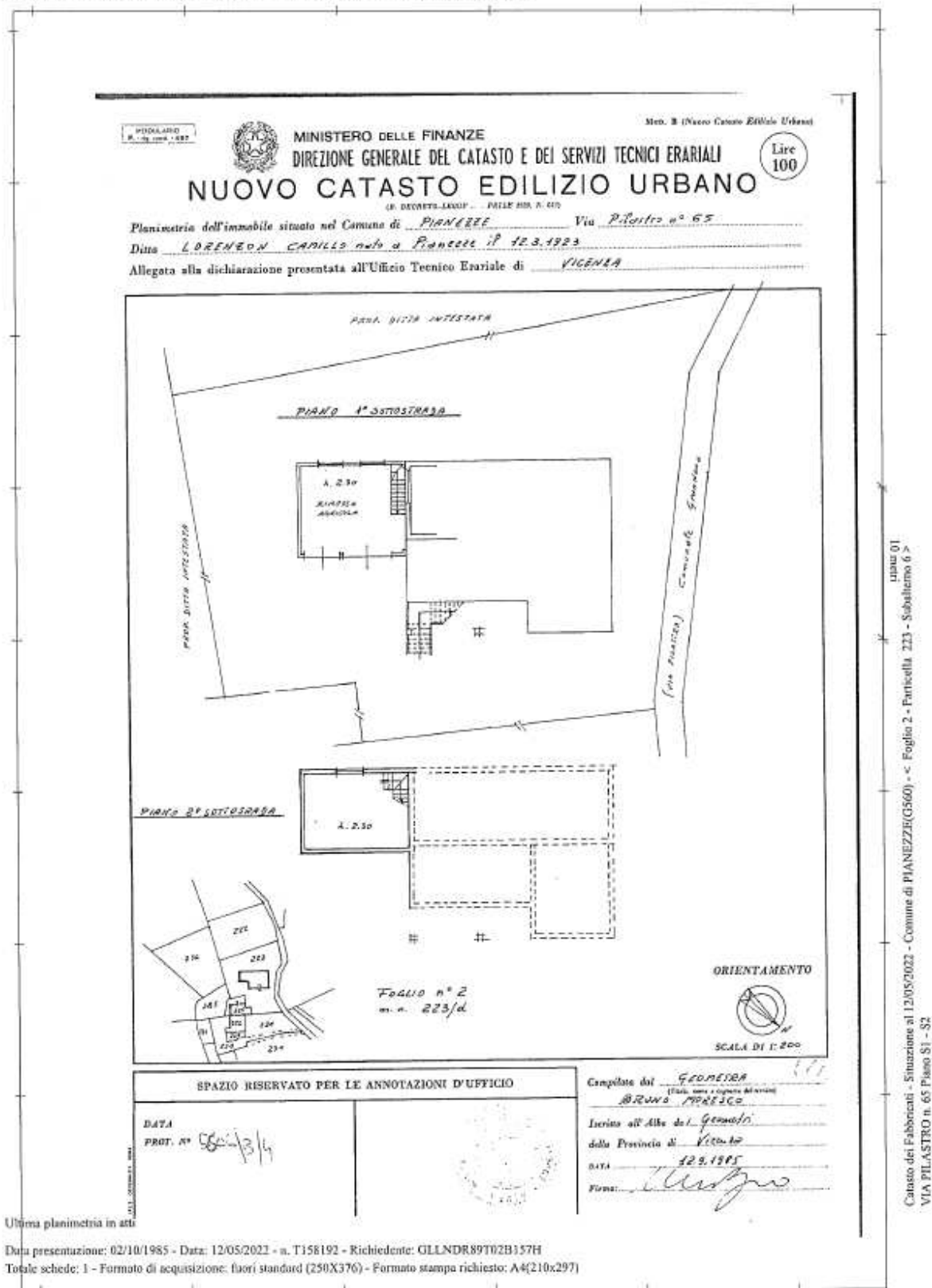


Figura 5. Elaborato planimetrico

5. STATO DI POSSESSO

Immobile occupato da: L'immobile pignorato al momento del sopralluogo era occupato dagli esecutati, sig. _____ e sig.ra _____.

Titolo di occupazione

(sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso): Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio G. Fietta rep. 187.151 del 10.07.2009 e Atto di Divisione del Notaio G. Fietta rep. 187.150 del 10.07.2009.

Verifica congruità canone di locazione.

Verifica se il Canone di locazione sia inferiore di 1/3 del valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni, al fine di consentire al Giudice dell'esecuzione, ed all'eventuale aggiudicatario, di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, 3° comma C.C.

Nessun contratto da verificare

6. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

6.1 Vincoli e oneri giuridici

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: Servitù di passaggio del Notaio G. Fietta rep. 37.351 del 15.03.1995 trascritto a Bassano del Grappa il 30.03.1995 ai nn. 2217/1651: servitù incondizionata di passaggio su una striscia di terreno larga ml 6 (sei) insistente sul lato Nord-Est della p.lla 223.

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

6.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

ISCRIZIONI

1. Nota di Iscrizione R.G. 4082 e R.P. 848 del 11.05.2010

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio E. Rossi rep. 14156/8803 del 29.04.2010 a favore di Banca di Romano e Santa Caterina – Cred. Coop. e contro:

terzo datore di ipoteca:

_____ – quota
6/32 proprietà



quota 13/32 proprietà

_____ – quota

13/32 proprietà

Comune di Pianezze - Catasto Fabbricati – fg 2

P.lla 223 sub 3 – A/3, Via Pilastri p. int.

P.lla 223 sub 6 – C/6, Via Pilastri p. int.

2. Nota di Iscrizione R.G. 8476 e R.P. 1828 del 06.08.2004

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio O.M. De Virgiliis rep. 50858/4592 del 30.07.2004 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. e contro:

Terzo datore di ipoteca

_____ – quota

1/1 proprietà

Comune di Pianezze - Catasto Fabbricati – fg 2

P.lla 223 sub 3 – A/3, Via Pilastri

P.lla 223 sub 6 – C/6, Via Pilastri

7. PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Data trascrizione del pignoramento della presente procedura: 10.05.2022

1. Nota di Trascrizione R.G. 4729 e R.P. 3412 del 10.05.2022

Atto esecutivo-verbale pignoramento immobili dell'UNEP del 31.03.2022 rep. 1658 a favore di Buonconsiglio 3 S.r.l. e contro:

_____ – quota

6/32 proprietà

_____ – quota

13/32 proprietà in regime di comunione legale con Sartori Fedora

_____ – quota

13/32 proprietà in regime di comunione legale con Lorenzon Elpidio

Comune di Pianezze - Catasto Fabbricati – fg 2

P.lla 223 sub 3 – A/3, vani 7

P.lla 223 sub 6 – C/6, mq 54

7.1 Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.)

Nessuno



7.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli elencate al precedente paragrafo 6.2.

7.3 Oneri condominiali

Regolamento condominiale e tabelle millesimali: trattasi di u.i.u. non facente parte di un edificio condominiale.

Servitù o altri particolari vincoli condominiali: no

Impianti condominiali ad uso comune: no.

Spese annue di gestione e manutenzione ordinarie: nessuna

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: no

Eventuali procedimenti giudiziari in corso: Nessuno

7.4 Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

Nessuno, tranne gli eventuali oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica dell'immobile.

7.5 Suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

8. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE**8.1 Atto di provenienza**

Trascrizione a favore R.G. 7121 R.P. 4392 del 28.07.2009

Atto tra vivi – Divisione del Notaio G. Fietta rep. 187150/60489 del 10.07.2009 contro

_____ e a favore _____:

quota di 3/16 p.p.

Comune di Pianezze - Catasto Fabbricati – fg 2

p.lla 223 sub 3, A/3, vani 7

P.lla 223 sub 6 – C/6, mq 54

Trascrizione a favore R.G. 7122 R.P. 4393 del 28.07.2009

Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio G. Fietta rep. 187151/60490 del 10.07.2009 contro _____ e a favore di

_____ (coniugi in regime di comunione legale):

quota indivisa di 13/16 p.p.

Comune di Pianezze - Catasto Fabbricati – fg 2



p.lla 223 sub 3, A/3, vani 7

P.lla 223 sub 6 – C/6, mq 54

8.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Dal 28.07.2009 ad oggi – proprietà esegutati

Precedentemente:

- _____ – proprietà per 13/16 fino al 10.07.2009 in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 10.07.2009 rep. 187151 del Notaio G. Fietta – trascritto a Bassano del Grappa il 28.07.2009 ai nn. 7121/4392;
- _____
_____ – quota 2/15 p.p. ciascuno fino al 10.07.2009 in forza di atto di divisione e accettazione tacita di eredità sig. _____ del 10.07.2009 rep. 187150 del Notaio G. Fietta – trascritto a Bassano del Grappa il 28.07.2009 ai nn. 7121/4392;
- _____ – proprietà per 1/1 dal 15.03.1995 in forza di atto di Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 15.03.1995 rep. 37.530 del Notaio G. Fietta – trascritto a Bassano del Grappa il 07.04.1995 ai nn. 2447/1821.

8.3 Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di Pianezze, Catasto Fabbricati, fg. 2

p.lla 223 sub 3 - cat. A/3, cl. U, vani 7, sup. cat. 149 mq, Via Pilastro n. 65 p. S1-T

p.lla 223 sub 6 - cat. C/6, cl. 2, mq 54, sup. cat. 62 mq, Via Pilastro n. 65 p. S1-S2

_____ –
proprietà 3/16 bene personale

_____ –
proprietà 13/32 in regime di comunione dei beni

_____ - proprietà
13/32 in regime di comunione dei beni

Variazioni storiche

Si allegano visure storiche catastali dei beni oggetto di stima





Data: 04/11/2022 Ora: 19.08.58

Segue

Visura n.: T334934 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

Dati della richiesta	Comune di PIANEZZE (Codice:G560) Provincia di VICENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 2 Particella: 223 Sub.: 3

INTESTATI

1	(1) Proprieta' 3/16 bene personale
2	(1) Proprieta' 13/32 in regime di comunione dei beni
3	(1) Proprieta' 13/32 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	223	3			A/3	U	7 vani	Totale: 149 m² Totale: esuse aree scoperte*: 149 m²	Euro 542,28	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA PILASTRO n. 65 Piano S1-T												
Notifica Notifica in corso con protocollo n. 4548 del 26/09/1997 Partita Mod.58 -												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G560 - Foglio 2 - Particella 223

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	223	3			A/3	U	7 vani		Euro 542,28	VARIAZIONE del 15/10/2014 Pratica n. V10200151 in atti dal 15/10/2014 G.A.F.-CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 106927.1/2014)



Data: 04/11/2022 Ora: 19.08.58

Segue

Visura n.: T334934 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

Indirizzo	VIA PILASTRO n. 65 Piano S1-T
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 4548 del 26/09/1997
Partita	
Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G560 - Foglio 2 - Particella 223

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	223	3			A/3	U	7 vani		Euro 542,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2011 Pratica n. V10055669 in atti dal 11/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 19333.1/2011)
Indirizzo VIA PILASTRO n. 65 Piano INT - T												
Notifica Notifica in corso con protocollo n. 4548 del 26/09/1997 Partita Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	223	3			A/3	U	7 vani		Euro 542,28 L. 1.050.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/03/1995 in atti dal 26/09/1997 CESS.DIRL. PF 97 ART. 36 (n. 5690/1995)
Indirizzo VIA PILASTRO n. 65 Piano INT - T												
Notifica Notifica in corso con protocollo n. 4548 del 26/09/1997 Partita 1000604 Mod.58 -												
Annotazioni di studio: nf v*85 mm.5606/1.												



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

Data: 04/11/2022 Ora: 19.08.58

Segue

Visura n.: T334934 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita				
1		2	223	3			A/3	U	7 vani		L. 952	VARIAZIONE del 02/10/1985 in atti dal 14/08/1997 FRAZ. AMPL. - P.F.96 ART.15 (n. 5606/1985)			
Indirizzo				VIA PILASTRI n. 65 Piano INT - T											
Notifica								Partita		1000053			Mod.58		-
Annotazioni				di studio: rif. v°85 mm.5606/1.											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 3/16 bene personale
2			(1) Proprieta' 13/32 in regime di comunione dei beni
3			(1) Proprieta' 13/32 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA Atto del 10/07/2009 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 187151 registrato in data - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 4393.1/2009 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 28/07/2009			

Situazione degli intestati dal 10/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 9/48 bene personale fino al 10/07/2009
2			(1) Proprieta' 13/48 fino al 10/07/2009
3			(1) Proprieta' 13/48 bene personale fino al 10/07/2009
4			(1) Proprieta' 13/48 in regime di separazione dei beni fino al 10/07/2009
DATI DERIVANTI DA Atto del 10/07/2009 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 187150 registrato in data - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4392.3/2009 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 28/07/2009			



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

Data: 04/11/2022 Ora: 19.08.58

Fine

Visura n.: T334934 Pag: 4

Situazione degli intestati dal 19/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 2/15 fino al 10/07/2009
2			(1) Proprieta' 2/15 fino al 10/07/2009
3			(1) Proprieta' 2/15 fino al 10/07/2009
4			(1) Proprieta' 2/15 fino al 10/07/2009
5			(1) Proprieta' 2/15 fino al 10/07/2009
6			(1) Proprieta' 5/15 fino al 10/07/2009
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/02/2008 - UU Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 2009 n. 26 registrato in data 14/01/2009 - SUCC. INTESATA LORENZON CAMILLO Volturna n. 6677.1/2009 - Pratica n. V10153837 in atti dal 27/04/2009			

Situazione degli intestati dal 15/03/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 19/02/2008
DATI DERIVANTI DA Atto del 15/03/1995 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 37030 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 538 registrato in data 04/04/1995 - CESS DIRI PF 97 ART. 36 Volturna n. 5690/1995 in atti dal 26/09/1997			

Situazione degli intestati dal 02/10/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare proprietario terreno fino al 15/03/1995
2			(99) Da verificare proprietario fabbricato fino al 15/03/1995
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 02/10/1985 in atti dal 14/08/1997 FRAZ. AMPL. - PF.96 ART.15 (n. 5606/1985)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 2 Particella 223 Subalterno 1; Foglio 2 Particella 223 Subalterno 2;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

Data: 04/11/2022 Ora: 19.09.52

Segue

Visura n.: T335129 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PIANEZZE (Codice:G560)
Catasto Fabbricati	Provincia di VICENZA Foglio: 2 Particella: 223 Sub.: 6

INTERESTATI

1	(1) Proprieta' 3/16 bene personale
2	(1) Proprieta' 13/32 in regime di comunione dei beni
3	(1) Proprieta' 13/32 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 22/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	223	6			C/6	2	54 m²	Totale: 62 m²	Euro 94,82	VARIAZIONE del 22/03/2016 Pratica n. V10032854 in atti dal 22/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 13414.1/2016)
Indirizzo VIA PILASTRO n. 65 Piano S1 - S2												
Notifica Notifica in corso con protocollo n. 4548 del 26/09/1997												
Annotazioni di studio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.5606b/1985.												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G560 - Foglio 2 - Particella 223

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	223	6			C/6	2	54 m²		Euro 94,82	VARIAZIONE del 15/10/2014 Pratica n. V10200153 in atti dal 15/10/2014 G.A.F.-CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 106929.1/2014)



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

Data: 04/11/2022 Ora: 19.09.52

Segue

Visura n.: T335129 Pag: 2

Indirizzo	VIA PILASTRO n. 65 Piano S1 - S2
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 4548 del 26/09/1997
Partita	
Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	223	6			C/6	2	54 m²		Euro 94,82	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2011 Pratica n. V10055690 in atti dal 11/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 19348.1/2011)
Indirizzo VIA PILASTRO n. 65 Piano INT												
Notifica Notifica in corso con protocollo n. 4548 del 26/09/1997												
Annotazioni di studio: rif. v*85 mm.5606/4.												

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	223	6			C/6	2	54 m²		Euro 94,82 L. 183.600	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/03/1995 in atti dal 26/09/1997 CESS.DIRI. PF 97 ART. 36 (n. 5690/1995)
Indirizzo VIA PILASTRO n. 65 Piano INT												
Notifica Notifica in corso con protocollo n. 4548 del 26/09/1997												
Annotazioni di studio: rif. v*85 mm.5606/4.												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	223	6			C/6	2	54 m²		L. 183.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIA PILASTRO n. 65 Piano INT												
Notifica Notifica in corso con protocollo n. 4548 del 26/09/1997												
Annotazioni di studio: rif. v*85 mm.5606/4.												



Data: 04/11/2022 Ora: 19.09.52

Segue

Visura n.: T335129 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		2	223	6			C/6	2	54 m²		L. 253	VARIAZIONE del 02/10/1985 in atti dal 14/08/1997 FRAZ. AMPL. - PF.96 ART.15 (n. 5606/1985)	
Indirizzo			VIA PILASTRI n. 65 Piano INT										
Notifica						Partita		1000053		Mod.58		-	
Annotazioni			di studio: rif. v°85 mm.5606/4.										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 3/16 bene personale
2			(1) Proprieta' 13/32 in regime di comunione dei beni
3			(1) Proprieta' 13/32 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 10/07/2009 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 187151 registrato in data - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 4393.1/2009 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 28/07/2009			

Situazione degli intestati dal 10/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 9/48 bene personale fino al 10/07/2009
2			(1) Proprieta' 13/48 fino al 10/07/2009
3			(1) Proprieta' 13/48 bene personale fino al 10/07/2009
4			(1) Proprieta' 13/48 in regime di separazione dei beni fino al 10/07/2009
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 10/07/2009 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 187150 registrato in data - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4392.3/2009 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 28/07/2009			



Data: 04/11/2022 Ora: 19.09.52

Fine

Visura n.: T335129 Pag: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

Situazione degli intestati dal 19/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 2/15 fino al 10/07/2009
2			(1) Proprieta' 2/15 fino al 10/07/2009
3			(1) Proprieta' 2/15 fino al 10/07/2009
4			(1) Proprieta' 2/15 fino al 10/07/2009
5			(1) Proprieta' 2/15 fino al 10/07/2009
6			(1) Proprieta' 3/15 fino al 10/07/2009
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/02/2008 - UU Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 2009 n. 26 registrato in data 14/01/2009 - SUCC. INTESTATA LORENZON CAMILLO Voltura n. 6677.1/2009 - Pratica n. VI0153837 in atti dal 27/04/2009			

Situazione degli intestati dal 15/03/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 19/02/2008
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 13/03/1995 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 51330 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 538 registrato in data 04/04/1995 - CESS.DIRI. PF.97 ART. 36 Voltura n. 5690/1995 in atti dal 26/09/1997			

Situazione degli intestati dal 02/10/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare proprietario terreno fino al 15/03/1995
2			(99) Da verificare proprietario fabbricato fino al 15/03/1995
DATI DERIVANTI DA			
VARIATIONE del 02/10/1985 in atti dal 14/08/1997 FRAZ. AMPL. - PF.96 ART.15 (n. 5606/1985)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 2 Particella 223 Subalterno 1; Foglio 2 Particella 223 Subalterno 2;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Variazioni storiche Catasto Terreni

L'attuale p.lla 223 – ente urbano risulta in forza di variazione di ufficio del 22.12.1994 n. 5.1/1994 in variazione dei terreni censiti al Catasto Terreni sin dall'impianto meccanografico nelle p.lle 222, 223, 385

Di seguito visure catastali



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2023

Data: 23/01/2023 Ora: 15.46.49

Segue

Visura n.: T245025 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PIANEZZE (Codice:G560)
	Provincia di VICENZA
Catasto Terreni	Foglio: 2 Particella: 223

Area di enti urbani e promiscui dal 24/01/1995

Area di enti urbani e promiscui dal 24/01/1995											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	2	223		-	ENTE URBANO	12 88					TIPO MAPPALE in atti dal 24/01/1995 INC. 455/94 (n. 5.1/1994)
Notifica						Partita		1			
Annotazioni		di studio: PASSA A N.C.E.U. -VEDASI DENUNCIA CAMBIAMENTO PROT. 988/14/85 E PRECEDENTE TIPO MAPPALE 5394 DEL 1972.									

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune G560 - Foglio 2 - Particella 223/

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/1994

DATI IDENTIFICATIVI										DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito							
						ha are ca		Dominicale	Agrario						
1	2	223		-	INCOLT PROD U	12 88		L. 902	L. 515	VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/12/1994 in atti dal 23/01/1995 INC.455/94 (n. 5.1/1994)					
Notifica						Partita		1702							
Annotazioni						di studio: COMP MO 710 DEL MAPP 223 E MO 360 DEL MAPP 385									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:2 Particella:222 : Foglio:2 Particella:385 :



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2023

Data: 23/01/2023 Ora: 15.46.49 pag: 2 Segue

Visura n° T245025 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Situazione dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	2	223		-	INCULT PROD U	02 18		L. 153	L. 87	Impianto meccanografico del 30/09/1973
Notifica						Partita	813			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/02/1974

Situazione degli intestati dal 25/02/1974			
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(30) Usufruttuario parziale fino al 24/01/1995
2			(1) Proprieta' 4/28 fino al 24/01/1995
3			(1) Proprieta' 1/28 fino al 24/01/1995
4			(30) Usufruttuario parziale fino al 24/01/1995
5			(1) Proprieta' 4/28 fino al 24/01/1995
6			(1) Proprieta' 1/28 fino al 24/01/1995
7			(1) Proprieta' 4/28 fino al 24/01/1995
8			(1) Proprieta' 4/28 fino al 24/01/1995
9			(1) Proprieta' 4/28 fino al 24/01/1995
10			(1) Proprieta' 1/28 fino al 24/01/1995
11			(1) Proprieta' 1/28 fino al 24/01/1995
12	LORENZON Elena nata a PIANEZZE (VI) il 14/10/1913	LRNLNE1834030027	(1) Proprieta' 4/28 fino al 24/01/1995
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/02/1974 - US Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 357 n. 3 registrato in data 21/08/1974 - Voltura n.	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/12/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/12/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N°	DATI ANAGRAFICI		
1			(30) Usufruttuario parziale fino al 25/02/1974
2			(1) Proprietà 1/7 fino al 25/02/1974
3			(1) Proprietà 1/7 fino al 25/02/1974
4			(1) Proprietà 1/7 fino al 25/02/1974
5			(1) Proprietà 1/7 fino al 25/02/1974
6			(1) Proprietà 1/7 fino al 25/02/1974
7			(1) Proprietà 1/7 fino al 25/02/1974
8			(1) Proprietà 1/7 fino al 25/02/1974

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2023

Data: 23/01/2023 Ora: 15.46.49 Fine
Visura n.: T245025 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/12/1972 - US Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 348 n. 54 registrato in data 19/04/1973 - Voltura n. 9982 in atti dal 15/11/1982		
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 04/12/1972
DATI DERIVANTI DA	impianto meccanografico del 30/09/1973		

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

9. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1 Inquadramento urbanistico intero

È stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pianezze in data 10.10.2022 il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l'immobile in esame.

L'area censita catastalmente al Catasto foglio 2 p.lla 223 è classificata nel P.I. seguente modo:

- Zona agricola di collina – su tutta l'area (Art. 19 N.T.O. del P.I. - Elab. 2/1 Zonizzazione) – il mappale risulta parzialmente edificato data la presenza di un immobile;
- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 2 – su tutta l'area (Art. 11.3 N.T.O. del P.I. - Elab. 1/b Vincoli);
- Invarianti di natura paesaggistica. Viabilità panoramica – su tutti il fronte stradale che interessa l'area (Art. 11 N.T.O. del P.I. - Elab. 1/b Vincoli);
- Fasce di rispetto stradale – su parte dell'area (Art. 11.8 N.T.O. del P.I. - Elab. 1/b Vincoli)

Si rimanda agli allegati per la normativa urbanistica.

9.2 Titoli abilitativi edilizi

Dalle ricerche effettuate c/o l'ufficio tecnico del Comune di Pianezze sono state reperite le seguenti pratiche edilizie l'immobile oggetto di perizia:

1. Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 7/69 del 20.07.1970 a nome _____ per "Costruzione di una casa di civile abitazione";
2. Autorizzazione di abitabilità n. 7/69 del 06.10.1971 a nome _____;
3. Concessione in Sanatoria prot. 903/86 – pratica 76/86 del 30.05.1996 a nome _____ per "Costruzione di accessori, di terrazza, ricavo di unità abitativa al piano terra, modifiche prospettiche";
4. Concessione in Sanatoria prot. 909/86 – pratica 82/86 del 30.05.1996 a nome _____ per "Costruzione di poggolo e modifiche prospettiche".



9.3 Difficoltà edilizio-urbanistiche

Sono state riscontrate differenze tra lo stato di fatto e il progetto approvato riguardanti alcune tramezzature interne al piano terra e cantina e dimensioni finestra al piano 2° sotto-strada.

Si allega planimetria comparativa.

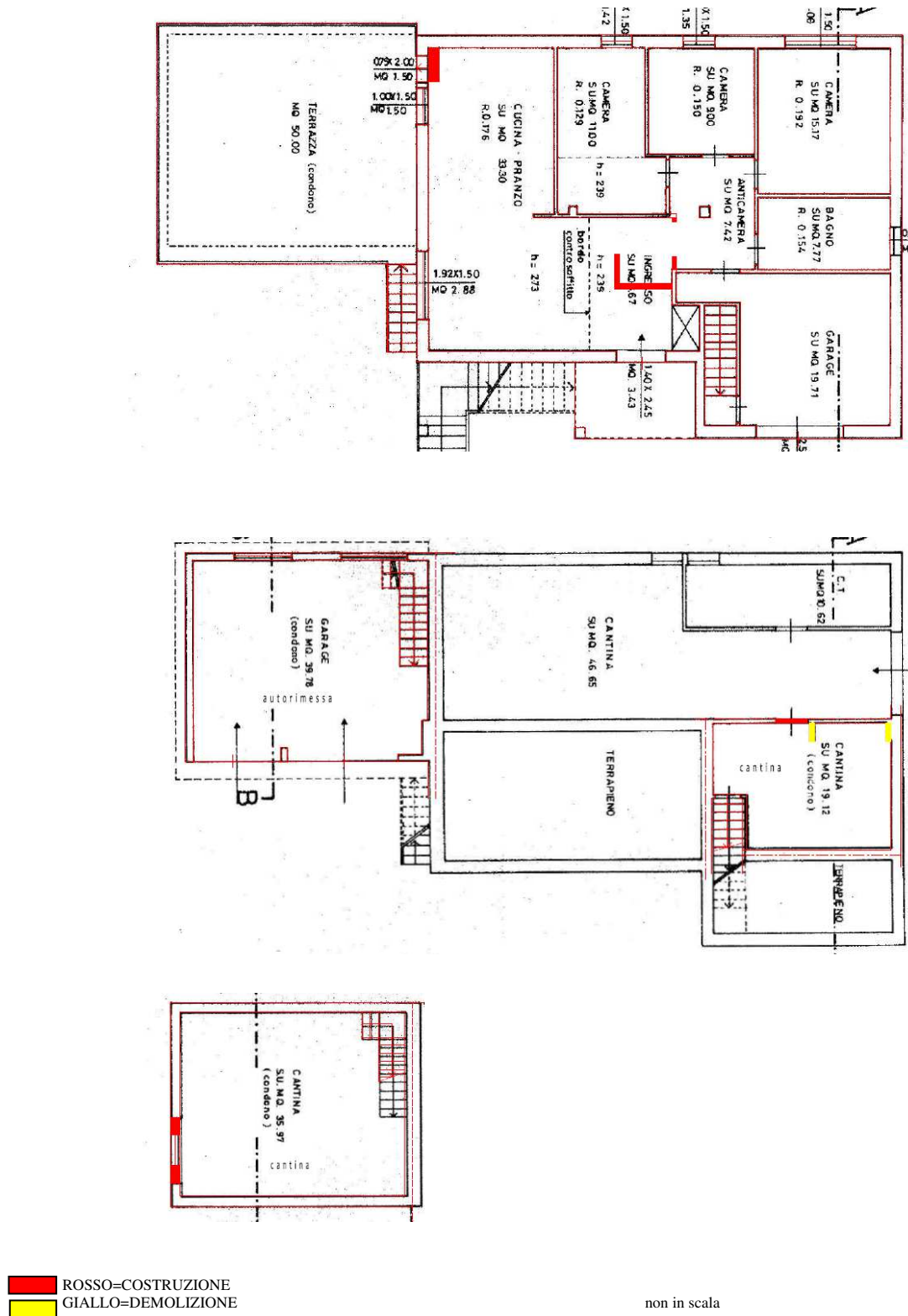


Figura 6. Comparazione progetto approvato-stato di fatto

9.4 Difformità catastali

Sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate riguardanti alcune tramezzature interne al piano terra e cantina e dimensioni finestra al piano 2° sotto-strada. Si rileva che l'autorimessa esterna, oggetto di sanatoria edilizia, è accatastata come rimessa agricola.

Si allega planimetria comparativa.

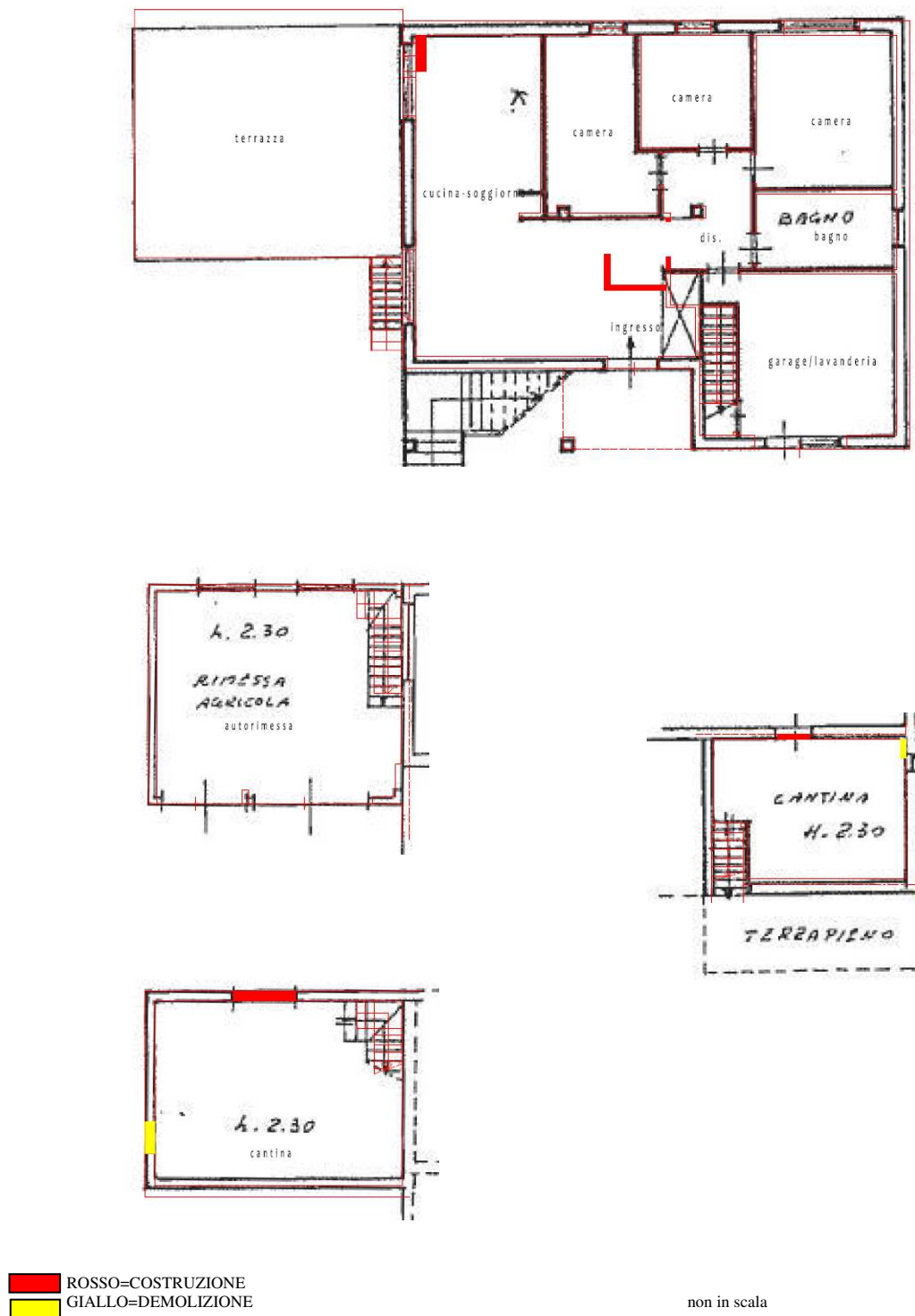


Figura 7. Comparazione planimetrie catastali-stato di fatto

9.5 Regularizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Le difformità riscontrate rientrano nel c.d. “tolleranze costruttive” come normato dall’art. 32-bis del T.U. edilizia DPR 380/2001, ovvero “costituisce tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l’attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l’agibilità dell’immobile”.

Non è necessario pertanto presentare alcuna pratica di regularizzazione edilizia.

9.6 Regularizzazione catastale e relativi costi

Le difformità riscontrate nell’u.i.u. residenziale non comportano variazione della consistenza catastale dell’u.i.u. per cui non è necessario procedere con correzione della planimetria catastale. È necessario però aggiornare la planimetria catastale riguardante l’autorimessa esterna ancora accatastata come rimessa agricola. La spesa presunta, al fine della presente relazione, si stima in circa € 500,00.

10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

10.1 Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) 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”.

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.



La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d’uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all’edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

10.2 Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili” ai fini della stima del bene in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Di seguito si riportano le schede di valutazione



STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"**FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI**

Il campione di dati immobiliare è costituito da tre immobili simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato

Comparabile A			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione ante '67 - agibilità 1964		
Comune	Pianezze		
Indirizzo	Via Gazzo n. 18		
Dati catastali	f. 3 p.la 339 sub 9-6		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	118,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	22,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina/deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	59,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	1
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	2
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	08/06/2022
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 70.000,00
Fonte del dato	ATTO NOTAIO F. Fietta rep. 237.130		
Foto immobile			



Comparabile B			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione ante '67 - agibilità 1964		
Comune	Pianezze		
Indirizzo	Via Gazzo n. 18		
Dati catastali	f. 3 p.lla 339 sub 8-7		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	118,38
	superficie balconi/terrazzi	SUB	21,59
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	44,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	1
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	1
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	08/06/2022
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 90.000,00
Fonte del dato	ATTO NOTAIO F. Fietta rep. 237.131		
Foto immobile			



Comparabile C			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione ante '67 - sanatoria 2021		
Comune	Pianezze		
Indirizzo	Via Oldelle n. 22		
Dati catastali	f. 2 p.lla 541 sub 1-7		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	125,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	46,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	52,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	46,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	1
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	07/09/2022
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 70.500,00
Fonte del dato	ATTO NOTAIO G. Fietta rep. 237.898		
Foto immobile			



Subject			
Descrizione dato	immobile oggetto di stima		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione 1969 - sanatoria 1996		
Comune	Pianezze		
Indirizzo	Via A. Lanaro		
Dati catastali	f. 2 p.lla 223 sub 3-6		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	133,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	45,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina e C.T.	SUC	63,00
	superficie autorimessa	SUA	44,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	0
Data stima	data della stima	DAT	20/01/2023
Prezzo pattuito	€ in atto	PRZ	
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto immobile			



FASE 2: ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI

Fase 2.a: analisi del segmento di mercato	
Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore Economico estimativo
Localizzazione	zona residenziale/rurale
Tipo di Contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	residenziale
Tipologia immobiliare	fabbricati piccole/medie dimensioni
Tipologia edilizia	Unità su edifici multipiano/bifamiliari
Dimensione	Unità residenziali piccole/medie dimensioni
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita da privati, l'offerta da singoli privati e/o società che disinvestono per mobilità
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari
Filtering	zona periferica - Livello di filtering nullo

Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati		
Descrizione indice/dato	Simbolo	Valore
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	i_{DAT}	1,5%
Rapporto mercantile balconi/terrazzi	$r_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)$	0,45
Rapporto mercantile porticato/loggia	$r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$	0,50
Rapporto mercantile soffitta	$r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$	0,35
Rapporto mercantile cantina/interrato	$r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$	0,50
Rapporto mercantile autorimessa	$r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$	0,75
Rapporto complementare area edificata	$r_{SUE} = p(suolo)/p(imm.le)$	0,16
Saggio del livello di piano	i_{LIV}	1,50%
Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 (€/m²)	C_{MNP1}	€/m² 150
Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 (€/m²)	C_{MNP2}	€/m² 400
Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 (€/m²)	C_{MNA1}	€/m² 75
Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 (€/m²)	C_{MNA2}	€/m² 150
Costo di realizzazione di un bagno da 6 m² standard	C_{SER}	€ 12.000
- vetustà media bagno (anni)	t_{SER}	20
- vita media bagno (anni)	v_{SER}	30
Costo impianto di condizionamento	C_{CON}	€ 3.000
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->2, 2->3 (€)	D_{MNI1}	€/m² 75
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->3 (€)	D_{MNI2}	€/m² 200
Prezzo medio posto auto scoperto (€)	P_{PAS}	€ 5.000
Prezzo medio posto auto coperto (€)	P_{PAC}	€ 10.000
Prezzo medio di un box auto (€)	P_{BOX}	€ 12.000

Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	€ 70.000,00	€ 90.000,00	€ 70.500,00	€ -
Data DAT (gg/mm/aa)	08/06/2022	08/06/2022	07/09/2022	20/01/2023
Superficie principale SUP (m²)	118,00	118,38	125,00	133,00
Superficie balconi/terrazzi SUB (m²)	22,00	21,59	46,00	45,00
Superficie porticato SUO (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina SUC (m²)	0,00	0,00	0,00	63,00
Superficie soffitta SUS (m²)	0,00	0,00	52,00	0,00
Superficie autorimessa SUA (m²)	59,00	44,00	46,00	44,00
Superfici commerciali locali accessori (m²) totale	54,15	42,72	73,40	84,75
Superf. comm. SCOM (m²) complessiva (princ.+acc.+sup.est.)	172,15	161,10	198,40	217,75
Superficie esterna esclusiva SUE (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Livello di piano LIV (num)	2	1	0	0
Numero di servizi igienici SER (num)	1	1	1	1
Numero posti auto scoperti PAS (num)	0	0	0	0
Numero posti auto coperti PAC (num)	0	0	0	0
Numero box auto BOX (num)	0	0	0	0
Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3)	1	1	1	3
Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)	1	1	1	3
Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)	1	1	1	3
Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente)	0	0	0	0

Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti	data atto	prezzo	sup. comm.	€/m²
Comparabile A	08/06/2022	€ 70.000,00	172,15	€ 406,62
Comparabile B	08/06/2022	€ 90.000,00	161,10	€ 558,67
Comparabile C	07/09/2022	€ 70.500,00	198,40	€ 355,34

FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formulazione	Valore
Prezzo marginale data A (€/mese)	$p_A(DAT) = -PRZ_A \times i_{DAT} / 12$	-€ 87,50
Prezzo marginale data B (€/mese)	$p_B(DAT) = -PRZ_B \times i_{DAT} / 12$	-€ 112,50
Prezzo marginale data C (€/mese)	$p_C(DAT) = -PRZ_C \times i_{DAT} / 12$	-€ 88,13
Prezzo medio comparabile A (€/m²)	$pMED_A = PRZ_A / SCOM_A$	€ 406,62
Prezzo medio comparabile B (€/m²)	$pMED_B = PRZ_B / SCOM_B$	€ 558,67
Prezzo medio comparabile C (€/m²)	$pMED_C = PRZ_C / SCOM_C$	€ 355,34
Prezzo marginale sup. princ. (€/m²)	$p(SUP) = \min(pMED_A, pMED_B, pMED_C)$	€ 355,34
Prezzo marginale sup. balconi	$p(SUB) = p(SUP) \times r_{SUB}$	€ 159,90
Prezzo marginale sup. porticato	$p(SUO) = p(SUP) \times r_{SUO}$	€ 177,67
Prezzo marginale sup. soffitta	$p(SUS) = p(SUP) \times r_{SUS}$	€ 124,37
Prezzo marginale sup. cantina	$p(SUC) = p(SUP) \times r_{SUC}$	€ 177,67
Prezzo marginale sup. autorimessa	$p(SUA) = p(SUP) \times r_{SUA}$	€ 266,51
Prezzo marginale sup. area esterna	$p(SUE) = p(SUP) \times r_{SUE}$	€ 56,85
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_A(SUE) = PREZ_A \times r_{SUE} / SUE_A$	€ -
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_B(SUE) = PREZ_B \times r_{SUE} / SUE_B$	€ -
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_C(SUE) = PREZ_C \times r_{SUE} / SUE_C$	€ -
Prezzo marginale livello piano A	$p_A(LIV) = PRZ_A \times i_{LIV}$	€ 1.050,00
Prezzo marginale livello piano B	$p_B(LIV) = PRZ_B \times i_{LIV}$	€ 1.350,00
Prezzo marginale livello piano C	$p_C(LIV) = PRZ_C \times i_{LIV}$	€ 1.057,50
Prezzo marginale bagno	$p(SER) = C_{SER} \times (1 - t_{SER} / v_{SER})$	€ 4.000,00
Prezzo marginale posto auto scoperto	$p(PAS) = P_{PAS}$	€ 5.000,00
Prezzo marginale posto auto coperto	$p(PAC) = P_{PAC}$	€ 10.000,00
Prezzo marginale box auto	$p(BOX) = P_{BOX}$	€ 12.000,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3	$p(MNP1) = C_{MNP1}$	€/m² 150,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3	$p(MNP2) = C_{MNP2}$	€/m² 400,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3	$p(MNA1) = C_{MNA1}$	€/m² 75,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3	$p(MNA2) = C_{MNA2}$	€/m² 150,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3	$p(MNI1) = C_{MNI1}$	€/m² 75,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->3	$p(MNI2) = C_{MNI2}$	€/m² 200,00
Prezzo marginale impianto condizionamento	$p(CON) = C_{CON}$	€ 3.000,00



FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI

Definizioni
Delta = valore (subject) - valore (comparabile)
Adjust = delta x prezzo marginale

Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori						
Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ		€ 70.000,00		€ 90.000,00		€ 70.500,00
Data compravendita DAT (mesi)	7,53	-€ 659,17	7,53	-€ 847,50	4,50	-€ 396,56
Superficie principale SUP	15,00	€ 5.330,14	14,62	€ 5.195,11	8,00	€ 2.842,74
Superficie balconi SUB	23,00	€ 3.677,80	23,41	€ 3.743,36	-1,00	-€ 159,90
Superficie porticato SUO	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie soffitta SUS	0,00	€ -	0,00	€ -	-52,00	-€ 6.467,24
Superficie cantina SUC	63,00	€ 11.193,30	63,00	€ 11.193,30	63,00	€ 11.193,30
Superficie autorimessa SUA	-15,00	-€ 3.997,61	0,00	€ -	-2,00	-€ 533,01
Superficie area esterna SUE	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Livello di piano LIV	-2	-€ 2.100,00	-1	-€ 1.350,00	0	€ -
Numero di bagni SER	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto scoperti PAS	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto coperti PAC	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero box o garage BOX	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani princ. MNP	2	€ 47.200,00	2	€ 47.352,00	2	€ 50.000,00
Stato di manutenz. vani access. MNA	2	€ 8.122,50	2	€ 6.407,33	2	€ 11.010,00
Stato di manutenz. impianti MNI	2	€ 34.430,00	2	€ 32.219,10	2	€ 39.680,00
Impianto di condizionamento CON	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Prezzo corretto		€ 173.196,96		€ 193.912,69		€ 177.669,32

Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima			
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%			
Divergenza assoluta con tre unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	12,0%	maggiore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	2,6%	minore 10%

Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject		
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con d_{min} e $< 10\%$		
Valore di stima del subject:	$V_{subject} = \sum P_i / n$	€ 175.433,14
Dove P_i sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed n è il loro numero (2 o 3)		
Valore di stima del subject arrotondato		€ 175.000,00

Valore di mercato ordinario

Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati negli allegati, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.



Fase 4.d: calcolo superficie commerciale e valori singole unità imm.ri del subject					
Descrizione	Sup. (m ²)	rapporto mercantile	S.L.C. (m ²)	Valore unit. (€/m ²)	Valore arrotondato
Sup. principale	133,00	1,00	133,00	€ 803,67	€ 106.900,00
Balconi/terrazzi	45,00	0,45	20,25	€ 803,67	€ 16.300,00
Porticato/logge	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Cantina	63,00	0,50	31,50	€ 803,67	€ 25.300,00
Soffitta	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Totale alloggio			184,75		€ 148.500,00
Area scoperta	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Autorimessa	44,00	0,75	33,00	€ 803,67	€ 26.500,00
Totale complessivo			217,75	Totale Valore	€ 175.000,00

Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)

Valore di libero mercato ordinario - OMV (Open Market Value): € 175.000,00

Superficie Lorda Commerciale: 217,75 mq

Valore unitario €/m² (arrotondato): € 804,00

10.3 Adeguaenti e correzioni della stima²

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

1. costi per la regolarizzazione catastale: € 500,00 da detrarre da prezzo base asta
2. costi per la regolarizzazione edilizia: € 0,00 da detrarre da prezzo base asta

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- b. 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;
- c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle 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; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra, le problematiche descritte nella relazione e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

10.4 Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Calcolo valore base d'asta	Valore/€
Valore Complessivo di mercato	€ 175.000,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	€ -
oneri di regolarizzazione catastale	-€ 500,00
stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	€ -
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
Altre aggiunte/detrazioni	€ -
Totale Valore	€ 174.500,00
manca di garanzia per vizi (max 15%)	-15% -€ 26.175,00
Totale Valore a base d'asta quota 1/1 p.p.	€ 148.325,00
Totale Valore a base d'asta (arrotond.) quota 1/1 p. proprietà	€ 148.000,00

Valore di vendita forzata proposto: € 148.000,00

Superficie Lorda Commerciale S.L.C.: 217,75 mq

Valore unitario €/m² vendita forzata proposto (arrotondato): €/m² 680,00

10.5 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'Atto di Divisione del 10.07.2009 alla quota di proprietà di 3/16 in capo al sig. _____, assieme ad altri beni, è stato dato un valore di € 25.000,00.

Nell'Atto di Cessione quota del 10.07.2009 alla quota indivisa di proprietà di 13/16 in capo al sig. _____ e alla sig.ra _____ è stato dato un valore di € 75.000,00.

10.6 Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni

Relativamente alla richiesta del quesito attinente alla ricerca dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare, sulla base dei dati resi disponibili da Astalegale Spa, depurati degli immobili non aggiudicati o non pertinenti, non sono stati trovati immobili simili aggiudicati all'asta.

11. DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

Immobili non comodamente divisibili.



11.2 Lotti

Lotto Unico.

11.3 Giudizio di vendibilità

L'immobile, considerato il contesto urbano, le dimensioni e lo stato di manutenzione, ha una buona possibilità di vendita.

11.4 Forme di pubblicità

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale. In loco affissione cartello esterno immobile.

12. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Dai certificati rilasciati ed allegati alla presente risulta quanto segue:

12.1 Residenza esecutato

L'esecutata sig.ra _____ risulta residente a Pianezze in Via A. Lanaro n. 14 dal 20.10.1981. L'esecutato sig. _____ risulta residente a Pianezze in Via A. Lanaro n. 14 dal 20.10.1981.

12.2 Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento

Gli esecutati sig. _____ e sig.ra _____ risultano coniugati in regime di comunione dei beni dal 29.01.1977.

13. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Bassano del Grappa, 20.01.2023

L'esperto stimatore
Arch. Emanuela Sbrissa

Precisazioni sull'incarico dell'Esperto Stimatore: l'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei fabbricati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Gli importi per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunti, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse e considerando, anche, che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un



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

Per i terreni e le aree scoperte i perimetri e consistenze derivano dai documenti catastali ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.

Nelle Procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e fotografate in sede di sopralluogo.

14. ELENCO ALLEGATI

1. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
2. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
3. Documentazione fotografica
4. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con lo stato approvato
5. Visure catastali storiche al C.F. e al C.T., planimetrie catastali, estratto mappa Catasto Terreni
6. Atto di provenienza a favore dei soggetti eseguiti
7. Note di trascrizione ed iscrizione relative a oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
8. Provvedimenti edilizi autorizzativi elaborati grafici e Certificato di Destinazione Urbanistica
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e Tabelle Astalegale Spa aste aggiudicate
10. Interrogazione Agenzia delle entrate
11. Certificato di residenza storico e di stato civile eseguito
12. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed ai creditori intervenuti

15. SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	3
3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI.....	3
3.1 Diritto	3
3.2 Descrizione sintetica.....	4
3.3 Descrizione generale.....	6



3.4	Necessità di interventi manutentivi urgenti	11
3.5	Certificazione energetica	12
3.6	Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale	12
4.	DESCRIZIONE CATASTALE	12
4.1	Dati catastali attuali	12
4.2	Confini.....	12
4.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	13
4.4	Estratto di mappa catastale	13
4.5	Planimetrie catastali.....	14
5.	STATO DI POSSESSO	16
6.	VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	16
6.1	Vincoli e oneri giuridici.....	16
6.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.....	16
7.	PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	17
7.1	Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.)	17
7.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	18
7.3	Oneri condominiali	18
7.4	Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente	18
7.5	Suolo demaniale	18
8.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE.....	18
8.1	Atto di provenienza	18
8.2	Elenco precedenti proprietari nel ventennio	19
8.3	Storia catastale.....	19
9.	REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	25
9.1	Inquadramento urbanistico intero	25
9.2	Titoli abilitativi edilizi	25
9.3	Diffformità edilizio-urbanistiche	26
9.4	Diffformità catastali	27
9.5	Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi	28
9.6	Regolarizzazione catastale e relativi costi	28
10.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	28



10.1	Metodo di valutazione	28
10.2	Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA.....	29
10.3	Adeguamenti e correzioni della stima	37
10.4	Calcolo del valore a base d'asta	38
10.5	Confronto con trasferimenti pregressi	38
10.6	Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni.....	38
11.	DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'	38
11.1	Giudizio di comoda divisibilità	38
11.2	Lotti	39
11.3	Giudizio di vendibilità	39
11.4	Forme di pubblicità.....	39
12.	RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	39
12.1	Residenza esecutato	39
12.2	Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento	39
13.	OSSERVAZIONI FINALI	39
14.	ELENCO ALLEGATI.....	40
15.	SOMMARIO	40

