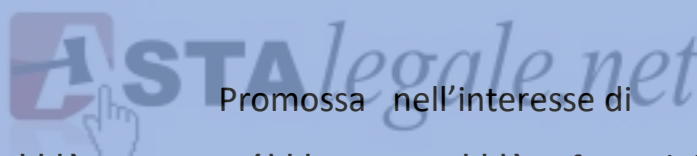




**Tribunale Ordinario di Vicenza**  
*ESECUZIONI IMMOBILIARI*

Giudice delle Esecuzioni - Dott.ssa SONIA PANTANO

Esecuzione immobiliare - **R.G.E. 321/2021**



Promossa nell'interesse di

**(\*\* OMISSIS\*\*)** e per essa **(\*\* OMISSIS\*\*)** in forza della procura rilasciata da  
**(\*\* OMISSIS\*\*)**

Contro

**(\*\* OMISSIS\*\*)**

**(\*\* OMISSIS\*\*)**

RELAZIONE di analisi e stima immobiliare

Ausiliario Tecnico del Giudice – Ing. Marco Primo Bressan

Bassano del Grappa, 01/12/2021

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

**Procedura Esecutiva Immobiliare** n.321 / 2021 R.G.

**Giudice** DOTT.SSA SONIA PANTANO

**Udienza** ex art. 569 c.p.c. del **28/06/2022 ORE 10.00**

**Esperto** DOTT. ING. MARCO PRIMO BRESSAN

**Custode** I.V.G. VICENZA

### BENE IMMOBILE

**Diritto pignorato** (cfr QUESITO 1 pag.5-6): piena proprietà all'intero (  $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$  )

**Tipologia bene** (cfr QUESITO 2 pag.7-22): appartamento composto da entrata-soggiorno-cucina-pranzo, scala a chiocciola, camera, bagno, sgabuzzino lavanderia.

**Ubicazione** (cfr QUESITO 2 pag.7-22): Comune di MONTEBELLO VICENTINO (VI) località CAPITELLO n.8 – piani: T-1.

**Dati Catastali attuali** (cfr "QUESITO 3" pag.22-25): Comune di MONTEBELLO VICENTINO

CATASTO FABBRICATI – foglio 1 - m.n.218 – SUB 1 - A/2

**Metri quadri** (cfr QUESITO 2 pag.7-22): **93 m<sup>2</sup>** commerciali circa complessivi

**Stato** (cfr QUESITO 2 pag.7-22): buono.

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr QUESITO 6 pag.35-39): modestissime difformità sanabili

**Date/valori comparabili reperiti**: si è applicato il **metodo S.D.A.**

**Valore di mercato, OMV** (cfr QUESITO 12 pag.61-62): **89'411.00 €** lordi ovvero **87'000.00 €** netti da oneri di regolarizzazione.

**Valore base d'asta proposto** (cfr QUESITO 12 pag.61-62): **81'500.00 €**

**Valore mutuo**:

**Vendibilità/appetibilità** (cfr QUESITO 12 pag.61-62): bassa

**Possibili interessati**: nessuno di noto al sottoscritto

**Iniziative di vendita**: v. ordinanza di vendita

**Occupazione** (cfr QUESITO 7 pag.57): occupato dall'esecutato e dalla nuova compagna (v. certificati).

**Titolo di occupazione** (cfr QUESITO 7 pag.57): comproprietà in quota (1/2)

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità. Si segnala che l'esecutato ha dichiarato che la proprietà del sottotetto dell'abitazione d'interesse sarebbe in titolarità al confinante (nonna dell'esecutato) come da atto di compravendita: in realtà l'atto di compravendita nulla precisa a questo proposito. A detta dell'esecutato inoltre detto sottotetto, non esaminato nel corso del sopralluogo per l'opposizione dello stesso, è oggi accessibile direttamente dalla proprietà del confinante. Sottolineo infine che nel 2010 per la manutenzione del tetto è stata presentata una SCIA specifica dai proprietari dell'unità d'interesse, non dal confinante.**

## SOMMARIO

PREMESSA E QUESITO .....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	4
QUESITO 0: CONTROLLO PRELIMINARE.....	4
QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI PIGNORATI.....	4
QUESITO 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO .....	5
QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	18
QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIANTI CATASTALI STORICHE DELL'APPARTAMENTO.....	22
QUESITO 6: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DELL'APPARTAMENTO .....	27
QUESITO 7: STATO DI POSSESSO DEI BENI DEL LOTTO .....	50
QUESITO 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI DEI BENI DEL LOTTO.....	50
QUESITO 9: SUOLO DEMANIALE .....	52
QUESITO 10: PESI E/O ONERI DI ALTRO TIPO .....	53
QUESITO 11: SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO.....	53
QUESITO 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI DEL LOTTO .....	53
Più probabile valore di mercato netto dell'immobile .....	57
QUESITO 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.....	58
QUESITO 14: CERTIFICAZIONI DELL'UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE .....	58

## PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto Ing. Marco Primo Bressan (BRSMCP60T07G224Z), nato a Padova il 07/12/1960 ed ivi laureato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n.1475 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Vicenza, è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni **Dott.ssa SONIA PANTANO** ausiliario tecnico per la valutazione e stima dei beni pignorati con procedura d'espropriazione immobiliare **R.G.E. 321/2021** promossa da (\*\*\*) **OMISSIS**(\*\*) e per essa (\*\*\*) **OMISSIS**(\*\*) in forza della procura rilasciata da (\*\*\*) **OMISSIS**(\*\*) contro (\*\*\*) **OMISSIS**(\*\*) e (\*\*\*) **OMISSIS**(\*\*).

Quesito:

*"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".*

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data di nomina	= 26/10/2021		
Data della prossima udienza	= <b>28/06/2022 ORE 10.00</b>		
Tempo limite per il deposito della relazione	= 28/05/2022		
Inviata mail per possesso	= 24/11/2021	risposta	=24/11/2021
Richiesta cert. stato famiglia, stato civile, matrimonio	= 09/11/2021	risposta	= 09/11/2021
Richiesta accesso agli atti Edilizia Privata	= 09/11/2021	risposta	= 10/11/2021
Richiesta copia atto al notaio Guglielmi	= 09/11/2021	risposta	= 11/11/2021
Richiesta copia atto ad archivio notarile	= 09/11/2021	risposta	= 10/11/2021
Bonifico archivio notarile	= 15/11/2021	ricezione atto	= 24/11/2021 39 €
Richiesta info ad Aste Legale	= 24/11/2021	risposta	= 24/11/2021
Accesso all'ufficio del territorio di Vicenza			= 08/11/2021
Accesso in conservatoria di Vicenza	= 08/11/2021 e 29/11/2021 e 10/12/2021		
Richiesta planimetria catastale	= 09/11/2021	risposta	= 09/11/2021
Richiesta di sopralluogo a IVG	= 03/11/2021	risposta	= 03/11/2021
Sopralluogo a MONTEBELLO VICENTINO	= <b>29/11/2021 ORE 14.00</b>		

## QUESITO 0: CONTROLLO PRELIMINARE

Come da incarico ricevuto, il **25/11/2021** dopo aver verificato la situazione della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. ho inviato telematicamente in Cancelleria la specifica check list precisando l'esito dei controlli effettuati.

## QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI PIGNORATI

**Beni e diritti pignorati.** Comune di MONTEBELLO VICENTINO (VI) - **CATASTO FABBRICATI:**

- **IMMOBILE 1 - foglio 1 - m.n.218 sub 1**                      **A/2**

**PRECISAZIONI. IDENTIFICATIVI CATASTALI:** non c'è incertezza, gli identificativi dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione corrispondono tra loro e con quelli utilizzati presso il catasto a quella stessa data.  
**DIRITTI PIGNORATI:** si conferma che il diritto pignorato (piena proprietà all'intero) è in titolarità agli esecutati.

### OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Si considera la vendita di un **UNICO LOTTO** per l'appunto costituito dalla piena ed esclusiva proprietà degli immobili come sopra censiti nel Comune di MONTEBELLO VICENTINO (VI).

#### **Confini:**

- **il m.n.218 - F.1 C.T.** oggi confina N.E.S.O. con : m.n.40 e m.n.293
- **il m.n.218 sub 1 - F.1 C.F.** oggi confina N.E.S.O. con : m.n.40 – m.n.218 sub 2 - m.n.40 - m.n.40

### QUESITO 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento d'interesse si trova al piano terra e primo di un edificio sito nel Comune di MONTEBELLO VICENTINO in località CAPITELLO civico n.8.











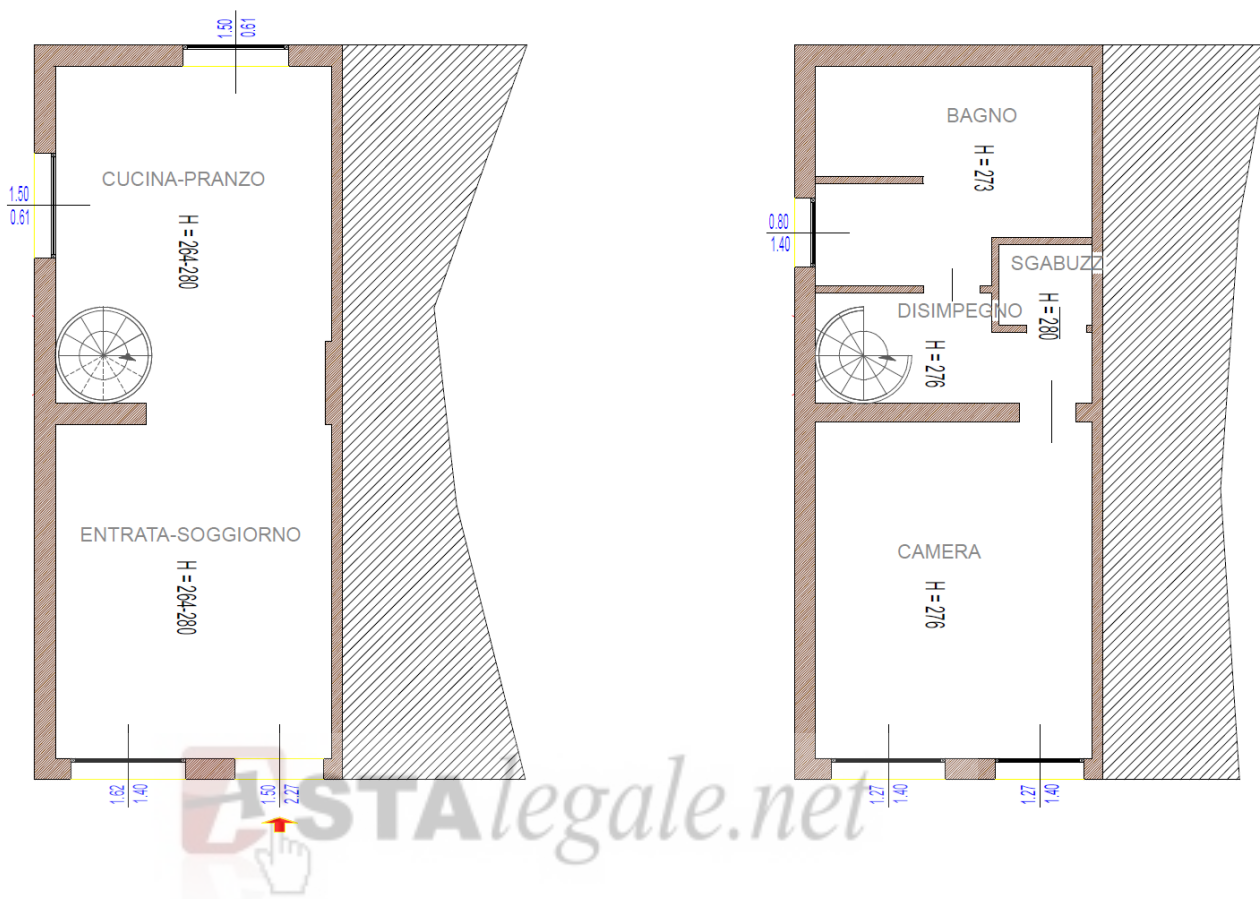
ASTAlegale.net

L'immobile è parte di un edificio realizzato ante '67 e successivamente modificato, frazionato e ristrutturato. Per quanto attiene alla distribuzione interna degli ambienti si veda la figura che segue, rappresentativa dello stato di fatto come rilevato in occasione del sopralluogo con il custode. La superficie calpestabile netta dell'appartamento d'interesse risulta pari a 75.32 m<sup>2</sup> essendo determinata come segue:

- Entrata-soggiorno-cucina-pranzo 38.25 m<sup>2</sup>
- Disimpegno 5.57 m<sup>2</sup>
- Bagno 11.17 m<sup>2</sup>
- Sgabuzzino / lavanderia 1.51 m<sup>2</sup>
- Camera 18.82 m<sup>2</sup>

La superficie lorda è pari a 92.60 m<sup>2</sup>. Considerati i coefficienti di ragguglio la superficie commerciale è calcolata nella tabella seguente:

Destinazione della superficie	m <sup>2</sup> effettivi lordi	Peso	m <sup>2</sup> commerciali
Piano terra	46.20	1.00	46.20
Piano primo	46.20	1.00	46.20
<b>Totale</b>			<b>92.60 m<sup>2</sup></b>



**Giudizio sintetico sui beni costituenti il lotto di vendita.** Piccola unità, dotata di buone finiture, impianti discreti, scala a chiocciola interna di piccolo diametro; si segnala la carenza di spazio per parcheggiare l'auto.

**Descrizione sintetica delle caratteristiche principali:**

- Esposizione su 3 lati liberi: nord-est / nord-ovest / sub-ovest;
- **NB:** contatore dell'acqua in comune con l'abitazione del padre confinante; contatore del gas metano all'esterno, in vicinanza della caldaia (**NB:** si precisa che l'esecutato riferisce che la caldaia sarebbe alimentata con il bombolone di GPL del padre confinante; **NB:** contatore dell'energia elettrica in comune con l'abitazione del padre confinante.
- Serramenti esterni in legno con vetro camera; porte interne in legno di normale realizzazione, colore legno;
- Battiscopa colore legno; pavimenti interni ceramici nella zona giorno e in parte del bagno del piano primo; in legno nella zona notte ;
- Rivestimenti interni: muratura intonacata a civile ove non rivestita con materiali ceramici;
- Impianto di riscaldamento realizzato mediante caldaia Vaillant esterna per la produzione del calore per riscaldamento e acqua calda sanitaria; linee di distribuzione sottotraccia, un radiatore tubolare in camera ed uno scaldasalviette in bagno; una pompa di calore vetusta in camera, una pompa di calore vetusta in



- zona giorno, caminetto del tipo aperto a legna di zona giorno;
- Bagno finestrato dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca e doccia.
- Impianto elettrico con interruttore differenziale salvavita e magnetotermici di protezione (si segnala che mancano numerose placche).
- Scala al piano del tipo a chiocciola di modesto diametro.

**Necessità d'interventi manutentivi urgenti.** Nulla di significativo da rilevare.

**Certificazione energetica:** nel corso del sopralluogo non è emerso né il libretto impianto, né l'indicazione dell'ultima manutenzione, né quella dell'ultima analisi combustione, né il codice di registrazione del catasto regionale ("CIRCE" istituito dal 02/01/2015 con DGRV 2569/2014), né il codice chiave. Premesso quindi che la Delibera della G.R.V. 1258 del 28/09/2015 (pubblicata nel BUR n.94 del 02/10/2015) ha stabilito che *"per gli impianti termici, come definiti dal D.Lgs 192/2005 e s.m.i. dichiarati presenti nell'APE nella sezione "dati di dettaglio degli impianti" deve essere indicato il codice di registrazione del catasto degli impianti termici CIRCE istituito ed attivato dal 02/01/2015 con DGRV 2569/2014"*, preciso che allo stato non è possibile emettere l'Attestato di Prestazione Energetica in assenza di tali elementi. Per redigere l'APE e inviarlo in Regione dovrà essere prima: 1) verificato il rendimento di caldaia; 2) compilato il libretto impianto; 3) assegnato il codice catastale degli impianti. Solo successivamente l'APE potrà essere redatto, emesso, depositato PCT, consegnato ai potenziali acquirenti. Si segnala infine che dall'ultimo atto di compravendita risulta che l'APE sarebbe stato già redatto e consegnato agli esecutati.

**Comproprietà.** All'appartamento corrispondono PROPORZIONALI QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA' sulle parti comuni dell'intero complesso residenziale, quali indicate dall'art.1117 c.c. Sono altresì comprese, le quote dei beni comuni non censibili quand'anche non dettagliatamente pignorati (elaborato planimetrico ASSENTE).





























### QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### SEDIME

I beni pignorati sono parte di un immobile che ha sedime sul **m.n.218 (superficie catastale 1.00 are)** censito al **foglio 1** del **Catasto Terreni** del Comune di **MONTEBELLO VICENTINO (VI)** quale **ENTE URBANO** in partita 1. L'ultima registrazione catastale è relativa alla presentazione del TIPO MAPPALE del 18/01/2013 protocollo VI0015125 presentato il 17/01/2013 e in atti dal 18/01/2013 (n.15125.1/2013).

Area di enti urbani e promiscui dal 18/01/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	1	218		-	ENTE URBANO	01 00		Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 18/01/2013 protocollo n. VI0015125 in atti dal 18/01/2013 presentato il 17/01/2013 (n. 15125.1/2013)
Notifica				Partita		1				
Annotazioni		di immobile: comprende il fg. 1 n. 218 sub. 1								

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 1 particella 218 sub. 2

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune F442 - Sezione - SezUrb - Foglio 1 - Particella 218



Estratto di mappa del foglio 1 di MONTEBELLO VICENTINO (VI)

## APPARTAMENTO

L'appartamento è censito quale **m.n.218 sub 1** del **foglio 1** del **Catasto Fabbricati** del Comune di **MONTEBELLO VICENTINO (VI)** di categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **4 vani catastali**, superficie catastale **92 m<sup>2</sup>** (92 m<sup>2</sup> escluse le aree scoperte), rendita **371.85 €**, sita in **VIA CAPITELLO** Piano T-1. L'ultima variazione catastale registrata risale al **09/11/2015** per inserimento in visura dei dati di superficie.

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	1	218	1			A/2	2	4 vani	Totale: 92 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 92 m <sup>2</sup>	Euro 371,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		LOCALITA' CAPITELLO piano: T-1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune F442 - Sezione - Foglio 1 - Particella 218

### INTESTATARI CATASTALI ATTUALI:

La piena proprietà all'intero dell'abitazione è oggi intestata a (\*\* OMISSIS\*\*).

INTESTATI

rieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni  
rieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

### REGOLARITA' CATASTALE

**Per quanto attiene al profilo formale.** Preciso che: (a) gli identificativi catastali attuali corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; (b) gli intestatari catastali attuali **CORRISPONDONO** con i titolari dei diritti reali risultanti dai registri depositati in Conservatoria dei beni immobiliari.

**Per quanto attiene alla planimetria.** L'ultima planimetria catastale depositata il 06/12/2010 dal Geom. Stanghellini Marco corrisponde con lo stato di fatto dell'immobile (vedi immagini grafiche seguenti); le modestissime difformità rilevate non hanno rilevanza sul piano catastale.

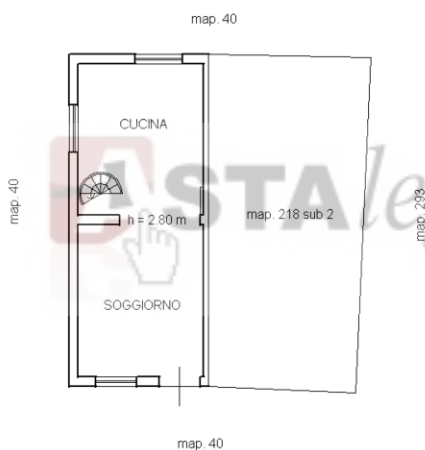


Data: 09/11/2021 - n. T91266 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z

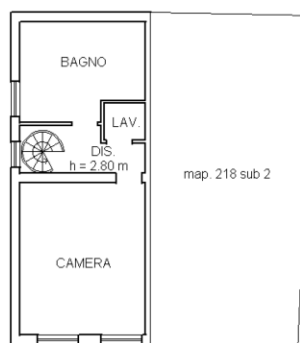
<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza</b>	Dichiarazione protocollo n. VI0389365 del 06/12/2010	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Montebello Vicentino Localita' Capitello civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 218 Subalterno: 1	Compilata da: Stanghellini Marco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 3086

Scheda n. 1      Scala 1:200

## PIANTA PIANO TERRA



## PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 09/11/2021 - n. T91266 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/11/2021 - Comune di MONTEBELLO VICENTINO (F442) - < Foglio: 1 - Particella: 218 - Subalterno: 1 >  
LOCALITA' CAPITELLO piano: T-1;

Data: 09/11/2021 - n. T91266 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. VI0389365 del 06/12/2010<sup>1</sup>

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montebello Vicentino

Localita' Capitello

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 1  
Particella: 218  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Stanghellini Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

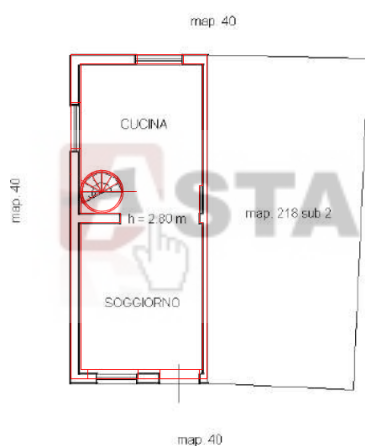
Prov. Verona

N. 3086

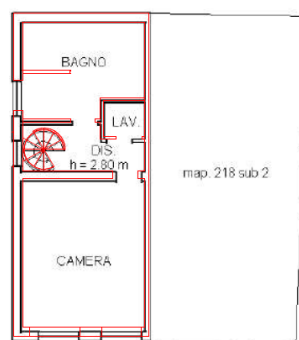
Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANTA PIANO TERRA



## PIANTA PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/11/2021 - Comune di MONTEBELLO VICENTINO (VI442) - < Foglio: 1 - Particella: 218 - Subalterno: 1 >  
LOCALITA' CAPITELLO piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 09/11/2021 - n. T91266 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



## QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIANTI CATASTALI STORICHE DELL'APPARTAMENTO

Dopo aver analizzato i documenti pubblici archiviati presso l'Agenzia delle Entrate di VICENZA – Uffici di pubblicità immobiliare di VICENZA e presso gli Uffici del territorio di VICENZA – nonché quelli depositati presso il Comune di MONTEBELLO VICENTINO - Ufficio Edilizia Privata - ad integrazione di quanto indicato nella certificazione notarile depositata in atti, preciso quanto segue:

Alla data dell'impianto meccanografico del **31/12/1973** il bene d'interesse era parte di un immobile, poi modificato, censito quale m.n.40 del foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di Montebello Vicentino (fabbricato rurale di 570 m<sup>2</sup>) ed era catastalmente intestato a:

- (\*\* OMISSIS\*\*)
- (\*\* OMISSIS\*\*)

essendo loro pervenuto (in quota pari a ½ ciascuno) con atto di compravendita del 20/12/1951 rep.922 racc.480 del notaio DIANESE ITALO di LONIGO ( trascritto il 12/01/1952 RG/RP = 217/170) e successivo stralcio divisionale del 02/08/1967 rep. 19913 del notaio DOTT. PAGANI di ARZIGNANO.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	1	40			FABB RURALE	05 70			Impianto meccanografico del 31/12/1973
Notifica				Partita	3696				

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 31/03/2000
			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 31/03/2000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 31/12/1973	

Già nel 1966 era stata rilasciata la LICENZA EDILIZIA n.420 a CIMAN PIETRO e FORTUNATO con riferimento a detto immobile relativa al "RIATTAMENTO E AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO RURALE" in Frazione Selva – Sez. A – Foglio 1 – m.n.40 come da progetto del Geom. Mario Consolaro. Agibilità prot. 5963 rilasciata il 13/10/1986 dal geom. Dalla Gassa Giuseppe con riferimento alla C.E. del 03/03/1966 "intesa ad ottenere concessione di abitabilità per il fabbricato ad uso abitazioni sito in Selva di Montebello Vicentino foglio 1 m.n.40-42.

**Il 29/04/1976** con FRAZIONAMENTO in atti dal 05/10/1996 (n.902904.F01/1976) il m.n.40 di 570 m<sup>2</sup> prima indicato, veniva soppresso originando il mappale:

- **m.n. 218 (fabbricato rurale) di 100 m<sup>2</sup>**

oltre ad altri (mm.nn. 219-220-221)

Situazione dell'Immobile dal 29/04/1976

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	1	218		-	FABB RURALE	01 00		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO del 29/04/1976 in atti dal 05/10/1996 (n. 902904.F01/1976)
Notifica					Partita		3696			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 1 particella 40 - foglio 1 particella 219 - foglio 1 particella 220 - foglio 1 particella 221

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

Il **12/05/1976**, con scrittura privata di DIVISIONE rep.23744 del notaio DOTT. DIANESE ITALO di LONIGO (atto trascritto il 22/06/1976 RG/RP = 5443/4512), anche la quota pari a ½ fino a quel momento in proprietà al sig. (\*\* OMISSIS\*\*) passava a favore del comproprietario (\*\* OMISSIS\*\*) che diveniva così pieno proprietario all'intero del bene d'interesse. La VOLTURA CATASTALE veniva registrata in atti il 19/09/2008

Situazione degli intestati dal 12/05/1976



Il **16/11/1985 prot.8873** veniva presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria dalla ditta (\*\* OMISSIS\*\*) per VARIAZIONI PROSPETTICHE, AUMENTI DI SUPERFICIE ALTEZZA E VOLUME, DIVISIONE FABBRICATO IN DUE UNITA' IMMOBILIARI sull'area sita in via Capitello n.6 censita al CT al foglio 1 m.n.218.

Il **13/10/1986 prot. 5963** veniva rilasciata una prima LICENZA DI ABITABILITA' per l'utilizzo dell'immobile d'interesse (costituito da: cucina/soggiorno/bagno a piano terra oltre a 2 camere al piano primo) oltre ad altri a conclusione della pratica edilizia n.420/1966.

Il **16/10/1993** con **VARIAZIONE D'UFFICIO** prot. VI0380940 in atti dal **01/12/2010** veniva registrata presso il Catasto Terreni del Comune di Montebello Vicentino l'esistenza di n.2 distinte unità immobiliari insistenti sul m.n.218. Veniva pertanto registrato l'avvenuto frazionamento del fabbricato rurale censito quale m.n.218 (a favore dei mm.nn.218 sub 1 e sub 2).

Area di fabbricati rurali dal 01/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	1	218		-	FR DIV SUB	01 00		Dominicale	Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/10/1993 protocollo n. VI0380940 in atti dal 01/12/2010 INC. 344275/10 - FRZ. 3372/93 (n. 3372.1/1993)
Notifica					Partita		3			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 1 particella 218 sub. 1 - foglio 1 particella 218 sub. 2

Il **22/09/1994** veniva rilasciata la PRATICA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 228/1994 a chiusura del CONDONO EDILIZIO di cui all'istanza del **16/11/1985 prot.8873**.

Il **30/05/1994**, con atto di compravendita rep. 12986 del notaio GUGLIELMI VITO di ARZIGNANO (trascritto il



16/06/1994 RG/RP = 8687/6201), il sig. (\*\*\*) **OMISSIS**(\*\*) vendeva ai coniugi sig. (\*\*\*) **OMISSIS**(\*\*) nato a MONTEBELLO VICENTINO (VI) il 28/02/1956 e dalla sig.ra (\*\*\*) **OMISSIS**(\*\*) nata ad ARZIGNANO (VI) il 15/01/1961, che in regime di comunione legale acquistavano, la NUDA PROPRIETA' "delle seguenti unità immobiliari ubicate in Comune di Montebello Vicentino, e precisamente:

- fabbricato rurale dislocato su piano terra e primo, avente accesso dalla via Capitello, confinante con i mappali nn.228-229-218 sub 2 del foglio 1 e corte comune; la suddetta unità immobiliare risulta da individuare nel N.C.T. del predetto Comune, foglio1, con il mappale **m.n.218 sub1 P.T.I.**, F.R. risultante dalla denuncia mod.6 – Catasto Terreni – presentata all'UTE di Vicenza il 03 novembre 1993; - ....

Il sig. (\*\*\*) **OMISSIS**(\*\*) si riserva l'usufrutto generale vitalizio delle unità immobiliari vendute.

L'atto (v. allegato) precisa che "in relazione al fabbricato rurale (mappale 218 sub 1) ai sensi e per gli effetti della predetta legge, la parte venditrice, ammonita dal Notaio autenticante sulle conseguente penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiara ai sensi dell'art.4 legge 4 gennaio 1968, n.15, che le opere relative all'unità immobiliare in contratto sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 e che successivamente alla fine dei lavori non sono state apportate alla stessa modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi, salvo quanto formante oggetto di condono e di cui al capoverso seguente. La parte venditrice consegna a Notaio autenticante la domanda di Concessione edilizia in sanatoria in data 16 novembre 1985 presentata al Sindaco di Montebello Vicentino ai sensi dell'art.31 della citata legge, corredata della prova dell'avvenuto integrale versamento dell'oblazione di cui all'art.35 citata legge, domanda che in copia autenticata in data odierna al presente atto si allega alla lettera "B".

Il **21/05/2010 con prot.6908** la ditta (\*\*\*) **OMISSIS**(\*\*) e (\*\*\*) **OMISSIS**(\*\*) presentava PRATICA DI DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' – DIA 76/2010 - per "MODIFICHE INTERNE, PROSPETTICHE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA COPERTURA DI UN FABBRICATO RURALE SITO IN VIA CAPITELLO" con adeguamento degli impianti elettrici e idraulico alle nuove funzioni interne e alla normativa L 10/91 come da progetto dell'Arch. Denis Ceconato.

Il **06/10/2010 con prot.13331** la ditta (\*\*\*) **OMISSIS**(\*\*) e (\*\*\*) **OMISSIS**(\*\*) presentava PRATICA DI SEGNALEZIONE DI INIZIO ATTIVITA' - SCIA 151/2010 - per "OPERE DI VARIANTE ALLA DIA 76/2010 PER MODIFICHE TRAMEZZATURE INTERNE, PROSPETTICHE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL MANTO DI COPERTURA" come da progetto dell'Arch. Denis Ceconato.

Il **02/12/2010**, dopo aver registrato presso il catasto terreni il già avvenuto **frazionamento del fabbricato rurale in 2 unità immobiliari** (così come già rilevato con variazione d'ufficio del 1993), veniva ivi depositato il tipo mappale prot.VI0383889 in atti dallo stesso giorno e il **06/12/2010** veniva costituito presso il catasto fabbricati del Comune di Montebello Vicentino (VI):

- il **m.n.218 sub 1** in categoria **A/2 classe 2 di vani 4** e rendita catastale pari a 371.85 € con riferimento a LOCALITA' CAPITELLO piani T-1. Immobile che risultava intestato come da precedente atto di compravendita.

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	1	218	1			A/2	2	4 vani		Euro 371,85	COSTITUZIONE del 06/12/2010 protocollo n. VI0389365 in atti dal 06/12/2010 COSTITUZIONE (n. 4508.1/2010)
Indirizzo		LOCALITA' CAPITELLO piano: T-1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

- il fabbricato rurale residuo, poi censito presso il Catasto Fabbricati quale **m.n.218 sub 2** in categoria **A/3 classe 2 di vani 5** e rendita catastale pari a 361.52 € con riferimento a LOCALITA' CAPITELLO piani T-1-2, rimaneva invece in titolarità al sig. (\*\*\*) **OMISSIS** (\*\*\*) e passava quindi agli eredi in occasione della denuncia di successione per causa di morte del 07/09/2012. NB: si tratta di un bene estraneo alla presente procedura che viene qui nominato solo al fine della ricostruzione storica.

Il **29/03/2011**, con atto di compravendita rep.53519 racc.13712 del notaio GOLIN FRANCO di LONIGO (trascritto a VICENZA il 21/04/2011 RG/RP = 8175/5295) il sig. (\*\*\*) **OMISSIS** (\*\*\*) e la sig.ra (\*\*\*) **OMISSIS** (\*\*\*) in regime di comunione dei beni vendevano al sig. (\*\*\*) **OMISSIS** (\*\*\*) e alla sig.ra (\*\*\*) **OMISSIS** (\*\*\*) la nuda proprietà mentre il sig. (\*\*\*) **OMISSIS** (\*\*\*) vendeva l'usufrutto, dell'abitazione con posto auto scoperto censiti quale:

- m.n.218 sub 1 categoria A/2 classe 2 di 4 vani
- m.n.259 sub 4 categoria C/6 classe 1 superficie 33 m<sup>2</sup>

Nel complesso veniva pertanto venduta la piena proprietà in quota 1/1 al prezzo di 130'000.00 € con le seguenti garanzie:

1. garanzia di conformità degli impianti posti a servizio della consistenza immobiliare oggetto dell'atto con esonero dall'obbligo di consegna della relativa documentazione tecnica amministrativa, nonché del relativo libretto di uso e manutenzione.
2. Garanzia di piena proprietà e disponibilità che i beni compravenduti, liberi da ipoteche, privilegi anche fiscali, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli e oneri in genere e da diritti di prelazione ad eccezione delle seguenti formalità:



- a. Vincolo per costruzione annesso trascritto a VICENZA il 22/09/1989 ai numeri RG/RP = 10885/8180;
  - b. Vincolo trascritto il 23/03/1995 ai numeri RG/RP = 4389/3140 entrambi a carico della particella 230 ora 259;
  - c. Ipoteca iscritta a VICENZA il 24/11/1997 RG/RP = 18575/2425 per lire 140'000'000 pari a 72'303.97 € a favore di BANCA POPOLARE VICENTINA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L.
  - d. Ipoteca iscritta a VICENZA il 21/06/2006 RG/RP = 17324/4194 per 180'000'000 € a favore di BANCA POPOLARE VICENTINA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L.
  - e. Ipoteca iscritta a VICENZA il 18/09/2009 RG/RP = 19451/4336 per 90'000'000 € a favore di BANCA POPOLARE VICENTINA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L.
  - f. Ipoteca iscritta a VICENZA il 29/07/2010 RG/RP = 16780/3436 per 90'000'000 € a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GIMINIANO E S. PROSPERO SPA
3. Assenza di vincoli ai sensi e per gli effetti del Codice dei Beni Culturali ( D.Lgs 42/2004)

Dichiarazioni:

4. l'identificazione catastale delle unità corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, alle planimetrie depositate presso il Catasto e i dati e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto.
5. il fabbricato è stato realizzato prima del 01/09/1967 e le opere eseguite in assenza di concessione è stata presentata al Comune di Montebello Vicentino domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 16/11/1985 ed è stata pagata la relativa oblazione con bollettino postale in data 23/10/1985; inoltre è stata presentata DIA del 21/05/2010 prot. 006908 e successiva SCIA in data 06/10/12010 prot. 013331; successivamente non sono state eseguite opere o modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi e non sono state irrogate sanzioni.
6. la parte acquirente dà atto di avere ricevuto dalla parte venditrice le informazioni specialistiche e la documentazione in ordine alla Certificazione Energetica;

Provenienza: atto 30/05/1994 rep.12986 notaio Guglielmi di Arzignano, registrato 07/06/1994 n.210 serie 2 trascritto a VICENZA il 16/06/1994 RG/RP = 8687/6201

Il **30/06/2011** veniva registrata presso il Catasto fabbricati del Comune di Montebello Vicentino la **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** corrispondente alla validazione della rendita catastale del bene d'interesse (n.90790.1/2011) prot. VI0252324 in atti dallo stesso giorno:

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/2011												
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		1	218	1			A/2	2	4 vani		Euro 371,85	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/06/2011 protocollo n. VI0252324 in atti dal 30/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 90790.1/2011)
Indirizzo					LOCALITA' CAPITELLO piano: T-1.							
Annotazioni					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

Il **20/07/2012** veniva presentata da (\*\*\*) **OMISSIS**(\*\*) e (\*\*\*) **OMISSIS**(\*\*) l'istanza di agibilità con la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico della ditta MAURI SAS di MONTEGALDA e dell'impianto termoidraulico e del gas a firma della ditta CABI di MONTORSO V.NO. Non risultano richieste di integrazioni avanzate dal Comune di Montebello Vicentino e che siano rimaste inevase per cui l'agibilità s'intende rilasciata per scadenza dei termini sulla base delle dichiarazioni presentate.

Il **17/01/2013** veniva infine depositato il tipo mappale prot. VI0015125 in atti dal 18/01/2013 con cui il mappale m.n.218 veniva censito quale ENTE URBANO in partita 1 di are 1.00 con la precisazione che interessava sia il m.n.218 sub 1 che il m.n.218 sub 2

Area di enti urbani e promiscui dal 18/01/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		Tipo mappale del 18/01/2013 protocollo n. VI0015125 in atti dal 18/01/2013 presentato il 17/01/2013 (n. 15125.1/2013)
1	1	218	-		ENTE URBANO	01 00		Dominicale	Agrario	
Notifica						Partita	1			
Annotazioni		di immobile: comprende il fig. 1 n. 218sub. 1								

## QUESITO 6: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DELL'APPARTAMENTO

### PREMESSA

In risposta alla richiesta d'accesso agli atti il Comune di MONTEBELLO VICENTINO ha posto all'attenzione del sottoscritto le seguenti pratiche edilizie:

- LICENZA EDILIZIA n.420 del 1966 rilasciata a (\*\*\*) **OMISSIS**(\*\*) per il "RIATTAMENTO E AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO RURALE" in Frazione Selva – Sez. A – Foglio 1 – m.n.40 come da progetto del Geom. Mario Consolaro. Agibilità prot. 5963 rilasciata il 13/10/1986 con riferimento alla C.E. del 03/03/1966 intesa ad ottenere concessione di abitabilità per il fabbricato ad uso abitazioni sito in Selva di Montebello Vicentino foglio 1 m.n.40-42.
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA STRAORDINARIA N. 228/1994 rilasciata il 22/09/1994 a chiusura del CONDONO EDILIZIO di cui all'istanza presentata il 16/11/1985 prot.8873 dalla ditta (\*\*\*) **OMISSIS**(\*\*) per VARIAZIONI PROSPETTICHE, AUMENTI DI SUPERFICIE ALTEZZA E VOLUME, DIVISIONE FABBRICATO IN DUE UNITA' IMMOBILIARI sull'area sita in via Capitello n.6 censita al CT al foglio 1 mn218
- DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' – DIA 76/2010 presentata il 21/05/2010 prot.6908 da ditta (\*\*\*) **OMISSIS**(\*\*) e (\*\*\*) **OMISSIS**(\*\*) per "MODIFICHE INTERNE, PROSPETTICHE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA COPERTURA DI UN FABBRICATO RURALE SITO IN VIA CAPITELLO" con

adeguamento degli impianti elettrici e idraulico alle nuove funzioni interne e alla normativa L 10/91 come da progetto dell'Arch. Denis Ceconato. Dichiarazione di conformità impianto elettrico della ditta [REDACTED] l'impianto termoidraulico e del gas a firma della ditta CABI di MONTORSO V.NO. Istanza di agibilità presentata da (\*\*\*) OMISSIS(\*\*\*) e (\*\*\*) OMISSIS(\*\*\*) il 20/07/2012.

- SEGNALAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' - SCIA 151/2010 presentata il 06/10/2010 prot.13331 da (\*\*\*) OMISSIS(\*\*\*) e (\*\*\*) OMISSIS(\*\*\*) per "OPERE DI VARIANTE ALLA DIA 76/2010 PER MODIFICHE TRAMEZZATURE INTERNE, PROSPETTICHE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL MANTO DI COPERTURA" come da progetto dell'Arch. Denis Ceconato.

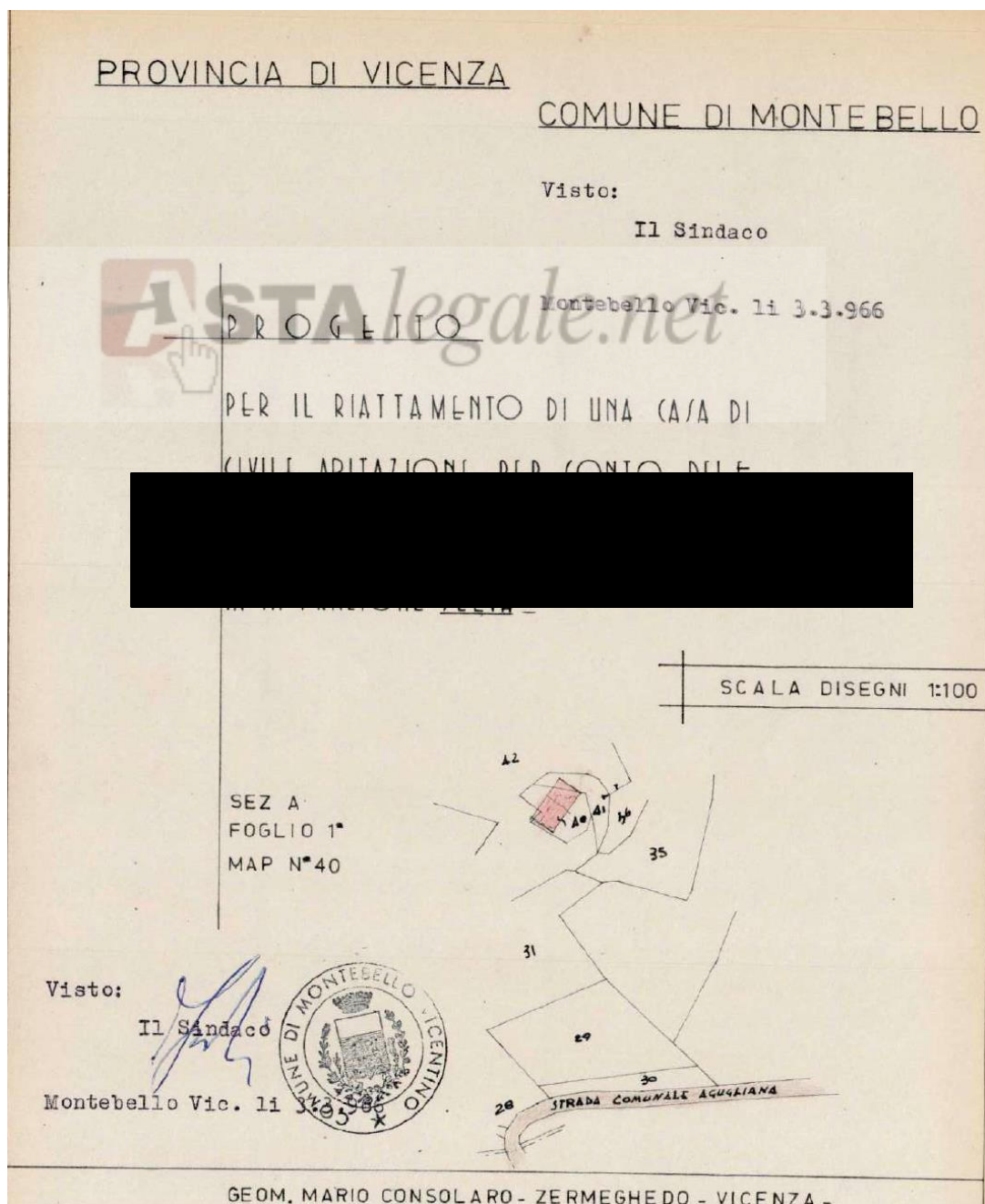


FIGURA 1 - ESTRATTO DELLA TAVOLA UNICA P.E. 420/1966



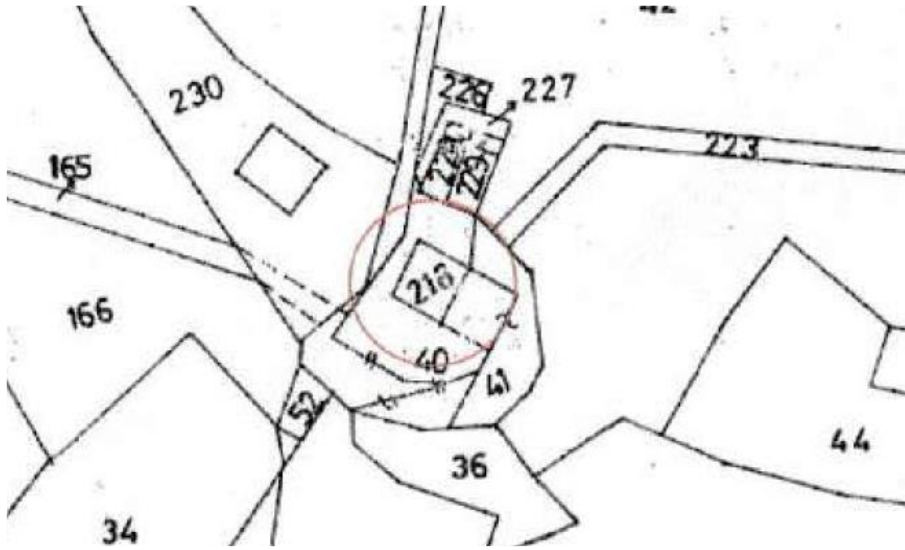
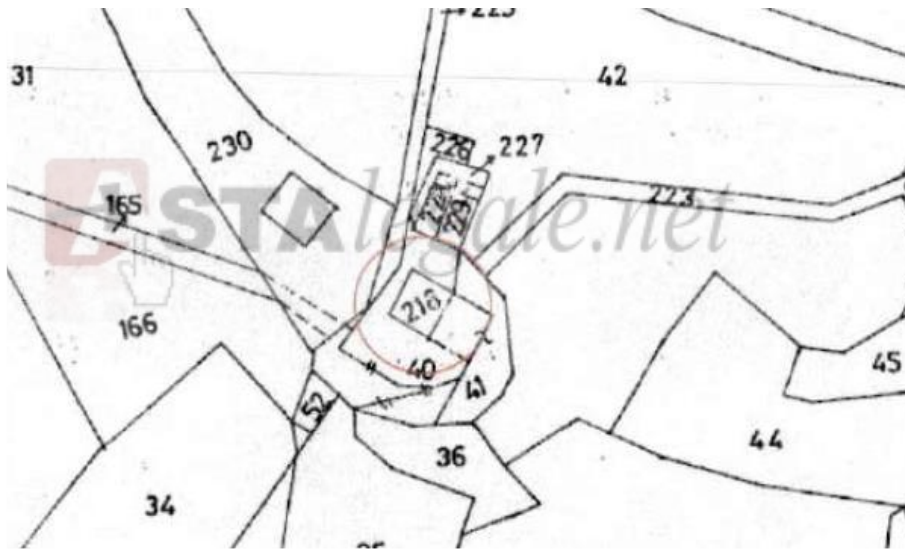


FIGURA 2 – RIPRODUZIONE DELLA SITUAZIONE CATASTALE RILEVATA RISPETTIVAMENTE NELLE TAVOLE: DEL CONDONO, DELLA DIA, DELLA SCIA

2 - AUTORIZZAZIONE INIZIO LAVORI

Bollo

COMUNE DI Montebello Vicentino  
PROVINCIA DI VICENZA

## L I C E N Z A

di (1) Costruzione Fabbricato

IL SINDACO

Vista la domanda del [REDACTED]  
Per (1) Il riattamento e ampliamento e la costruzione  
di fabbricato (2) di una stalla.

Visi i disegni allegati alla domanda stessa (2);  
Visto l'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27-7-1934 N. 1265;  
Visto il Regolamento Comunale di Edilizia;  
Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario;  
Sentito il parere della Commissione Comunale d'Ornato;  
Visto l'articolo 31 della legge 17-8-1942 n. 1150;

DA' LICENZA

Al Sig. [REDACTED]  
residente a Montebello Vic. Via Selva N. \_\_\_\_\_

P E R

(1) Il riattamento e ampliamento di un fabbricato (2) rurale e costr. stalla  
Via Fraz. Selva N. \_\_\_\_\_ per un complesso di N. \_\_\_\_\_ nuovi vani  
come indicato nella copia di disegno che si restituisce debitamente munita del prescritto «NULLA OSTA»  
di questo ufficio: Salvi i diritti di terzi.  
Sez. A Fogli 0 1° Mappele N. 42-40

Prescrizioni particolari \_\_\_\_\_

Della residenza Municipale, addì 3.3.966

(L. S.)

IL SINDACO  
(Fiorenzo Boscardin)



- 1 - Costruzione - ricostruzione - sopreelevazione - modificazione.
  - 2 - Urbano - rurale - Industriale ecc.
  - 3 - I disegni devono essere presentati in duplice copia e debitamente bollati presso l'Ufficio Registro e secondo le loro superficie.
- N. B. - La presente licenza deve essere notificata non oltre il 60° giorno dalla ricezione della domanda.

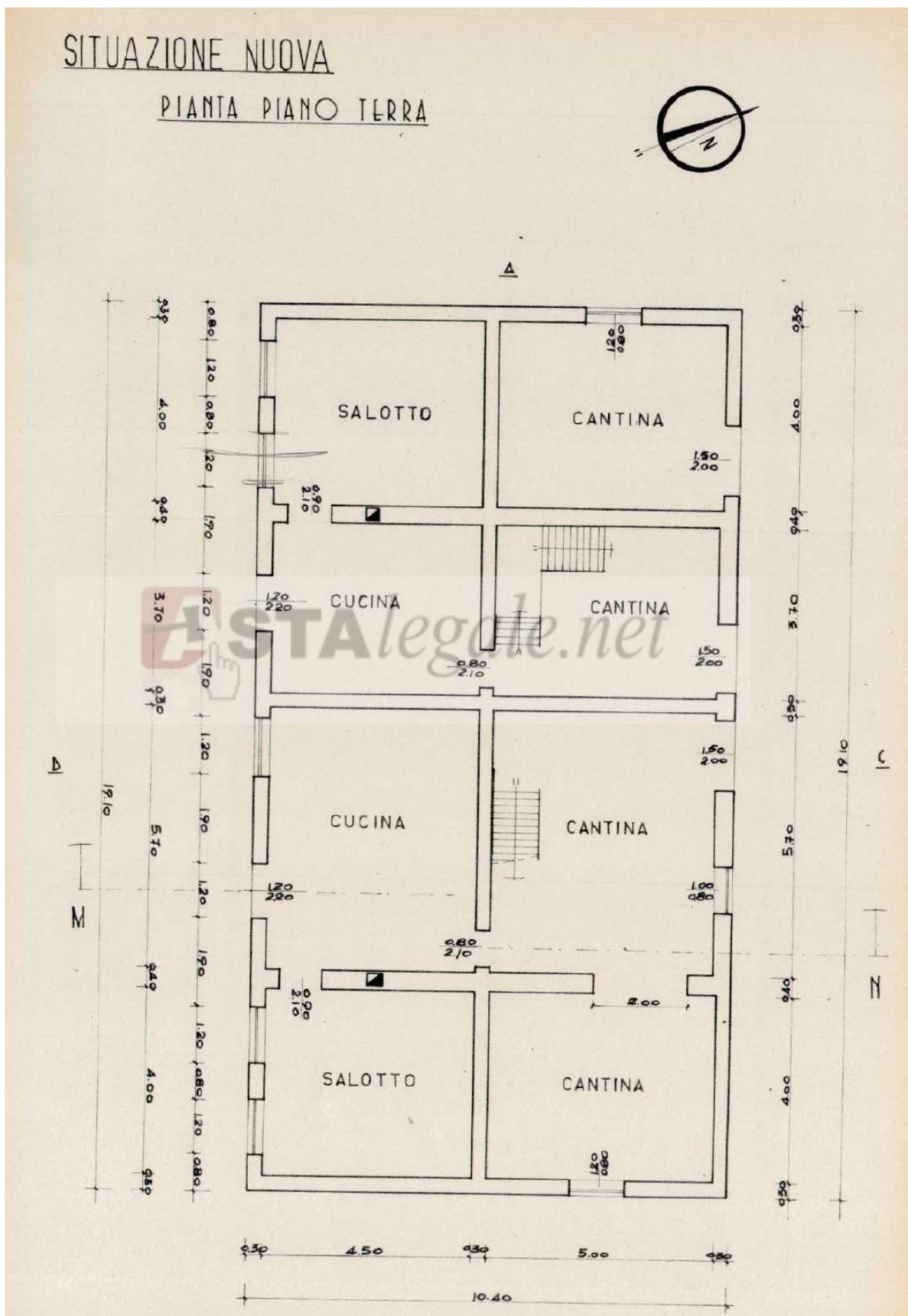


FIGURA 3 – ESTRATTO DELLA TAVOLA UNICA P.E. 420/1966 – PROGETTO PIANO TERRA



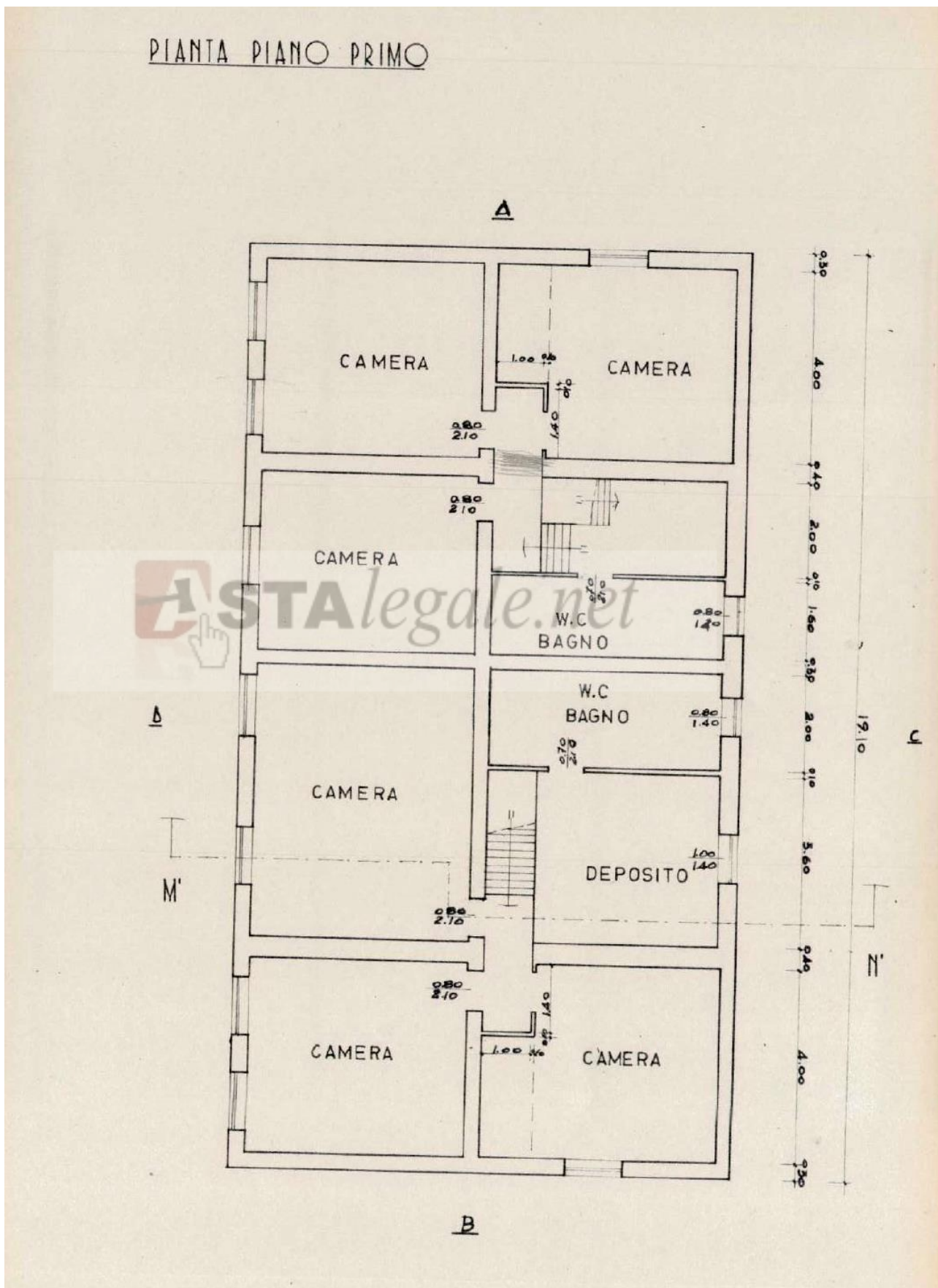
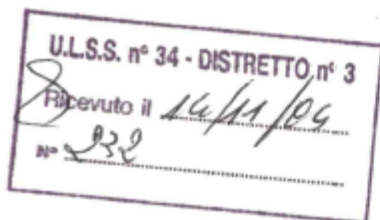


FIGURA 4 – ESTRATTO DELLA TAVOLA UNICA P.E. 420/1966 – PROGETTO PIANO PRIMO



COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO  
PROVINCIA DI VICENZA  
ATTIVITA' EDILIZIA/URBANISTICA



C.E. N° 228/94  
DEL 22 SET. 1994

IL SINDACO

Vista la domanda tendente ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria presentata il 16.11.1985, con prot. n° 8873 dalla [REDACTED]

Vista la documentazione allegata alla domanda stessa; Accertato che l'oblazione dovuta è stata interamente versata, come risulta dai bollettini allegati alla richiesta;

Viste le leggi 17.08.1942, n° 1150; 06.08.1967, n° 765; 28.01.1977, n° 10; L.R. 27.06.1985, n° 61; L.R. 06.05.1985, n° 52;

Vista la legge 28.02.1985, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni, rilascia il presente atto di

CONCESSIONE IN SANATORIA

[REDACTED]

VOLUME, DIVISIONE FABBRICATO IN DUE UNITA' IMMOBILIARI, sull'area sita in via Capitello n. 6 censita in catasto al Foglio 1° mapp. n° 218, come da elaborato grafico che si allega quale parte integrante del presente atto.

La Concessione Edilizia è rilasciata fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

Data 22 SET. 1994

IL SINDACO  
( Santacà Claudio )



UT/NG

RICEVUTO 05 OTT. 1994

FIGURA 5 - LICENZA EDILIZIA DI CUI ALLA PRATICA 420 / 1966

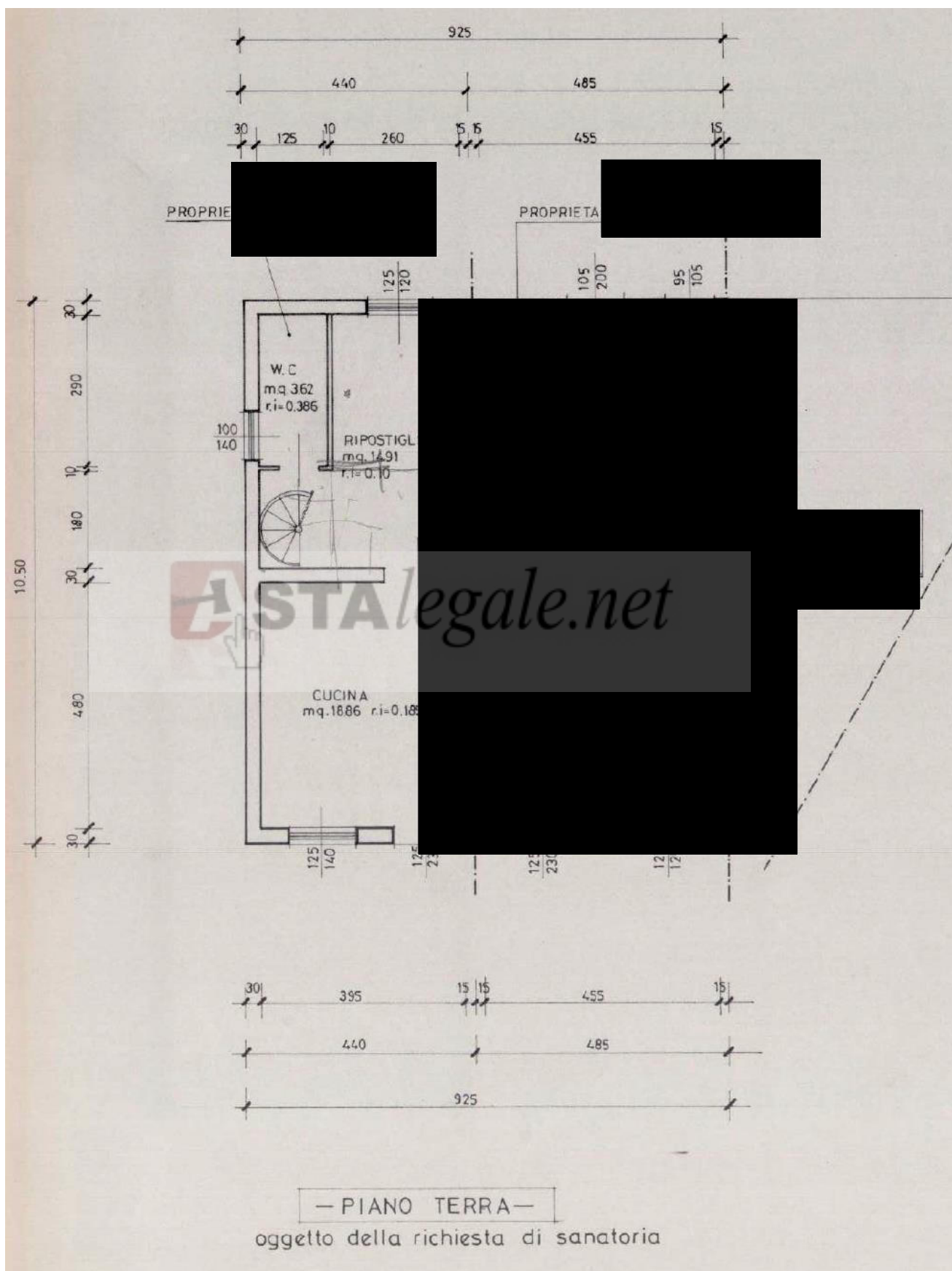


FIGURA 6 - ESTRATTO DELLA TAVOLA UNICA C.E. 228/1994 – PIANO TERRA



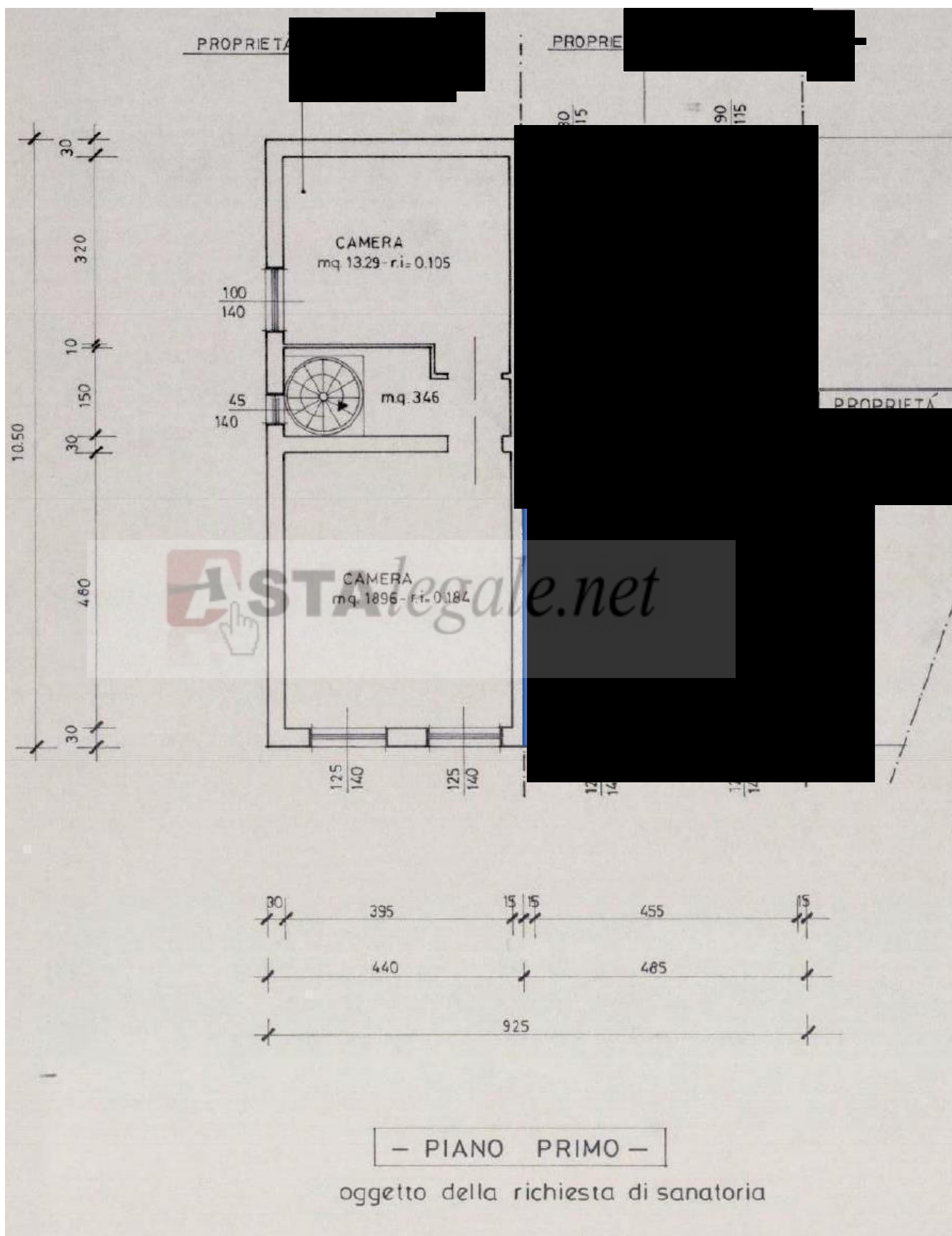


FIGURA 7 – ESTRATTO DELLA TAVOLA UNICA C.E. 228 / 1994 – PIANO PRIMO



**Comune di Montebello Vicentino**  
**Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio Tecnico**  
Piazza Italia, 1 – 36075 Montebello Vicentino  
☎ 0444 / 648164 – fax 0444 / 440111.  
e-mail: tecnico@comune.montebello.vi.it

2010/76

Protocollo n°
<b>COMUNE DI MONTEBELLO VIC.</b>
21.05.10 006908
CAT _____ CL _____

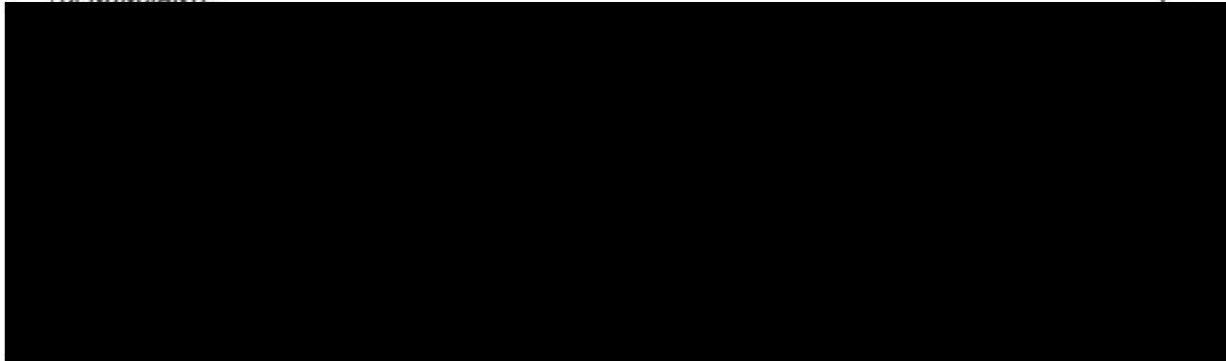
## DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A.)

interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 3, D.P.R. n. 380/01

DENUNCIANTE



DENUNCIANTE



DENUNCIANTE

Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
cognome e nome o denominazione ditta

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

residente<sup>1</sup> a \_\_\_\_\_ C.A.P. \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ civ. \_\_\_\_\_

tel \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

Codice fiscale | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

<sup>1</sup> Per le Società o enti indicare la sede legale.



Comune di Montebello Vic.no

Provincia di Vicenza

COMUNE DI MONTEBELLO VIC.
21.05.10 006908
CAT ____ CL ____

## RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

IDENTIFICAZIONE DELL' AREA DI INTERVENTO : Comune di Montebello Vicentino (VI),  
loc. Selva, catastalmente censita nel N.C.T. come segue:  
foglio 1 mappali n° 218 parte e definita nella Z.T.O. "E1" Agricola, del vigente strumento  
urbanistico.

[REDACTED] e manutenzione straordinaria della  
copertura di un fabbricato rurale sito in via Capitello

### TIPO DI INTERVENTO :

Il progetto prevede la modifica della partizione interna del piano terra e del piano primo, la  
modifica della forometria del piano terreno e la manutenzione straordinaria della copertura  
con il rifacimento dei canali di gronda.

- **modifiche interne:** redistribuzione planimetrica interna con modifica della  
tramezzatura interna; in particolare, al piano terra, verrà ricavata una cucina abitabile  
in luogo del ripostiglio e del w.c., mentre, al piano primo, le modiche interne  
riguarderanno l'adattamento della camera a bagno.
- **modifiche prospettiche:** interessano il vano adibito a cucina e la sostituzione di tutti  
i serramenti, interni ed esterni con serramenti in legno e nuove tapparelle. Le  
facciate verranno tinteggiate con colore tenue.
- **Manutenzione straordinaria della copertura:** Rifacimento del manto di copertura in  
coppi con l'apposizione di nuova guaina isolante e sostituzione dei canali di gronda in  
rame.

Gli impianti elettrico ed idraulico saranno adeguati alle nuove funzioni interne e saranno a  
norma secondo quanto previsto dalla L. 10/91.

Il progetto degli impianti sarà oggetto di successiva integrazione prima dell'inizio lavori.

Per quanto concerne l'abbattimento delle barriere architettoniche (L. 13/89) si applica il  
criterio dell'adattabilità.

L'intero intervento viene meglio illustrato dagli elaborati grafici di seguito allegati.

San Bonifacio 18/05/2010

Con Osservanza

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
VICENZA

Il tecnico  
Dott. Arch. Denis Ceconato

Denis Ceconato  
Architetto  
Sezione A

STUDIO DI ARCHITETTURA : DENIS CECCONATO ARCHITETTO- ANTONELLA BASSO ARCHITETTO  
SEDE: Via Roma 70 37047 San Bonifacio VR tel-fax 045 6106284



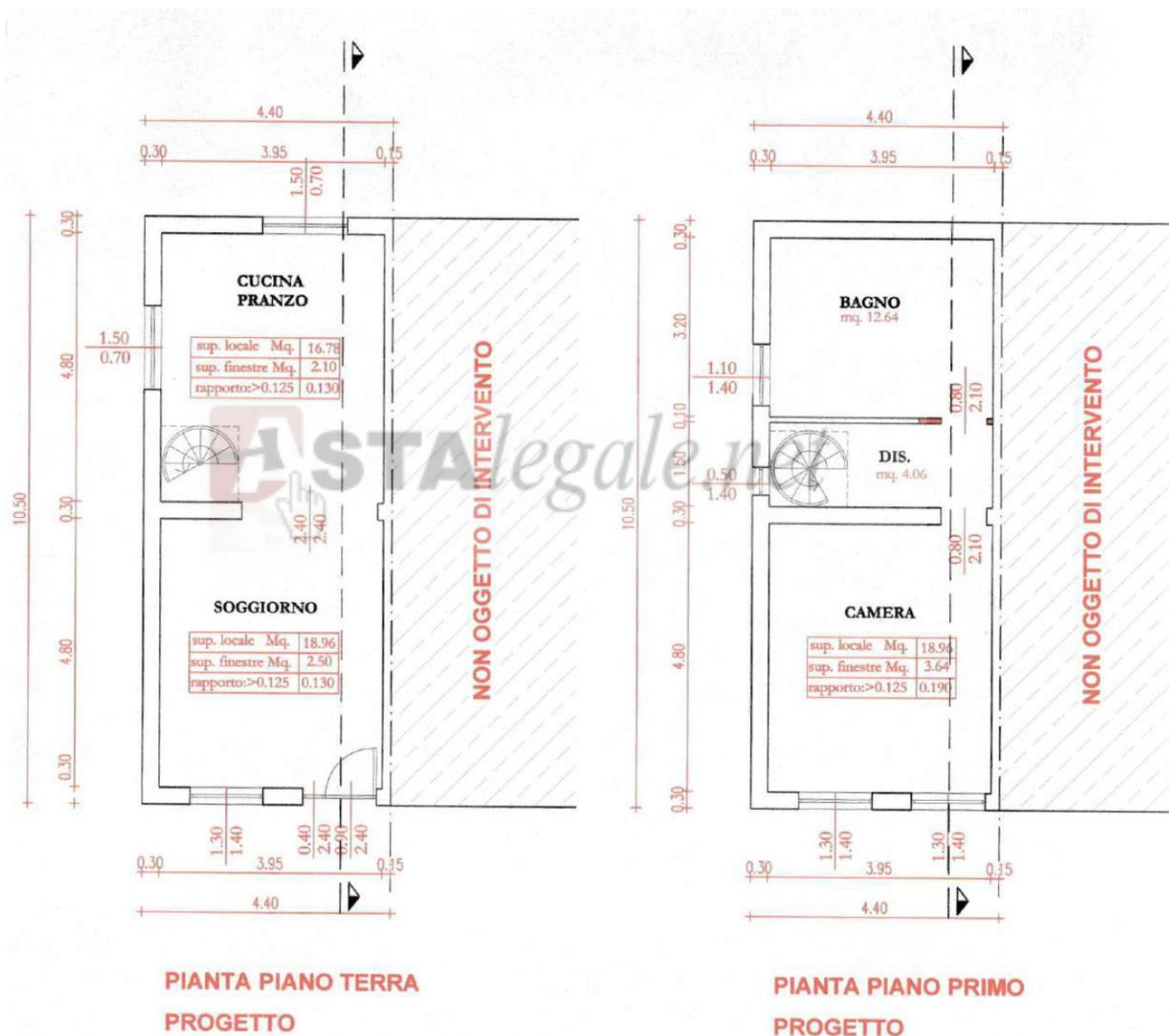


FIGURA 8 – ESTRATTO DELLA TAVOLA UNICA DIA 76/2010

2010/151

COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO  
Piazza Italia n. 1, 36054 VICENZA

COMUNE DI MONTEBELLO VIC.
-6.10.10 013331
CAT _____ CL _____

Spazio per Ufficio Protocollo

--

in qualità di: proprietario/a  
 avente titolo ai sensi dell'art.19 del Regolamento Edilizio Comunale in quanto:

(specificare)

Firma del  
richiedente

## SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)

(ai sensi dell'art. 19 L. 241/1990 come modificato ed integrato dall'art. 49 della L. 122/2010)

Per il seguente intervento:

**S. C. I. A. PER OPERE DI VARIANTE ALLA D.I.A. DEL 21 MAGGIO 2010 PER MODIFICHE INTERNE, PROSPETTICHE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA COPERTURA DI UN FABBRICATO RURALE SITO IN VIA CAPITELLO**

*Interventi ai sensi dell'art.22 del D.P.R. 380/2001, e successive modifiche ed integrazioni:*

- Tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art.10 (permesso di costruire) e all'art.6 (attività libera) che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio, e della disciplina urbanistica ed edilizia vigente: manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazioni edilizie, comprensive di demolizioni e ricostruzioni con stessa volumetria e sagoma;*
- Varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;*
- Interventi realizzabili in alternativa al permesso di costruire di cui all'art.22 comma 3: ristrutturazione edilizia che porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comporti aumento delle U.I., modifiche del volume, della sagoma dei prospetti o delle superfici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle Zone Omogenee "A", di cui all'art.2 del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968, pubblicato sulla G.U. N. 97 del 16 aprile 1968, modifichino la destinazione d'uso.*

*Interventi ai sensi dell'art. n. 87 del D.Lgs. n. 259/2003:*

**N.B. E' comunque facoltà dell'interessato richiedere il rilascio di permesso di costruire.**

da eseguirsi sull'area/immobile sita/o a MONTEBELLO VICENTINO in:

Via Capitello N.            Int.            Identificata/o al  
 N.C.E.U. Fogli 1 Mappale 218, parte Sub

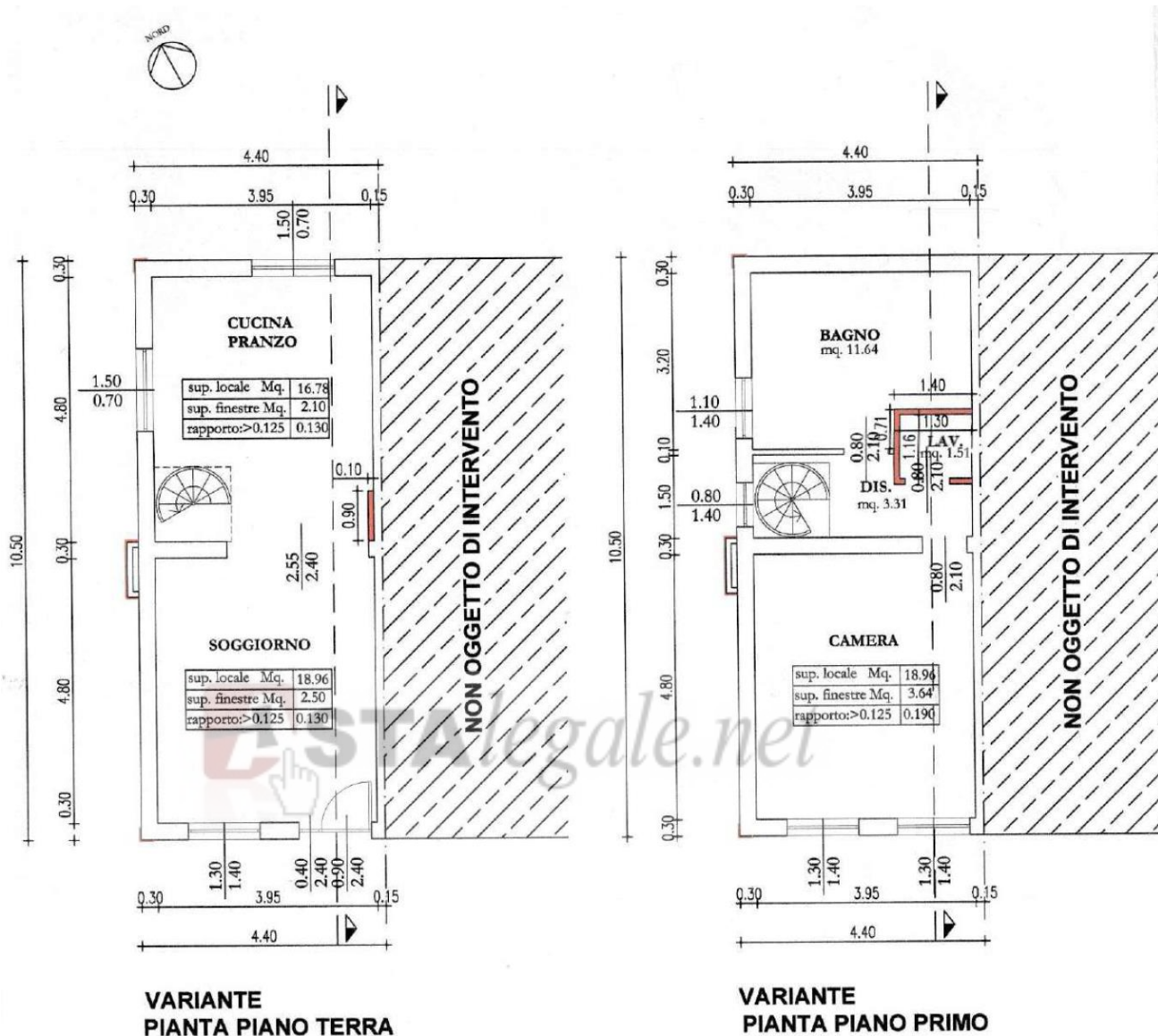
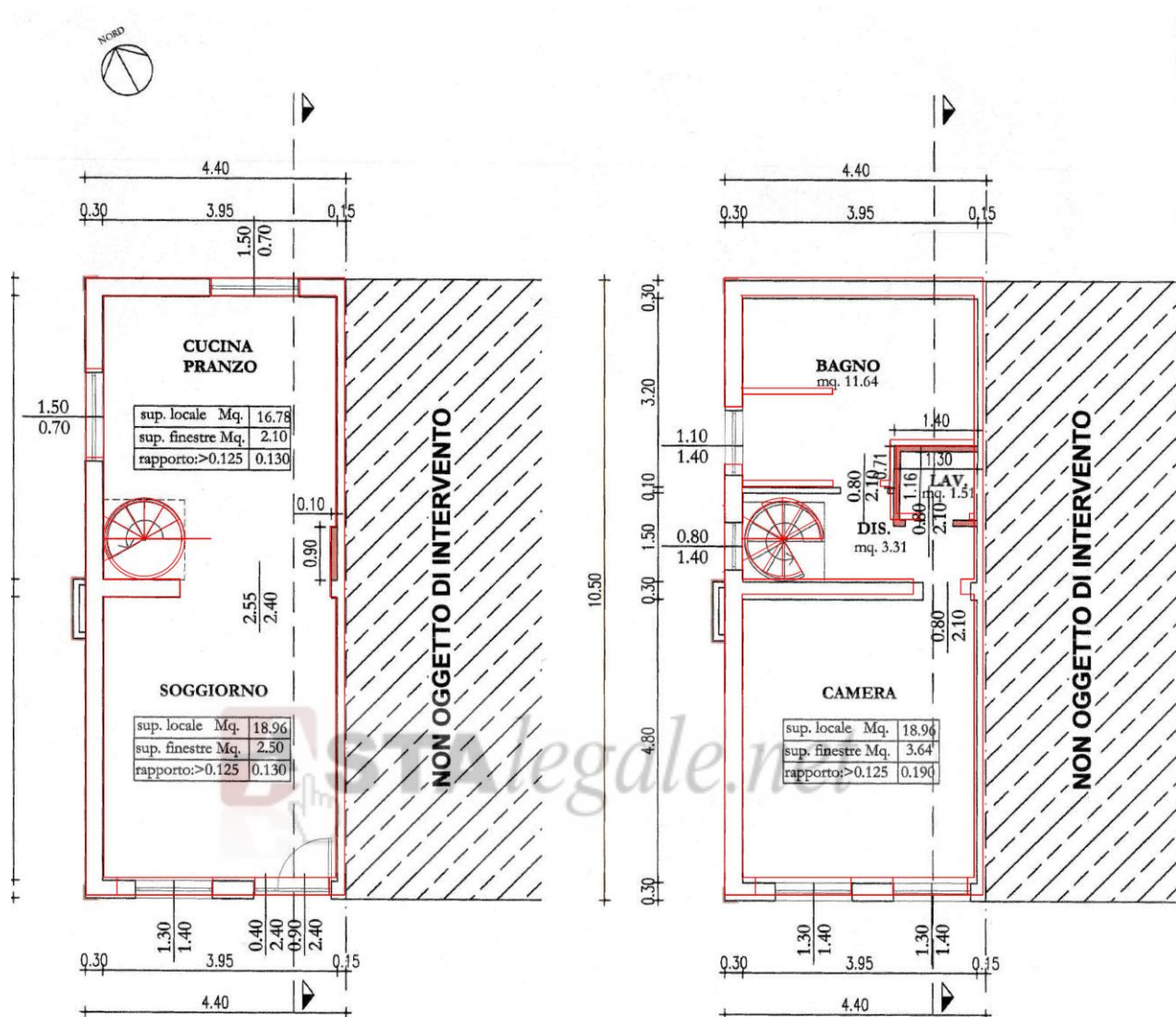


FIGURA 9 – ESTRATTO DELLA TAVOLA UNICA – SCIA 151/2010

### REGOLARITA' URBANISTICA - SANABILITA' – COSTI

Senza entrare nel merito della conformità urbanistica/edilizia dell'intero complesso e limitando quindi l'attenzione alla sola unità immobiliare d'interesse, preciso che sovrapponendo la rappresentazione dell'ultimo stato autorizzato si rilevano solo difformità, scarsamente rilevanti, sanabili mediante specifica procedura per la quale stimo oneri professionali e di sanatoria per un totale di 2'500.00 € che pongo in detrazione rispetto al più probabile valore di mercato del bene in quanto oneri che rimangono a carico dell'acquirente.





### REGOLARITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Analizzati i documenti messi a disposizione dal Comune, osservo innanzitutto che già in data 13/10/1986 era stata rilasciata una prima LICENZA DI ABITABILITA' (prot. 5963) per l'utilizzo dell'immobile d'interesse (costituito da: cucina/soggiorno/bagno a piano terra oltre a 2 camere al piano primo) oltre ad altri a conclusione della pratica edilizia n.420/1966.

Successivamente, al termine della pratica DIA 76/2010 e della SCIA 151/2010 del rifacimento degli impianti ELETTRICO e di RISCALDAMENTO, senza modifica delle strutture, è stata depositata nuova specifica istanza di AGIBILITA' che non risulta essere stata seguita da richieste d'integrazione da parte del Comune per cui il CERTIFICATO DI ABITABILITA' dovrebbe intendersi rilasciato per decorrenza dei termini.

Al fine di fornire una giusta informazione al potenziale acquirente sottolineo altresì che dalla documentazione messa a disposizione del Comune sottolineo che non risulta nulla con riferimento ad eventuali:

**REQUISITI IGIENICI SANITARI.** Per quanto attiene ai requisiti di prestazione minimi fissati con specifico decreto si precisa quanto segue: l'altezza interna dell'appartamento è pari a 264cm sottotrave ovvero 280cm sottosolaio al piano terra, 276-280 cm al piano primo, per cui soddisfa i requisiti minimi normativi. Il bagno principale è dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca e doccia per cui soddisfa i requisiti minimi normativi. La superficie illuminante (rilevata in corrispondenza alla superficie vetrata) e la superficie aerante (rilevata in corrispondenza al foro serramento di cui alla porzione apribile) rispetta il requisito minimo normativo. Le superficie degli ambienti soddisfano i requisiti minimi.

**SICUREZZA STRUTTURALE:** l'edificio risulta essere stato realizzato ante '67; nulla è stato consegnato dal Comune con riferimento al progetto delle strutture. Nel 1966 l'edificio è stato oggetto di una importante ristrutturazione con demolizioni e sostituzioni (sostituzione dei solai in legno con solai in latero-cemento, sostituzione struttura di copertura in legno con struttura in laterocemento, realizzazione del muro di spina in bimattoni da 12 per un totale di 25cm, realizzazione della muratura perimetrale in bimattoni da 12 e intercapedine per un totale di 30 cm) come da progetto del Geom. MARIO CONSOLARO (<sup>1</sup>), direttore dei

---

<sup>1</sup> Si richiama a questo proposito il contenuto **della Sentenza del Consiglio di Stato sez. 5<sup>a</sup> sul ricorso RG 4691/2014** laddove è precisato che *"esula dalla competenza dei Geometri la progettazione di costruzioni civili con strutture in cemento armato (e acciaio), trattandosi di attività che, qualunque ne sia l'importanza, è riservata solo agli ingegneri e agli architetti iscritti nei relativi albi professionali (...) in buona sostanza, la competenza dei geometri è limitata alla progettazione, direzione e vigilanza di modeste costruzioni civili, con esclusione di quelle che comportino l'adozione – anche solo parziale – di strutture in calcestruzzo armato (e acciaio); solo in via di eccezione, si estende anche a queste strutture, a norma della lettera l) del medesimo art.16, RD 274, ma purché si tratti di piccole costruzioni accessorie nell'ambito di edifici rurali destinati alle industrie agricole, che non richiedano particolari operazioni di calcolo e che per la loro destinazione non comportino pericoli per le persone."* (...) Osserva ancora il Consiglio di Stato nel corso della Sentenza che nel campo delle costruzioni civili ove si adottino strutture in cemento armato (o acciaio) la progettazione e direzione, qualunque ne sia l'importanza è riservata solo agli Ingegneri e Architetti iscritti nei relativi Albo professionali. Si richiama inoltre la **Sentenza della Cassazione civile, sez. II, 02/09/2011, n. 18038** laddove precisa che l'art. 16 r.d. n. 274/1929 ammette la competenza dei geometri per quanto riguarda le costruzioni in cemento armato solo relativamente a opere con destinazione agricola, che non comportino pericolo per l'incolumità delle persone, mentre per le costruzioni civili che adottino strutture in cemento armato, sia pure modeste, **ogni competenza è riservata**, ai sensi dell'art. 1 r.d. 16 novembre 1939 n. 2229, **agli ingegneri e architetti iscritti nell'albo**; con le ulteriori precisazioni che tale disciplina professionale non è stata modificata dalle l. n. 1086/1971 e n. 64/1974, la quale, sia pure senza un esplicito richiamo delle fonti normative, si limita a recepire la previgente ripartizione di competenze e che a rendere legittimo in tale ambito un progetto redatto da un geometra non rileva che esso sia controfirmato o vistato da un ingegnere ovvero che un ingegnere esegua i calcoli del cemento armato e diriga le relative opere, perché è il professionista competente che deve essere altresì titolare della progettazione e assumere le conseguenti responsabilità. Si richiama inoltre la **Sentenza Consiglio di Stato, IV Sez. 9 febbraio 2012 n.686** ove è precisato che *"è escluso che una costruzione in zona sismica possa considerarsi modesta ed è escluso quindi che i geometri siano abilitati alla progettazione in dette aree"* e la **Sentenza Cassazione Civile, II Sezione, 2 settembre 2011 n.18038** per le costruzioni civili che adottino strutture in cemento armato, sia pure modeste, ogni competenza è riservata agli ingegneri ed architetti iscritti all'albo." Si richiamano infine le: Sentenza Cassazione Civile, II Sezione, n.6402 del 21/03/2011 e n.18038 del 2 settembre 2011 e n.286 del 13/01/1983 e n.118/2 del 25/02/1986 e n.3108 del 13/03/1995 e Cons. di Stato Sez. IV n.4652 del 05 settembre 2007 ove è precisato che l'incompetenza professionale del Geometra non è sanata dall'eventuale controfirma dell'Ingegnere o dal fatto che un Ingegnere esegua i calcoli del Cemento Armato in quanto "la progettazione e la direzione dei lavori da parte di una geometra in materia riservata alla competenza professionale degli ingegneri e degli architetti sono illegittime, cosicché a rendere legittimo un progetto redatto da un geometra non rileva che esso sia controfirmato o vistato da un ingegnere ovvero che un ingegnere esegua i calcoli del cemento armato e diriga le relative opere, perché è il professionista competente che deve essere, altresì il titolare della progettazione."

lavori dell'intervento. Nulla però è stato posto all'attenzione del sottoscritto con riferimento all'esistenza di un progetto delle strutture o certificato di collaudo. Si precisa che il fabbricato non è stato verificato nemmeno nei confronti di un sisma di progetto in quanto la progettazione e verifica antisismica dei fabbricati all'epoca non era di legge necessaria a MONTEBELLO VICENTINO. Si precisa inoltre che anche con riferimento all'intervento effettuato nel 2010 (Progettista e Direttore dei lavori l'arch. Denis Ceconato di Verona – impresa EDIL ART DNC di San Giovanni Ilarione -VR ) non risulta né il progetto strutturale di intervento, né un certificato di collaudo o di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori.

**SICUREZZA DELL'IMPIANTO GAS.** L'esecutato ha dichiarato che l'impinto è alimentato da GPL a sua volta stoccato entro un bombolone sito nel giardino del padre. E' presente un contatore del gas in corrispondenza alla parete con esposizione nord-ovest; l'impianto interno è a servizio dei seguenti apparecchi utilizzatori: cucina a gas con rubinetto d'intercettazione a monte dell'utenza, caldaia Vaillant del tipo da esterni. Non sono state rilevate predisposizioni per il futuro allacciamento di ulteriori apparecchiature a gas. Si segnala che:

1. il percorso delle tubazioni non è rilevabile;
2. le superfici di ventilazione/aerazione e scarico dei prodotti di combustione della cucina non appaiono sufficienti;
3. la dichiarazione di conformità dell'impianto prevista dalla L46/90 e successivo DM 37/08 è assente e mancano altresì lo schema di progetto, il disegno planimetrico, relazione tecnica con tipologia dei materiali utilizzati, il riferimento a dichiarazioni conformità precedenti e parziali preesistenti, il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio per la tipologia impiantistica richiesta così come obbligatoriamente previsto dal DM 37/08 art.7

Segnalo all'acquirente che sarà suo onere trovare e realizzare la soluzione necessaria per eventualmente isolarsi dell'impianto a GPL del vicino qualora non vi fosse un accordo in relazione alla fornitura.

**SICUREZZA DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.** L'abitazione è attualmente dotata di un impianto dual-split del tipo vetusto con un'unità interna in zona giorno ed un'unità interna nella camera. La caldaia per la produzione del calore necessario al riscaldamento e all'acqua calda è del tipo da esterni della VAILLANT. Le linee di distribuzione sono sottotraccia; il sistema di emissione al piano primo è stato realizzato con un radiatore tubolare in camera ed uno scaldasalviette in bagno entrambi dotati di detentori e valvole termostatiche. Al piano terra è stato realizzato un caminetto del tipo aperto. In Comune è conservata la dichiarazione di conformità ai sensi della L46/90 dell'impianto di riscaldamento ma il Comune non ha posto all'attenzione del sottoscritto gli schemi, il disegno planimetrico, la relazione tecnica con tipologia dei materiali utilizzati e il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio per la tipologia impiantistica.



**SICUREZZA DELL'IMPIANTO ELETTRICO.** L'energia di rete è prelevata dal contatore del padre dell'esecutato. Il centralino dell'appartamento è sito al piano terra ed è dotato di magnetotermici per la protezione dei sovraccarichi della linea prese della linea illuminazione; è altresì presente il differenziale ad alta sensibilità a protezione contro i contatti indiretti. Nei locali bagno e doccia, le specifiche prescrizioni previste dalla CEI 64/8 in relazione alle diverse zone di pericolo appaiono soddisfatte. Ad un esame a vista lo stato di manutenzione appare coerente con l'età ma si segnala l'assenza di diverse placche. La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico è conservata in Comune ma risulta priva degli schemi di progetto, del disegno planimetrico, della relazione tecnica con tipologia dei materiali utilizzati, del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio per la tipologia impiantistica richiesta.

**UTILIZZO DELLE FONTI DI ENERGIA.** L'edificio è stato realizzato ante '67 quando ancor non era necessario redigere il progetto del sistema edificio-impianto redatto ai sensi della L 373/76 e successivi aggiornamenti (in particolare L 10/91, DLgs 192/05 ....), per cui manca una relazione di calcolo delle prestazioni del sistema. Assente tale documentazione, sarebbe opportuno che l'acquirente facesse effettuare una diagnosi energetica puntuale al fine conoscere la situazione e gli interventi più opportuni che potrebbero essere realizzati per migliorarla. Caldaia e infissi sono di recente realizzazione e risultano essere stati sostituiti con la DIA del 2010; le prestazioni dell'involucro potrebbero essere certamente migliorati. In Comune non risultano depositate le dichiarazioni relative alla caldaia e ai serramenti installati.

**IMPIANTO DI SCARICO DELLE ACQUE.** Negli archivi del comune non è conservata alcuna Istanza di allacciamento alla fognatura comunale e/o AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO IN FOGNATURA DELL'UTENZA CIVILE e/o disegno rappresentativo del sistema di scarichi adottato.

**REQUISITI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.** L'edificio è stato progettato e realizzato prima dell'entrata in vigore della legge L 13/89 ed il DM 236/89 ma è stato ristrutturato nel 2010; ritengo che i bagni siano adattabili, ovvero modificabili con poca spesa e con facilità al fine di renderli perfettamente fruibili anche a persone con disabilità motorie, ma rilevo che la scala a chiocciola non è compatibile con la presenza di persone con disabilità fisica. Ogni modifica a questo proposito si rendesse necessaria per l'adeguamento sarà comunque a carico dell'acquirente.

**DISPONIBILITA' DI PARCHEGGI PRIVATI E PREVENZIONE INCENDI.** Non vi è disponibilità di posti auto a servizio dell'abitazione.

COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO
PROT. N. 5963
Cat. X Clas. 9



COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO  
PROVINCIA DI VICENZA

LICENZA DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Vista la domanda presentata da

titolare della concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ del 03/03/1986.

intesa ad ottenere concessione di abitabilità per il fabbricato ad uso abitazioni.

sito in Selva di Montebello Vic. Foglio 1° mapp. n. 40-42.

vista la dichiarazione del tecnico comunale di conformità dell'opera al progetto autorizzato;  
visto il parere favorevole del Responsabile del Settore Igiene Pubblica;

CERTIFICA

che i lavori sono iniziati il \_\_\_\_\_ ed ultimati il \_\_\_\_\_

che il fabbricato stesso ha la seguente consistenza:

\*Piano Terra: Cucina; Soggiorno; Bagno.-

\*Piano Primo: 2 Camere.-

Piano Terra: Cucina; Soggiorno.-

Piano Primo: 2 Camere; Bagno.-

\* Ex stalla-Fienile.-

AUTORIZZA

che il medesimo fabbricato sia adibito all'uso di abitazioni.

Montebello Vicentino, li 13/10/1986.



IL SINDACO

(Dalla Gassa geom. Giuseppe)



Comune di Montebello Vicentino  
Sportello Unico per l'Edilizia - Ufficio Tecnico  
Piazza Italia, 1 - 36054 Montebello Vicentino  
☎ 0444 / 848184 - fax 0444 / 440111  
e-mail: tecnico@comune.montebello.vi.it

Protocollo n°

COMUNE DI  
MONTEBELLO VIC.

-3.09.12 009760

CAT \_\_\_\_ CL \_\_\_\_

18.09.2012

### RICHIESTA DI AGIBILITÀ

ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380



Vicentino, via CAPITELLO \_\_\_\_\_ e catastalmente individuato nei

Foglio n°	Mappale n°	Sub n°	Foglio n°	Mappale n°	Sub n°
1	218 PARTE				

### C H I E D E

- Il rilascio del certificato di agibilità  parziale /  totale dell'immobile oggetto dei permessi di costruzione, dia edilizie sotto citate:

Permesso di costruire/ d.i.a. DEL 21/05/2010 PROT. N. 6908 2010/76

n. S.C.I.A. N. 151/2010 del 06/10/2010

Con inizio lavori il 21/05/2010 e fine lavori il 31/08/2012

Permesso di costruire/ d.i.a. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Con inizio lavori il \_\_\_\_\_ e fine lavori il \_\_\_\_\_

Permesso di costruire/ d.i.a. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Con inizio lavori il \_\_\_\_\_ e fine lavori il \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Indicare cognome e nome. Per le società o enti occorre riportare l'esatta denominazione e la ragione sociale nonché l'indicazione del legale rappresentante.

<sup>2</sup> Proprietario, usufruttuario o titolare di altro diritto sull'immobile oggetto dell'intervento.



[redacted] del \_\_\_\_\_ ai \_\_\_\_\_

sensi delle Legge 47/85 e Legge 724/94.

L'immobile oggetto della presente richiesta:

- è stato realizzato con titoli autorizzativi per i quali sono stati rilasciati espliciti favorevoli pareri ALS.
- è stato realizzato con titoli autorizzativi per i quali sono state allegate autocertificazioni sanitarie.

Montebello Vicentino, li 20/07/2012

**PARTE RISERVATA AL DIRETTORE DEI LAVORI**

Il sottoscritto [redacted]

nato a SAN BONIFACIO [redacted]

iscritto all'albo professionale degli ARCHITETTI nella Provincia di VERONA

✓ Ai fini del rilascio del certificato di agibilità delle unità immobiliari precedentemente indicate **allega la seguente documentazione obbligatoria** ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 308:

- ✓ Dichiarazione sottoscritta dal richiedente e dal direttore dei Lavori (redatta secondo il modello allegato) che certifica, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato, alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.
- ✓ Copia della documentazione di accatastamento dell'edificio, completa di planimetrie o elaborato planimetrico.
- Copia del collaudo delle opere in c.a. o ferro con timbro di deposito all'Ente preposto;
- ✓  Non allega copia del collaudo statico in quanto non sono state eseguite opere in c.a. o ferro che richiedano il deposito del collaudo all'ente preposto ovvero non sono state modificate le strutture esistenti.

**D I C H I A R A**

- di aver depositato la dichiarazione congiunta relativa alle opere di isolamento termico;
- ✓ di non aver depositato la dichiarazione congiunta in quanto l'opera non è soggetta agli obblighi di cui all'art. 28 della L.10/91.

Montebello Vicentino, li 20/07/2012



**IMPIANTI ELETTRICI  
MAURI s.a.s.**  
di PETTENUZZO MAURI & C.  
Via G. Roi 1 - 36047 MONTEGALDA (VI)  
Partita I.V.A. 02870730245  
R.I. VI-2000-48718 - R.E.A. 280584

MINISTERO DELL'INDUSTRIA DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO  
**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ  
DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE**  
ART. 9 LEGGE N. 46 DEL 5 MARZO 1990 D.M. 20 FEBBRAIO 1992 - D.P.R. 18 APRILE 1994 N. 392

2011

titoliare o legale rappresentante

tel. \_\_\_\_\_ part. I.V.A. \_\_\_\_\_

iscritta al R.I. e al R.E.A. (R.D. 20/09/1934, n. 2011 - ART. 6, L. 29/12/1993  
D.P.R. 07/12/1995 n. 581 della Camera C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_

iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 8.8.1985, n. 443) di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) \_\_\_\_\_

Inteso come:  nuovo impianto  trasformazione  ampliamento  manutenzione straordinaria  altro (1) \_\_\_\_\_  
N.B. - Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1ª, 2ª, 3ª famiglia; GPL da recipienti mobili; GPL da serbatoio fisso

commissione \_\_\_\_\_ installato nei locali sit/ \_\_\_\_\_  
nel comune \_\_\_\_\_ nome o ragione sociale e \_\_\_\_\_

Indirizzo) \_\_\_\_\_

In edificio adibito ad uso:  industriale  civile (2)  commercio  altri usi;

**DICHIARA**

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 46/1990, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 6 della legge n. 46/1990);

seguito dalla normativa tecnica applicabile all'impiego (3);

installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, art. 7 della legge n. 46/1990;

controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

progetto (solo per impianto con obbligo di progetto) (4);

relazione con tipologia dei materiali utilizzati (5);

schema di impianto realizzato (6);

riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);

copia di certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi (8): \_\_\_\_\_

**DECLINA**

ogni responsabilità per sinistri a persone o cose derivanti da manutenzione dell'impianto (a pa \_\_\_\_\_

data 01/02/2011 il resp. tecnico \_\_\_\_\_ il di \_\_\_\_\_

data 01/02/2011 \_\_\_\_\_

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE (responsabilità del committente o del proprietario) L. 46/1990, art. 10  
«Il committente o il proprietario è tenuto ad affidare i lavori di installazione, trasformazione, ampliamento o manutenzione degli impianti (omissis) ad imprese iscritte ai sensi dell'art. 2 della presente legge».

**ACI** MODULO - REGISTRI - mod. 0618 - copia per il committente da depositare in comune per richiesta di abitabilità o agibilità - 3



**IMPIANTI IDRAULICI  
CIVILI E INDUSTRIALI  
CONDIZIONAMENTO  
MANUTENZIONE IMPIANTI**

TERMOIDRAULICA CABI - snc di Casarotto Lugno e Bicio Giuseppe  
36050 MONTORSO VIC. (VI) - Via Pantiere, 3/1 - Tel. 0444 685310 - Fax 0444 486672  
C.F., P. IVA e Reg. Impr. 02539860243 - R.E.A. VI n. 238297  
E-mail: cabisnc@alice.it

MINISTERO DELL'INDUSTRIA DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO  
**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'**  
**DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE**  
MODELLO CONFORME AL D.M. 27 GENNAIO 2008 N. 37

N° 31/2010

Il sottoscritto Casarotto Lugno titolare o legale rappresentante dell'impresa (ragione sociale) [redacted]  
operante nel settore termoidraulico con sede in Via Pantiere n° 3/1 Comune Montorso Vic. no Prov [redacted]

- Iscritta nel Registro delle Imprese (D.P.R. 07/12/1995, n. 581) della Camera C.I.A.A. di Vicenza n. 02539860243
- Iscritta all'Albo Provinciale delle imprese artigiane di Vicenza n. 76384 (L. 08/08/1985, n. 443)

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) Impianto idrico, sanitario e riscaldamento

inteso come  Nuovo impianto  Trasformazione  Ampliamento  Manutenzione straordinaria  Altro

edificio adibito ad uso  industriale  civile  commercio  altri usi

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola d'arte, secondo quanto previsto dall' art. 6 tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- Rispettato il progetto redatto ai sensi dell'Art. 5 da [redacted]
- Seguita la normativa tecnica applicabile all'impiego UNI CIG 7129/01
- Installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (Artt. 5 e 6)
- Controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di Legge

Allegati obbligatori:

- Progetto ai sensi degli Articoli 5 e 7
- Relazione con tipologie dei materiali utilizzati
- Schema di impianto realizzato
- Riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti
- Copia certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi [redacted]



DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Data 28.12.10 Il Responsabile Tecnico [redacted]

(Timbro e Firma)

(Timbro e Firma)

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE: responsabilità del committente o del proprietario, Art. [redacted]

Data 28.12.10



**PRESTAZIONI ACUSTICHE.** L'edificio è stato progettato e realizzato prima dell'entrata in vigore del DPCM 05/12/1997: ritento che la qualità dell'isolamento acustico di facciata sia scarsa rispetto ai rumori aerei, al pari della qualità dell'isolamento acustico dei divisori tra l'appartamento e le altre unità e/o il vano scala, della qualità dell'isolamento acustico dei pavimenti e dei soffitti nei confronti dei rumori aerei e da calpestio, della qualità dell'isolamento acustico degli impianti, in particolare di scarico.

## QUESITO 7: STATO DI POSSESSO DEI BENI DEL LOTTO

Al momento del primo sopralluogo alla presenza del Custode l'immobile risultava occupato dal sig. CIMAN che ha dichiarato di utilizzarlo con l'attuale compagna.

L'ufficio anagrafe del Comune di MONTEBELLO VICENTINO ha chiarito che alla data del pignoramento nell'immobile d'interesse era residente il solo sig. (\*\*\*) **OMISSIS** (\*\*\*) (esecutato); attualmente risulta ivi residente anche la sig.ra (\*\*\*) **OMISSIS** (\*\*\*) (non esecutata).

Si precisa che con provvedimento del Tribunale di Vicenza del 02/07/2020, sentenza 8267/2015 passata in giudicato il 11/02/2021, è stata pronunciata la separazione giudiziale tra gli esecutati, sig.ra (\*\*\*) **OMISSIS** (\*\*\*) (esecutata) e il sig. (\*\*\*) **OMISSIS** (\*\*\*) coniugatisi il 10/10/2010: la sig. (\*\*\*) **OMISSIS** (\*\*\*) è attualmente residente in altro luogo sempre nel comune di MONTEBELLO VICENTINO (VI).

L'Agenzia delle Entrate ha precisato con comunicazione del 24/11/2021 che non risultano contratti di locazione o comodato registrati presso a nome degli esecutati con riferimento all'immobile d'interesse.

## QUESITO 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI DEI BENI DEL LOTTO

**ELENCO DELLE FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE O COMUNQUE REGOLARIZZATE NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA.**

Dalla documentazione in atti rilevo l'indicazione delle seguenti iscrizioni formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA IL 21/04/2011 RG/RP = 8176/1712 per capitale 125'491.18 € (totale pari a 251'000.00 €) durata 30 anni:

- **A FAVORE: (\*\* OMISSIS\*\*)**
  - **CONTRO: (\*\* OMISSIS\*\*)(\*\* OMISSIS\*\*)**
  - **BENI - Comune di MONTEBELLO VICENTINO (VI) - CATASTO FABBRICATI:**  
Foglio 1 - m.n.218 – SUB 1 A/2
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE ISCRITTA IL 22/03/2019 RG/RP = 6740/992 per capitale 26'234.40 € (totale pari a 52'468.80 €):**
    - **A FAVORE: (\*\* OMISSIS\*\*)**
    - **CONTRO: (\*\* OMISSIS\*\*)(\*\* OMISSIS\*\*)**
    - **BENI - Comune di MONTEBELLO VICENTINO (VI) - CATASTO FABBRICATI:**  
Foglio 1 - m.n.218 – SUB 1 A/2 oltre ad altro
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO IL 13/07/2021 RG/RP = 16334/11721**
    - **A FAVORE: (\*\* OMISSIS\*\*)**
    - **CONTRO: (\*\* OMISSIS\*\*)(\*\* OMISSIS\*\*)**
    - **BENI - Comune di MONTEBELLO VICENTINO (VI) - CATASTO FABBRICATI:**  
Foglio 1 - m.n.218 – SUB 1 A/2 oltre ad altro

Effettuate le visure di controllo e aggiornamento presso la conservatoria, con riferimento ai nominativi degli esecutati (\*\* OMISSIS\*\*) (\*\* OMISSIS) e dei precedenti proprietari/comproprietari nel ventennio (\*\* OMISSIS) (\*\* OMISSIS) (\*\* OMISSIS) preciso che alla data del **10/12/2021** risultavano inoltre le seguenti formalità con riferimento ai beni in oggetto.

- **IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA IL 24/11/1997 RG/RP = 18575/3425 per capitale 90'000'000 di lire:**
  - **A FAVORE: (\*\* OMISSIS\*\*)**
  - **CONTRO: (\*\* OMISSIS\*\*)(\*\* OMISSIS\*\*)**
  - **BENI - Comune di MONTEBELLO VICENTINO (VI) - CATASTO FABBRICATI:**  
Foglio 1 - m.n.218 – SUB 1 A/2 NUDA PROPRIETA'

#### **ELENCO DELLE FORMALITA' CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Pendenza di eventuali ulteriori procedure esecutive sugli stessi beni:** nulla è emerso

**Pendenza di procedimenti giudiziari civili sugli stessi beni:** nulla è emerso

**Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale:** nulla è emerso

**Convenzioni edilizie:** nulla è emerso

**Vincoli storico-artistici:** nulla è emerso

**Regolamento condominiale:** nulla è emerso

**Atti impositivi di Servitù a carico dell'unità pignorata:** nulla è emerso

**Sequestri penali successivi al pignoramento:** nulla è emerso

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** nulla è emerso

**Prelazione agraria:** nulla è emerso

**Altri vincoli o oneri:** Vincolo per costruzione annesso trascritto a VICENZA il 22/09/1989 ai numeri RG/RP = 10885/8180; Vincolo trascritto il 23/03/1995 ai numeri RG/RP = 4389/3140 entrambi a carico della particella 230 ora 259. Vedere atto di provenienza.

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):** nulla è emerso

**Pertinenze:** nulla è emerso

**Regolarizzazione delle difformità urbanistiche-edilizie:** modestissime difformità regolarizzabili con una spesa stimata di 2'500.00 €

**Regolarizzazione delle difformità catastali:** l'abitazione risulta regolare sul piano catastale.

## QUESITO 9: SUOLO DEMANIALE

Nulla da rilevare, il bene oggetto di pignoramento non interessa suoli demaniali.



### QUESITO 10: PESI E/O ONERI DI ALTRO TIPO

Nulla da rilevare: dalla lettura dei registri degli atti di conservatoria non risulta nulla di significativo a questo proposito.

### QUESITO 11: SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO

**Amministratore:** nulla è emerso

**Regolamento condominiale:** nulla è emerso

**Spese straordinarie deliberate:** nulla è emerso

**Eventuali provvedimenti giudiziari in corso:** nulla è emerso

**Spese condominiali scadute ma non pagate dall'esecutato al momento della perizia:** nulla è emerso

**Importo annuo delle spese condominiali annue ordinarie di gestione o manutenzione:** nulla è emerso

### QUESITO 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI DEL LOTTO

Premesso che un bene immobiliare può essere valutato con riferimento a criteri estimativi diversi, si precisa innanzitutto che lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti d'interesse. Valore definito dalla "International Valuation Standards" quale più probabile "prezzo al quale la proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel loro interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione". Per la stima di tale valore sia l'International Valuation Standard (I.V.S.) sia l'estimo tradizionale propongono i seguenti procedimenti:

- DEL CONFRONTO, a livello internazionale detto anche “market approach”.
- FINANZIARIO, a livello internazionale detto anche “income approach”.
- DEL COSTO DEPREZZATO, a livello internazionale detto anche “cost approach”.

In particolare:

- Al procedimento per confronto di mercato fanno riferimento metodi estimativi quali: i metodi della stima a vista; i metodi mono-parametrici; i pluri-parametrici quali il metodo dei punti di merito, il metodo di stima per valore medio, il metodo M.C.A., il metodo MCA e sistema di stima, il metodo M.R.A., il metodo S.D.A., ed altri ancora. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento del confronto è da preferirsi tra tutti a condizione che esista un mercato immobiliare delle compravendite attivo per quel settore immobiliare al quale riferirsi. La sua applicazione necessita infatti della conoscenza dei prezzi di vendita e delle caratteristiche degli immobili appartenenti allo stesso settore di mercato, oggetto di recente compravendita nella zona, da porre a confronto con il bene oggetto di stima.
- Al procedimento finanziario fanno riferimento metodi estimativi quali: metodo di capitalizzazione diretta; metodo della capitalizzazione del reddito; metodo del flusso di cassa scontato. Tutti metodi che determinano il più probabile valore di mercato un immobile a partire dal reddito netto ritraibile dallo stesso. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento finanziario è da utilizzarsi solo se il mercato immobiliare delle compravendite è in stagnazione, ma esiste un mercato immobiliare delle locazioni attivo nello stesso settore di mercato.
- Al procedimento del costo fanno riferimento i metodi estimativi che determinano il valore di un immobile quale somma di tutti i costi necessari alla sua realizzazione (dall'acquisto del terreno, alla progettazione, direzione lavori, consulenze, oneri di varia natura, prezzo di costruzione comprensivo dell'utile dell'imprenditore, nonché oneri finanziari) infine adeguati, per deprezzamento, in funzione della vetustà dei beni. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento del costo deprezzato può essere utilizzato laddove siano inattivi sia il mercato immobiliare delle compravendite sia quello delle locazioni.

Nel caso in esame ho adottato quindi il **PROCEDIMENTO DEL CONFRONTO DI MERCATO** e il **METODO DELLA STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI** (S.A.D.) che si basa sulla comparazione tra le caratteristiche del bene di riferimento oggetto di stima e quelle dell'immobile ordinario di confronto, il cui più probabile valore è stato statisticamente individuato rispetto ad una vasta popolazione di beni recentemente compravenduti nello stesso settore di mercato e nella stessa zona. Quale fonte diretta strumentale utile alla determinazione del più probabile valore ordinario di confronto ho utilizzato il sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che raccoglie, analizza, pubblica di semestre in semestre i dati delle

transazioni immobiliari.

Da tale sito ho rilevato che nella zona d'interesse il prezzo di compravendita delle ABITAZIONI CIVILI in condizioni ottime, ovvero nuovi o pari al nuovo, nel PRIMO semestre 2021 era compreso tra **1'100-1'300 €/m<sup>2</sup>**. Assumo quindi quale prezzo unitario più probabile, di riferimento generale, l'importo di **1'200.00 €/m<sup>2</sup>** corrispondente al valore medio risultante dall'analisi statistica del monte complessivo delle compravendite in zona effettuata dall'Agenzia delle Entrate, così evitando d'incorrere negli errori che conseguirebbero se si elaborassero pochi dati di dubbia origine.

Moltiplico questo valore per la **superficie commerciale** prima calcolata ottenendo la stima del più probabile valore di mercato di un'abitazione ordinaria (principio dell'ordinarietà dell'estimo) nuova o in condizioni pari al nuovo, di analoga consistenza, nella stessa zona dell'immobile in esame. Quindi considero gli adeguamenti, ovvero gli **apprezziamenti e le detrazioni** per le caratteristiche specifiche del bene in esame, (v. tabella seguente) stimati rapportando le caratteristiche dell'immobile in esame a quelle dell'immobile ordinario assunto a riferimento e applicando criticamente gli standard di letteratura riferibili al metodo.



Sup. commerciale mq	Prezzo unitario medio di un'abitazione nuova o pari al nuovo		Stima di valore ordinario
<b>92.4</b>	<b>1'200.00 €/m<sup>2</sup></b>		<b>110'880.00 €</b>
Caratteristiche rispetto alla zona	Caratteristiche posizionali rispetto alla media della zona	100.0 %	
	<b>Rapporto T1 = 100.00 %</b>		
	Caratteristiche di livello dell'urbanizzazione primaria (+) rispetto alla media della zona	100.00 %	
	Caratteristiche di livello dell'urbanizzazione secondaria (+)rispetto alla media della zona	100.00 %	
	Caratteristiche di livello dell'urbanizzazione terziaria (+)rispetto alla media della zona	100.00 %	
	Caratteristiche di livello dell'urbanizzazione primaria (-)rispetto alla media della zona	100.00 %	
	Caratteristiche di livello dell'urbanizzazione secondaria (-)rispetto alla media della zona	100.00 %	
	Caratteristiche di livello dell'urbanizzazione terziaria (-)rispetto alla media della zona	100.00 %	
			<b>Rapporto T2 = 100.00 %</b>
	Caratteristiche estetiche di zona	100.00 %	
			<b>Rapporto T2 = 100.00 %</b>



	Caratteristiche sociali alla media della zona	100.00 %	
			<b>Rapporto T4 = 100.00 %</b>
<b>COEFFICIENTI DI ZONA = T1*T2*T3*T4</b>			<b>100.00 %</b>
Caratteristiche dell'edificio	Variazioni per caratteristiche particolari dell'edificio	95.00 %	
			<b>Rapporto D1 = 95.00 %</b>
	Variazione per caratteristiche estetiche dell'edificio	98.00 %	
			<b>Rapporto D2 = 98.00 %</b>
	Variazione per caratteristiche sociali dell'edificio	100.00 %	
			<b>Rapporto D3 = 100.00 %</b>
	Variazione per lo stato di manutenzione dell'edificio	98.00 %	
			<b>Rapporto D4 = 98.00 %</b>
<b>COEFFICIENTI DI EDIFICIO = D1*D2*D3*D4</b>			<b>91.24 %</b>
Caratteristiche dell'unità d'interesse	Variazione per tipologia, vetustà e manutenzione dell'unità immobiliare	88.00 %	
			<b>Rapporto O0 = 88.00 %</b>
	Variazione per le caratteristiche funzionali dell'unità immobiliare (luminosità, altezza interna, insolazione, dimensioni, presenza di zone morte)	103.11 %	
			<b>Rapporto O1 = 103.11 %</b>
	Variazione per le caratteristiche qualitative ed estetiche dell'unità immobiliare (pavimenti, rivestimenti, serramenti interni, serramenti esterni, sanitari, oscuranti)	106.08 %	
			<b>Rapporto O2 = 106.08 %</b>
	Variazione per caratteristiche posizionali (livello di piano, affacci)	100.00 %	
			<b>Rapporto O3 = 100.00 %</b>
Variazione per le caratteristiche funzionali e qualitative degli impianti (impianto elettrico, idraulico, gas, riscaldamento, raffrescamento, telefonico, citofonico) taglio dimensionale dell'unità	97.70 %		
			<b>Rapporto O4 = 97.70 %</b>
<b>COEFFICIENTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE = O0*O1*O2*O3*O4</b>			<b>88.38 %</b>
<b>Più probabile VALORE DI MERCATO LORDO dell'immobile = 89'411.13 € = 967.65 €/m<sup>2</sup></b>			

In conclusione stimo il più probabile valore di mercato lordo del lotto in **89'400.00 €** ovvero **967.00 €/m<sup>2</sup>**. Al più probabile valore di mercato lordo sopra determinato applico infine le correzioni stimate opportune in considerazione della regolarità urbanistica, edilizia, catastale dell'unità immobiliare, eventuali sanzioni e spese condominiali insolite nonché gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento.

<b>Stima del lotto</b>	
<b>Più probabile valore di mercato lordo</b>	<b>89'411.00 €</b>
Riduzione per le spese professionali di <u>regolarizzazione urbanistica, edilizia, sanzioni</u>	- 2'500.00 €
Riduzione per le spese professionali di <u>regolarizzazione catastale</u>	- 0.00 €
Riduzione per spese condominiali insolute negli ultimi due anni	- 0.00 €
Arrotondamento	+ 89.00 €
<b>Più probabile valore di mercato netto dell'immobile</b>	<b>87'000.00 €</b>

In conclusione, il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO NETTO -OMV-** dei beni del lotto oggetto d'interesse è stimato in **87'000,00 € = 941.55 €/m<sup>2</sup>**.

L'immobile sarà però proposto nel mercato delle aste giudiziarie, regolato da specifiche procedure di legge, non nel libero mercato. In tale prospettiva ha interesse conoscere anche il **VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI -JMV-** così come definito dall'A.B.I. nelle proprie Linee Guida del 2018 punto 3.1. Al fine di giungere ad una stima di tale valore osservo innanzitutto che:

1) La vendita è a corpo, non a misura, e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, per cui la presenza di difformità nelle misure e/o vizi o mancanza di qualità della cosa venduta per qualsiasi motivo non dettagliatamente indicata in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Nella tabella che segue si assume che il rischio residuo per quanto sopra sia valutabile nel 5 % del valore dell'immobile stesso;

e che:

2) la stima del valore di mercato è riferita alla data odierna, ma la vendita si realizzerà in futuro. E' opportuno considerare che al trascorrere del tempo tra la data della stima e la data di aggiudicazione, il bene d'interesse subisce sia un deprezzamento prodotto dal suo deperimento fisico e funzionale, sia un'ulteriore variazione di valore (che può essere positiva o negativa o nulla) in funzione della fase in cui si trova il mercato immobiliare locale (espansione, contrazione, recessione, recupero). La tabella che segue è costruita nell'ipotesi che la vendita si realizzi entro i primi **5 mesi** dopo l'udienza fissata tra **7 mesi** e che nel frattempo il mercato si mantenga al livello attuale, senza subire ulteriori variazioni di prezzo unitario, mentre l'immobile subisce un deprezzamento del 1.1% annuo per deperimento fisico e funzionale;

3) i tempi del trasferimento e di entrata in possesso dell'immobile non sono tempi certi. La tabella che segue è costruita nell'ipotesi che il possesso si realizzi a **3 mesi** dall'assegnazione e che nel frattempo il mercato si mantenga al livello attuale, senza subire ulteriori variazioni di prezzo unitario, mentre l'immobile subisce un deprezzamento del 1.1% annuo per deperimento fisico e funzionale;

4) il venditore non opera in modo indipendente: è il G.E. ad autorizzare la vendita, applicando le procedure di legge e fissandone il prezzo base d'asta e minimo.

Ciò noto, stimo il **VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI** come segue:

Valutazione del valore di mercato con assunzioni	mesi	variazione % in 6 mesi	Importi
Più probabile valore netto di mercato			<b>87.000,00 €</b>
Stima del rischio per mancanza di garanzia		-5%	4.350,00 €
Stima del tempo per udienza di vendita (mesi)	7	0,00%	- €
Stima del tempo di assegnazione (mesi)	5	0,00%	- €
Stima del tempo di possesso (mesi)	3	0,00%	- €
stima del deperimento fisico e funzionale (mesi)	15	-1,1%	1.196,25 €
<b>Valore di mercato con assunzioni</b>			<b>81.453,75 €</b>

Anche al fine di contenere i tempi di vendita e favorire fin da subito la massima partecipazione possibile alla procedura e la conseguente rapida, libera e trasparente formazione del prezzo per rilancio secondo il meccanismo dell'asta, **propongo** quindi di assumere un **VALORE BASE D'ASTA** pari a **81'500.00 €** ovvero **882.00 €/m<sup>2</sup>**.

Nel chiarire che quanto sopra indicato è il VALORE proposto, mentre il **PREZZO BASE D'ASTA** e la conseguente **OFFERTA MINIMA** saranno fissati dal G.E. in udienza, si precisa che il **PREZZO DI VENDITA** si formerà solo nell'ambito della procedura, anche in funzione del comportamento tenuto dalle parti e verrà fissato solo al termine di questa.

**Giudizio di vendibilità:** si ritiene che la vendita dei beni sia di modesto interesse nel mercato.

### QUESITO 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Gli immobili di cui al presente lotto di vendita sono stati pignorati con riferimento alle piena proprietà all'intero. Non si pone alcun problema di valutazione di quota indivisa e/o di divisibilità del bene.

### QUESITO 14: CERTIFICAZIONI DELL'UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE