

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare 309/2020

Comune di Sandrigo, viale della Repubblica civ. 24

**Lotto 001:** Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione piano terra, primo e relativa comproprietà sull'area esterna.

*Dati catastali:*

*Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza:*

*Comune di Sandrigo*

**N.C.E.U. Fg. 12, Map. 222 (fabbricato):**

**Sub. 4:** Abitazione piano terra e primo;

Oltre alla comproprietà sulle parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC. ed in particolare:

**Sub. 1:** corte comune ai sub. 4 e 5.



**GIUDICE DELEGATO:**

**G.E. dott.ssa Pantano Sonia**

**CUSTODE:**

**IVG Istituto Vendite Giudiziarie** Via Volto, 63, 36023 Longare (VI);

**ESPERTO INCARICATO:**

**GEOM. RIELLO SAMUELE,** CF. RLL SML 76B20 C743W;

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al n°2566;

Consulente Tecnico del Tribunale di Vicenza al n°1446;

e-mail certificata: [info@pec.rsassociati.com](mailto:info@pec.rsassociati.com)

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE:**

PREMESSA;

MANDATO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO;

SCHEMA SINTETICA ED INDICE:

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;

QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO,  
RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE;

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI;

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA- AGIBILITÀ;

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE;

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI;

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

QUESITO 9: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO;

QUESITO 10: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO;

QUESITO 11: VALUTAZIONE DEI BENI; METODO DEL CONFRONTO;

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA;

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/ STATO CIVILE E/O  
CERTIFICATO ISCRIZIONE DELLA CAMERA DI COMMERCIO;

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.

## EI 309-2020 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

01 EI\_309/2020: Documentazione fotografica del 13.05.2021;

02 EI\_309/2020: Verbale di deposito e pubblicazione di scheda testamentaria del 30.12.1994, rep. 128.452 del Notaio Gian Paolo Boschetti;

03 EI\_309/2020: Documentazione edilizia:

-  3a EI 309-2020 RICH. ACCESSO ATTI .pdf
-  3b EI 309-2020 AUTORIZZAZIONE 3.7.1963.pdf
-  3c EI 309-2020 TAV. PROGETTO 03.07.1963.pdf
-  3d EI 309-2020 AUTORIZZAZIONE DEL 10.07.1966.pdf
-  3e EI 309-2020 TAV. PROGETTO 10.07.1966.pdf
-  3f EI 309-2020 DIA del 28.07.2006.pdf
-  3g EI 309-2020 DIA DEL 30.11.2009.pdf
-  3h EI 309-2020 RELAZIONE DIA 30.11.2009.pdf
-  3i EI 309-2020 TAVOLA DIA INT. 17.12.2009.pdf
-  3l EI 309-2020 INIZIO LAVORI 17.12.2009..pdf
-  3m EI 309-2020 FINE LAVORI DEL 05.03.2010.pdf



04 EI\_309/2020: Ricerca catastale:

- NCT. Estratto di mappa e visure, NCEU. Elaborato planimetrico, elenco subalterni, schede e visure catastali;

05 EI\_309/2020: 5a APE Abitazione mappale fg. 12, mappale 222 sub. 4;

06 EI\_309/2020:

6 Trascrizioni ed iscrizioni rinvenute a nome dell'esecutata e dell'immobile;

07 EI\_309/2020: Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile dell'esecutata e degli occupanti l'immobile.

## PREMESSA:

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

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

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

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

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



## INCARICO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO:

INCARICO: Il giorno, 13/01/2021 il Giudice Dott.ssa Pantano Sonia, nella procedura esecuzione immobiliare n. 309/2020, incaricava lo scrivente Geom. Riello Samuele, di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato in frontespizio.

L'incarico viene quindi espletato dal Geometra Riello Samuele, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al n° 2566 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1446, con studio in Creazzo (VI), Piazzetta San Marco 26/A, in qualità di valutatore immobiliare avente le seguenti referenze:

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

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

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

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

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

- Giuramento telematico inerente il conferimento dell'incarico del G.E., recupero ed analisi del fascicolo nel PCT;
- Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- Consultazione Agenzia delle Entrate di Vicenza Sister online: al fine delle verifiche delle visure catastali storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e ispezione ipotecarie e trascrizioni;
- Ufficio tecnico del Comune Sandrigo: verifica della documentazione edilizia ricevuta dal Comune di Sandrigo a seguito della richiesta di accesso agli atti formulata tramite mail in data 18.01.2021;
- Accesso presso l'immobile: primo accesso organizzato con IVG in data 20.04.2021, ed rinviata causa pandemia COVID-19 e per mancanza del vaccino della esecutata e residente nell'immobile. In data 13.05.2021 sono iniziate le operazioni peritali con il custode IVG, con verifica della consistenza, rilievo, presa d'atto dello stato di fatto e relativa documentazione fotografica; un secondo accesso ricognitivo è stato eseguito in data 31.05.2021 con la presenza dell'IVG. Durante le operazioni di sopralluogo non è stato possibile ispezionare la camera al piano terra in quanto al suo interno era allettata l'esecutata e non risultava vaccinata.
- Stesura del rilievo indicativo e non esaustivo e documentazione fotografica;
- Sovrapposizione tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato;
- Ricerche ipotecarie per i beni in oggetto;
- Calcolo delle superfici commerciali e redazione tabella di valutazione;
- Stesura bozza della relazione di stima ed allegati;
- Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate, ed invio alla Cancelleria del Tribunale mediante PCT della perizia e documentazione allegata.

**BENI IN:** piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione al piano terra e primo e comproprietà sull'area di corte.

**PROCEDURA:** E.I. n. 309/2020 R.G.;

**GIUDICE:** Dott.ssa Pantano Sonia

**CREDITORE:**

---

**DEBITORE:**

**DIRITTO:** piena proprietà di un fabbricato ad uso residenziale (mappale 222 sub. 4) con sviluppo al piano terra/rialzato e primo; il fabbricato si completa di una cantina al piano interrato. (mappale 222 sub. 5) accessibile sia dall'area di corte esterna che dall'interno dell'abitazione, che non rientra nella presente esecuzione immobiliare. Il fabbricato è inserito nella più ampia proprietà meglio conosciuta come azienda agricola che si articola in un capannone destinato alla vinificazione sub. 3 non oggetto di esecuzione e con sviluppo al piano interrato, terra primo. Sia l'abitazione sub. 4 che l'annessa cantina sub. 5 ricavata nel piano sottostante (non oggetto di esecuzione), usufruiscono dell'area di corte eterna di uso comune di cui al sub. 1. Con accesso dalla SP. 24, ad sud, attraverso l'area di uso comune l'abitazione in oggetto sviluppa al uso interno i seguenti spazi:

Piano rialzato-terra: con accesso attraverso una scalinata di ingresso nel lato sud, si accede ad una terrazza esterna di mq. 33,90 con sviluppo nei lati sud, est e ovest che immette in un soggiorno di mq. 75,80 ed uno studio di mq. 21,0. Nel lato ovest, dall'area di corte attraverso un portico di ingresso coperto di mq. 8,45 si accede alla zona ingresso/disimpegno di mq. 18,10 che mette in comunicazione diretta i locali soggiorno ed lo studio. Attraverso due vani scale indipendenti dalla zona ingresso si può accedere al piano terra e/o al piano primo del fabbricato. Il piano terra si articola in una cucina di mq. 19,35, una camera di mq. 21,25, un bagno di mq. 4,45 ed una taverna di mq. 36,15 che presenta accesso anche nel lato ovest dall'area di corte esterna; gli ambienti al piano terra sono tra loro collegati attraverso un disimpegno centrale di mq. 10,34. Dalla taverna al piano terra attraverso un vano scale interno si accede alla cantina al piano interrato di cui al sub. 5 non oggetto di esecuzione.

Piano primo: si articola in quattro camere di mq. 20,0, mq. 18,10, mq. 18,10, mq. 19,50 due bagni di mq. 4,85 e mq. 5,05, collegati attraverso un disimpegno centrale di mq. 7,60. Dal piano primo attraverso un vano scale interno si accede a due locali ripostigli di mq. 8,60 e mq. 10,30 con disimpegno di mq. 12,30; ambienti con altezza interna di ml. 2,23. Dal disimpegno si accede alla terrazza esterna con sviluppo in prevalenza nel lato sud ed ovest che si estende per una superficie di mq. 140,0. Il sottotetto al grezzo, nel quale trova dislocazione la caldaia del fabbricato è accessibile da una botola dal disimpegno; nel sottotetto si sono riscontrate delle infiltrazioni provenienti dalla copertura.

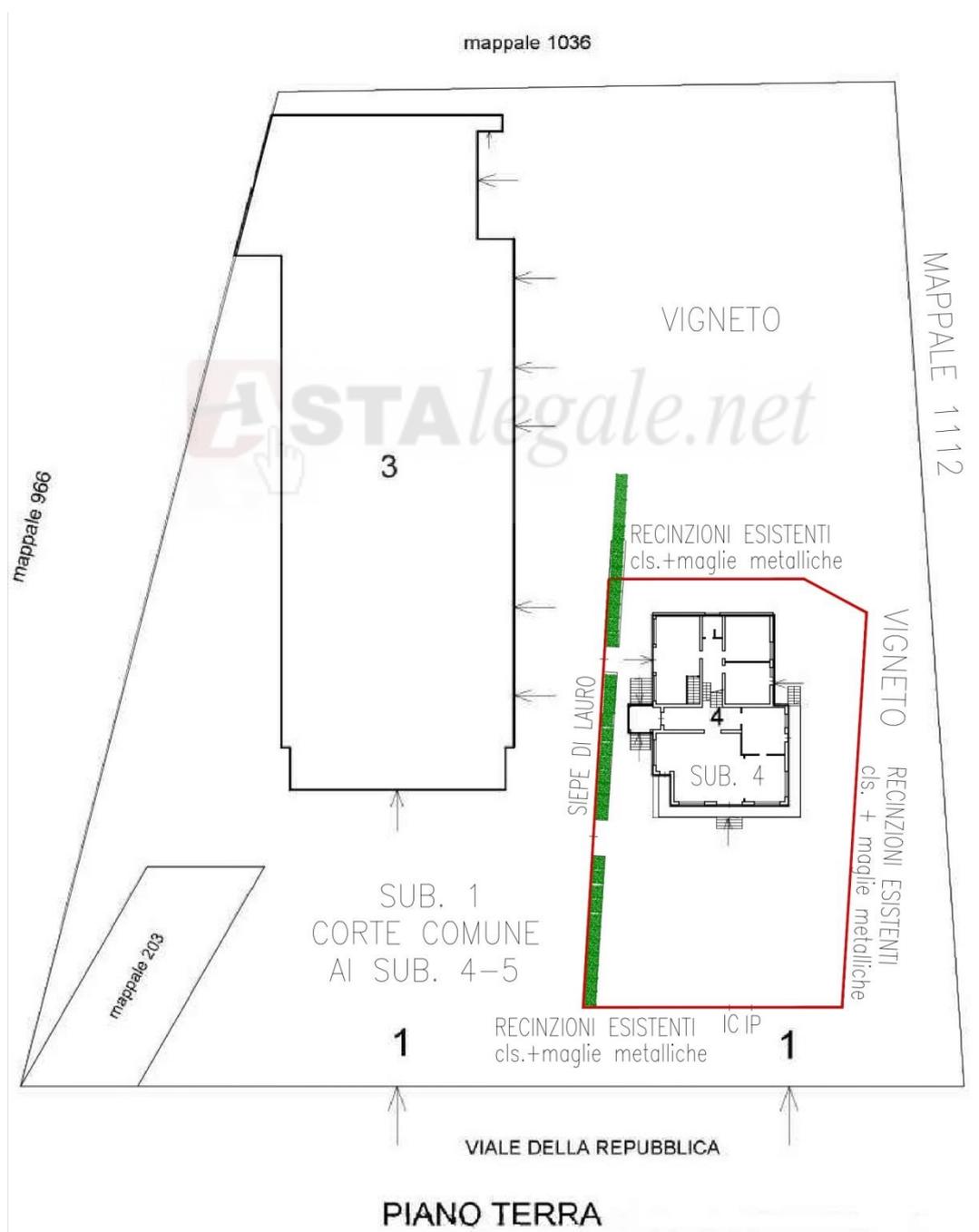
Area esterna mappale sub. 1: catastalmente tutta l'area esterna di pertinenza del mappale 222 risulta identificata come bcnc. corte comune ai sub. 4 e 5, con esclusione dell'azienda vinicola di cui sub. 3. Secondo quanto indicato nelle volontà testamentarie del \_\_\_\_\_ pubblicate con atto del 30.12.1994, n. 128.452 del Notaio Gian Paolo Boschetti: *"... La casa da me abitata sub. 4 contigua alle predette proprietà dell'azienda, con relativo giardino, orto, piante e viti il tutto separata da una siepe di lauro dall'azienda agricola lascio alla mia moglie \_\_\_\_\_".* Alla luce delle volontà testamentarie l'abitazione come da schema grafico riportato usufruirebbe di una aerea esterna pertinenziale esclusiva che non risulta avere una precisa consistenza catastale. Si renderà necessario procedere con una variazione al fine di attribuire una

precisa consistenza all'area esterna individuata come pertinenziale al fabbricato. La restante area di corte sub. 1, rimarrà come definita attualmente a livello catastale comune ai sub. 4 e 5.

I valori unitari attribuiti a ciascun corpo di fabbrica che compone il fabbricato oggetto di esecuzione, considerano dell'incidenza dell'area esterna comune e dell'area pertinenziale come indicato nelle volontà testamentarie de \_\_\_\_\_

Si riporta qui di seguito uno schema grafico indicativo e non esaustivo per l'individuazione ed interpretazione delle volontà testamentarie nell'assegnazione dell'area esterna pertinenziale al fabbricato, secondo le materializzazioni individuate in sede di sopralluogo (siepe di lauro, recinzioni) riscontrate in loco durante il sopralluogo.

ELABORATO GRAFICO INDICATIVO, PER L'INDIVIDUAZIONE DELL'AREA ESTERNA PERTINENZIALE ALL'ABITAZIONE SECONDO UN'INTERPRETAZIONE DELLE VOLONTA' TESTAMENTARIE



— AREA INDIVIDUATA COME PERTINENZIALE SECONDO LE VOLONTA' TESTAMENTARIE

Ai fini commerciali si prendono in considerazione le seguenti superfici:

Abitazione mappale 222 sub. 4:

- Abitazione piano terra-rialzato: mq. 248,00; h. ml. 3,00;
- Abitazione piano primo: mq. 150,00; h. ml. 3,00-2,23;
- Terrazze piano rialzato/primo: mq. 33,90+mq. 140,00 mq. 173,90;
- Portico/ingresso: mq. 8,45;

**STATO CONSERVAZIONE:** in generale in sufficienti condizioni igienico-sanitario ed in parte abitato; si segnala che nel locale soggiorno al piano rialzato si sono riscontrate infiltrazioni provenienti dalla terrazza piana al piano primo; tale infiltrazioni presenti sia nel pavimento del soggiorno hanno interessato gran parte degli intonaci del soffitto del locale interessando le tinteggiature interne; si renderà necessario procedere con un intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla rimozione del pavimento e massetto della terrazza, rifacimento delle impermeabilizzazioni, realizzazione di una nuova pavimentazione, previo realizzazione di opere di lattomeria.

**DATI CATASTALI:** All' **N.C.E.U.** dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, il fabbricato descritto si individua censito in Comune di Sandrigo, come segue:

- **Fg. 12, Map. 222, Sub. 4, Cat. A/7, Cl. 2, Piano T-1, Ubic.** Viale della Repubblica n. 24, **Vani 14, Sup. Cat. 424** mq. **Ren. €.** 1.518,38. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. divisione del 6.8.2012 prot. VI016884 del 06.08.2012.

Oltre alle parti comuni ai sensi dell'art. 1.117 del CC. ed in particolare sub. 1 corte comune ai sub. 4 e 5.

Il tutto intestato a:

**Annotazioni:** A seguito della consultazione della mappa catastale, elaborato planimetrico e scheda catastale agli atti si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. Minime difformità interne e prospettiche;
2. L'area esterna sub. 1, come evidenziato nell'elenco dei subalterni risulta comune ai sub. 4 e 5; la stessa a seguito delle indagini condotte non risulta identificare in maniera puntuale le volontà testamentarie del \_\_\_\_\_ pubblicate con atto del 30.12.1994, rep. 128.452 del Notaio Gian Paolo Boschetti, in quanto al fabbricato in oggetto risulta assegnata un'area esclusiva;
3. Ad assegnazione dell'area esterna pertinenziale al fabbricato, dovrà essere costituita una servitù a carico della medesima ed a favore della cantina sub. 5 al fine di permettere l'uso della scala esterna ad ovest che collega la cantina con la corte.

Si renderà necessario procedere con una denuncia di variazione catastale all'NCEU: il cui costo viene previsto in complessivi e non probatori **€.** 1.500,00 esclusi diritti catastali.

**DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO:** Nessuna. Beni colpiti

Catastalmente: NCEU.: foglio 12, mappale 222, subalterni 4 e 1.

**SITUAZIONE EDILIZIA:** Parzialmente conforme allo stato concessionato. A seguito del sopralluogo nell'immobile si sono riscontrate difformità interne e prospettiche, con aumento della superficie autorizzata al piano terra-rialzato ed al piano primo. Si renderà necessario procedere con un intervento edilizio di sanatoria ordinaria; i costi preventivati per le prestazioni professionali, al netto di IVA e Cassa Geometri, oneri comunali, fiscalizzazioni sono indicabili in non probatori **€.** 6.000,00. Si rimanda al capitolo della verifica edilizia ed urbanistica per un maggior chiarimento in merito.

**VALORE DI STIMA: €.** 194.800,00

**VENDIBILITA':** Discreta

**OCCUPAZIONE:** Esecutata e figlie

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) e DICHIARAZIONE:**

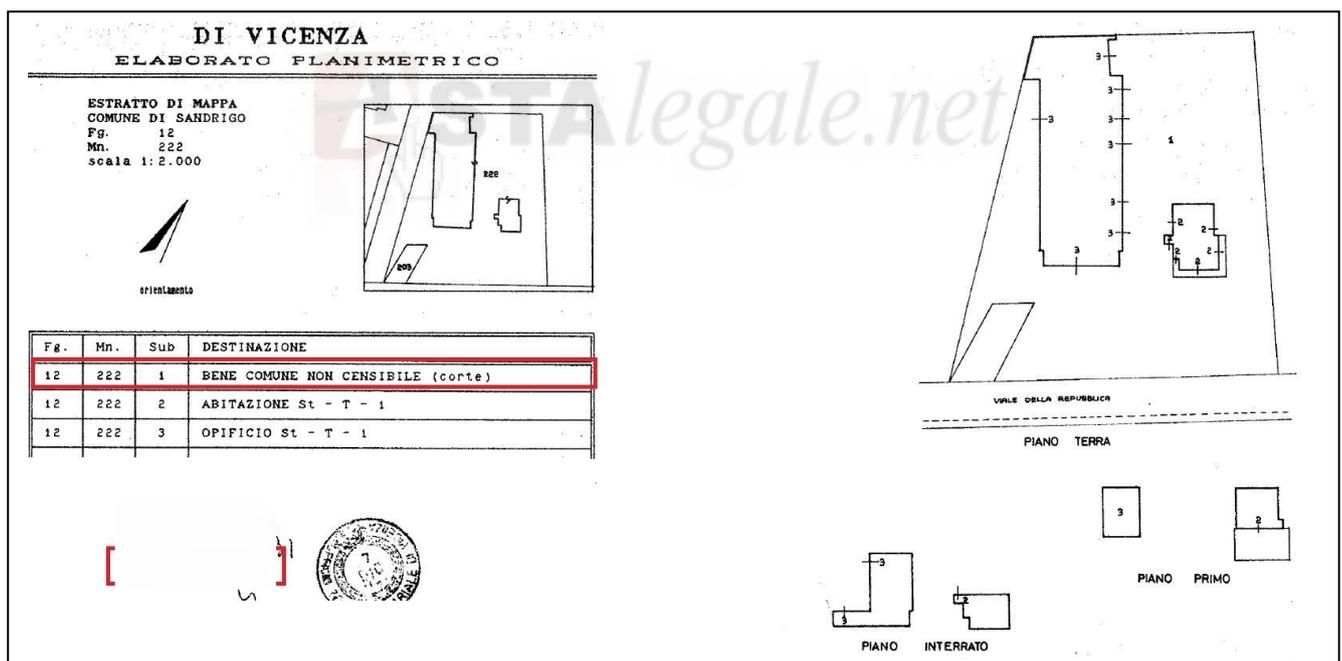
Abitazione P. T-1, fg. 12, mappale 222 sub. 4: **APE** Codice Identificativo 49175/2021, chiave 7df96cc82d con validità fino al 20/05/1931 e che identifica l'immobile in classe energetica **"G"**.

**PROBLEMI:** non si segnalano particolari vincoli che potrebbero limitare la commerciabilità del bene, ad eccezione di quanto segue:

- Si evidenziano le difformità edilizie riscontrate e lo stato manutentivo della terrazza al piano primo con le evidenti infiltrazioni provenienti dal soffitto che hanno interessato il locale soggiorno al piano rialzato. Si sono inoltre riscontrate delle infiltrazioni nel sottotetto provenienti dalla copertura sovrastante;
- La promiscuità di accessi interni ed esterni per raggiungere la cantina al piano interrato sub. 5 non oggetto di esecuzione con l'abitazione in oggetto; una scala di accesso esterna è stata individuata nel lato ovest a ridosso del fabbricato ed un collegamento interno avviene attraverso un vano scale con porta di accesso dal locale taverna al piano terra.
- Si evidenziano le servitù di sottoservizi, impianti fognario, ed impianti che interessano l'area di corte comune sub. 1, sottoservizi ed impianti a servizio sia dell'abitazione sub. 4, che il capannone vinicolo e la cantina di cui al sub. 3 e 5;
- L'area esterna sub. 1 catastalmente è comune ai sub. 4 e 5; l'accesso al capannone sub. 3 (non oggetto di esecuzione), avviene percorrendo l'area comune; si dovrà costituire una servitù di accesso carraio e pedonale a carico del sub. 1 ed a favore del sub. 3;

**Annotazioni:** nella denuncia di variazione catastale del 7.12.1991 prot. 883 nell'elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni l'area di corte sub. 1, risultava comune sia all'abitazione sia all'azienda vinicola sub. 3. L'area di corte è stata oggetto di divisione del 6.8.2012 prot. VI016884 del 06.08.2012, nell'attuale sub. 1 corte comune ai sub. 4 e 5.

### ELABORATO PLANIMETRICO DEL 7.12.1991



Da un'analisi dei confini dell'area di corte comune di cui al sub. 1 si evidenzia:

- A nord il confine del mappale 222 con il mappale 1036 è in parte materializzato da una recinzione in cls. con sovrastante rete metallica; nell'ultimo tratto ad ovest risulta posizionata una recinzione provvisoria. Si renderà necessaria un'azione di riconfinamento al fine di individuare la corretta posizione dell'ultimo tratto di confine non materializzato;
- Nel lato est il confine del mappale 222 con il mappale 1112 (di proprietà del Comune di Sandrigo), non risulta chiaramente materializzato, in quanto sono stati posizionati dei picchetti provvisori. L'azione di posizione della linea di confine sentita il geom. Comunale non risulta conclusa.

BENI: Sandrigo, viale della Repubblica n. 24

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione singola con autorimessa e terreno di pertinenza.

A evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti del procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, il sottoscritto procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza, relativamente al lotto formato.

**QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:**

Diritto reale oggetto di perizia: Intero valore del diretto di piena proprietà.

Beni catastali colpiti dal pignoramento:

*Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Sandrigo*

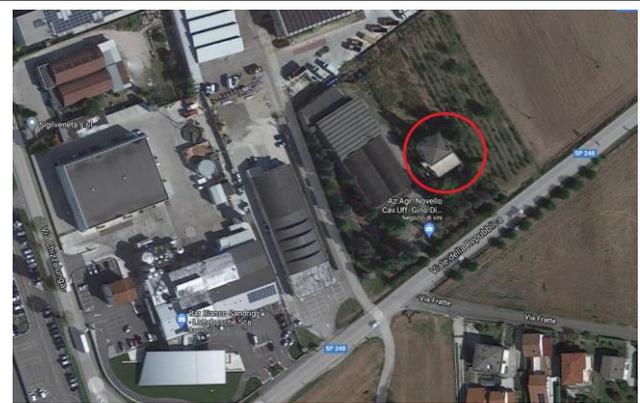
**N.C.E.U. Fg. 12, Map. 222, Sub. 1 e 4.**

Di fatto il tutto corrispondente a porzione di fabbricato del tipo in villino piano terra e primo (mappale 222 sub. 4), con rispettiva quota di comproprietà ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC sull'area di corte comune di cui al sub. 1 (bcnc. corte comune ai sub. 4 e 5).

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

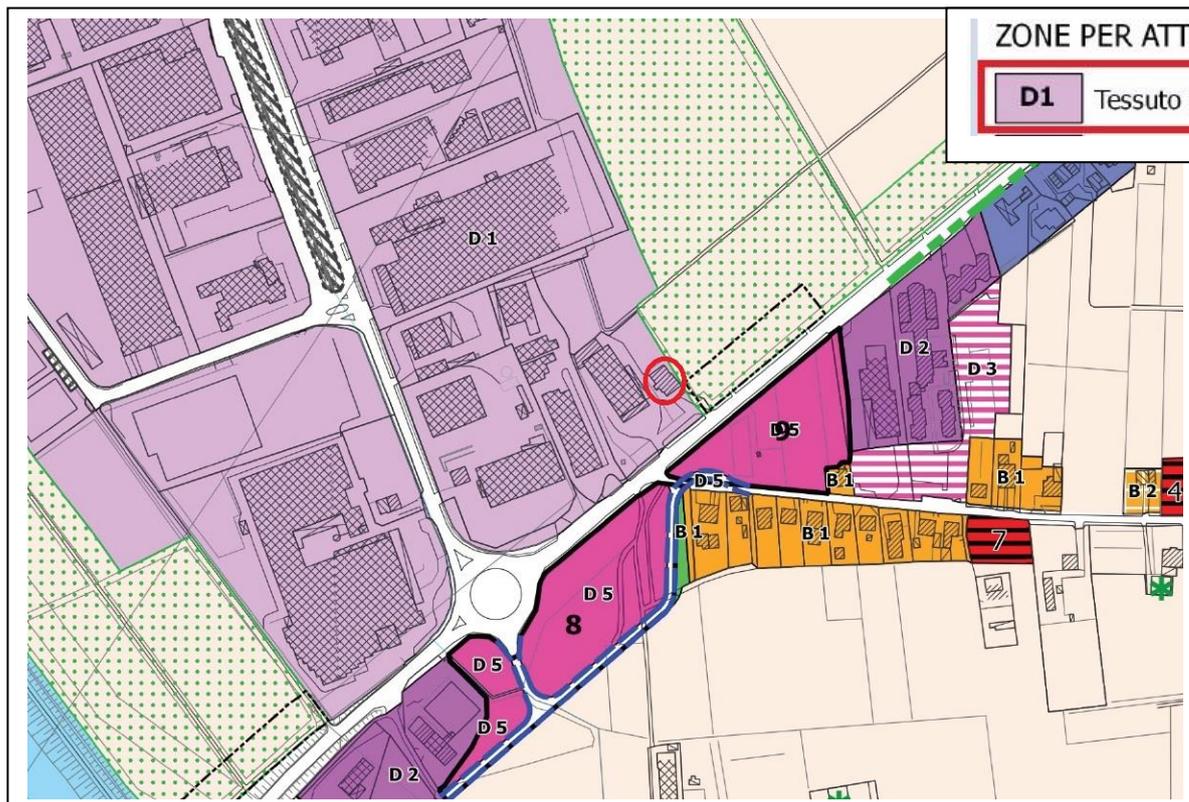
Si opera nel territorio comunale di Sandrigo (VI), in viale della Repubblica (SP248) al civ. 24 a sud del centro del Paese. Trattasi di un'area interessata da una viabilità cittadina adatta al transito di mezzi pesanti, dotata dei principali sottoservizi primari e completa per opere di urbanizzazione secondaria, facilmente collegata con le principali arterie di scorrimento veicolare. Trattasi di un contesto a prevalente destinazione produttiva-terziaria, costituito da fabbricati artigianali-produttivi realizzati per soddisfare le particolari esigenze delle attività in esso insediate; in tale contesto con accesso diretto dalla SP. 248 attraverso l'area di corte comune sub. 1 è di nostro interesse un fabbricato residenziale con pertinenze, concepito originariamente come fabbricato colonico per soddisfare le esigenze dell'azienda Vincola. L'intera abitazione si articola in un piano interrato ad uso cantina per invecchiamento dei vini (mappale 222 sub. 5) non oggetto della presente esecuzione immobiliare; tale livello interrato presenta accesso dall'area di corte esterna nel lato ovest attraverso una scala esterna e/o internamente dalla taverna al piano terra. L'abitazione sub. 4 oggetto di esecuzione si articola in due livelli fuori terra con una zona giorno al piano terra/rialzato e relativi locali di servizio ed un piano primo adibito a zona notte con locali accessori e terrazza esterna nel lato sud. All'interno del mappale 222 si individua inoltre l'azienda vincola sub. 3 (non oggetto di esecuzione), quale corpo con sviluppo ad ovest staccato dall'abitazione che presenta un proprio accesso carraio indipendente dall'area di corte comune, articolandosi in una struttura produttiva destinata alla produzione ed imbottigliamento del vino (piano interrato, terra e primo). Dalla documentazione catastale agli atti l'area esterna sub. 1 al mappale 222 si individua come bene comune non censibile ai sub. 4 e 5 con esclusione dell'azienda vinicola sub. 3.

## INQUADRAMENTO GENERALE



Il fabbricato ed relativa area esterna di pertinenza ricadono secondo lo strumento urbanistico vigente in ZTO di tipo: *“D-1 tessuto produttivo”*, normato dall’art. 30 delle Norme Tecniche Operative, dove risulta possibile una superficie coperta massima pari al 60% del lotto con una altezza massima di ml. 10,50 con esclusione dei volumi tecnici. Eventuali opere di ampliamento dovranno essere valutate complessivamente interessando tutti i corpi di fabbrica che ricadono nel mappale 222 (sub. 3 e 5 non oggetto di esecuzione) al fine del calcolo della superficie coperta esistente; si precisa che l’area esterna sub. 1 si individua come bcnc. ai sub. 4 e 5 ed eventuali ampliamenti dovranno essere autorizzati da tutti gli aventi diritto.

### ESTRATTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI



L'abitazione dalla SP. 248, presenta accesso dall'area di corte estera di uso comune di cui al sub. 1, attraverso un accesso pedonale e carraio indipendente al civ. 24, nel lato sud. Analizzando più nel dettaglio il fabbricato si individuano i seguenti spazi:

Piano rialzato-terra: attraverso una scalinata di ingresso nel lato sud, si accede ad una terrazza esterna di mq. 33,90 con sviluppo nei lati sud, est e ovest che immette in un soggiorno di mq. 75,80 ed uno studio di mq. 21,0. Nel lato ovest, dall'area di corte attraverso un portico di ingresso coperto di mq. 8,45 si accede alla zona ingresso/disimpegno di mq. 18,10 che mette in comunicazione diretta i locali soggiorno ed lo studio. Attraverso due vani scale indipendenti dalla zona ingresso si può accedere al piano terra e/o al piano primo del fabbricato. Il piano terra si articola in una cucina di mq. 19,35, una camera di mq. 21,25, un bagno di mq. 4,45 ed una taverna di mq. 36,15 che presenta accesso anche nel lato ovest dall'area di corte esterna; gli ambienti al piano terra sono tra loro collegati attraverso un disimpegno centrale di mq. 10,34. Dalla taverna al piano terra attraverso un vano scale interno si accede alla cantina al piano interrato di cui al sub. 5 non oggetto di esecuzione.

Piano primo: si articola in quattro camere di mq. 20,0, mq. 18,10, mq. 18,10, mq. 19,50 due bagni di mq. 4,85 e mq. 5,05, collegati attraverso un disimpegno centrale di mq. 7,60. Dal piano primo attraverso un vano scale esterno si accede a due locali ripostigli di mq. 8,60 e mq. 10,30 con disimpegno di mq. 12,30; ambienti con altezza interna di ml. 2,23. Dal disimpegno si accede alla terrazza esterna con sviluppo in prevalenza nel lato sud ed ovest che si estende per una superficie di mq. 140,0. Il sottotetto al grezzo, nel quale trova dislocazione la caldaia del fabbricato è accessibile da una botola dal disimpegno; nel sottotetto si sono riscontrate delle infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Area esterna mappale sub. 1: catastalmente tutta l'area esterna di pertinenza del mappale 222 risulta identificata come bcnc. corte comune ai sub. 4 e 5, con esclusione dell'azienda vinicola di cui sub. 3. Secondo quanto indicato nelle volontà testamentarie del [redacted] pubblicate con atto del 30.12.1994, n. 128.452 del Notaio Gian Paolo Boschetti: "... La casa da me abitata sub. 4 contigua alle predette proprietà dell'azienda, con relativo giardino, orto, piante e viti il tutto separata da una siepe di lauro dall'azienda agricola lascio alla mia moglie [redacted] ". Si renderà necessario procedere con una variazione catastale al fine di attribuire una precisa consistenza catastale all'area esterna individuata come pertinenziale al fabbricato; la restante area di corte sub. 1 rimarrà come definita attualmente a livello catastale comune ai sub. 4 e 5.

Ai fini commerciali si prendono in considerazione le seguenti superfici:

Abitazione mappale 222 sub. 4:

- Abitazione piano terra-rialzato: mq. 248,00; h. ml. 3,00;
- Abitazione piano primo: mq. 150,00; h. ml. 3,00;
- Terrazze piano rialzato/primo: mq. 33,90+mq. 140,00 mq. 173,90;
- Portico/ingresso: mq. 8,45;

Caratteristiche intrinseche: Unità immobiliare ad uso residenziale realizzata con struttura portante perimetrale composta da tradizionali e elementi in muratura di laterizio e mattoni mista da opere in c.a. solaio interpiano in latero-cemento con copertura del tipo a padiglione costituito da struttura in travatura in cls. armato, tavellatura in cotto e manto di copertura in coppi tradizionali. Tramezzi interni in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata e con rivestimento con carta da pareti, finestre con doppi serramenti in legno esterni ed in alluminio internamente, completi di avvolgibili con soglie in marmo, porte interne in legno tamburato, pavimenti e rivestimenti in monocottura per i servizi igienici, in marmo per il

soggiorno al piano rialzato ed parquette per la zona notte. Presenta impianto elettrico, idro-sanitario e di scarico del tipo tradizionale. Impianto di riscaldamento con caldaia a basamento posizionata nel sottotetto che presenta accesso attraverso una botola e radiatori a parete al piano terra e primo; all'interno dei servizi igienici e nella cucina al piano terra si sono riscontrati dei boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria. In generale per l'immobile la stato d'uso per strutture e finiture è riconducibile alla data di realizzo nel 1966 con opere di adeguamento impiantistico e sostituzione della caldaia che si sono susseguite nel corso degli anni. Gli impianti tecnologici seppur funzionanti al momento del sopralluogo necessitano di una revisione ed adeguamento ai sensi della normativa vigente, in quanto non risulta certa la data del loro realizzo e non sono state recuperate sia presso gli archivi comunali che presso l'abitazione le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici. All'interno del locale soggiorno al piano rialzato si sono riscontrate delle infiltrazioni provenienti dalla terrazza al piano primo che hanno interessato sia le tinteggiature che gli intonaci. Si renderà necessario procedere nel breve tempo a: rimozione della pavimentazione e del massetto della terrazza al piano primo, rifacimento delle impermeabilizzazioni, delle opere di lattoneria, coibentazione e posa di una nuova pavimentazione eventualmente del tipo galleggiante. Si sono inoltre riscontrate delle infiltrazioni nel sottotetto provenienti dalla copertura.

FOTO infiltrazioni nel soggiorno provenienti dalla terrazza al piano primo



Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL 13.05.2021

Ingresso dalla SP. 248 e dall'area di corte comune sub. 1



Prospetto sud



Prospetto ovest



Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

Prospetto ovest e sud



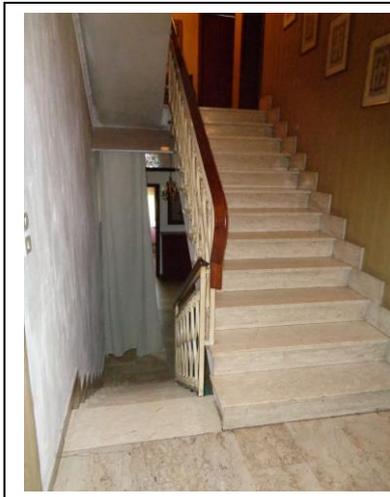
Prospetto est



Taverna e cucina al piano terra



Zona notte al piano rialzato



Terrazza al piano primo



### QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

**DATI CATASTALI:** All' N.C.E.U. dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, il fabbricato descritto si individua censito in Comune di Sandrigo, come segue:

**Fig. 12, Map. 222, Sub. 4, Cat. A/7, Cl. 2, Piano T-1, Ubic.** Viale della Repubblica n. 24, **Vani 14, Sup. Cat. 424 mq. Ren. €.** 1.518,38. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Divisione del 6.8.2012 prot. VI016884 del 06.08.2012.

Oltre alle parti comuni del fabbricato ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC. ed in particolare sub. 1 corte comune ai sub. 4 e 5.

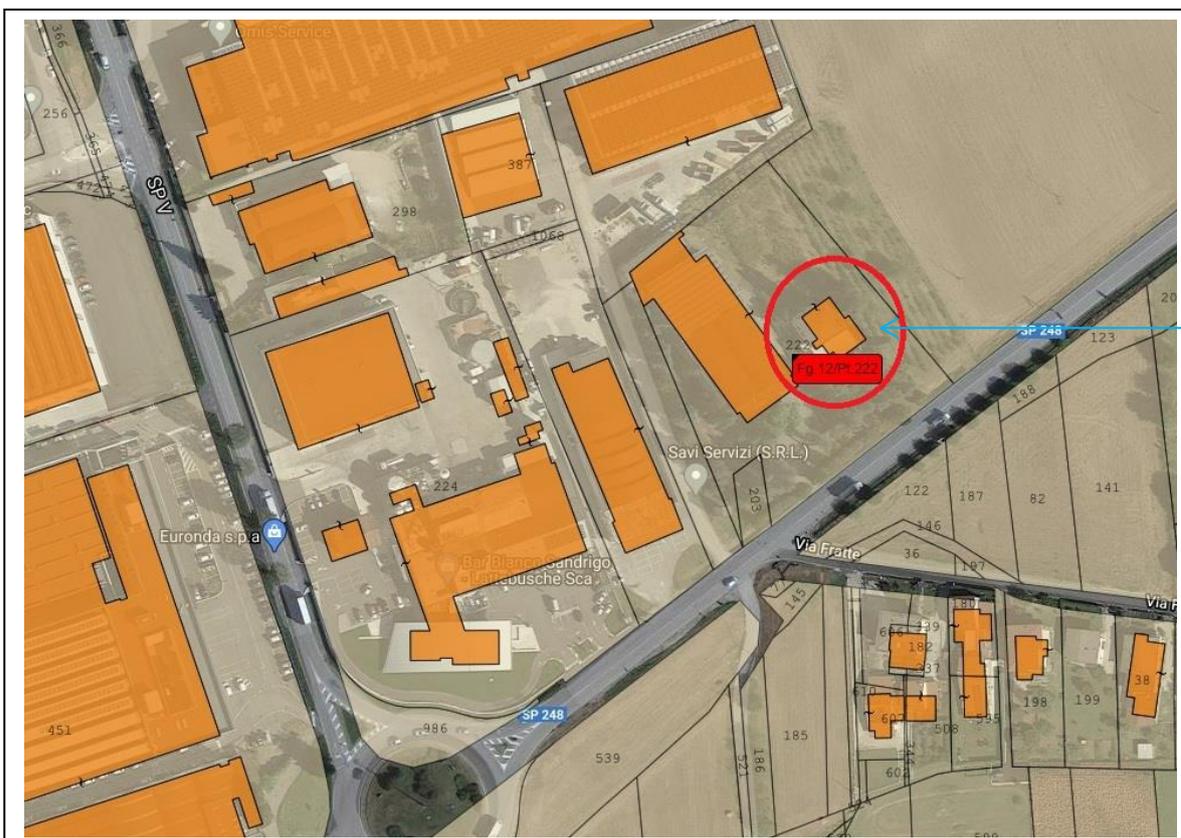
Il tutto intestato a:

**Annotazioni:** A seguito della consultazione della mappa catastale, elaborato planimetrico e scheda catastale agli atti si sono riscontrate le seguenti difformità:

4. Minime difformità interne e prospettiche;
5. L'area esterna sub. 1, come evidenziato nell'elenco dei subalterni risulta comune ai sub. 4 e 5; la stessa a seguito delle indagini condotte non risulta identificare in maniera puntuale le volontà testamentarie del \_\_\_\_\_ pubblicate con atto del 30.12.1994, rep. 128.452 del Notaio Gian Paolo Boschetti, in quanto al fabbricato in oggetto risulta assegnata un'area esclusiva;
6. Ad assegnazione dell'area esterna pertinenziale al fabbricato, dovrà essere costituita una servitù a carico della medesima ed a favore della cantina sub. 5 al fine di permettere l'uso della scala esterna ad ovest che collega la cantina con la corte.

Si renderà necessario procedere con una denuncia di variazione catastale all'NCEU: il cui costo viene previsto in complessivi e non probatori **€. 1.500,00** esclusi diritti catastali.

**Coerenze catastali:** l'abitazione mappale 222 sub. 4 confina in senso (N.E.S.O.), sull'area di corte esterna di cui al sub. 1 al mappale 222. Salvo più precisi.



I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso, ed esiste sommaria corrispondenza tra lo stato reale dei confini della proprietà e la mappa catastale.

Si renderà necessario procedere a seguito della denuncia di variazione catastale, con un'azione di riconfinamento per una corretta materializzazione sul posto dell'area esterna di pertinenza dell'abitazione sub. 4 e delle linee di confine nel lato nord ed est.

**QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI:** Il bene oggetto della presente (fg. 12, mappale 222 sub. 4) è di proprietà della \_\_\_\_\_ in forza di successione per Testamento olografo pubblicato con verbale di deposito e pubblicazione di scheda testamentaria, codicillo e acquiescenza ricevuto dal Notaio Gian Paolo Boschetti in data 30.12.1994 rep. 128452, trascritto il 18.03.1999 ai nn. 2117/1542.

**QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA:** a seguito della richiesta di accesso agli atti trasmessa in comune di Sandrigo in data 18.01.2021, successiva presa visione delle pratiche edilizie a seguito di invio email da parte dell'Ufficio Tecnico, il fabbricato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Autorizzazione edilizia n. 3133 P.G. del 03.07.1963 per la costruzione fabbricato; pratica che non ha avuto seguito con l'inizio dei lavori e la realizzazione delle opere;
- Autorizzazione edilizia n. 3567/66 del 10.07.1966 per la costruzione di una casa colonica; Pratica non chiusa con il fine lavori e la richiesta di agibilità.
- Certificato di collaudo statico a firma dell'Ing. Schiavazzi Vittorio del 20.11.1968, depositato alla prefettura di Vicenza in data 11.12.1968 n. 28366.
- Denuncia di inizio attività del 28.07.2006, prot. 13150 per l'allaccio alla fognatura comunale; comunicazione protocollata in data 22.09.2009 per mancanza di esecuzione dei lavori e decadenza della DIA per decorrenza dei termini;
- Denuncia di inizio attività del 30.11.2009 prot. 15426, con integrazione del 17.12.2009; provvedimento che riguarda il rifacimento dell'impianto fognario sia l'abitazione che l'azienda vinicola. Denuncia di inizio lavori del 17.12.2009; comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo finale del 05.03.2010.

**DIFFORMITA' RISCOstrate:** Rispetto ai titoli autorizzativi si segnalano le seguenti difformità:

**PIANO TERRA-RIALZATO:** modifiche interne e prospettiche, aumento della superficie terrazza esterna nel lato est, trasformazione del locale garage in locale taverna, e del locale lavanderia in cucina, ampliamento nel lato sud per una profondità di circa ml. 1,20 per tutta la profondità del fabbricato per una superficie coperta di circa mq. 13,85; ed inoltre diversa quota di imposta tra il piano interrato ed il piano terra.

**PIANO PRIMO:** modifiche interne e prospettiche, mantenendo invariate le destinazioni d'uso dei locali; l'altezza media autorizzata dei locali ripostigli e disimpegno è di ml. 2,30, rilevata di ml. 2,23; aumento delle superficie della terrazza al piano primo per effetto dell'aumento di superficie al piano terra; aumento della superficie del locale ripostiglio e della sagoma del fabbricato per circa mq. 4,07.

**PIANTA COPERTURA:** autorizzata una copertura a due falde, rilevata una copertura a padiglione.

A seguito di un rilievo indicativo e non esaustivo si sono riscontrate le seguenti difformità tra la superficie autorizzate e rilevata:

	<b>AUTORIZZATA</b> Pratica n. 3567/66 DEL 10.07.1966	<b>RILEVATA</b>	
<b><u>PT-RIALZATO:</u></b>	mq. 243,45	mq. 257,30	+ mq. 13,85
<b><u>P1:</u></b>	mq. 150,88	mq. 154,95	+ mq. 4,07

Con la conseguenza di un aumento della superficie coperta eccedente il 2% rispetto a previsto dal DPR. 380-2001 (superfici indicative e da confermare a seguito di un rilievo finalizzato al progetto di sanatoria).

A seguito di un confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale, al fine di non demolire l'aumento di superficie realizzata, dovrà essere concordato un percorso di regolarizzazione che ipotizzi di procedere con la fiscalizzazione in applicazione art. 34 DPR. 380/01. Poiché la demolizione di tali ambienti non può avvenire senza il pregiudizio della parte eseguita in conformità in particolare per la terrazza al piano primo, la sanzione abbinata ad un progetto di sanatoria è pari al doppio del costo di produzione, calcolato in base alla Legge 392/78 (ex Equo canone). In questo caso la sanzione è incamerata a titolo di "fiscalizzazione" degli abusi permettendo di mantenerli in loco piuttosto che procedere alla loro demolizione. La fiscalizzazione non comporta una generalizzata sanatoria ovvero il riconoscimento di quanto realizzato alla pertinente disciplina urbanistica ed edilizia.

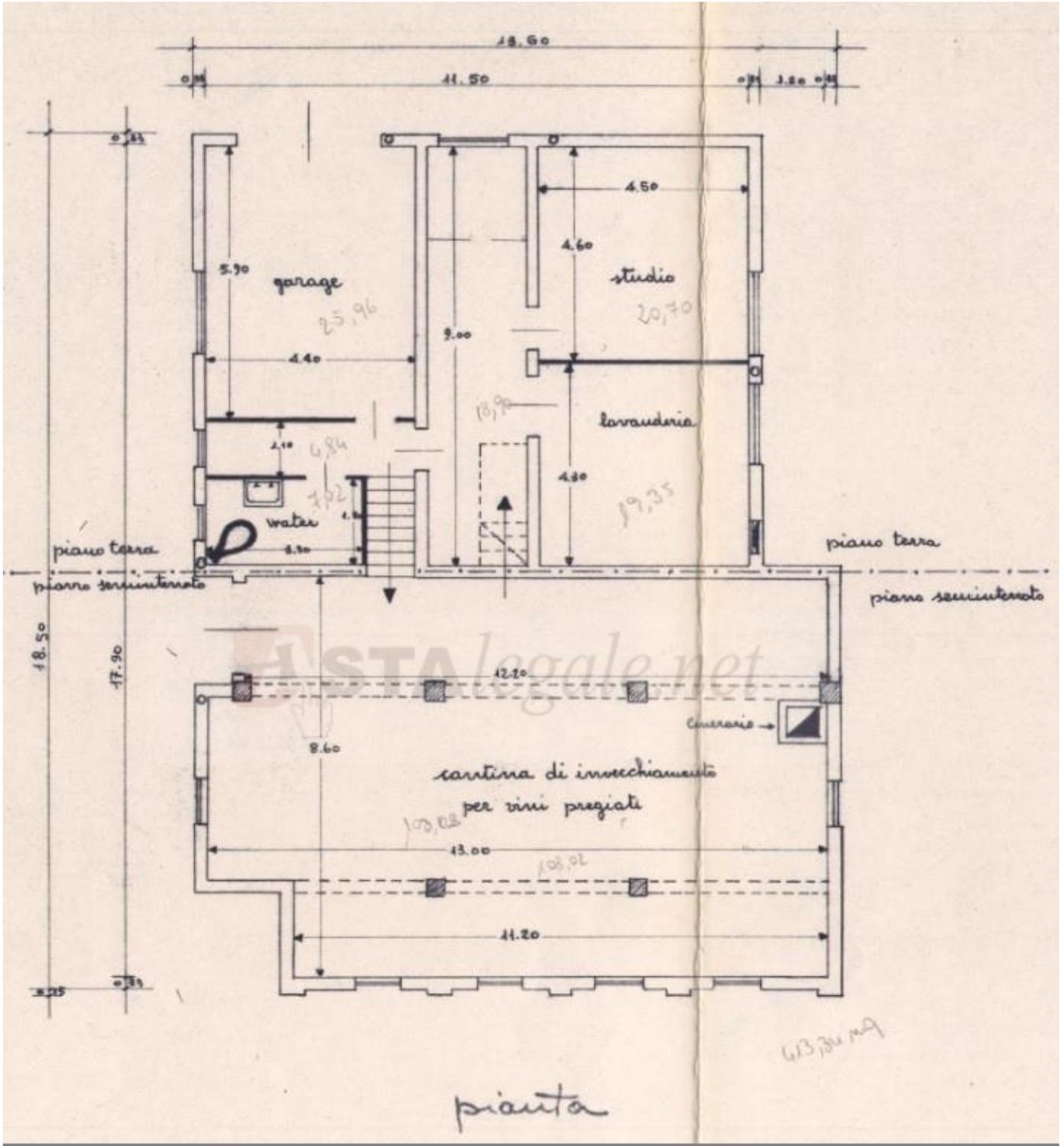
Solo dopo un puntuale di un rilievo celerimetrico esterno ed un rilievo interno dettagliato si potrà definire il progetto edilizio di sanatoria; i costi preventivati per le sole prestazioni professionali, al netto di IVA ed accessori, esclusi oneri comunali, fiscalizzazioni sono indicabili in non probatori **€. 6.000,00**. Il costo della fiscalizzazione potrà essere definito solo dopo la presentazione del progetto in sanatoria con annessa perizia a cui dovrà essere allegata perizia statica del fabbricato. Tale condizione di non ordinarietà è stata presa in considerazione come elemento di riduzione nel calcolo del valore di mercato finale dell'immobile.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) e DICHIARAZIONE:**

Abitazione P. T-1, fg. 12, mappale 222 sub. 4: Codice Identificativo 49175/2021, chiave 7df96cc82d con validità fino al 20/05/1931 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".

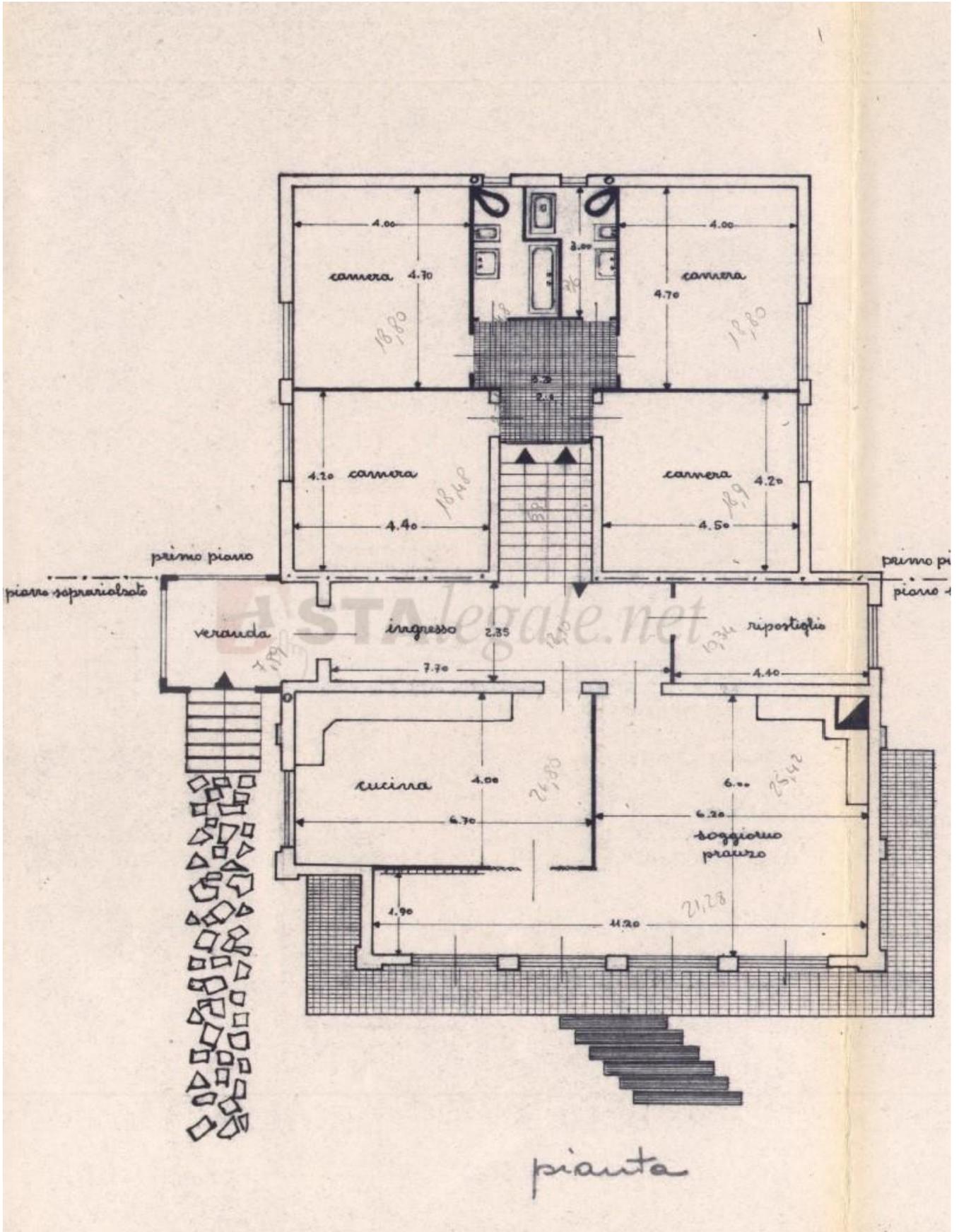


ESTRATTI TAVOLE AUTORIZZATE



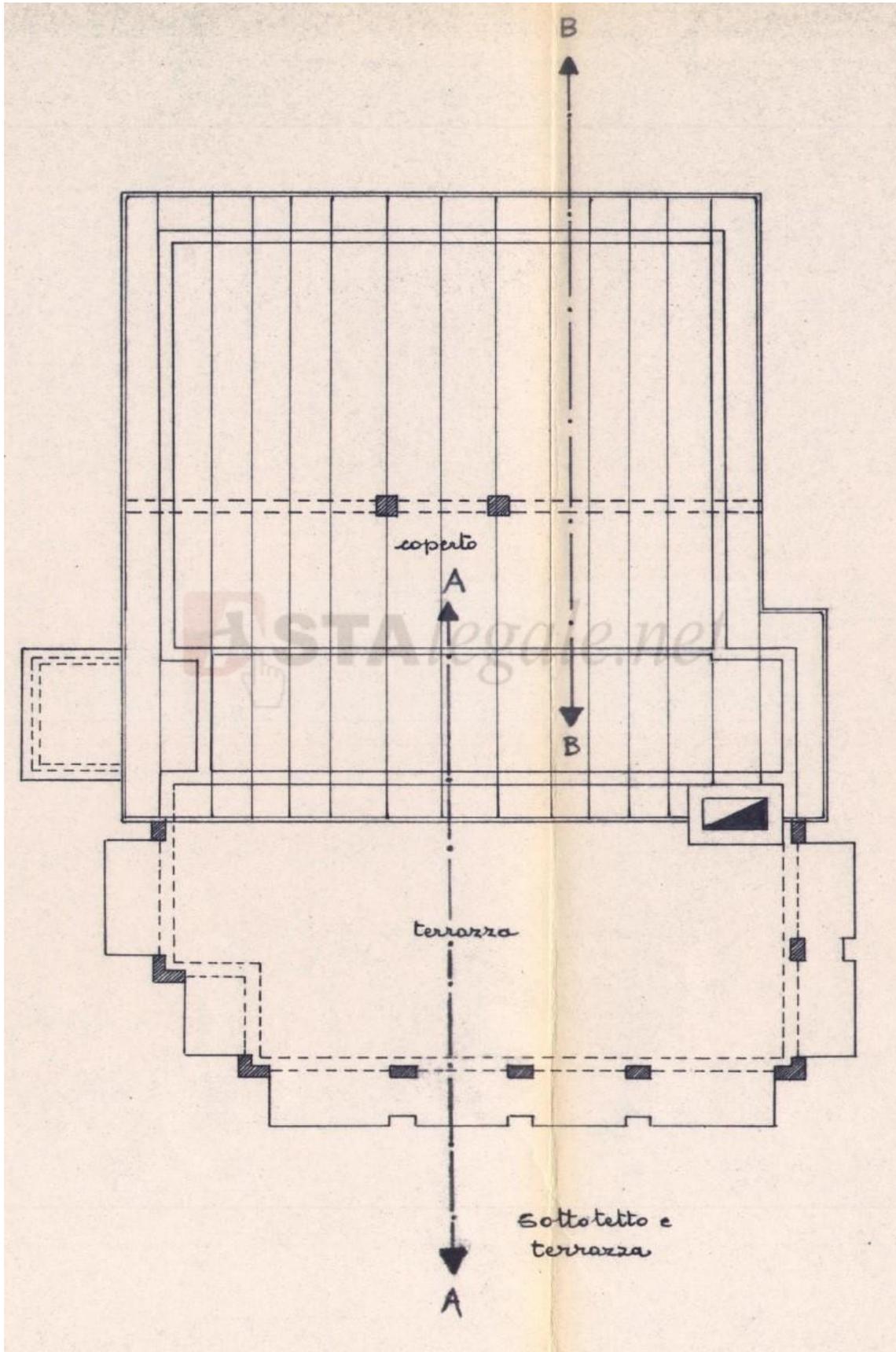
PROGETTO APPROVATO: PIANO SOPRAELEVATO-PRIMO,

Autorizzazione edilizia n. 3567/66 del 10.07.1966. ESTRATTI TAVOLE AUTORIZZATE



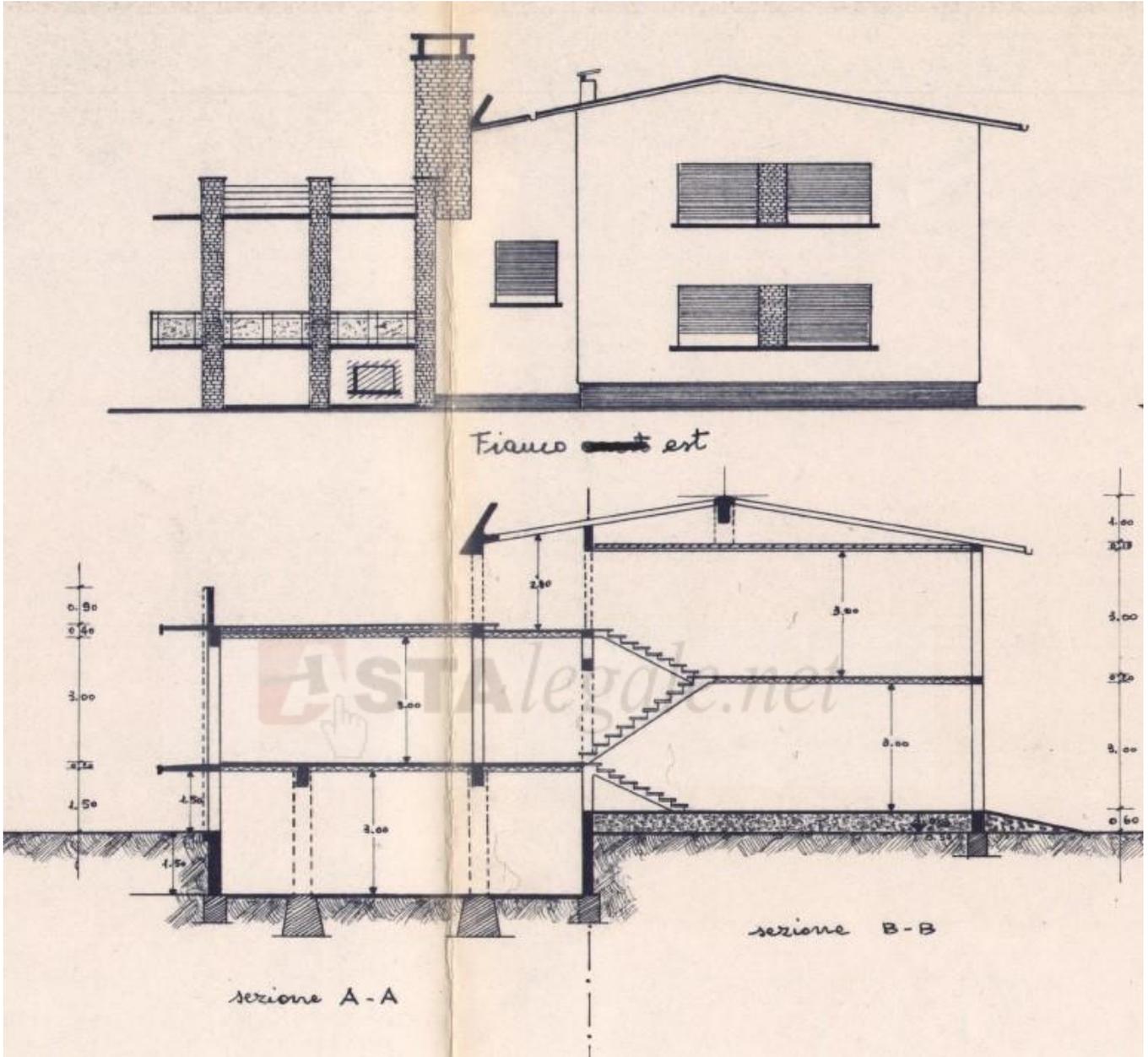
PROGETTO APPROVATO: PIANTA COPERTURA

Autorizzazione edilizia n. 3567/66 del 10.07.1966. ESTRATTI TAVOLE AUTORIZZATE



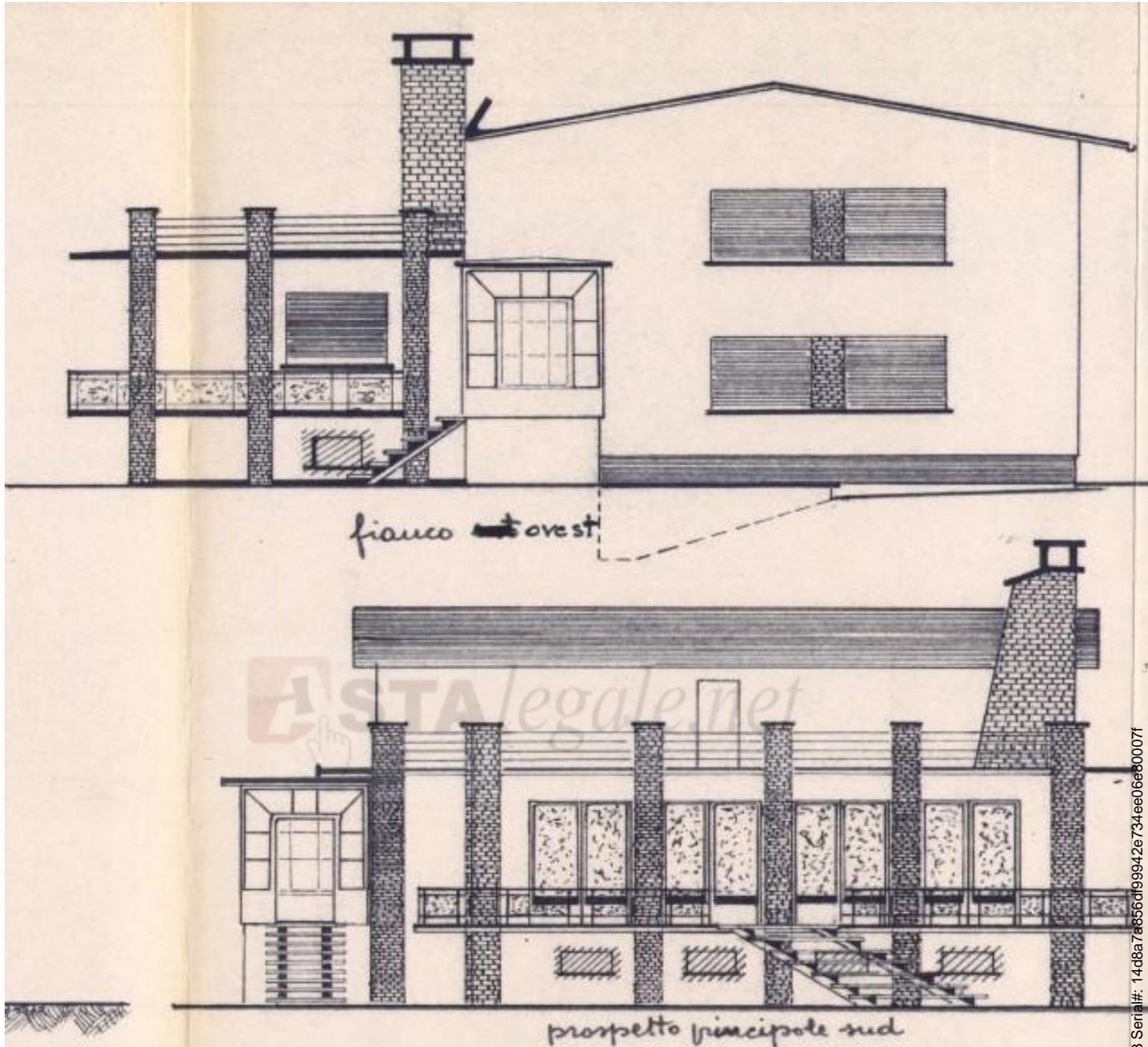
PROGETTO APPROVATO: PROSPETTO EST-SEZIONE A-A

Autorizzazione edilizia n. 3567/66 del 10.07.1966. ESTRATTI TAVOLE AUTORIZZATE



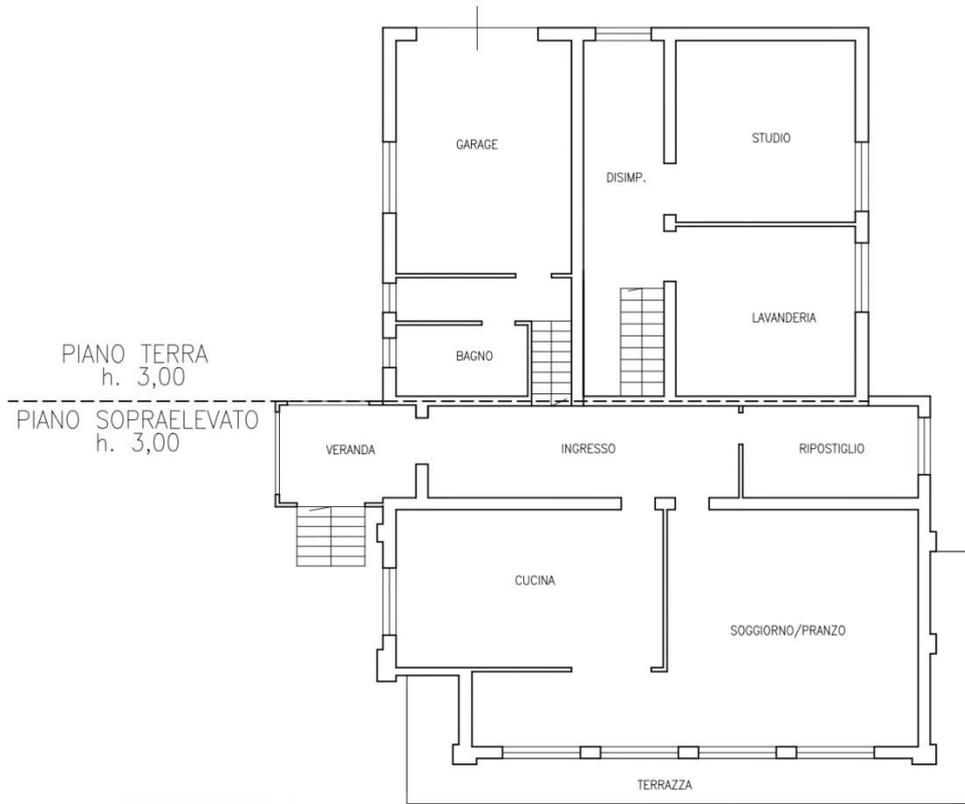
PROGETTO APPROVATO: PROSPETTO OVEST E PROSPETTO SUD

Autorizzazione edilizia n. 3567/66 del 10.07.1966. ESTRATTI TAVOLE AUTORIZZATE

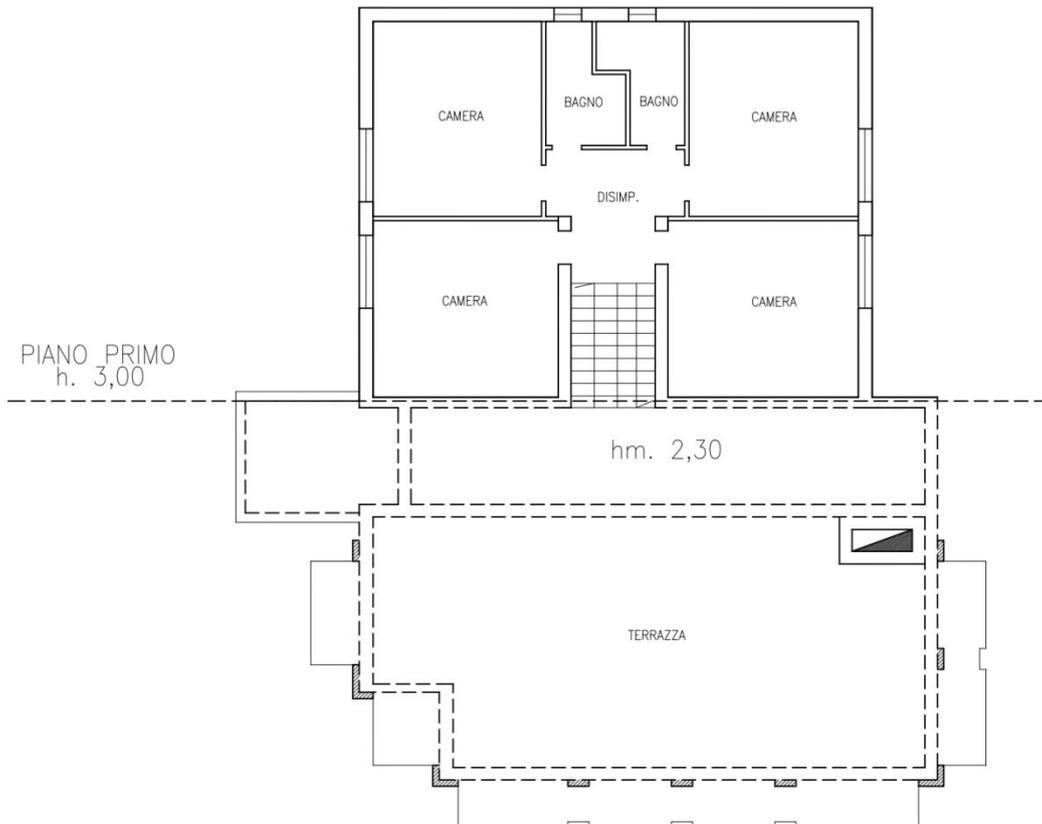


**PROGETTO APPROVATO: PIANO TERRA/SOPRAELEVATO UNITI,**

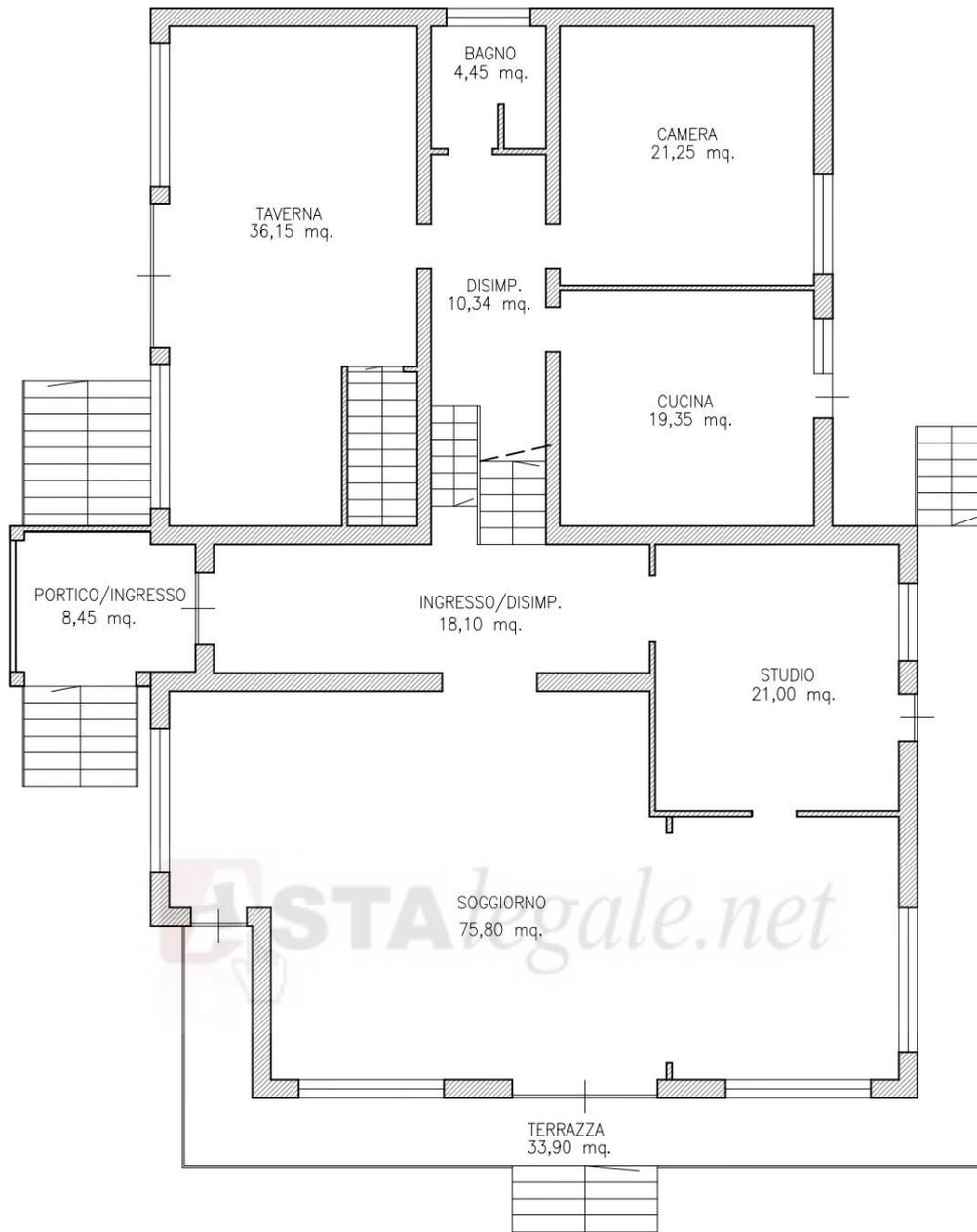
**Autorizzazione edilizia n. 3567/66 del 10.07.1966**



**PROGETTO APPROVATO: PIANO PRIMO, Autorizzazione edilizia n. 3567/66 del 10.07.1966**

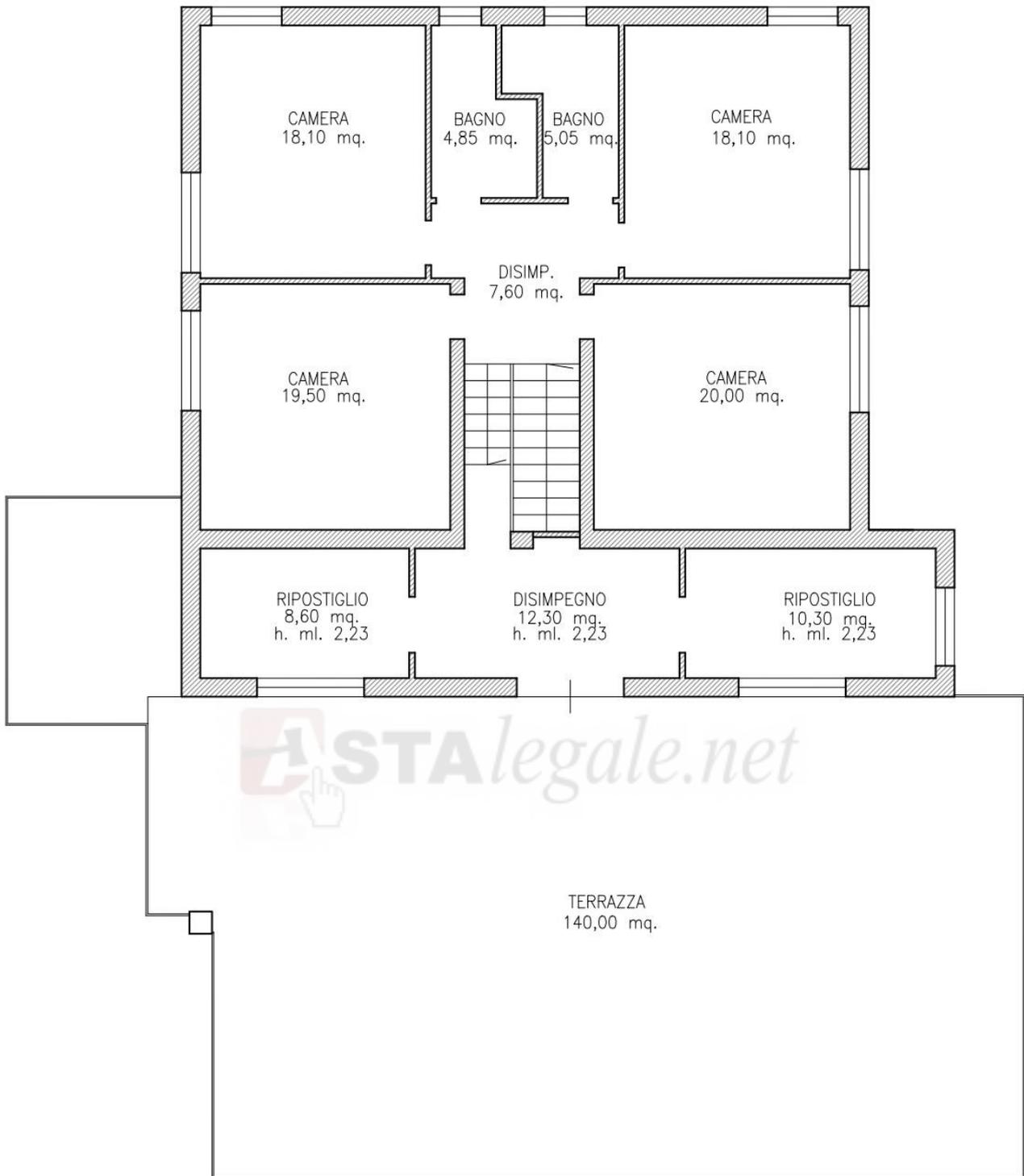


RILIEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO



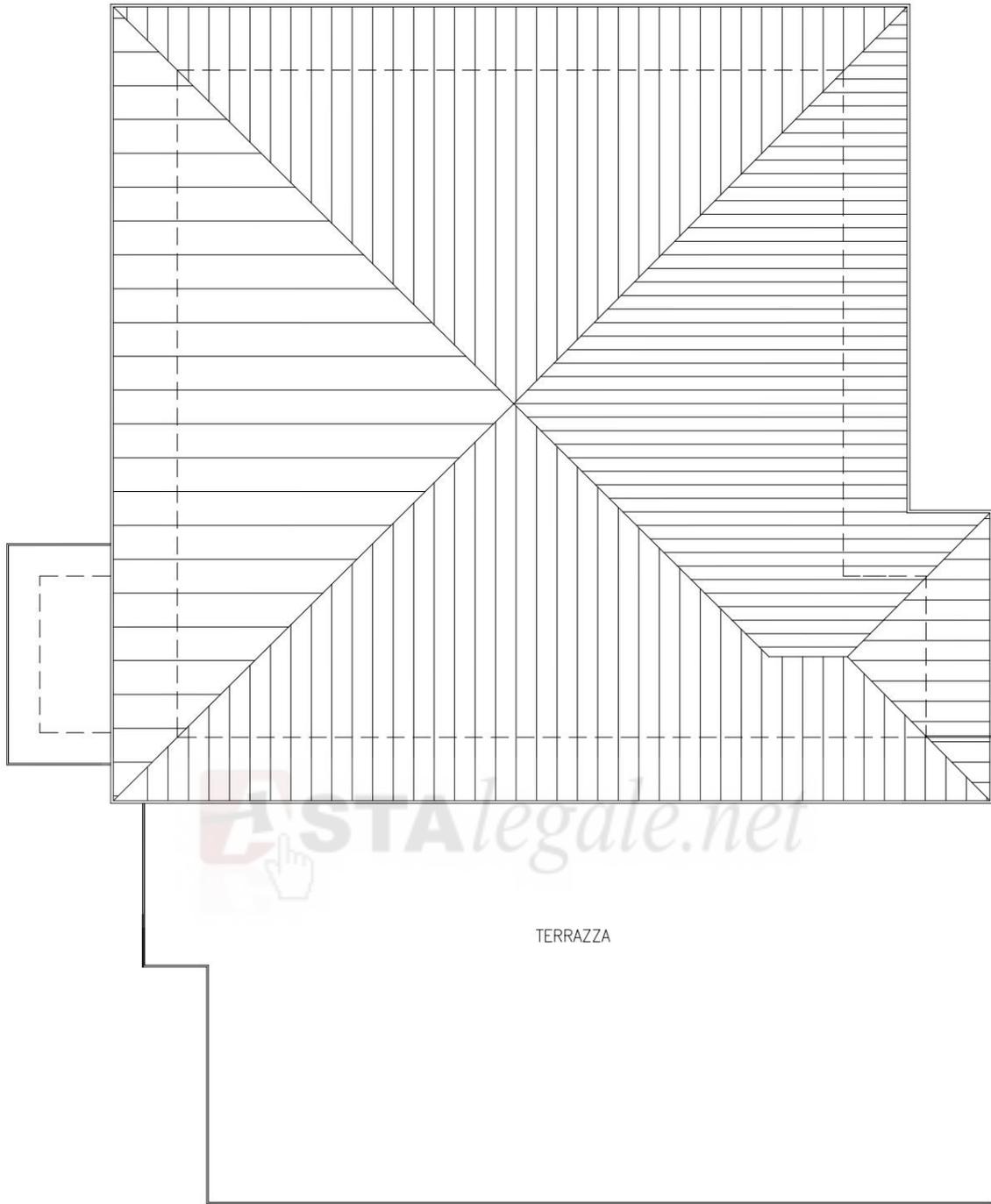
PIANO TERRA-RIALZATO  
Rilievo indicativo e non esaustivo  
H. ml. 3,00

RILIEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO



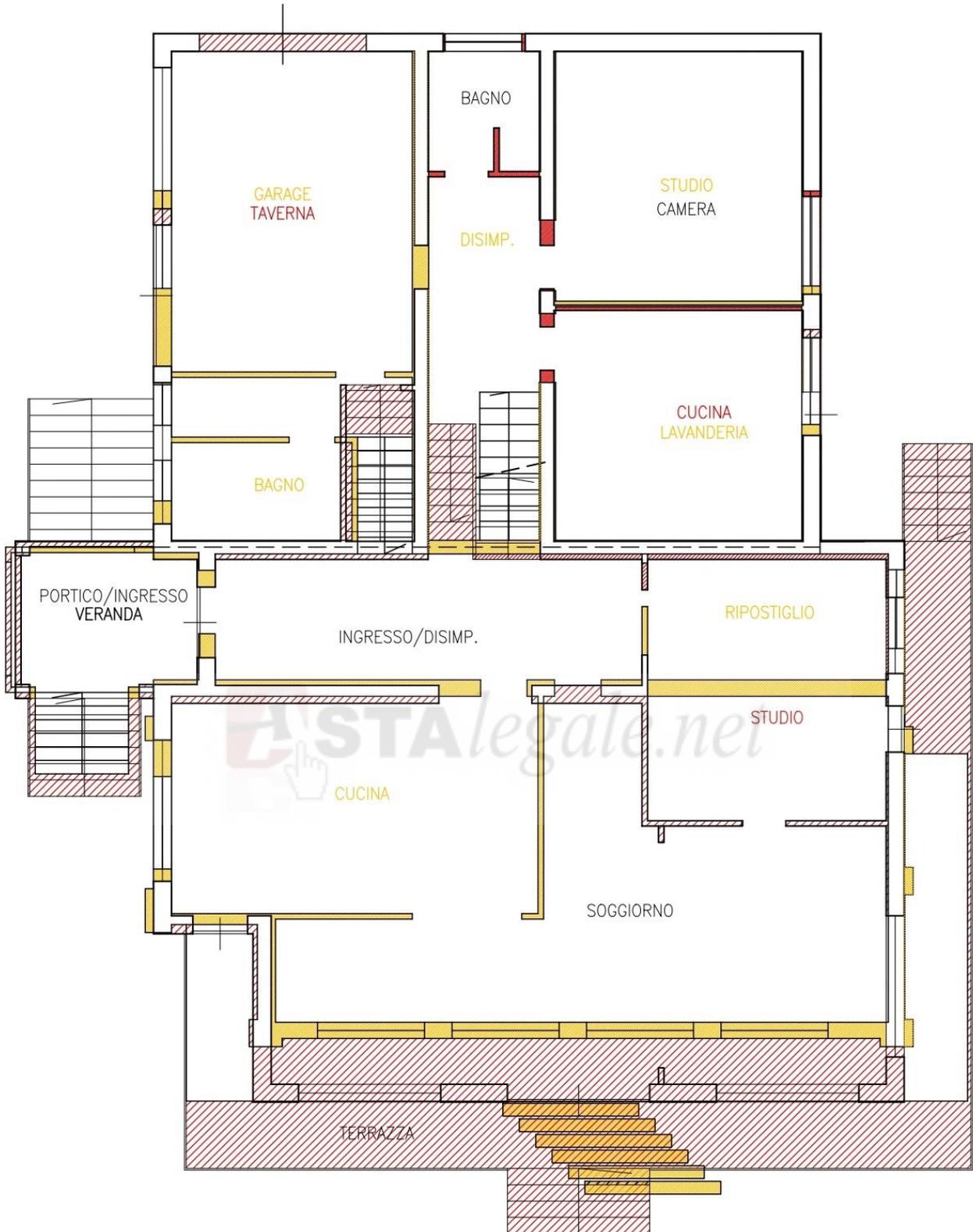
PIANO PRIMO  
Rilievo indicativo e non esaustivo  
H. ml. 3,00

RILIEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO



PIANTA COPERTURA  
Rilievo indicativo e non esaustivo

SOVRAPPOSIZIONE STATO AUTORIZZATO-RILEVATO



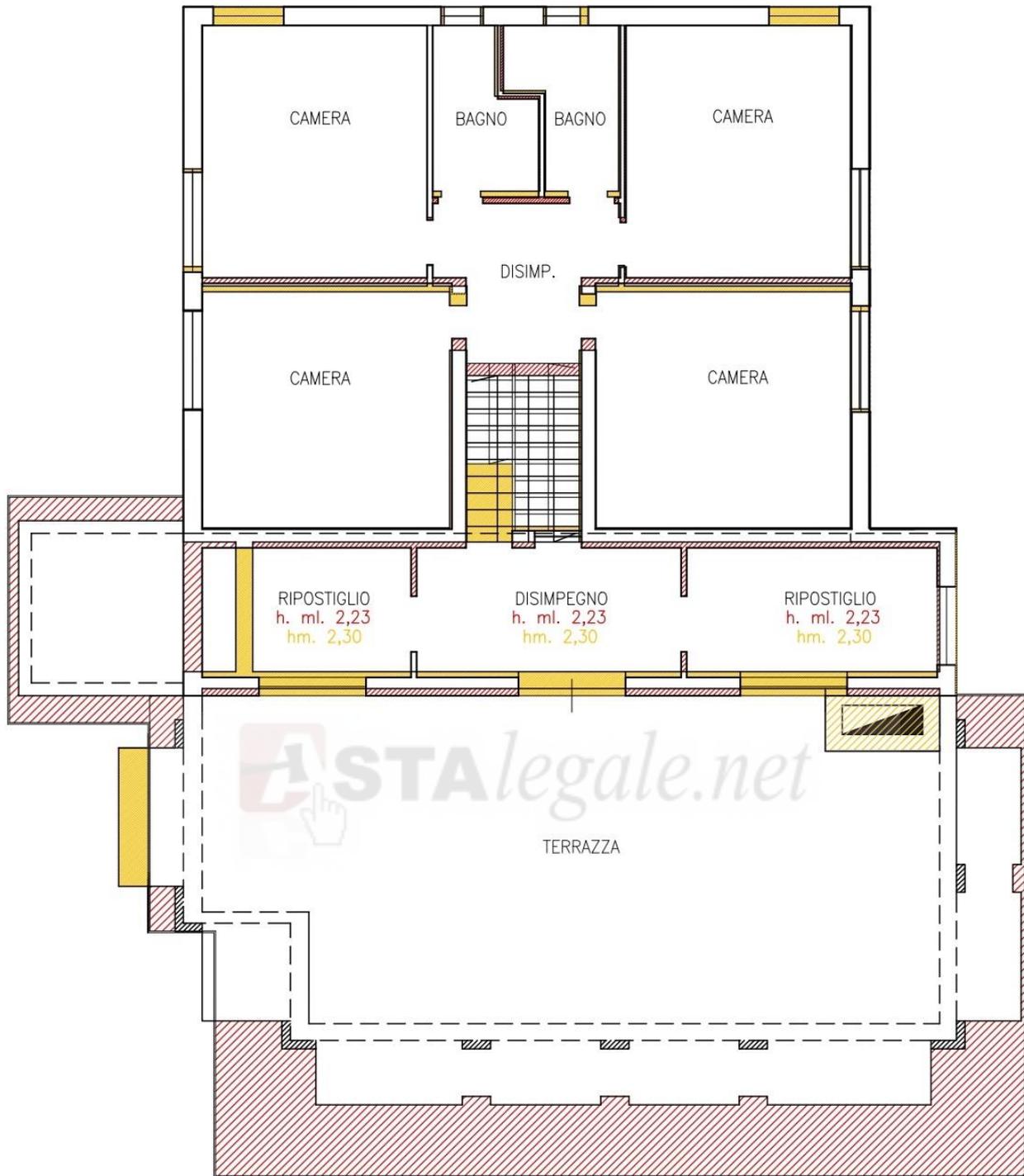
PIANO TERRA-RIALZATO

H. ml. 3,00

LEGENDA

-  COSTRUZIONE
-  DEMOLIZIONE

SOVRAPPOSIZIONE STATO AUTORIZZATO-RILEVATO

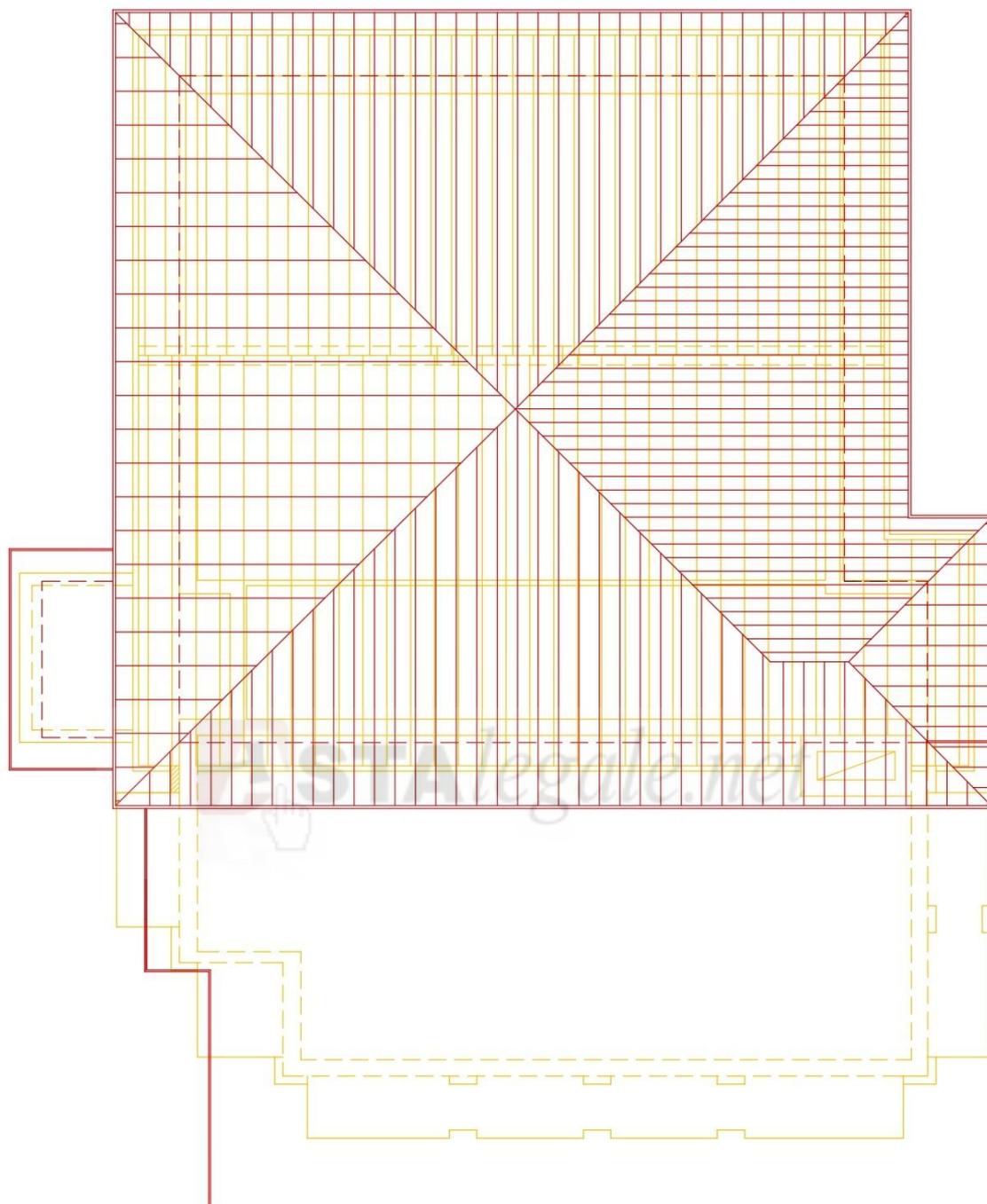


**PIANO PRIMO**  
H. ml. 3,00-2,23

LEGENDA

-  COSTRUZIONE
-  DEMOLIZIONE

SOVRAPPOSIZIONE STATO AUTORIZZATO-RILEVATO



PIANTA COPERTURA

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

Il bene in oggetto secondo i certificati rilasciati dal Comune di Sandrigo il bene in oggetto è occupato dall'esecutata

**QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI:**

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura: No.

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

Titolo esecutivo posseduto:

Contratto di mutuo di Credito Agrario Ipotecario-Fondario del 26.09.2012, a Rogito del Notaio Pulejo Domenico in Vicenza Rep. 59863, racc. 9410, munito di formula esecutiva il 07.02.2013, notificato – in uno con l'atto di precetto – il 04.07.2020 ed il 29.06.2020

Creditori intervenuti con titolo esecutivo: Nessuno.

Data di notifica del verbale di pignoramento: Nota di trascrizione, Ufficio Provinciale di Vicenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa del 14.10.2020 ai nn. 8501/5955 contro l'esecutata per la quota 1/1 della piena proprietà.

Data ed estremi di trascrizione del pignoramento: trascritto all'Ufficio Provinciale della Provincia di Vicenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa, reg. gen. 8501, reg. part. 5955.

Pignoramenti precedenti o contestuali: Nessuno.

Creditori intervenuti con titolo esecutivo: Nessuno.

Diffornità catastali edilizie: Si

Per regolarizzazione edilizia e catastale: complessivi € 7.500,00

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: BASSANO DEL GRAPPA

### Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 296222** del: **06/04/2021**  
Note individuate: **1**  
Annotamenti in calce individuati: **0**

### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input checked="" type="checkbox"/>	
TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/03/1963 - Registro Particolare 932 Registro Generale 1038 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in BREGANZE (VI) Nota disponibile in formato immagine		

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: BASSANO DEL GRAPPA

### Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 296222** del: **06/04/2021**  
Note individuate: **2**  
Annotamenti in calce individuati: **0**

### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	
TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/06/1973 - Registro Particolare 2777 Registro Generale 3183 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in BREGANZE (VI) Nota disponibile in formato immagine		
2	<input type="checkbox"/>	
TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/06/1977 - Registro Particolare 2610 Registro Generale 3130 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in BREGANZE (VI) Nota disponibile in formato immagine		

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: BASSANO DEL GRAPPA

### Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 296222** del: **06/04/2021**  
Note individuate: **2**  
Annotamenti in calce individuati: **0**

### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	
TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/06/1973 - Registro Particolare 2777 Registro Generale 3183 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in BREGANZE (VI) Nota disponibile in formato immagine		
2	<input type="checkbox"/>	
TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/06/1977 - Registro Particolare 2610 Registro Generale 3130 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in BREGANZE (VI) Nota disponibile in formato immagine		

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: BASSANO DEL GRAPPA

### Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 296222** del: **06/04/2021**

Note individuate: **8**

Annotamenti in calce individuati: **0**

### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 21/07/1995 - Registro Particolare 3859 Registro Generale 5163 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 30/06/1995 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI Immobili siti in BREGANZE (VI), SANDRIGO (VI) Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/03/1999 - Registro Particolare 1542 Registro Generale 2117 Pubblico ufficiale GIAN PAOLO BOSCHETTI Repertorio 128452 del 30/12/1994 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO Immobili siti in SANDRIGO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/1999 - Registro Particolare 1543 Registro Generale 2118 Pubblico ufficiale GIAN PAOLO BOSCHETTI Repertorio 128452 del 30/12/1994 ATTO PER CAUSA DI MORTE - RINUNZIA AD AZIONE DI RIDUZIONE Immobili siti in BREGANZE (VI), SANDRIGO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/03/1999 - Registro Particolare 1670 Registro Generale 2320 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 95/1098 del 23/07/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in SANDRIGO (VI) Nota disponibile in formato elettronico

5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/08/1999 - Registro Particolare 5452 Registro Generale 7672 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 67/1034 del 12/01/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in SANDRIGO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/10/2012 - Registro Particolare 6554 Registro Generale 8497 Pubblico ufficiale PULEJO DOMENICO Repertorio 59863/9410 del 26/09/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in SANDRIGO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/2012 - Registro Particolare 1100 Registro Generale 8498 Pubblico ufficiale PULEJO DOMENICO Repertorio 59863/9410 del 26/09/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SANDRIGO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
8	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2020 - Registro Particolare 5955 Registro Generale 8501 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3233 del 03/09/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SANDRIGO (VI) Nota disponibile in formato elettronico

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: BASSANO DEL GRAPPA

### Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 323679** del: **06/04/2021**  
Note individuate: **1**  
Annotamenti in calce individuati: **0**  
Comune di: **SANDRIGO(VI)**  
Catasto: **F** Foglio: **12** Particella: **222** Subalterno: **1**

### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 14/10/2020 - Registro Particolare 5955 Registro Generale 8501 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3233 del 03/09/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: BASSANO DEL GRAPPA

### Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 322253** del: **06/04/2021**  
Note individuate: **3**  
Annotamenti in calce individuati: **0**  
Comune di: **SANDRIGO(VI)**  
Catasto: **F** Foglio: **12** Particella: **222** Subalterno: **4**

### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 19/10/2012 - Registro Particolare 6554 Registro Generale 8497 Pubblico ufficiale PULEJO DOMENICO Repertorio 59863/9410 del 26/09/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 19/10/2012 - Registro Particolare 1100 Registro Generale 8498 Pubblico ufficiale PULEJO DOMENICO Repertorio 59863/9410 del 26/09/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 14/10/2020 - Registro Particolare 5955 Registro Generale 8501 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3233 del 03/09/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

**QUESITO 8: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE:** Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sui suolo demaniale e non vi è stato emesso provvedimento di declassamento. Come indicato nel titolo di provenienza l'area esterna di via della Croce è gravata da servitù di passaggio carraio e pedonale favori di terzi e parte dell'area esterna ad ovest è occupata da marciapiede di uso pubblico.

**QUESITO 9: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO - LIMITAZIONI:**

Dalla documentazione consultata i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tali pesi. Si evidenziano come indicate le seguenti limitazioni:

- difformità edilizie riscontrate e lo stato manutentivo della terrazza al piano primo con le evidenti infiltrazioni provenienti dal soffitto che hanno interessato il locale soggiorno al piano rialzato. Si sono inoltre riscontrate delle infiltrazioni nel sottotetto provenienti dalla copertura sovrastante;
- La promiscuità di accessi interni ed esterni per raggiungere la cantina al piano interrato sub. 5 non oggetto di esecuzione con l'abitazione in oggetto; una scala di accesso esterna è stata individuata nel lato ovest a ridosso del fabbricato ed un collegamento interno avviene attraverso un vano scale con porta di accesso dal locale taverna al piano terra.
- Si evidenziano le servitù di sottoservizi, impianti fognario, ed impianti che interessano l'area di corte comune sub. 1, sottoservizi ed impianti a servizio sia dell'abitazione sub. 4, che il capannone vinicolo e la cantina di cui al sub. 3 e 5;
- L'area esterna sub. 1 catastalmente è comune ai sub. 4 e 5; l'accesso al capannone sub. 3 (non oggetto di esecuzione), avviene percorrendo l'area comune; si dovrà costituire una servitù di accesso carraio e pedonale a carico del sub. 1 ed a favore del sub. 3;



**QUESITO 10: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO:**

Niente di specifico da segnalare rispetto a quanto già evidenziato.

**QUESITO 11: VALUTAZIONE:**

**- Lotto 001 -**

**PER IL FABBRICATO CON PROCEDIMENTO DI COSTO DI RICOSTRUZIONE:**

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Il suddetto costo si distingue in:

- Costo di ricostruzione (re production cost) propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione;
- Costo di rimpiazzo (replacement cost), ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

Costi tecnici di costruzione

- a) Diretti
  - Costo di costruzione opere edilizie edificio
  - Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte
- b) Indiretti
  - Oneri di urbanizzazione
  - Oneri professionali
  - Costi allacciamento servizi
  - Spese generali
  - Spese commercializzazione
- c) Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti
- d) Utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

**Procedimento empirico:** La stima empirica del costo medio di un'opera, un intervento, una lavorazione avviene per comparazione in presenza di dati di confronto di tipologie edilizie simili a quella in valutazione.

**Procedimento analitico:** Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico dei costi unitari e totali. Lo schema contabile comprende la individuazione delle lavorazioni, le schede dei mezzi d'opera, la individuazione delle quantità, l'analisi dei prezzi unitari ed, infine, del computo metrico estimativo propriamente detto. Il computo metrico estimativo ha due classificazioni.

Classificazione per materiali e lavorazioni:

- Si basa sull'organizzazione del cantiere
- Si articola in categorie di lavoro
- La caratteristica è la corrispondenza tra elementi fisici e legame tra fattori produttivi e parti fisiche.

Classificazione per funzioni (Norma UNI 8290-Metodi di classificazione e codificazione degli elementi tecnici della costruzione)

- Si basa sul sistema tecnologico, su prestazioni e funzioni
- Si articola in classi di unità tecnologiche ed elementi tecnici
- La caratteristica è che nella stessa classe possono comparire lavorazioni diverse

**IL DEPREZZAMENTO:** Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali.

1. Obsolescenza fisica
2. Obsolescenza funzionale
3. Obsolescenza economica.

**Obsolescenza fisica:** Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dall'età dell'edificio, dalla quantità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa dell'esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

**Obsolescenza funzionale:** Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito all'attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche e, infine, l'efficienza energetica.

**Obsolescenza economica:** L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo.

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO: L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento. Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica. L'ammortamento ha, in genere, tre finalità:

- La distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene;
- La ricostruzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione;
- La stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

La funzione valore-tempo. Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica. Per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica.

Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:

- 1) In caso di deterioramento fisico
  - a) Eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento
  - b) Ineliminabile, con la sommatoria delle quote di ammortamento dell'edificio, dividendo il costo di costruzione per il numero di anni della vita economica dell'edificio e considerando quelle maturate alla data di stima.
- 2) In caso di deterioramento funzionale
  - a) Eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione
  - b) Ineliminabile
    - b.1) con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;
    - b.2) con la stima dei mancati redditi capitalizzati o della differenza di valore tra la condizione di piena funzionalità e lo stato attuale di obsolescenza;
    - b.3) In caso di obsolescenza economica con la stima dei mancati redditi capitalizzati o del minor valore tra la condizione di assenza e presenza dello stato di obsolescenza.

**ABITAZIONE PIANO TERRA-RIALZATO E PRIMO E RELATIVE PERTINENZE: FG. 12, MAPPALE 222 SUB. 4**

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
<b>DATI</b>				
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area 10%		
<b>SPESE</b>				
<b>A) Costo secco di costruzione</b>				
	SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI	
Abitazione terra e rialzato	248,00	850,00	€ 210.800,00	
Abitazione piano primo	150,00	950,00	€ 142.500,00	
Terrazze esterne	173,90	250,00	€ 43.475,00	
Portico	8,45	500,00	€ 4.225,00	
		Totale C/C	€ 401.000,00	
<b>B) Spese tecniche</b>				
Percentuale sul costo di costruzione 10,0%				
Progetto		0,025	€ 10.025,00	
Impianti		0,025	€ 10.025,00	
Strutture		0,02	€ 8.020,00	
Sicurezza		0,01	€ 4.010,00	
Direzione lavori		0,01	€ 4.010,00	
Accatastamento		0,008	€ 3.208,00	
Conformità più abitabilità		0,002	€ 802,00	
		Totale S/T	€ 40.100,00	
SOMMA COSTO COSTRUZIONE € 441.100,00				
ONERI FINANZIARI (24 m.) € 17.644,00				
UTILE ORDINARIO PROMOT. € 17.644,00				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE € 476.388,00				
<b>VALORE AREA</b>				
Rapporto complementarietà	10%	sul costo secco di costruzione		
Valore area	Immobile su più livelli		€ 40.100,00	
<b>VALORE A NUOVO € 516.488,00</b>				
<b>DEPREZZAMENTO LINEARE</b>				
Deterioramento fisico:				
		Incidenza	Vestustà 55	
Costo di costruzione struttura		60%	55%	€ 132.330,00
Finiture		20%	55%	€ 44.110,00
Impianti		20%	55%	€ 44.110,00
<b>SOMMA DEPREZZAMENTO € 220.550,00</b>				
<b>VALORE ATTUALE DEL BENE</b>				
Valore a nuovo € 516.488,00				
Deprezzamento € 220.550,00				
<b>VALORE FINALE € 295.938,00</b>				

N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione / ricostruzioni tengono conto dell'incidenza di costo degli oneri comunali per la realizzazione dell'opera e dello scoperto di uso comue di cui al sub. 1.

QUOTA: 100 % del valore della proprietà + €. 295.938,00

- Spese di regolarizzazione edilizia / catastale /: - €. 7.500,00
- Riduzione del 15% per le difformità edilizie riscontrate con la necessità di intervenire con una sanatoria ordinaria che preveda la fiscalizzazione, la promiscuità sull'uso dell'area di corte comune di cui sub. 1; per l'affaccio dell'abitazione interno nel prospetto ovest con l'azienda vinicola di cui al sub. 3 non oggetto di esecuzione, ed inoltre per le infiltrazioni nel sottotetto provenienti dalla copertura con la necessità di intervenire a breve con un intervento straordinario nel coperto;  
- €. 44.390,70
- Riduzione del 5% per le condizioni manutentive del fabbricato e con la necessità di intervenire nel breve tempo possibile con la manutenzione straordinaria della terrazza al piano primo, finalizzato alla rimozione del pavimento e massetto della terrazza, rifacimento delle impermeabilizzazioni, realizzazione di una nuova pavimentazione, previo realizzazione di opere di lattoneria.  
- €. 14.796,90
- Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia, per vizi occulti e per immediata vendita giudiziaria che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Totale parziale: €. 295.938,00 - (€. 7.500 + €. 44.390,70 + €. 14.796,90) = €. 229.250,40

Riduzione €. 229.250,40 - 15 % = €. 34.387,56

Totale + €. 194.862,84

**PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: €. 194.800,00**

*(Diconscentonovantaquattromilaottocentoeuro).*

**QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA:**

Il pignoramento ha per oggetto il valore dell'intera proprietà.

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

Si allega alla presente certificato di residenza stato famiglia e stato civile dell'esecutata ed occupanti l'immobile.

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- o la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- o le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- o il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- o il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- o il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- o il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato il bene;
- o il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà.

Il richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il Tecnico valutatore incaricato      Creazzo lì 31.05.2021.

Geom. Riello Samuele

(documento sottoscritto digitalmente)

**Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del tecnico incaricato**