TRIBUNALE DI VICENZA
PROCEDURA N. 231/2024 RGE
ELABORATO PERITALE OSCURATO

con integrazioni depositate il 5.1.2025

Giudice:	**Dott.ssa Marialuisa Nitti**
Creditore procedente:	**CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA mandataria di AMCO – ASSET MANAGEMENT - COMPANY SpA**
Esecutati:	**XXX**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**04/02/2025**
Identificazione beni:	Beni in Fara Vicentino (VI), Via Perlena 99 Dati Catastali: C.F., foglio 14, m.n. **271 sub. 2** (A/3) - m.n. **271 sub. 1** (C/6) per il diritto di piena proprietà per l'intero
Esperto stimatore:	**Ing. Raffaela Panizzon** - Via Brescia, 33 Torri di Q.lo (VI) Mail: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it – tel: 0444/267471
Custode Giudiziario:	**IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Costozza di Longare (VI) Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. **231/2024**, promossa da: **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA mandataria di AMCO – ASSET MANAGEMENT - COMPANY SpA**

contro **XXX**

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti;

Udienza ex art. 569 c.p.c.:04/02/2025;

Esperto stimatore: Ing. Raffaela Panizzon;

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per l'intero;

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 6): //;

Tipologia bene pignorato (pag. 6): abitazione ai piani terra-primo-secondo con garage al p.T;

Ubicazione (pag. 6): Fara Vicentino (VI), Via Perlena, civ. 99;

Dati catastali attuali dei beni (pag. 13): C.F., foglio 14 mm.nn. 271 sub. 2 (A/3) - 271 sub.1 (C/6);

Metri quadri lordi (pag. 6): abitazione 143 m² circa, terrazzi 29 m² circa, garage 31 m² circa;

Stato di manutenzione (pag. 6): sufficiente;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 14): nessuna differenza sostanziale;

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 17): vi sono alcune difformità edilizie e catastali (v. rispettivi capitoli);

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 23): 34.350,00 €;

Date/valori comparabili reperiti (pag. 22);

Valore di vendita forzata proposto (pag. 24): 27.000,00 €;

Valore debito: € 56.741,49 (v. atto di pignoramento) oltre alle eventuali spese di notifica, ai successivi interessi legali maturati e maturandi, ed oltre alle spese e competenze professionali, come da atti di precetto e di pignoramento;

Occupazione (pag. 13): occupato dagli esecutati e famiglia*;

Titolo di occupazione (pag. 13): atto di CV del 03.02.2003 rep. 86329 dr C. Lorettu;

Oneri (pag. 21): oneri giuridici gravanti sui beni vedi cap. 8.2;

APE (pag. 12): in corso di redazione a cura dell'esperto;

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 26): Osservazioni finali cap. 16;

Lotti (pag. 26): Lotto unico.

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE 6
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni 6
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni 6
3.3 Confini N-E-S-O 6
3.4 Descrizione dettagliata dei beni 7
3.5 Certificazione energetica 12
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 13
4.1 Possesso 13
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 13
5. ASPETTI CATASTALI 13
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 13
5.2 Intestatari catastali storici 13
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 14
5.4 Giudizio di conformità catastale 15
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 17
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 17
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI 17
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 17
7.2 Abusi/difformità riscontrati 17
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 18
7.4 Perimetro del “mandato” 20
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 21
8.1 Oneri e vincoli 21
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 06/06/2024) 21
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 22
9. SUOLO DEMANIALE 22
10. USO CIVICO O LIVELLO 22

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 22
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 22
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 22
12.1 Metodo di valutazione 22
12.2 Stima del valore di mercato 23
12.3 Determinazione del valore a base d'asta 24
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 25
12.5 Giudizio di vendibilità 25
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 25
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO 26
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato 26
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 26
15. LOTTI 26
16. OSSERVAZIONI FINALI 26
17. ELENCO ALLEGATI ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Giuramento depositato in data 30.10.2024;
- Verifica completezza della documentazione avvenuta con Check list depositata in data 15.12.2024;
- Richiesta a mezzo PEC all'Ufficio Anagrafe dati di residenza e stato civile relativi dell'esecutato in data 13.11.2024;
- Richiesta a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate di atti registrati 13.11.2024;
- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Vicenza: le richieste sono state inoltrate a mezzo PEC in data 18.11.2024;
- Sopralluogo effettuato in data 25.11.2024 con il Custode Giudiziario;
- Richiesti e ottenuti gli atti di provenienza dei beni e le note di trascrizione per la continuità;
- Indagini/verifiche telematiche catastali/ipotecarie in date varie;

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

L'unità immobiliare è situata all'interno di una corte comune, in aderenza con altre unità abitative, e si sviluppa ai piani terra-primo-secondo in Via Perlena al civico n. 99 del Comune di Fara Vicentino (VI) nella frazione di San Giorgio di Perlena.

L'immobile si trova in zona collinare periferica, nella quale la tipologia prevalente è di abitazioni civili, fornita dei principali servizi.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I beni pignorati risultano catastalmente intestati ai signori:

- **XXX**

Complessivamente il diritto pignorato corrisponde alla piena proprietà per l'intero dei seguenti beni in **Comune di Fara Vicentino (VI), CF, Fg. 14, m.n. 271 sub 2 (cat. A/3) - m.n. 271 sub 1 (cat. C/6);**

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto di compravendita del 03.02.2003 notaio C. Lorettu rep. 86329, trascritto in C.RR.II. di Bassano del Grappa in data 19.02.2003 ai nn. 1897 RG/1297 RP;

3.3 Confini N-E-S-O

Relativamente alla Mappa Wegis, non è possibile identificare i confini dell'area di sedime del m.n. 271 in quanto in mappa attuale (Wegis) non è presente (a causa del MANCATO ALLINEAMENTO TRA MAPPA URBANA E MAPPA TERRENI).

Non è inoltre possibile elencare i confini delle UU.I.I rispetto all'elaborato planimetrico in quanto lo stesso non risulta nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio.

NOTA: nell'atto di provenienza dei beni agli esecutati, tra il resto, si legge:

- *Il m.n. 271 corrisponde al m.n. 268 della mappa del catasto terreni;*

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

- *I beni in contratto **hanno diritto alla corte m.n. 211** del foglio 6 (sei)(errore: sez. B fog. 6 ora fog 14) **e al portico m.n. 323 sub 2** del fog. 6 (sei) (errore: sez. B fog. 6 ora fog 14) del Comune di Fara Vicentino.*

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'unità abitativa è situata all'interno di una corte comune (m.n. 211), in aderenza ad altre abitazioni, in Via Perlena 99 a Fara Vicentino (VI), in zona collinare, nella frazione di San Giorgio di Perlena.

Si tratta di un immobile di vecchio impianto: durante l'accesso agli atti è stata messa a disposizione la pratica edilizia relativa alla Licenza Edilizia del 13 marzo 1966 per "lavori di RICOSTRUZIONE e sopraelevazione di un fabbricato", il che fa desumere l'esistenza precedente del fabbricato "di impianto".

Si accede alla corte comune, al piano terra, attraverso un portico (m.n. 323 sub 4) con diritto di passaggio da Via Perlena.

L'unità residenziale si sviluppa su tre piani fuori terra, ed è costituita da ingresso, stanza adibita a camera, wc nel sottoscala e in parte in prosecuzione nell'adiacente garage, scala a piano terra; corridoio, bagno, stanza, cucina e scala al piano primo; corridoio, due stanze adibite a camere, scala e terrazza coperta al piano secondo.

L'unità immobiliare appare in uno stato carente a causa della presenza di muffe e infiltrazioni che spesso interessano sia la parte bassa che la parte alta delle murature. Lo stato della copertura è da verificare (v. foto)

Al proposito si segnala la presenza dell'immobile confinante, di proprietà di terzi, disabitato e in pessime condizioni, con murature in sasso, privo di efficaci protezioni dagli agenti atmosferici e con spiovente della copertura che viene riferito scaricare l'acqua piovana direttamente sulla terrazza degli esecutati (v. foto).

Inoltre, si rileva che sul muro di confine tra detta casa disabitata e il terrazzo coperto sono presenti alcuni fori finestra privi di chiusura in diretta comunicazione tra i due immobili.

Da verificare, inoltre, se i fori finestra sul lato est si affaccino sulla e/o all'interno della proprietà di terzi (durante il sopralluogo non è stato possibile appurarlo).

Il riscaldamento è autonomo, con elementi radianti. La caldaia è a condensazione, posizionata sulla muratura della terrazza coperta, l'alimentazione è gas naturale e l'anno di installazione è il 2023.

La pavimentazione è quella originaria, in alcune stanze coperta con linoleum. Le finiture sono come da foto allegate.

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

Nella corte comune viene riferito che il parcheggio di un'auto per nucleo familiare è concesso.

Le altezze interne rilevate corrispondono a quelle esposte nelle planimetrie catastali.

Lo stato di conservazione dell'abitazione appare carente.

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

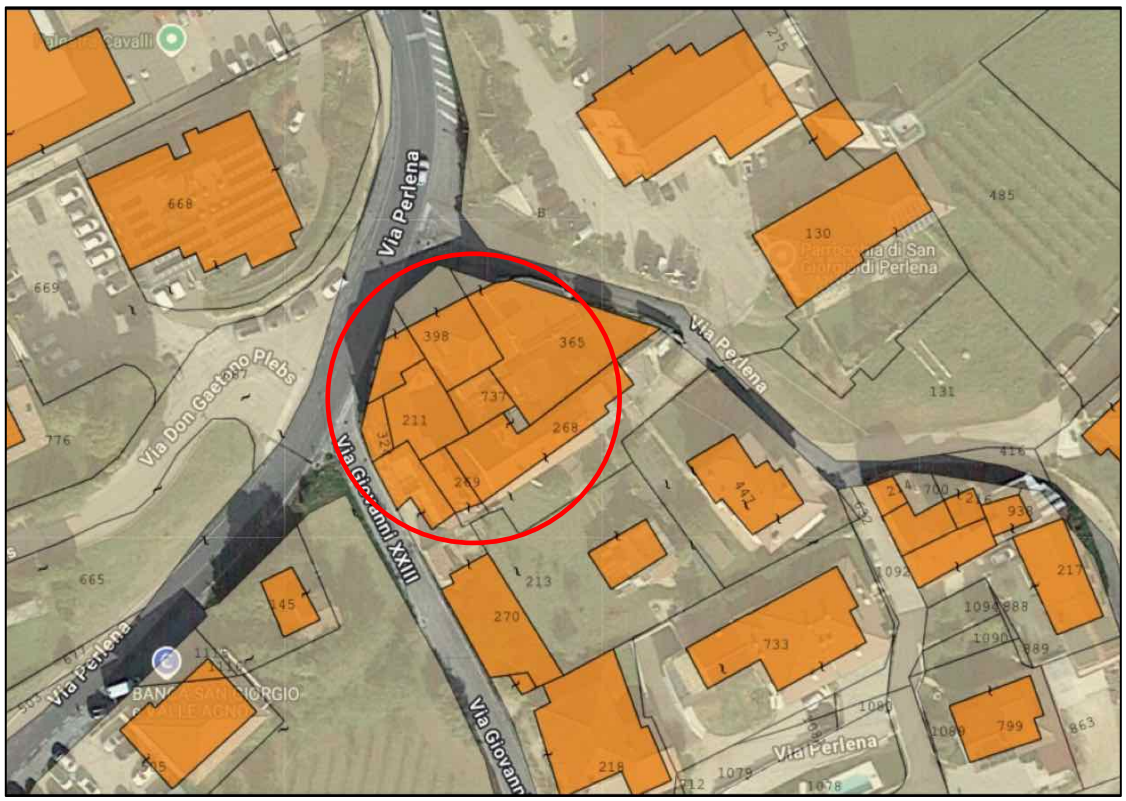


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

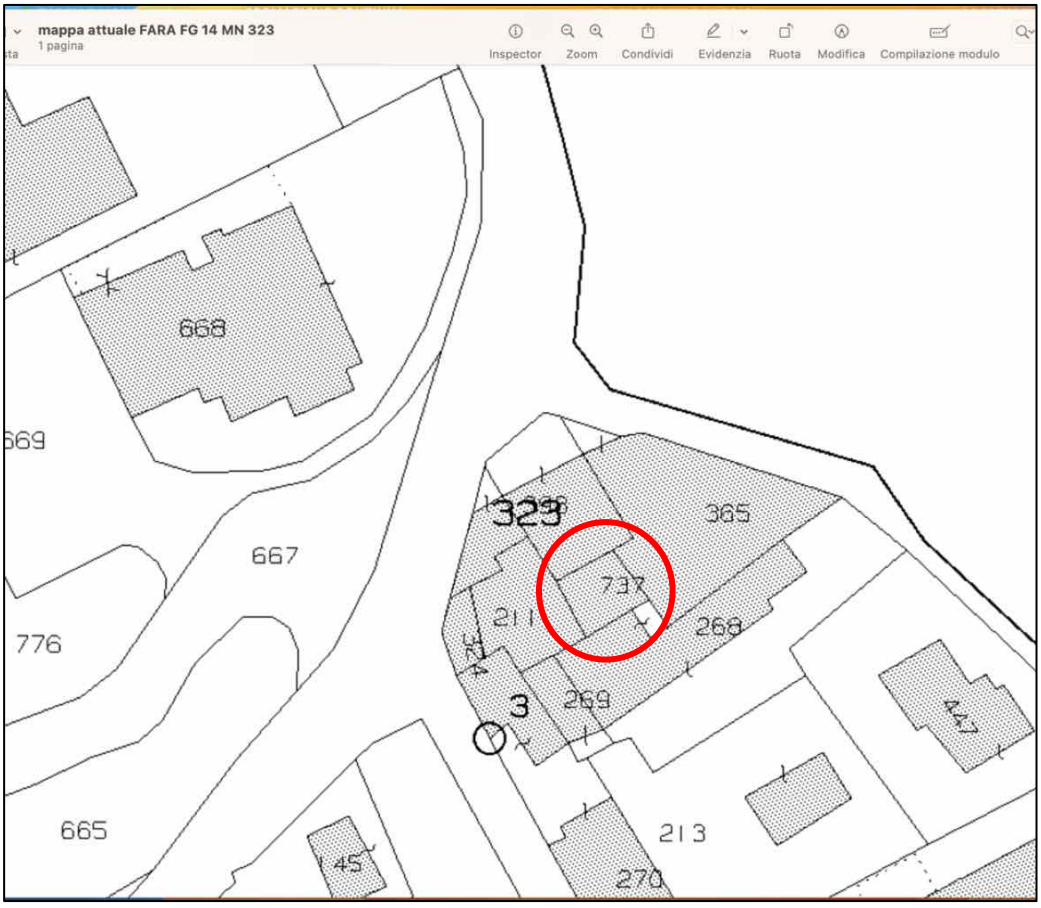


Figura 2. Estratto mappa catastale Wegis (NON ALLINEATA): il m.n. 271 compare come m.n. 737

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

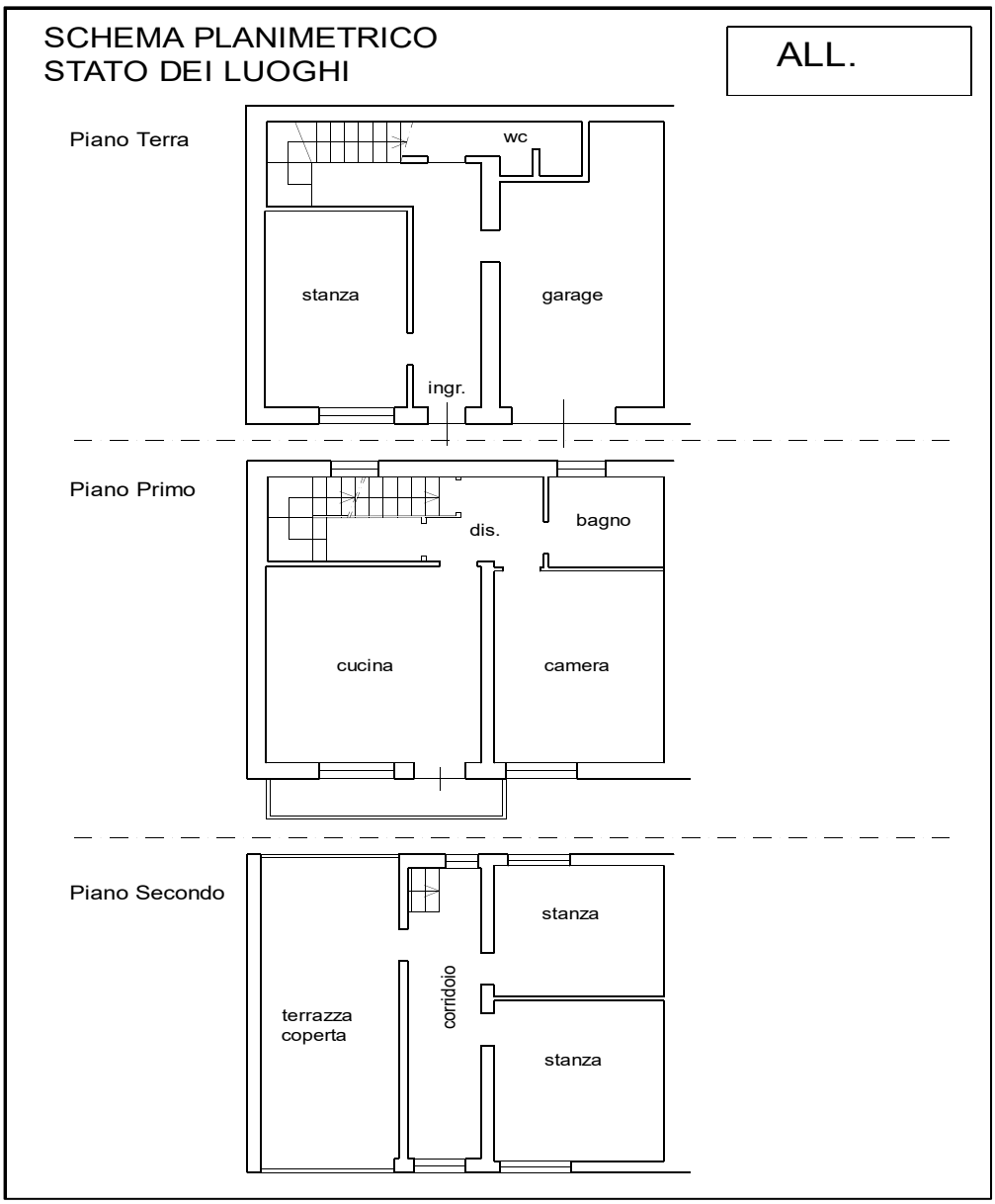
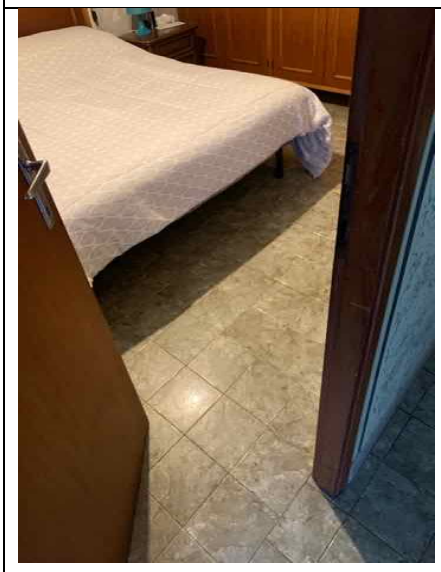


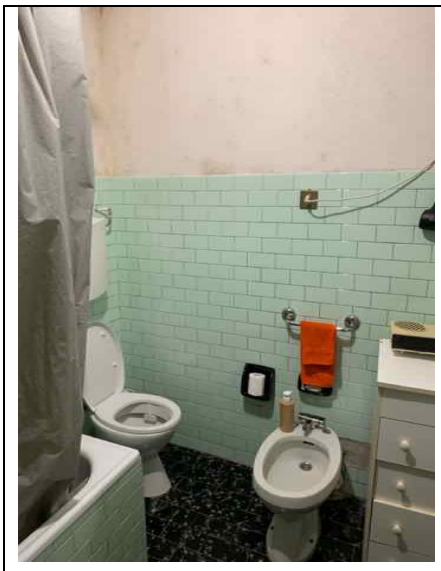
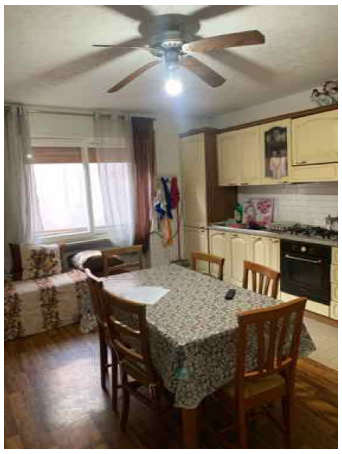
Figura 3. Rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi

Si precisa che la rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito una misurazione dei luoghi più precisa e dettagliata.

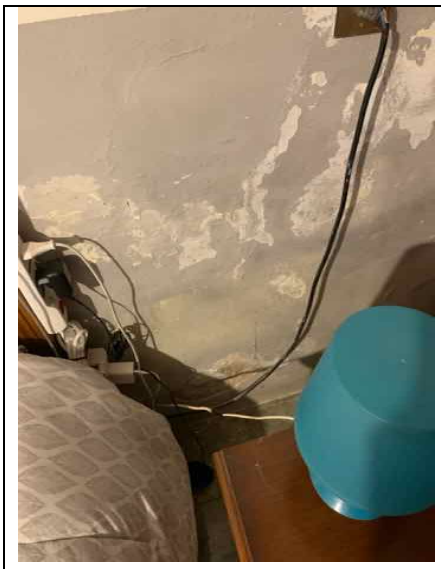
Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

Ingresso dal portico alla corte interna visto da Via Perlena	Abitazione ai piani terra primo secondo	Portico con diritto di passaggio visto dalla corte interna comune
		
Camera a piano terra	Bagno a piano terra	Garage con parte di wc

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

		
Bagno al piano primo	Particolare infiltrazioni p.1	Sala p.1
		
Cucina p.1	Camera p.2	Cameretta p.2
Terrazzo coperto p.2	Corte con posti auto non esclusivi	Spiovente di terzi su terrazzo

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

		
Infiltrazioni camera p.T	Muffe camera p.T	Caldaia in terrazzo p.2

Particolare copertura	Fabbricato di terzi in aderenza	Particolare impianto elettrico

Figura 4. Foto.

3.5 Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto in data 17.12.2024 e registrato presso il portale Regione Veneto a cura dell'esperto; il bene rientra in classe energetica G. Parimenti, la compilazione del libretto di impianto esistente è del 21.11.2024 (v. All. 10)

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava nel possesso dei proprietari esecutati.

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Gli esecutati occupano gli immobili in virtù di atto di compravendita.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 271 sub 2 (A/3)** (si intende valido anche per il m.n. 271/1):

- all'impianto meccanografico del 30.06.1987 ricadeva nella Sezione B Foglio 6 di Fara V.no;
- è stata oggetto di ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 20 maggio 1987 – Voltura n. 6923B/1987 in atti dal 30 maggio 1990;
- è stata infine oggetto di VARIAZIONE del 23 maggio 1987 in atti dal 24.8.1998 CLS – P. F. 98/99 (n. 6923.1/1987)

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 271 sub 1 (C/6):**

- all'impianto meccanografico del 30.06.1987 ricadeva nella Sezione B Foglio 6 di Fara V.no;
- è stata oggetto di ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 20 maggio 1987 – Voltura n. 6923B/1987 in atti dal 30 maggio 1990;
- è stata infine oggetto di VARIAZIONE del 23 maggio 1987 in atti dal 24.8.1998 CLS – P. F. 98/99 (n. 6923.1/1987)

Secondo visura storica per immobile, la particella era identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 271 (SOPPRESSO):**

- all'impianto meccanografico del 31.12.1974 era un Ente Urbano di 35 mq;
- con Tipo Mappale del 28.4.2021 Pratica n. VI0040284 in atti dal 28.4.2021 (n. 40284.1/2021) il m.n. 323 (Ente Urbano di 53 mq) è stato FUSO con l'originario m.n. 271 (Ente Urbano di 35 mq) assumendo la superficie pari a 88 mq mentre l'originario m.n. 271 è stato SOPPRESSO.

5.2 Intestatari catastali storici

Relativamente al **mappale 271 sub 2** gli intestatari catastali da ante ventennio risultano come di seguito:

Con atto di **COMPRAVENDITA** in data 3 maggio 1966 rep. 25086 del notaio F. Tessaro trascritto in C.RR.II. di Bassano del Grappa in data 24.05.1966 ai nn. 1784 RG/1538 RP le signore

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

XXX ne acquistano ciascuna la quota di 1/3 della piena proprietà e complessivamente per l'intero (Venditore: "**XXX**);

Con atto di **CESSIONE DI QUOTE** in data 14 luglio 1999 rep. 76064 del notaio C. Lorettu la signora **XXX** ne acquistò la piena proprietà;

Con atto di **SUCCESSIONE TESTATA** (testamento olografo del 10.4.2002 rep. 84804 del notaio C. Lorettu pubblicato in data 3 luglio 2002 – registrato a Thiene il 9 luglio 2002 al n. 514 serie 1), di **XXX**, deceduta il 10 aprile 2002 (Dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Thiene n. 52 vol. 443 – trascritta a Bassano del Grappa il 6 dicembre 2002 ai nn. 12155 RG/ 8601 RP) la signora **XXX** ne divenne proprietaria per l'intero;

Con atto di **COMPRAVENDITA** del notaio C. Lorettu in data 3 febbraio 2003 rep. 86329/17083 racc., trascritto in C. RR.II. di Bassano del Grappa in data 19.02.2003 ai nn. 1897 RG/1297 RP RG/3807 RP gli esecutati sig.ri **XXX** acquistavano ciascuno - in regime di comunione dei beni - la quota di ½ e complessivamente per l'intero i beni oggetto di esecuzione forzata.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Risulta piena rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di provenienza e nelle risultanze catastali*.

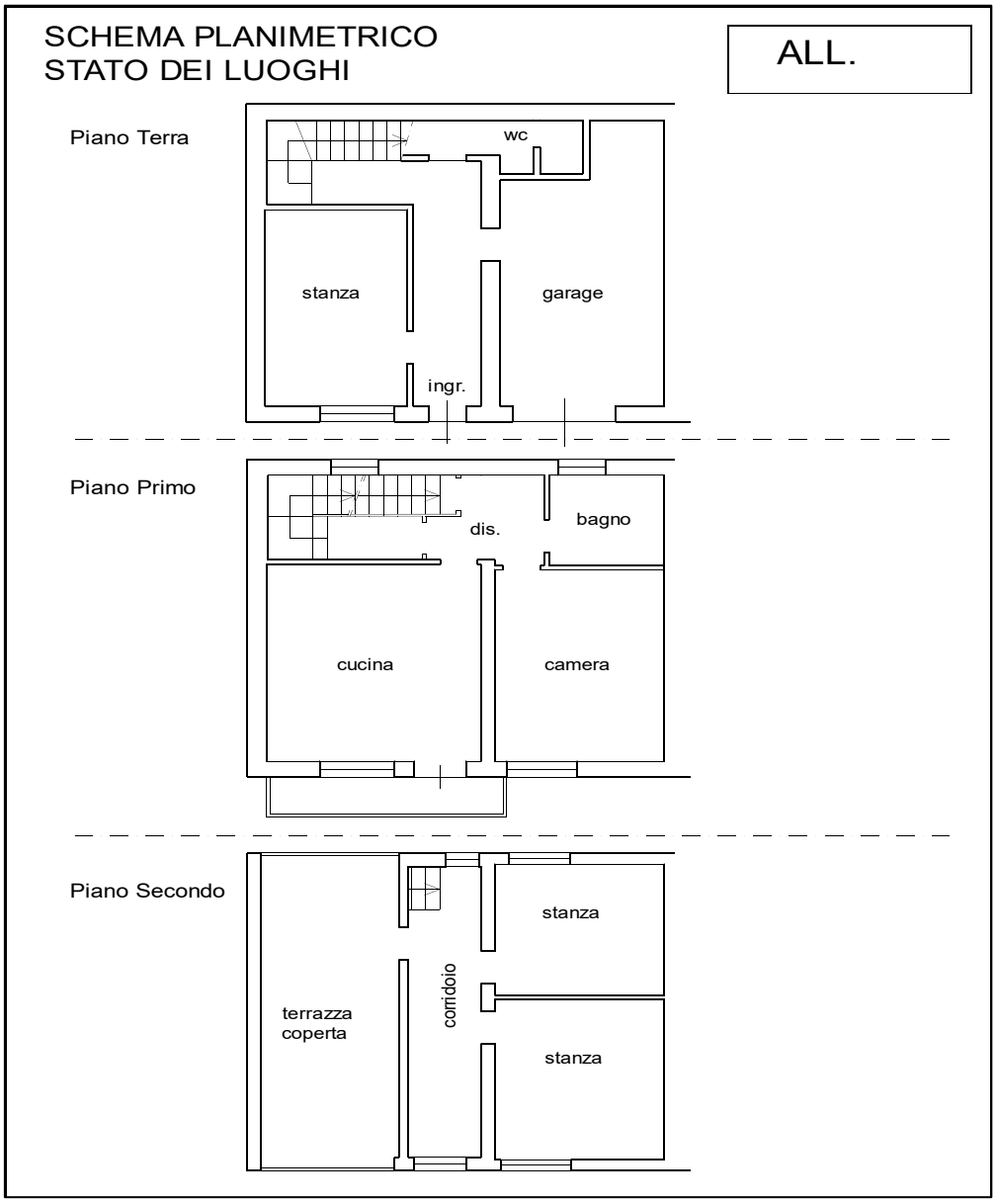
NOTA**: Si rileva unicamente il **mancato allineamento delle mappe** storiche terreni e fabbricati, che ha determinato un mancato allineamento anche della mappa attuale WEGIS, nella quale NON compare il m.n. 271, ma il m.n. 737 (E.U. di 71 mq). Dalla interrogazione sul numero di immobili su quest'ultimo insistenti non compare alcun immobile. Si rileva altresì che in mappa attuale la corte comune identificata con il m.n. 211 è erroneamente rappresentata come sede di fabbricato. Nell'atto di provenienza dei beni agli esecutati – rep. 86329 del notaio dr Cornelio Lorettu in data 3 febbraio 2003 – si legge: "… *il m.n. 271 corrisponde al m.n. 268 della mappa del catasto terreni; …il fabbricato in contratto ha diritto alla corte m.n. 211 del foglio 6** e al portico m.n. 323 sub 2 del foglio 6*, come indicato nell'atto di compravendita in data 3 maggio 1966 rep. 25.086 del notaio dr. F. Tessaro***…"*

** trattasi di **errore**: l'identificazione corretta è: "Sezione B- Foglio 6" (ora foglio 14);

***in realtà **il m.n. 323 sub 2 non è mai menzionato** in detto titolo, né nella nota di trascrizione acquisiti dalla scrivente (e in banca dati catastale non si trova; sono presenti, anche se soppressi, unicamente i subalterni 1 e 3, oltre al sub 4 tuttora esistente). Il rimando ai diritti, nell'atto così come nella nota di trascrizione, è il seguente*:" L'immobile è gravato per quanto riguarda l'uso del sottoportico al piano terra a favore di terzi di passaggio per gli aventi diritto alla corte comune di cui al m.n. 211 detti Sezione e Foglio (*correttamente menzionati n.d.r.)

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

5.4 Giudizio di conformità catastale



6.

Figura 3. Planimetrie <u>stato dei luoghi.</u>

Figura 4. Estratto elaborato planimetrico dei beni - Si rileva che non è presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio l'elaborato planimetrico relativo al fabbricato.

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

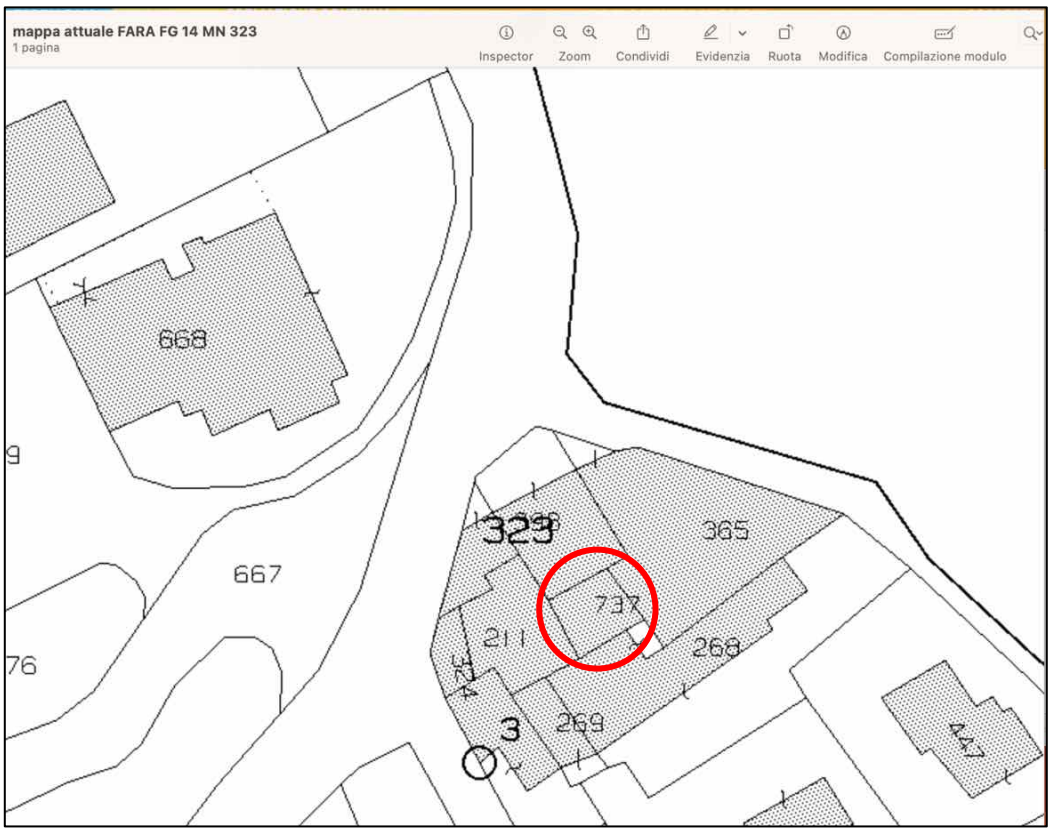


Figura 2. Estratto mappa catastale (NON ALLINEATA): il m.n. 271 compare come m.n. 737

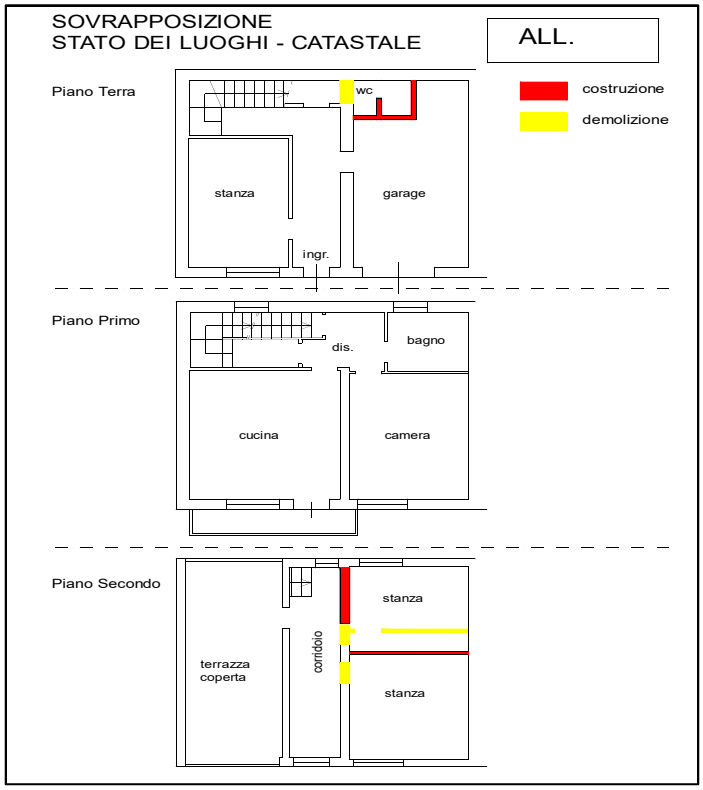


Figura 5. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni (puramente indicative e non esaustive).

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

Si tratta di difformità interne consistenti nel ricavo di un w.c. al piano terra al posto del ripostiglio esistente e in prosecuzione nell'adiacente garage (in rosso), con demolizione di un muro interno (in giallo) e nel ricavo di una stanza di dimensioni maggiori al piano secondo, con parziale chiusura (in rosso) e demolizione del tramezzo esistente e il ricavo di una porta (in giallo).

Le altezze nelle planimetrie catastali coincidono sostanzialmente con quelle rilevate.

Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si renderà necessario predisporre l'apposito aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA e inoltre predisporre elaborato planimetrico e elenco subalterni per il sub. 17, i cui costi indicativi si ritiene possano essere pari a **circa € 2.500,00**, oltre oneri fiscali, comprese le spese tecniche e la pratica di allineamento delle mappe, una volta ottenuto riscontro positivo alla presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria.

Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

7. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

7.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Vedere capitolo 5.2

8. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

8.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito dell'accesso agli atti effettuato in data 28.11.c.a., i titoli edilizi/urbanistici risultano essere i seguenti:

1-Licenza Edilizia L.E. n. 231 R.C. *del 13.03.1966;*
2-Permesso di ABITABILITA' *del* ***23.11.1966*** *n. 231 R.C.;*
3-CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (ex art. 35 L. 47/85) del **18.12.1990** n. 1603 R.C.

8.2 Abusi/difformità riscontrati

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

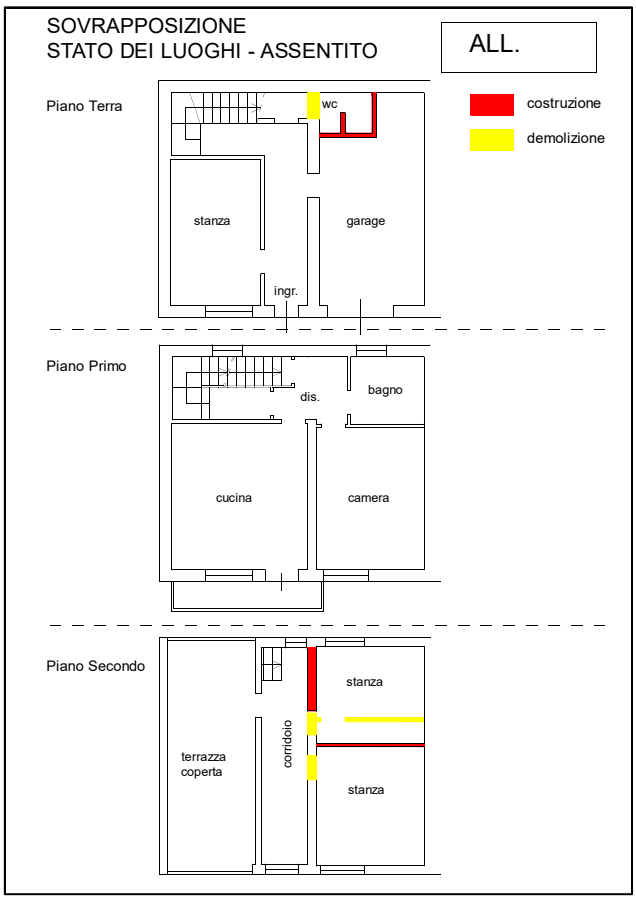


Figura 6. Comparazione stato attuale – stato approvato.

Sovrapponendo lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica riferita allo stato assentito (relativo alla **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA** (ex art. 35 L. 47/85) del **18.12.1990** n. 1603 R.C.

si sono rilevate alcune difformità interne di seguito elencate:

a) Demolizione della parete divisoria tra ripostiglio e garage a p.T, con ricavo in prosecuzione di un w.c;

b) Diversa conformazione interna del garage per il ricavo del w.c. a p.T;

c) Aumento di dimensione di una stanza al p.2 e diminuzione della adiacente con demolizione (in giallo) e costruzione (in rosso) di pareti divisorie e aperture di due porte (in giallo).

8.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Sono state rilevate difformità tra la rappresentazione grafica riportata nel progetto assentito e lo stato dei luoghi.

Le difformità rappresentate ai punti a), b) e c) – relative a difformità distributive interne - sono indicativamente sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione.

Le difformità legate ai cambi d'uso con opere (es. il ripostiglio a p.T ora w.c.) nel caso in cui non risultino sanabili saranno regolarizzabili mediante il ripristino dei luoghi.

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

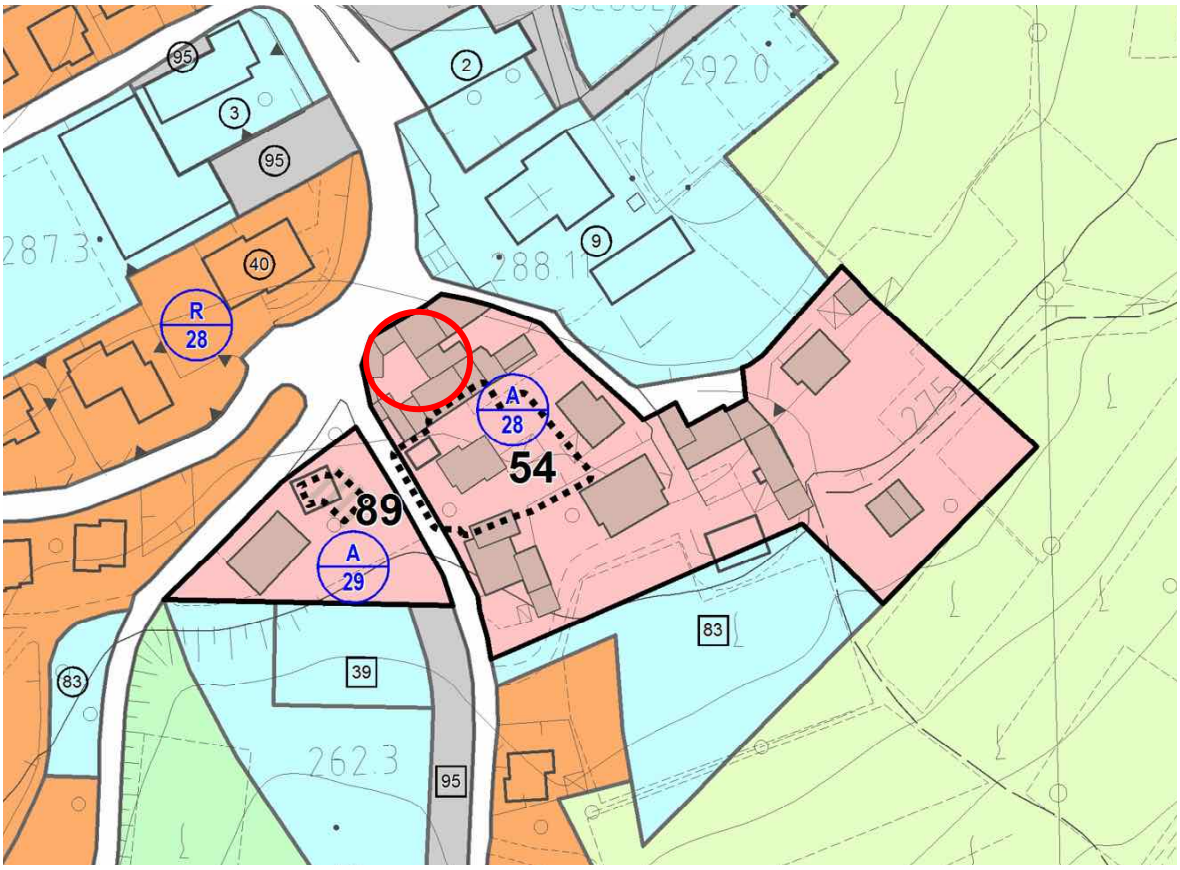
Ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, le difformità e le problematiche sopra indicate saranno comprese all'interno del ribasso percentuale, così come consentito dal vademecum ed in via puramente indicativa.

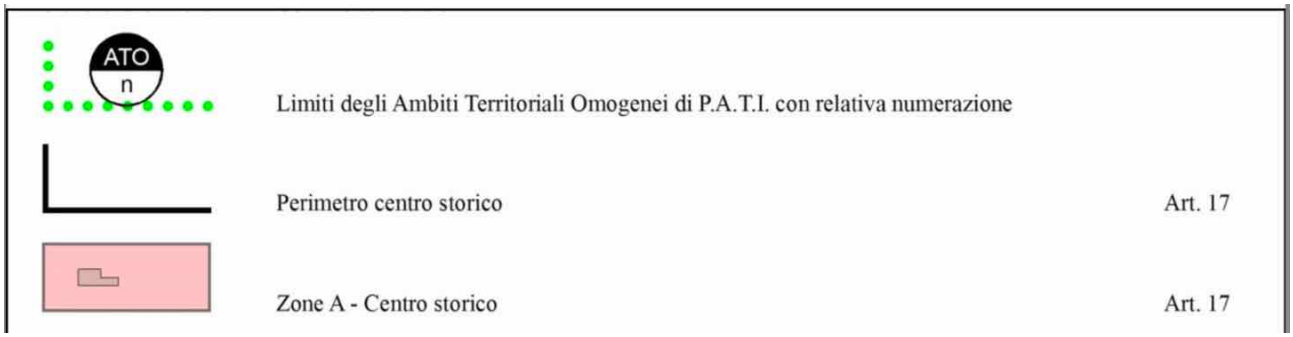
Nota 1: i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere determinati dall'Ufficio Tecnico competente solo al momento dell'effettiva presentazione di una pratica di sanatoria.

Nota 2: da verificare le tolleranze ai sensi delle ultime normative nel merito.

ZONA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico in vigore, i beni oggetto di stima ricadono in zona *"ATO/3 – A-28 centro storico"* del Piano degli Interventi Vigente del Comune di Fara Vicentino.





Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

8.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

N.B.: Si deve evidenziare peraltro che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a carico dello stesso.

9. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

9.1 Oneri e vincoli

a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: //;
b) procedure espropriative per pubblica utilità: //;
c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale//;
d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: //;
e) esistenza di regolamento condominiale: non si tratta di condominio;
f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato://;
g) provvedimenti di sequestro penale: //;
h) domande giudiziali: //;
i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: //;
j) convenzioni urbanistiche: negli atti di provenienza (ante ventennio) e nella documentazione urbanistico edilizia inviata dal Comune non è fatta menzione di convenzioni urbanistiche;
k) convenzioni matrimoniali: //;
l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: //;
m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: //;
n) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: //;
o) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: //;
p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: (v. anche punto f);
r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: sì, eventuali anche non segnalati nella presente relazione ricompresi nell'abbattimento percentuale;
s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: //;
t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: //;

9.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 17/12/2024) (beni colpiti m.n. 271 sub 1 – m.n. 271 sub 2 fg 14 Fara Vicentino oggetto di pignoramento)

ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2010 - Registro Particolare 1921 Registro Generale 8796
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Repertorio 3614/3003 del 08/10/2010 notaio Renato Monteroppi
Beni in Fara Vicentino (VI), CF Fg. 14, mm.nn. 271 subalterni 1-2;

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

Somma capitale € 43.312,88, totale € 86.625,76
Durata 12 anni 3 mesi
A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP.PER AZIONI
Contro **XXX**

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/06/2024 - Registro Particolare 4583 Registro Generale 6013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 2566 del 27/05/2024 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA (C.F.: 80027200247)
Beni in Fara Vicentino (VI), CF Fg. 14, mm.nn. 271 subalterni 1-2;
A favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
Contro **XXX**

9.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Vedi iscrizioni ipotecarie e pignoramenti di cui al punto 8.2;

10. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

11. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

12. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

12.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Non si tratta di beni in condominio

13. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

13.1 Metodo di valutazione

Si premette che non sono stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nelle immediate vicinanze, appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno, utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione) – Ispezioni n. T117030 del 20/12/2024 e n. T119941 del 20/12/2024.

La valutazione viene fatta, pertanto, considerando il più probabile **valore di mercato**, ottenuto con il metodo di stima per confronto di immobili simili immessi recentemente sul mercato e/o recentemente compravenduti, unitamente alle informazioni assunte presso alcuni operatori immobiliari della zona.

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

NOTA: Si precisa che la valutazione del bene comprende il valore dell'area di sedime del fabbricato, delle aree comuni interne ed esterne, impianti fissi, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli, ecc...

Fonti di informazione

Oltre ad aver preso in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. e quelle pubblicate dal Borsino Immobiliare, sono stati consultati i dati disponibili su altri siti on-line:

Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, il Portale delle Vendite Pubbliche, le fonti del Catasto e il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza.

Infine, si sono assunte informazioni presso alcuni operatori del mercato immobiliare locale.

In particolare si sono consultati siti specializzati nelle vendite online, riscontrando la presenza di asking price di un paio di immobili simili il cui prezzo di vendita medio si aggira intorno ai 200,00 €/mq, ritenendolo congruo rispetto al bene in oggetto.

13.2 Stima del valore di mercato

Consistenze degli Immobili

Come consistenza dei beni si sono prese in considerazione le misure effettuate sul posto, confrontate con quelle dell'ultimo progetto approvato.

Si specifica che sono stati applicati i coefficienti mercantili secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Consistenze Lorde e Commerciali

Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. Mercantili	Sup. Comm. mq
Abitazione piano terra	38,00	1,00	38,00
Abitazione piano primo	61,00	1,00	61,00
Abitazione piano secondo	44,00	1,00	44,00
Terrazza p.2	24,00	0,35	8,4
Terrazzino p.1	5,00	0,35	1,75
Garage piano terra (originario assentito)	31,00	0,6	18,6
TOTALE	**203,00**		**171,75** **arrotondati**

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

	Sup. Comm. mq	Prezzo unit. €/mq	Valore di mercato €
VALORE DI MERCATO circa	171,75	200,00	**34.350,00**

trentaquattronilatrecentocinquanta €), pari a 200,00 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia".

Il valore unitario pari a 200,00 €/mq tiene in considerazione lo stato dell'immobile (scarso) e risulta allineato con il valore di beni simili oggi sul mercato delle vendite immobiliari.

13.3 Determinazione del valore a base d'asta

"I valori di cui sopra devono ritenersi già ridotti, tenuto conto di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati.

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per eventuali maggiori oneri per le regolarizzazioni edilizie/catastali	**€ 5.152,50**
Costi indicativi per la regolarizzazione catastale	**€ 2.500,00**
Oneri e spese tecniche indicativi per la regolarizzazione urbanistico edilizia	**Ricomprese nell'abbattimento%**
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (non si tratta di condominio)	**€ 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	**come per legge**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	**come per legge**

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura è di circa:	**€ 26.697,50**

PREZZO BASE D'ASTA arrotondato a:	**€ 27.000,00**

*Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a € 26.697,50 arrotondati in: **€ 27.000,00 (€ ventisettemila/00)**".*

13.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni sono stati acquistati con atto di compravendita notaio C. Lorettu in data 3 febbraio 2003 al prezzo di Euro 32.600,00 (trentaduemilaseicento/00).

13.5 Giudizio di vendibilità

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità non determinabile. Non noti possibili acquirenti.

14. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I beni pignorati risultano in piena titolarità ai debitori esecutati.

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

15. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

15.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale risulta che **XXX** residente in Comune di Fara Vicentino in Via Perlena 99 dal 30.04.2003 (al 27.11.2024 data del certificato);

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale risulta che **XXX** residente in Comune di Fara Vicentino in Via Perlena 99 dal 30.04.2003 (al 27.11.2024 data del certificato);

15.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Con PEC in data 29.11.2024, l'Ufficio Anagrafe relaziona quanto segue: *"l'estratto di matrimonio di* **XXX** *non è rilasciabile in quanto non è stato trascritto l'atto".*

Nell'atto di compravendita notaio notaio C. Lorettu in data 3 febbraio 2003 gli esecutati acquirenti dichiarano di essere coniugi cittadini stranieri e quindi di non effettuare alcuna dichiarazione in ordine al loro regime patrimoniale (risoluzione ministeriale del 28 aprile 1989 n. 400384).

16. LOTTI

Il compendio consiste in un'abitazione ai piani terra-primo-secondo, con garage al piano terra. Il lotto è UNICO.

17. OSSERVAZIONI FINALI

Si rileva la presenza di cospicue infiltrazioni da umidità in gran parte delle murature.

SI ALLEGANO LE INTEGRAZIONI depositate il 5 gennaio 2025

NOTE INTEGRATIVE

1_ Si specifica che le rappresentazioni catastali (planimetrie) acquisite mediante il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate risultano essere viziate da un **errore di rasterizzazione** (trattasi di **errore oggettivo** non dovuto al tecnico estensore firmatario).

Infatti le planimetrie catastali attualmente acquisibili risultano come dalle figure sottostanti:

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

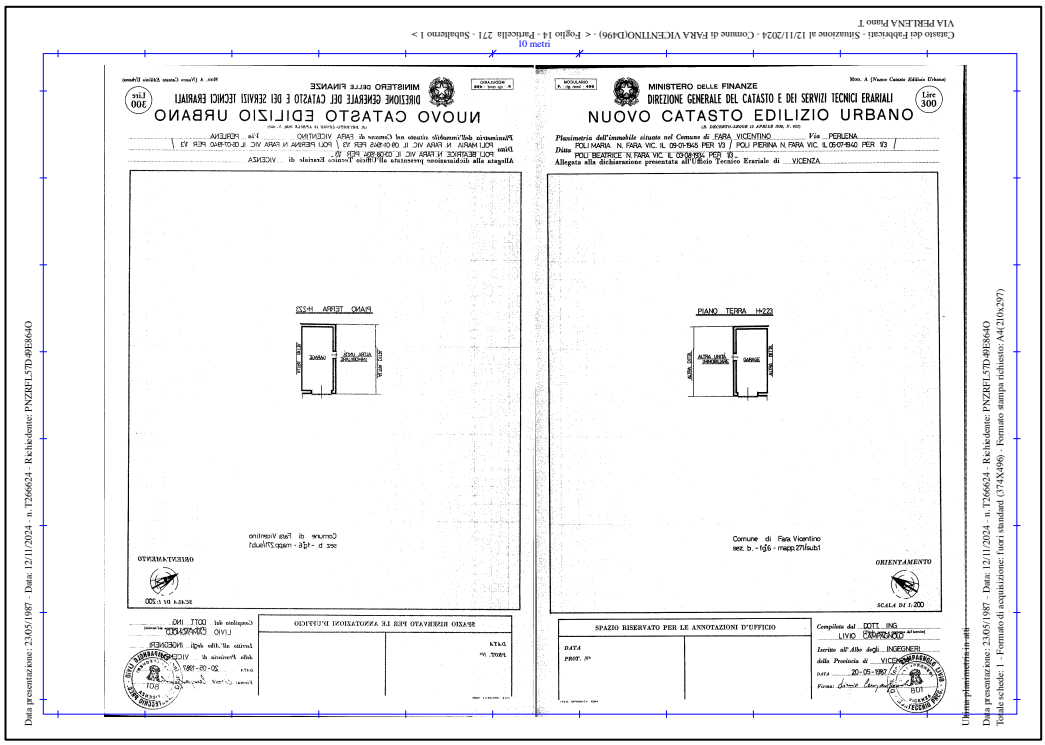


Figura 7bis. Planimetria catastale m.n. 271/1

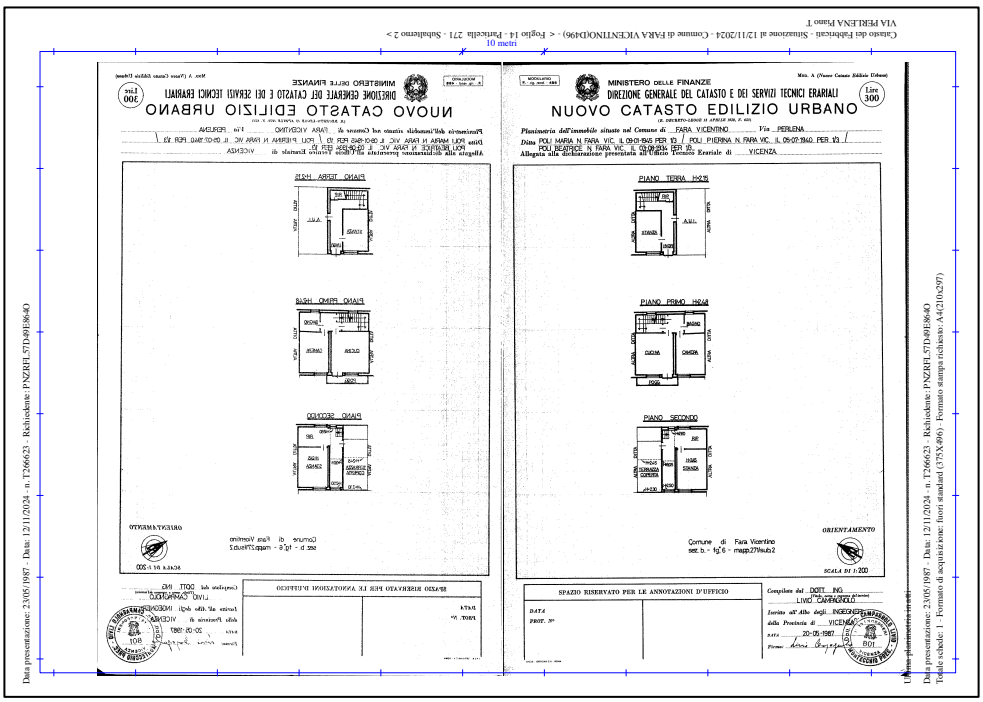


Figura 8bis. Planimetria catastale m.n. 271/2

Peraltro, allegate alla domanda di condono edilizio (v. All.7) si trovano le planimetrie catastali così come compilate dal tecnico firmatario e rappresentate nelle figure sottostanti:

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

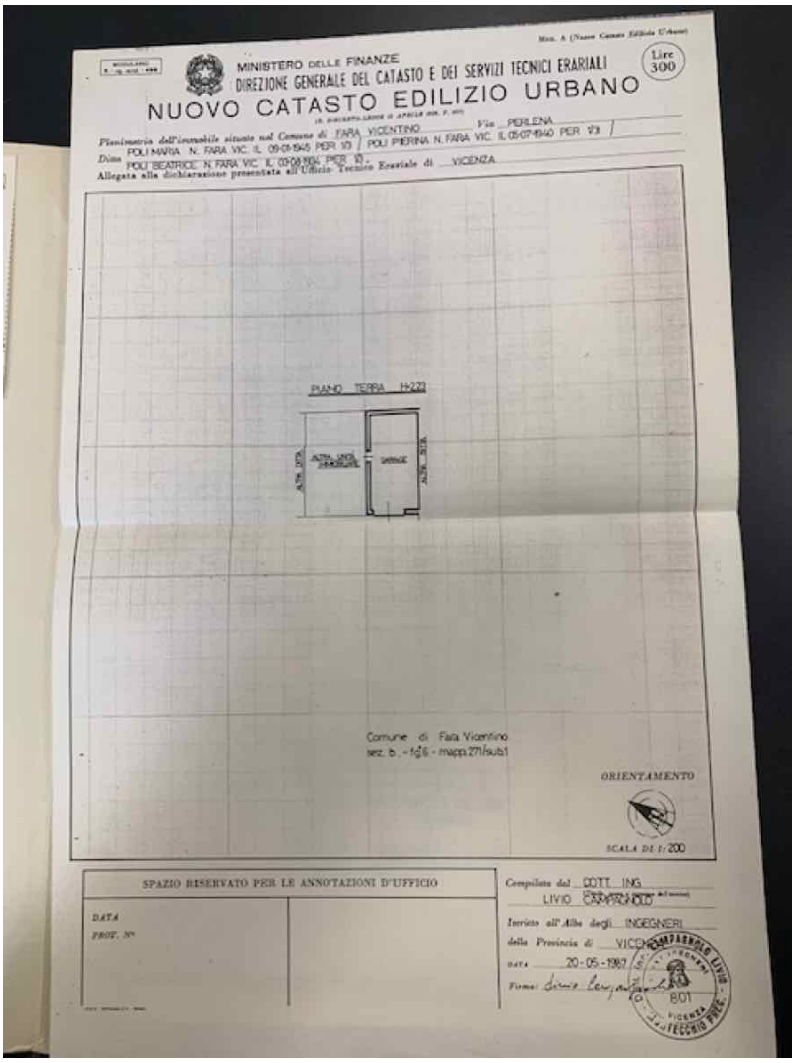

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Lire 300
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FARA VICENTINO Via PIERLENA
Ditta POLI MARIA N. FARA VIC. IL 09-01-1945 PER 1/3 | POLI PIERINA N. FARA VIC. IL 05-07-1940 PER 1/3 | POLI BEATRICE N. FARA VIC. IL 03-08-1934 PER 1/3.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA
PIANO TERRA H=2,73
ALTRA DITTA
GARAGE
Comune di Fara Vicentino
sez. b - fg.6 - mapp.271/sub1
ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DATA
PROT. N°
Compilata dal DOTT. ING. LIVIO
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di VICENZA
DATA 20-05-1987
Firma
BOT

Figura 3bis. Planimetria catastale m.n. 271/1 (corretta)

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d

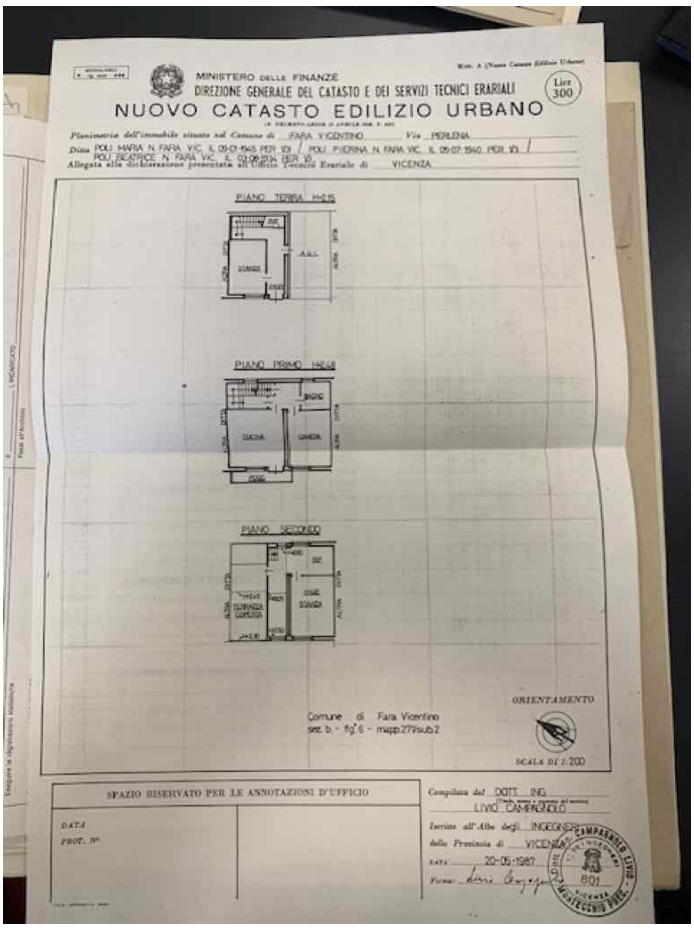


Figura 3bis. Planimetria catastale m.n. 271/2 (corretta)

2_A pagina 13 della relazione depositata – cap. 5.2 – Intestatari catastali storici – si deve intendere che ci si riferisce anche al m.n. 271/1, non solo al m.n. 271/2

3_A pagina 15 della relazione depositata – cap. 5.4 – Giudizio conformità catastale – si precisa che la Figura 3 non rappresenta la planimetria catastale, bensì lo stato dei luoghi rilevato

Torri di Quartesolo, 5 gennaio 2025

Il Tecnico Incaricato
Ing. Raffaela Panizzon
(firma digitale)

Firmato Da: PANIZZON RAFFAELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5284ccbe84f84d72cb05ffe300b7525d