TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare: **442/2024.**

Proprietà per 1/1.

Abitazione affiancata su tre livelli con cortile di ingresso comune.

San Pietro Mussolino (VI)
Via San Pietro Vecchio 116.

Abitazione:
N.C.E.U. fg. 1, map.le 534 sub. 2.
Cortile comune:
N.C.E.U. fg. 1, map.le 534 sub.3.

GIUDICE DELEGATO: Dt. PRENDINI LUCA

CREDIT. PROCEDENTE: "MAUI SPV SRL " con sede a Conegliano TV, Via V. Alfieri n.1, - C.F. 05254070260 - rappresentata e difesa dall'avv.to Roberto Calabresi, (rcalabresi@pec.slcg.it)

CUSTODE: IVG - VICENZA Tel. 0444 / 953553.

ESECUTATO: [redacted]

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

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

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

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

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;

QUESITO 2: INDENTIFICAZIONE 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 EVENTULI PROCEDIMENTI IN CORSO;

QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE;

CRITERIO DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE;

FASI - ACCERTAMENTI E INDAGINI;

DUE DILIGENCE;

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE;

SELEZIONE E RACCOLTA DATI PER L'ANALISI PRELIMINARE;

ANALISI DEL MERCATO;

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO;

DATI SPECIFICI DEL SUBJET;

CAMPIONE DEI DATI IMMOBILIARI;

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE;

PROCEDIMENTO DI STIMA APPLICATO;

MISURAZIONI IMMOBILIARI;

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE;

PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO;

FONTI CONSULTATE;

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA;

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

01: Documentazione fotografica del 13/03/2025;

02: Provenienza: compravendita del 10/10/2008, rep. 43.846, Notaio Gianfranco di Marco;

03: Pratiche edilizie:

- **03a** D.I.A. n. 2006/049 del 24/10/2006;
- **03b** D.I.A. n. 2006/058 del 01/12/2006;
- **03c** D.I.A. n. 2007/005 del 08/03/2007;
- **03d** D.I.A. n. 2007/042 del 16/11/2007;
- **03e** Richiesta di agibilità prot. 1756 del 28/03/2008;
- **03f** Certificato di agibilità prot. 4023 del 22/07/2008.

04: Ricerca catastale:

- **04a** Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale foglio 1;
- **04b** Catasto Terreni: Visura foglio 1, mappale 534;
- **04c** Catasto Urbano: Elaborato planimetrico catastale;
- **04d** Catasto Urbano: Elenco subalterni catastali;
- **04e** Catasto Urbano: Scheda catastale abitazione map.le 534 sub. 2;
- **04f** Catasto Urbano: Visura foglio 1 map.le 534, sub. 2.

05: Attestato di prestazione energetica abitazione;

06: Interrogazione Agenzia Entrate su contratti di locazione;

07: Certificati anagrafici;

08: Ispezioni: iscrizioni e trascrizioni.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

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 Commitee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

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

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

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

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

INCARICO: Il giorno 10.01.2025, il Giudice Dot. Luca Prendini, nella procedura esecutiva immobiliare n. 442/2024, incaricava lo scrivente Geom. Sandri Francesco, di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato in frontespizio.

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

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

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

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

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

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

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

- **Consultazione Agenzia delle Entrate di Vicenza Sister online**: al fine delle verifiche delle visure catastali storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e ispezione ipotecarie e trascrizioni;

- **Ufficio tecnico del Comune di San Pietro Mussolino:** richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail pec in data 03/02/2025; riscontro documentale da parte dell'area tecnica in data 20/02/2025 e in data 06/03/20025;

- **Accesso presso l'immobile**: in data 13/03/2025 sono iniziate le operazioni peritali, con rilievi interni fotografici, definizione dello stato di fatto e raccolta di elementi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

- **Attestato di Prestazione Energetica Immobile (APE):** Abitazione. Codice Identificativo n. 32064/2025, chiave 6f72a4115c del 18/03/2025, con validità fino al 18/03/2035 e che identifica l'immobile in classe energetica "F".

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI:

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso dei sopralluogo e fino alla data di deposito della presente relazione:

- Non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari, relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno ne prova ne notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interramento di sostanze tossiche e/o nocive;
- Non è stato eseguito, poiché non richiesto nell'incarico, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni;
- Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parte di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
- Le misure ricavate sono state confrontate con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza e con le tavole di progetto allegate ai titoli autorizzativi come pervenuto dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Mussolino a seguito della richiesta di accesso atti;
- La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- La vendita è forzata (art. 2919) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno da luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni;
- Ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
- Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "ONERI" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima), relativi:
  - alla regolarizzazione / ripristini delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
  - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
  - riparazioni e/o adeguamento degli impianti;
  - acquisizione di certificazione in genere;
  - sistemazione di danni e/o difetti occulti;
  - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
- Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti dei quali potranno essere utilizzati solo ai fini della presente relazione, non potendo essere utilizzati per altri scopi;
- Eventuale altri costi imprevisti, di qualsiasi genere, che dovessero emergere sono considerati nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia nei confronti del sottoscritto Perito che della Procedura. Tutte le parti dell'immobile che non dovessero essere sanabili o regolarizzabili dovranno necessariamente essere demoliti a spese del futuro acquirente per ripristinare quanto regolarmente approvato.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

SCHEDA SINTETICA ED INDICE: ***- LOTTO 001 –***

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE: nr. 442/2024 R.G.; **GIUDICE**: dot. LUCA PRENDINI

PROMOSSA DA: **"MAUI SPV SRL "** con sede a Conegliano TV, Via V. Alfieri n.1, - C.F. 05254070260
rappresentata e difesa dall'avv.to Roberto Calabresi, (rcalabresi@pec.slcg.it)

DEBITORE: [redacted]

DIRITTO: Piena proprietà per la quota di 1/1 sui beni descritti.

BENI: Unità abitativa affiancata con sviluppo su tre livelli composta da cucina, anti w.c. e w.c. al piano terra, una camera con w.c. e poggiolo al piano primo, altra camera al piano secondo.
Livelli collegati da scala interna con disimpegno ai piani.
Risulta a servizio dell'abitazione il cortile esterno di uso comune con l'unita abitativa adiacente.

Consistenza: Abitazione P. Terra mq. 25,4 – Primo mq. 23,8 – Secondo mq. 22,0 (sviluppo scale conteggiato al solo P.T.)
H. P.T. ml. 2,16 – H. P.1. ml. 2,29 - H. P.2. ml 2,65 Superficie al lordo dei muri: Mq.71,2 100% = 71,2
Poggiolo piano primo: Mq. 2,3 33% = 0,8
Superficie di riferimento Mq.= 72,0

Oltre a diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1.117 del C.C quali in particolare l'area esterna di corte pedonale di ingresso sub. 3 al mapp.le 534 quale BCNC corte comune ai sub. 1 e 2.

UBICAZIONE: Comune di San Pietro Mussolini (VI), Via San Pietro Vecchio n. 116.

CONSERVAZIONE: Non del tutto sufficiente.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di San Pietro Mussolini (VI):

Abitazione su tre livelle:

Fg. **1**, mp.le **534**, sub. **2**, Cat. **A/2**, Cl. **1°**, P. **T-1-2**, Cons. **5 Vani**, Sup. **79 mq.** Ren. **€. 348,61**.

Il subalterno 3 al map.le 534 si individua come B.C.N.C. corte comune ai sub. 1 e 2.

Ed intestati a: [redacted]
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Annotazioni: la planimetria catastale dell'unità immobiliare presenta differenza relative ad indicazione delle altezze interne e disposizione degli spazi (minime). Modifiche che potranno essere regolarizzate con la presentazione di una denuncia di variazione catastale al costo di complessivi e non probatori **euro 1.000** oltre a diritti catastali. Il confine sul fronte strada dell'area di corte comune non è esattamente corrispondente con quanto indicato in mappa catastale.

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO: Nessuna. Beni catastali colpiti:
Comune di San Pietro Mussolino (VI): fg. 1, mp.le 534 , sub. 2 (abitazione).
Comune di San Pietro Mussolino (VI): fg. 1, mp.le 534 , sub. 3. (BCNC)

SITUAZIONE EDILIZIA: Tra lo stato di rilievo e lo stato legittimato (cosi come riprodotto ed allegato al certificato di agibilità del 22/07/2008) sono state riscontrate difformità interne relative a piccole variazioni nel distributivo degli spazi, esecuzione di contropareti interne, errata rappresentazione grafica del poggiolo sul prospetto rispetto a quanto rilevato e per altezze utili dei locali interni (al piano terra: agibilità altezza indicata pari a ml. 2,25: altezza rilevata ml. 2,15-2,16). Previa definizione della pratica con l'area tecnica del comune le variazioni potranno essere regolarizzate con una pratica edilizia in sanatoria ed in compatibilità paesaggistica (per le variazioni prospettiche), in forza del decreto Salva Cassa 2004 applicando le tolleranza ammesse fino al 5 % e/o con parziali ripristino per quanto possibile, in particolare migliorando l'latezza utile interna con la rimozione delle perlinature nel controsoffitto del piano terra. Si rimanda ad un confronto con l'area tecnica del comune e

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

con l'eventuale acquisizione di parere ULSS in deroga per la definizione della pratica edilizia e/o per attuare gli eventuali ripristini. Il costo viene indicato in complessivi e non probatori **euro 5.000** oltre sanzioni.

VALORE DI STIMA: €. 52.100,00. **VENDIBILITA':** Appena sufficiente.

OCCUPAZIONE: Immobile al momento del sopralluogo risultava libero da persone (ora nella disponibilità del custode giudiziario) ed occupato da beni immobili di scarso valore economico riconducibili alle attività della famiglia dell'esecutato. A seguito della interrogazione fatta all'Agenzia delle Entrate in data 27/02/2025 sulla presenza di eventuali contratti di locazione registrati, come da riscontro della A.E. di Valdagno al 12/03/2025, in testa al soggetto esecutato non risulta essere registrato alcun contratto di locazione e/o di comodato gratuito.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE): Abitazione subalterno 2. Codice Identificativo n. 32064/2025, chiave 6f72a4115c del 18/03/2025, con validità fino al 18/03/2035 e che identifica l'immobile in classe energetica "F".

ONERI: Il presente immobile pur non rientrando in un contesto di condominio, si trova costruito in adiacenza con altre unità immobiliari con le quali condivide la muratura di separazione. In particolare si condivide l'uso con l'adiacente unità abitativa (sub. 1 al map.le 534) dell'area di corte comune sub. 3 al map.le 534. Area dalla quale avviene l'unico l'ingresso pedonale all'unità immobiliare e sulla quale vi insistono i contatori dei sottoservizi ed i pozzetti di raccolta delle fognature di scarico alle due unità (unico allaccio alla pubblica via). La manutenzione e gestioni delle spese dell'area e dei sottoservizi comuni va condivisa con l'unità adiacente.

PROBLEMI – PARTICOLARITA': Costi per opere di regolarizzazione edilizie e catastale / ripristini per complessivi e non probatori **euro 6.000** oltre a sanzioni.

Il bagno al piano terra è servitù di piccola apertura (finestra) che da su portico interno / corte di proprietà di terzi soggetti non esecutati. Dalle informazioni assunte trattasi di servitù di favore per il mantenimento di piccola apertura di luce da tempo esistente ma non costituita o trascritta a favore dell'unità immobiliare.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

RISPOSTA AI QUESITI: *- LOTTO 001 -*

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:

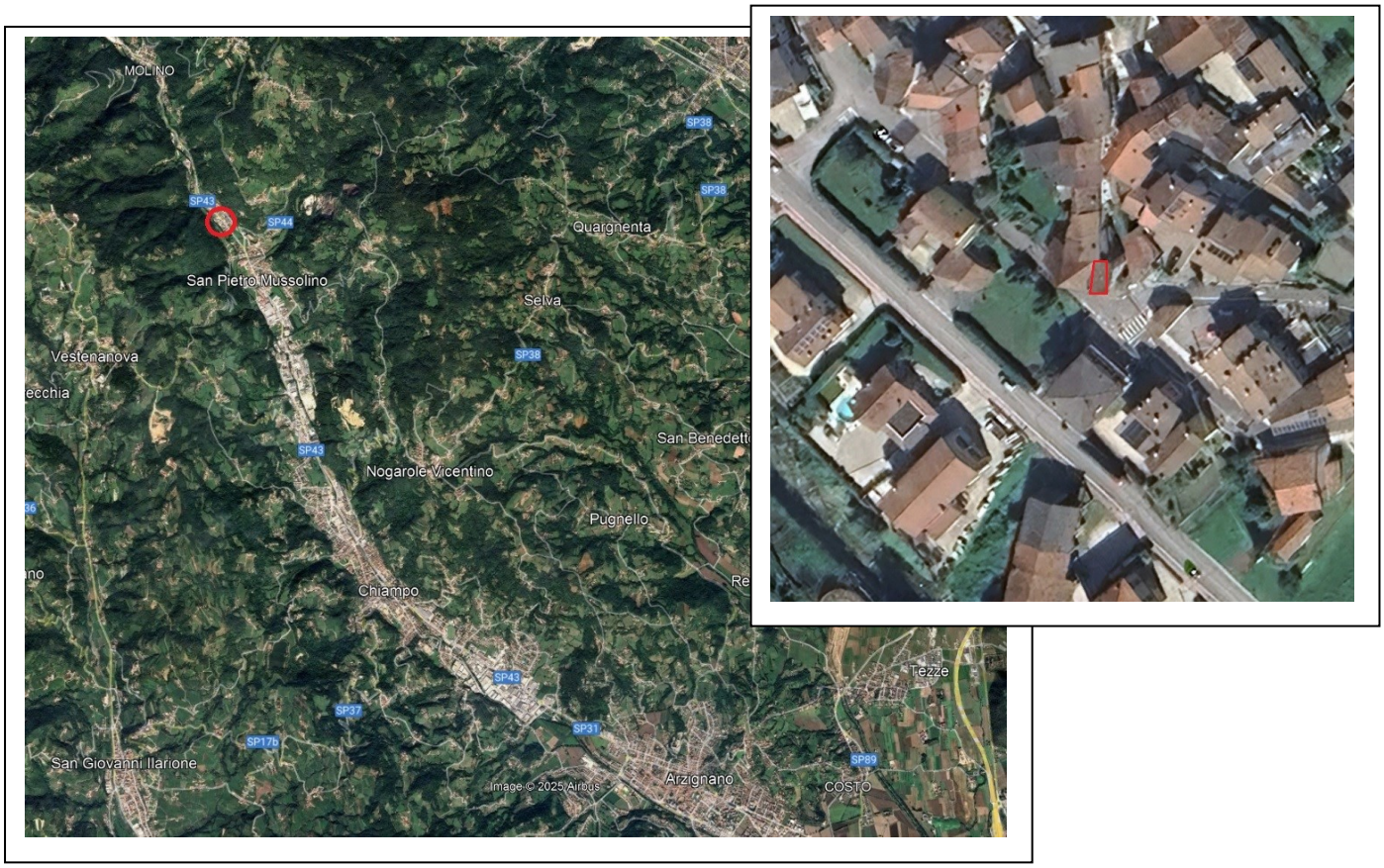
Intera proprietà di beni immobili intestati a:

[redacted]

Diritto corrispondente a quello indicato nell'atto di pignoramento ed a quello della titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.
Beni oggetto di pignoramento:
Comune di San Pietro Mussolino (VI): fg. 1, mp.le 534, sub. 2 (abitazione);
fg. 1, mp.le 534, sub. 3 (B.C.N.C. corte comune ai sub. 1 e 2).

QUESITO 2:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE CONPONGONO CIASCUN LOTTO :



Si opera nel centro abitato del comune di San Pietro Mussolino, nell'area del centro storico della frazione di San Pietro Vecchio su contesto urbano costituito da vecchi fabbricati di impianto tra loro adiacenti ed edificati a ridosso della viabilità urbana del centro. La zona risulta servita da infrastrutture secondarie essenziali con limitati spazi per parcheggi pubblici ed attrezzature collettive. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare ne è parte e un vecchio edificio la cui costruzione originaria risale al secolo XIX (presente nella mappa di impianto catastale austriaca) e che è stato oggetto di opere di ristrutturazione leggere ultimate nel 2008.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Estratto grafico P.I. Vigente: Zonizzazione Vincoli

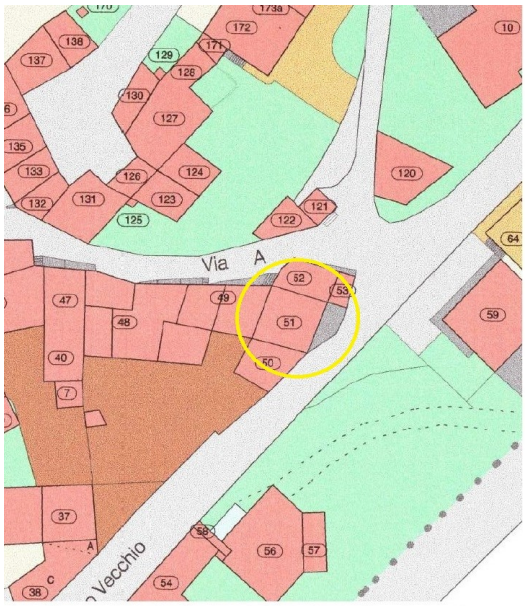
Zona A - Comparti di edifici di valore storico ambientale - art. 26 N.T.O.

Percorsi ciclabili di progetto - art. 45 N.T.O.

Vincolo paesaggistico art. 142, lett. c), D.Lgs. 42/2004 - art. 53 N.T.O.

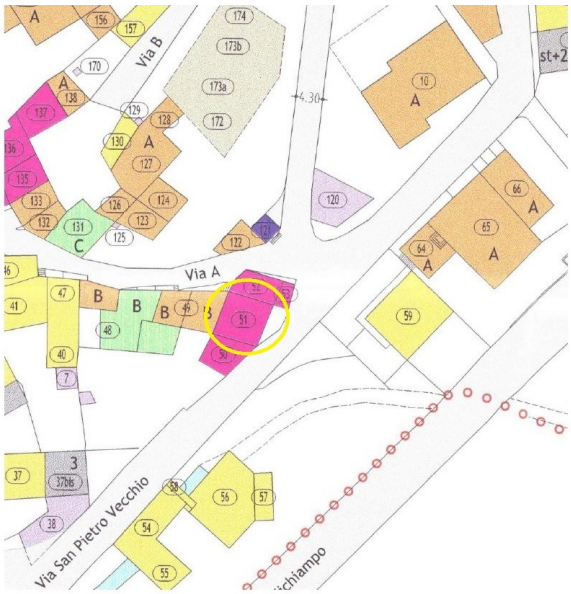
Vincolo paesaggistico, art. 142, lett. c), D.Lgs. 42/2004 - art. 53 N.T.O.

Estratto del Piano di Recupero del Centro Storico San Pietro Vecchio



TRATTAMENTO DELLE SUPERFICI

- EDIFICI ESISTENTI
- ROGGIA
- ASFALTO
- CEMENTO
- PIETRA
- VERDE
- BETONELLA
- GHIAINO
- TERRA BATTUTA



N. abbric.	Dest. D'uso attuale	Dest. D'uso previsto	N. piani attuali	N. piani previsti	Epoca costr.	Vol. attuale indic.	Volume demolito	Volume edif. Nuovo	Volume Finale
51	n.a.	a.s.	3+sot	3+sot	I	544	-	-	544

RISANAMENTO CONSERVATIVO

8.2. *Categoria di intervento "2"* - RISANAMENTO CONSERVATI VO

Sono interessati edifici che fanno parte del tessuto edilizio storico ed hanno mantenuto sostanzialmente inalterato nel tempo l'impianto volumetrico, la metrica di facciata e gli elementi decorativi originari.

Interventi ammessi:

a. Manutenzione ordinaria
b. Manutenzione straordinaria
c. Restauro
d. Risanamento conservativo

abbreviazioni destinazioni d'uso

- a.s. : abitazione stabile
- n.a.: non abitato
- p. : produttiva c/o commercial
- u.a.: uso agricolo
- a.u.: altro uso
- n.e.: nuova edificazione

abbreviazioni n. dei piani

- s.t. : piano interrato
- n° : numero piani fuori terra
- sot. : piano sottotetto

abbreviazioni epoca di costruzione

- I : Catasto Austriaco
- II : dal Catasto Austriaco al 1945
- III : dopo il 1945

7.4 RISANAMENTO CONSERVATIVO

Consiste nell'insieme di opere che sono dirette ad ottenere migliori condizioni di stabilità e di godibilità del fabbricato operando prevalentemente sulle strutture e sulle condizioni di uso.

a. consolidamento e rinnovo di parti strutturali dell'edificio.

b. modifica dell'impianto distributivo interno al limitato scopo di assicurare adeguate condizioni di salubrità nonchè per dotare i singoli locali di idonee superfici utili.

Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle norme dell'art. 8.

L'edificio è interessato dalla categoria di intervento n.2: "Risanamento Conservativo" e rientra in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

DESCRIZIONE MATERIALE:

A) ABITAZIONE SU TRE LIVELLI CON COMPROPRIETA' SULL'AREA DI CORTE DI ACCESSO.
Via San Pietro Vecchio n. 116
NCEU San Pietro Mussolino (VI): fg. 1, mp.le 534, sub. 2 (abitazione);
fg. 2, mp.le 534, sub. 3 (corte comune ai sub. 1 e 2).

Unità abitativa affiancata e con prospicienza su area di corte, che si sviluppa su tre livelli e che si compone da: cucina (mq. utili 10,40), anti-w.c. e w.c. al piano terra, una camera (mq. utili 13,20) con w.c. e poggiolo al piano primo, altra camera (mq. utili 13,10) al piano secondo. Livelli collegati da scala interna con disimpegno ai piani. Risulta a servizio dell'abitazione il cortile esterno di uso comune con l'adiacente unità abitativa (BCNC map.le 534 sub. e corte comune ai sub. 1 e 2), lato dal quale avviene l'accesso pedonale all'unità immobiliare.

Consistenza:

Abitazione P. Terra mq. 25,4 – Primo mq. 23,8 – Secondo mq. 22,0 (sviluppo scale conteggiato al solo P.T.)
H. P.T. ml. 2,16 - H. P.1. ml. 2,29 - H. P.2. ml 2,65 Superficie al lordo dei muri: Mq.71,2 100% = 71,2
Poggiolo piano primo: Mq. 2,3 33% = 0,8
Superficie di riferimento **Mq.= 72,0**

Oltre a diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1.117 del C.C quali in particolare l'area esterna di corte pedonale di ingresso sub. 3 al mapp.le 534 quale BCNC corte comune ai sub. 1 e 2.

Il tutto come da planimetria di rilievo di seguito riprodotta.

Trattasi di fabbricato di corte la cui costruzione originaria risale al secolo XIX (presente nella mappa di impianto catastale austriaca) e che è stato oggetto di opere di ristrutturazione edilizia leggera (manutenzione straordinaria con adeguamento igienico sanitario (anche in sanatoria e) che hanno portato l'immobile ad agibilità nel 2008. I lavori di ristrutturazione, attuati dal precedente proprietario (tra il 2006 ed il 2008 in parte anche in economia) hanno interessato: il consolidamento di parte delle strutture, pur mantenendo l'assetto e l'impianto originario, la modifica delle tramezze interne e della scala, la sostituzione dell'ultimo impalcato con un controsoffitto recuperando altezza utile interna del piano secondo, la sostituzione di serramenti, il rifacimento degli impianti e la realizzazione di nuove pavimentazioni. Alla istanza di agibilità (marzo 2008), veniva allegata dal DDL la dichiarazione di conformità e salubrità degli ambienti e le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico e gas / riscaldamento). Dalla data di fine lavori (2008) ad oggi l'immobile non è stato interessato da manutenzioni e trovandosi oggi una condizione di abbandono, risultano essere evidenti e necessari lavori di adeguamento igienico sanitario per acquisire la salubrità degli ambienti (presenza di importanti infiltrazioni di umidità soprattutto nel piano terre), di verifica controllo e messa a norma degli impianti tecnologici con il rifacimento di alcuni elementi di finitura. La copertura del fabbricato non è stata ispezionata e quindi non è stato possibile accertare lo stato di manutenzione e la condizione di isolamento e di impermeabilizzazione.

Per chiarire la condizione d'uso e funzionale dei locali si riporta la documentazione fotografica dei locali interni al 13/03/2025.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Piano primo

Piano secondo

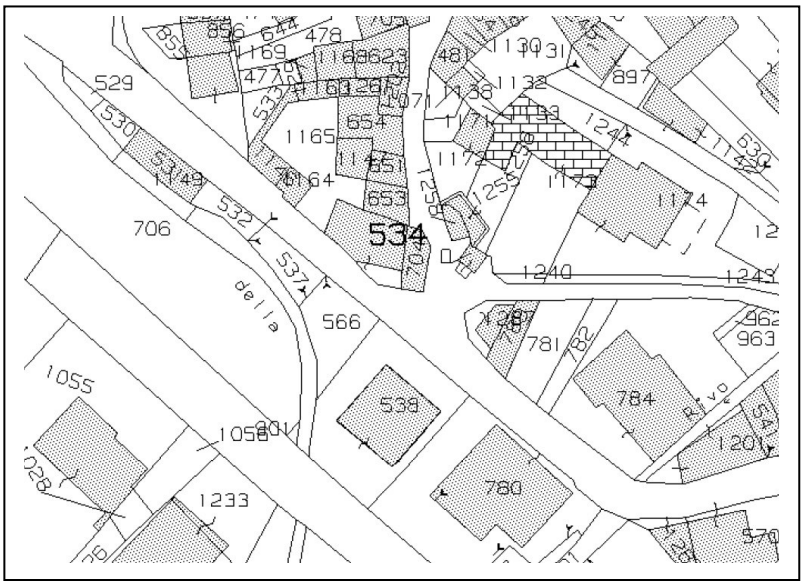
Ai fini della presente stima considerando lo stato generale della costruzione, la scarsa manutenzione eseguita nel tempo, gli interventi di ristrutturazione comunque seguiti ovvero volendo valutare l'immobile considerando il deprezzamento per vetustà acquisita, si tiene congruo considerare per strutture comunque una vetustà almeno di **anni 40** mentre per finiture ed impianti una vetustà di **anni 17** in considerazione dei lavori recentemente eseguiti.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

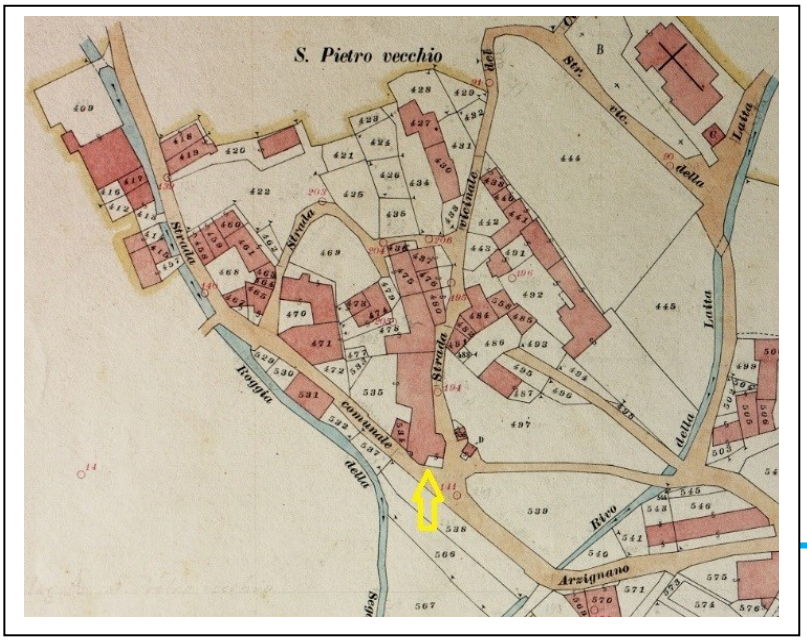
Il presente immobile pur non rientrando in un contesto di condominio, si trova costruito in adiacenza con altre unità immobiliari con le quali condivide la muratura di separazione. In particolare si condivide l'uso con l'adiacente unità abitativa (sub. 1 al map.le 534) dell'area di corte comune sub. 3 al map.le 534. Area dalla quale avviene l'unico l'ingresso pedonale all'unità immobiliare e sulla quale vi insistono i contatori dei sottoservizi ed i pozzetti di raccolta delle fognature di scarico alle due unità (unico allaccio alla pubblica via). La manutenzione e gestione delle spese dell'area e dei sottoservizi comuni va condivisa con l'unità adiacente.

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE: L'edificio la cui unità ne sono parte insiste sulla particella catastale così individuata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, **N.C.T**. in Comune di San Pietro Mussolino**:**

Foglio **1,** Mappale **534**, Qualità **Ente Urbano**, Superficie **mq. 118** (Tipo map.le del 25/03/1991 pratica VI 0145961)



N.C.T. foglio 1.
Estratto mappa wegis



N.C.T. foglio 1.

Estratto mappa catastale di impianto.
Il fabbricato risultava essere presente in parte nella mappa catastale di impianto.
(1910-1920)

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

L'abitazione in oggetto, all' **N.C.E.U.** si individua censite all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, in Comune di Pianezze come segue:

Abitazione su tre livelli:

Fg. **1**, M.le **534**, Sub. **2**, Cat. **A/2**, Cl. **1°**, Ub. **Via San Pietro Vecchio 116,** Cat. **A/2**, Cl. **1°**, P. **T-1-2**, Cons. **5 Vani.**, Sup. **79 mq.** Ren. **€. 348,61**.

Variazione dei 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
Variazione nel classamento del 26/02/2009, pratica n. VI0062567;
Denuncia di variazione per ristrutturazione del 17/03/2008, pratica n. VI0096867;
Variazione nel classamento del 04/04/2007, pratica VI0172311;
Denuncia di variazione per divisione del 04/04/2006, pratica n. VI0069228.

Ed intestato a: [redacted]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il subalterno 3 al map.le 534 si individua come B.C.N.C. corte comune ai sub. 1 e 2.

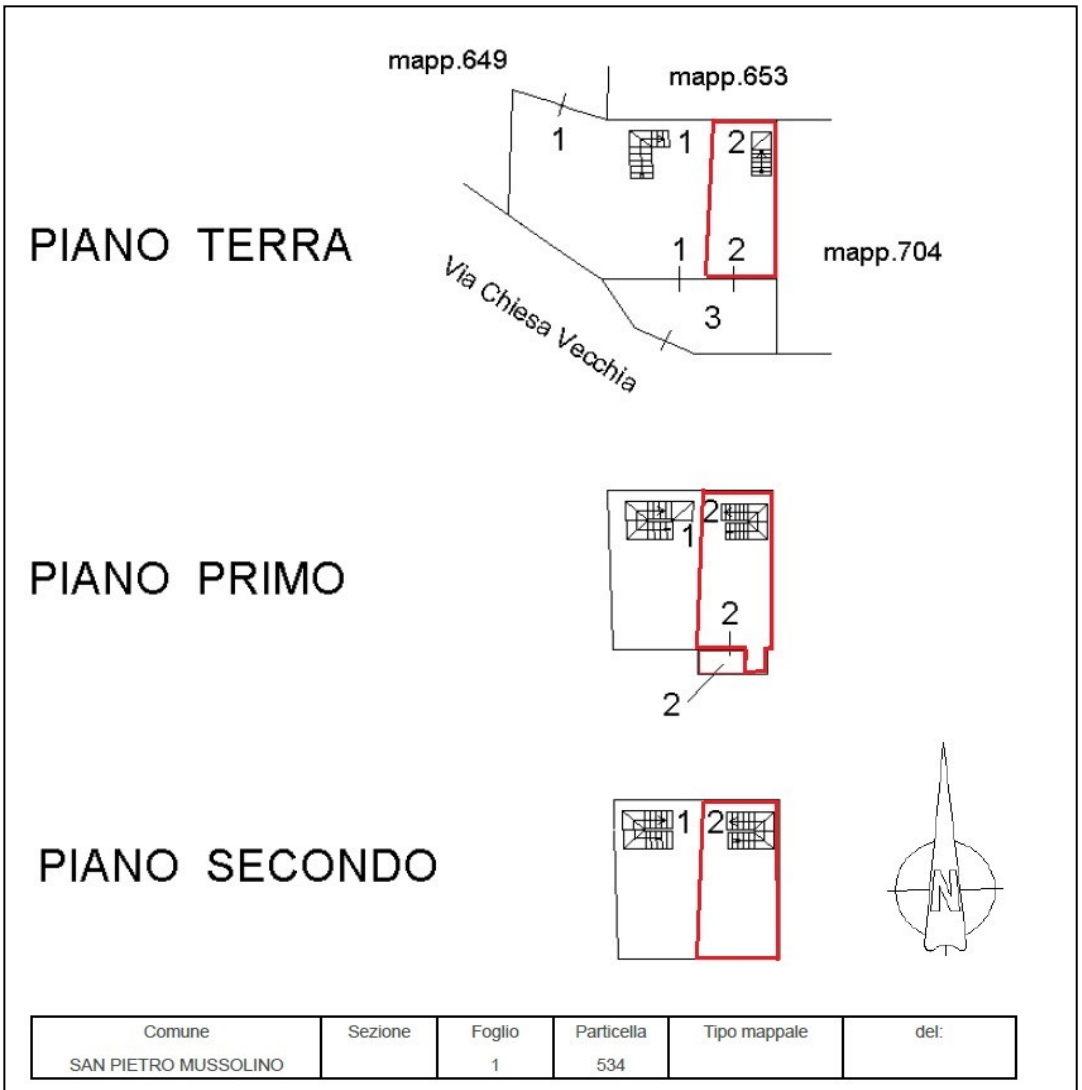
Confini: L'abitazione su tre livelli da terra a cielo confina catastalmente in senso N.E.S.O. come segue:

Nord: in adiacenza altro fabbricato map.le 653;
Est: in adiacenza altro fabbricato map.le 704;
Sud: oltre la corte comune sub. 3 al map.le 534, Via San Pietro Vecchio;
Ovest: in adiacenza altra unità immobiliare stesso fabbricato sub. 1 al map. le 534. Salvo più precisi.

Comparazione fotogrammetria aerea con mappa catastale N.C.T.

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

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a



Estratto elaborato planimetrico catastale con evidenziata la proprietà.

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SAN PIETRO MUSSOLINO		1	534		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via san pietro vecchio	116	T-1 - 2			ABITAZIONE
2	via san pietro vecchio	116	T-1 - 2			ABITAZIONE
3	via san pietro vecchio	116	3			B.C.N.C. (CORTE) COMNE AI SUB.1-2.

Annotazioni catastali: la planimetria catastale dell'unità immobiliare presenta differenza relative ad indicazione delle altezze interne e disposizione degli spazi (minime). Modifiche che potranno essere regolarizzate con la presentazione di una denuncia di variazione catastale al costo di complessivi e non probatori **euro 1.000** oltre a diritti catastali. Il confine sul fronte strada dell'area di corte comune non è esattamente corrispondente con quanto indicato in mappa catastale.

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

I beni pignorati sono pervenuti all'esecutato [redacted] in regime di separazione dei beni in forza di compravendita del **10/10/2008** rep. 43846/13797 Notaio Di Marco Gianfranco in Vicenza, trascritto a Vicenza il 07/11/2008 ai nn. 24417/15497 da poteri di [redacted]

A [redacted]76 in regime di separazione dei beni in forza di compravendita del 10/05/2006 rep. 99635/30221 Notaio Mastelli Mario in Soave (VR), trascritto a Vicenza il 06/06/2006 ai nn. 15938/9684 da poteri di [redacted];

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

A [redacted] per la nuda proprietà in regime di separazione dei beni, per atto di donazione accettata del 13/03/1998 rep. 77479 Notaio Mastelli Mario in Soave (VR), trascritta il 01/04/1998 ai nn. 5370/3985 da poteri di [redacted] con riserva di usufrutto; ricongiungimento di usufrutto in morte della signora [redacted].

Annotazioni: dalle informazioni assunte come riportato nel titolo di provenienza del 10/10/2008 (Notaio Di Marco Gianfranco in Vicenza), e come indicato nella relazione notarile certificata del 27/12/2024 (Notaio dt.ssa Giulia Barbagallo in Palermo), l'esecutato [redacted] ha acquistato i beni nel regime della separazione; il Comune di Montebello Vicentino attesta con mail del 23/01/2025 che il signor [redacted] era coniugato con la signora [redacted], ma il matrimonio non era stato trascritto in Italia.

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITA':

E' stata trasmessa in Comune in data 03/02/2025 con prot. 0546 istanza di accesso agli atti per la verifica delle partiche edilizie relative all'immobile. Il Comune tramite il responsabile del procedimento, trasmetteva in data 20/02/2025 e in data 06/03/20025, la documentazione edilizia. In funzione della documentazione pervenuta l'immobile risulta essere stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 (come indicato anche nel titolo di provenienza) ed interessato poi dal rilascio dei seguenti provvedimenti edilizi:

- D.I.A. n. 2006/049 del 24/10/2006, prot. 5935 in sanatoria per la ristrutturazione di un fabbricato residenziale;
- D.I.A. n. 2006/058 del 01/12/2006, prot. 6713 per ristrutturazione (parte adiacente);
- D.I.A. n. 2007/005 del 08/03/2007, prot. 1287 per variante alla D.I.A. del 01/12/2006 (parte adiacente);
- D.I.A. n. 2007/042 del 16/11/2007, prot. 6505 per adeguamento igienico sanitario e manutenzione straordinaria;
- Richiesta di agibilità prot. 1756 del 28/03/2008 (per l'unità in oggetto e l'abitazione adiacente sub. 1 e sub. 2);
- Certificato di agibilità p.g. 4023 del 22/07/2008 (pratica ed. 49/06 - 58/06 - 2007/005 – 2007/042) unità sub. 1 e 2 al map.le 534.

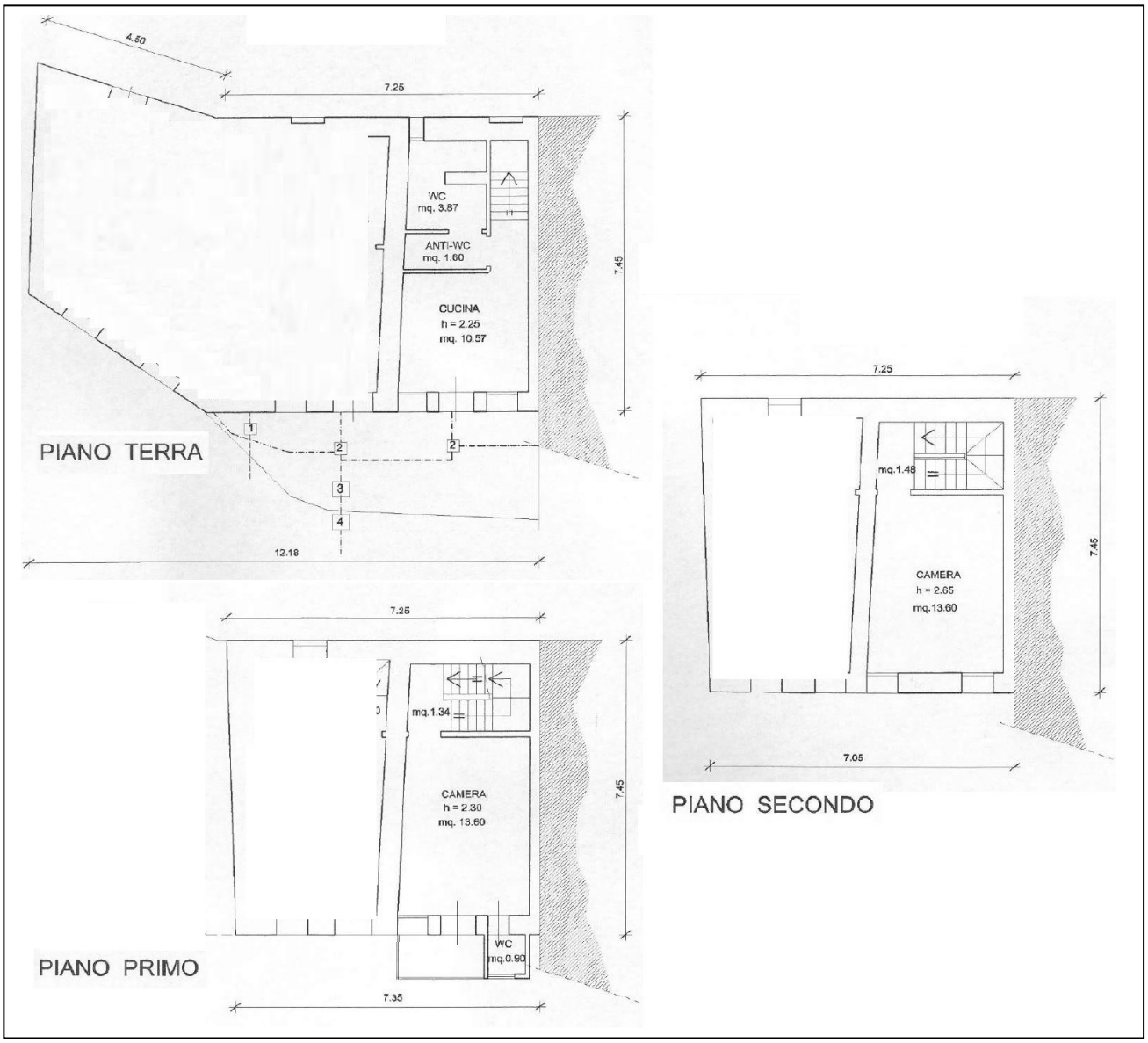
Tra lo stato di rilievo e lo stato legittimato (cosi come riprodotto ed allegato al certificato di agibilità del 22/07/2008) sono state riscontrate difformità interne relative a piccole variazioni nel distributivo degli spazi, esecuzione di contropareti interne, errata rappresentazione grafica del poggiolo sul prospetto rispetto a quanto rilevato e per altezze utili dei locali interni (al piano terra: agibilità altezza indicata pari a ml. 2,25: altezza rilevata ml. 2,15-2,16). Previa definizione della pratica con l'area tecnica del comune le variazioni potranno essere regolarizzate con una pratica edilizia in sanatoria ed in compatibilità paesaggistica (per le variazioni prospettiche), in forza del decreto Salva Cassa 2004 applicando le tolleranza ammesse fino al 5 % e/o con parziali ripristino per quanto possibile in particolare migliorando l'latezza utile interna con la rimozione delle perlinature nel controsoffitto del piano terra. Si rimanda ad un confronto con l'area tecnica del comune e con l'eventuale acquisizione di parere ULSS in deroga per la definizione della pratica edilizia e/o per attuare gli eventuali ripristini. Il costo viene indicato in complessivi e non probatori **euro 5.000** oltre sanzioni.

L'immobile è dotato di certificati di conformità degli impianti (elettrico 2006 e gas 2008) come prodotti ed uniti all'istanza di agibilità del 2008; a diversi anni dalle certificazioni visto la scarsa manutenzione e stato di conservazione, gli impianti dovranno essere nuovamente verificati e certificati se rispondenti alle attuali normative di legge. Nel certificato di agibilità del 22/07/2008 viene richiamata l'autorizzazione all'allaccio alla fognatura comunale del 30/11/2007 P.G. 7736 per lo scarico delle acque reflue domestiche in fognatura civile nera e la comunicazione di fine lavori ad Acque del Chiampo del 04/03/2008. Non è stato possibile accertare la condizione di scarico delle rete fognaria a servizio dell'unità abitativa. Ogni eventuale onere di adeguamento resta a carico della parte aggiudicataria.

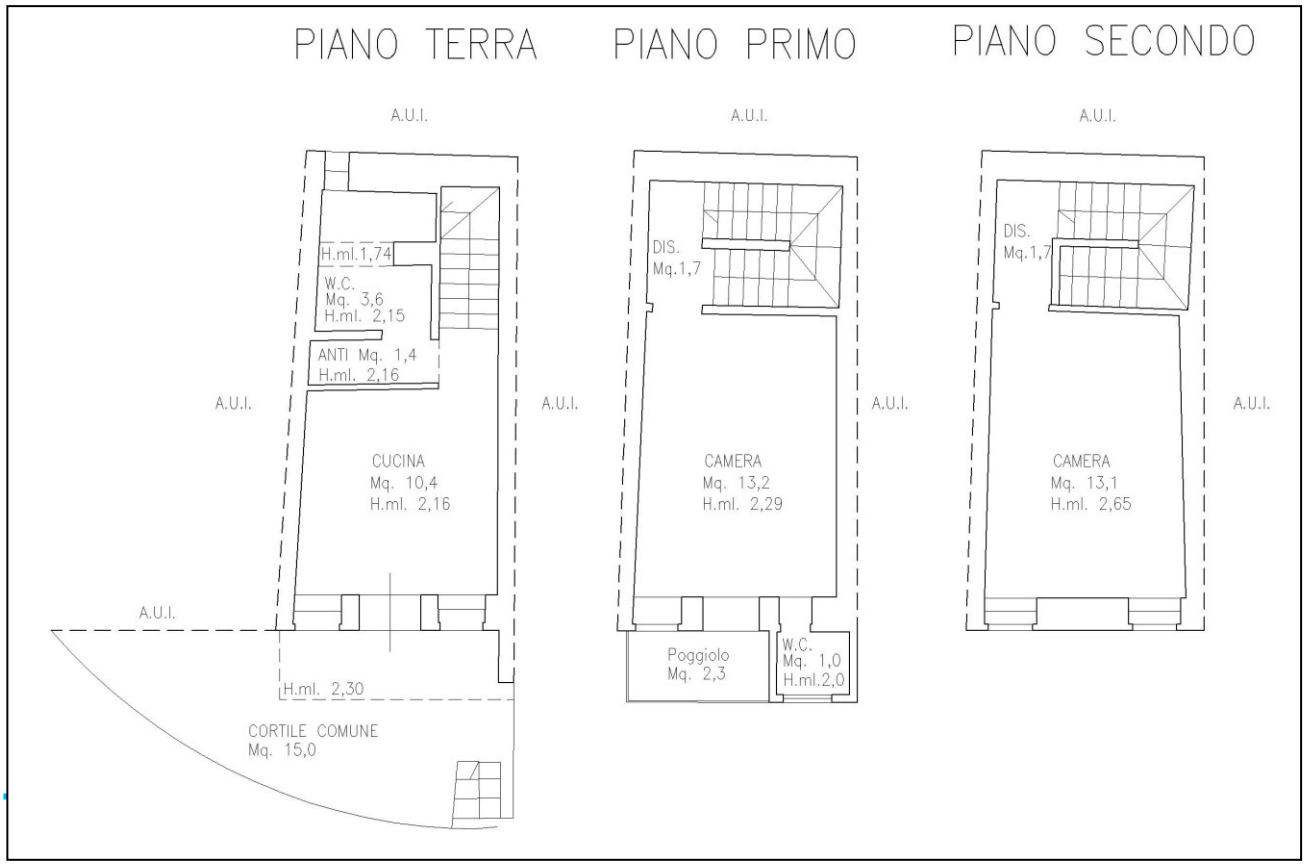
APE: Abitazione subalterno 2. Codice Identificativo n. 32064/2025, chiave 6f72a4115c del 18/03/2025, con validità fino al 18/03/2035 e che identifica l'immobile in classe energetica "F".

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

ESTRATTO STATO AUTORIZZATO: (elaborato allegato alla istanza di agibilità prot. 1756 del 28/03/2008).

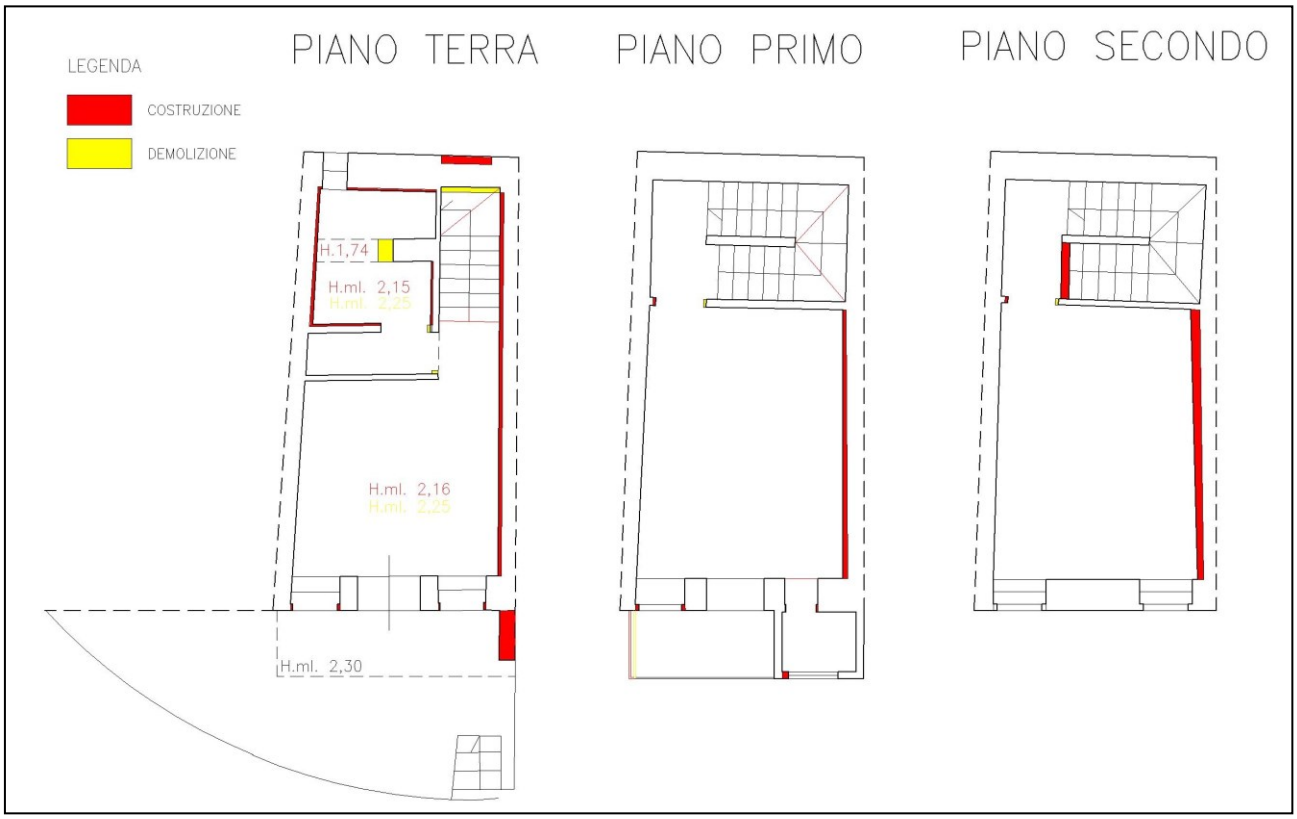


STATO DI RILIEVO (di massima: indicativo e non esaustivo).



Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

STATO COMPARATIVO (di massima: indicativo e non esaustivo).



QUESITO 6: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE:

Immobile al momento del sopralluogo risultava libero da persone (ora nella disponibilità del custode giudiziario) ed occupato da beni immobili di scarso valore economico riconducibili alle attività della famiglia dell'esecutato. A seguito dell'interrogazione fatta all'Agenzia delle Entrate in data 27/02/2025 sulla presenza di eventuali contratti di locazione registrati, come da riscontro della A.E. di Valdagno al 12/03/2025, in testa al soggetto esecutato non risulta essere registrato alcun contratti di locazione e/o di comodato gratuito.

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: **Nessuno.**

Servitù anche occulte per effetto della condizione di condominialità / adiacenza con altri immobili / linee di scarico occulte. Il bagno al piano terra e servitù di piccola apertura (finestra) che da su portico interno / corte di proprietà di terzi soggetti non esecutati. Dalle informazioni assunte trattasi di servitù di favore per il mantenimento di piccola apertura di luce da tempo esistente ma non costituita o trascritta a favore dell'unità immobiliare.

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

Titolo esecutivo posseduto: Contratto di mutuo fondiario del 10.10.2008 rep. 43.847, Racc. 13.798 Notaio Gianfranco Di Marco, munito di formula esecutiva in data 19/11/2008.

Pignoramento: Trascritto all'Ufficio Provinciale di Vicenza servizio di pubblicità immobiliare, in data 11/12/2024 reg. gen. 27253, reg. part. 19962. Pignoramento notificato in data 11/11/2024 -01/12/2024 ex art. 143 c.p.c.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Iscrizioni e trascrizioni – Ricerca per nominativo al 16/01/2025: *Servizi immobiliari di Vicenza.*

Ispezione Numero: **T 388331** del: **16/01/2025**
Note individuate: **4**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Cognome: [redacted]

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota | Ordina per data

1	☐	TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/11/2008 - Registro Particolare 15497 Registro Generale 24417 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 43846/13797 del 10/10/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in SAN PIETRO MUSSOLINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/2008 - Registro Particolare 5248 Registro Generale 24418 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 43847/13798 del 10/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SAN PIETRO MUSSOLINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
3	☐	TRASCRIZIONE CONTRO del 24/03/2009 - Registro Particolare 4081 Registro Generale 6281 Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNE DI SAN PIETRO MUSSOLINO Repertorio 492 del 16/03/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in SAN PIETRO MUSSOLINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
4	☐	TRASCRIZIONE CONTRO del 11/12/2024 - Registro Particolare 19962 Registro Generale 27253 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6599 del 02/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SAN PIETRO MUSSOLINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico

Iscrizioni e trascrizioni – Ricerca per unità catastale al 16/01/2025: *Servizi immobiliari di Vicenza.*

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 377141** del: **16/01/2025**
Note individuate: **7**
Annotamenti in calce individuati: **1**
Comune di: **SAN PIETRO MUSSOLINO(VI)**
Catasto: **F** Foglio: **1** Particella: **534** Subalterno: **2**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota | Ordina per data

1	☐	TRASCRIZIONE del 01/04/1998 - Registro Particolare 3985 Registro Generale 5370 Pubblico ufficiale MASTELLI MARIO Repertorio 77479 del 13/03/1998 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	TRASCRIZIONE del 09/06/2006 - Registro Particolare 9684 Registro Generale 15938 Pubblico ufficiale MASTELLI MARIO Repertorio 99635/30221 del 10/05/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	☐	ISCRIZIONE del 09/06/2006 - Registro Particolare 3769 Registro Generale 15939 Pubblico ufficiale MASTELLI MARIO Repertorio 99636/30222 del 10/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 3765 del 14/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Comunicazione n. 1776 del 13/07/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/06/2021. Cancellazione totale eseguita in data 14/07/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
4	☐	TRASCRIZIONE del 07/11/2008 - Registro Particolare 15497 Registro Generale 24417 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 43846/13797 del 10/10/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
5	☐	ISCRIZIONE del 07/11/2008 - Registro Particolare 5248 Registro Generale 24418 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 43847/13798 del 10/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
6	☐	ANNOTAZIONE del 14/11/2008 - Registro Particolare 3765 Registro Generale 24909 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 43845/13796 del 10/10/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3769 del 2006
7	☐	TRASCRIZIONE del 11/12/2024 - Registro Particolare 19962 Registro Generale 27253 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6599 del 02/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Ispezione Numero: **T 383250** del: **16/01/2025**
Note individuate: **6**
Annotamenti in calce individuati: **1**
Comune di: **SAN PIETRO MUSSOLINO(VI)**
Catasto: **F** Foglio: **1** Particella: **534** Subalterno: **3**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota | Ordina per data

1 TRASCRIZIONE del 01/04/1998 - Registro Particolare 3985 Registro Generale 5370
Pubblico ufficiale MASTELLI MARIO Repertorio 77479 del 13/03/1998
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

2 TRASCRIZIONE del 09/06/2006 - Registro Particolare 9684 Registro Generale 15938
Pubblico ufficiale MASTELLI MARIO Repertorio 99635/30221 del 10/05/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

3 ISCRIZIONE del 09/06/2006 - Registro Particolare 3769 Registro Generale 15939
Pubblico ufficiale MASTELLI MARIO Repertorio 99636/30222 del 10/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 3765 del 14/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Comunicazione n. 1776 del 13/07/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/06/2021. Cancellazione totale eseguita in data 14/07/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4 TRASCRIZIONE del 07/11/2008 - Registro Particolare 15497 Registro Generale 24417
Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 43846/13797 del 10/10/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

5 ISCRIZIONE del 07/11/2008 - Registro Particolare 5248 Registro Generale 24418
Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 43847/13798 del 10/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

6 TRASCRIZIONE del 11/12/2024 - Registro Particolare 19962 Registro Generale 27253
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6599 del 02/12/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Difformità urbanistico - edilizie e catastali:

Si. Complessivi **euro 6.000** a carico dell'aggiudicatario ed a detrarre dal valore normale.

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.

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

Dalla documentazione consultata si è potuto verificare che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tali pesi.

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

Il presente immobile pur non rientrando in un contesto di condominio, si trova costruito in adiacenza con altre unità immobiliari con le quali condivide la muratura di separazione, impianti fino alla diramazione all'interno delle unità immobiliari, elementi di copertura, impianti occulti, scarichi ecc. ovvero tutti gli elementi di comunione come definiti ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C.. Risulta in particolare comune con l'adiacente unità abitativa (sub. 1 al map.le 534) l'area di corte comune (sub. 3 al map.le 534). Area dalla quale avviene l'unico l'ingresso pedonale all'unità immobiliare e sulla quale vi insistono i contatori dei sottoservizi ed i pozzetti di raccolta delle fognature di scarico alle due unità (unico allaccio alla pubblica via). La manutenzione e gestioni delle spese dell'area e dei sottoservizi comuni va condivisa con l'unità adiacente con la quali si dovrà convenire a puntuali accordi.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: PER 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 codificaz. degli elementi da 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.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

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.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare					
DATI					
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area 5,0%			
SPESE					
A) Costo secco di costruzione		**SUP. MQ.**	**COSTO €/MQ**	**TOTALE COSTI**	
Abitazione Terra- Primo- Secfondo		71,20	1000,00	€	71.200,00
Poggiolo Piano primo		2,30	500,00	€	1.150,00
			Totale C/C	€	72.350,00
B) Spese tecniche		**Percentuale sul costo di costruzione 10,0%**			
Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità			0,1	€	7.235,00
	SOMMA COSTO COSTRUZIONE			€	79.585,000
	ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2%			€	3.183,400
	UTILE ORDINARIO PROMOT.			€	3.183,400
	TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE			€	**85.951,80**
VALORE AREA					
Rapporto complementarietà	5,00%	sul costo totale di costruzione			
Valore area (ridotto al 5,0% - sviluppo su tre piani sedime		senza corte esclusiva)		€	**3.617,50**
		VALORE A NUOVO		€	**89.569,30**
DEPREZZAMENTO LINEARE					
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà 40/17		
	Costo di costruzione struttura	60%	40%	€	17.364,00
	Finiture	20%	17%	€	2.459,90
	Impianti	20%	17%	€	2.459,90
		SOMMA DEPREZZAMENTO		€	22.283,80
VALORE ATTUALE DEL BENE					
Valore a nuovo				€	89.569,30
Deprezzamento				€	22.283,80
VALORE FINALE				€	67.285,50
Anno di valutazione immobile '**2025**					
Vetusta strutture: **anni 40**					
Vetustà impiantie finiture: **anni 17**					
Deprezzamento lineare struttura **60%**	Deprezzamento lineare impianti e finiture **20%**				
N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione comprendono l'incidenza di costo degli oneri comunali					
ed il valore di diritto sulla comproprietà dell'area di corte comune sub. 1 al map.le 534.					

QUESITO 12: ***Valutazione della quota - Adeguamenti e correzioni della stima: Lotto 001***

- Valore della proprietà per la quota di 1/1: +€. 67.285
- Spese di regolarizzazione edilizia, catastale / ripristini: - €. 6.000

Totale parziale: + €. 61.285

- Riduzione del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediata vendita giudiziaria che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato €. 61.285 – 15 % = - € 9.193

Totale: + €. 52.092

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: €. 52.100,00

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA / STATO FAMIGLIA.

Si allega alla presente: certificati anagrafici come pervenuto dal comune di Montebello Vicentino (ultima residenza conosciuta dell'esecutato) e dal Comune di San Pietro Mussolino.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA:

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

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

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

Il Tecnico valutatore incaricato. Geom. Sandri Francesco

Creazzo, lì 08.04.2025.

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 .

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a