

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standards Internazionali di valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

### TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

El 270-2021 riunita con El 231-2022

**LOTTO 001:** COMUNE DI ROMANO D'EZZELINO, VIA SIGNORI civ. 11;

**PIENA PROPRIETA' UNITA' ABITATIVA AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO E RELATIVE PERTINENZE:**

N.C.E.U. fg. 11, mappale 57, sub. 8 graffato con il sub. 12.

**QUOTA DI COMPROPRIETA' 12/20 AREE ESTERNE DI PERTINENZA:** N.C.E.U. fg. 11, mappale 57, sub. 15 e 16.



GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

per essa quale mandataria con rappresentanza [REDACTED]  
[REDACTED] rappresentata e difesa per mandato [REDACTED]  
[REDACTED]

CUSTODE: [REDACTED]

ESECUTATI:

CHIAMONE MASSIMILIANO, [REDACTED]

SCOTTON MONICA, [REDACTED]

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. RIELLO SAMUELE, [REDACTED]

Iscritto al [REDACTED] dell'Albo dei Geometri Vicenza;

Consulente Tecnico del Tribunale di Vicenza al [REDACTED]  
[REDACTED]



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE:**

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

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;

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

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI;

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA- AGIBILITÀ;

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE;

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI;

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

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

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









QUESITO 11: VALUTAZIONE DEI BENI; METODO DEL CONFRONTO;

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA;

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

- *DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA.*



- 01 EI\_270/2021: Documentazione fotografica del 14.10.2021;
- 02 EI\_270/2021: Atto CV rep. 12.488 del 23.09.2008 Notaio ██████████
- 03 EI\_270/2021: Documentazione edilizia:
- 3a Certificato di destinazione urbanistica del 20.07.2022;
  - 3b Richiesta accesso atti comunali 23.08.2021 ;
  - 3c Concessione edilizia in sanatoria n. 8553/86/01043 del 2.5.1988 per le opere abusive di costruzione rimessa ed ampliamento di un edificio di civile abitazione;
  - 3d Concessione edilizia in sanatoria n. 8554/86/01044 del 2.5.1988 per ampliamento e sopraelevazione di un edificio di civile abitazione;
  - 3e Risposta del Comune del 21.10.2021 prot. 17312 a seguito della richiesta del 14.10.2021.
- 04 EI\_270/2021: Documentazione catastale:
-  4a EI 270-2021 NCT Estratto di mappa
  -  4b EI 270-2021 NCT Visura storica mappale 57
  -  4c EI 270-2021 NCEU Elaborato planimetrico
  -  4d EI 270-2021 NCEU Elenco sub.
  -  4e EI 270-2021 NCEU Scheda sub 8-12
  -  4f EI 270-2021 NCEU Visura storica sub 8-12
  -  4g EI 270-2021 NCEU Visura storica sub 15
  -  4h EI 270-2021 NCEU Visura storica sub 16
- 05 EI\_270/2021: APE appartamento fg. 8, mappale 57 sub. 8 -12;
- 06 EI\_270/2021: Trascrizioni ed iscrizioni rinvenute a nome degli esecutati e per immobili, fg. 8, mappale 57, sub. 8-12, 15 e 16;
- 07 EI\_270/2021: Certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Romano d'Ezzelino in data 14.10.2021;
- 08 EI\_270/2021: Verifica di contratti di affitto.



**PREMESSA:**

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

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

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

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

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



INCARICO: Il giorno, 20/07/2021 il Giudice Dott. [REDACTED] nella procedura esecuzione immobiliare n. 270/2021, incaricava lo scrivente Geom. Riello Samuele, di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato in frontespizio.

L'incarico viene quindi espletato dal Geometra Riello Samuele, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al [REDACTED] in qualità di valutatore immobiliare avente le seguenti referenze:

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

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

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

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

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

- Giuramento telematico inerente il conferimento dell'incarico del G.E., recupero ed analisi del fascicolo nel PCT;
- Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- Consultazione Agenzia delle Entrate di Vicenza Sister online: al fine delle verifiche delle visure catastali storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e ispezioni ipotecarie e trascrizioni;
- Ufficio tecnico del Comune Romano d'Ezzelino: richiesta di accesso atti trasmessa mezzo pec in data 23.08.2021 al Comune di Romano d'Ezzelino, presa visione delle pratiche edilizie inviate tramite email in data 12.10.2021; risposta del Comune prot. 17312 del 21.10.2021;
- Accesso presso l'immobile: in data 14.10.2021 sono iniziate le operazioni peritali, con verifica della consistenza, rilievo indicativo e non esaustivo, presa d'atto dello stato di fatto e relativa documentazione fotografica;
- Richiesta certificato di destinazione urbanistica per le aree urbane di cui ai sub. 15 e 16 inviato tramite pec in Comune di Romano d'Ezzelino in data 5.7.2022; rilascio del CDU del 20.07.2022;
- Stesura del rilievo indicativo e non esaustivo e documentazione fotografica;
- Ricerche ipotecarie per i beni in oggetto;
- Calcolo delle superfici commerciali e redazione tabella di valutazione;
- Stesura bozza della relazione di stima ed allegati;
- Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate, ed invio alla Cancelleria del Tribunale mediante PCT della perizia e documentazione allegata.



**BENI:** piena proprietà di un appartamento con relative pertinenze al piano terra, primo e secondo (fg. 8, mappale 57, sub. 8 graffato al sub. 12), e quota di 12/20 di aree esterne di pertinenza (fg. 8, mappale 57, sub. 15 e 16).

**PROCEDURA:** El. n. 270/2021- El n. 231/2022 R.G.;

**GIUDICE:** Dott. Luca Prendini

**CREDITORE:** [redacted] per essa quale mandataria con rappresentanza [redacted] rappresentata e difesa per mandato [redacted]

**DEBITORI:**

PER IL BENE: NCEU. fg. 8, Mappale 57, sub. 8 graffato al sub. 12 (appartamento):

- ✓ CHIAMONE MASSIMILIANO, [redacted] Propr. per 5/12 in regime di comunione dei beni con SCOTTON MONICA;
- ✓ SCOTTON MONICA, [redacted] Propr. per 5/12 in reg. comunione dei beni con CHIAMONE MASSIMILIANO;
- ✓ SCOTTON MONICA, [redacted] Proprietà per 2/12 bene personale.

PER IL BENE NCEU. fg. 8, Mappale 57, sub. 15-16 (aree urbane):

- ✓ CHIAMONE MASSIMILIANO, [redacted] Propr. per 5/20 QUOTE PROVVISORIE DA DEFINIRE CON ATTO NOTARILE in comunione dei beni con SCOTTON MONICA;
- ✓ SCOTTON MONICA, [redacted] Propr. per 2/20 QUOTE PROVVISORIE DA DEFINIRE CON ATTO NOTARILE bene personale;
- ✓ SCOTTON MONICA, [redacted] Propr. per 5/20 QUOTE PROVV. DA DEF. CON ATTO NOTARILE in regime di com. dei beni con CHIAMONE MASSIMILIANO.

**DIRITTO:**

**Piena proprietà di un appartamento al piano terra, primo e secondo** (fg. 8, Mappale 57, sub. 8 graffato al sub. 12): si articola al piano terra da un locale ripostiglio di mq. 22,40 (h. 2,50), con accesso attraverso l'area di corte di cui al sub. 16 e quindi il sub. 10 (autorimessa di proprietà degli esecutati non oggetto di pignoramento ed al momento del sopralluogo demolita). Attraverso un vano scale esterno in metallo si accede al piano primo dove trovano dislocazione i seguenti spazi: poggiolo di mq. 2,55, ingresso mq. 7,05 (h. 2,60), disbrigo/ripostiglio di mq. 29,69 (h. 1,60-2,60), bagno di mq. 8,10 (h. 2,59), cucina-soggiorno mq. 33,20 (h. 2,66 con una minima parte controsoffitata a ml. 2,54), disimpegno mq. 5,80, sottoscala mq. 2,59 (h. 2,59/1,18), due camere di mq. 13,55 e mq. 14,00 (h. 2,66) e terrazza nel lato sud di mq. 10,25. Attraverso un vano scale interno in legno si accede alla soffitta al piano secondo che si articola in tre distinti ambienti di mq. 29,90, mq. 10,10 e mq. 28,45 (h. 2,80-1,35). Ai fini commerciali si prendono in considerazione le seguenti superfici:

• 100%	Appartamento al piano primo: h. 2,66	mq.	<b>112,00;</b>
• 50%	Disbrigo/ripostiglio al piano primo (mq. 34,0): h. 2,60/1,60	mq.	<b>17,00;</b>
• 20%	Poggiolo e terrazza esterna al piano primo mq. 12,80 (mq. 2,55+mq. 10,25)	mq.	<b>2,56;</b>
• 30%	Ripostiglio al piano terra di mq. 26,00: h. 2,50	mq.	<b>7,80;</b>
• 25%	Soffitta al piano secondo al grezzo di mq. 86,50 (escluso il vano scale): h. 2,80/1,35	mq.	<b>21,62;</b>
		Arrotondabili mq.	<b>161,00.</b>

**Quota di 12/20 di aree esterne**, (fg. 8, mappale 57, sub. 15 e 16), derivanti dal frazionamento dell'area esterna di uso comune (ex sub. 14). L'accesso ed il recesso dalla pubblica via, per l'appartamento al piano terra, primo e secondo precedentemente descritto, avviene percorrendo l'area urbana di cui al sub. 16. Le due aree esterne di cui al sub. 15 e 16, risultano frazionate ed individuate nella realtà e risultano di pertinenza il sub. 16 per l'unità di nostro interesse (appartamento piano terra e primo fg. 8, mappale 57, sub. 8-12) mentre l'area di cui al sub. 15 risulterebbe di pertinenza degli spazi al piano terra (sub. 7-9-13 non oggetto di esecuzione). A seguito dell'aggiudicazione in quota delle aree esterne, dovrà essere predisposto un atto notarile di divisione in modo da assegnare a ciascuna unità immobiliare la relativa area esterna di pertinenza. Ai fini commerciali le stesse si sviluppano per una superficie complessiva di **mq. 1.129** (mq. 479 per il sub. 15 e mq. 650 per il sub. 16); superficie desunta dalla documentazione catastale agli atti.

**STATO CONSERVAZIONE:** appena sufficiente sia per condizione manutentive grado di finitura ed impiantistico per l'appartamento al piano primo. Il ripostiglio al piano terra e la soffitta al piano secondo si presentano al grezzo. L'appartamento al piano primo necessiterà di un intervento di manutenzione edilizia straordinario per la sostituzione della caldaia a basamento posizionata nella soffitta in ambiente aperto e non compartimentato; in sede di sopralluogo soprattutto nelle camere si sono riscontrate evidenti segni di muffa ed umidità, gli ambienti dovranno essere risanati e tinteggiati.



**DATI CATASTALI:** All' N.C.T. dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, il cespite descritto è parte di un edificio censito in Comune di Romano d'Ezzelino come segue: **Fg. 8, Map.le 57, Qualità Ente Urbano, Sup. mq. 1.353.** Tipo mappale del 24.09.1992 prot. 122183 in atti dal 23.04.2002 approvazione n. 3531/2002 (n. 101514.1/1992). Il cespite descritto si individua descritto all'N.C.E.U. Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Romano d'Ezzelino come segue:

**PIENA PROPRIETA' Appartamento al piano terra, primo e secondo e relative pertinenze:**

**Fg. 8, Map. 57, Sub. 8, graffato Sub. 12 Cat. A/3, Cl. 1, Piano T-1-2, Ubic.** Via Signori n. 11, **Cons. 6,5 vani, Sup. Cat. 156 mq. Rend. €.** 335,70. Variazione del 09.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il tutto intestato a:

- ✓ **CHIAMONE MASSIMILIANO,** [REDACTED] **Propr. per 5/12** in regime di comunione dei beni con SCOTTON MONICA;
- ✓ **SCOTTON MONICA,** [REDACTED] **Propr. per 5/12** in reg. comunione dei beni con CHIAMONE MASSIMILIANO;
- ✓ **SCOTTON MONICA,** [REDACTED] **Proprietà per 2/12** bene personale.

**QUOTA DI 12/20 Aree urbane:**

**Fg. 8, Map. 57, Sub. 15, Cat. F/1 (area urbana), Piano T, Ubic.** Via Signori n. 11, **Cons. 479 mq.** Unità afferenti edificate su aree di corte del 14.12.2019 prot. VI0144229 in atti dal 17.12.2019 (n. 3167.1/2019).

**Fg. 8, Map. 57, Sub. 16, Cat. F/1 (area urbana), Piano T, Ubic.** Via Signori n. 11, **Cons. 650 mq.** Unità afferenti edificate su aree di corte del 14.12.2019 prot. VI0144229 in atti dal 17.12.2019 (n. 3167.1/2019).

Il tutto intestato a:

- ✓ **CHIAMONE MASSIMILIANO,** [REDACTED] **Propr. per 5/20** QUOTE PROVVISORIE DA DEFINIRE CON ATTO NOTARILE in comunione dei beni con SCOTTON MONICA;
- ✓ **SCOTTON MONICA,** [REDACTED] **Propr. per 2/20** QUOTE PROVVISORIE DA DEFINIRE CON ATTO NOTARILE bene personale;
- ✓ **SCOTTON MONICA,** [REDACTED] **Propr. per 5/20** QUOTE PROV. DA DEF. CON ATTO NOTARILE in regime di com. dei beni con CHIAMONE MASSIMILIANO.

**Annotazioni:** per il sub. 8 graffato al sub. 12 si sono riscontrate modifiche interne e prospettiche con la chiusura della terrazza al piano primo ed ricavo di un locale ad uso disbrigo-ripostiglio. L'autorimessa oggetto di condono edilizio Concessione edilizia in sanatoria n. 8554/86/01044 del 2.5.1988 ricadente nell'area urbana di cui al sub. 16 risulta demolita. L'accesso del ripostiglio al piano terra sub. 8 avviene attualmente attraversando il sub. 10 non oggetto di pignoramento; al fine di accedere al ripostiglio dovrà essere realizzato un collegamento diretto tra il cortile esterno sub. 16 ed il ripostiglio (porzione sub. 8). Il ripostiglio al piano terra (porz. sub. 8) secondo le eventuali prescrizioni del permesso di costruire in sanatoria potrebbe essere convertito in autorimessa a servizio dell'unità abitativa. Si renderà necessario procedere a seguito dell'approvazione della sanatoria edilizia con una denuncia di variazione catastale il cui costo delle prestazioni professionali è quantificabili in non probatori **€. 1.500,00.**

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

**EI 270-2021 NCEU.:** Comune di Romano d'Ezzelino, fg. 8, mappale 57 sub. 8-12

**EI 231-2022 NCEU.:** Comune di Romano d'Ezzelino, fg. 8, mappale 57 sub. 15 e 16.

**SITUAZIONE EDILIZIA:** A seguito di un confronto con l'area tecnica del Comune di Romano D'Ezzelino per le modifiche prospettiche ed interne riscontrate (demolizioni, traslazione della scala, modifiche prospettiche e chiusura del portico al piano primo), si dovrà procedere con una sanatoria ordinaria previo ottenimento della compatibilità paesaggistica dal punto di vista del vincolo ambientale; dovrà essere inoltre dimostrata la pertinenzialità di un posto auto coperto ai sensi dell'art. 19 comma 1 NTO non inferiore a 15 mq.; ed infine la finestra al piano primo ricavata mediante la chiusura del portico al fine di un rispetto con l'affaccio con altri fabbricati dovrà essere trasformata in luce. Inoltre il box in lamiera presente all'interno dell'area di corte di cui sub. 16, oggetto Concessione edilizia in sanatoria n. 8553/86/01043 del 2.5.1988, nella realtà risulta essere demolito; tale situazione dovrà essere messa in evidenza nel progetto di sanatoria. L'entità della sanatoria edilizia potrà essere analizzata a seguito di un puntuale rilievo interno e prospettico dell'intero fabbricato (anche per le unità non oggetto di esecuzione) per una visione globale dell'intervento di sanatoria per il quale dovrà essere ottenuto il parere di compatibilità paesaggistica; il costo delle prestazioni professionali al netto di: sanzioni amministrative; diritti amministrativi; potrebbe essere quantificato in non probatori **€. 7.000,00** al netto di accessori, IVA e Cassa.

**VALORE DI STIMA: €.** 85.100,00

**VENDIBILITA':** Appena sufficiente.

**OCCUPAZIONE:** L'immobile al momento del sopralluogo e come confermato dai certificati rilasciati dal Comune di Romano d'Ezzelino in data 14.10.2021 risultava occupato dagli esecutati e dalla propria famiglia (3 figli di cui uno minore). A seguito della richiesta trasmessa tramite pec in data 01.12.2021 all'Agenzia delle Entrate, la medesima in data 06.12.2021 comunicava che a nome degli esecutati e per gli immobili non risultano esserci contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa. In data 05.07.2022 è stata presentata una nuova richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica di contratti di affitto; la stessa con nota del 27.7.2022 comunicava che a nome degli esecutati e per gli immobili non risultano esserci contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa.

**APE:** Abitazione fg. 8, mappale 57, sub. 8 e 12: Codice Identificativo 116378/2021, chiave 546428d08d con validità fino al 02.12.2031 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".

**PROBLEMI:** situazione edilizia-urbanistica come descritta che prevede una possibile sanatoria edilizia con relativa compatibilità paesaggistica, e/o nell'eventualità che la sanatoria edilizia non sia attuabile da un punto di vista civilistico ed ambientale il ripristino allo stato autorizzativo per quanto riguarda la terrazza coperta al piano primo.



BENI: Romano D'Ezzelino (VI), Via Signori civ. 11. Piena proprietà di un appartamento con relative pertinenze al piano terra, primo e secondo (fg. 8, mappale 57, sub. 8 graffato al sub. 12), e quota di 12/20 di aree esterne di pertinenza (fg. 8, mappale 57, sub.15 e 16). 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:**

**EI 270-2021:** diritto reale oggetto di perizia:

**Piena proprietà**, appartamento e pertinenze al piano terra e primo: *Comune di Romano D'Ezzelino: N.C.E.U. Fig. 8, Map. 57, Sub. 8-12*, intestato a:

- ✓ **Chiamone Massimiliano** [REDACTED] per la quota di 5/12;
- ✓ **Scotton Monica**, [REDACTED] per la quota di 2/12 bene personale e 5/12 in regime di comunione dei beni con Chiamone Massimiliano.

**EI 231-2022:** diritto reale oggetto di perizia:

**Quota di 7/20** aree esterne di pertinenza. *Comune di Romano D'Ezzelino: N.C.E.U. Fig. 8, Map. 57, Sub. 15 e 16*, intestato a:

- ✓ **Chiamone Massimiliano** [REDACTED] per la quota di 5/20;
- ✓ **Scotton Monica**, [REDACTED] per la quota di 2/20 bene personale e 5/20 in regime di comunione dei beni con Chiamome Massimiliano.

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

Si opera nella periferia nord del centro cittadino di Romano d'Ezzelino in via dei Signori al civ. n. 11, in una zona dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie fornita di un'ordinaria viabilità cittadina che consente un collegamento con le principali arterie di comunicazione. Trattasi di un tessuto urbano consolidato costituito da fabbricati a prevalenza destinazione residenziale costruiti a partire dagli anni '50. E' di nostro interesse un appartamento al piano terra, primo e secondo e relative quote di comproprietà sulle aree esterne di uso comune; il tutto inserito all'interno di un fabbricato residenziale costruito nei primi anni '60 che si articola in due distinte unità, la prima con sviluppo al piano terra (non oggetto di esecuzione) mentre la seconda oggetto di esecuzione che si articola al piano primo e secondo con relativi locali accessori al piano terra. Le due distinte unità immobiliari individuate all'interno del fabbricato presentano un proprio accesso indipendente dalla pubblica via percorrendo le due distinte aree urbane di cui ai sub. 15 e 16 che sono oggetto della presente esecuzione per la quota di 12/20.

**INQUADRAMENTO GENERALE**





Il bene ricadono secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20.07.2022 in ZTO di tipo: "C1-233" residenziale, soggetta a sistema ambientale e paesaggistico strade panoramiche ed al Vincolo Paesaggistico Massiccio del Monte Grappa, vincolo sismico e compatibilità geologica area a condizione "A".



# COMUNE DI ROMANO D'EZZELINO

DECORATO AL VALOR MILITARE  
SERVIZIO URBANISTICA

Via G. Giardino, 1 - 36060 Romano d'Ezzelino (VI)

Part. IVA e Cod. Fisc. 00258950245

## CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

### Repertorio normativo C1/233

Progressivo Interventi	Destinazione d'uso art. NTO	Tipo intervento Intervento diretto (Id) Piano Urbanistico Attuativo (PUA)	Densità Densità edilizia (mq/mq)	Altezza Massima (m)
<b>C1/233</b>	<b>Art. 15</b>	<b>Id</b>	<b>0,29</b>	<b>7,5</b>

ART. 55 - Zone "B" - "C1" - "C2"

### VINCOLI:

Il terreno sito in Comune di Romano d'Ezzelino, Foglio 8 - Mapp. 57 é sottoposto ai seguenti vincoli:

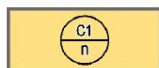
**ART. 23 - Vincolo Paesaggistico aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.LGS. 42/2004)**

**ART. 28 - Vincolo sismico (DPCM 3274/2003)**

**ART. 41 - Piano d'area del Massiccio del Grappa (PAMAG)**  
Numero di riferimento 10 delle zone di tutela del PAMAG

**ART. 43 - Compatibilità geologica**  
2.1.b - area idonea a condizione "A"

**ESTRATTO DEL PIANO INTERVENTI - ZTO "C1-232", Sistema ambientale e paesaggistico strade panoramiche, VINCOLI:  
Paesaggistico Massiccio del Monte Grappa.**



Zona C1

Art. 55

### SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO



Strade panoramiche

### VINCOLI



Vincolo paesaggistico - Aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136; DM 01/08/1985 - Territorio del Massiccio del Monte Grappa; DGR 2068 del 22/06/1999 - Area del Colle)

Art. 23



PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO, FG. 8, MAPPALE 57, SUB. 8-12: presenta accesso diretto dalla pubblica via percorrendo l'area urbana di cui al sub. 16; articolandosi al piano terra, primo e secondo. Più nel dettaglio si articola nei seguenti spazi: piano terra locale ripostiglio indipendente di mq. 22,40 (h. 2,50), con accesso attraverso l'area di corte di cui al sub. 16 e quindi attraverso l'area di sedime di cui al sub. 10 (ex autorimessa di proprietà degli esecutati non oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo demolita). Dall'area di corte di cui al sub. 16 attraverso un vano scale esterno in metallo si accede al piano primo che si articola: poggiolo di mq. 2,55, ingresso mq. 7,05 (h. 2,60), disbrigo/ripostiglio di mq. 29,69 (h. 1,60-2,60), bagno di mq. 8,10 (h. 2,59), cucina-soggiorno mq. 33,20 (h. 2,66 con una minima parte controsoffittata a ml. 2,54), disimpegno mq. 5,80, sottoscala mq. 2,59 (h. 2,59/1,18), due camere di mq. 13,55 e mq. 14,00 (h. 2,66) e terrazza nel lato sud di mq. 10,25. Attraverso un vano scale interno in legno si accede alla soffitta al piano secondo che si articola in tre distinti ambienti di mq. 29,90, mq. 10,10 e mq. 28,45 (h. 2,80-1,35). Attraverso un vano scale interno in legno si accede alla soffitta al piano secondo che si articola in tre distinti ambienti di mq. 29,90, mq. 10,10 e mq. 28,45 (h. 2,80-1,35). Ai fini commerciali si prendono in considerazione le seguenti superfici:

• 100%	Appartamento al piano primo: h. 2,66	<b>mq.</b>	<b>112,00;</b>
• 50%	Disbrigo/ripostiglio al piano primo (mq. 34,0): h. 2,60/1,60	<b>mq.</b>	<b>17,00;</b>
• 20%	Poggiolo e terrazza esterna al piano primo mq. 12,80 (mq. 2,55+mq. 10,25)	<b>mq.</b>	<b>2,56;</b>
• 30%	Ripostiglio al piano terra di mq. 26,00: h. 2,50	<b>mq.</b>	<b>7,80;</b>
• 25%	Soffitta al piano secondo al grezzo di mq. 86,50 (escluso il vano scale): h. 2,80/1,35	<b>mq.</b>	<b>21,62;</b>
		<b>Arrotondabili mq.</b>	<b>161,00.</b>

DESCRIZIONE DEI MATERIALI: I materiali costruttivi risultano tipici dell'epoca di costruzione; il bene nel corso degli anni è stato oggetto d'interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria che hanno interessato il rifacimento della pavimentazione al piano primo e le finiture in genere. Per quanto riguarda i materiali costruttivi ed il grado di finitura si segnala: struttura costituita da muratura piena debitamente intonacata e tinteggiata, solai del tipo tradizionale, copertura in legno con tavelle in forato per la mansarda; pavimenti in piastrelle monocottura per il piano terra ed in tavole di legno per il piano primo ad eccezione del locale cucina con piastrelle, pavimentazione in cemento liscio al piano secondo. Scala interna di collegamento tra il piano terra e primo in metallo ed in legno per il piano primo/secondo. Per i servizi igienici: rivestimenti in piastrelle monocottura fino ad un'altezza di circa ml. 2,00 completi di sanitari in vetrochina vetusti ma funzionali. Serramenti in legno con vetro semplice, protetti da balconi e/o tapparelle, porte interne in legno. Per quanto riguarda gli impianti si segnala: impianto elettrico sottotraccia del tipo civile; impianto di riscaldamento costituito da rete idraulica e terminali con radiatori lamellari e caldaia posizionata nella soffitta al piano secondo. Si segnala inoltre per gli impianti esistenti la mancanza di certificazioni di conformità; gli stessi seppur funzionanti necessitano di una revisione e messa in esercizio al fine del rilascio delle dichiarazioni di conformità e/o di rispondenza. Gli interventi di manutenzione straordinaria mediante la chiusura del portico al piano primo, il rifacimento di parte delle pavimentazioni al piano primo per la zona giorno, delle tinteggiature interne sono riconducibili dalle informazioni raccolte alla fine degli anni ottanta. Non è stato ispezionabile ed individuare il tracciato delle condotte di scarico per le quali si presume esserci un asservimento su proprietà di terzi.

QUOTA DI 12/20 AREE URBANE ESTERNE DI PERTINENZA: FG. 8 MAPPALE 57, SUB. 15 e 16: trattasi di aree urbane pignorate in quota e che risultano catastalmente e materialmente suddivise in due subalterni: sub. 15 e 16. Le stesse derivano dalla soppressione della corte di uso comune ex sub. 14, avvenuta con denuncia di variazione prot. VI0144229 del 17.12.2019; tale frazionamento è stato creato con l'intenzionalità di assegnare all'appartamento del piano terra (non oggetto di esecuzione), l'area urbana di cui al sub. 15 ed all'appartamento in oggetto al piano primo l'area urbana di cui al sub. 16. Infatti dalla strada comunale Via Signori si accede attraverso un cancello carraio all'area di corte di cui al sub. 16 e quindi attraverso una scala in metallo in ferro esterna all'unità immobiliare in oggetto al piano primo. L'area urbana di cui al sub. 16, si mostra destinata a giardino con al suo interno ulivi di medio fusto. Una zona pertinenziale in prossimità dell'ingresso carraio presenta pavimentazione in ghiaio; le aree esterne si mostrano delimitate dalla viabilità pubblica e dalle altre proprietà da recinzioni in cls. con sovrastanti rete metalliche plastificate e/o ringhiere metalliche. L'area urbana sub. 15 presenta accesso carraio da Via Signori ed un accesso pedonale dalla Sp. 148 Cadorna, si mostra recintata e destinata a giardino e di pertinenza dell'unità residenziale al piano terra (sub. 7-17 non oggetto di esecuzione); la stessa inoltre permette un collegamento carraio con l'autorimessa al piano terra (sub. 17 non oggetto di esecuzione), con Via Signori. Le due aree urbane (sub. 15 e 16) si estendono per una superficie catastale complessiva di **mq. 1.129** (mq. 479 per il sub. 15 e mq. 650 per il sub. 16), superficie desunta dalla documentazione catastale agli atti.



Prospetto sud e ovest dell'intero fabbricato.

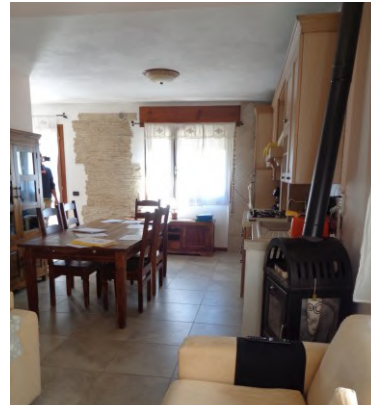
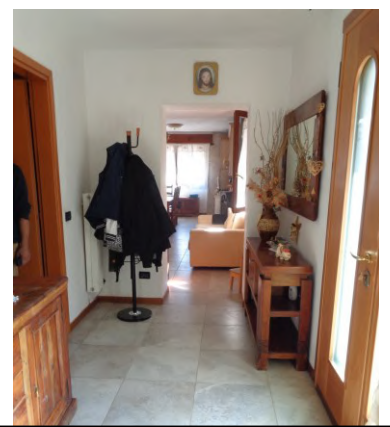


Prospetto nord

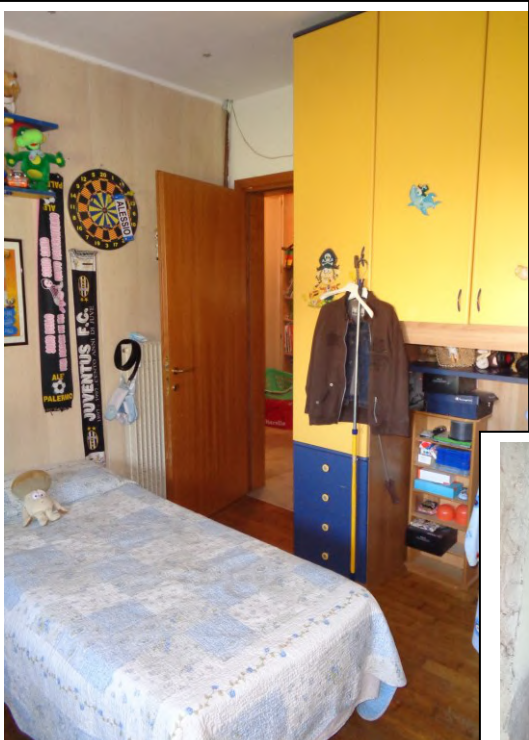


Prospetto est

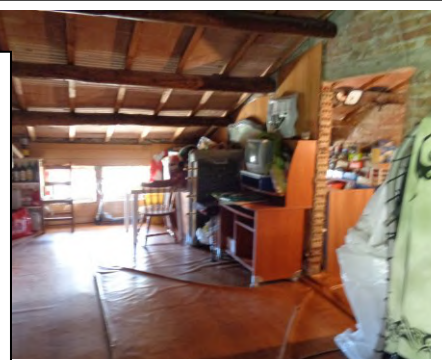
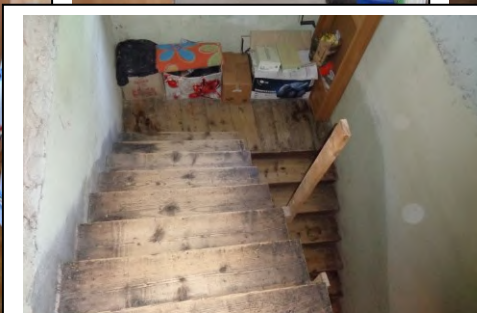
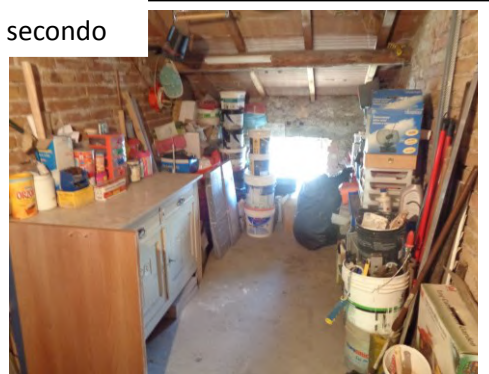
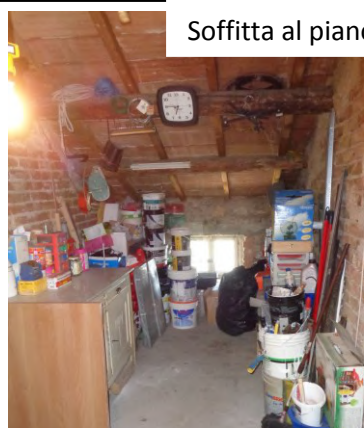




Ambienti al piano primo



Soffitta al piano secondo



**QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** All' **N.C.T.** dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, il cespite descritto è parte di un edificio condominiale censito in Comune di Romano d'Ezzelino come segue: **Fig. 8, Map.le 57, Qualità** Ente Urbano, **Sup.** mq. 1.353. Tipo mappale del 24.09.1992 prot. 122183 in atti dal 23.04.2002 approvazione n. 3531/2002 (n. 101514.1/1992). Il cespite descritto si individua descritto all' **N.C.E.U.** Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Romano d'Ezzelino come segue:

**PIENA PROPRIETA' Appartamento al piano terra, primo e secondo e relative pertinenze:**

**Fig. 8, Map. 57, Sub. 8, graffato Sub. 12 Cat. A/3, Cl. 1, Piano T-1-2, Ubic.** Via Signori n. 11, **Cons.** 6,5 vani, **Sup. Cat.** 156 mq. **Rend.** €. 335,70. Variazione del 09.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il tutto intestato a:

- ✓ **CHIAMONE MASSIMILIANO,** [REDACTED] **Propr. per 5/12** in regime di comunione dei beni con SCOTTON MONICA;
- ✓ **SCOTTON MONICA,** [REDACTED] **Propr. per 5/12** in reg. comunione dei beni con CHIAMONE MASSIMILIANO;
- ✓ **SCOTTON MONICA,** [REDACTED] **Proprietà per 2/12** beni personale.

**QUOTA DI 12/20 Aree urbane:**

**Fig. 8, Map. 57, Sub. 15, Cat. F/1 (area urbana), Piano T, Ubic.** Via Signori n. 11, **Cons.** 479 mq. Unità afferenti edificate su aree di corte del 14.12.2019 prot. VI0144229 in atti dal 17.12.2019 (n. 3167.1/2019).

**Fig. 8, Map. 57, Sub. 16, Cat. F/1 (area urbana), Piano T, Ubic.** Via Signori n. 11, **Cons.** 650 mq. Unità afferenti edificate su aree di corte del 14.12.2019 prot. VI0144229 in atti dal 17.12.2019 (n. 3167.1/2019).

Il tutto intestato a:

- ✓ **CHIAMONE MASSIMILIANO,** [REDACTED] **Propr. per 5/20** QUOTE PROVVISORIE DA DEFINIRE CON ATTO NOTARILE in comunione dei beni con SCOTTON MONICA;
- ✓ **SCOTTON MONICA,** [REDACTED] **Propr. per 2/20** QUOTE PROVVISORIE DA DEFINIRE CON ATTO NOTARILE bene personale;
- ✓ **SCOTTON MONICA,** [REDACTED] **Propr. per 5/20** QUOTE PROV. DA DEF. CON ATTO NOTARILE in regime di com. dei beni con CHIAMONE MASSIMILIANO.

**Annotazioni:** per il sub. 8 graffato al sub. 12 si sono riscontrate modifiche interne e prospettiche con la chiusura della terrazza al piano primo e ricavo di un locale ad uso disbrigo-ripostiglio. L'autorimessa oggetto di condono edilizio Concessione edilizia in sanatoria n. 8554/86/01044 del 2.5.1988 ricadente nell'area urbana di cui al sub. 16 risulta demolita. L'accesso del ripostiglio al piano terra sub. 8 avviene attualmente attraversando il sub. 10 non oggetto di pignoramento; al fine di accedere al ripostiglio dovrà essere realizzato un collegamento diretto tra il cortile esterno sub. 16 ed il ripostiglio (porzione sub. 8). Il ripostiglio al piano terra (porz. sub. 8) secondo le eventuali prescrizioni del permesso di costruire in sanatoria potrebbe essere convertito in autorimessa a servizio dell'unità abitativa. Si renderà necessario procedere a seguito dell'approvazione della sanatoria edilizia con una denuncia di variazione catastale il cui costo delle prestazioni professionali è quantificabile in non probatori **€ 1.500,00.**

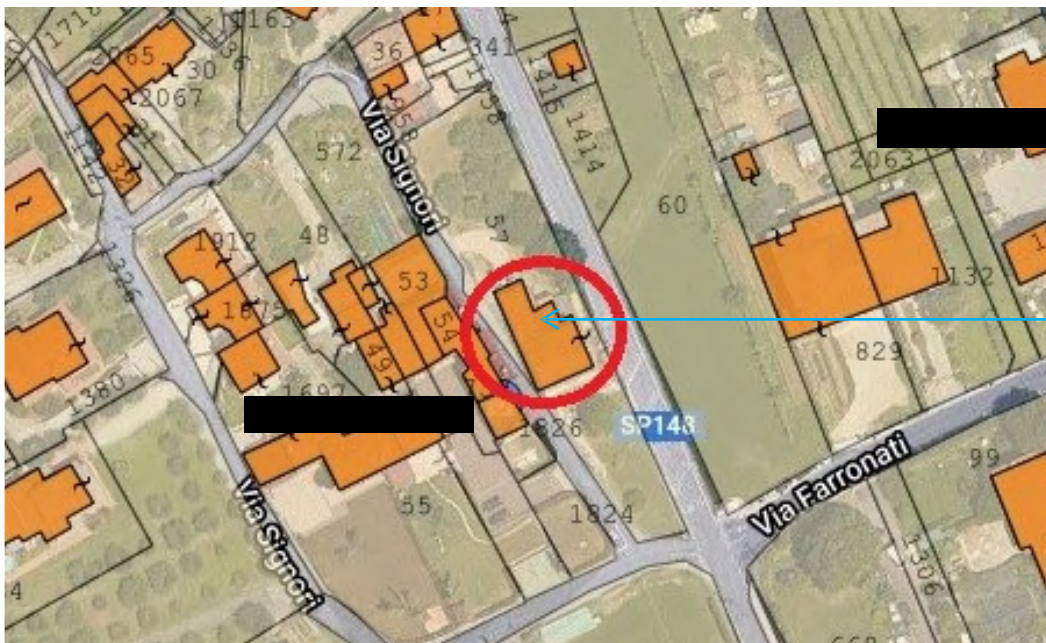
**Coerenze catastali:**

All' **NCEU** appartamento al piano terra, primo e secondo fig. 8, mappale 57, sub. 8-12 confina in senso NESO come segue: **N.** in adiacenza AUI sub. 10 ed area di corte sub. 16; **E.** vuoto su sub. 15-16 e 7; **S.** vuoto su sub. 15; **O.** vuoto su sub. 15 e 16.

All' **NCEU** aree urbane al piano terra, fig. 8, mappale 57, sub. 15 e 16 confinano in senso NESO come segue: **N.** mappale 1608; **E.** SP. 148 Cadorna; **S.** strada comunale Via Signori; **O.** Strada comunale Via Signori.

Il tutto in Comune di Romano d'Ezzelino al foglio 8, mappale 57. Salvo più precisi.





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

**QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI:**

L'appartamento al piano terra, primo e secondo (fig. 8, mappale 57, sub. 8-12), pignorato per l'intero risulta intestato a:

- ✓ CHIAMONE MASSIMILIANO, [REDACTED] Propr. per 5/12 in regime di comunione dei beni con Scotton Monica;
- ✓ SCOTTON MONICA, [REDACTED] Propr. per 5/12 in regime di comunione dei beni con Chiamone Massimiliano;
- ✓ SCOTTON MONICA, [REDACTED] Propr. per 2/12 beni personale.

attraverso i seguenti titoli, come indicato nella certificazione notarile del 8.7.2021 del Notaio [REDACTED]

- ✓ atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso per notar [REDACTED] del 23/09/2008, rep. 12488/7440, trascritto presso la Conservatoria di Bassano del Grappa addì 08/10/2008 ai nn. 9420/6000 con il quale CHIAMONE MASSIMILIANO e SCOTTON MONICA ricevono la quota di 5/12 Piena Proprietà ciascuno da [REDACTED] e da [REDACTED]
- ✓ atto di donazione accettata per notar [REDACTED] del 14/12/2004, rep. 18046, trascritto presso la Conservatoria di Bassano del Grappa addì 22/12/2004 ai nn. 12799/8418 con il quale SCOTTON MONICA riceve in donazione la quota di 1/6 di Usufrutto, [REDACTED] riceve in donazione la quota di 2/3 di Usufrutto e [REDACTED] riceve in donazione la quota di 1/6 di Usufrutto da [REDACTED] nata a ROMANO D'EZZELINO il 17/07/1946;
- ✓ successione legale da [REDACTED] nato a BASSANO DEL GRAPPA il 08/03/1942 e deceduto il 21/11/2001, giusta denuncia num. 11 vol. 547 del 21/05/2002, trascritta presso la Conservatoria di Bassano del Grappa addì 19/07/2002 ai nn.7286/5220 con la quale SCOTTON MONICA, [REDACTED] ricevono la quota di 1/6 Nuda Proprietà ciascuna – CFR. NOTE FINALI;
- ✓ atto di compravendita per notar [REDACTED] del 11/05/1979, rep. 49793, trascritto presso la conservatoria di Bassano del Grappa addì 22/05/1979 ai nn.2505/2021 con il quale [REDACTED] acquistano la quota di 1/2 di Nuda Proprietà ciascuno, [REDACTED] nato a ROMANO D'EZZELINO il 07/07/1889 e [REDACTED] nata a ROMANO D'EZZELINO il 17/12/1907 acquistano l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento reciproco da [REDACTED] nato a ROMANO D'EZZELINO il 07/08/1913, da [REDACTED] nato a ROMANO D'EZZELINO il 17/12/1943, da [REDACTED] nato a ROMANO D'EZZELINO il 11/04/1945 e da [REDACTED] nato a ROMANO D'EZZELINO il 20/02/1950; L'usufrutto con diritto di accrescimento spettante ai signori [REDACTED] si è riunito in seguito al loro decesso avvenuto il 09/09/1990 e il 27/04/1993 in favore della signora [REDACTED]



Le due aree urbane (fig. 8, mappale 57, sub. 15 e 16) risultano pignorate per la quota di 12/20 e risultano intestate a:

- ✓ **CHIAMONE MASSIMILIANO**, [REDACTED] **Propr. per 5/20** QUOTE PROVVISORIE DA DEFINIRE CON ATTO NOTARILE in comunione dei beni con SCOTTON MONICA;
- ✓ **SCOTTON MONICA**, [REDACTED] **Propr. per 2/20** QUOTE PROVVISORIE DA DEFINIRE CON ATTO NOTARILE bene personale;
- ✓ **SCOTTON MONICA**, [REDACTED] **Propr. per 5/20** QUOTE PROVVISORIE DA DEF. CON ATTO NOTARILE in regime di com. dei beni con CHIAMONE MASSIMILIANO.

Le stesse derivano dalla soppressione dell'area di corte comune ex sub. 14, avvenuta con denuncia di variazione prot. VI0144229 del 17.12.2019; le stesse catastalmente derivando da un bene comune non censibile presentano quote provvisorie che dovranno essere definite in sede di rogito notarile e presentano la medesima provenienza per l'appartamento al piano terra, primo e secondo (fig. 8, mappale 57, sub. 8-12).

#### **QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA:**

Il fabbricato di cui le unità ne sono parte è stato costruito in data anteriore al '1 settembre 1967 come indicato nel titolo di provenienza. A seguito della richiesta di accesso atti formulata tramite pec in Comune di Romano D'Ezzelino in data 23.08.2021, preso atto dei documenti ricevuti tramite email pec in data 12.10.2021, il compendio immobiliare è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 8553/86/01043 del 2.5.1988 per le opere abusive di costruzione rimessa ed ampliamento di un edificio di civile abitazione. Trattasi dagli elaborati grafici allegati di: box in lamiera ricadente nell'area urbana di cui al sub. 16 (oggetto di esecuzione) con opera dichiarata realizzata nel 1976; autorimessa, ripostiglio, lavanderia al piano terra e bagno al piano rialzato beni quest'ultimi non oggetto di esecuzione e con opere dichiarate realizzate nel 1965. Tipologia di abuso dichiarata nei modelli di condono edilizio n. 1-2-3 "opere ad uso residenziale".
- Concessione edilizia in sanatoria n. 8554/86/01044 del 2.5.1988 per ampliamento e sopraelevazione di un edificio di civile abitazione. Trattasi dagli elaborati grafici allegati: piano terra costruzione di un'autorimessa prefabbricata sub. 10 non oggetto di esecuzione ed il ripostiglio di cui al sub. 8 oggetto di esecuzione; tutte le opere dichiarate sono state realizzate nel 1965. Ed inoltre al piano primo: aumento superficie con la realizzazione del portico, ingresso e bagno ricadenti all'interno del sub. 12 (oggetto di esecuzione) con opere dichiarate realizzate nel 1976. Tipologia di abuso dichiarata nei modelli di condono edilizio n. 1-2-3 "opere ad uso residenziale".

**Annotazioni:** con lettera del 21.10.2021 prot. 17312 il Comune di Romano D'Ezzelino comunicava che a seguito della richiesta di Concessioni edilizie presentate in data 27.6.1988 prot. 76369 a nome di [REDACTED] richiesta prot. 7370 a nome di [REDACTED] richiesta prot. 8110 a nome di [REDACTED] non sono stati rilasciati provvedimenti edilizi. Ed inoltre non risultano rilasciate pratiche edilizie a nome dei Nominativi citati nella richiesta prot. 16737 del 14.10.2021.

A seguito della richiesta di accesso atti comunali, preso atto dello stato di fatto, a seguito del rilievo indicativo e non esaustivo si evidenziano **le seguenti difformità:**

#### PIANO TERRA:

Sub. 16 area urbana: demolizione del box in lamiera, ed inoltre demolizione dell'autorimessa di cui al sub. 10 (non oggetto di esecuzione) ma con sviluppo in adiacenza al ripostiglio di cui al sub. 8, con conseguenze modifiche prospettiche del l'intero compendio; tali manufatti erano stati oggetto di condono edilizio CE. in sanatoria n. 8553/86/01043 del 2.5.1988;

Sub. 8-12: modifiche interne e prospettiche e diversa collocazione della scala di collegamento al piano primo;

#### PIANO PRIMO:

SUB. 8-12: chiusura del portico mediante la realizzazione di tamponatura nei prospetti est e ovest ricavando un ambiente chiuso ad uso disbrigo/ripostiglio (h. interna di ml. 1,60/2,60) e collegato internamente all'abitazione; diversa posizione della scala di collegamento in ferro tra il piano terra e primo; modifiche interne e prospettiche; realizzazione di un collegamento nel sottoscala con una finestra che permette di accedere alla soletta piana del bagno del piano terra, ambiente con una altezza di ml. 1,20; spazio da considerarsi come vano tecnico non utilizzabile.



Ed inoltre realizzazione di una zona di abbassamento (controsoffitto interno) h. 2,54 ricavata all'interno del locale cucina/soggiorno.

A seguito di un confronto con l'area tecnica del Comune di Romano D'Ezzelino per le modifiche prospettiche ed interne riscontrate (demolizioni, traslazione della scala, modifiche prospettiche e chiusura del portico al piano primo), si dovrà procedere con una sanatoria ordinaria previo ottenimento della compatibilità paesaggistica dal punto di vista del vincolo ambientale; dovrà essere inoltre dimostrata la pertinenzialità di un posto auto coperto ai sensi dell'art. 19 comma 1 NTO non inferiore a 15 mq.; ed infine la finestra al piano primo ricavata mediante la chiusura del portico al fine di un rispetto con l'affaccio con altri fabbricati dovrà essere trasformata in luce. Ed inoltre il box in lamiera presente all'interno dell'area di corte di cui al sub. 16, oggetto Concessione edilizia in sanatoria n. 8553/86/01043 del 2.5.1988, nella realtà risulta essere demolito.

L'entità della sanatoria edilizia potrà essere analizzata a seguito di un puntuale rilievo interno e prospettico dell'intero fabbricato (anche per le unità non oggetto di esecuzione) per una visione globale dell'intervento di sanatoria per il quale dovrà essere ottenuto il parere di compatibilità paesaggistica; il costo delle prestazioni professionali al netto di:

- Sanzioni amministrative;
- Diritti amministrativi;

potrebbe essere indicativamente quantificato in non probatori €. 7.000,00 al netto di accessori, IVA e Cassa.





Concessione edilizia in sanatoria n. 8553/86/01043 del 2.5.1988

MOD. A - S = 6.30

RELAZIONE DESCRITTIVA ALLEGATA ALLA DOMANDA DI CONDONO

presentata il 30/07/1986 Prot. n° 8553/1043

Modello R n° 0679783202 Comune di Romano d'Ezzelino

DITTA:

via Signori, 11

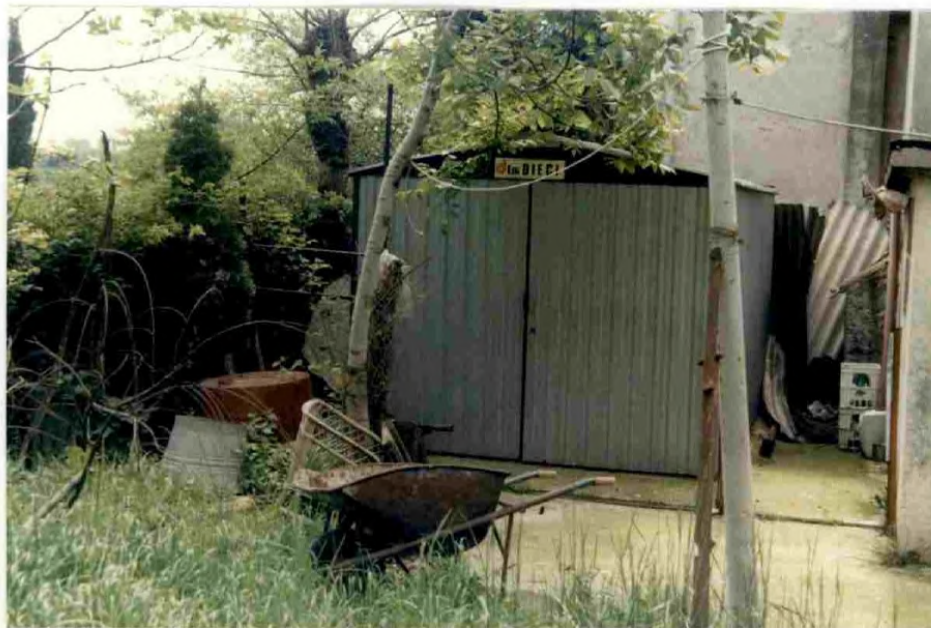
Descrizione dell'abuso: costruzione di un box prefabbricato  
in alluminio, in assenza della L.E.;

Stato dei lavori: opera completata nel 1976

Allegati:

- documentazione fotografica
- rilievo dello stato di fatto
- dichiarazione dell'opera ultimata
- ricevuta versamento £ 53.000.-

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Concessione edilizia in sanatoria n. 8554/86/01044 del 2.5.1988

Mod A - S: 24.90

RELAZIONE DESCRITTIVA ALLEGATA ALLA DOMANDA DI CONDONO

presentata il 30/07/1986 Prot. n° 8554/1044

Modello R n° 0679782306 Comune di Romano d'Ezzelino

DITTA: [REDACTED] via Signori, 11

Descrizione dell'abuso: costruzione di un'autorimessa prefabbricata ed un ripostiglio in assenza della L.E.;

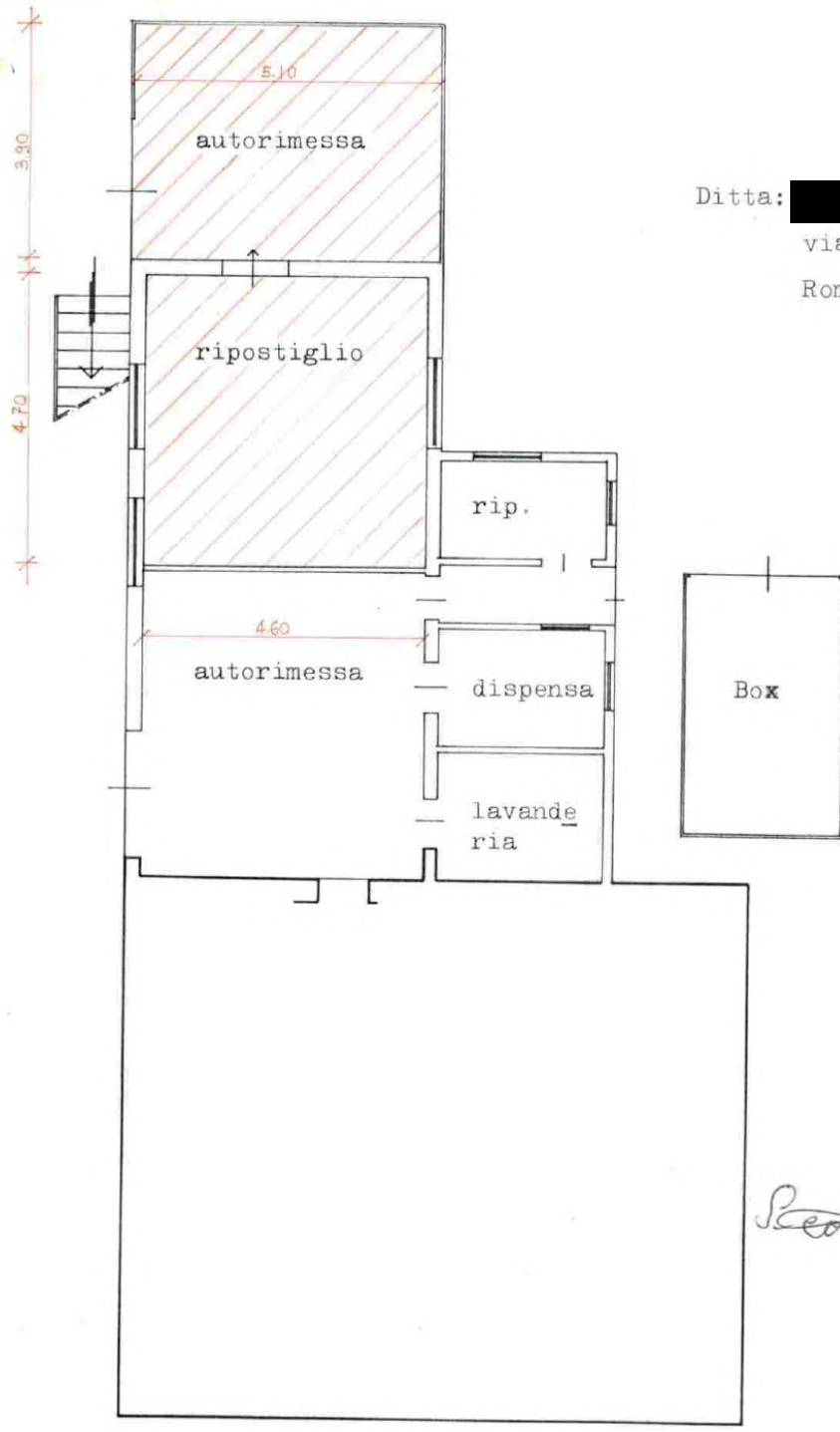
Stato dei lavori: opera completata nel 1965

Allegati:

- documentazione fotografica
- rilievo dello stato di fatto
- dichiarazione dell'opera ultimata
- ricevuta versamento £ 53.589.- + 10% ANNO = £ 62.000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA [REDACTED]





Ditta: [REDACTED]  
via Signori, 11  
Romano d'Ezzelino

PIANTA PIANO TERRA scala 1:100



RELAZIONE DESCRITTIVA ALLEGATA ALLA DOMANDA DI CONDONO

presentata il 30.07.1986 Prot. n° 8554/1044

Modello R n° 0679782306 Comune di Romano d'Ezzelino

DITTA: [REDACTED] via Signori, 11

Descrizione dell'abuso: aumento superficie fabbricato  
(portico, ingresso e bagno) in  
assenza della Licenza Edilizia;

Stato dei lavori: opera completata nel 1976

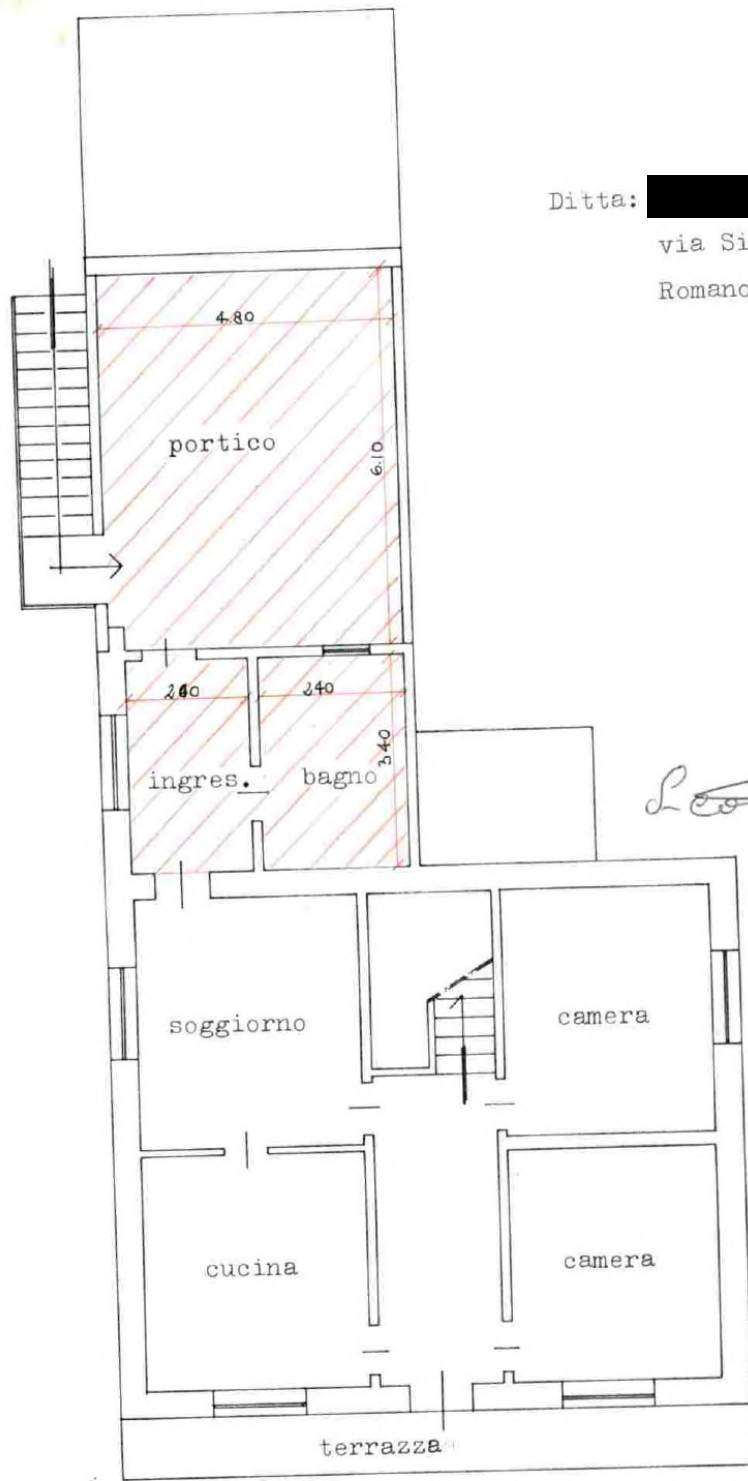
Allegati:

- documentazione fotografica
- rilievo dello stato di fatto
- dichiarazione dell'opera ultimata

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA *Scatti*

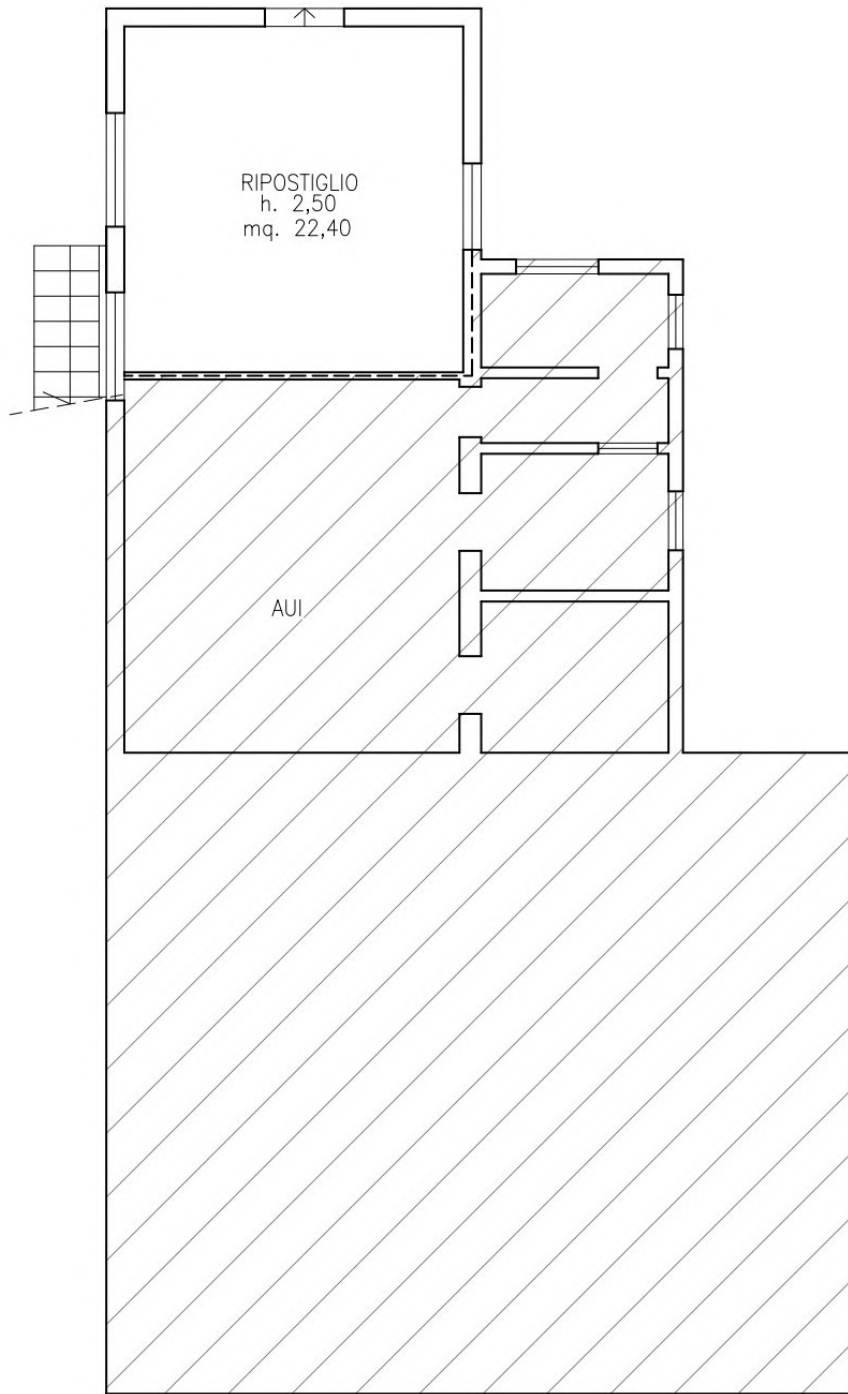


Ditta: [REDACTED]  
via Signori, 11  
Romano d'Ezzelino



PIANTA PIANO PRIMO scala 1:100

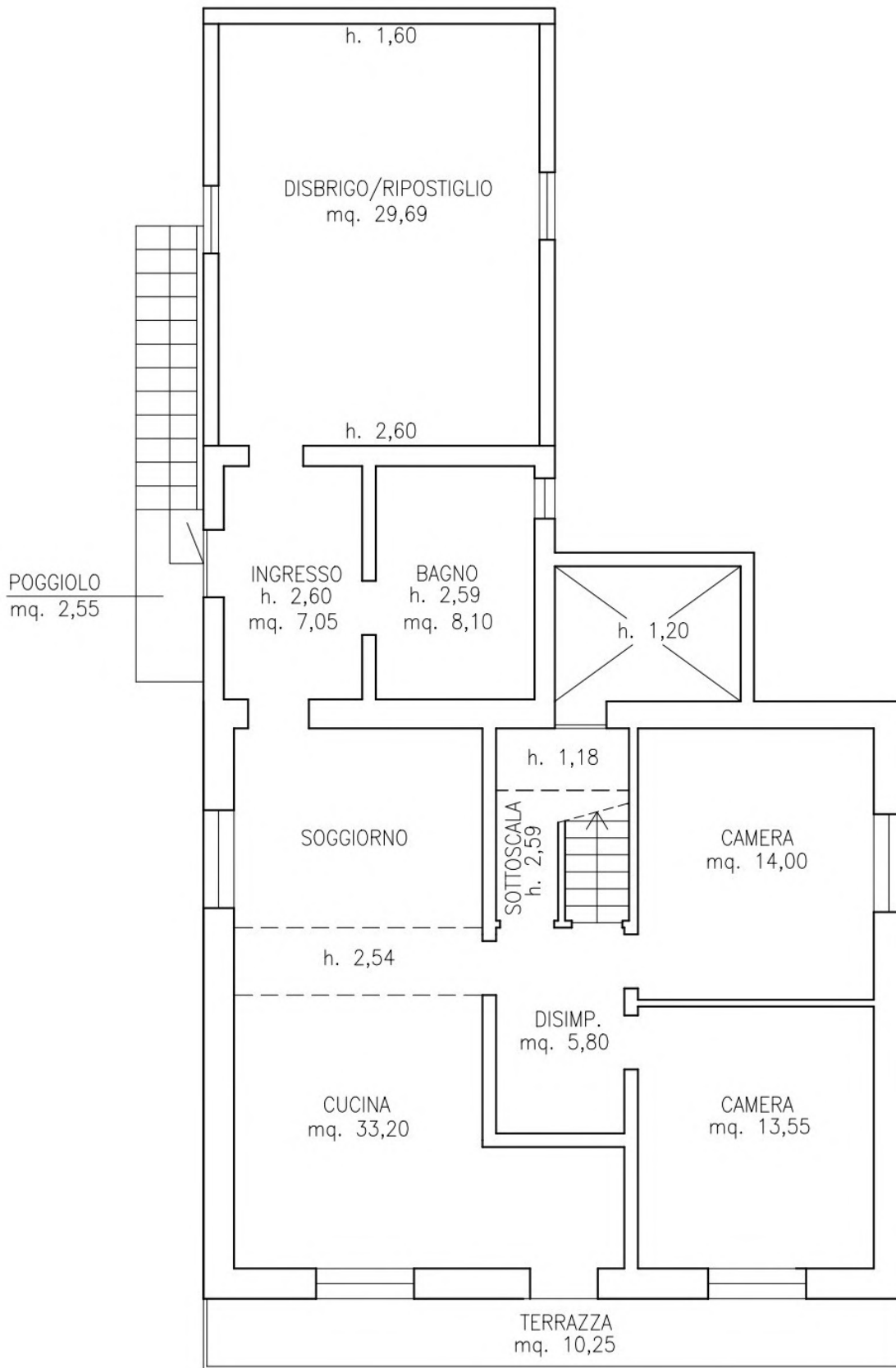




## PIANO TERRA

RILIEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO



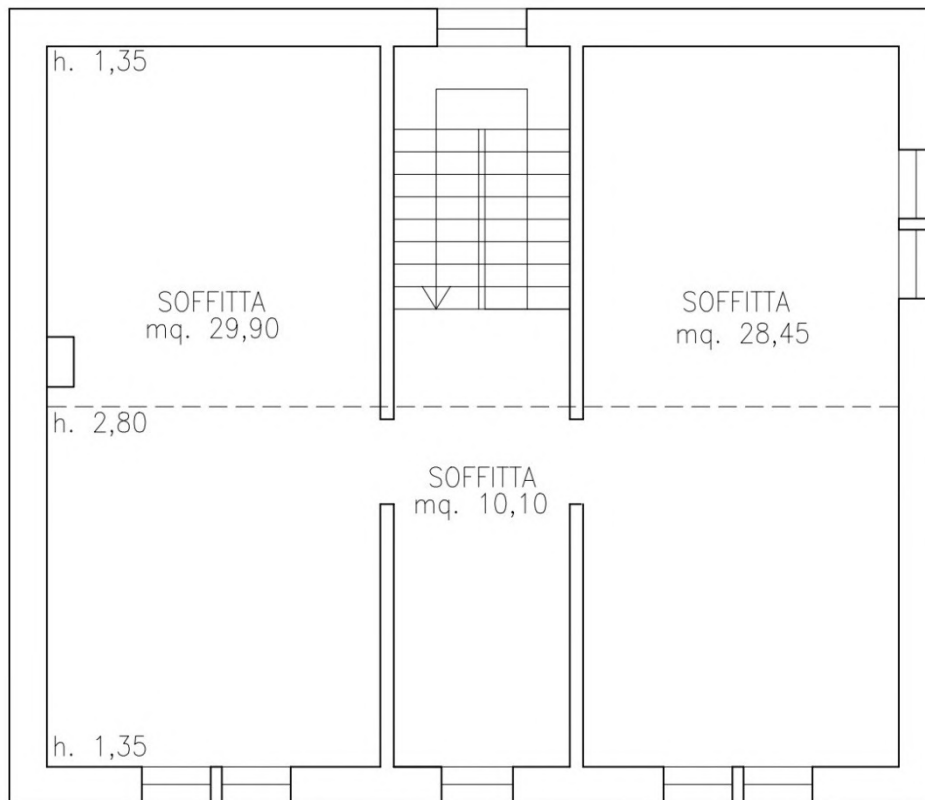


## PIANO PRIMO

h. 2,66

RILIEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO



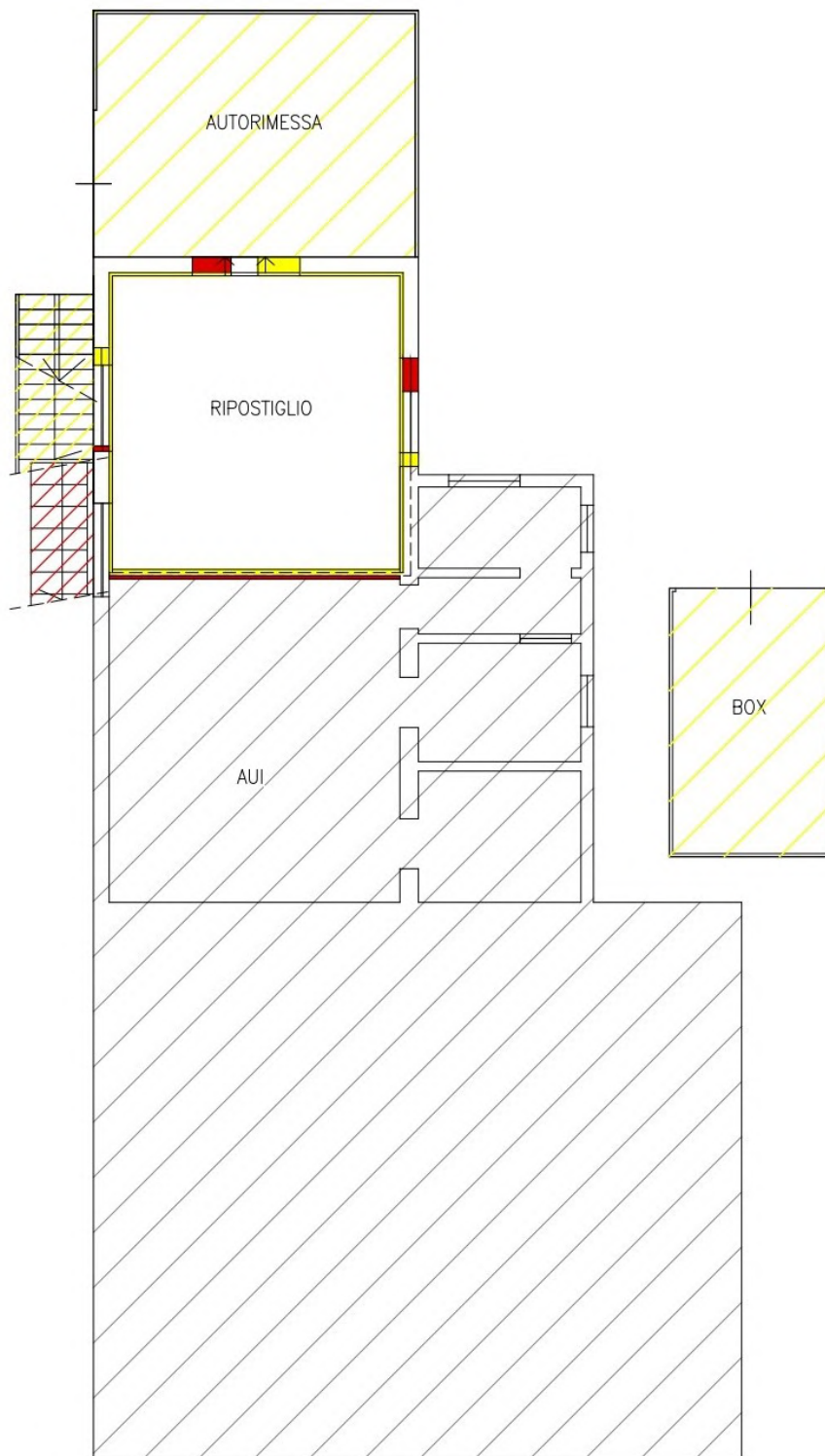


## SOFFITTA

RILIEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO







COSTRUZIONE



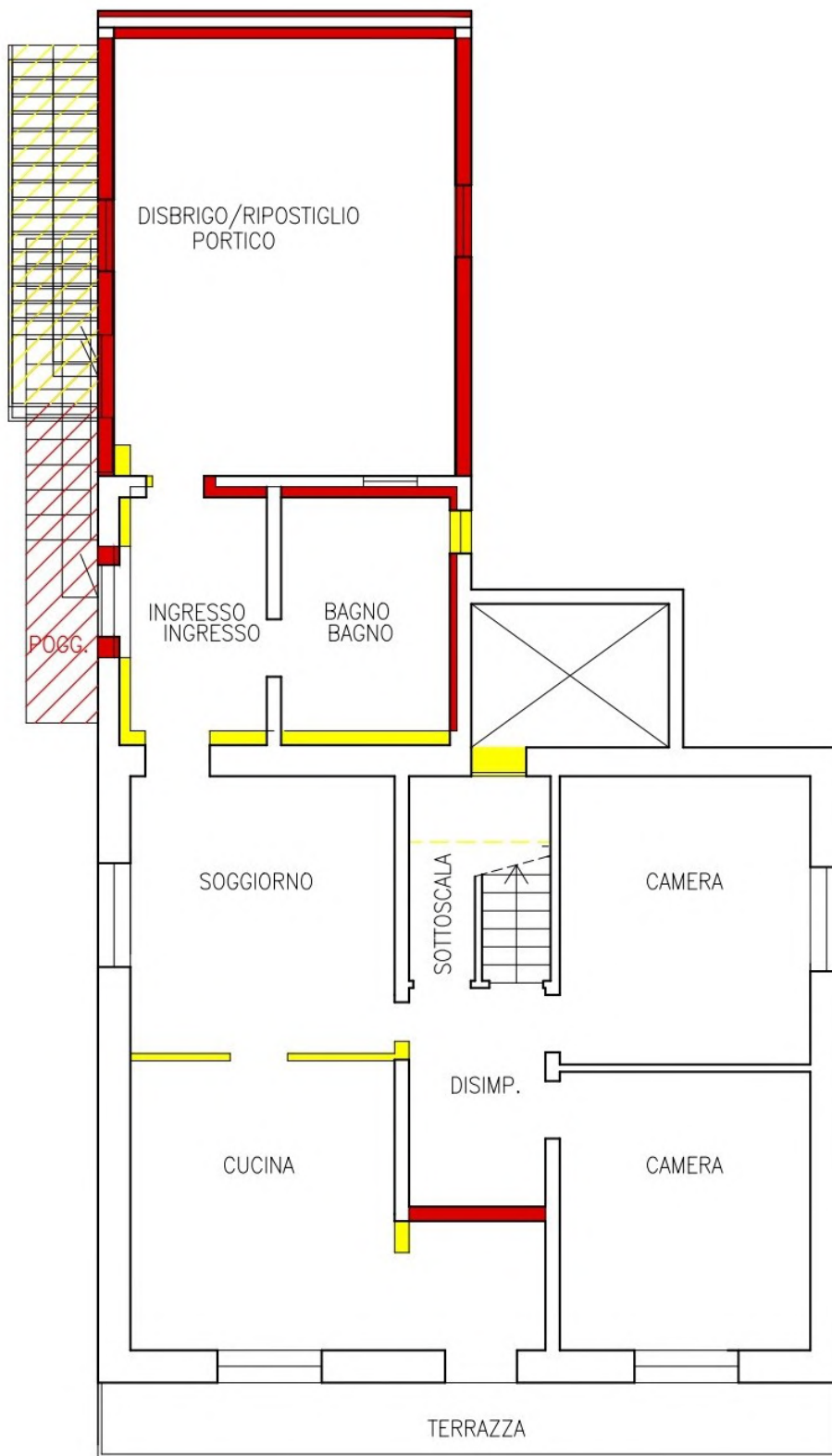
DEMOLIZIONE

PIANO TERRA

SOVRAPPOSIZIONE  
INDICATIVA  
E NON ESAUSTIVA

**SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA E NON ESAUSTIVA**





COSTRUZIONE



DEMOLIZIONE

PIANO PRIMO

SOVRAPPOSIZIONE  
INDICATIVA  
E NON ESAUSTIVA



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

L'immobile al momento del sopralluogo e come confermato dai certificati rilasciati dal Comune di Romano d'Ezzelino in data 14.10.2021 risultava occupato dagli esecutati e dalla propria famiglia (3 figli di cui uno minore). A seguito della richiesta trasmessa tramite pec in data 01.12.2021 all'Agenzia delle Entrate, la medesima in data 06.12.2021 comunicava che a nome degli esecutati e per gli immobili non risultano esserci contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa. In data 05.07.2022 è stata presentata una nuova richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica di contratti di affitto; la stessa con nota del 27.7.2022 comunicava che a nome degli esecutati e per gli immobili non risultano esserci contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa.

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura: No.

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

Contratto di mutuo fondiario del 03.02.2011, rep. n. 14.837, racc. n. 9.331, notaio ██████████ in Bassano del Grappa, munito di formula esecutiva del 19.02.2021.

**EI 270-2021 DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:** Nota di trascrizione dell'Ufficio Provinciale di Vicenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa del 17.06.2021 ai numeri RG 6336/ RP. 4479 per la quota di 1/1 contro CHIAMONE MASSIMILIANO e SCOTTON MONICA.

**EI 231-2022 DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:** Nota di trascrizione dell'Ufficio Provinciale di Vicenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa del 07.06.2022 ai numeri RG 5774, RP. 4154 per la quota di 7/20 di SCOTTON MONICA e 5/20 CHIAMONE MASSIMILIANO.

**Difformità catastali/edilizie:** Si Spese ipotizzate per un'eventuale sanatoria edilizia e denuncia di variazione catastale **€ 8.500,00**. Si rimanda ai capitoli per un maggior chiarimento delle problematiche riscontrate.



## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: BASSANO DEL GRAPPA

### Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 239012** del: **11/07/2022**

Note individuate: **5**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Cognome: **CHIAMONE** Nome: **MASSIMILIANO** Data di nascita: [REDACTED]

### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/10/2008 - Registro Particolare 6000 Registro Generale 9420 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 12488/7440 del 23/09/2008 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in ROMANO D'EZZELINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2008 - Registro Particolare 2032 Registro Generale 9421 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 12489/7441 del 23/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ROMANO D'EZZELINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 187 del 21/02/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/02/2011. Cancellazione totale eseguita in data 07/03/2011 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
3	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2011 - Registro Particolare 229 Registro Generale 1424 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14837/9331 del 03/02/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ROMANO D'EZZELINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2021 - Registro Particolare 4479 Registro Generale 6336 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2160 del 11/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ROMANO D'EZZELINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/2022 - Registro Particolare 4154 Registro Generale 5774 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2751 del 13/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ROMANO D'EZZELINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico



## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: BASSANO DEL GRAPPA

### Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 245570** del: **11/07/2022**

Note individuate: **7**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Cognome: **SCOTTON** Nome: **MONICA** Data di nascita: [REDACTED]

### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/07/2002 - Registro Particolare 5220 Registro Generale 7286 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 11/547 del 21/05/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in ROMANO D'EZZELINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/2004 - Registro Particolare 8418 Registro Generale 12799 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18046 del 14/12/2004 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in ROMANO D'EZZELINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/10/2008 - Registro Particolare 6000 Registro Generale 9420 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 12488/7440 del 23/09/2008 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in ROMANO D'EZZELINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2008 - Registro Particolare 2032 Registro Generale 9421 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 12489/7441 del 23/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ROMANO D'EZZELINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 187 del 21/02/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/02/2011. Cancellazione totale eseguita in data 07/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
5	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2011 - Registro Particolare 229 Registro Generale 1424 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14837/9331 del 03/02/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ROMANO D'EZZELINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2021 - Registro Particolare 4479 Registro Generale 6336 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2160 del 11/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ROMANO D'EZZELINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/2022 - Registro Particolare 4154 Registro Generale 5774 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2751 del 13/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ROMANO D'EZZELINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico



## Trascrizioni ed iscrizioni a carico immobili

### Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 253183** del: **11/07/2022**  
Note individuate: **6**  
Annotamenti in calce individuati: **0**  
Comune di: **ROMANO D'EZZELINO(VI)**  
Catasto: **F Foglio: 8 Particella: 57 Subalterno: 8**

### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 19/07/2002 - Registro Particolare 5220 Registro Generale 7286 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 11/547 del 21/05/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 22/12/2004 - Registro Particolare 8418 Registro Generale 12799 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18046 del 14/12/2004 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 08/10/2008 - Registro Particolare 6000 Registro Generale 9420 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 12488/7440 del 23/09/2008 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati
4	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 08/10/2008 - Registro Particolare 2032 Registro Generale 9421 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 12489/7441 del 23/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 187 del 21/02/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/02/2011. Cancellazione totale eseguita in data 07/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) Presenza graffiati
5	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 16/02/2011 - Registro Particolare 229 Registro Generale 1424 Pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio 14837/9331 del 03/02/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 17/06/2021 - Registro Particolare 4479 Registro Generale 6336 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2160 del 11/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati



## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: BASSANO DEL GRAPPA

### Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 255959** del: **11/07/2022**  
Note individuate: **3**  
Annotamenti in calce individuati: **1**  
Comune di: **ROMANO D'EZZELINO(VI)**  
Catasto: **F Foglio: 8 Particella: 57 Subalterno: 15**

### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 22/06/2020 - Registro Particolare 3263 Registro Generale 4681 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3417 del 17/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 480 del 21/04/2022 (CANCELLAZIONE)
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 06/05/2022 - Registro Particolare 3349 Registro Generale 4647 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15571/12632 del 27/04/2022 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 07/06/2022 - Registro Particolare 4154 Registro Generale 5774 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2751 del 13/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

### Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 261737** del: **11/07/2022**  
Note individuate: **3**  
Annotamenti in calce individuati: **1**  
Comune di: **ROMANO D'EZZELINO(VI)**  
Catasto: **F Foglio: 8 Particella: 57 Subalterno: 16**

### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 22/06/2020 - Registro Particolare 3263 Registro Generale 4681 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3417 del 17/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 480 del 21/04/2022 (CANCELLAZIONE)
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 06/05/2022 - Registro Particolare 3349 Registro Generale 4647 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15571/12632 del 27/04/2022 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 07/06/2022 - Registro Particolare 4154 Registro Generale 5774 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2751 del 13/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



**QUESITO 8: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE:** Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul suolo demaniale e non vi è stato emesso provvedimento di declassamento.

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

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

Si segnalano:

1. Linee di servitù per sottoservizi interrati (luce, acqua, gas, impianto fognario), di fatto esistenti all'interno delle aree di corte al piano terra di cui al sub. 15 e 16, ed a servizio sia dell'appartamento al piano terra (non oggetto di esecuzione) che all'appartamento al piano primo oggetto della presente esecuzione;
2. Al fine di poter accedere al ripostiglio al piano terra oggetto di esecuzione, si transita attualmente nel sub. 10 (ex autorimessa alla data attuale demolita), di proprietà dell'esecutato e non oggetto di esecuzione. L'accesso del ripostiglio al piano terra sub. 8 avviene attualmente attraversando il sub. 10 non oggetto di pignoramento; al fine di accedere al ripostiglio dovrà essere realizzato un collegamento diretto tra il cortile esterno sub. 16 ed il ripostiglio (porzione sub. 8).
3. Le due aree urbane sub. 15 e 16 derivano dall'ex bcnc. sub. 14 e sono state create al fine di poter assegnare pertinenze esclusive per le due unità immobiliari al piano terra e primo. L'area urbana di cui al sub. 16 (posta a nord) per propria dislocazione, accessibile dalla viabilità pubblica, potrebbe essere abbinata all'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare (sub. 8 graffato con il sub. 12); l'area urbana di cui al sub. 15 (posta a sud) per propria dislocazione è abbinata all'unità al piano terra di cui ai sub. 7-17. Successivamente all'aggiudicazione si dovrà procedere tra i proprietari del piano terra e primo con un atto d'identificazione catastale e successiva assegnazione al fine di poter assegnare le due aree urbane pertinentziali all'unità al piano terra ed all'unità al piano primo;
4. Per effetto della vendita del cespite immobiliare oggetto di pignoramento, il sub. 10 (non oggetto della procedura) non presenterà un collegamento diretto con la pubblica via.

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

Niente di specifico da segnalare rispetto a quanto già evidenziato. Dalle indagini condotte, l'unità non rientra all'interno di un contesto condominiale, non risulta costituito un regolamento e nominato un amministratore di condominio. Dalle indagini condotte le spese di uso comune di elettricista vengono suddivise tra i diversi comproprietari.





PER IL FABBRICATO CON PROCEDIMENTO DI COSTO DI RICOSTRUZIONE:

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

Il suddetto costo si distingue in:

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

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

Costi tecnici di costruzione

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

E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

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

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

Classificazione per materiali e lavorazioni:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

L'ammortamento ha, in genere, tre finalità:

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

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

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

- 1) In caso di deterioramento fisico
  - a) Eliminabile, mediante la stima dei costi d'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.



INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
<b>DATI</b>				
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area 10%		
<b>SPESE</b>				
<b>A) Costo secco di costruzione</b>				
		SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
Appartamento PT.-1		112,00	900,00 €	100.800,00
Disbrigo/Rip. P1.		34,00	450,00 €	15.300,00
Poggiolo e terrazza esterna al P1		12,80	200,00 €	2.560,00
Ripostiglio PT.		26,00	270,00 €	7.020,00
Soffitta al grezzo P2		86,50	250,00 €	21.625,00
			Totale C/C	€ 147.305,00
<b>B) Spese tecniche</b>				
		Percentuale sul costo di costruzione 10,0%		
Progetto			0,025 €	3.682,63
Impianti			0,025 €	3.682,63
Strutture			0,02 €	2.946,10
Sicurezza			0,01 €	1.473,05
Direzione lavori			0,01 €	1.473,05
Conformità più abitabilità			0,002 €	294,610
			Totale S/T	€ 13.552,060
			SOMMA COSTO COSTRUZIONE	€ 160.857,060
			ONERI FINANZIARI (24 m.)	€ 6.434,282
			UTILE ORDINARIO PROMOT.	€ 6.434,282
			TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE	€ 173.725,62
<b>VALORE AREA</b>				
Rapporto complementarietà	10%	sul costo secco di costruzione		
Valore area		Immobile su più livelli		
				€ 14.730,50
			VALORE A NUOVO	€ 188.456,12
<b>DEPREZZAMENTO LINEARE</b>				
Deterioramento fisico:				
		Incidenza	Vestustà 60	
Costo di costruzione struttura		60%	60%	€ 53.029,80
Finiture		20%	60%	€ 17.676,60
Impianti		20%	60%	€ 17.676,60
			SOMMA DEPREZZAMENTO	€ 88.383,00
<b>VALORE ATTUALE DEL BENE</b>				
Valore a nuovo				€ 188.456,12
Deprezzamento				€ 88.383,00
			VALORE FINALE	€ 100.073,12

Anno di valutazione immobile '2022  
Anno di costruzione ante '1967  
Vetustà media anni '60

**N.B.** I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione / ricostruzione considerano l'incidenza dei costi di manutenzione ordinaria/straordinaria che si sono susseguiti nel corso degli anni.

### QUOTA DI 12/20 AREE ESTERNE DI PERTINENZA SUB. 15 E 16

Trattasi di aree urbane al piano terra, che di fatto costituiscono area esterna di pertinenzialità; le stesse sono oggetto di esecuzione immobiliare per la quota di 12/20. Pur rientrando su ambito con indice di edificabilità, l'eventuale edificabilità residua sul lotto nel rispetto delle distanze dai confini ed altri fabbricati potrebbe essere valutata solo previo consenso degli altri comproprietari e con la presentazione di un progetto unitario che interessi l'intero fabbricato compresa la porzione di immobile al piano terra non oggetto di esecuzione. Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato le stesse sono state considerate come aree cortilive pertinenziali.

**Quota di 12/20:** Sub. 15 e 16 mq. compl. 1.129 x (Valore €/mq. 20,00)\*12/20 = + € 13.548,00

In sintesi riassumendo:

100% appartamento al PT-1 e pertinenza sub. 8-12 + € 100.073,12

- Preso atto delle problematiche e difformità edilizie evidenziate, la necessità d'intervenire con un progetto edilizio in sanatoria che prevede la compatibilità paesaggistica in quanto il bene è sottoposto al vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004, si ritiene opportuno al valore ordinario determinato applicare una riduzione di valore del **5%** in quanto trattasi di una sanatoria edilizia che andrà ad interessare per le modifiche evidenziate l'intero involucro del fabbrico e quindi proprietà di terzi; ed inoltre nel caso in cui l'accertamento di compatibilità paesaggistica non venisse rilasciato si dovrà procedere al ripristino ed apertura del portico al piano primo come autorizzato con Concessione edilizia in sanatoria n. 8554/86/01044 del 2.5.1988

- € 5.003,66

Quota di 12/20 aree esterne sub. 15 e 16 + € 13.548,00

Tot. parziale € 108.617,46

- Spese di regolarizzazione edilizia catastale: - € 8.500,00

- Spese condominiali: Nessuna



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

Totale parziale: €. 108.617,46 – €. 8.500,00 = €. 100.117,46

Riduzione €. 100.117,46 – 15 % = - €. 15.017,62

Totale + €. 85.099,84

**PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO:**

**€. 85.100,00**

*(Diconsiottantacinquemilacentoeuro).*

---

**QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA:**

Il pignoramento ha per oggetto il valore dell'intera proprietà del cespite in oggetto per quanto riguarda l'unità al piano terra e primo sub. 8-12 e la quota di 12/20 per quanto riguarda le aree esterne di cui al sub. 15 e 16, la cui materializzazione nello stato dei luoghi non risulta possibile.

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

Si allega alla presente certificato di residenza stato famiglia e stato civile degli esecutati.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA**

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

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

Il richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione e 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 un'eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il Tecnico valutatore incaricato

Creazzo li 04.08.2022

Geom. Riello Samuele

(documento sottoscritto digitalmente)



# ALLEGATI PERIZIA

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

El. 270-2021 riunita con El 231-2022

01 El\_270/2021: Documentazione fotografica del 14.10.2021;

02 El\_270/2021: Atto CV rep. 12.488 del 23.09.2008 Notaio [REDACTED]

03 El\_270/2021: Documentazione edilizia:

3a Certificato di destinazione urbanistica del 20.07.2022;

3b Richiesta accesso atti comunali 23.08.2021 ;

3c Concessione edilizia in sanatoria n. 8553/86/01043 del 2.5.1988 per le opere abusive di costruzione rimessa ed ampliamento di un edificio di civile abitazione;

3d Concessione edilizia in sanatoria n. 8554/86/01044 del 2.5.1988 per ampliamento e sopraelevazione di un edificio di civile abitazione;

3e Risposta del Comune del 21.10.2021 prot. 17312 a seguito della richiesta del 14.10.2021.

04 El\_270/2021: Documentazione catastale:

-  4a El 270-2021 NCT Estratto di mappa
-  4b El 270-2021 NCT Visura storica mappale 57
-  4c El 270-2021 NCEU Elaborato planimetrico
-  4d El 270-2021 NCEU Elenco sub.
-  4e El 270-2021 NCEU Scheda sub 8-12
-  4f El 270-2021 NCEU Visura storica sub 8-12
-  4g El 270-2021 NCEU Visura storica sub 15
-  4h El 270-2021 NCEU Visura storica sub 16

05 El\_270/2021: APE appartamento fg. 8, mappale 57 sub. 8 -12;

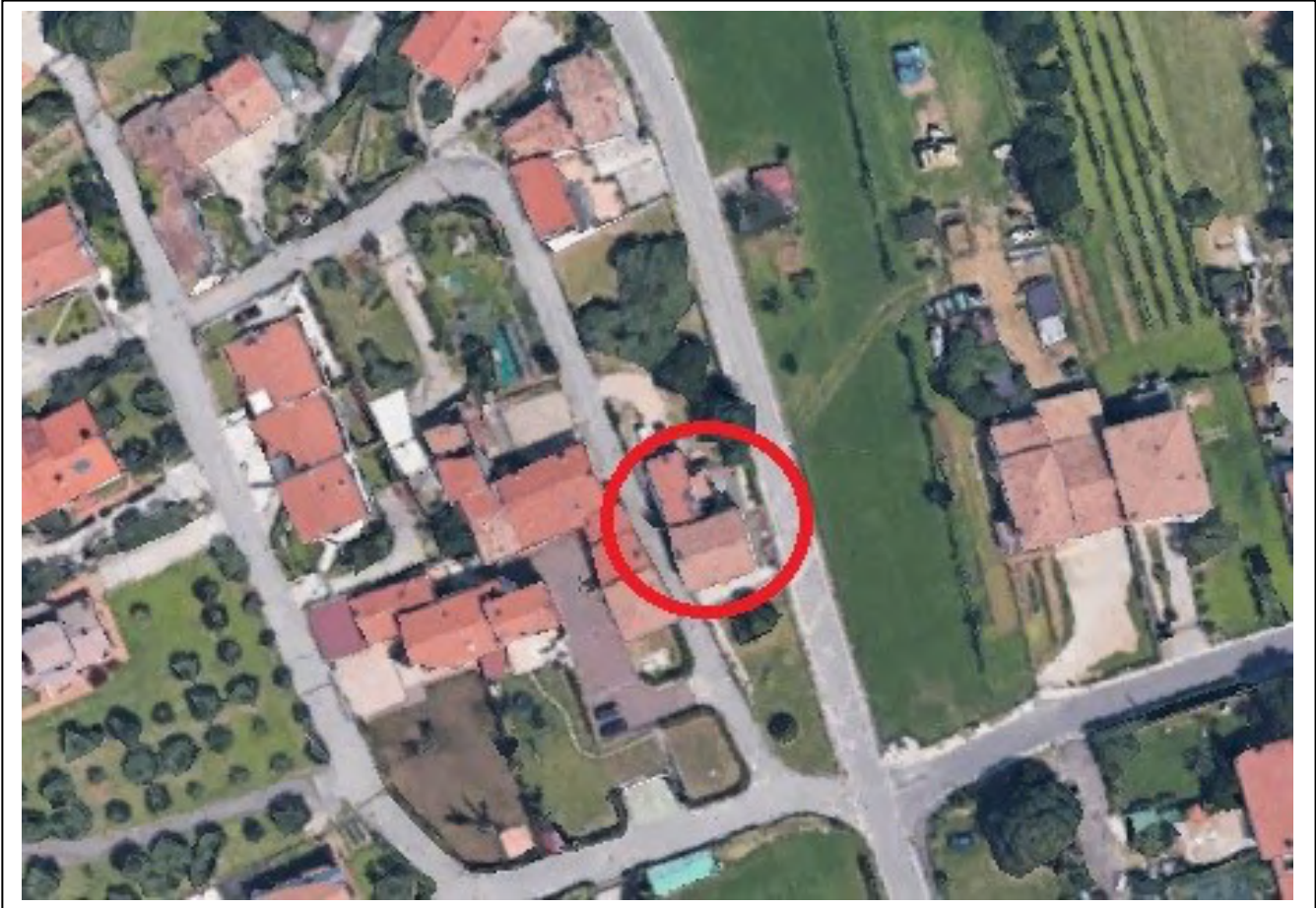
06 El\_270/2021: Trascrizioni ed iscrizioni rinvenute a nome degli esecutati e per immobili, fg. 8, mappale 57, sub. 8-12, 15 e 16;

07 El\_270/2021: Certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Romano d'Ezzelino in data 14.10.2021;

08 El\_270/2021: Verifica di contratti di affitto.



INQUADRAMENTO GEOGRAFICO



FOR-MAPS UNITA' IN OGGETTO



Unità oggetto di intervento



Prospetto sud



Prospetto est



Prospetto ovest



Prospetto nord

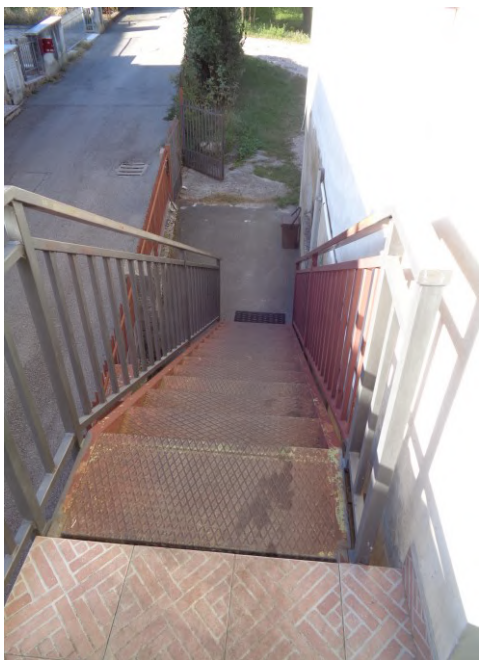




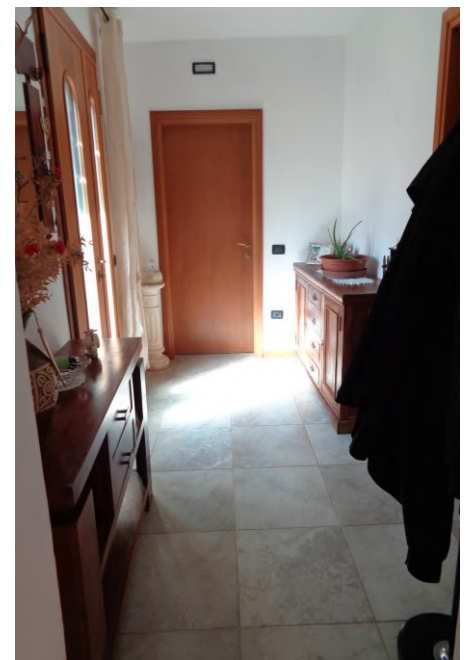
Piano terra deposito



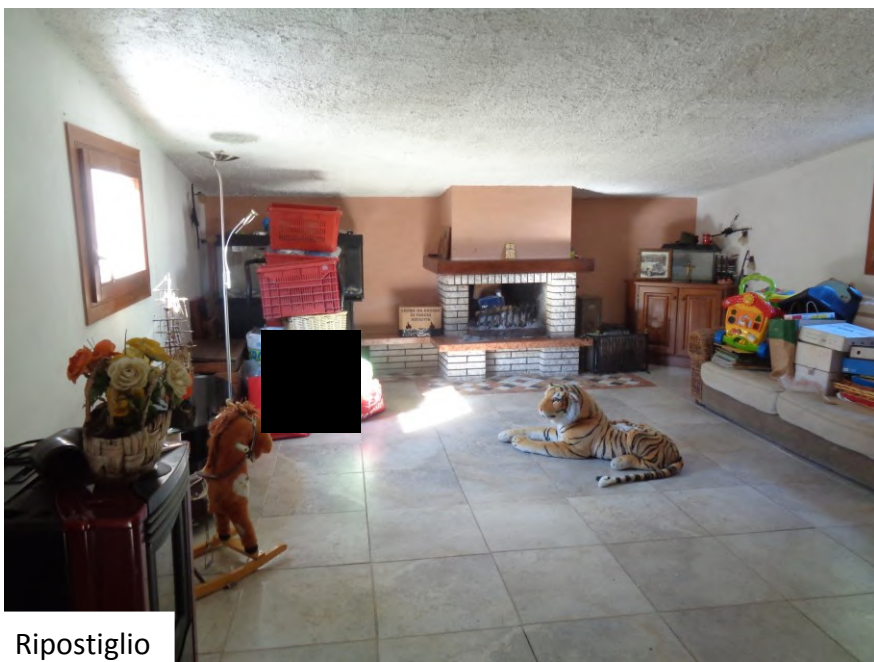
Scala esterna



Piano primo ingresso







Ripostiglio



Bagno





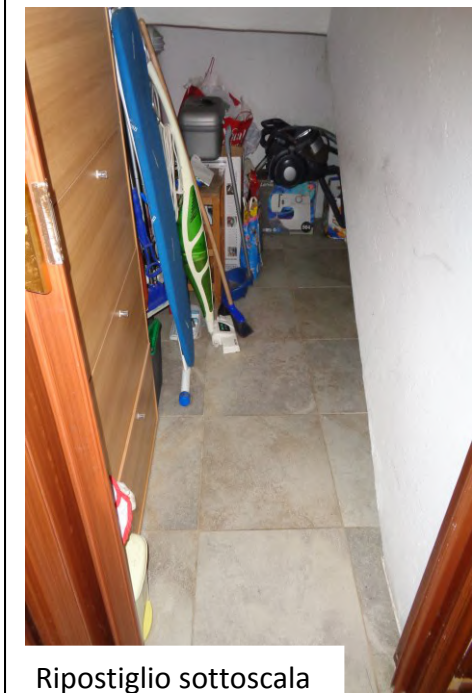
Soggiorno - cucina



Terrazza esterna



Disimpegno



Ripostiglio sottoscala





Camera



Camera





P1 – P2 vano scale



Piano secondo soffitta

