

# **TRIBUNALE DI VICENZA**

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 242/2021** a cui è riunita la N. 105/2022 e la N. 272/2023

# **LOTTO UNICO**

**GIUDICE DOTT. PRENDINI LUCA**

## **RELAZIONE DI STIMA INTEGRATA**

(ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C)

Redatta a San Giuseppe di Cassola in data 18.12.2023

**Esperto incaricato**

**GEOM. STEFANO DE CECCHI**

CF: DCCSFN65E14C037Q

San Giuseppe di Cassola (VI), Via Leonardo da Vinci 43

telefono 0424 511062 - fax 0424 511062 – cell. 348 3612463

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855 – Albo Consulenti Tribunale di Vicenza n. 20060

e-mail: [studio@studiodececchi.it](mailto:studio@studiodececchi.it) – PEC: [stefano.de.cecchi@geopec.it](mailto:stefano.de.cecchi@geopec.it)

**Custode Giudiziario**

**I.V.G. VICENZA**

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

**Procedura es.imm.** n. 242/2021 R.G.E. (con riunita la n. 105/2022 e la n. 272/2023)

**Giudice** dott. Prendini Luca

**Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 15.02.2024

**Esperto** geom. De Cecchi Stefano

**Diritto pignorato** (cfr pag. 6):

- Quota di 1/1 piena proprietà delle particelle 416 sub 3 e 756 (ora particella 416 sub 5 graffata particella 756);
- Quota di 1/2 particella 755.

**Tipologia bene** (cfr pag. 11): appartamento con area esclusiva pertinenziale e quota parte strada di accesso.

**Ubicazione** (cfr pag. 10): Caldogno, Via Monte Cengio 44

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 18): Comune di Caldogno, Catasto Fabbricati, foglio 5:

- Particella 416 sub 5 graffata particella 756, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 205 mq, totale escluse aree scoperte 191 mq, rendita € 464,81, via Monte Cengio 44, piano T-1-2;

Catasto Terreni, foglio 5:

- Particella 755, area urbana, consistenza 215 mq, via Monte Cengio snc, piano T.

**Metri quadri** (cfr pag. 13): 241,90 commerciali

**Stato** (cfr pag. 12): appena sufficiente

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 23): vi è presenza di abusi sanabili

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag. 31): euro 130.000,00

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr pag. 30): 2020 (euro 62.000,00), 2020 (euro 107.000,00), 2022 (euro 42.000,00)

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr pag. 34): 578,60

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag. 33): euro 100.000,00

**Valore mutuo** (cfr pag. 3/all. 12): euro 105.000,00 capitale

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 34): buona

**Possibili interessati** (cfr pag.--): proprietà confinanti, famiglie di 4-5 persone.

**Iniziative di vendita** (cfr pag.--): avviso esposto sulle recinzioni dell'edificio, pubblicità su riviste e su siti specializzati nel settore immobiliare

**Occupazione** (cfr pag. 27): occupato dalla debitrice con la propria famiglia.

**Titolo di occupazione** (cfr pag.--): proprietà.

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag.12): Necessità di interventi manutentivi

**ALLEGATI:**

1. Estratto di mappa catastale;
2. Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale;
3. Rilievo Esperto Stimatore eseguito in sede di sopralluogo;
4. Documentazione fotografica;
5. APE - Attestato prestazione energetica;
6. Certificati catastali e storici;
7. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
8. Atto di provenienza dei beni;
9. Titoli edilizi legittimanti la regolarità urbanistica;
10. Comparazione tra stato approvato e rilievo eseguito;
11. Certificato di Destinazione Urbanistica;
12. Elenco note debitori/beni e formalità pregiudizievoli;
13. Schema caratteristiche comparabili A-B-C e Subject e schema prezzi corretti;
14. Certificati ufficio anagrafe;
15. Notifica relazione di stima ai debitori.

## INDICE

PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
<b>RISPOSTE AI QUESITI</b>	
<b>QUESITO 1</b> –IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
<b>QUESITO 2</b> –INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	10
<b>QUESITO 3</b> –IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	18
<b>QUESITO 4</b> –PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	22
<b>QUESITO 5</b> –RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	23
<b>QUESITO 6</b> –REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	23
<b>QUESITO 7</b> –STATO DI OCCUPAZIONE	27
<b>QUESITO 8</b> –VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	28
<b>QUESITO 9</b> –VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	29
<b>QUESITO 10</b> –ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	29
<b>QUESITO 11</b> –SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	29
<b>QUESITO 12</b> –VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	29
<b>QUESITO 13</b> –VALUTAZIONE DELLA QUOTA	34
<b>QUESITO 14</b> –ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	35

### **PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Il sottoscritto geometra STEFANO DE CECCHI, domiciliato in Cassola, via L. da Vinci 43, iscritto al n. 1855 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 20060 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott. PRENDINI LUCA del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 242/2021, alla quale è stata successivamente riunita la procedura 105/2022, promossa da

Dopo essere stato nominato il giorno 13.07.2021 e aver prestato giuramento di rito il giorno 16.07.2021, veniva a conoscenza del seguente quesito : *"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"*.

Di seguito il sottoscritto predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali, il Comune di Caldogno, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare di Vicenza e presso siti specializzati immobiliari; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso all'esecutata che il giorno 06.06.2022 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili ed infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 19.09.2022 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 03.11.2022.

Con provvedimento in data 11.10.2023 il Giudice disponeva la riunione del procedimento R.G.E. 272/2023 al procedimento R.G.E. 242/2021 e nominava il sottoscritto Esperto incaricandolo *".....di redigere l'elaborato di stima dei diritti sui beni che formano oggetto. Termine per il deposito dell'elaborato: 10.01.2024"*.

Si è ritenuto di integrare la precedente relazione di stima con la presente; i quesiti che seguono, a cui viene data puntuale risposta, sono quelli contenuti nel disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza.

**QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEI PIGNORAMENTI****FABBRICATO 01****Beni oggetto dei pignoramenti** (identificazione da atti di pignoramento)**Catasto Fabbricati del Comune di Caldogno (VI), Foglio 5, Mapp. 416 sub 3, cat. A/3, Vani 6,5, Via Monte Cengio n. 12, Piano 1-2****Diritto** (da titolo di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
<b>Debitore</b>	<b>Quota</b>	<b>Diritto</b>	<b>Regime patrimoniale</b>	<b>Nominativo del Coniuge</b>
Compravendita	1/2	Proprietà	---	---
Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
<b>Tipo di atto</b>	<b>Data</b>	<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>
Compravendita	07.03.2007	Caldogno	5	416	3
Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni	07.11.2011	Caldogno	5	416	3
Pignoramento	25.03.2021	Caldogno	5	416	3
Certificato catastale	01.08.2022	Caldogno	5	416 Graffato 756	5

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:****Si precisa che con pratica catastale di ampliamento del 27.07.2022 n. VI0086414 la particella 416 sub 3 è variata nella particella 416 sub 5 graffata alla particella 756.**

**TERRENO 01****Beni oggetto dei pignoramenti** (identificazione da atti di pignoramento)**Catasto Terreni del Comune di Caldogno (VI), Foglio 5, Mapp. 755, cat. Area – accessori comuni ad ente rurale ed urbano, are 02 centiare 15****Diritto** (da titolo di proprietà)

- Quota 1/2 di proprietà

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
<b>Debitore</b>	<b>Quota</b>	<b>Diritto</b>	<b>Regime patrimoniale</b>	<b>Nominativo del Coniuge</b>
Compravendita	1/4	Proprietà	---	---
Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni	1/4	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/2	Proprietà	---	---

<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
<b>Tipo di atto</b>	<b>Data</b>	<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>
Compravendita	07.03.2007	Caldogno	5	755	
Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni	07.11.2011	Caldogno	5	755	
Pignoramento	20.12.2021	Caldogno	5	755	
Certificato catastale	01.08.2022	Caldogno	5	755	

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:**

**Si precisa che con pratica catastale di costituzione di area urbana del 27.07.2022 n. VI0086421 la particella 755 area (catasto terreni) è variata nella particella 755 area urbana (catasto fabbricati).**

**TERRENO 02****Beni oggetto dei pignoramenti** (identificazione da atti di pignoramento)**Catasto Terreni del Comune di Caldogno (VI), Foglio 5, Mapp. 756, cat. Area – accessori comuni ad ente rurale ed urbano, are 01 centiare 03****Diritto** (da titolo di proprietà)

- Quota 3/4 di proprietà
- Quota 1/4 di proprietà

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
<b>Debitore 1</b>	<b>Quota</b>	<b>Diritto</b>	<b>Regime patrimoniale</b>	<b>Nominativo del Coniuge</b>
Compravendita	1/2	Proprietà	---	---
Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni	1/4	Proprietà	---	---
Pignoramento	3/4	Proprietà	---	---

<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
<b>Tipo di atto</b>	<b>Data</b>	<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>
Compravendita	07.03.2007	Caldogno	5	756	
Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni	07.11.2011	Caldogno	5	756	
Pignoramento	20.12.2021 28.06.2023	Caldogno	5	756	
Certificato catastale	01.08.2022	Caldogno	5	416 Graffato 756	5

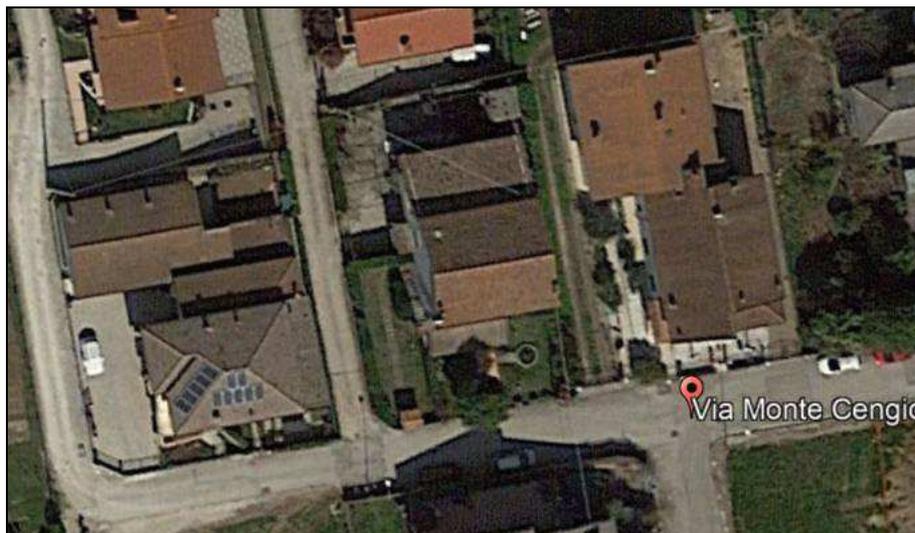
<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
<b>Debitore 2</b>	<b>Quota</b>	<b>Diritto</b>	<b>Regime patrimoniale</b>	<b>Nominativo del Coniuge</b>
Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni	1/4	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/4	Proprietà	---	---

<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
<b>Tipo di atto</b>	<b>Data</b>	<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>
Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni	07.11.2011	Caldogno	5	756	
Pignoramento	28.06.2023	Caldogno	5	756	
Certificato catastale	01.08.2022	Caldogno	5	416 Graffato 756	5

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:**

**Si precisa che con pratica catastale di ampliamento del 27.07.2022 n. VI0086414 la particella 756 è stata graffata alla particella 416 sub 5.**





Estratto cartografia stradale (fuori scala)

**Descrizione e stato del Bene: Porzione di abitazione al piano primo e secondo con scoperto di pertinenza e quota parte di una strada di accesso.**

Trattasi di una porzione di abitazione ai piani primo e secondo con scoperto di pertinenza e la quota parte di una strada di accesso.

La porzione abitativa (particella 416 sub 5 graffata alla particella 756) è composta al piano primo da ingresso, cucina, sala, tre camere, bagno, w.c., disimpegni e ripostiglio per complessivi circa mq 168 a cui si aggiunge una scala esterna di ingresso a ovest con balcone a sud per complessivi circa mq 16,50; al piano secondo da un locale soffitta suddiviso da paratie in legno per complessivi circa mq 112.

Si segnala la mancanza della scala che collega il piano primo al piano secondo.

Al piano terra si trovano l'area di pertinenza recintata (particella 756) di circa mq 103 e la stradina di accesso (che di fatto risulta parte della strada Comunale Via Monte Cengio) di circa mq 215.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacati;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai parte in laterocemento e parte in legno;
4. pavimenti dell'abitazione in palladiana ad esclusione dei servizi igienici e del balcone in piastrelle, della camera a nord in legno, del ripostiglio e della soffitta in battuto di cemento;
5. impianto di riscaldamento autonomo a radiatori tubolari;
6. copertura a falde;

7. serramenti esterni in legno e vetrocamera con avvolgibili in plastica per il piano primo, in legno e vetro per il piano secondo;
8. porte interne in legno del tipo tamburato;
9. portoncino d'ingresso dell'abitazione in legno.

Le altezze nette interne degli immobili si desumono dall'allegato elaborato grafico di rilievo.

Gli impianti presenti risultano dell'epoca di realizzo.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, termico autonomo e fognario.

Necessità di interventi manutentivi : **SI**.

- **sistemazione della copertura (del piano secondo ma comune all'intero edificio) al fine di evitare ulteriori infiltrazioni attualmente presenti in soffitta e nella camera a nord;**
- **realizzazione della scala per accedere al piano secondo;**
- **sistemazione della scala di accesso all'abitazione che presenta gradini danneggiati e/o rotti.**

Le condizioni manutentive dell'immobile abitativo risultano appena sufficienti.

**Stato degli immobili: appena Sufficiente.**

### **Consistenza**

La consistenza sarà calcolata in base alla "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

La "SEL" non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Alcune di tali superfici se di uso esclusivo saranno misurate sul loro perimetro e per 1/2 dei muri confinanti con altre unità o al filo muro interno se confinanti con superfici misurate con la S.E.L..

### Rapporto mercantile

Il termine “rapporto mercantile” indica “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

### Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.)

La S.L.C. è data dal prodotto della S.E.L. con il relativo rapporto mercantile riferito alla superficie principale dell'unità immobiliare ed è la superficie che convenzionalmente viene usata nelle contrattazioni e valutazioni immobiliari.

Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale S.L.C. (mq)
particella 416 sub 5 graffata particella 756	Abitazione - Primo	168,00	1,00	168,00
	Abitazione (Balcone) - Primo	16,50	0,33	5,45
	Abitazione (soffitta) - Secondo	112,00	0,50	56,00
	Scoperto di pertinenza	103,00	0,10	10,30
particella 755	Quota parte (1/2)strada di accesso	107,50	0,02	2,15
				<b>241,90</b>

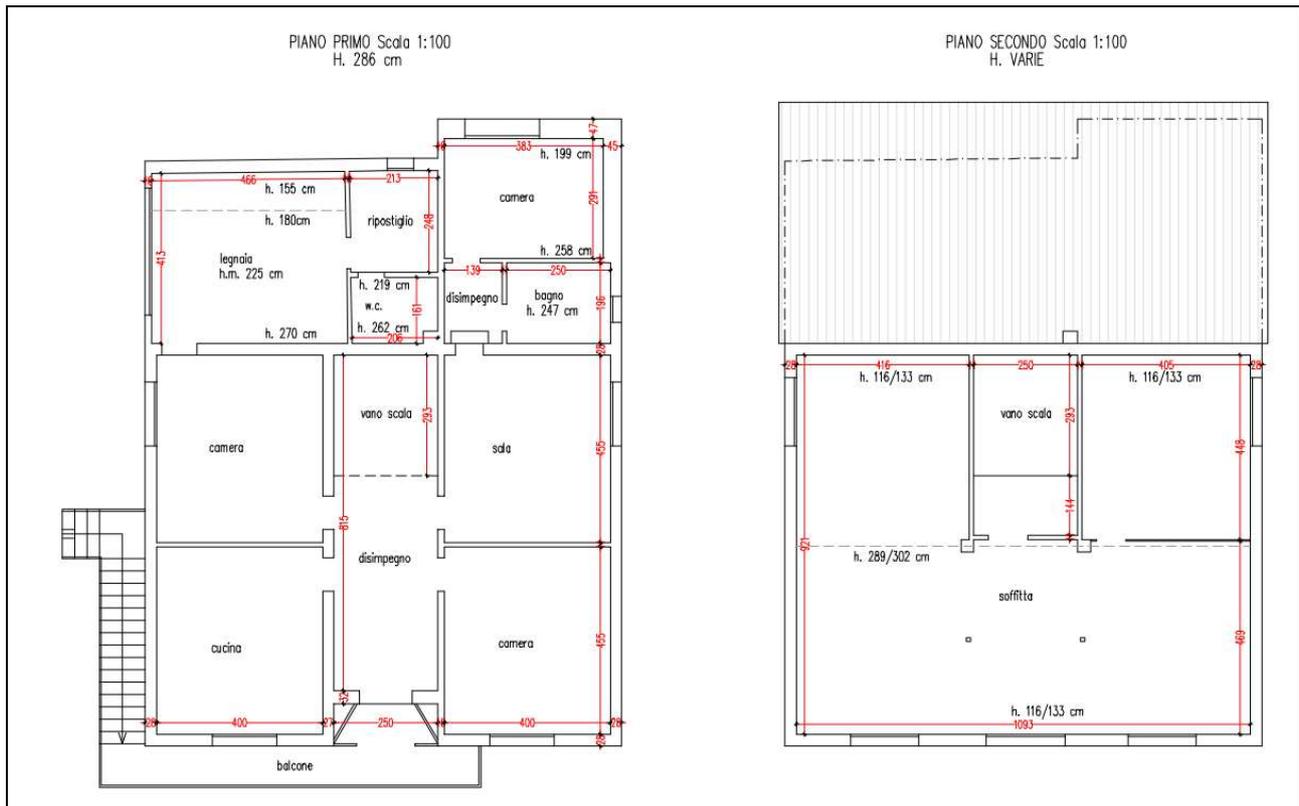
### Quote millesimali condominiali

Le unità ignorate non sono costituite in condominio.

### Piante e fotografie

Si riportano nel seguito le piante dell'immobile sopra descritto, redatte dal sottoscritto, sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali, oltre ad alcune foto esterne ed interne dello stesso.

## Rilievo planimetrico unità immobiliari



Particella n. 416 sub 5 graffata alla particella 756 (fuori scala)

## Foto esterne ed interne



Vista esterna da sud-est



Vista esterna da sud-ovest



Vista esterna da sud-ovest (particella 755)



Vista esterna scoperto (particella 756)



Ingresso



Cucina



Camera



Soggiorno



Camera



Ripostiglio



Ripostiglio



W.c.



Bagno



Camera (con tracce di infiltrazioni)



Vano scala al piano secondo

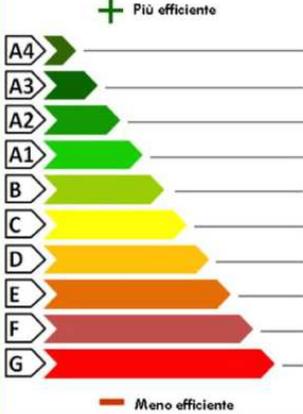
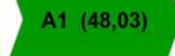
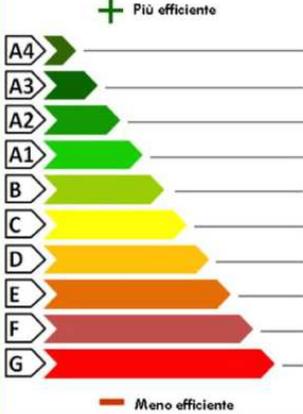
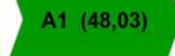
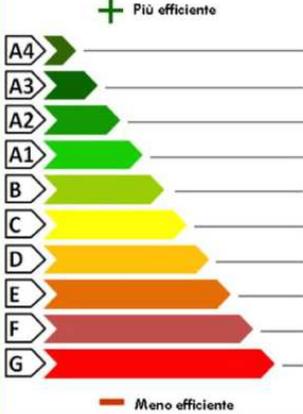
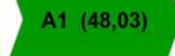


Soffitta



Soffitta

## APE - Attestato prestazione energetica

REGIONE DEL VENETO		<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b> <b>CODICE IDENTIFICATIVO: 79427/2022 VALIDO FINO AL: 23/08/2032</b>											
<b>DATI GENERALI</b>													
<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)		<b> Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:		<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: PROC.ESEC. 242/2017									
<b>Dati identificativi</b>													
 Regione: Veneto Comune: Caldogno Indirizzo: Via Monte Cengio Piano: 2-3 Interno: Coordinate GIS: 45,6212 - 11,5063		Zona climatica: E Anno di costruzione: 1956 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 150,00 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 0,00 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 533,43 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 0,00											
Comune catastale		Caldogno(B403)		Sezione									
Subalterni		da 5 a 5	da a	Foglio 5	Particella 416								
Altri subalterni													
<b>Servizi energetici presenti</b>													
<input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale		<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica		<input type="checkbox"/>  Illuminazione									
<input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva		<input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria		<input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose									
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO</b>													
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.													
<b>Prestazione energetica del fabbricato</b>		<b>Prestazione energetica globale</b>			<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">    </td> <td style="text-align: center;">    </td> </tr> </tbody> </table>		INVERNO	ESTATE	 	 	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">   <b>CLASSE ENERGETICA</b>  <b>G</b>  <b>EP<sub>gl,nren</sub></b>  <b>223,40</b>  <b>kWh/m<sup>2</sup> anno</b> </td> <td style="text-align: center;"> <b>Se nuovi:</b>    <b>A1 (48,03)</b>   <b>Se esistenti:</b>    <b>G (223,40)</b> </td> </tr> </tbody> </table>			EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO		 <b>CLASSE ENERGETICA</b> <b>G</b> <b>EP<sub>gl,nren</sub></b> <b>223,40</b> <b>kWh/m<sup>2</sup> anno</b>	<b>Se nuovi:</b>  <b>A1 (48,03)</b>  <b>Se esistenti:</b>  <b>G (223,40)</b>	
INVERNO	ESTATE												
 	 												
EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO													
 <b>CLASSE ENERGETICA</b> <b>G</b> <b>EP<sub>gl,nren</sub></b> <b>223,40</b> <b>kWh/m<sup>2</sup> anno</b>	<b>Se nuovi:</b>  <b>A1 (48,03)</b>  <b>Se esistenti:</b>  <b>G (223,40)</b>												
 <b>Chiave: ceda49a161</b>		Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da DE CECCHI STEFANO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82											
		<b>Pag. 1</b>											

**QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI****Identificazione catastale attuale**

I beni pignorati sono così censiti: Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, Comune di Caldogno, Catasto dei Fabbricati, foglio 5:

- **P.IIa 416 sub 5 graffata alla particella 756, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 205 mq, totale escluse aree scoperte 191 mq, rendita €464,81, via Monte Cengio 44, piano T-1-2.**

ed intestata a:

- Quota 1/1 di proprietà

 <b>Immobile di catasto fabbricati - n.2</b>	 <b>Causali di aggiornamento ed annotazioni</b>
<b>&gt; Dati identificativi</b>	
Comune di CALDOGNO (B403) (VI) • Foglio 5 Particella 756 • Foglio 5 Particella 416 Subalterno 5	AMPLIAMENTO del 27/07/2022 Pratica n. VI0086414 in atti dal 27/07/2022 AMPLIAMENTO (n. 86414.1/2022)
<b>Particelle corrispondenti al catasto terreni</b> Comune di CALDOGNO (B403) (VI) Foglio 5 Particella 416 Foglio 5 Particella 756	
<b>&gt; Indirizzo</b>	
VIA MONTE CENGIO n. 44 Piano T-1 - 2	AMPLIAMENTO del 27/07/2022 Pratica n. VI0086414 in atti dal 27/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5774949.27/07/2022 AMPLIAMENTO (n. 86414.1/2022)
<b>&gt; Dati di classamento</b>	
Rendita: Euro 464,81 Categoria A/3 <sup>pl</sup> , Classe 3, Consistenza 7,5 vani	AMPLIAMENTO del 27/07/2022 Pratica n. VI0086414 in atti dal 27/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5774949.27/07/2022 AMPLIAMENTO (n. 86414.1/2022) <b>Annotazioni:</b> Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
<b>&gt; Dati di superficie</b>	
Totale: 205 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>es</sup> : 191 m <sup>2</sup>	AMPLIAMENTO del 27/07/2022 Pratica n. VI0086414 in atti dal 27/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5774949.27/07/2022 AMPLIAMENTO (n. 86414.1/2022) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/07/2022, prot. n. VI0086414
<b>&gt; Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 1</b>	
1. Atto del 07/07/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE	
In atti dal 30/09/2011 <b>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale</b> CALDOGNO (B403) (VI) Foglio 5 Particella 416 Subalterno 3	

Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, Comune di Caldogno, Catasto dei Fabbricati, foglio 5:

- **P.Ila 755, area urbana, superficie 215 mq, via Monte Cengio snc, piano T.**

ed intestata a:

- Quota 2/4 di proprietà
- Quota 1/4 di proprietà
- Quota 1/4 di proprietà

 <b>Immobile di catasto fabbricati - n.1</b>	 <b>Causali di aggiornamento ed annotazioni</b>
<p>&gt; <b>Dati identificativi</b></p> <p>Comune di <b>CALDOGNO (B403) (VI)</b>            • Foglio <b>5</b> Particella <b>755</b></p> <p><b>Particelle corrispondenti al catasto terreni</b>            Comune di <b>CALDOGNO (B403) (VI)</b>            Foglio <b>5</b> Particella <b>755</b></p>	
<p>(ALTRE) del 27/07/2022 Pratica n. VI0086421 in atti dal 27/07/2022 COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 86421.1/2022)</p>	
<p>&gt; <b>Indirizzo</b></p> <p>VIA MONTE CENGIO n. SNC Piano T</p>	
<p>(ALTRE) del 27/07/2022 Pratica n. VI0086421 in atti dal 27/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5775078.27/07/2022 COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 86421.1/2022)</p>	
<p>&gt; <b>Dati di classamento</b></p> <p>Categoria <b>F/1<sup>al</sup></b>, Consistenza <b>215 m<sup>2</sup></b></p>	
<p>(ALTRE) del 27/07/2022 Pratica n. VI0086421 in atti dal 27/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5775078.27/07/2022 COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 86421.1/2022)</p>	
<p>&gt; <b>Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 3</b></p>	
<p>1. (ALTRE) del 27/07/2022 Pratica n. VI0086421 in atti dal 27/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5775078.27/07/2022 COSTITUZIONE DI AREA URBANA (n. 86421.1/2022)</p>	
<p>&gt;</p> <p>&gt;</p>	

### **Storia catastale ventennale**

Si riporta la storia catastale partendo da **prima del 04.04.2001**, data anteriore di un ventennio rispetto al 04.04.2021 data di trascrizione del primo pignoramento.

Particella 416 sub 5 graffata alla particella 756

(ex 416 sub 3)

#### **DAL 21.05.1982 AL 03.07.2007**

- Foglio 5, m.n. 416 sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 402,84, via Monte Cengio, piano 1-2;

ed intestata a (1/1 proprietà).

#### **DAL 03.07.2007 AL 07.07.2011**

- Foglio 5, m.n. 416 sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 402,84, via Monte Cengio, piano 1-2;

ed intestata a (1/2 proprietà) e 1/2 proprietà).

#### **DAL 07.07.2011 AL 09.11.2015**

- Foglio 5, m.n. 416 sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 402,84, via Monte Cengio, piano 1-2;

ed intestata a

#### **DAL 09.11.2015 AL 27.07.2022**

- Foglio 5, m.n. 416 sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 148 mq, totale escluse aree scoperte 144 mq, rendita € 402,84, via Monte Cengio 44, piano 1-2;

(superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015; dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13.05.1982, prot. n. 168)

#### **DAL 27.07.2022**

- Foglio 5, m.n. 416 sub 5 graffata alla particella 756, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 205 mq, totale escluse aree scoperte 191 mq, rendita € 402,84, via Monte Cengio 44, piano 1-2;

(ampliamento del 27.07.2022 pratica n. VI0086414)

Particella 416 sub 5 graffata alla particella 756

(ex 756)

**DAL 21.05.1982 AL 04.05.2020**

- Foglio 5, m.n. 756, ente urbano, superficie 103 mq.

**DAL 04.05.2020 AL 27.07.2022**

- Foglio 5, m.n. 756, area, superficie 103 mq.

**DAL 27.07.2022**

- Foglio 5, m.n. 416 sub 5 graffata alla particella 756, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 205 mq, totale escluse aree scoperte 191 mq, rendita € 402,84, via Monte Cengio 44, piano 1-2;

ed intestata a (1/1 proprietà).

(ampliamento del 27.07.2022 pratica n. VI0086414)

Particella 755

**DAL 21.05.1982 AL 04.05.2020**

- Foglio 5, m.n. 755, ente urbano, superficie 215 mq.

**DAL 04.05.2020 AL 27.07.2022**

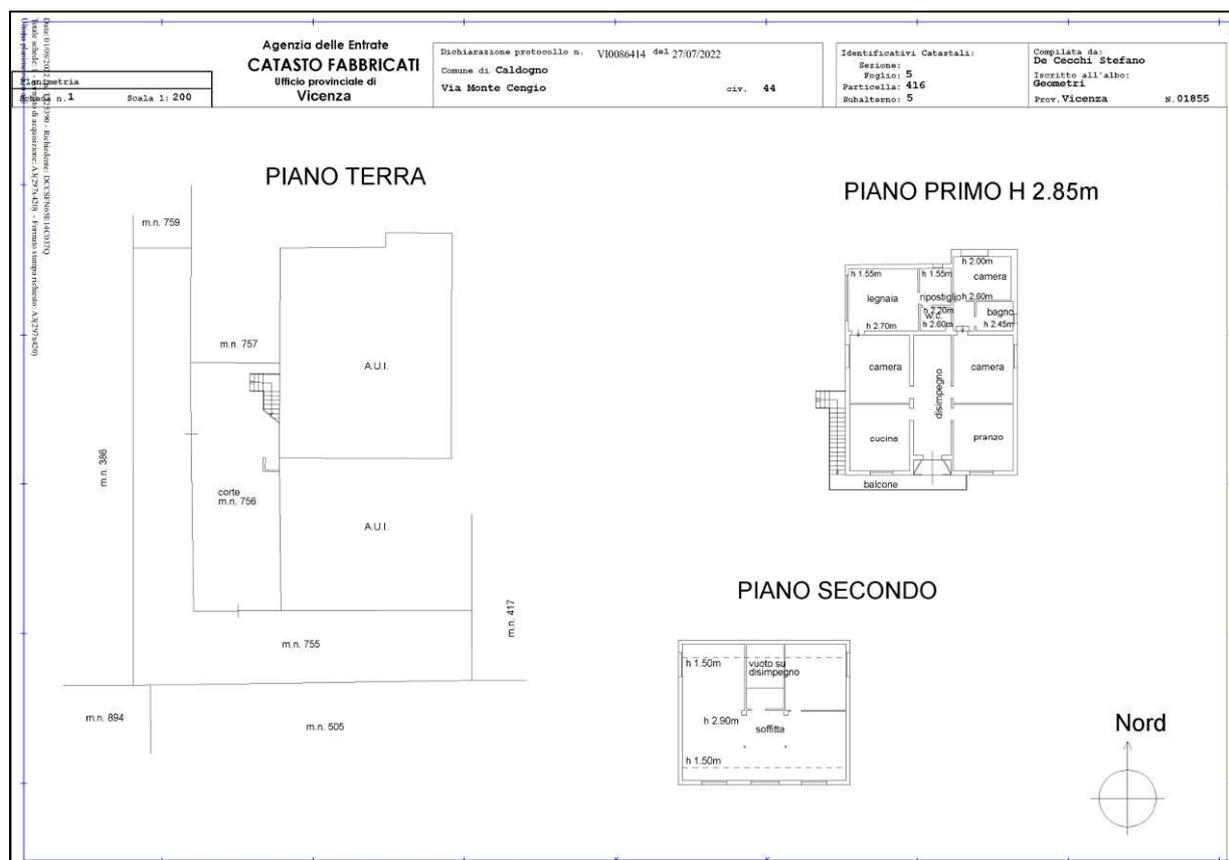
- Foglio 5, m.n. 755, area, superficie 215 mq.

**DAL 27.07.2022**

- Foglio 5, m.n. 755, area urbana, consistenza 215 mq, via Monte Cengio snc, piano T.

ed intestata a

(ampliamento del 27.07.2022 pratica n. VI0086414)



Scheda catastale – foglio 5 particella 416 sub 5 graffata alla particella 756 (fuori scala)

### Verifica conformità tra lo stato attuale e la scheda catastale

La planimetria catastale depositata deriva dal rilievo eseguito in fase di sopralluogo pertanto non risultano esserci difformità.

### Confini degli immobili

Confini N.E.S.O.:

- Particella 416 sub 5 graffata alla particella 756: altro subalterno particella 416, salvo più precisi.
- Particella 416 sub 5 graffata alla particella 756, particella 755: particella 757, particella 754, particella 759, particella 386, particella 894, particella 505, particella 417, salvo più precisi.

### **QUESITO 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

La scheda sintetica si trova a pag. 2 della presente relazione.

**QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da **prima del 04.04.2001**, data anteriore di un ventennio rispetto al 04.04.2021 data di trascrizione del primo pignoramento.

**DAL 21.05.1982 AL 07.03.2007**

Atto di divisione Notaio Boschetti di Vicenza in data 21.05.1982, rep. 30194 a favore di  
(1/1 proprietà particella 416 sub 3 e particella 756 e ½ proprietà particella 755)

**DAL 07.03.2007 AL 07.07.2011**

Atto di compravendita Notaio Martini Andrea di Vicenza in data 07.03.2007, rep. 5256/2248 a favore di  
(1/2 proprietà particella 416 sub 3 e particella 756 e 1/4 proprietà particella 755) e  
(1/2 proprietà particella 416 sub 3 e particella 756 e 1/4 proprietà particella 755).

**DAL 07.07.2011**

Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni emesso dal Tribunale di Vicenza in data 07.07.2011, rep. 1980 a favore di  
(1/2 proprietà particella 416 sub 3 – 1/4 particella 756 - 1/4 proprietà particella 755).

**QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

**Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Caldogno:**

1956

Licenza prot. N. 4581 del 17.12.1956

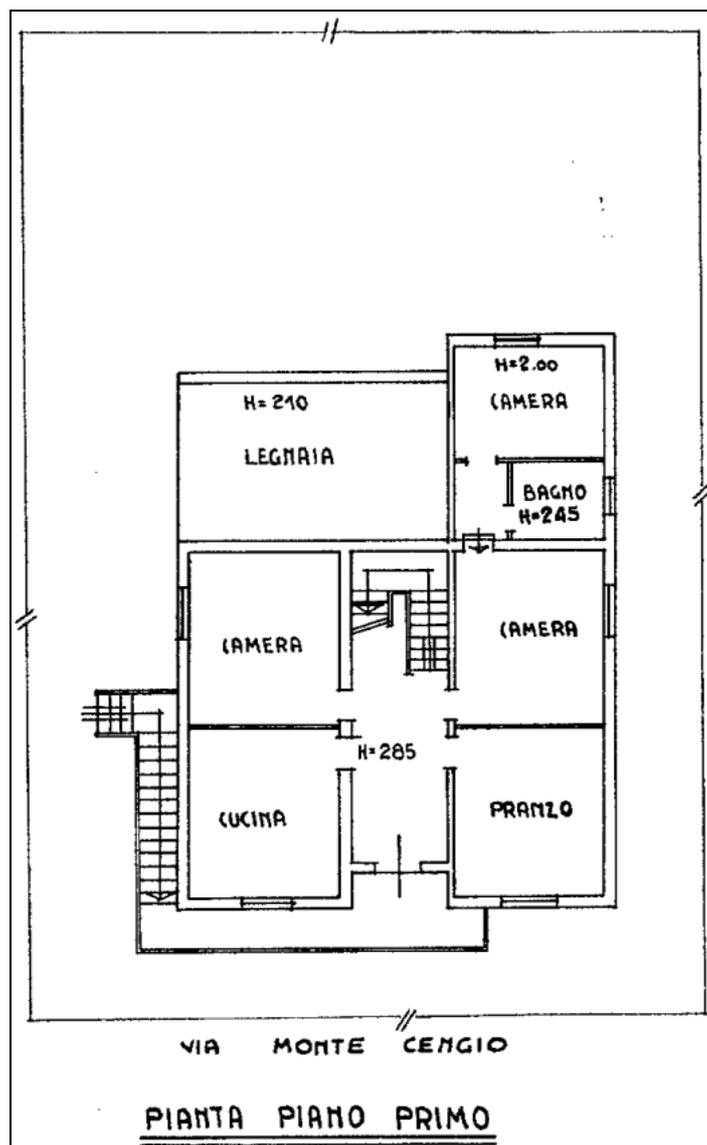
1960

Permesso di abitabilità prot. N. 4632 del 15.11.1960.

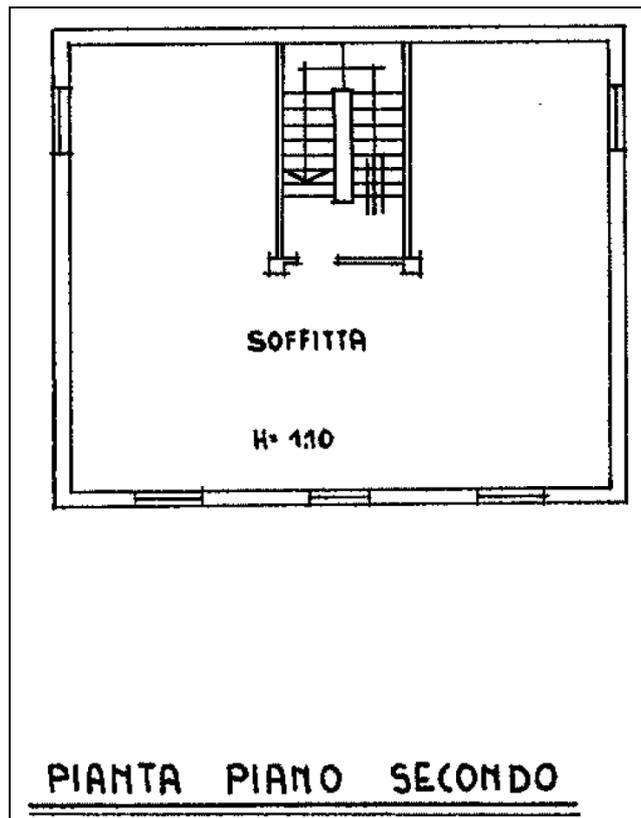
**Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi**

L'unità immobiliare particella 416 sub 5 graffata alla particella 756 (ex 416 sub 3), successivamente al 1956, non è mai stata oggetto di autorizzazioni edilizie tuttavia la restante parte di fabbricato al piano terra, intestata a terzi, è stata oggetto nel corso degli anni (dal 1982 in poi) di provvedimenti edilizi vari che rappresentavano di volta in volta anche l'aspetto esteriore (prospetti, sezioni) della porzione di abitazione oggetto della presente procedura, in particolare concessione edilizia prot. 5809-4079 del 04.12.1981-10.07.1982, concessione edilizia prot. 3579 del 16.09.1982, concessione edilizia prot. 3746 del 04.06.1986, concessione edilizia n. 216 del 23.10.1995 e comunicazione inizio attività prot. 15046 del 16.11.2001.

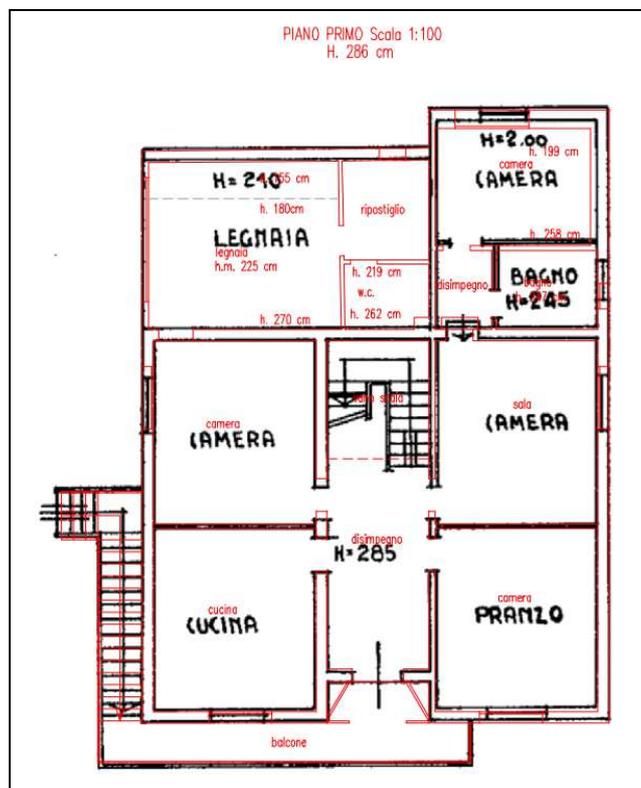
Dopo colloquio ed analisi della documentazione agli atti con i tecnici dell'ufficio edilizia privata del Comune, è stato stabilito che lo stato autorizzato della porzione di immobile di cui alla particella 416 sub 5 graffata alla particella 756 deriva in parte dalla planimetria catastale originaria del 1982 (per quanto riguarda le piante) ed in parte dagli elaborati grafici di progetto e documentazione fotografica dell'epoca presenti agli atti per quanto riguarda prospetti e sezioni.



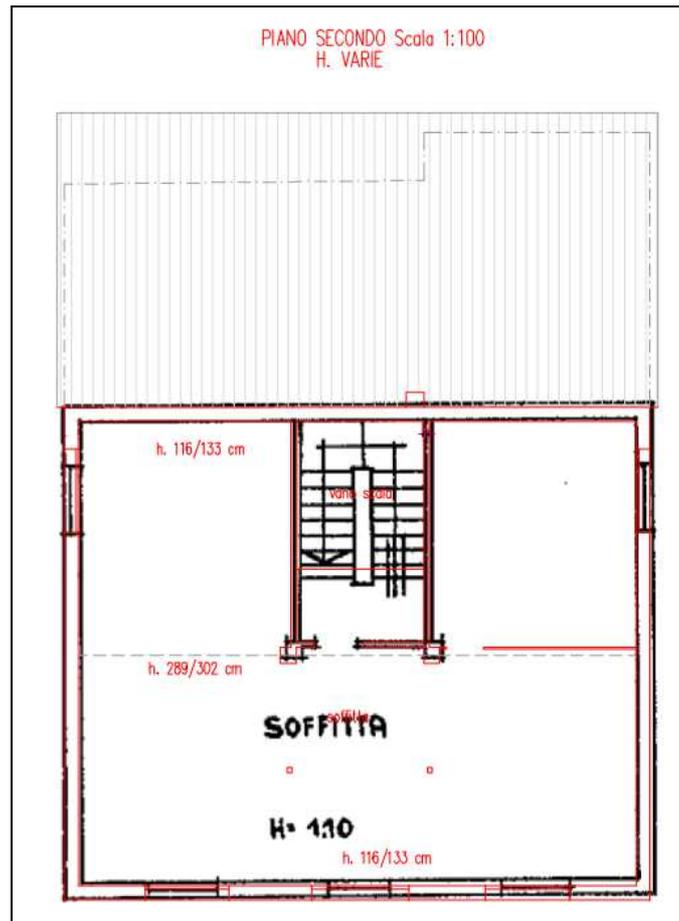
Piano primo particella 416 sub 5 graffata alla particella 756 (fuori scala)



Piano secondo particella 416 sub 5 graffata alla particella 756 (fuori scala)



Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e stato autorizzato (in nero) con evidenziate difformità particella 416 sub 5-piano primo (fuori scala)



Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e stato autorizzato (in nero) con evidenziate difformità particella 416 sub 5–piano secondo (fuori scala)

Difformità riscontrate (SI/NO): **SI**

Descrizione delle difformità:

1. Lievi difformità alle forometrie interne ed esterne, alle tramezzature interne;
2. Ingrossamento interno parete perimetrale camera lato nord-est;
3. Mancanza della scala che dal piano primo porta al piano secondo;
4. Chiusura tratto di parete perimetrale ad ovest della legnaia con il ricavo di locali ad uso residenziale;
5. Realizzazione porta che collega una camera con la legnaia;
6. Realizzazione di una bussola d'ingresso con serramento in alluminio e vetro;
7. Discordanza numerica relativa all'altezza del piano secondo (riportata in maniera errata nella planimetria catastale visto il confronto con le foto dell'epoca presente agli atti).
8. Realizzazione di un tratto di muratura al piano terra a sostegno del balcone al piano primo.

### **Sanabilità delle difformità**

Le difformità, stante i colloqui avuti con l'ufficio Comunale preposto, paiono sanabili tramite pratica di Sanatoria edilizia.

### **Costi per difformità riscontrate**

Per la regolarizzazione delle difformità sono necessari una verifica preliminare edilizia, rilievo, pratica di sanatoria con cambio d'uso (da legnaia agricola a locali residenziali) e realizzazione di nuovo accesso carraio per il ricavo di parcheggio privato, pratica di agibilità, oneri, diritti comunali e bolli, sanzioni, spese, onorari oltre Cassa Previdenziale.

Costo regolarizzazione circa € 10.000,00= oltre I.V.A. se dovuta.

### **Destinazione Urbanistica dei Beni**

I beni pignorati ricadono nella variante n. 3 al Piano degli Interventi 1/B in Z.T.O. "Residenziali di completamento a bassa densità – B-1.2/016"; la particella 755 ricade parte in Z.T.O. "Residenziali di completamento a bassa densità – B-1.2/016" e parte in "Viabilità – esistente".



### **QUESITO 7 – STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili risultano occupati dalla debitrice FAITH FATIHA con la propria famiglia.

**QUESITO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) Difformità urbanistico - edilizie: **SI**
  - Costo per la regolarizzazione circa € 10.000,00 da detrarre da prezzo base d'asta
- 2) Difformità Catastali: **NO**
- 3) Domande giudiziali: **NO**
- 4) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- 5) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **NO**
- 6) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NO**
- 7) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**
- 8) Esistenza di Regolamento condominiale: **NO** - Trascritto: **NO**
- 9) Sequestri Penali: **NO**

**SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura**

**1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:**

- Nota di iscrizione del 02.04.2007 NN. 9108 R.G. / 2330 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Martini Andrea di Vicenza (VI) in data 07.03.2007, rep. 5257/2249, a favore di

Particella 416 sub 3 (quota complessiva di 1/1), particella 755 (quota di ½);

**2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);**

- Nota di trascrizione del 17.05.2021, NN. 10912 R.G. / 7810 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 27.04.2021 rep. 1502 a favore di  
Particella 416 sub 3 (quota di 1/1);
- Nota di trascrizione del 04.03.2022, NN. 4555 R.G. / 3284 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 04.02.2022 rep. 51 a favore sul  
seguenti beni:  
Particella 756 (quota 1/1);  
Particella 755 (quota di ½)

- Nota di trascrizione del 31.07.2023, NN. 17672 R.G. / 12962 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 27.07.2023 rep. 3578 a favore di  
sulla quota di 3/4 sulla particella 756 e contro sulla quota di 1/4 della particella 756.

**QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati **NON** ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO 10 – ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

I beni pignorati **NON** sono gravati da livelli, censo od uso civico.

**QUESITO 11 – SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Le unità pignorate non sono costituite in condominio pertanto non vi sono spese di gestione né procedimenti in corso:

**QUESITO 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

**Metodo di valutazione degli immobili**

Il valore di mercato degli immobili sarà stimato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

**Valore di mercato ordinario**

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e con nessuna costrizione.

**METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' PARTILELLA 416 SUB 5  
GRAFFATA ALLA PARTICELLA 756 E ½ PARTICELLA 755**

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA		
Epoca costruzione/agibilità	ABITABILITA' 1991		
Comune	CALDOGNO		
Indirizzo	VIA PEDROLLO 57		
Dati catastali	FOGLIO 9, M.N. 240 SUB 25-31		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	90,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	8,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	21,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	0,00	
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2,0
Livello di piano	0 pt. ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	1
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	20
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 62.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO DIANESE DI VICENZA, REF 128363/45390 DEL 04/12/2020		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA E POSTO AUTO SCOPERTO		
Epoca costruzione/agibilità	ABITABILITA' 2000		
Comune	CALDOGNO		
Indirizzo	VIA TOMASINA 1C		
Dati catastali	FOGLIO 9, M.N. 15 SUB 9-2-11-1C		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	122,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	4,50
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	24,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	14
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	57,00	
Servizi igienici	SER	2	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2,0
Livello di piano	0 pt. ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	1
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	26
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 107.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO MANFRE DI MONTECCHIK MAGGIORE, REP. 3130/2638 DEL 22/06/2020		

Caratteristiche comparabile B

COMPARABILE C			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA		
Epoca costruzione/agibilità	ABITABILITA' 1992		
Comune	CALDOGNO		
Indirizzo	VIA TOMASINA 1C		
Dati catastali	FOGLIO 9, M.N. 182 SUB 6-11		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	34,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	17,50
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	0,00	
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2
Livello di piano	0 pt. ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	1
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	3
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 42.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO ROLANDI BERETTA DI CALDOGNO REP. 1225/896 DEL 03/05/2022		

Caratteristiche subject

SUBJECT			
Descrizione dato	APPARTAMENTO CON SCOPERTO DI PERTINENZA		
Tipologia	APPARTAMENTO CON SCOPERTO DI PERTINENZA		
Epoca costruzione/agibilità	1982		
Comune	CALDOGNO		
Indirizzo	VIA MONTE CENGIO 4		
Dati catastali	FOGLIO 5, M.N. 416 SUB 5 GRAFFATO 756, 75		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	168,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	16,50
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	112,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	156,80	
Servizi igienici	SER	2	
Stato di manutenzione	1 scarso ; 2 sufficiente ; 3 buono	MNP	1,0
Livello di piano	0 pt. ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	1,5
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	0
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

<b>Prezzo marginale</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>
p(DAT) (€/mq)	-240,31	-414,73	-162,79
p(SUP) (€/mq)	644,49	644,49	644,49
p(BAL/TER) (€/mq)	161,12	161,12	161,12
p(POR) (€/mq)	322,25	322,25	322,25
p(SOF) (€/mq)	322,25	322,25	322,25
p(CAN-DEP) (€/mq)	257,80	257,80	257,80
p(AUT) (€/mq)	322,25	322,25	322,25
p(BOX) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(PAS) (€/mq)	128,90	128,90	128,90
p(PAC) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SUE) (€/mq)	64,45	64,45	64,45
p(SER) (€)	2.133,33	2.133,33	2.133,33
p(LIV) (€)	425,00	650,00	373,13
p(STM) (€)	30.000,00	55.000,00	42.000,00
p(IMCOND) (€)	3.000,00	3.000,00	3.000,00
<b>Prezzo e caratteristiche</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>
<b>PRZ (€)</b>	<b>62.000,00</b>	<b>107.000,00</b>	<b>42.000,00</b>
(DAT) (mesi)	4.806,20	10.782,95	488,37
SUP (mq)	50.270,27	29.646,57	86.361,75
BAL/TER (mq)	1.369,54	1.933,47	2.658,52
POR (mq)	0,00	0,00	0,00
SOF (mq)	36.091,48	36.091,48	36.091,48
CAN-DEP (mq)	0,00	0,00	0,00
AUT (mq)	-6.767,15	-7.733,89	-5.639,29
BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
PAS (mq)	0,00	-1.804,57	0,00
PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
SUE (mq)	10.105,61	6.432,02	10.105,61
SER (n)	2.133,33	0,00	3.000,00
LIV (n)	212,50	325,00	186,57
STM (N)	-30.000,00	-55.000,00	-42.000,00
IMCOND (N)	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzi corretti (€)</b>	<b>130.221,79</b>	<b>127.673,02</b>	<b>133.253,00</b>
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 3 unità (A-B-C)			
$d\% = (V \max - V \min) / V \min \times 100$			
			4,4%
Valore di stima del subject= $\sum Vi / n$			
(considerando i comparabili A,B,C con $d < 5\%$ )			
			€ 130.382,60
<b>Valore di stima del subject arrotondato</b>			
			<b>€ 130.000,00</b>

Tabella aggiustamenti

**Valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva: € 130.000,00= (euro centotrentamila/00).**

Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati, degli assunti e conteggi sviluppati nel quesito 12, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Abitazione - Primo	168,00	1,00	168,00	537,43	90.288,24
Abitazione (balcone) - Primo	16,50	0,33	5,45		2.926,31
Abitazione - Secondo	112,00	0,50	56,00		30.096,08
Scoperto di pertinenza (756)	103,00	0,10	10,30		5.535,53
Quota di 1/2 strada di accesso (755)	107,50	0,02	2,15		1.155,47
			<b>241,90</b>		<b>130.001,63</b>

#### Confronto con trasferimenti pregressi:

- € 105.000,00 atto di compravendita notaio Martini Andrea di Vicenza (VI), rep. 5256/2248 del 07.03.2007.

#### Prezzo a base d'asta

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando inoltre una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Considerate le seguenti situazioni:

- stato d'uso e manutenzione;
- lo stato di possesso;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- eventuali spese condominiali insolute ultimo biennio,
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

si riporta la tabella riassuntiva che dal valore di stima ordinario in libero mercato porta alla definizione del prezzo a base d'asta.

Per quanto concerne la riduzione del valore in percentuale, in particolare per mancanza della garanzia per vizi, visto lo stato dell'immobile e degli impianti e la necessità di interventi manutentivi e viste le riduzioni analitiche già operate, si applica la seguente riduzione:

**17% sul valore stimato al netto delle spese di regolarizzazione ed oneri.**

Descrizione	Valore
Valore complessivo di mercato	€ 130.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale	€ -
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 10.000,00
Altre limitazioni d'uso	€ -
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€ -
Totale valore	€ 120.000,00
Mancanza di garanzie per vizi, ecc (min 15% - max 30%)	17% € 20.400,00
<b>Totale Valore a base d'asta</b>	<b>€ 99.600,00</b>
<b>Totale Valore a base d'asta (arrotondato)</b>	<b>€ 100.000,00</b>

**Valore a base d'asta € 100.000,00=**  
**(euro centomila/00).**

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **413,41 €/mq** di superficie commerciale.

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Abitazione - Primo	168,00	1,00	168,00	413,41	69.452,88
Abitazione (balcone) - Primo	16,50	0,33	5,45		2.251,02
Abitazione - Secondo	112,00	0,50	56,00		23.150,96
Scoperto di pertinenza (756)	103,00	0,10	10,30		4.258,12
Quota di 1/2 strada di accesso (755)	107,50	0,02	2,15		888,83
			<b>241,90</b>		<b>100.001,81</b>

**Acquisizione dati in zona di immobili aggiudicati negli ultimi 2 anni**

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima.

Si è provveduto successivamente ad acquisire dati più approfonditi degli immobili aggiudicati attraverso il sito dell'APAG (attività di servizi a favore dei professionisti operanti nell'ambito delle Procedure Giudiziarie Esecutive e Concorsuali) ottenendo la tabella sotto riportata ove si possono desumere una serie di dati utili ad assegnare un giudizio di vendibilità agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

CALDOGNO										
Abitazioni - valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione										
Anno	Procedura	Foglio	Cat.	Vani	Mq	Data aggiudicazione asta	Valore aggiudicazione €	Superficie commerciale mq	Valore aggiudicazione €/mq	
2014	843	8	A/3	3,5		06/07/2018	40.500,00	106,00	382,08	
2012	640	15	A/2	7,5		26/07/2018	85.000,00	122,00	696,72	
2016	386	8	A/2	4,0		31/01/2020	45.450,00	84,00	541,07	
2020	398	8	A/2	6,5		31/03/2020	77.850,00	118,00	659,75	
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione valori aggiudicazione / $\sum$ superfici commerciali)							( $\sum$ )	248.800,00	430,00	<b>578,60</b>

Rapportando il valore a metro quadrato a base d'asta assegnato agli immobili ed il valore medio ponderato dei prezzi di aggiudicazione degli ultimi due anni nella zona ove sono ubicati, è probabile che gli stessi saranno aggiudicati al 1°/2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **BUONA**.

**QUESITO 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

Gli immobili pignorati sono stati descritti e valutati nella presente relazione con le rispettive quote di proprietà.

**QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

**Stato di famiglia**

Dal certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, di stato civile rilasciato dal Comune di  
risulta che:

- la famiglia

Dal certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, di stato civile rilasciato dal Comune di  
risulta che:

- la famiglia del

**Residenza**

La debitrice

Il debitore

**Certificato della Camera di Commercio**

I debitori non sono una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

**Regime patrimoniale**

\* \* \* \* \*

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

L'ESPERTO STIMATORE  
GEOM. STEFANO DE CECCHI  
Firmato digitalmente