

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. Gen. Rep. 593/2021

contro

Giudice dr.ssa Sonia PANTANO
Custode Giudiziario IVG



RAPPORTO DI STIMA

Beni in Bassano del Grappa (VI), Contrà San Michele civ. 48

LOTTO UNICO

Appartamento con pertinenze e accessori

Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Panizzon
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al N. 1172
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 577
C.F. PNZRFL57D49E864O – P.Iva 01763290242

Con studio in Torri di Quartesolo Via Brescia, 33
Telefono: 0444267471
Fax: 0444267471

Email: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it
Pec: raffaella.panizzon@mgpec.eu

Giudice dr.ssa Sonia PANTANO
Custode Giudiziario IVG
Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon

SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNICO

Procedura es.imm. n. **593/2021 R.G.** Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Udienza ex art. 569 c.p.c. del 19.07.2022 Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon

Diritto pignorato: Piena proprietà per 1/2 ciascuno e complessivamente per l'intero
Tipologia bene: Appartamento con pertinenze e accessori
Ubicazione: Comune di Bassano del Grappa (VI), Contrà San Michele civ. 48
Dati Catastali attuali:
C.F. – Comune di Bassano del Grappa – Foglio 37
Mappale n. 227 sub 12 – categoria A/3 – consistenza 6 vani – R.C. € 464,81 – piani S1-T
Mappale n. 227 sub 6 – categoria C/6 – consistenza 50 mq – R.C. € 160,10 – piano T
Superficie catastale: 120 mq appartamento – 67 mq autorimessa
Stato: Normale
Difformità catastali: Sono presenti difformità
Difformità urbanistico edilizie: Sono presenti difformità
Valore di mercato: € 116.800,00
Date/valori comparabili reperiti: Non reperiti
Valori medi aste precedenti: Non rinvenute notizie utili
Valore di vendita forzata proposto - prezzo base d'asta: € 94.800,00
Vendibilità/appetibilità: Non conosciuta
Possibili interessati: Non noti
Iniziative di vendita: Pubblicità sul sito del Tribunale, Astalegale.net, P.V.P.
Occupazione: Occupato da uno degli esecutati con la famiglia
Titolo di occupazione: Comproprietà
Certificazioni dell'Ufficio Anagrafe: Acquisite (v. All. 5)
A.P.E.: In corso di produzione
Problemi particolari – informazioni utili – criticità: Sono presenti alcune criticità

INDICE ALLEGATI

All. 1 – Documentazione fotografica

All. 2 – Documentazione catastale

All. 3 – Titoli Edilizi

All. 4 – Provenienza - Atti

All. 5 – Documentazione Ufficio Anagrafe

All. 6 – Ortofoto

All. 7 – Sovrapposizioni stato di fatto

All. 8 – Ricerca comparabili Ispezione n. T344492 del 18.05.2022

All. 9 – Relazione Epurata

QUESITO E GIURAMENTO

“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-vademecum 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 le due diligences gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti”.

Il Giudice dr.ssa Sonia Pantano in data **20.01.2022** ha **nominato** come **esperto stimatore** la sottoscritta ing. Raffaella Panizzon, la quale ha effettuato il **giuramento** di rito in data **24.01.2022** (con firma digitale e invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni), accettando l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto ha proceduto con le seguenti operazioni peritali:

Controllo della documentazione in atti e successiva compilazione della *check list* (deposito in PCT in data 10.05.2022)

Concordata la data di sopralluogo presso i beni pignorati unitamente al custode giudiziario

Consultazione dei dati ipo-catastali presso l'*Agenzia delle Entrate – Territorio* di competenza (**ex Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari**, mediante *SISTER*) con acquisizione di visure attuali e storiche, planimetrie, mappe, elaborati planimetrici, ecc., e gravami e atti di vario genere (note e/o titoli – trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli – provenienze, ecc..)

Acquisizione dell'atto di provenienza in data 13.04.2022

Richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bassano del Grappa in data 07.02.2022, effettuato in data 08.03.2022 e successiva richiesta di integrazione in data 18.05.2022, secondo accesso agli atti eseguito in data 10.06.2022

Effettuazione del sopralluogo unitamente al custode giudiziario in data 13.04.2022

Invio all'Ufficio Anagrafe del Comune di Bassano del Grappa in data 17.03.2022 della richiesta di aver copia del certificato di residenza storico, del certificato di stato civile, relativi agli esecutati, ricevuti a mezzo PEC il 17.03.2022

Richiesta dei dati delle aggiudicazioni ad Astalegale e risposta in data 19.05.2022

Richiesta degli atti registrati all'Ufficio del Registro (Agenzia delle Entrate) in data 25.01.2022 e risposta in data 27.01.2022

NOTE GENERALI

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici (omissis) per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Si precisa che non sono state effettuate, o fatte effettuare, **analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o** similari relativamente alla **natura del suolo e del sottosuolo*** propri dell'area di sedime del fabbricato de quo e/o delle aree di pertinenza, ove esistenti, **né** è stato effettuato un **rilievo celerimetrico** topografico delle aree stesse servendosi di **strumentazione specialistica (stazione totale)**.

Nel caso di immobile vetusto, seppur dotato di Certificato/Attestato di Abitabilità/Agibilità, potrebbe verificarsi il caso che il bene non rispetti le normative vigenti in materia di tecnica costruttiva, di normativa antisismica, di normativa acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e che vi sia presenza di amianto (oculta e/o visibile).

Da ultimo **non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati**, con mera raccolta e allegazione della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, ove presente.

*Non si hanno né prova né notizia della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo, né della presenza di fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque di ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, né della presenza di eternit.

Le consistenze dei beni sono state ricavate basandosi sulle misure ricavate da un rilievo effettuato sul posto, comparate con quelle riportate negli elaborati grafici approvati e contenuti nelle pratiche edilizie.

La valutazione del bene viene redatta a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura. Si precisa che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

Nel caso in cui gli immobili non siano pienamente conformi alle prescrizioni in materia edilizia, urbanistica e catastale, si precisa che gli eventuali adempimenti, oneri e le spese da sostenere per gli adeguamenti necessari e per la regolarizzazione delle difformità eventualmente presenti (segnalate e non nel presente elaborato di stima) sono già stati presi in considerazione nella valutazione del bene e del prezzo a base d'asta, ove possibile.

L'ammontare degli oneri per le eventuali regolarizzazioni, nel caso di cui sopra, deve intendersi indicativo e contestualizzato nel presente rapporto di stima.

Infine, si precisa che tutti gli allegati costituiscono parte integrante del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura, non potendo essere impiegati per altri scopi.

RAPPORTO DI STIMA

(ex art. 568 c.p.c. e art. 173 bis d.a. c.p.c.)

Beni in Bassano del Grappa (VI)

Contrà San Michele civ. 48

LOTTO UNICO

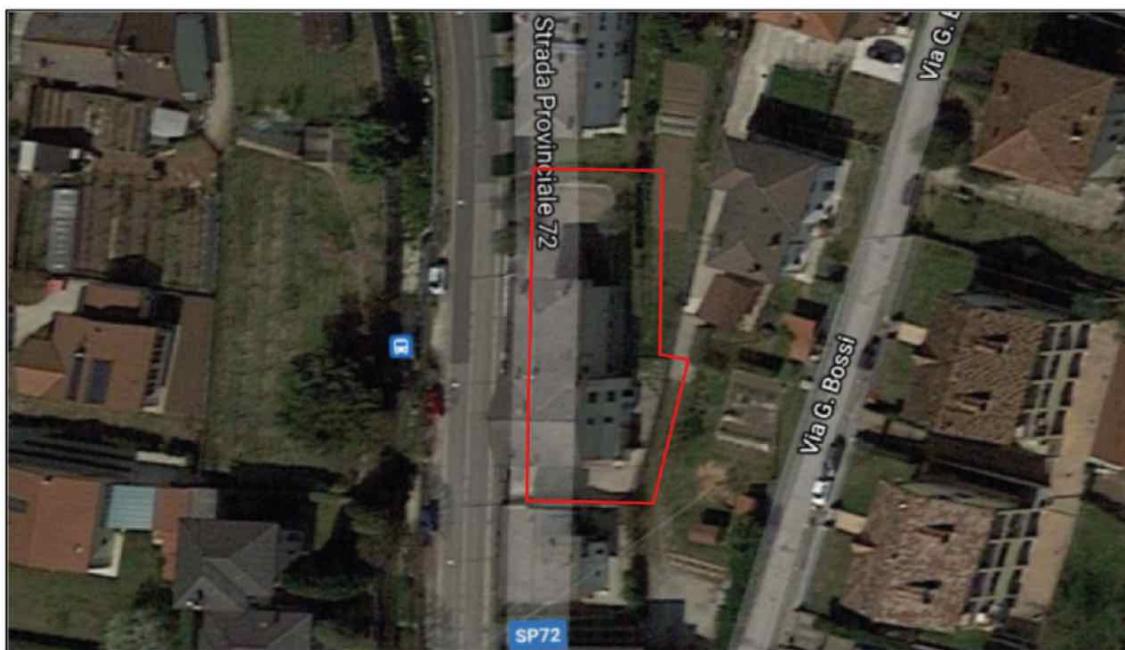
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e **completivamente per l'intero** relativamente ad un **appartamento con pertinenze e accessori**, ubicato in Comune di Bassano del Grappa, in Contrà San Michele civ. 48.

Caratteristiche zona: Zona extraurbana – territorio agricolo di pianura e collina (nord-ovest)

Caratteristiche zone limitrofe: Zona extraurbana

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Ortofoto con individuazione dei beni nel loro complesso



Sovrapposizione ortofoto – mappa catastale – beni nel loro complesso

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati Catastali attuali

C.F. – Comune di Bassano del Grappa – Foglio 37

Mappale n. 227 sub 12 – categoria A/3 – classe 1 – consistenza 6 vani – superficie catastale totale 120 mq – superficie catastale totale escluse aree scoperte 111 mq – R.C. € 464,81 – piani S1-T – Contrà San Michele n. 48 – intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni e a [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni.

Coerenze

Relativamente all'Elaborato Planimetrico (prot. 000152342 del 07.05.2003), in senso orario, al pT, il **m.n. 227 sub 12 confina con:** mm.n. 227/19-227/18, m.n. 227/18 su due lati, m.n. 227/20 (salvo i più precisi).

Mappale n. 227 sub 6 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 50 mq – superficie catastale totale 67 mq – R.C. € 160,10 – piano T* – Contrà San Michele n. 30/B – intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni e a [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni.

*In realtà si tratta del piano S1.

Coerenze

Relativamente all'Elaborato Planimetrico (prot. 000152342del 07.05.2003), in senso orario, al pS1, il **m.n. 227 sub 6 confina con**: mm.nn. 227/19, muri perimetrali su due lati, m.n. 227/12 (salvo i più precisi).

Il bene insiste sull'area identificata catastalmente come segue:

C.T. – Comune di Bassano del Grappa – Foglio 37

Mappale n. 227 – Ente Urbano di 806 mq

Coerenze

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 227 confina con**: m.n. 234, mm.nn. 231-232*-875, m.n. 228, strada (salvo i più precisi).

***Nota**: La Mappa Wegis non risulta essere aggiornata in quanto compare ancora la particella 232 che in realtà risulta essere stata fusa con l'originario m.n. 227, unitamente all'ex m.n. 230 (Variazione in soppressione n. 311285 del 31.12.1985).

Costituiscono **dotazioni condominiali** tutte le aree comuni interne ed esterne, secondo l'art. 1117 del Codice Civile e in particolare:

- il **m.n. 227 sub 18** – B.C.N.C. – piano T – corte comune ai subalterni 10 e 12;
- il **m.n. 227 sub 19** – B.C.N.C. – piani S1-T-1 – corte, scala, c.t. e corridoio comune a tutti i subalterni;
- il **m.n. 227 sub 20** – B.C.N.C. – piano T – corte comune a tutti i subalterni.

1.2. STORIA CATASTALE

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il m.n. 227 (Ente Urbano con superficie di 806 mq) deriva:

- dall'impianto meccanografico del 31.01.1972 (m.n. 227 – Ente Urbano di superficie pari a 340 mq);
- dalla VARIAZIONE del 31.12.1985 in atti dal 14.01.1991 – n. 311285 (m.n. 227 – Ente Urbano di superficie pari a 806 mq).

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 227/12 deriva:

- dal FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09.04.2002 Pratica n. 107165 (n. 2719.1/2002);
- dalla VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09.04.2003 Pratica n. 127564 (n. 4985.1/2003).

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 227/6 deriva:

- dall'impianto meccanografico del 30.06.1987;
- dalla VARIAZIONE del 10.11.1996 Pratica n. 90054 in atti dal 22.03.2002 VAR RIC. N. 86026/96 (n. 10625.1/1996);
- dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27.11.2003 Pratica n. 446806 (n. 117318.1/2003).

1.3. CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo si rilevano alcune difformità.

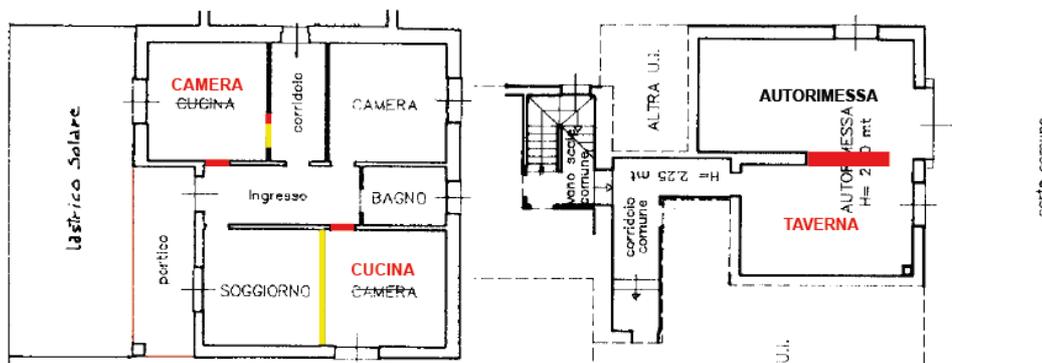
Al piano terra è stato eliminato il tramezzo che divideva il soggiorno dall'ex camera, ora cucina, e chiusa la porta che collegava quest'ultima all'ingresso.

La porta dell'ex cucina, ora camera, risulta in posizione leggermente spostata rispetto a quanto rappresentato ed è stata chiusa la porta che la collegava all'ingresso.

La chiusura del portico non è rappresentata.

Al piano seminterrato è stato posizionato un tramezzo in perlinato, in prosecuzione del già esistente tramezzo, per separare maggiormente in due locali l'originario ripostiglio, catastalmente identificato come autorimessa.

Inoltre, si segnala che la Mappa Wegis non risulta essere aggiornata in quanto compare ancora la particella 232. In realtà, con Modello 3SPC di cui alla denuncia di cambiamento n. 4954 del 24.01.1985, le particelle 232, 230 e 227 di totali are 8,06 sono state fuse nella particella 227 di are 8,06 con soppressione dei mm.nn. 232-230.



Nota: L'elenco sopra riportato è puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche.

Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente perizia, è necessario predisporre l'apposito aggiornamento delle planimetrie catastali mediante pratica DOCFA, il cui costo complessivo indicativo si ritiene possa essere pari a **circa € 1.500,00**, oltre oneri fiscali, comprese le spese tecniche, una volta ottenuto riscontro positivo

alla presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria. Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di un appartamento con autorimessa, cantina e lastrico solare esclusivi, facente parte di un piccolo condominio ubicato in Comune di Bassano del Grappa, in Contrà San Michele civ. 48, con accesso pedonale da cancelletto e corte comune (m.n. 227 sub 19).

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in questione risulterebbe essere stato originariamente costruito in data anteriore al 01.09.1967 (vedi dichiarazione nell'atto di provenienza rep. 8507 in data 11.02.2008 a firma del notaio dr. Michele Gambino).

L'abitazione si sviluppa principalmente al piano terra ed è raggiungibile attraversando il lastrico solare esclusivo e un portico/veranda chiuso.

L'appartamento si compone di: portico/veranda, corridoio d'ingresso, cucina-soggiorno, due camere e un bagno. Al piano interrato si trovano la cantina e l'autorimessa, divisa in due locali.

L'ingresso, il portico/veranda, il corridoio e la camera verso strada presentano il pavimento originario in piastrelle, mentre la cucina-soggiorno e la seconda camera hanno pavimento in grès. Da ultimo, il bagno è pavimentato in piastrelle di ceramica e presenta rivestimento verticale non a tutta altezza. Le pareti sono tinteggiate.

I serramenti sono prevalentemente in legno con vetrocamera, ad esclusione di quello del bagno e del serramento di chiusura del portico/veranda, in metallo e vetro.

Il riscaldamento del piano terra avviene attraverso il camino a legna posizionato nel soggiorno-cucina. L'acqua è riscaldata mediante boiler che si trova nel piano seminterrato.

L'altezza del piano terra rilevata è di circa 2,70 m.

Al piano seminterrato si trovano il ripostiglio, catastalmente identificato come autorimessa, e la cantina, cui si accede attraverso cancello carrabile e corte comune (m.n. 227 sub 18).

L'originario ripostiglio ("autorimessa") è stato suddiviso, mediante perlinato in prosecuzione del già esistente tramezzo, in due locali, uno ad uso ripostiglio e l'altro ad uso taverna in cui è presente un caminetto d'angolo.

La pavimentazione è in piastrelle di grès tipo cotto e le pareti sono tinteggiate.

Il basculante e i serramenti esterni sono in metallo.

L'altezza rilevata è pari a circa 2,27 m.



accessi e parti comuni



portico/veranda



soggiorno-cucina



camino a legna



camera



bagno



camera



autorimessa

locaie uso taverna

cantina

L'appartamento e l'autorimessa sviluppano una **superficie catastale** pari rispettivamente a **120 mq** e a **67 mq**.

Al momento del sopralluogo i beni si trovavano in uno **stato di conservazione normale**.

L'Attestato di Prestazione Energetica è in corso di produzione.

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni risultavano essere occupati da uno degli esecutati con la famiglia.

Nota: L'Ufficio del Registro di competenza ha comunicato in data 27.01.2022 che non risultano essere registrati contratti di locazione e/o comodato a nome degli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria ordinaria (nominativa riferita agli esecutati [redacted] e [redacted]), relativa al periodo informatizzato dal 24.05.1992 alla data del 11.05.2022, è stata effettuata presso la C.RR.II. di Bassano del Grappa, in data 11.05.2022.

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE a favore e contro** in data **23.11.2016** ai nn. **9693 RG/6763 RP** derivante da **ATTO GIUDIZIARIO – PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE** rep. 3079/2016 del 11.07.2016 a firma del Tribunale di Vicenza.

A favore di [redacted] e contro [redacted].

Beni: Comune di Bassano del Grappa, C.F. Fog. 37 mm.nn. 227/12-227/6.

4.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non risultano**

4.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non risultano**

4.4. Altre limitazioni d'uso: **Non risultano**

4.5. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE contro** in data **21.02.2008** ai nn. **1679 RG/329 RP** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** rep. 8508 del 11.02.2008 a firma del notaio dr. Michele Gambino.

A favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca.

Somma capitale: € 165.000,00

Somma iscritta: € 247.500,00

Durata: 30 anni

Beni colpiti per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente per l'intero: Comune di Bassano del Grappa, C.F. Fog. 37 mm.nn. 227/12-227/6.

Alla Sezione D è riportato quanto segue:

[...] È compresa nei predetti immobili la corrispondente quota di comproprietà su tutto quanto è ritenuto di uso e godimento comune tra i condomini di uno stesso stabile ai sensi degli articoli 1117 e seguenti codice civile ed espressamente sulle particelle: 227 sub 18, Contrà San Michele n. 48, piano: T, B.C.N.C. (corte) comune ai subalterni 10 e 12; 227 sub 19, Contrà San Michele n. 48, piani: S1 - T - 1, B.C.N.C. (corte, ingresso, scale, centrale termica, corridoio) comune a tutti i subalterni; 227 sub 20, Contrà San Michele n. 48, piano: T, B.C.N.C. (corte) comune a tutti i subalterni. [...]

4.6. Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE contro** in data **17.12.2021** ai nn. **13075 RG/9353 RP** derivante da **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** rep. 4742 del 22.11.2021 a firma dell'UNEP presso il Tribunale di Vicenza.

A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED].

Beni colpiti per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente per l'intero: Comune di Bassano del Grappa, C.F. Fog. 37 mm.nn. 227/12-227/6.

Alla Sezione D è riportato quanto segue:

La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel Quadro B. Si precisa che gli enti comune NCEU Foglio 37 part. 227 subb. 18-19-20 sono beni comuni non censibili. [...]

4.7. Altri oneri: **Non risultano**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non è presente l'amministratore condominiale.

5.2. PROBLEMI PARTICOLARI – INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ

Si segnala che l'accesso alla "autorimessa" attraverso l'ingresso mediante basculante risulta idoneo solo per un'auto di piccole dimensioni.

Si fa presente, inoltre, che catastalmente il locale al piano seminterrato è identificato come autorimessa, mentre in tutti i progetti depositati in Comune di Bassano del Grappa è stato approvato con destinazione ripostiglio. Si rileva, peraltro, che è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 18796/1998 in data 20.11.1998, con destinazione autorimessa.

L'esecutata che abita nell'immobile in questione in data 27.05.2022 ha inviato alla scrivente due foto relative ad una criticità presente al piano seminterrato come conseguenza di una forte perturbazione atmosferica, criticità che vien riferito, peraltro, essersi manifestata anche nell'anno precedente.



foto inviate dall'esecutata in data 27.05.2022

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. ATTUALI PROPRIETARI

Il signor [REDACTED] e la signora [REDACTED] risultano essere proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni e complessivamente dell'intero in forza di **atto di compravendita rep. 8507** del notaio dr. Michele Gambino in data 11.02.2008, trascritto presso la C.RR.II. di Bassano del Grappa il 28.02.2008 ai nn. 1678 RG/1051 RP.

Nell'atto in questione, tra il resto, è riportato quanto segue:

- Il signor [REDACTED] vende e trasferisce in favore dei signori [REDACTED] e [REDACTED] che congiuntamente accettano e acquistano la piena proprietà dei seguenti immobili e più precisamente:
 - Abitazione sita nel Comune di Bassano del Grappa (VI) nella Contrà San Michele n. 48, posta a piano interrato e terra composta da cantina a piano interrato e da ingresso, cucina,

- soggiorno, corridoio, due camere, bagno, portico e lastrico solare a piano terra. Riportato detto immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Bassano del Grappa al foglio 37 particella 227 sub 12 [...] (come da denuncia di variazione nel classamento protocollo n. 127564 del 09.04.2003 e precedente denuncia di variazione per frazionamento e fusione delle originarie particelle 227 sub 4, 227 sub 7, 227 sub 9 e 227 sub 11 prot. N. 107165 del 09.04.2002). Confina con le particelle 227 sub 19, 227 sub 18 e 227 sub 20.
- Autorimessa di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa di cui sopra sita nel Comune di Bassano del Grappa (VI) nella Contrà San Michele posta a piano interrato e composta da un unico vano dell'estensione catastale di circa 50 mq. Riportato detto immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Bassano del Grappa al foglio 37 particella 227 sub 6 [...] (come da denuncia di variazione di toponomastica protocollo n. 44806 del 27.11.2003 e precedente denuncia di variazione n. 90054 del 10.11.1996). Confina con le particelle 227 sub 19, 227 sub 12 e con muri perimetrali.
 - Pervenuti detti immobili alla parte venditrice per essere stati costruiti a proprie cure e spese su terreno di cui alla particella 227 di are 8,06 derivante dalla fusione delle particelle 232, 230 e 227, allo stesso pervenute quanto alla quota indivisa pari a 1/3 dell'originaria particella 227 (ex 21/c) in forza di atto di compravendita ricevuto dal notaio Ziliotto Eugenio già di Bassano del Grappa (VI) in data 28.03.1959 al n. 25105 del repertorio, registrato a Bassano del Grappa (VI) in data 10.04.1959 al n. 1526 ed ivi pure trascritto il 06.04.1959 ai nn. 928/826, quanto alla quota indivisa pari a 1/2 della particella 230 in forza di atto di compravendita ricevuto dal notaio Ziliotto Eugenio già di Bassano del Grappa (VI) in data 18.09.1968 al n. 46760 del repertorio, registrato a Bassano del Grappa (VI) il 27.09.1968 al n. 1638 ed ivi pure trascritto il 27.09.1968 ai nn. 4205/3558, e quanto alla restante quota indivisa pari a 2/3 dell'originaria particella 227 (ex 21/c), la restante quota indivisa pari ad 1/2 della particella 230 e per l'intero della particella 232 (ex 21/h) in forza di atto di cessione quote e compravendita ricevuto dal notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) in data 11.03.1975 al n. 12453 del repertorio, registrato a Bassano del Grappa (VI) in data 26.03.1975 a n. 320 ed ivi pure trascritto in data 08.04.1975 ai nn. 1106/990.
 - Si precisa che **con Modello 3SPC di cui alla denuncia di cambiamento n. 4954 del 24.01.1985 le particelle 232, 230 e 227 di totali are 8,06 sono state fuse nella particella 227 di are 8,06.**
 - Gli immobili vengono trasferiti, nello stato di fatto e diritto in cui gli stessi si trovano, liberi da persone e cose, come visti e piaciuti alla parte acquirente, entro gli indicati confini con le relative azioni, ragioni, diritti, accessioni, accessori e pertinenze, con le servitù inerenti atti e passive legalmente costituite nulla escluso o riservato e con la corrispondente quota di comproprietà su domini di uno stesso stabile ai sensi degli articoli 1117 e seguenti Codice Civile ed espressamente sulle particelle:

- 227 sub 18, Contrà San Michele n. 48, piano T, B.C.N.C. (corte) comune ai subalterni 10 e 12;
 - 227 sub 19, Contrà San Michele n. 48, piani S1-T-1, B.C.N.C. (corte, ingresso, scale, centrale termica, corridoio) comune a tutti i subalterni;
 - 227 sub 20, Contrà San Michele n. 48, piano T, B.C.N.C. (corte) comuni a tutti i subalterni.
- La parte venditrice [...] dichiara che gli immobili oggetto del presente atto sono stati originariamente costruiti in data anteriore al giorno 01.09.1967 e che successivamente sono stati effettuati lavori in conformità ai seguenti provvedimenti tutti rilasciati dal Comune di Bassano del Grappa:
- Concessione ad edificare prot. N. 4544/80 del 16.03.1981;
 - Abitabilità rilasciata con certificato n. 12069/81 in data 24.02.1982;
 - Abitabilità rilasciata con certificato n. 5481/84 in data 24.09.1984;
 - DIA n. 1081/PM/96 vistata in data 15.01.1996;
 - DIA n. 16980/PM/96 vistata in data 10.09.1996;
 - Concessione edilizia in sanatoria prot. N. 5813/1997 del 13.07.1998;
 - Abitabilità n. 18796/1998 del 20.11.1998.
- La parte venditrice inoltre, [...] dichiara che, ai sensi dei D.Lgs. n. 192 del 19.08.2005 e D.Lgs. n. 311 del 29.12.2006 (“Certificato energetico e Attestato qualificazione energetica degli edifici”), gli immobili oggetto della presente compravendita sono stati realizzati in forza di provvedimento autorizzatorio richiesto in data anteriore al giorno 08.10.2005 e che trattasi di immobile non avente superficie utile superiore ai 1.000 metri quadrati e sul quale non sono stati compiuti interventi di riqualificazione energetica [...] e che pertanto non è necessario allegare l’attestato e/o certificato di qualificazione energetica.

6.2. CERTIFICAZIONI UFFICIO ANAGRAFE

Per il dettaglio vedere All. 5.

6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI

A [REDACTED], i beni pervennero in forza di:

- **atto di compravendita rep. 25105** del notaio dr. Eugenio Ziliotto in data 28.03.1959, trascritto a Bassano del Grappa il 06.04.1959 ai nn. 928 RG/826 RP.
- **atto di compravendita rep. 46760** del notaio dr. Eugenio Ziliotto in data 18.09.1968, trascritto a Bassano del Grappa il 27.09.1968 ai nn. 4205 RG/3558 RP.
- **atto di compravendita rep. 12453** del notaio dr. Alessandro Todescan in data 11.03.1975, trascritto a Bassano del Grappa il 08.04.1975 ai nn. 1106 RG/990 RP.

Per tutto quanto qui non espressamente riportato, si fa rimando agli atti sopra richiamati.

7. ZONA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico in vigore, i beni oggetto di stima ricadono in “Zone per funzioni residenziali” (artt. 25-27-29 delle Norme Tecniche) del Piano degli Interventi approvato del Comune di Bassano del Grappa.



8. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di Accesso agli atti all’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bassano del Grappa, trasmessa tramite PEC in data 07.02.2022 e successiva richiesta di integrazione inviata in data 18.05.2022, le pratiche messe a disposizione dal suddetto ufficio in data 08.03.2022 e successivamente in data 10.06.2022 sono le seguenti:

- **Concessione ad Edificare prot. 4544/80** rilasciata in data 16.03.1981 al signor [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E LABORATORIO in Via S. Michele, sul terreno distinto in Catasto coi mappali n. 230-229-232 del Fog. 37, a seguito di domanda presentata in data 24.04.1980.
All’interno della suddetta pratica sono stati rinvenuti il **Certificato di Abitabilità n. 12069/81** rilasciato in data 24.02.1982 al signor [REDACTED] limitatamente ai LOCALI AD USO ARTIGIANALE SITUATI AI PIANI TERRA E INTERRATO, a seguito di domanda presentata in data 23.12.1981 e il **Certificato di Abitabilità n. 5481/84** rilasciato in data 24.09.1984 al signor [REDACTED] limitatamente ai LOCALI AD USO RESIDENZIALE SITUATI AL PRIMO PIANO, a seguito di domanda presentata in data 14.05.1984.

- **DIA prot. 1081** presentata in data 15.01.1996 dal signor [REDACTED] per lavori di REALIZZAZIONE DI OPERE INTERNE AL FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE catastalmente censito al Fog. 37 mm.nn. 227-230-232.
- **DIA prot. 16980** presentata in data 10.09.1996 dal signor [REDACTED] per lavori di REALIZZAZIONE VARIANTI INTERNE AL FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE catastalmente censito al Fog. 37 mm.nn. 227-230-232.
- **Concessione Edilizia a Sanatoria prot. 5813/1997** rilasciata in data 13.07.1998 al signor [REDACTED] per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE, DA ARTIGIANALE A RESIDENZIALE DEL PIANO TERRA del fabbricato sito in Contrà San Michele civ. 48 censito catastalmente al Fog. 37 mm.nn. 227-230-232, a seguito di domanda presentata in data 03.04.1997 con n. 5813/PM.
- **Permesso di Abitabilità n. 18796/1998** rilasciato in data 20.11.1998 al signor [REDACTED] per il fabbricato di tipo residenziale sito in Contrà San Michele civ. 48 censito al Fog. 37 m.n. 227, a seguito di domanda presentata in data 16.10.1998.

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

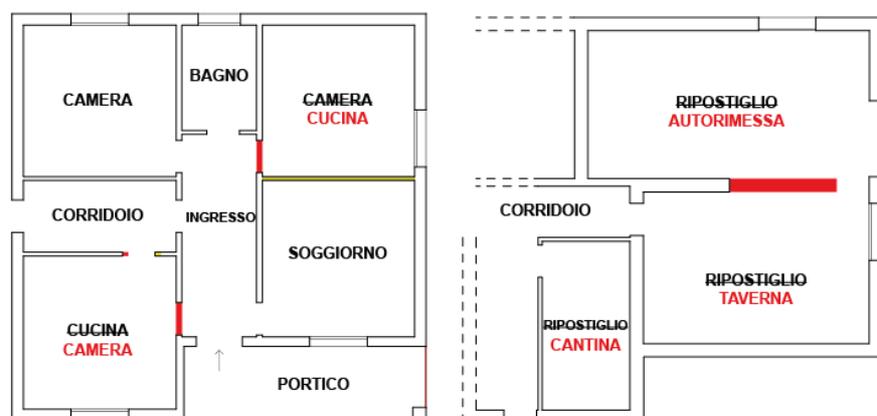
Dal confronto tra l'ultimo progetto approvato e quanto rilavato in sede di sopralluogo si rilevano alcune difformità.

Al piano terra è stato eliminato il tramezzo che divideva il soggiorno dall'ex camera, ora cucina, e chiusa la porta che collegava quest'ultima all'ingresso.

La porta dell'ex cucina, ora camera, risulta in posizione leggermente spostata rispetto a quanto rappresentato ed è stata chiusa la porta che la collegava all'ingresso.

La chiusura del portico non è rappresentata.

Al piano interrato è stato posizionato un tramezzo in perlinato, in prosecuzione del già esistente tramezzo, per separare maggiormente in due locali l'originario ripostiglio, catastalmente identificato come autorimessa.



Nota: L'elenco sopra riportato rappresenta le destinazioni d'uso rilevate durante il sopralluogo, puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche, con sola esclusione della "autorimessa".

Per la **regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente perizia, è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria, il cui costo indicativo, comprese le spese tecniche, si ritiene possa essere pari a **circa € 3.000,00**, oltre oneri fiscali. Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

Si precisa che, nel caso in cui vi fossero difformità urbanistico-edilizie non sanabili, occorrerebbe rimettere in pristino i luoghi.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima

Si premette che non sono stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nella zona, appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno, utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione) – Ispezione n. T344492 del 18.05.2022.

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

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

Fonti di informazione

Sono stati consultati i dati dei siti on-line: borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, casa.it, idealista.it, nomisma.it e unicreditsubitocasa.it. Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, le fonti del Catasto, il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza e il Portale delle Vendite Pubbliche.

Quotazioni Comune di Bassano del Grappa:**Borsino Immobiliare**

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.020	Euro 1.139	Euro 1.258	

Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Vicenza

BASSANO DEL GRAPPA **	nuovo o ristrutturato a nuovo		appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
4 - Nuovo Ospedale (7), Pré (21), Marchesane (11), Rondò Brenta (12), S. Lazzaro (8), XXV Aprile (14) escluso Villaggio Europa, S. Michele (16), Motton	1.075	1.550	525	775	7.000	13.000

OMI a cura dell' Agenzia delle Entrate**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: BASSANO DEL GRAPPA

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO AGRICOLO DI PIANURA E COLLINA (NORD-OVEST)

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1350	L			
Abitazioni civili	NORMALE	750	1050	L			

Nomisma**Banca dati dei valori immobiliari**

Comune selezionato: Bassano del Grappa

Zona selezionata: -

Microzona selezionata: -

Tipologia selezionata: Abitazioni civili

Stato di manutenzione selezionato: Usato

Minimo	Medio	Massimo
1125.72	1367.11	1608.50

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 2° semestre 2021

Consistenze degli Immobili

Poiché non è stato possibile effettuare un rilievo preciso a causa della presenza di mobilia, si ritiene di assumere per la valutazione la consistenza catastale riportata nelle relative visure.

VALUTAZIONE DI STIMA

Destinazione	Sup. Catastale mq	Prezzo unit. €/mq	Valore di mercato €
Appartamento con accessori e pertinenze	120,00	750,00	90.000,00
“Autorimessa”	67,00	400,00	26.800,00
VALORE DI MERCATO circa			116.800,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per eventuali maggiori oneri di regolarizzazioni	€ 17.520,00
Oneri di regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	€ 3.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	come per legge
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	come per legge

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura è di circa: **€ 94.780,00**

PREZZO BASE D'ASTA arrotondato a: € 94.800,00

Giudizio di vendibilità: Non conosciuta

Possibili interessati: Non noti

Forme di pubblicità: Pubblicità sul sito del Tribunale di Vicenza, Astalegale.net, P.V.P.

Torri di Quartesolo, 15 giugno 2022

Lo stimatore
ing. Raffaella Panizzon

Ill.mo sig. GIUDICE

Dott.ssa Sonia PANTANO

Tribunale di Vicenza

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. **593/2021**

**INTEGRAZIONE all'elaborato peritale contestuale al DEPOSITO
dell'Attestato di Prestazione Energetica**

La sottoscritta ing. Raffaella Panizzon deposita in data odierna l'Attestato di Prestazione Energetica relativamente alla sola pompa di calore, in quanto **non è stata rinvenuta** agli atti presso il competente Ufficio Comunale **alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento** che, da quanto riferito in sede di sopralluogo, è stato realizzato in economia dagli esecutati.

Si precisa che la pompa di calore produce unicamente l'acqua calda sanitaria.

Si allegano alcune foto che rappresentano il passaggio di canne fumarie all'interno dei locali abitati:



Si deve intendere che la presente costituisce **integrazione all'elaborato peritale depositato in data 15 giugno 2022 e sua parte indivisibile.**

Con osservanza

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Raffaella Panizzon

Torri di Quartesolo, 28 giugno 2022





REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 63077/2022 VALIDO FINO AL: 27/06/2032



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
 di cui è composto l'edificio:

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualficazione energetica
 Altro:

Dati identificativi



Regione: Veneto
 Comune: Bassano Del Grappa
 Indirizzo: Contrà S. Michele 48
 Piano: T
 Interno:
 Coordinate GIS: 45,7780 - 11,6920

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 1998
 Superficie utile riscaldata (m²): 87,34
 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
 Volume lordo riscaldato (m³): 336,93
 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	Bassano Del Grappa(A703)				Sezione		Foglio	37	Particella	227			
Subalterni	da	12	a	12	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni													

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

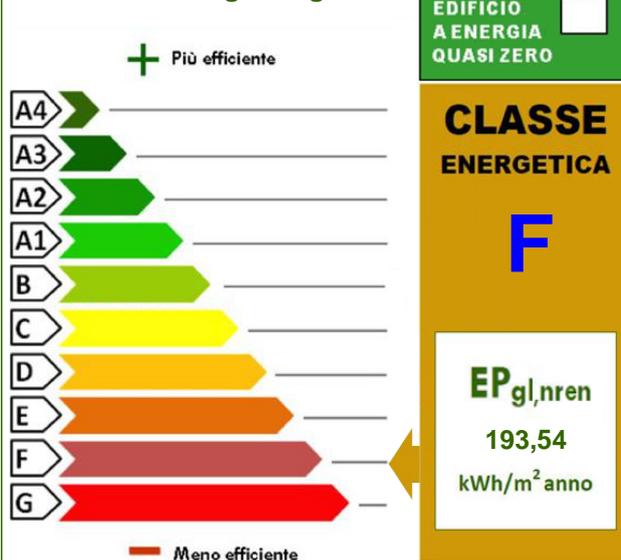
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (53,99)

Se esistenti:

F (193,54)

Chiave: 2473586fc1

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Comparin Silvia, 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

Pag. 1



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 63077/2022 VALIDO FINO AL: 27/06/2032



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	780,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 193,54
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1470,00 Nm3	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 17,46
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 36,90
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Involucro trasparente del fabbricato		20	F (183,73)	F 183,73 kWh/m² anno



Chiave: 2473586fc1

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Comparin Silvia, 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

Pag. 2



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 63077/2022 VALIDO FINO AL: 27/06/2032



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Energia Elettrica
-------------------	---------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	336,93	m ³
S - Superficie disperdente	244,28	m ²
Rapporto S/V	0,73	
EPH,nd	129,57	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup utile	0,0289	-
Y IE	0,1255	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		Epren	Epren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato						η_H		
Climatizzazione estiva							η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Scalda Acqua Elettrico	2010		0	1,20	0,47	η_w	17,46	17,42
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Scalda Acqua Elettrico	2010		0	1,20				
Ventilazione meccanica									



Chiave: 2473586fc1

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Comparin Silvia, 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

Pag. 3



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 63077/2022 VALIDO FINO AL: 27/06/2032



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Data sopralluogo: 04/04/2022

L'attestato va aggiornato in seguito ad interventi sull'involucro e/o impianto termico. Si ricorda inoltre che la validità temporale massima del certificato è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al d.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. Il dato relativo ad edifici 'Se esistenti' esposto a pagina 1 in 'Riferimenti' è stimato non essendo attualmente ancora disponibili i dati ENEA per quanto stabilito dal D.M. 26/06/2015.

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome/Denominazione	SILVIA COMPARIN	
Indirizzo	CONTRA' S. PIETRO, 67 VICENZA(VI)	
E-mail	comparinsilvia@gmail.com	
Telefono	0444291558,3492544565	
Titolo	Ing.	
Ordine/iscrizione	Ingegneri / 80 / VI	
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.	
Informazioni aggiuntive	Impianto di climatizzazione invernale senza conformità. Produzione ACS a mezzo Pompa di calore Ariston mod. Nuos Evo 110 WH da 110 litri.	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013. La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Data di emissione 27/06/2022



Chiave: 2473586fc1

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Comparin Silvia, 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

Pag. 4



REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 63077/2022 VALIDO FINO AL: 27/06/2032



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 1 2 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione e-nergetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	Codice
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE INVERNO
REN4	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

I vettori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere " ; ") e corrispondenti alle seguenti diciture:

0	Energia elettrica	7	Biomasse gassose
1	Gas naturale	8	Solare fotovoltaico
2	GPL	9	Solare termico
3	Carbone	10	Eolico
4	Gasolio e Olio combustibile	11	Teleriscaldamento
5	Biomasse solide	12	Teleraffrescamento
6	Biomasse liquide	13	altro



Chiave: 2473586fc1

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Comparin Silvia, 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

Pag. 5

Da: **Raffaella PEC** raffaella.panizzon@ingpec.eu
Oggetto: Re: Tribunale di Vicenza - EI 593/2021
Data: 15 luglio 2022 10:10
A: |



Preg.mi
avv. Calabresi e avv. Conte,

in risposta alle Vostre osservazioni specifico quanto di seguito.

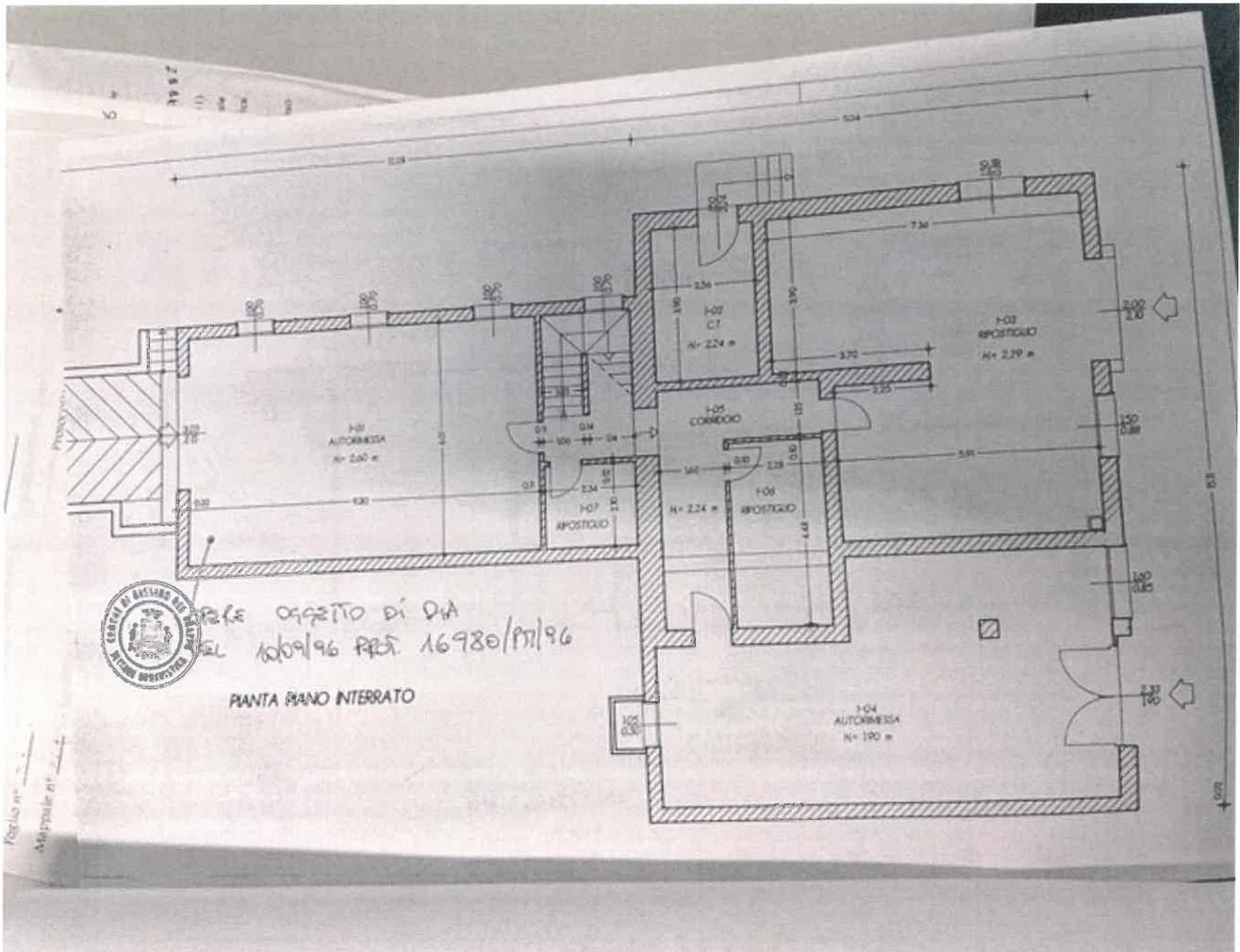
1. In merito alla destinazione autorizzata dal punto di vista edilizio, si fa presente che il Permesso di abitabilità rilasciato in data 20.11.1998 riguarda, al piano interrato, n. 3 autorimesse, tra cui è ricompreso il bene in questione.



All. 3 - Titoli
Edilizi_...tto.pdf

N.B. Da notare che la planimetria catastale relativa all'autorimessa è del 04.10.1996, cioè anteriore all'abitabilità.

Nel progetto allegato all'ultima pratica edilizia presentata, e relativa al piano interrato (DIA prot. 16980 presentata il 10.09.1996), la destinazione del locale de quo risulta essere ripostiglio e sono presenti unicamente n. 2 autorimesse.



Si rileva altresì che nell'atto di provenienza - rep. 8507 in data 11.02.2008 del notaio dr. Gambino - è riportato che oggetto di compravendita sono l'abitazione a piano terra e l'autorimessa di pertinenza esclusiva al piano interrato.

Per rispondere compiutamente al quesito da Voi formulato, sarebbe necessario porre lo stesso al Responsabile del competente ufficio comunale.

Se il Giudice lo riterrà necessario, mi rendo disponibile all'approfondimento.

D'altra parte il bene risulterebbe vendibile, dal momento che l'atto di provenienza è stato stipulato ben 10 anni dopo il rilascio dell'abitabilità.

UEI 40400000.

2. Pur non essendo effettivamente stato specificato nell'elaborato peritale, posso garantire di aver effettuato il confronto tra la superficie catastale e quella ricavabile dall'ultimo progetto approvato.

Rimango a disposizione per qualsiasi necessità.

Cordiali saluti

ing. Raffaella Panizzon

Il giorno 14 lug 2022, alle ore 18:55, [\[mailto:panizzon@ingpec.eu\]](#) ha scritto:

Gentile Ing. Panizzon,

come da colloquio telefonico intercorso, le scrivo in nome e per conto degli Avvocati Calabresi e Gaboardi, procuratori di Bayview italia Srl, mandataria di MAUI SPV S.r.l., cessionaria del credito di PRISMA SPV S.r.l. in merito alla posizione in oggetto, per trasmetterle le osservazioni relative all'elaborato peritale trasmesso:

- considerare le varie incongruenze tra concessione edilizia e permesso di abitabilità del 1998 in merito al ripostiglio/autorimessa, Voglia l'esperto stimatore specificare quale sia da ritenersi la destinazione d'uso autorizzata dal punto di vista edilizio;
- con riferimento alle superfici commerciali, dato che non è stato eseguito un rilievo preciso e sono state assunte come riferimento quelle desumibili dalle visure catastali, si chiede all'esperto stimatore se sia stato eseguito un confronto con quelle di progetto legittimate da titolo edilizio per testare l'attendibilità del valore. In caso contrario si chiede di eseguirne gentilmente la verifica.

La ringrazio per la collaborazione

Cordiali Saluti

Avv. Valeria Conte

per

Avv. Roberto Calabresi

ing. Raffaella Panizzon

Raffaella Panizzon - Massimo Urso
Studio ingegneria Civile
Via Brescia, 33 - 36040 Torri di Quartesolo (VI)
tel 0444 267471
email studio@studioursopanizzon.it
PEC raffaella.panizzon@ingpec.eu

AVVERTENZE ai sensi del Regolamento UE 679/2016 (GDPR) e dell'art. 616 del C.P.

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica e/o nei file/s allegato/i, sono da considerarsi strettamente riservati. Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio, per le finalità indicate nel messaggio stesso. Qualora riceveste questo messaggio senza esserne il destinatario, Vi preghiamo cortesemente di darcene notizia via e-mail e di procedere alla distruzione del messaggio stesso, cancellandolo dal Vostro sistema; costituisce comportamento contrario ai principi dettati dal Regolamento UE 679/2016 (GDPR) e dell'art. 616 del C.P. il trattenere il messaggio stesso, divulgarlo anche in parte, distribuirlo ad altri soggetti, copiarlo, od utilizzarlo per finalità diverse. Grazie.

