# TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## PROCEDURA N. 15/2025 RGE

## ELABORATO PERITALE

**(COPIA EPURATA DAI DATI SENSIBILI)**

**ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015**

**Lotto n. 4 (di n. 5 Lotti)**

| | |
|---|---|
| Giudice: | **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato** |
| Creditore procedente: | **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** |
| Esecutato: | *****DATO OSCURATO***** |
| Data udienza ex art. 569 c.p.c.: | **15/06/2026** |
| Identificazione beni: | Beni in Caldogno (VI), Via Palazzina, 10<br>Dati Catastali: NCEU, Fg. 13, p.lla 581, sub. 8 (cat. A/7),<br>per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 |
| Esperto stimatore: | **Geom. Michele Multineddu** - Via Friuli, 8 Bassano del Grappa<br>mail: studio.multineddu@alice.it – tel: 3392851389 / 0424502212 |
| Custode Giudiziario: | **I.V.G. Vicenza** - Via Volto, 63 Longare<br>mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915 |



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

# 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **15/2025**, promossa da: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro *****DATO OSCURATO*****

**Giudice**: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

**Udienza ex art. 569 c.p.c.**: 15/06/2026

**Esperto stimatore**: Geom. Michele Multineddu

**Diritto pignorato** (pag. 8): piena proprietà per la quota di 1/1

**Eventuali comproprietari non esecutati** (pag. 8): nessuno

**Tipologia beni pignorati** (pag. 8): unità residenziale ai piani Terra e Primo, in complesso edilizio commerciale/artigianale

**Ubicazione** (pag. 8): Caldogno (VI), Via Palazzina, 10

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 8):
- NCEU, Foglio 13, p.lla 581, sub. 8, cat. A/7, cl. 4, vani 8,5, sup. cat. mq. 215, rendita €. 1.119,42

**Metri quadri** (pag. 10-11): Superficie commerciale complessiva = mq. 219,90

**Stato di manutenzione** (pag. 11): complessivamente in buono stato di manutenzione

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 27): nessuna

**Situazione catastale - irregolarità** (pag. 28): è necessario sostituire la scheda catastale dell'unità, costo presunto = €. 1.000,00

**Situazione urbanistica/edilizia - irregolarità/abusi** (pag. 42): vi sono difformità edilizie, costi necessari presunti per la loro regolarizzazione / ripristino = €. 36.000,00

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 48): €. 260.000,00

**Date/valori comparabili reperiti** (allegato 8): comparabile A: 14/06/2023, €. 290.000,00; comparabile B: 09/10/2024, €. 340.000,00; comparabile C: 27/03/2025, €. 246.000,00)

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 49): €. 221.000,00

**Valore debito:** €. 600.000,00 in linea capitale, oltre a spese ed interessi di legge, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 26): occupato da socio dell'esecutata

**Titolo di occupazione** (pag. 26): Contratto di Locazione stipulato in data 23.04.2021

**Oneri** (pag. 44): nessuno noto

**APE** (pag. 26): immobile in Classe E



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità**: nessuno noto.

Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.1.

**Lotti** (pag. 50): unico

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

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

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

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

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

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

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



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

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

* * *



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

# SOMMARIO


1. SCHEDA SINTETICA E INDICE ..... 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI ..... 7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE ..... 8
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni ..... 8
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni ..... 8
3.3 Confini N-E-S-O ..... 10
3.4 Descrizione dettagliata dei beni ..... 10
3.5 Certificazione energetica ..... 26
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE ..... 26
4.1 Possesso ..... 26
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazi\one ..... 26
5. ASPETTI CATASTALI ..... 27
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni ..... 27
5.2 Intestatari catastali storici ..... 27
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento ..... 27
5.4 Giudizio di conformità catastale ..... 28
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA ..... 33
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli ..... 33
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI ..... 34
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità ..... 34
7.2 Abusi/difformità riscontrati ..... 36
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi ..... 42
7.4 Perimetro del mandato ..... 43
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE ..... 44
8.1 Oneri e vincoli ..... 44
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023) ..... 45
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura ..... 45
9. SUOLO DEMANIALE ..... 45
10. USO CIVICO O LIVELLO ..... 45




Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO ..... 46

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni ..... 46

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI ..... 47

12.1 Metodo di valutazione ..... 47

12.2 Stima del valore di mercato ..... 47

12.3 Determinazione del valore a base d'asta ..... 48

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi ..... 49

12.5 Giudizio di vendibilità' ..... 49

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' ..... 49

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO ..... 50

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato ..... 50

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore ..... 50

15. LOTTI ..... 50

16. OSSERVAZIONI FINALI ..... 50

17. ELENCO ALLEGATI ..... 51

* * *



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con firma digitale in data 27.02.2025, a seguito di nomina dell'Ill. Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato, il sottoscritto esperto, Geometra Michele Multineddu, ha accettato l'incarico, prestato giuramento di rito e preso cognizione del quesito posto.

Per la redazione della presente perizia sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti peritali:

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- accesso telematico presso l'Archivio Notarile di Vicenza e la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza, per richiesta dell'Atto di acquisto del bene oggetto di Esecuzione;
- accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Caldogno, con richiesta di accesso agli atti per verifica della documentazione conservata all'interno dei loro archivi e per richiesta delle informazioni Urbanistiche necessarie;
- accesso telematico presso il portale della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Vicenza, per ottenere il Certificato storico della Società esecutata;
- richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, per verificare la presenza di Contratti di locazione dei beni.

Mediante comunicazione alle parti, il sottoscritto ha fissato per il giorno 18.12.2025 il sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.
Nel giorno stabilito ha trovato nei luoghi il Custode Giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), con cui precedentemente si era concordata la visita, ed inoltre era presente (*** DATO OSCURATO ***) e inquilino del bene, che ha permesso l'accesso.

E' stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito i rilievi dei beni ed il necessario rilievo fotografico.
A completare, stesura e consegna perizia finale.

* * *



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

# 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

## 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in zona periferica del Comune di Caldogno, nella frazione di Cresole a circa Km. 3 a Sud della piazza del paese. Più precisamente è posizionato lungo la strada provinciale denominata Via Palazzina, al civico 10.
La zona presenta ampi spazi a vocazione agricola, con presenza saltuaria di edifici residenziali e commerciali posizionati lungo le strade principali.

Il bene consiste in una abitazione, inserita in un complesso edilizio composto da vari edifici adibiti in prevalenza ad attività commerciale ed artigianale di vendita all'ingrosso ed al dettaglio di frutta e verdura.

In particolare il bene è inserito nel corpo di fabbricato posizionato a Sud/Ovest del complesso, nel mappale 581, sviluppato complessivamente su due piani fuori terra, senza interrato, e composto da un'attività commerciale nel piano Terra (mappale 581 sub. 2-3) e da due abitazioni nel piano Primo (**mappale 581 sub. 8 e sub. 12, LOTTI 4-5 della presente procedura**).

Le due abitazioni sono indipendenti tra loro, con proprio accesso nel piano Terra. Hanno in comune con le restanti unità del complesso la corte esterna, identificata all'Agenzia del Territorio di Vicenza come bene comune non censibile **mappale 518 sub. 11**, adibita a parcheggio pubblico (porzione Ovest) e ad area di manovra e di accesso all'attività commerciale/artigianale del complesso.

L'accesso alla corte avviene dalla strada Via Palazzina, attraverso un ampio cancello posizionato nel mappale 156 adiacente a Nord.
Un ulteriore accesso al complesso avviene da una strada privata situata lungo il confine Sud del mappale 581, creata assieme alla costruzione del fabbricato, anche se si riscontra che viene utilizzata per la sola attività artigianale/commerciale, in quanto l'ingresso al parcheggio della corte è stato chiuso con alcune fioriere in cemento.

La porzione di fabbricato dove sono inserite le abitazioni mappale 581 sub. 8 e sub. 12 è stata edificata negli anni 2001/2003, ha struttura portante in c.a., muratura di tamponamento in laterizio con rivestimento esterno in mattoni a faccia vista, solai intermedi in lastre predalles e laterocemento, tetto piano.

* * *

## 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

***Diritto:***

piena Proprietà per la quota di 1/1 (*** DATO OSCURATO ***) di **ABITAZIONE** ubicata in Comune di Caldogno (VI) in Via Palazzina n. 10, situata nei piani Terra e Primo.

Identificazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 4.a*):



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

- Comune di Caldogno, Catasto Fabbricati, **Foglio 13 mappale 581 sub. 8,** categoria A/7, classe 4, consistenza 8,5 vani, sup. catastale mq. 215, rendita 1.119,42 Euro, indirizzo catastale: Via Palazzina n. 25, piano: T-1,
  il tutto intestato a:
  - (*** DATO OSCURATO ***), con diritti ed oneri reali quali "*Proprietà 1/1*".

**N.B.** si precisa quanto segue:

- in visura catastale il bene è indicato in Via Palazzina al civico n. 25, mentre il civico esatto è il n. 10;
- l'unità oggetto di pignoramento mappale 581 sub. 8 ha diritto al bene comune non censibile **mappale 581 sub. 11** (corte comune a tutti i sub del mappale 581).

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere considerati come **LOTTO UNICO.**

***Verifica tra dati dell'atto di pignoramento e dell'atto di acquisto:***

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 10.01.2025 rep. 7578 a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, trascritto il 29.01.2025 a Vicenza ai nn. R.G. 1753 R.P. 1263, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli C.F. 05828330638, contro (*** DATO OSCURATO ***), *riguardante i beni in piena proprietà per la quota di 1/1*, così descritti nella trascrizione (tra gli altri):
  *COMUNE DI CALDOGNO - CATASTO FABBRICATI*
  - *Foglio 13 – Particella 581 - Subalterno 8 - Natura A/7 abitazione in villini - Consistenza vani 8,5 – Indirizzo / - N. / – Piano /.*

- Atto di Acquisto:
  atto di compravendita **stipulato in data 13.06.2001** rep. n. 71092 a firma notaio Enrico Mele di Vicenza (*allegato 5.a*), trascritto il 16.06.2001 a Vicenza ai nn. R.G. 13497 R.P. 9564, dove (*** DATO OSCURATO ***) vendeva alla (*** DATO OSCURATO ***) l'intera proprietà, per la quota di 1/1, del bene al Catasto Terreni, Foglio 13, mappale 400 di are 43.18 (successivamente il mappale 400 veniva soppresso e diventava mappale 581, dove veniva edificato il fabbricato comprendente anche il bene oggetto di pignoramento).

  Si precisa che *in allegato 5.a* è stata inserita la sola trascrizione dell'atto, in quanto:
  - il notaio Enrico Mele ha cessato l'attività professionale, e gli originali di tutti i suoi atti sono stati depositati presso i pubblici archivi;
  - che l'Archivio Notarile di Vicenza, ha respinto la richiesta di copia affermando che l'atto "*non è a raccolta presso il nostro Archivio, e deve rivolgersi direttamente in Conservatoria in Via Zampieri 22 a Vicenza*";



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

- che anche l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) non ha evaso la richiesta, affermando che "*il titolo richiesto non è presente nei Registri di Pubblicità Immobiliare*";

(*si veda la corrispondenza con i pubblici archivi in allegato 5.a*).

* * *

## 3.3 Confini N-E-S-O

- dell'unità identificata in Comune di Caldogno Fg. 13 mappale 581 sub. 8 (**Abitazione p. T-1**) sono: lato Nord con unità mappale 581 sub. 2 (piano Terra) e con unità mappale 581 sub. 12 e corte comune mappale 581 sub. 11 (piano Primo), lato Est con unità mappale 581 sub. 2 (piano Terra) e con unità mappale 581 sub. 12 (piano Primo), lato Sud e lato Ovest con corte comune mappale 581 sub. 11.

* * *

## 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

In particolare l'immobile ha le seguenti caratteristiche:

**Abitazione mapp. 581 sub. 8:** ha orientamento verso tutti i lati, è sviluppata nel piano Primo con accesso da vano scala nel piano Terra, e precisamente è così distribuita:

piano Terra: dalla corte comune (mappale 581 sub. 11) si accede attraverso un atrio d'ingresso con vano scala di collegamento con il piano Primo.

piano Primo: costituisce la parte abitativa ed è composto da soggiorno, cucina con collegata lavanderia / Centrale Termica, piccolo bagno per la zona giorno, tre camere, due bagni ed il relativo corridoio di collegamento.
Nel lato Est è inoltre presente un'ampia terrazza, accessibile dal soggiorno, con inserito all'interno un locale ad uso "vano tecnico".
Nella terrazza è stato inoltre realizzato un pergolato, con struttura in legno e copertura. Si evidenzia che il pergolato non è stato autorizzato e pertanto dovrà essere rimosso (come meglio descritto nel capitolo 7.2).

In particolare l'unità ad uso abitazione ha:

Piano Terra – ingresso
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 9,10;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 18,70;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.

Piano Primo - abitazione
- altezza utile interna di circa ml. 2,70;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 167,80;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 190,70;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

Piano Primo – vano tecnico su terrazza
- altezza utile interna di circa ml. 3,85;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 3,20;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 4,20;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.

Piano Primo – terrazza
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 71,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,25.

**La superficie commerciale dell'unità abitativa, complessiva**, è quindi pari a **mq. 219,90** (mq. 18,70 x 0,50 + mq. 190,70 x 1,00 + mq. 4,20 x 0,50 + mq. 71,00 x 0,25).

L'unità ha l'ingresso al piano Terra e la scala con pavimenti in marmo, il piano Primo interamente pavimentato in legno, eccetto i bagni e la lavanderia/Centrale Termica in piastrelle, la porta d'ingresso è blindata, i serramenti (porte) sono in legno di tipo tamburato, i serramenti esterni sono in pvc a due vetri con tapparelle di chiusura in pvc.
In tutto il piano, sottostante al solaio di copertura, sono state installate travature in legno a vista.
Nel soggiorno è presente un caminetto.

Il bene non è provvisto di posto auto coperto.

L'impianto di riscaldamento è a pavimento radiante, alimentato da caldaia autonoma a gas metano posizionata nel locale lavanderia/Centrale Termica al piano Primo.

Il bene è provvisto di tre condizionatori, con motori esterni.

Nel vano tecnico esterno è posizionato il motore dell'impianto di aspirazione centralizzato.

**L'immobile complessivamente risulta in buono stato di manutenzione**.

* * *

***Rispondenza degli impianti alla vigente normativa***

Per quanto riguarda la rispondenza degli impianti alla vigente normativa, si evidenzia che nelle pratiche comunali sono state recuperate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti delle unità oggetto di pignoramento (*allegato 7.h*). Considerata l'epoca della sua realizzazione (2003), il sottoscritto esperto ritiene comunque che gli stessi (impianti) dovranno essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

***Necessità di interventi manutentivi urgenti***

Vista la situazione del bene pignorato, non si riscontrano manutenzioni urgenti da effettuare.

* * *



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

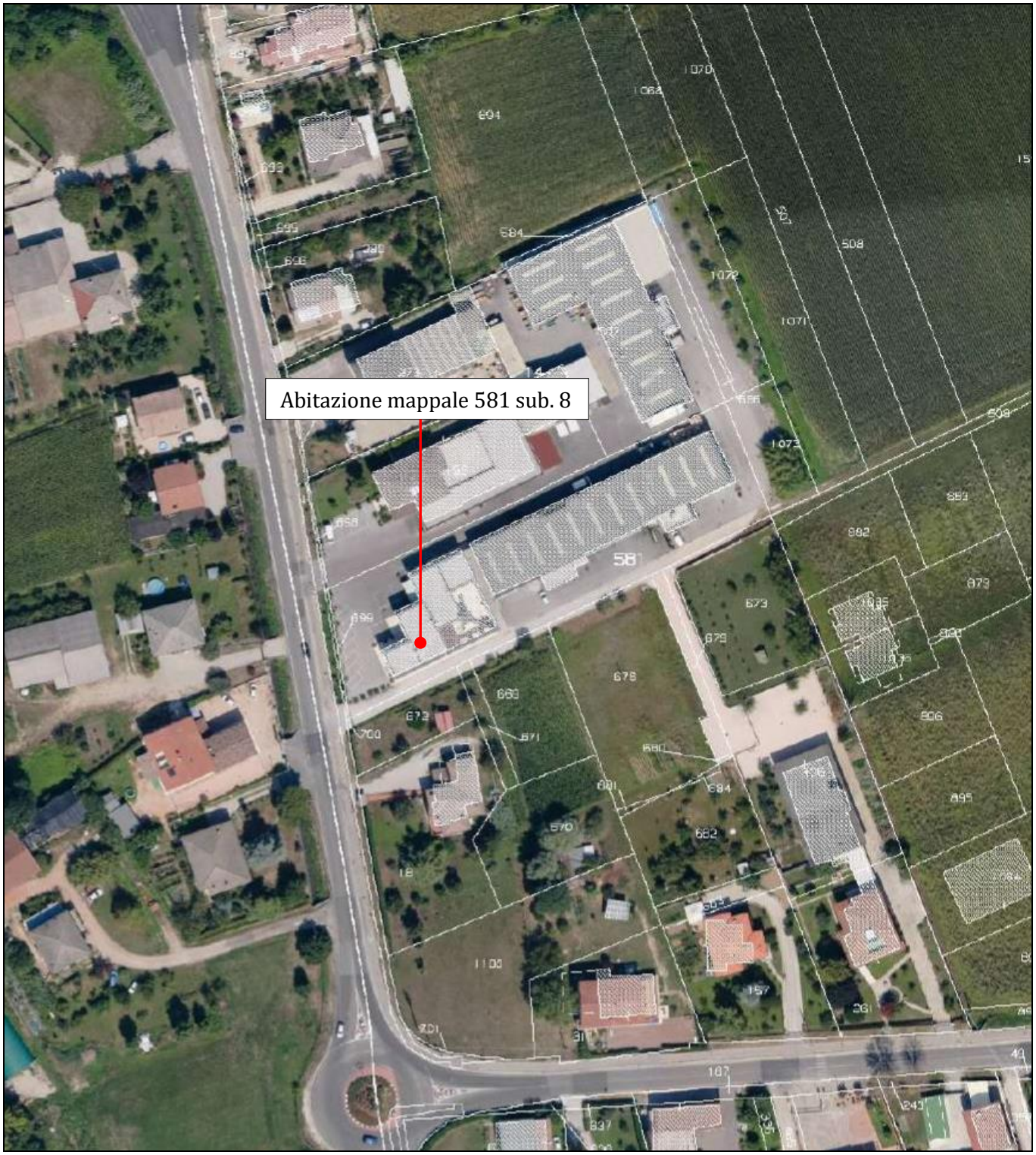



**Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.**

**Comune di Caldogno Foglio 13**

* * *



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

**Figura 2. Estratto mappa catastale.**

**Comune di Caldogno Foglio 13 mappale 581**

* * *



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

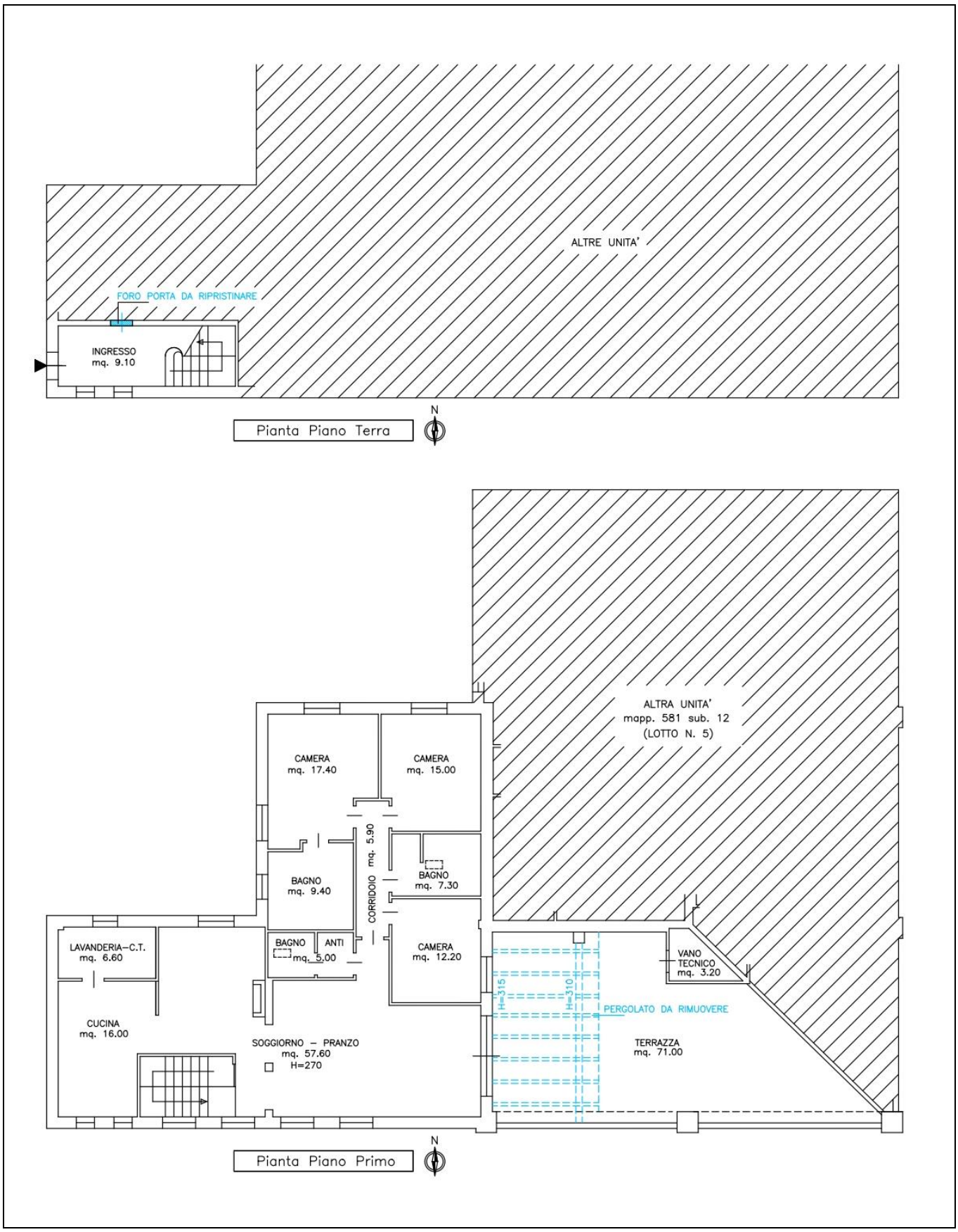



**Figura 3. Planimetrie immobili – Abitazione mappale 581 sub. 8.**

* * *



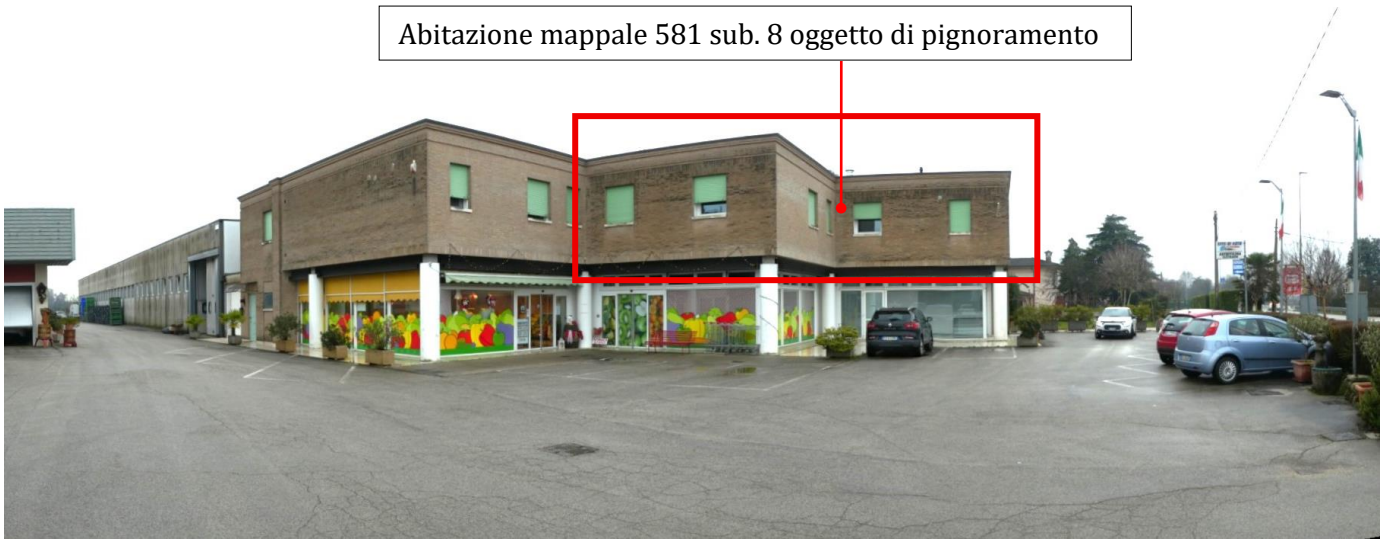
Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

1. – Accesso al complesso mappale 581 (e altri) dalla strada Via Palazzina – lato Nord/Ovest

2. – Fabbricato mappale 581– lato Sud/Ovest fronte Via palazzina



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b




3. – Fabbricato mappale 581 – lato Nord/Ovest fronte corte comune

4. – Fabbricato mappale 581 – lato Nord/Ovest fronte corte comune

5. - Fabbricato mappale 581 – lato Ovest con accesso all'abitazione sub. 8 dal piano Terra



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

6. – Fabbricato mappale 581 – lato Sud/Ovest fronte strada privata

7. – Fabbricato mappale 581 – lato Sud/Est fronte strada privata



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

8. – Abitazione mappale 581 sub. 8: Atrio d'ingresso al piano Terra

9. – Abitazione mappale 581 sub. 8: Soggiorno al piano Primo

10. – Abitazione mappale 581 sub. 8: Soggiorno al piano Primo



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

11. – Abitazione mappale 581 sub. 8: Soggiorno/Pranzo al piano Primo

12. – Abitazione mappale 581 sub. 8: Soggiorno/Pranzo al piano Primo

13. – Abitazione mappale 581 sub. 8: Cucina al piano Primo



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

14. – Abitazione mappale 581 sub. 8: Camera al piano Primo

15. – Abitazione mappale 581 sub. 8: Camera al piano Primo

16. – Abitazione mappale 581 sub. 8: Camera padronale al piano Primo



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

17. – Abitazione mappale 581 sub. 8: Bagno camera padronale al piano Primo

18. – Abitazione mappale 581 sub. 8: Bagno al piano Primo



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

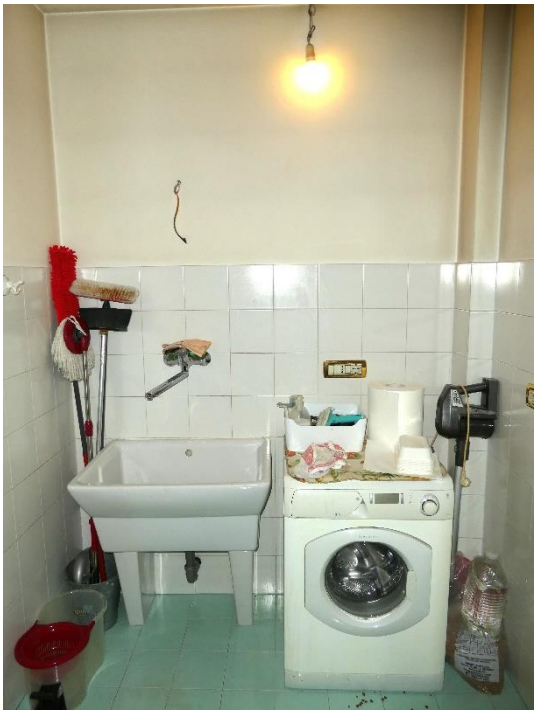
19. – Abitazione mappale 581 sub. 8: Lucernario Bagno al piano Primo

20. – Abitazione mappale 581 sub. 8: Corridoio e Bagno zona giorno al piano Primo



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

21. – Abitazione mappale 581 sub. 8: Bagno zona giorno e lucernario al piano Primo



22. – Abitazione mappale 581 sub. 8: Lavanderia/Centrale Termica



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

23. – Abitazione mappale 581 sub. 8: Terrazza nel lato Est

24. – Abitazione mappale 581 sub. 8: Terrazza nel lato Est



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

25. – Abitazione mappale 581 sub. 8: Vano Tecnico nella terrazza

26. – Abitazione mappale 581 sub. 8: Interno Vano Tecnico nella terrazza

**Figura 4. Foto immobili.**

* * *



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

### 3.5 Certificazione energetica

L'attestato di prestazione energetica **(A.P.E.)** del bene è stato prodotto da parte esecutata.
L'immobile è stato definito **di Classe Energetica E** (*si veda allegato 1*).

* * *

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo il bene pignorato è risultato occupato dal Sig. (*** DATO OSCURATO ***).

* * *

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

***Presenza Contratto di Locazione:***

Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Territoriale di Vicenza, risulta che per il bene pignorato è stato stipulato in data 23.04.2021 (**ANTECEDENTE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO**) un Contratto di Locazione ad uso abitativo, tra (*** DATO OSCURATO ***) e (*** DATO OSCURATO ***) (*allegato 10*), registrato all'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data 27.04.2021 al n. 4154 serie 3T, della durata di anni quattro con decorrenza dal 01.05.2021 al 30.04.2025 (con rinnovo automatico per eguale periodo) e per un canone di locazione concordato in Euro 2.400,00 annuali.

***Verifica se il canone di locazione sia inferiore ad 1/3 al valore locativo di mercato:***

Per la determinazione del canone locativo attuale dell'immobile si sono considerati i valori unitari correntemente usati nell'attuale mercato immobiliare, interpellando agenzie immobiliari della zona e confrontando i siti specializzati nel settore (immobiliare.it, casa.it; mioaffitto.it).
In definitiva, tenendo conto di quanto descritto sulle caratteristiche dell'immobile, si ritiene di valutare per il bene in oggetto un canone locativo attuale di **Euro 1.200,00 mensili.**

In conclusione, poiché il canone di locazione concordato nel Contratto di Locazione risulta pari ad Euro 200,00 mensili (€. 2.400,00/12), **non si ritiene quindi congruo, in quanto inferiore ad 1/3 del valore locativo di mercato**.

* * *



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

# 5. ASPETTI CATASTALI

## 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

I beni hanno subito le seguenti variazioni catastali negli ultimi venti anni dalla data della trascrizione del pignoramento:

- all'impianto meccanografico del 31.12.1974, l'attuale mappale 581 in oggetto era compreso nell'originario terreno mappale 183 (censito come Prato Arbor di are 69.90);
- con frazionamento n. 35779 del 10.02.1976, il mappale 183 veniva suddiviso nel mappale 337 di are 01.30 e nel mappale 183 di are 68.60;
- con frazionamento n. 5080 del 14.01.1986, il mappale 183 veniva suddiviso nel mappale 183 di are 25.42 e nel mappale 400 di are 43.18;
- con Tipo mappale n. 9098 del 02.07.2002, il mappale 400 veniva soppresso e diventava mappale 581, passando al Catasto Fabbricati come ENTE URBANO di are 43.18;
- con denuncia di costituzione n. 6141.1/2002 in data 12.12.2002, l'unità oggetto di pignoramento veniva accatastata con gli attuali identificativi catastali;
- con frazionamento n. 80138 del 21.11.2006, il mappale 581 veniva suddiviso nel mappale 699 di are 00.32 e nel mappale 581 di are 42.86.

* * *

## 5.2 Intestatari catastali storici

Alla data del 31.12.1974, il bene da cui è originata l'unità oggetto di pignoramento era intestato a:
- (*** DATO OSCURATO ***), proprietà 13/45;
- (*** DATO OSCURATO ***), proprietà 6/45;
- (*** DATO OSCURATO ***), proprietà 13/45;
- (*** DATO OSCURATO ***), proprietà 13/45;
- (*** DATO OSCURATO ***), usufruttuaria parziale.

Alla data del 20.04.1982, il bene da cui è originata l'unità oggetto di pignoramento era intestato a:
- (*** DATO OSCURATO ***), proprietà 1/3;
- (*** DATO OSCURATO ***), proprietà 1/3;
- (*** DATO OSCURATO ***), proprietà 1/3.

Alla data del 24.02.1983, il bene da cui è originata l'unità oggetto di pignoramento era intestato a:
- (*** DATO OSCURATO ***), proprietà 100/1000.

Alla data del 13.06.2001 e fino a data attuale, il bene oggetto di pignoramento risulta intestato a:
- (*** DATO OSCURATO ***), proprietà 1/1.

* * *

## 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

- i dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti;
- non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso.



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

* * *

## 5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'unità mappale 581 sub. 8, sono state riscontrate alcune difformità e precisamente (*si veda la planimetria di sovrapposizione – Figura 7*):

piano Terra:
- eliminazione della parete prevista del sottoscala;

piano Primo:
- ampliamento di circa cm. 12 della parete perimetrale del lato Ovest;
- modifiche nella distribuzione interna di alcune pareti;
- inserimento di lucernari nei bagni;
- costruzione del locale destinato a vano tecnico nella terrazza.

Viste le difformità descritte, **è quindi necessario modificare quanto attualmente presente all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), sopprimendo la planimetria catastale dell'unità mappale 581 sub. 8, e presentandone una nuova corretta**.
Per questa variazione catastale, consistente quindi nella soppressione della scheda planimetria e nella costituzione di una nuova, con compilazione di pratica su modello Docfa, comprensivo di diritti catastali, rilievi e restituzione grafica, si quantifica un costo presunto di tondi **Euro 1.000,00**.

* * *



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

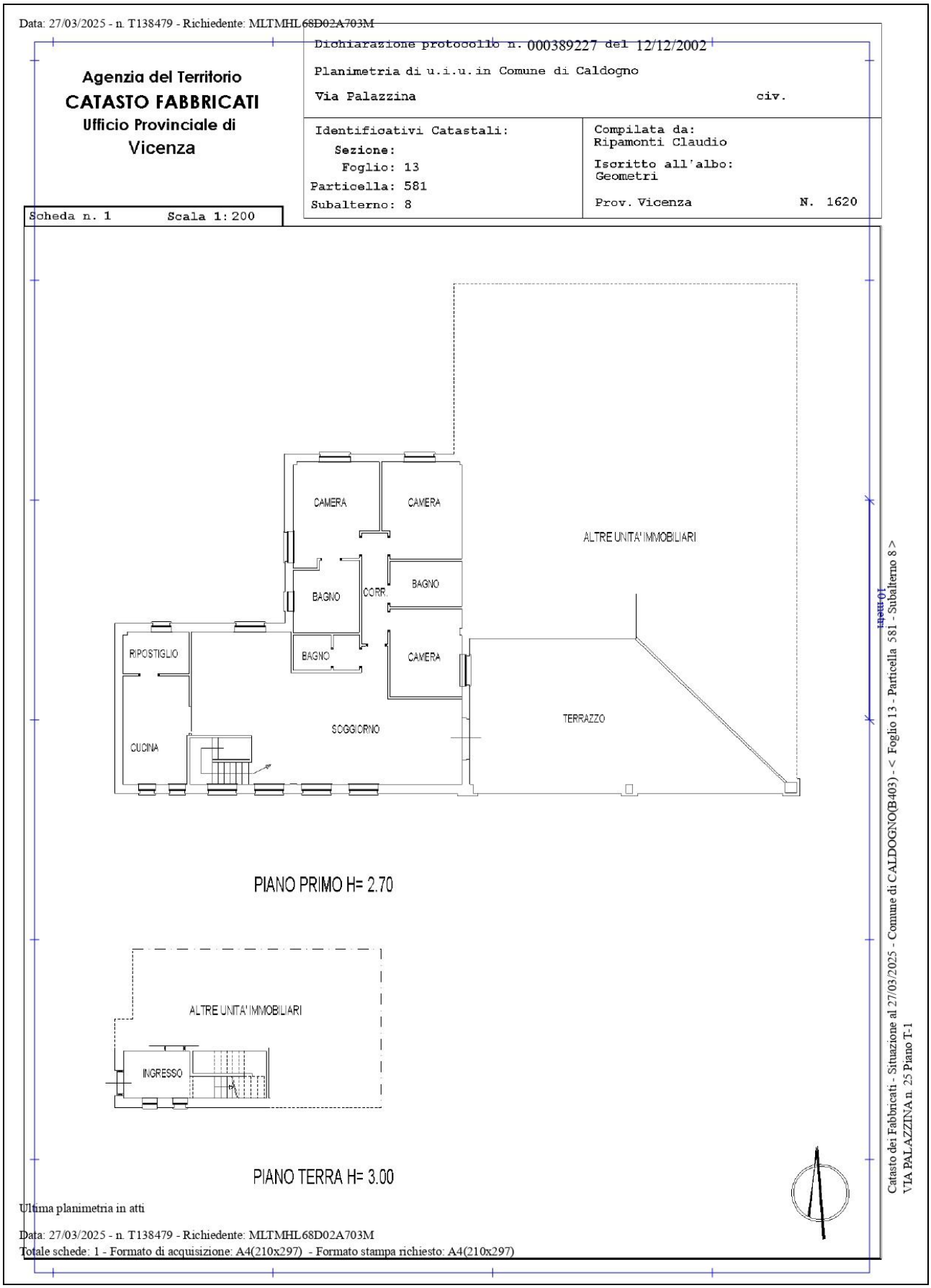



**Figura 5.a. Planimetria catastale del bene – Foglio 13 mappale 581 sub. 8.**



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

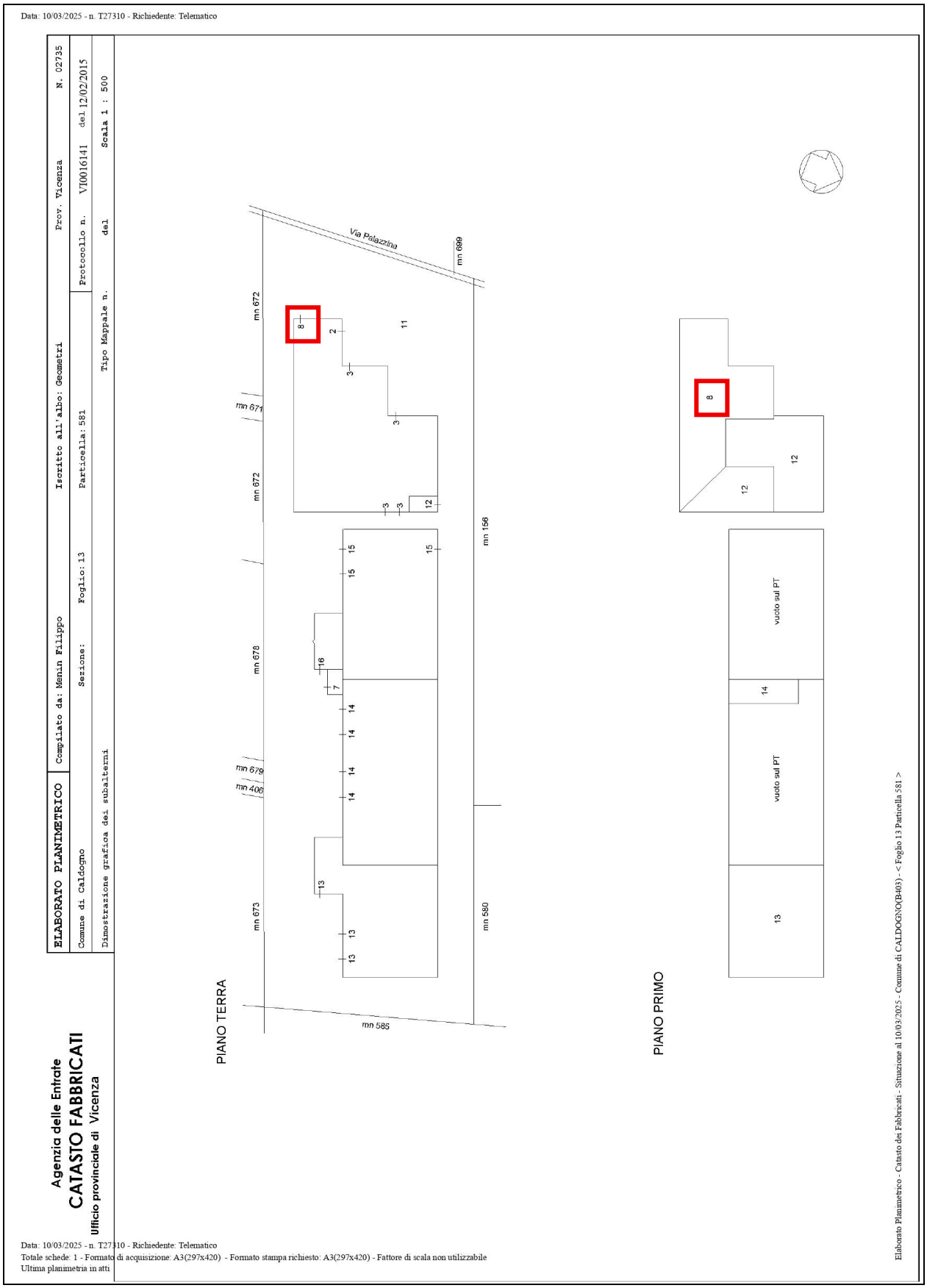



**Figura 5.b. Elaborato Planimetrico catastale del bene – Foglio 13 mappale 581 sub. 8.**



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

**Figura 6. Estratto mappa catastale.**

**Comune di Caldogno Foglio 13 mappale 581**

* * *



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

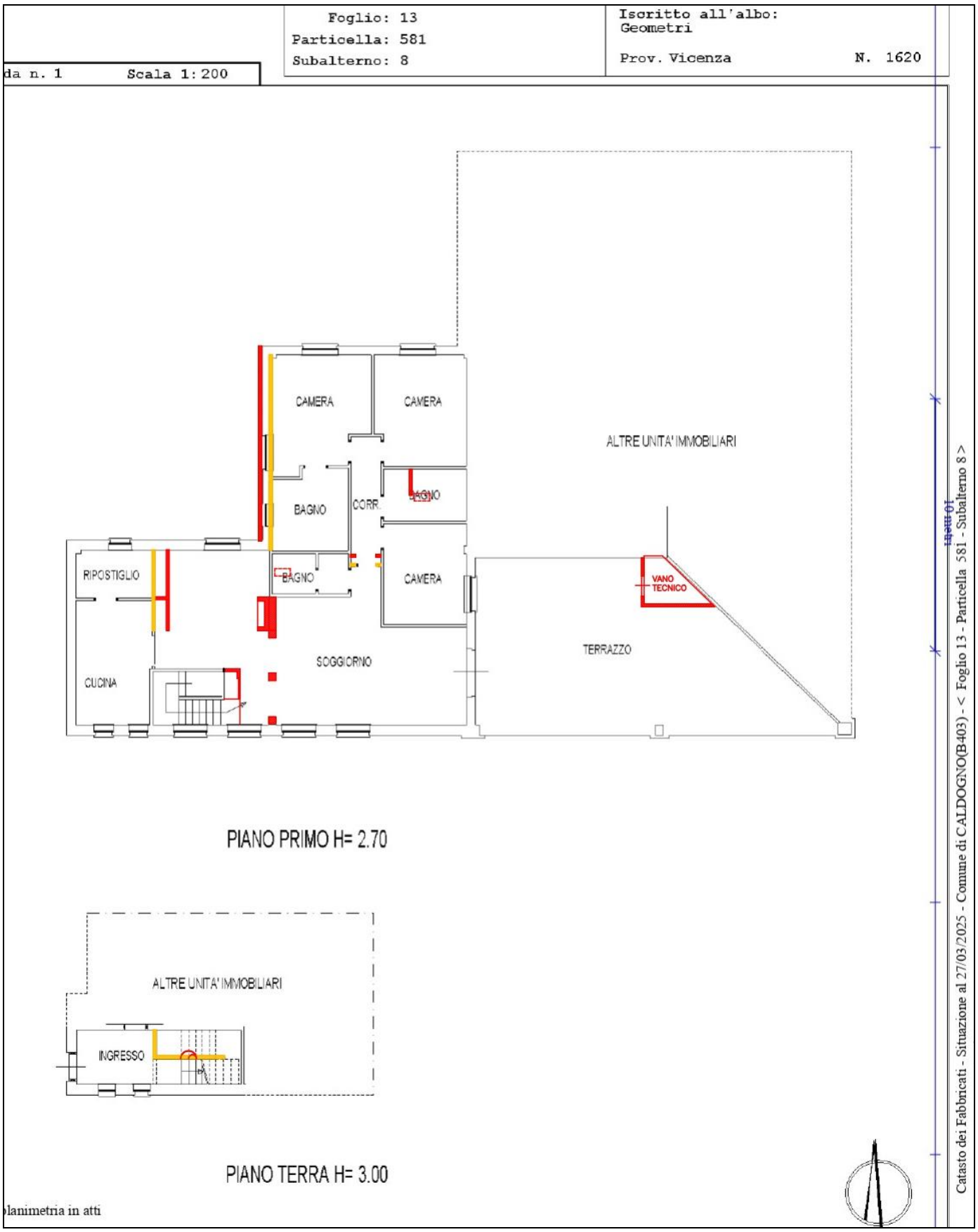



**Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale unità mappale 581 sub. 8.**

* * *



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

# 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

## 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

***Titoli di acquisto del debitore:***

atto di compravendita **stipulato in data 13.06.2001** rep. n. 71092 a firma notaio Enrico Mele di Vicenza (*allegato 5.a*), trascritto il 16.06.2001 a Vicenza ai nn. R.G. 13497 R.P. 9564, dove (*** DATO OSCURATO ***) vendeva alla (*** DATO OSCURATO ***) l'intera proprietà, per la quota di 1/1, del bene al Catasto Terreni, Foglio 13, mappale 400 di are 43.18 (successivamente il mappale 400 veniva soppresso e diventava mappale 581, dove veniva edificato il fabbricato comprendente anche il bene oggetto di pignoramento).

Si precisa che *in allegato 5.a* è stata inserita la sola trascrizione dell'atto, in quanto:

- il notaio Enrico Mele ha cessato l'attività professionale, e gli originali di tutti i suoi atti sono stati depositati presso i pubblici archivi;
- che l'Archivio Notarile di Vicenza, ha respinto la richiesta di copia affermando che l'atto "*non è a raccolta presso il nostro Archivio, e deve rivolgersi direttamente in Conservatoria in Via Zampieri 22 a Vicenza*";
- che anche l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) non ha evaso la richiesta, affermando che "*il titolo richiesto non è presente nei Registri di Pubblicità Immobiliare*";

(*si veda la corrispondenza con i pubblici archivi in allegato 5.a*).

E' stato invece recuperato il precedente atto di acquisto, descritto nel successivo paragrafo.

***Titoli di acquisto precedenti:***

- atto di compravendita di terreno agricolo **stipulato il 22 e 24.02.1983** rep. 63268/63277 a firma notaio Giuseppe Novello di Vicenza (*allegato 5.b*), trascritto il 15.03.1983 a Vicenza ai nn. R.G. 2666 R.P. 2257, dove (*** DATO OSCURATO ***), (*** DATO OSCURATO ***) e (*** DATO OSCURATO ***), congiuntamente vendevano la piena proprietà a (*** DATO OSCURATO ***), del bene in Comune di Caldogno, Catasto Terreni, Foglio 13, mappale 400 di are 43.18.

* * *



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

# 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

## 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Caldogno, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile in cui è compresa l'unità oggetto di esecuzione:

- con Nulla Osta del Consorzio di Bonifica Medio Astico Bacchiglione del 18.01.1993 prot. 144, con Autorizzazione dell'Ufficio Regionale del Genio Civile del 28.04.1993 prot. 603/321222 e con Autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale di Vicenza in data 05.05.1994 prot. 26750, il precedente proprietario (*** DATO OSCURATO ***) veniva autorizzato al tombinamento della roggia passante nel confine Est del mappale 400 (poi diventato mappale 581) - (*allegato 7.b*);
- con Concessione Edilizia in data 22.07.2000 n. 88 prot. 6177/235/tec/99, il precedente proprietario (*** DATO OSCURATO ***) veniva autorizzato alla realizzazione di un complesso artigianale e commerciale all'ingrosso unitamente a due unità abitative, nei mappali 156 e 400. Riguardo le due abitazioni, insistenti nel mappale 400, il tecnico progettista precisava che "*la volumetria complessiva delle residenze non supera i mc. 500 ovvero mc. 1000 totali* (…) *Punti per tale determinazione riguardano le murature perimetrali che da cm. 30 previste precedentemente, vengono portate a cm. 40 ed i locali accessori interni alle residenze vengono abbassati di cm. 30, portando così l'altezza degli stessi a ml. 2,40 permettendo nel contempo il passaggio delle condotte di aria condizionata che verranno prodotte con la presentazione della L. 10/91*" (*allegato 7.c*);
- i lavori iniziavano in data 23.01.2001 (*allegato 7.d*);
- con Concessione Edilizia in data 27.11.2002 n. 123 prot. 6581/154/tec/02, veniva approvata la prima Variante alla realizzazione del complesso (*allegato 7.e*);
- con Denuncia di Inizio attività (D.I.A.) in data 29.11.2002 prot. 14272, veniva comunicata la seconda Variante alla realizzazione del complesso (*allegato 7.f*);
- con Permesso di Costruire in data 10.09.2003 prot. 2957, veniva rilasciata all'esecutata (*** DATO OSCURATO ***) l'autorizzazione per la terza Variante alla realizzazione del complesso, dove per le abitazioni veniva previsto un vano tecnico per gli impianti tecnologici nelle terrazze (*allegato 7.g*);
- in data 23.09.2003 con prot. 11514 veniva depositata la domanda di Abitabilità (*allegato 7.h*), che dovrebbe essere stata attestata dal Comune con silenzio-assenso ai sensi dell'art. 4 D.P.R. 425/1994. Nella domanda veniva depositato anche il relativo Certificato di Collaudo Statico del fabbricato.

* * *



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

***Situazione urbanistica:***

L'immobile è classificato, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Caldogno, in ZONA D1c/07 - INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO.

(*Si vedano le norme attuative e la scheda specifica in allegato 7.a*).

**Figura 8. Estratto Piano Interventi – Comune di Caldogno**

* * *



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Per quanto riguarda il bene pignorato, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità e/o modifiche:

piano Terra:

- per non superare la volumetria massima autorizzata per le residenze, nei progetti autorizzati è stata prevista l'apertura di una porta di comunicazione con l'attività commerciale al piano Terra, in modo da scomputare il 50% del volume. Il foro porta attualmente non è presente;
- eliminazione della parete prevista del sottoscala;

piano Primo:

- per non superare la volumetria massima autorizzata per le residenze, nella relazione tecnica del progetto autorizzato è stato previsto che "*i locali accessori interni alle residenze vengono abbassati di cm. 30, portando così l'altezza degli stessi a ml. 2,40 permettendo nel contempo il passaggio delle condotte di aria condizionata*". I locali accessori attualmente non risultano abbassati di altezza;
- ampliamento di circa cm. 12 della parete perimetrale del lato Ovest;
- modifiche nella distribuzione interna di alcune pareti;
- modifica di posizione del lucernario previsto nel bagno giorno ed inserimento di un nuovo lucernario nell'altro bagno;
- è stato installato un pergolato in legno nella terrazza, senza autorizzazione edilizia.



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

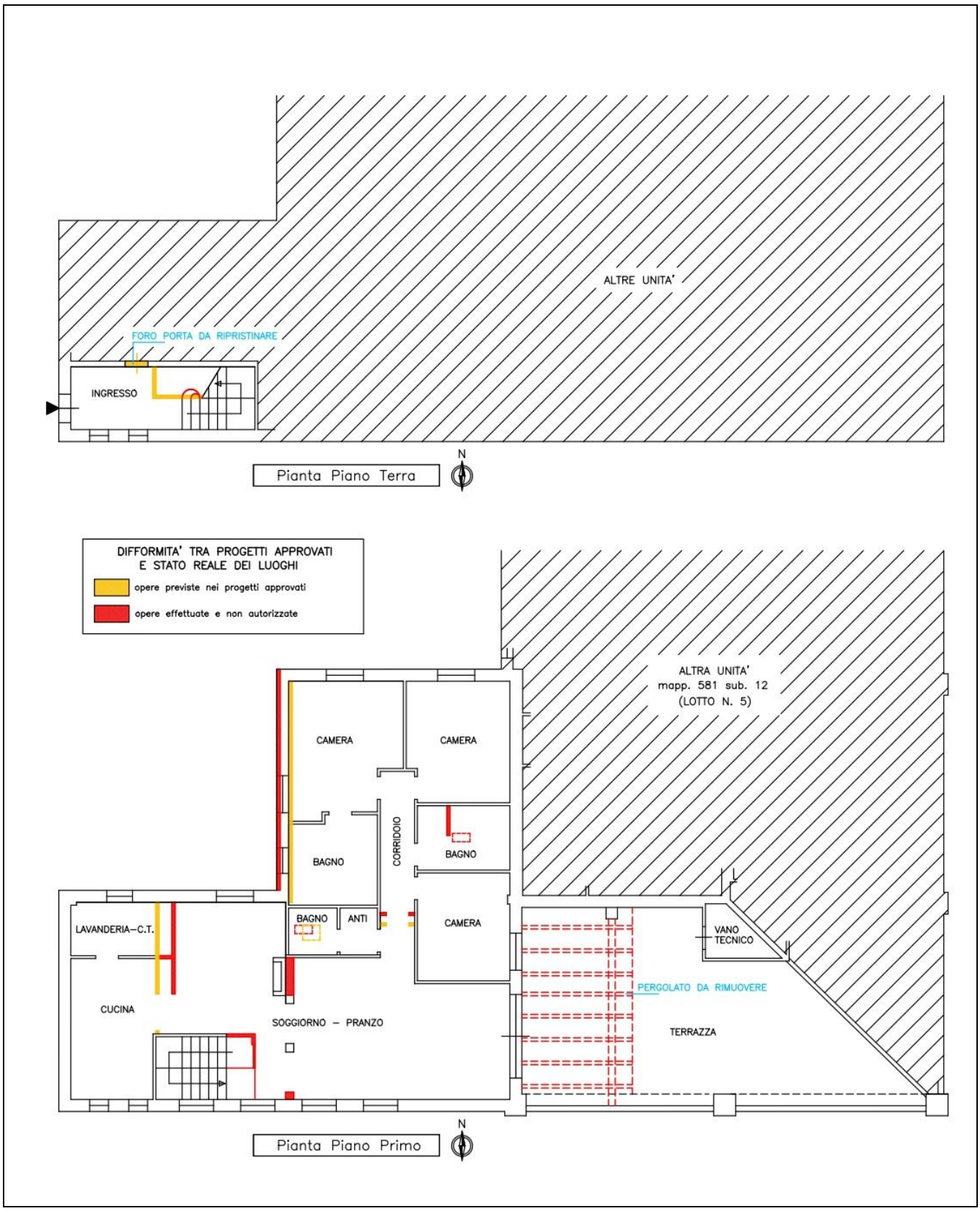



**Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato. Unità mappale 581 sub. 8**



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

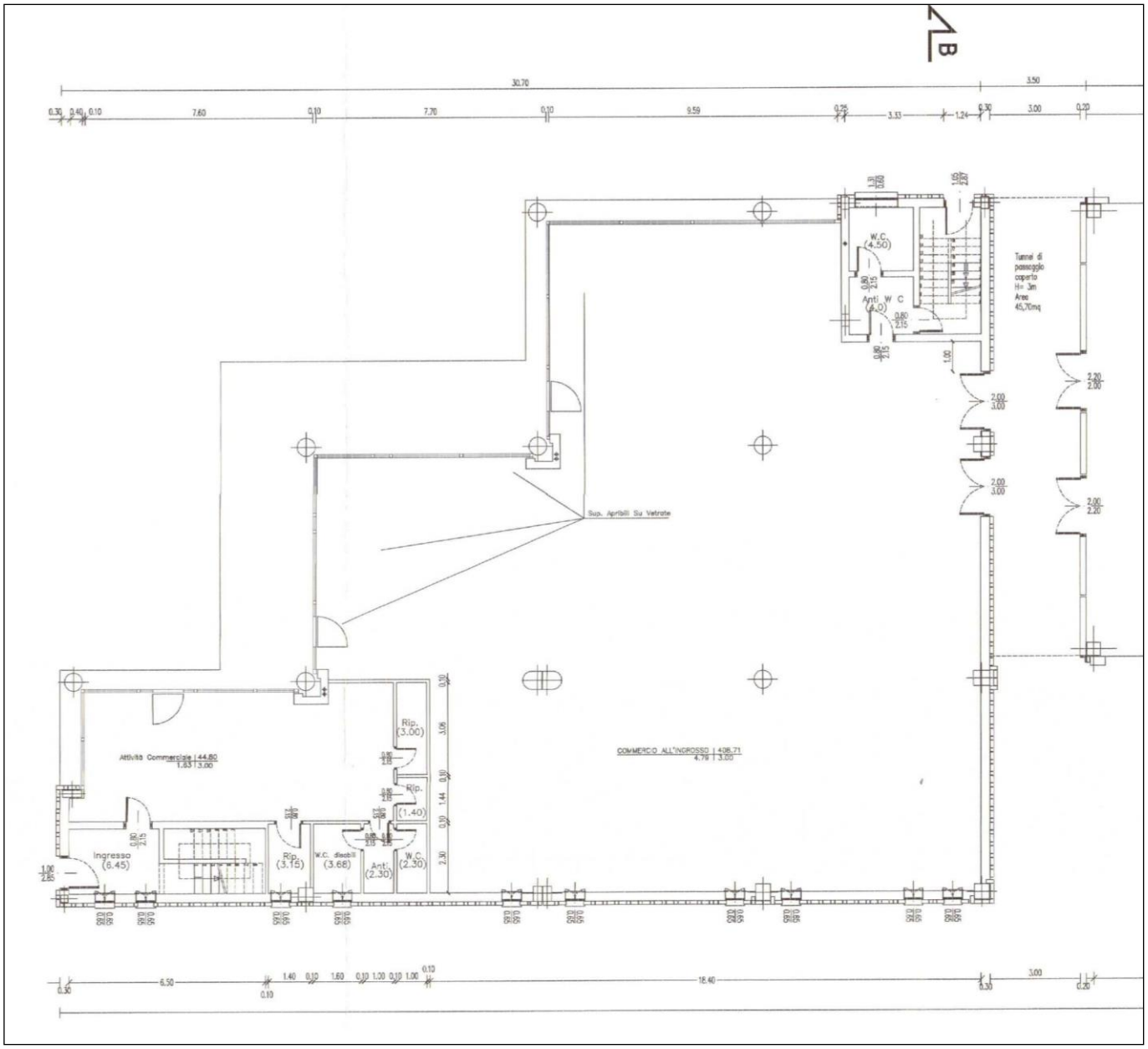



**Figura 10.a. Stato approvato: unità mappale 581 sub. 8 - Pianta Piano Terra (Concessione Edilizia in data 27.11.2002 n. 123).**



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

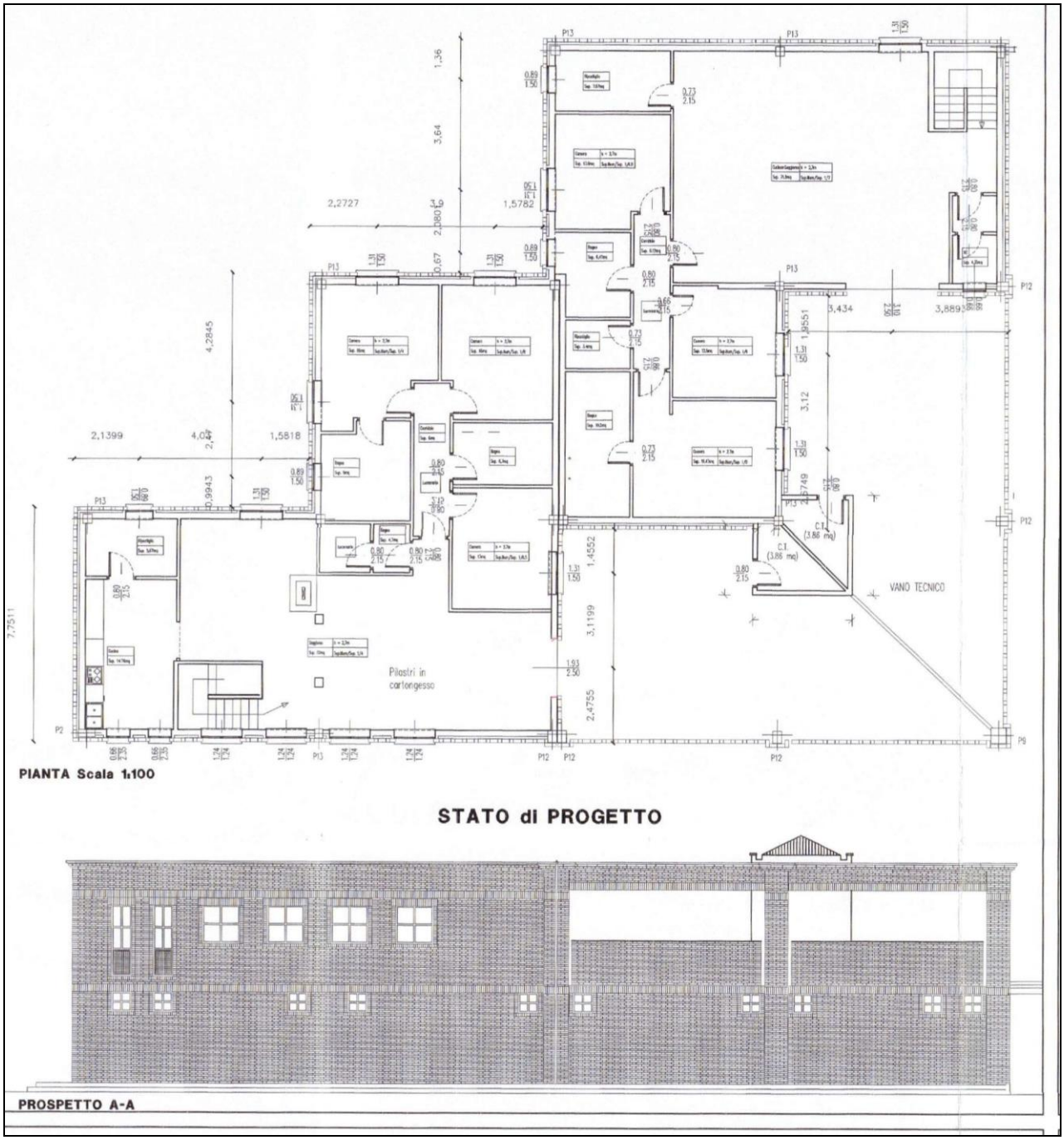



**Figura 10.b. Stato approvato: unità mappale 581 sub. 8 - Pianta Piano Primo / Prospetto Sud (Permesso di Costruire in data 10.09.2003 prot. 2957).**



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

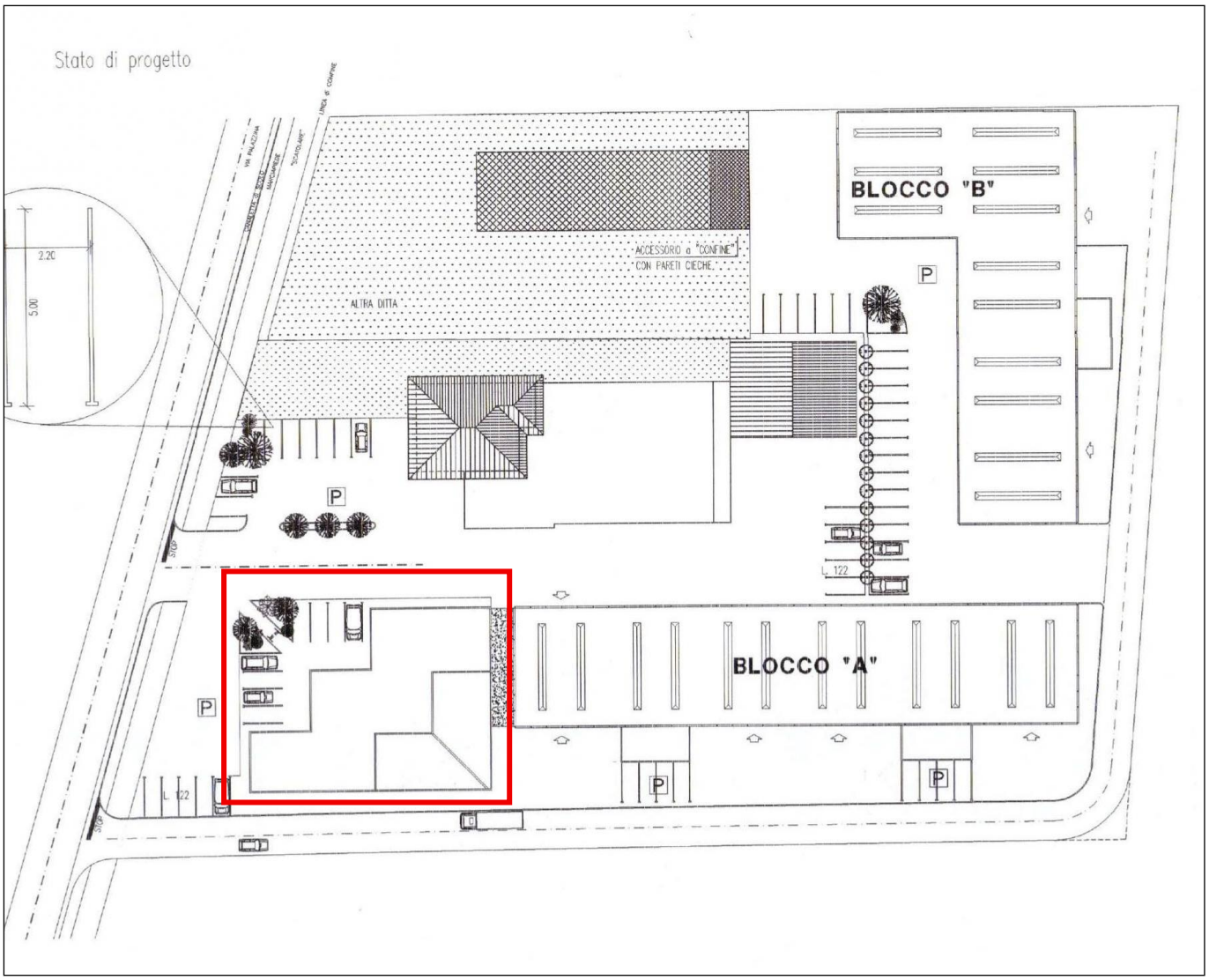
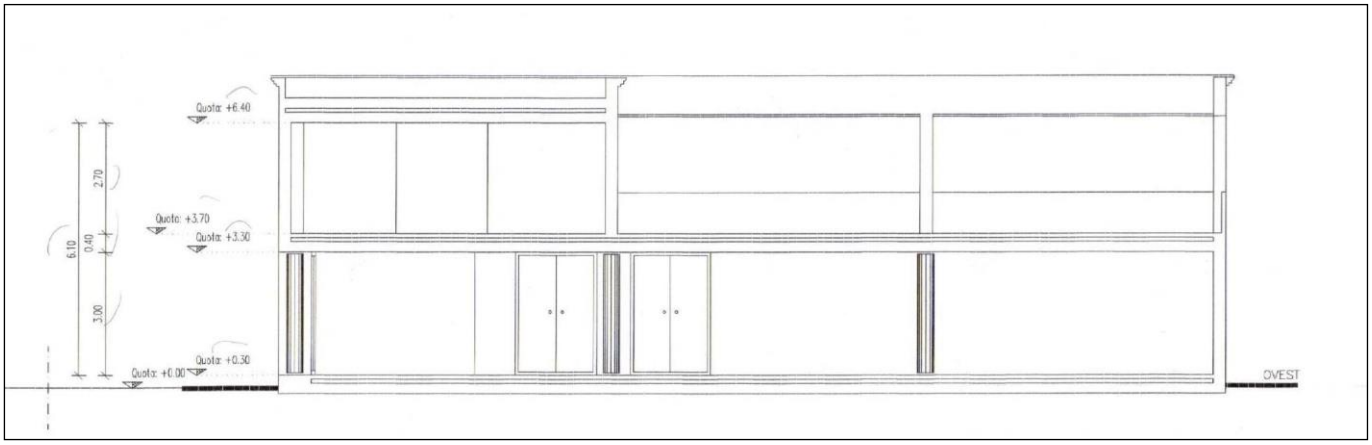



**Figura 10.c. Stato approvato: unità mappale 581 sub. 8 - Planimetria Generale Complesso (Concessione Edilizia in data 27.11.2002 n. 123).**



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b



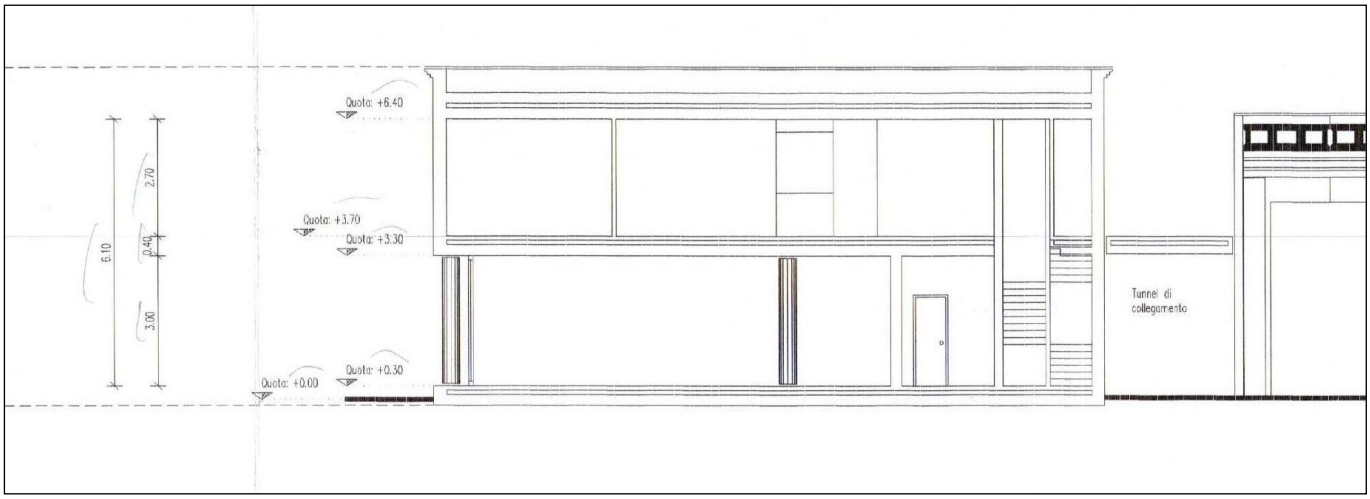




**Figura 10.d. Stato approvato: unità mappale 581 sub. 8 - Sezioni (Concessione Edilizia in data 27.11.2002 n. 123).**

**Figura 10.e. Stato approvato: unità mappale 581 sub. 8 - Prospetto Ovest (Concessione Edilizia in data 27.11.2002 n. 123).**

* * *



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

## 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Dopo colloquio con i tecnici comunali, si è verificato che:

- le minime difformità relative alla diversa distribuzione interna delle pareti e dell'apertura di lucernari possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano ed in parte rientranti nelle tolleranze costruttive. Le disposizioni della nuova Legge 105/2024 (che ha convertito il Decreto "Salva Casa" del 29.04.2024), stabiliscono una sanzione minima di €. 1.032.00, che si presume possa venire utilizzata per le difformità rilevate nell'unità.
  A questo costo andranno aggiunte le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali ed i diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra presumibile di circa **Euro 6.000,00**;

- riguardo invece la mancata apertura del foro porta di comunicazione con l'attività commerciale al piano Terra, dovrà essere ripristinato. Una porzione dell'ingresso al piano Terra sarà quindi in comune con l'attività commerciale, e dovrà essere realizzata necessariamente una nuova parete con porta per consentire l'accesso indipendente per l'abitazione del piano Primo;

- riguardo il mancato abbassamento dell'altezza dei locali accessori per non superare la volumetria massima, dovrà essere realizzato, prevedendo quindi l'installazione di controsoffitti in cartongesso nei bagni, corridoio e lavanderia/Centrale Termica;

- riguardo il pergolato realizzato nella terrazza, il Regolamento Edilizio all'art. 8.5 prevede che tali strutture possono essere realizzate in regime di attività libera, purchè "*di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo. Ai fini del presente regolamento il pergolato e la pompeiana sono caratterizzati dal dover essere una struttura costruttiva leggera, facilmente smontabile e aperta, realizzata con travetti paralleli o perpendicolari fra loro, tali da lasciare uno spazio libero di almeno 50 cm tra un elemento e l'altro, la cui eventuale copertura (realizzata in materiale leggero con teli, canne, bambù, ecc. anche se impermeabile, trasparente o opaco) assolvendo a finalità non precarie di ombreggiamento e di protezione nel passaggio o nella sosta delle persone, in soluzione di continuità tra il fabbricato e lo spazio circostante e senza creare interruzione dimensionale dell'ambiente (porticato, tettoia e simili) in cui la struttura è installata. Tali strutture devono essere realizzate nel limite massimo del 30% della superficie coperta dell'immobile esistente, con una superficie massima complessiva di 30mq (H = 3m) per unità immobiliare*".
  Si riscontra che il porticato installato nella terrazza ha invece copertura fissa in legno, e soprattutto un'altezza media di circa ml. 3,12. La copertura andrebbe quindi rimossa e si dovrebbe presentare un'istanza di Sanatoria Edilizia, per verificare la possibilità di regolarizzare il pergolato con altezza superiore a quanto consentito dalle norme. Visto l'esito incerto ed i costi per il lievo della copertura, per la pratica edilizia e per la sicura sanzione amministrativa, il sottoscritto ha previsto quindi la sua completa rimozione, in quanto risulta la soluzione più economica.

  Per i suddetti interventi (apertura porta al piano Terra e realizzazione di nuova parete di ingresso, installazione di controsoffitti in cartongesso, rimozione del pergolato al piano Primo), che



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

dovranno essere eseguiti previa presentazione di pratica per autorizzazione edilizia, comprensivi di oneri per la sicurezza cantiere e smaltimento del materiale di risulta alle pubbliche discariche, si prevede un costo ipotizzato di tondi **Euro 30.000,00** (salvo eventuali imprevisti di verifica strutturale durante i lavori).

* * *

## 7.4 Perimetro del "mandato"

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

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

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

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

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

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

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

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



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

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

* * *

## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1 Oneri e vincoli

Nessuno noto, eccetto:

- gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione edilizia dei beni, come determinati nei precedenti capitoli. Si evidenzia che la regolarizzazione edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura;
- i vizi di carattere "edilizio" per lo stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali e delle finiture ed impianti dei beni oggetto di pignoramento (come già descritti nei precedenti capitoli).

* * *



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

## 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05.06.2026)

***Iscrizioni:***

- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 05.08.2013 a firma Notaio Diego Trentin di Vicenza n. 1832/603 di Rep., iscritta in data 07.08.2013 a Vicenza ai n.ri R.G. 14756 R.P. 2092, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Vicenza e contro l'esecutata (*** DATO OSCURATO ***), in qualità di terzo datore di ipoteca, e con debitore non datore (*** DATO OSCURATO ***), per la quota di 1/1 di piena proprietà, a seguito di Concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante (tra gli altri) sul bene in Comune di Caldogno, Catasto Fabbricati, Fg. 13 mappale 581 sub. 8. Importo complessivo ipoteca: Euro 1.200.000,00, Importo capitale: Euro 800.000,00, Interessi: /, Spese: /. Durata ipoteca: 9 anni, 10 mesi, 25 giorni.

***Trascrizioni:***

- **Atto di Pignoramento** del 10.01.2025 rep. 7578 a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, trascritto il 29.01.2025 a Vicenza ai nn. R.G. 1753 R.P. 1263, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli C.F. 05828330638, contro (*** DATO OSCURATO ***), per la quota di 1/1 di piena proprietà, derivante da Verbale di pignoramento immobili, colpente i beni in Comune di Caldogno, Catasto Fabbricati, Foglio 13, mappale 581 sub. 8 e mappale 581 sub. 12.

* * *

## 8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate o oggetto a restrizione con annotazione l'iscrizione ipotecaria (in data 07.08.2013 a Vicenza ai n.ri R.G. 14756 R.P. 2092) ed il pignoramento (trascritto il 29.01.2025 a Vicenza ai nn. R.G. 1753 R.P. 1263).

* * *

# 9. SUOLO DEMANIALE

Dalle verifiche effettuate, il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

* * *

# 10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle verifiche effettuate, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

* * *



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

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

## 11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il fabbricato dove è inserita l'unità mappale 581 sub. 8, pur essendo provvisto di parti comuni (corte e parcheggio esterni), non risulta gestito da amministratore.

* * *



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

# 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

## 12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (EuropeanValuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA IncomeApproach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach), che consiste nella comparazione dei beni oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.
Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

* * *

## 12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per il bene pignorato la destinazione attuale (unità residenziale) sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 05.06.2026 risulti essere pari a:

**€ 297.000,00 (diconsiEuroduecentonovantasettemila/00)**
**pari a circa 1.350,00 €/m². (€. 297.000,00 / mq. 219,90)**

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

(*Si veda la valutazione estimativa adottata nelle tabelle esplicative in allegato 8*).

* * *

## 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

| | | |
|---|---|---|
| - costi per la regolarizzazione catastale | Euro | 1.000,00 |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | Euro | 6.000,00 |
| - costi per apertura porta, posa controsoffitti e lievo pergolato | Euro | 30.000,00 |
| | | --- |
| Totale detrazioni = | **Euro** | **37.000,00** |

Quindi ricapitolando:
- il valore di mercato dei beni pignorati secondo il metodo M.C.A. è pari ad € 297.000,00;
- gli oneri, da dedurre, per le caratteristiche inestimabili sono pari ad € 37.000,00.

Il valore di mercato stimato dell'intera quota di proprietà del bene pignorato (metodo MCA, dedotto costi caratteristiche inestimabili) corrisponde a: € 297.000,00 - € 37.000,00 =

**€ 260.000,00 (diconsiEuroduecentosessantamila/00).**

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



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

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

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

Quindi ricapitolando:
- valore di mercato stimato del bene pignorato (metodo MCA dedotto costi caratteristiche inestimabili) pari a € 260.000,00
- riduzione, proposta, 15% di € 260.000,00 = € 39.000,00

Il **prezzo a base d'asta** del bene pignorato corrisponde a:
€ 260.000,00 - € 39.000,00 =

**€. 221.000,00 (diconsiEuroduecentoventunomila/00)**

* * *

## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'atto di provenienza (atto di compravendita stipulato in data 13.06.2001 rep. n. 71092 a firma notaio Enrico Mele di Vicenza), è stato acquistato il terreno mappale 400, sul quale successivamente è stato costruito il fabbricato dove insiste anche il bene oggetto di pignoramento. Come relazionato, l'atto non è stato possibile recuperarlo presso i pubblici archivi.

* * *

## 12.5 Giudizio di vendibilità'

Viste le condizioni dell'immobile, si ritiene sufficiente la sua possibilità di vendita, anche se la posizione all'interno di un complesso commerciale/artigianale ne limita l'appetibilità.

* * *

# 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Nell'esecuzione in oggetto risulta pignorata l'intera proprietà dei beni.

* * *



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

## 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dal Certificato Storico della Camera di Commercio di Vicenza (*allegato 9*), risulta che la Società esecutata (*** DATO OSCURATO ***) ha sede legale a (*** DATO OSCURATO ***).

* * *

### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Trattasi di Società.

* * *

## 15. LOTTI

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerati come **LOTTO UNICO.** In particolare, il sottoscritto ritiene non sia opportuno procedere alla formazione di più lotti, in quanto l'immobile presenta unico ingresso dal piano Terra, e la suddivisione del piano Primo comporterebbe costi per separazione degli impianti e dei locali da ritenersi economicamente non convenienti.

* * *

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna osservazione rilevante.

* * *

Bassano del Grappa, lì 05.06.2026

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

rev™ Recognised European Valuer Michele Multineddu REV-IT/CNGeGL/2023/12 TEGoVA

Collegio Geometri Prov. di Vicenza MULTINEDDU MICHELE ALBO N. 1908 BASSANO DEL GRAPPA



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

# ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato
   3.a - Planimetrie dello stato attuale dei luoghi
   3.b - Planimetrie comparazione stato attuale – stato approvato
   3.c - Planimetrie comparazione stato attuale – stato catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
   4.a - Visure
   4.b - Planimetrie ed elaborato planimetrico catastali
   4.c - Estratto mappa catastale
   4.d - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
5. Titoli di provenienza
   5.a – trascrizione atto di compravendita del 13.06.2001 rep. 71092
   5.b – atto di compravendita del 22-24.02.1983 rep. 63268/63277
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Estratto norme Piano Interventi comunale, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
   7.a - Estratto norme Piano Interventi comunale
   7.b – Autorizzazione Provincia Vicenza prot. 26750 del 05.05.1994
   7.c – Concessione Edilizia n. 88 del 22.07.2000
   7.d – Inizio lavori del 23.01.2001
   7.e – Concessione Edilizia n. 123 del 27.11.2002
   7.f – D.I.A. prot. 14272 del 29.11.2002
   7.g – Permesso di Costruire prot. 2957 del 10.09.2023
   7.h – domanda Abitabilità prot. 11514 del 23.09.2003
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificato Camera di Commercio del soggetto esecutato
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed ai creditori



Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b