
TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 264/2021 + 431/2022

 **Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: arch. Federico De Boni
iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 960
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1308
C.F. DBNFRC67M15L840C - P. IVA 02517550246

con studio in Costabissara (VI) Via Cavour 46
telefono: 0444 702035
cellulare: 339 4731271
email: federico.deboni@virgilio.it

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: n. 264/2021 R.G. + n. 431/2022

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti.

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/04/2023.

Esperto: arch. Federico De Boni.

Diritto pignorato (cfr. pag. 3-4): quota di 1/1 (intero).

Tipologia bene (cfr. pag. 4): abitazione con annessi edifici accessori (ex rurali) in centro storico.

Ubicazione (cfr. pag. 4): Comune di Cogollo del Cengio, Via Rialto n. 1.

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 7-8): Comune di Cogollo del Cengio, Catasto Terreni e Fabbricati:

- C.T., Foglio 35, Mappale 884, Prato di Classe 1, Sup. 01 are 45 ca, R.D. 0,86 € - R.A. 0,45 €;
- C.T., Foglio 35, Mappale 888, Seminativo di Classe 3, Sup. 01 are 50 ca, R.D. 0,77 € - R.A. 0,43 €;
- C.F., Foglio 35, Mappale 686, Sub 2, Cat. A/2, Classe 4, Cons. 11,5 vani, Rendita 890,89 €;
- C.F., Foglio 35, Mappale 686, Sub 3, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 433 mq, Rendita 514,34 €.
- C.F., Foglio 35, Mappale 686, Sub 4, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 198 mq, Rendita 235,19 €.

Metri quadri (cfr. pag. 4): sup. comm. ca. 857 mq; sup. lorda ca. 2841 mq.

Stato (cfr. pag. 6-7): sufficiente/mediocre.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr. pag. 14): non regolare (in parte sanabile e in parte non sanabile)

Valore di mercato, OMV (cfr. pag. 20): 481.902,50 €

Date/valori comparabili reperiti (cfr. pag. 16): 1) 03/11/2021 = 880,16 €/mq; 2) 29/12/2020 = 879,52 €/mq; 3) 22/04/2021 = 844,41 €/mq.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr. pag. 20): Astalegale: media 3,8 aste con rapporto prezzo valore del 47%. Indagine Geometri: media 4,0 aste con rapporto prezzo valore 68%.

Valore di vendita forzata proposto (cfr. pag. 24): 367.000,00 €

Valore mutuo (cfr. pag. 22): 1) iscrizione del 11/08/2007: ipoteca 500.000,00 €; 2) iscrizione del 22/01/2014: ipoteca 24.000,00 €; 3) iscrizione del 10/03/2020: ipoteca 40.000,00 €.

Vendibilità/appetibilità (cfr. pag. 20): sufficiente.

Possibili interessati (cfr. pag. --): ---

Iniziative di vendita (cfr. pag. 20): sito Tribunale di Vicenza e sito Astalegale.

Occupazione (cfr. pag. 4-21): occupato dell'usufruttuario parziale con assegnazione di casa coniugale.

Titolo di occupazione (cfr. pag. 4-21): usufrutto.

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (cfr. pag. 4-7-8-11-21-22):

1. vi sono abusi edilizi in parte sanabili e in parte non sanabili (necessaria demolizione);
2. si segnala errata intestazione della ditta proprietaria in catasto;
3. vi è necessità di bonifica da amianto per presenza di eternit.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

PERIZIA DI STIMA
(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1. QUESITO

Il giorno 22/09/2021 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, riceveva l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 264/2021 dal sig. Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti, e in data 30/09/2021 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito Allegato n. 1 alla presente perizia. **Successivamente, in data 02/01/2023, veniva riunita alla procedura N. R.G. 264/2021 la procedura N. R.G. 431/2022 e si procedeva quindi all'aggiornamento della perizia già predisposta in data 04/04/2022 che si intende annullata e sostituita dalla presente.**

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data Giuramento: 30/09/2021.

Invio raccomandate di avvio del procedimento alle parti: 08/11/2021.

Ispezioni presso immobile: 23/11/2021 e 30/03/2022.

Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 23/11/2021, 30/11/2021.

Catasto (consultazioni telematiche): 08/10/2021, 25/01/2022, 07/02/2022, 21/03/2022 e 11/03/2023.

Conservatoria (consultazioni telematiche): 12/10/2021, 31/03/2022, 03/04/2022 e 11/03/2023.

Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 25/01/2022.

Richieste e ricerche anagrafiche: 29/11/2021, 23/03/2022, 24/03/2022 e 25/03/2022.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

3.1 Diritto.

Quota dell'intero (1/1) della piena proprietà di un'abitazione con annessi edifici rurali di pertinenza, il tutto sito in Via Rialto n. 1 a Cogollo del Cengio (VI) e catastalmente così censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Cogollo di Cengio (VI):

- C.T., Foglio 35, Mappale 884, Prato di Classe 1, Sup. 01 are 45 ca (145 mq), R.D. 0,86 € - R.A. 0,45 €, intestato
nudo proprietario per 1/1
usufruttuaria per 1/1;
- C.T., Foglio 35, Mappale 888, Seminativo di Classe 3, Sup. 01 are 50 ca (150 mq), R.D. 0,77 € - R.A. 0,43 € intestato
nudo proprietario per 1/1 e
usufruttuaria per 1/1;
- C.F., Foglio 35, Mappale 686, Sub 2, Cat. A/2, Classe 4, Cons. 11,5 vani, Rendita 890,89 € intestato a nudo
proprietario per 1/1 e
usufruttuaria per 1/1;
- C.F., Foglio 35, Mappale 686, Sub 3, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 433 mq, Rendita 514,34 € intestato a nudo
proprietario per 1/1 e
usufruttuaria per 1/1;
- C.F., Foglio 35, Mappale 686, Sub 4, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 198 mq, Rendita 235,19 € intestato a nudo

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

proprietario per 1/1 e
, usufruttuaria per 1/1.

N.B. Dalla lettura del titolo di provenienza si evince che l'intestazione catastale dei beni è sbagliata; ciò è da imputare ad una errata procedura di riunione di usufrutto al momento della morte del donatore

L'intestazione esatta dei beni è pertanto la seguente:

nudo proprietario per 1/2 e pieno proprietario per 1/2, e usufruttuaria per 1/2.

3.2 Occupazione.

L'immobile (abitazione con relativo garage) è occupato (maggiormente).

che vi abita con un figlio



Vista dal portone di ingresso (sud).



Abitazione.



Deposito.



Ex stalla (ora deposito).

3.3 Ubicazione e descrizione.

Trattasi di un complesso edilizio ex rurale sito nel centro storico di Cogollo del Cengio (VI) in Via Rialto n. 1; si compone di un edificio abitativo sviluppato su 4 livelli di cui uno interrato, di un ampio deposito seminterrato con sovrastante altro deposito (abusivo) e di un annesso rustico (ex stalla) utilizzato come deposito; gli edifici sono all'interno di un ampio lotto di terreno collinare (ovvero pedemontano), a cui si accede da un unico passo carraio posto su Via Rialto. La costruzione risale ad ante 1942 per l'abitazione, al 1981 ca. per il deposito e al

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

1967 ca. per la stalla. La superficie lorda complessiva dei beni colpiti dall'esecuzione è di ca. 943 mq (abitazione ed accessori) a cui si aggiungono ca. 1898 mq di area scoperta di pertinenza; la superficie commerciale è di ca. 857 mq. L'altezza interna è di ca. 3,00/3,05/2,75 e media 2,35 ml nell'abitazione; ca. 3,35 ml nel deposito e ca. 3,75 (media) nella ex stalla.

3.4 Descrizione analitica.

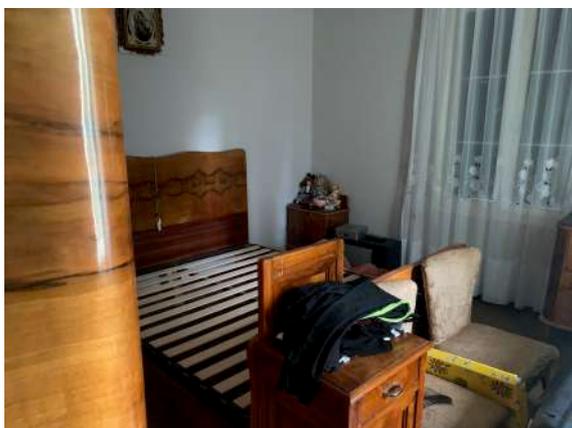
Trattasi di un complesso edilizio ex rurale sito nel centro storico di Cogollo del Cengio (VI) in Via Rialto n. 1; si compone di tre edifici (abitazione, deposito ed ex stalla) posti all'interno di un lotto di terreno collinare (ovvero pedemontano). L'abitazione, che risale a prima del 1942 e forse agli inizi del 1900, si sviluppa su 4 livelli di cui uno interrato, vale a dire: due locali cantina a piano interrato; ingresso, corridoio, cucina, ripostiglio e soggiorno a piano terra; quattro camere da letto, bagno con antibagno, e corridoio a piano primo; tre locali soffitta e piano secondo (sottotetto). Il deposito seminterrato, realizzato nel 1981 circa, si compone di un unico grande vano interrato accostato ad un altro vano più piccolo (legnaia), e solo il prospetto sud risulta fuori terra; in corrispondenza del locale principale a piano superiore (piano primo) vi è un ulteriore deposito, di altezza generosa, realizzato in struttura metallica, ma abusivo e pertanto destinato alla demolizione). La ex stalla, ora utilizzata come deposito, risale al 1967 c.a. e si compone di un unico grande vano. Gli edifici sono circondati da ampia area di corte, in parte gravata da servitù di passaggio a favore di fondi finitimi; l'accesso avviene da un unico passo carraio posto su Via Rialto.



Corridoio abitazione.



Cucina.



Camera da letto.



Soffitta.

L'edificio abitativo comprende un'unica grande abitazione e presenta il lato ovest in aderenza con un'altra unità immobiliare gemella appartenente ad altra ditta. La tipologia costruttiva è quella tipica degli edifici rurali di inizio secolo con strutture murarie in pietrame e laterizio, solai in legno, tetto a falde, manto in coppi e lattoneria in lamiera. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, e presentano alcuni elementi decorativi. L'area esterna di pertinenza è in parte a giardino e in parte pavimentata.

Per quanto riguarda le finiture interne si evidenzia quanto segue: i serramenti sono in parte in legno con vetro semplice e oscuri con apertura alla vicentina e in parte in metallo con vetrocamera ed oscuri alla vicentina; alcune finestre hanno doppi vetri con telai in alluminio; le porte interne sono in legno; le pavimentazioni sono di vario tipo a seconda dei locali, ovvero piastrelle di graniglia, ceramica, legno, moquette, pvc e altro; la scala è in pietra/marmo con parapetti in metallo; bagno e cucina presentano pareti rivestite in piastrelle di ceramica; i sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; vi sono impianto elettrico e termoidraulico con riscaldamento a radiatori alimentato da un stufa a legna; la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un boiler elettrico. Gli impianti non sono a norma.

L'insieme appare in condizioni di manutenzione mediamente sufficienti, con situazioni piuttosto differenziate a seconda dei locali; l'abitazione viene normalmente utilizzata; la cantina interrata appare alquanto malandata. Sono evidenti i segni del tempo, dato che l'edificio ha quasi certamente almeno un secolo di vita. A ridosso della parete esterna nord vi è una tettoia abusiva, con struttura in legno e destinata alla demolizione.



Deposito seminterrato (legnaia).



Deposito seminterrato.



Deposito (parte abusiva de demolire).



Ex stalla (ora deposito).

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

Quanto al locale di deposito posto sul retro dell'abitazione, questo risale ad un intervento realizzato nel 1981 circa, che ha inglobato elementi preesistenti, per cui il locale più piccolo posto ad ovest risale sicuramente a diversi decenni prima. La struttura è in cls. armato, con solaio di copertura in latero-cemento; non c'è intonaco; i serramenti sono in metallo con parti in vetro; la pavimentazione è in cls.

Sopra al locale di deposito più grande vi è un'ampia struttura realizzata con portali in carpenteria metallica, pareti in parte in blocchi di cls. e in parte con lamiere di metallo e copertura con lastre di fibro-cemento (eternit). Tale deposito risulta abusivo in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cogollo del Cengio, e pertanto è destinato alla demolizione integrale, senza possibilità di recupero della volumetria, previo smaltimento dei pannelli di copertura in eternit mediante adeguata procedura, come previsto dalle vigenti normative.

In posizione discosta e a quota più elevata rispetto agli altri edifici, si trova una stalla realizzata alla fine degli anni 1960 e ora utilizzata come deposito. Si compone di strutture in laterizio intonacato, con pavimentazione in cls; la copertura è in lastre di fibro-cemento (eternit) posate su travi in carpenteria metallica. Anche in questo caso è necessario eseguire le dovute operazioni di bonifica da eternit, con sostituzione degli elementi di copertura. Le condizioni appaiono appena sufficienti, ovvero scarse, con pavimentazione sconnessa in più punti.

Delle caratteristiche generali dei fabbricati si è tenuto conto in modo forfettario nella determinazione del prezzo complessivo di vendita (che si intende comunque a corpo e non a misura). Per una migliore comprensione delle condizioni dei fabbricati si rinvia alla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 2). I costi di demolizione delle parti abusive e dello smaltimento a norma di legge delle componenti in eternit sono stati dettagliati a parte e scomputati dal prezzo proposto quale base d'asta. Si evidenzia che, date le caratteristiche del sito e l'epoca di realizzazione e/o ristrutturazione dei fabbricati, non si può escludere la presenza di altre parti in eternit, ora non rilevabili a vista; di questa evenienza si è tenuto conto in modo forfettario nella determinazione del prezzo proposto quale base d'asta.

3.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Non si riscontra la necessità di interventi manutentivi urgenti, ma gli edifici abbisognano di un organico ciclo di lavori di manutenzione, anche di tipo straordinario. In particolare è necessario rifare gli impianti, ritinteggiare e sostituire infissi e serramenti nell'abitazione; anche pavimenti e rivestimenti dovrebbero essere aggiornati (cfr. punto 3.4); non si esclude la necessità di interventi anche di carattere strutturale. Il deposito seminterrato necessita di manutenzione di carattere ordinario e straordinario; la parte a piano primo va invece demolita perché abusiva. La ex stalla versa in condizioni di semiabbandono e necessita di manutenzione anche straordinaria, oppure di demolizione con recupero della volumetria come previsto dal P.I. Si ricorda inoltre la necessità di eseguire la bonifica da materiali contenenti fibre di amianto (eternit). Nel complesso le condizioni si possono considerare in parte scarse (deposito a piano primo, ex stalla e cantina interrata dell'abitazione) e in parte sufficienti (abitazione e deposito seminterrato).

3.6 Certificazione energetica.

L'Attestato di Prestazione Energetica, necessario per la sola abitazione e predisposto in data 10/04/2022, riporta classe energetica D (97,10 kWh/m² anno).

3.7 Altre informazioni per l'acquirente.

- Ai beni pignorati competono le proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni (muri perimetrali, recinzioni, ecc.) come risultanti per legge, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e s.m.i.
- Sul terreno esterno esistono servitù di passaggio a favore di fondi finitimi, come indicate nell'atto di provenienza.
- Vi è presenza di lastre di fibro-cemento (eternit) sia sugli edifici sia depositate negli spazi pertinenziali da smaltire secondo normativa vigente. Di questo si è tenuto conto in modo opportuno nella determinazione del

prezzo a base d'asta, scomputandone i relativi costi. Non si può escludere la presenza di eternit in altri punti degli edifici e della proprietà ora non direttamente visibili.

4. STORIA CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali.

L'immobile oggetto di esecuzione è così censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Cogollo di Cengio:

- C.T., Foglio 35, Mappale 884, Prato di Classe 1, Sup. 01 are 45 ca (145 mq), R.D. 0,86 € - R.A. 0,45 €, intestato a
nudo proprietario per 1/1
usufruttuaria per 1/1;
- C.T., Foglio 35, Mappale 888, Seminativo di Classe 3, Sup. 01 are 50 ca (150 mq), R.D. 0,77 € - R.A. 0,43 € intestato a
proprietario per 1/1 e
usufruttuaria per 1/1;
- C.F., Foglio 35, Mappale 686, Sub 2, Cat. A/2, Classe 4, Cons. 11,5 vani, Rendita 890,89 € intestato a
nudo
proprietario per 1/1 e
usufruttuaria per 1/1;
- C.F., Foglio 35, Mappale 686, Sub 3, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 433 mq, Rendita 514,34 € intestato a
, nudo
proprietario per 1/1
usufruttuaria per 1/1;
- C.F., Foglio 35, Mappale 686, Sub 4, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 198 mq, Rendita 235,19 € intestato a
nudo
proprietario per 1/1
usufruttuaria per 1/1.

N.B. Dalla lettura del titolo di provenienza si evince che l'intestazione catastale dei beni è sbagliata; ciò è da imputare ad una errata procedura di riunione di usufrutto al momento della morte del donatore

l'intestazione esatta dei beni è pertanto la seguente:

**nudo proprietario per 1/2 e pieno proprietario per 1/2, e
usufruttuaria per 1/2.**

4.2 Variazioni storiche.

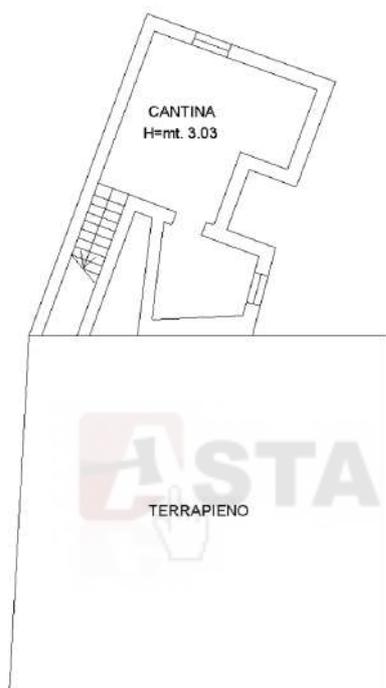
Al Catasto Terreni:

- il Foglio 35, Mappale 686, è attualmente Ente Urbano di 2221 mq a seguito di Tipo mappale per ampliamento n. VI0075596 del 21/07/2017 e di Tipo Mappale n. VI0094384 del 05/09/2016; deriva dalla fusione del Mappale 686 di 494 mq con i Mappali 684 di 1712 mq, 886 di 11 mq e 887 di 4 mq;
- il Foglio 35, Mappale 884, è attualmente Prato di Classe 1, Sup. are 01 ca 45 (145 mq), R.D. 0,86 € - R.A. 0,45 €, a seguito di Frazionamento n. 2270 in atti dal 21/01/1986 e deriva dal Mappale 684 di are 30 ca 24 (3024 mq) che tale era all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- il Foglio 35, Mappale 888, è attualmente Seminativo di Classe 3, Sup. are 01 ca 50 (150 mq), R.D. 0,77 € - R.A. 0,43 €, a seguito di Frazionamento n. 2270 in atti dal 21/01/1986 e deriva dal Mappale 218 di are 2 ca 95 (295 mq) che tale era all'Impianto meccanografico del 30/06/1974.

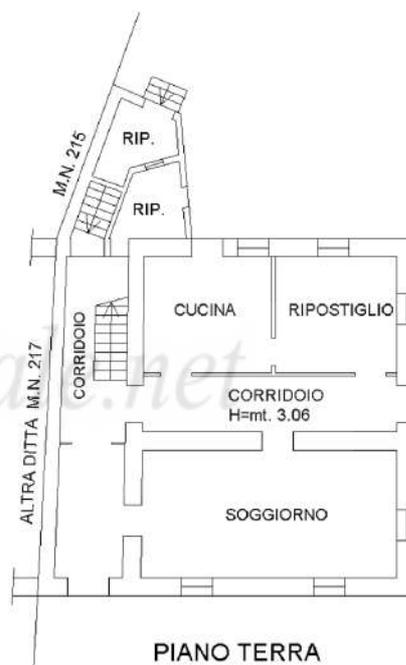
Al Catasto Fabbricati:

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

- il Foglio 35 Mappale 686 Sub 2 è attualmente Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 11,5 vani, Rendita 890,89 € e risulta interessato da Variazione nel classamento n. VI0145601 del 15/12/2018, da Variazione per fusione e ampliamento n. VI0142446 del 14/12/2017 e deriva dai Mappali 113 Sub 1, 113 Sub 2 e 686;
- il Foglio 35 Mappale 686 Sub 3 è attualmente Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 433 mq, Rendita 514,34 € e risulta interessato da Variazione nel classamento n. VI0145601 del 15/12/2018, da Variazione per fusione e ampliamento n. VI0142446 del 14/12/2017 e deriva dai Mappali 113 Sub 1, 113 Sub 2 e 686;
- il Foglio 35 Mappale 686 Sub 4 è attualmente Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 198 mq, Rendita 235,19 € e risulta interessato da Variazione nel classamento n. VI0145601 del 15/12/2018, da Variazione per fusione e ampliamento n. VI0142446 del 14/12/2017 e deriva dai Mappali 113 Sub 1, 113 Sub 2 e 686.



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



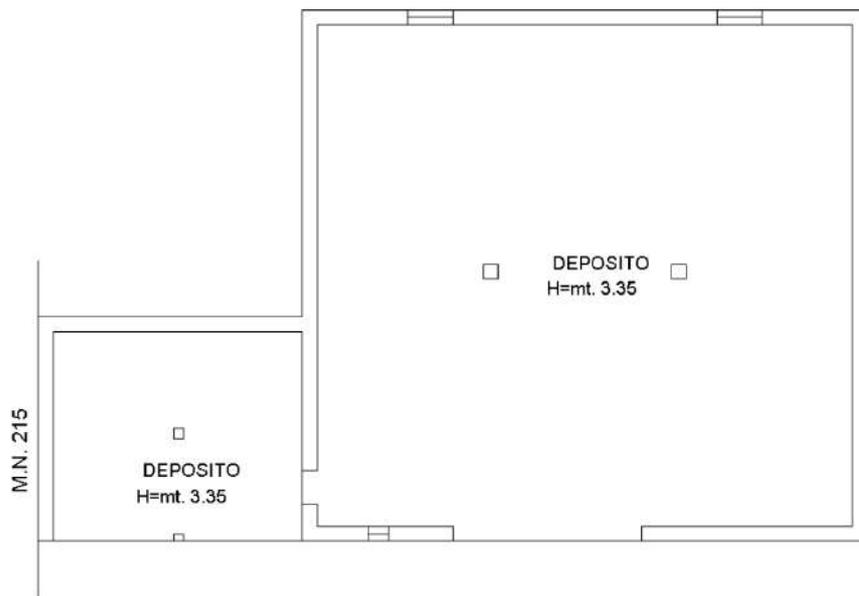
PIANO PRIMO



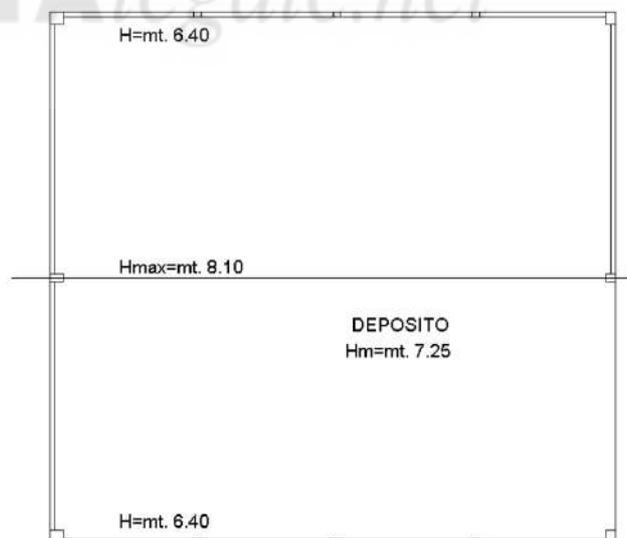
PIANO SECONDO

Foglio 35 Mappale 686 Sub 2 (non in scala).

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

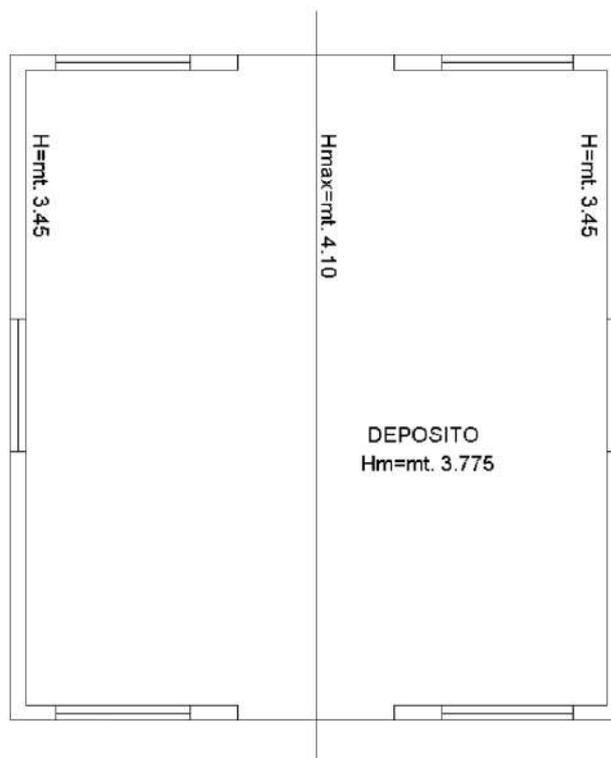


PIANO TERRA



PIANO PRIMO

*Foglio 35 Mappale 686 Sub 3 (non in scala).
N.B. La parte a piano primo è abusiva e deve essere demolita.*



PIANO TERRA

Foglio 35 Mappale 686 Sub 4 (non in scala).

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quanto presente in visura catastale:

- 1) Il **primo pignoramento** (relativo alla procedura N. 264/2021) è stato trascritto alla Conservatoria di Schio in data 18/06/2021 ai nn. 6916 R.G. e 5171 R.P., a favore di

per la quota di 1/1 dell'usufrutto e contro

per la quota di 1/1 della nuda proprietà, dei beni in Cogollo del Cengio Foglio 35 Mappali 884, 888, 686 Sub 2, 686 Sub 3 e 686 Sub 4. **N.B. Come già esposto, dalla lettura del titolo di provenienza si evince che l'intestazione catastale dei beni è sbagliata; ciò è da imputare ad una errata procedura di riunione di usufrutto al momento della morte del donatore**

l'intestazione esatta dei beni è pertanto la seguente

nudo proprietario per 1/2 e pieno

proprietario per 1/2, e

usufruttuaria per 1/2. Di conseguenza il pignoramento risulta trascritto contro

per una quota più ampia di quanto effettivamente in proprietà, e contro

per una quota inferiore rispetto a quanto effettivamente in proprietà. In data 09/05/2022 il

GE ha disposto la cancellazione parziale di detto pignoramento limitatamente al debitore

- 2) Il **secondo pignoramento** (relativo alla procedura N. 431/2022) è stato trascritto alla Conservatoria di Schio in data 21/10/2022 ai nn. 11877 R.G. e 8845 R.P., a favore di

per la quota di 1/2 della nuda proprietà e per la quota di 1/2 della piena

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

proprietà, dei beni in Cogollo del Cengio Foglio 35 Mappali 884, 888, 686 Sub 2, 686 Sub 3 e 686 Sub 4.
N.B. Il presente pignoramento va a correggere le anomalie di cui al (primo) pignoramento trascritto in data 18/06/2021.

4.4 Giudizio di regolarità/Docfa.

La Mappa catastale corrisponde allo stato dei luoghi. Le schede catastali che descrivono le tre unità oggetto di esecuzione corrispondono in linea di massima allo stato dei luoghi. Alcune modeste difformità (finestre, porte, ecc.) non sono rilevanti ai fini della consistenza e quindi della rendita dell'immobile. La scheda catastale dell'abitazione Sub 2 non riporta una parete che suddivide in due il locale soggiorno a piano terra ed un divisorio nel bagno a piano primo; inoltre il deposito a piano primo del Sub 3 è abusivo e deve essere demolito; è quindi necessario provvedere all'aggiornamento delle relative schede mediante procedura Docfa, con un costo indicativo attualmente stimabile in circa 1.500,00 €. Inoltre, considerato che l'intestazione catastale dei beni è errata (cfr. 3.1, 4.1 e 4.3) bisogna procedere alla rettifica mediante nuova procedura di voltura su tutti i beni oggetto di esecuzione; per detta operazione di stima un costo indicativo di 1.500,00 €.

4.5 Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto.

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma dell'edificio dove sono ubicati i beni esecutati e l'ortofoto si riscontra la sostanziale corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi. Si ritiene che le imprecisioni nella sovrapposizione siano da imputare alle deformazioni insite nella generazione dell'ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.

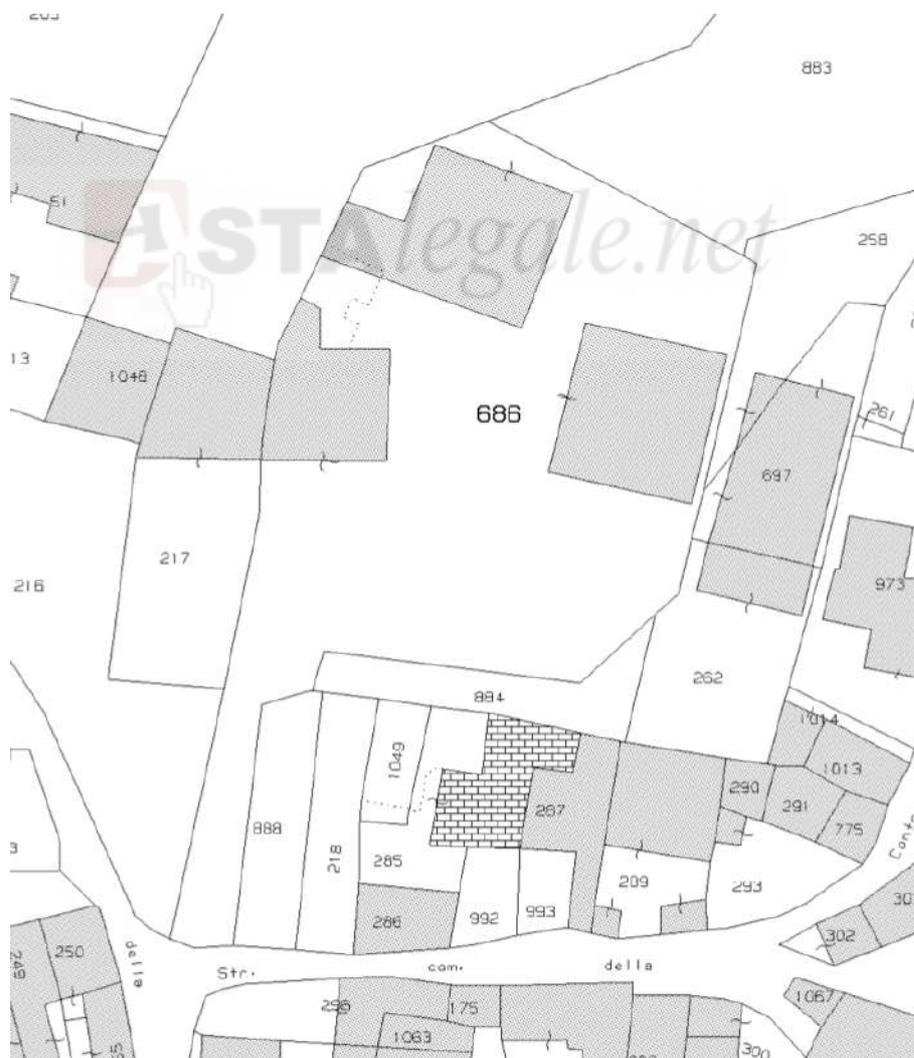


Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale (non in scala).

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

4.6 Confini.

- Confini del Foglio 35 Mappale 686 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Mappali 215, 883, 258, 697, 262, 884, 888, strada pubblica (Via Rialto), e Mappali 216 e 217, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 35 Mappale 884 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Mappali 686, 262, 287, 285, 1049 e 888, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 35 Mappale 888 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Mappali 686, 884, 218, strada pubblica (Via Rialto), e Mappale 686, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 35 Mappale 686 Sub 2 C.F. in senso N.E.S.O. sono: muro contro terra su tutti i lati a piano interrato, e muro perimetrale esterno su più lati e parete verso altra abitazione (mappale 217) a piano terra, primo e secondo, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 35 Mappale 686 Sub 3 C.F. in senso N.E.S.O. sono: muro contro terra su più lati e muro perimetrale esterno a piano terra, e muro perimetrale esterno su tutti i lati a piano primo, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 35 Mappale 686 Sub 4 C.F. in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale esterno su tutti i lati a piano terra, salvo i più precisi ed aggiornati.



Estratto mappa catastale (non in scala).

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

5. REGOLARITÀ URBANISTICA

5.1 Titoli edilizi ed urbanistici.

Il Comune di Cogollo del Cengio ha fornito copia della documentazione relativa ai seguenti provvedimenti:

- Licenza edilizia del 08/02/1967 per lavori di Costruzione di una stalla con concimaia.
- Concessione edilizia n. 27/81 del 02/05/1981 per lavori di Ampliamento di fabbricato rurale interrato.

5.2 Abitabilità e agibilità.

Il Comune di Cogollo del Cengio ha fornito copia della documentazione relativa al seguente provvedimento:

- Certificato di agibilità n. 1/81 del 20/08/1981 relativo ai lavori di alla Concessione edilizia n. 27/81 del 02/05/1981 per lavori di Ampliamento di fabbricato rurale interrato.

5.3 Destinazione urbanistica.

In base al CDU prot. n. 9360 rilasciato dal Comune di Cogollo del Cengio in data 30/11/2021 (cfr. Allegato 10) i beni oggetto della presente esecuzione ricadono in parte in zona "Z.T.O. A - Centro storico" e in parte "Viabilità esistente".

5.4 Abusi.

Per quanto riguarda l'edificio abitativo (Foglio 35 Mappale 686 Sub 2) si tratta di un immobile costruito ante 1942 e per il quale il Comune di Cogollo del Cengio non ha rinvenuto alcun provvedimento autorizzativo; unica documentazione di riferimento appare quindi essere la planimetria catastale del 2017, rispetto alla quale si riscontrano alcune difformità a livello di divisorii interni e la presenza di una tettoia esterna a ridosso della parete nord.

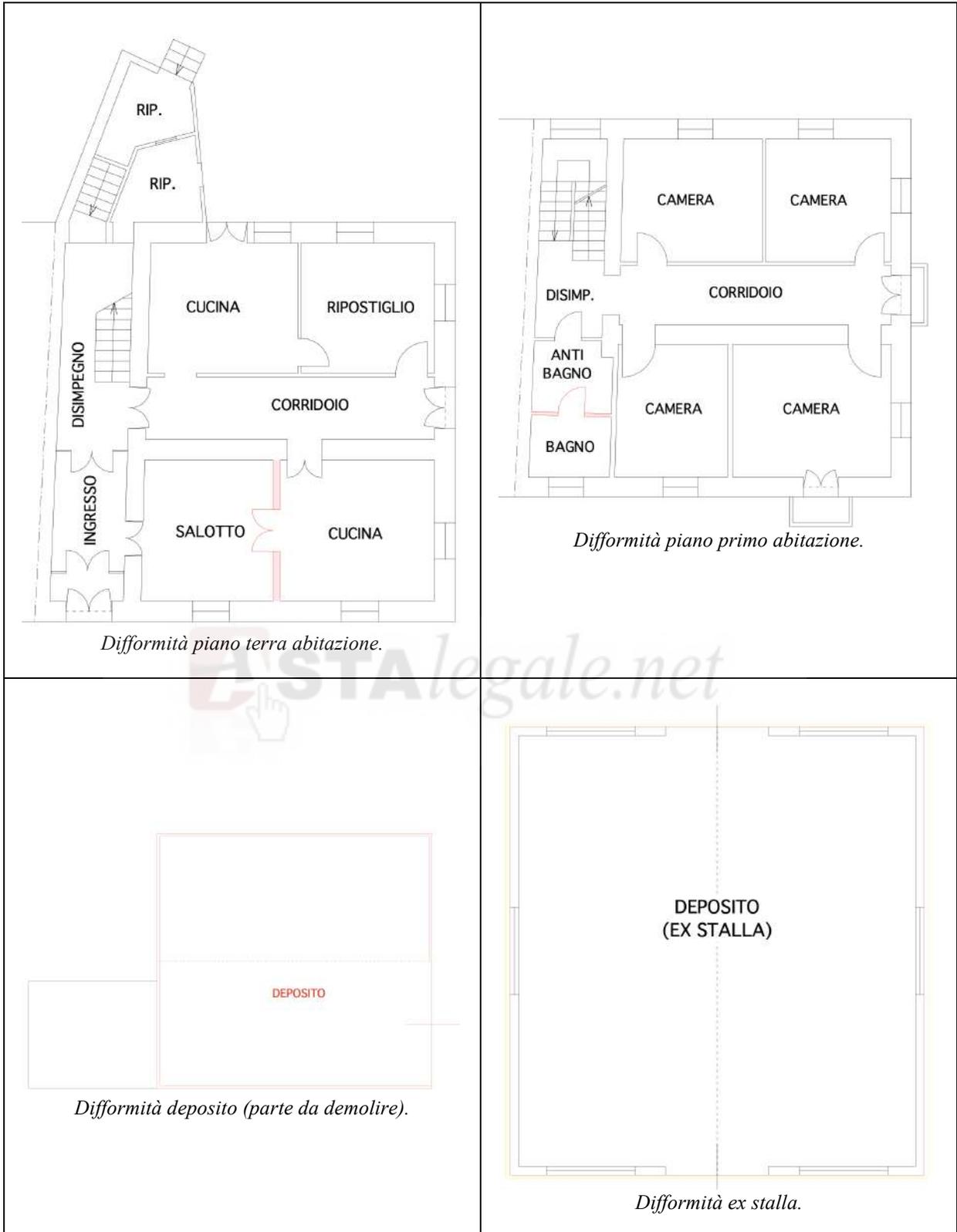
Relativamente al deposito agricolo (Foglio 35 Mappale 686 Sub 3) questo appare in generale conforme al progetto autorizzato nel 1981 per la parte seminterrata, eccezion fatta per alcune difformità a livello di fori di facciata (finestre) e porte interne, mentre la parte a piano terra appare del tutto abusiva e come tale deve essere integralmente demolita.

Quanto alla stalla (Foglio 35 Mappale 686 Sub 4) questa appare simile al disegno allegato al provvedimento autorizzativo del 1967, ma si riscontrano modeste differenze nelle dimensioni complessive del fabbricato e nell'assetto delle forometrie di facciata (portoni e finestre).

5.5 Sanabilità e costi.

In considerazione delle difformità riscontrate, si ritiene necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria per le parti sanabili relative all'edificio residenziale Sub 2 e al deposito Sub 3, nonché per la ex stalla Sub 4; si stimano quindi circa 6.000,00 € per detta pratica di sanatoria; si precisa che si tratta di una stima di massima e che il costo esatto della pratica sarà determinabile con precisione solo al momento del rilascio della sanatoria da parte del Comune al proprietario. Per le parti non sanabili, in particolare per la tettoia a ridosso dell'abitazione Sub 2 e il deposito a piano primo del Sub 3, si rende necessaria demolizione.

Per le parti non sanabili si stimano pertanto i relativi costi di demolizione e rimessa in pristino, vale a dire 1.000,00 € per la demolizione della tettoia a ridosso del fabbricato residenziale, 15.000,00 € per la demolizione della parte abusiva del deposito Sub 3, 5.000,00 € per lo smaltimento dell'eternit presente nel deposito Sub 3. A questi costi vanno aggiunti 5.000,00 € per lo smaltimento dell'eternit presente nel deposito Sub 4 e 8.000,00 € per la formazione della nuova copertura del deposito Sub 4, necessaria a seguito della rimozione di quella in eternit.



6. VALORE E VENDIBILITÀ

6.1 Metodo di valutazione.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

Viene utilizzato il metodo IVS (*International Valuation Standard*), che in Italia è stato recepito sia dalle linee guida ABI sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, al fine di ricercare il valore di mercato del bene in esame. Nella presente perizia viene quindi utilizzata la stima per comparazione con il metodo MCA (*Market Comparison Approach*), comparando l'immobile da stimare con altri immobili simili di cui sono stati recepiti dati certi di vendita.

6.2 Immobili comparabili

Tramite opportuna ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio sono stati ricercati i dati riferiti a compravendite per immobili che possono essere considerati simili (Categoria A/2 o A/3). Sono stati reperiti e selezionati i tre atti riportati di seguito. Quali ulteriori valori di riferimento, considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, sono stati ricercati anche i valori indicati dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate e dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza.

Gli immobili presi in considerazione sono quelli compravenduti con i seguenti atti:

- Immobile 1: atto di compravendita Rep. 22.655 Notaio Carlo Santamaria Amato in data 03/11/2021, trascritto a Schio in data 16/11/2021 ai nn. 13015 R.G. e 9687 R.P.
- Immobile 2: atto di compravendita Rep. 21.279 Notaio Carlo Santamaria Amato in data 29/12/2020, trascritto a Schio in data 20/01/2021 ai nn. 694 R.G. e 524 R.P.
- Immobile 3: atto di compravendita Rep. 35.075 Notaio Francesco De Stefano in data 22/04/2021, trascritto a Schio in data 04/05/2021 ai nn. 4876 R.G. e 3612 R.P.

Immobile 1

Comune di Cogollo del Cengio (VI), Foglio 35, Mappale 558 Sub 1-2-3 (rif. int. n. 13). Trattasi di abitazione ex rurale sita a breve distanza dal bene in esame. Indirizzo: Via Caovilla n. 16, Cogollo del Cengio (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: ante 1967. Abitabilità: ---.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	137,00	137,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	60,00	36,00
Sup. al 50%	Scantinato	23,00	11,50
Sup. al 35%	Portici e logge	44,00	15,40
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze		
Sup. al 10%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo	96,00	9,60
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 209,50	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	non applicabile	
Orientamento	sud-est	1,00
Esposizione	su un lato	0,95
Affaccio	su distacco	0,90
Taglio	> 100 con 1 bagno	0,90
Balconi	senza	0,90
Distribuzione	mediocre	0,98
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	> 50 anni	0,70
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	mediocre	0,85
Riscaldamento	autonomo	1,05

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

Classe energetica	classe G	0,90
Locazione	libero	1,00
Stabile	peggiore della media della zona	0,95
Parcheggio	difficile	0,90
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,32461654

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
60.000,00	: 210,00	: 0,32461654	880,16 €/mq

Immobile 2

Comune di Cogollo del Cengio (VI), Foglio 35, Mappale 384 Sub 5-6-7 e Mappale 389 Sub 1 (rif. int. n. 14). Trattasi di complesso immobiliare (abitativo ed accessori vari) sito a breve distanza dal bene in esame. Indirizzo: Via Croce n. 30, Cogollo del Cengio (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: ante 1967. Abitabilità: ---.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	612,00	612,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	176,00	105,60
Sup. al 50%	Scantinato		
Sup. al 35%	Portici e logge	4,00	1,40
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	4,00	1,00
Sup. al 5%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo	563,00	56,30
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 776,30	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	non applicabile	
Orientamento	sud-ovest	0,95
Esposizione	su un lato	0,95
Affaccio	su distacco	0,90
Taglio	> 100 mq con 1 bagno	0,90
Balconi	con balcone	1,00
Distribuzione	scadente	0,90
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	> 50 anni	0,70
Finitura	mediocre	0,90
Manutenzione	scadente	0,70
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe G	0,90
Locazione	libero	1,00
Stabile	economico	0,95
Parcheggio	difficile	0,90
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

Coefficiente correttivo 0,23442895

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
160.000,00	: 776,00	: 0,23442895	879,52 €/mq

Immobile 3

Comune di Cogollo del Cengio (VI), Foglio 35, Mappale 577 Sub 3-11-2-5-9 (rif. int. n. 15). Trattasi di appartamento con cantina e garage sito a breve distanza dal bene in esame. Indirizzo: Viale Kennedy n. 35, Grisignano di Zocco (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: 1979/81. Abitabilità: 1981.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	236,00	236,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	157,00	94,20
Sup. al 50%	Scantinato	35,00	17,50
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	21,00	5,25
Sup. al 10%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo	482,00	48,20
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 401,15	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	non applicabile	
Orientamento	sud-ovest	0,95
Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	> 100 mq con 1 bagno	0,90
Balconi	con un balcone	1,00
Distribuzione	scadente	0,95
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	> 50 anni	0,70
Finitura	mediocre	0,90
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe G	0,90
Locazione	libero	1,00
Stabile	economico	0,95
Parcheggio	difficile	0,90
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,41345495

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
140.000,00	: 401,00	: 0,58084121	844,41 €/mq

Valore corretto medio ricavato dagli immobili comparati:

Valore corretto al mq

Valore medio

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

- Immobile n. 1 880,16 €/mq
- Immobile n. 2 879,52 €/mq
- Immobile n. 3 844,41 €/mq

868,03 €/mq

Immobile Pignorato

Comune di Cogollo del Cengio (VI), Foglio 35, Mappale 686 Sub 2-3-4 e Mappali 884 e 888 (rif. int. n. 8). Complesso edilizio ex rurale in contesto di centro storico, composto da abitazione e due depositi (ex annessi rustici). Indirizzo: Via Rialto n. 1, Cogollo del Cengio (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: ante 1942, ante 1967 e 1981. Abitabilità: 1981 (parziale).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
ABITAZIONE			
Sup. al 100%	Abitazione	269,10	269,10
Sup. al 60%	Soffitta	134,55	80,73
Sup. al 60%	Ripostiglio/Lavanderia	14,56	8,74
Sup. al 50%	Scantinato	54,75	27,38
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	2,04	0,51
Sup. al 10%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo	1898	189,80
DEPOSITO INTERRATO			
Sup. al 60%	Deposito interrato	251,30	150,78
ANNESSE RUSTICO			
Suo. al 60%	Stalla	217,14	130,28
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 784,03	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	non applicabile	
Orientamento	sud	1,00
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su giardino molto ampio	1,10
Taglio	grande (> 200 mq l'abitazione)	0,95
Balconi	non applicabile	
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	> 50 anni (media)	0,70
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	sufficiente la casa e il deposito / mediocre la stalla	0,85
Riscaldamento	autonomo (ove presente)	1,05
Classe energetica	molto bassa	0,90
Locazione	libero	1,00
Stabile	migliore della media della zona	1,05
Parcheggio	normale (all'interno della proprietà)	1,00
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

Coefficiente correttivo 0,647804

Valore di compravendita corretto dell'immobile in esame	868,03 €/mq
Coefficiente correttivo del bene in esame	0,647804
Superficie commerciale del bene in esame	857 mq

Valore di mercato dell'immobile	481.902,50 €
--	---------------------

6.4 Valore di mercato attribuito.

A margine del metodo di valutazione MCA di IVS, si ritiene utile riportare di seguito i valori indicati dagli osservatori immobiliari più conosciuti:

- la banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) riporta un valore di riferimento per il Comune di Cogollo del Cengio compreso tra 1.100,00 e 1.350,00 €/mq (media 1.225,00 €/mq) per abitazioni civili in stato conservativo ottimo, e 700,00 e 800,00 €/mq (media 750,00 €/mq) per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale; vista la tipologia del bene in esame si ritiene corretto confrontarsi con una media tra i due valori medi riscontrati, da ridursi in considerazione delle dimensioni e della tipologia mista del beni in esame.
- la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza non riporta valori di riferimento per il Comune di Cogollo del Cengio.

6.5 Confronto con trasferimenti pregressi.

I beni in esame sono pervenuti agli esecutati con atto di donazione per cui non vi sono valori di acquisto con cui rapportarsi.

6.6 Giudizio di vendibilità.

Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio, la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: sufficiente.

6.7 Forme di pubblicità.

Si ritiene opportuno che la vendita sia pubblicizzata sui siti web dedicati di portata locale e nazionale (ad esempio www.casa.it o www.immobiliare.it), tralasciando i sistemi più tradizionali come le inserzioni sui giornali locali.

6.8 Valori medi aggiudicazioni precedenti

Astalegale per il Cogollo del Cengio per immobili con destinazioni non abitative riporta una media di 3,8 aste con un rapporto prezzo valore del 47%.

L'indagine svolta dagli studenti Geometri dell'Ist. Canova di Vicenza per il Comune di Cogollo del Cengio riporta media di 4,0 aste con rapporto prezzo/valore del 68%.

07. STATO DI POSSESSO

7.1 Debitori.

7.2 Locazione. NO

7.3 Comodato. NO

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

7.3 Assegnazione al coniuge.

7.4 Affitto azienda. NO

7.5 Altro. NO

7.6 Occupazione *sine titulo*. NO

7.7 Opponibilità (art. 2923 c.c.). NO

8. VINCOLI E ONERI

8.1 Pertinenze. NO

8.2 Usufrutto, uso, abitazione. NO

8.3 Servitù. NO

8.4 Convenzioni edilizie. NO

8.5 Vincoli storico-artistici. NO

8.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria. NO

8.7 Prelazione agraria. NO

8.8 Altri vincoli o oneri. NO

8.9 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni. NO

8.10 Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.). NO

9. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

9.1 Titolo di acquisto del debitore.

1/2 dell'usufrutto e proprietaria della quota di
proprietario della quota di 1/2 della nuda proprietà e di 1/2 della piena proprietà in forza di **Atto di donazione**
Rep. 135895 e Racc. 7959 del Notaio Giulio Carraro in data 30/01/2001, registrato a Schio in data 16/02/2001 al
n. 134 Serie IV e trascritto a Schio in data 01/03/2001 ai nn. 2276/2277 R.G. e 1724/1725 R.P. da potere di
Il titolo si riferisce ai beni Foglio 35 Mappale 113 Sub 1 e Sub 2 e Mappali 684, 884, 885, 886,
887 e 888 da cui derivano gli attuali beni oggetto di esecuzione.
N.B. 1. Il donatore **che riservava per sé l'usufrutto sui beni donati, è deceduto a Schio in**
data 17/09/2015. **e destinataria della quota di 1/2**
dell'usufrutto, è deceduta a **quindi prima** **. Pertanto**

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

secondo quanto stabilito nel sopracitato Atto di donazione Rep. 135895 e Racc. 7959 del Notaio Giulio Carraro in data 30/01/2001, l'usufrutto sui beni donati passa per la quota di 1/2 a _____ e per la quota di 1/2 a _____ già proprietario della nuda proprietà in base al medesimo atto di donazione.

N.B. 2. Come già esposto, dalla lettura del titolo di provenienza si evince che l'intestazione catastale dei beni è sbagliata; ciò è da imputare ad una errata procedura di riunione di usufrutto al momento della morte del donatore _____ si pone quindi la necessità di procedere alla rettifica dell'intestazione catastale a carico del futuro acquirente.

9.2 Regime patrimoniale.

9.3 Elenco precedenti proprietari nel ventennio.

_____ proprietario della quota di 1/1 (intero) in forza di Atto di divisione Rep. 71016 del Notaio Armando Bonato in data 30/07/1980, trascritto a Schio in data 07/08/1980 ai nn. 5681 R.G. e 4803 R.P., da potere _____ i beni erano pervenuti in forza di Atto di compravendita Rep. 16452 del Notaio Giuseppe Novello in data 29/12/1966, registrato a Schio in data 15/01/1967 al n. 103 Vol. 189 Pubblici.

9.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Nulla.

9.5 Elenco delle formalità che saranno cancellate.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Schio in data 11/08/2007 ai nn. 10326 R.G. e 2227 R.P., Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. 12725 e Racc. 4138 del Notaio Renato Facchin in data 08/08/2007, a favore _____

_____ per la quota di 1/1 della nuda proprietà e contro _____ in qualità di debitore non datore di ipoteca; capitale 250.000,00 €, ipoteca 500.000,00 €; colpisce i beni in Cogollo del Cengio Foglio 35 Mappale 113 Sub 1, 686, 113 Sub 2, 684, 884, 886, 887 e 888.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Schio in data 22/01/2014 ai nn. 641 R.G. e 66 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 123 del Tribunale di Sondrio in data 08/01/2014, a favore _____

_____ per la quota di 1/1 della nuda proprietà; capitale 17.909,17 €, ipoteca 24.000,00 €; colpisce i beni in Cogollo del Cengio Foglio 35 Mappale 113 Sub 1, 686, 113 Sub 2, 884, 886, 887 e 888, oltre ad altri beni non oggetto della presente procedura.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Schio in data 10/03/2020 ai nn. 2506 R.G. e 331 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 3203 del Tribunale di Vicenza in data 19/11/2019, a favore _____

_____ proprietaria della quota di 1/1 dell'usufrutto _____ proprietario della quota di 1/1 della nuda proprietà; capitale 28.942,97 €, ipoteca 40.000,00 €.

- **Trascrizione contro:** trascritta a Schio in data 18/06/2021 ai nn. 6916 R.G. e 5171 R.P. derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 1981 dell'UNEP del Tribunale di Vicenza in data 11/05/2021, a favore _____

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

di 1/1 dell'usufrutto e _____, proprietaria della quota
proprietario della quota di 1/1 della nuda proprietà dei beni oggetto di perizia.

- **Trascrizione contro:** trascritta a Schio in data 21/10/2022 ai nn. 11877 R.G. e 8845 R.P. derivante da **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 4867 dell'UNEP del Tribunale di Vicenza in data 30/09/2022, a favore

_____ proprietario
della quota di 1/2 della nuda proprietà e per la quota di 1/2 della piena proprietà dei beni oggetto di perizia.

10. LOTTI e VALORE

10.1 Opportunità di divisione in lotti.

Data la composizione dei beni colpiti dal pignoramento, vale a dire una abitazione con relativi accessori (deposito ed ex stalla) e relativo terreno di pertinenza, si ritiene opportuno formare un unico lotto.

10.2 Composizione e valore.

Quota dell'intero (1/1) della nuda di proprietà e quota dell'intero (1/1) dell'usufrutto, e pertanto quota dell'intero (1/1) della piena proprietà di un'abitazione con annessi edifici accessori (ex rurali) di pertinenza, il tutto sito in Via Rialto n. 1 a Cogollo del Cengio (VI) e catastalmente così censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Cogollo di Cengio (VI):

- C.T., Foglio 35, Mappale 884, Prato di Classe 1, Sup. 01 are 45 ca (145 mq), R.D. 0,86 € - R.A. 0,45 €, intestato _____ nudo proprietario per 1/1 _____, usufruttuaria per 1/1;
- C.T., Foglio 35, Mappale 888, Seminativo di Classe 3, Sup. 01 are 50 ca (150 mq), R.D. 0,77 € - R.A. 0,43 € intestato a _____, nudo proprietario per 1/1 e _____ usufruttuaria per 1/1;
- C.F., Foglio 35, Mappale 686, Sub 2, Cat. A/2, Classe 4, Cons. 11,5 vani, Rendita 890,89 € intestato a _____ nudo proprietario per 1/1 _____ usufruttuaria per 1/1;
- C.F., Foglio 35, Mappale 686, Sub 3, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 433 mq, Rendita 514,34 € intestato a _____ nudo proprietario per 1/1 _____ usufruttuaria per 1/1;
- C.F., Foglio 35, Mappale 686, Sub 4, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 198 mq, Rendita 235,19 € intestato a _____ nudo proprietario per 1/1 _____, usufruttuaria per 1/1.

N.B. Dalla lettura del titolo di provenienza si evince che l'intestazione catastale dei beni è sbagliata; ciò è da imputare ad una errata procedura di riunione di usufrutto al momento della morte del donatore

L'intestazione esatta dei beni è pertanto la seguente:

nudo proprietario per 1/2 e pieno proprietario per 1/2, e usufruttuaria per 1/2.

Valore a corpo dell'intero: 481.902,50 €

10.3 Adeguamenti e correzioni della stima proposti.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	72.285,38 €
Demolizione deposito abusivo	15.000,00 €
Rimozione e smaltimento lastre eternit su deposito abusivo	5.000,00 €
Rimozione e smaltimento lastre eternit su ex stalla	5.000,00 €
Formazione nuova copertura ex stalla	8.000,00 €
Demolizione e smaltimento tettoia sul retro abitazione	1.000,00 €
Aggiornamento posizione catastale	1.500,00 €
Correzione voltura riunione di usufrutto	1.500,00 €
Pratica di sanatoria edilizia per difformità varie	6.000,00 €

10.4 Prezzo a base d'asta.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per le decurtazioni sopra indicate, si indica quale più probabile prezzo a base d'asta, in caso di vendita dell'intero, il valore di 366.617,12 € arrotondabile a:

367.000,00 €

11. COMODA DIVISIBILITÀ

11.1 Giudizio.

L'immobile è piuttosto ampio e composto da più unità immobiliari distinte, per cui sarebbe anche ipotizzabile una sua vendita in parti separate, ma questo ne snaturerebbe le caratteristiche peculiari di immobile abitativo (ex rurale) con relativi accessori di pertinenza, che lo rendono pregevole ed interessante.

Vicenza, li 13/03/2023

Il perito stimatore
arch. Federico De Boni

12. ALLEGATI.

1. Quesito;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali attuali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Planimetrie catastali;
6. Atto di provenienza;
7. Visure Conservatoria RR.II.;
8. Titoli edilizi;
9. Abitabilità/agibilità;
10. Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
11. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
12. Certificati anagrafici + estratto di matrimonio + verbale di separazione;
13. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
14. Planimetria dello stato dei luoghi e principali difformità riscontrate;
15. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali e trasmissione copia perizia;
16. Documentazione immobili comparabili.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni