IL TECNICO: arch. Marina Amaglio via Riviera Berica n.561 Vicenza
C.F. MGLMRN55E56L840N – PI 02390460240
Tel. e fax 0444-902298 cell. 329 3088834
e.mail: amagliomarina@libero.it – pec: marina.amaglio@archiworldpec.it

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 25-26/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Sonia Pantano.

SCHEDA SINTETICA E INDICE

a) Procedura es. imm. n. 525/22 R.G.

b) Giudice dott.ssa Sonia Pantano

c) Udienza ex art. 569 c.p.c. del 26.09.2023

d) Esperto arch. Marina Amaglio

e) Diritto pignorato: piena proprietà per 1/1 (pag. 4)

f) Tipologia bene : appartamento con soffitta. (pag. 9)

g) Ubicazione: Vicenza Borgo Casale n. 46 (pag. 4)

h) dati catastali attuali: (pag. 4)

Comune di Vicenza – C.F. - fg 8
– m.n. 786 sub 7 – Cat. A/3 – Cl. 7 – vani 5,5 – Borgo Casale, P.2.5. - Sup. cat. Totale mq. 82 escluse aree scoperte mq. 78.

Comune di Vicenza – C.F. - fg 8
– m.n. 786 sub 15 – B.C.N.C. – Borgo Casale n. 46, P.T.1.2.3.4.5.

i) Superficie: mq. 79,5 circa commerciali lordi (pag. 11)

j) Stato manutentivo: basso (pag. 9)

k) Situazione urbanistico/edilizia: vi sono difformità (pag. 12)

l) Valore di mercato, OMV : € 81.000,00 (pag. 25)

m) valori medi aggiudicazioni precedenti: € 692,14 (pag. 26)

n) Valore di vendita forzata proposto : € 60.000,00 (pag. 26)

o) Vendibilità: bassa (pag. 26)

p) Possibili interessati: non vi sono attualmente richieste

q) Iniziative di vendita : siti specializzati: astalegale.net; ww.asteannunci.it;

ww.astagiudiziaria.com; ww.asteimmobili.it

r) Occupazione: l'immobile è non occupato (pag. 18)

ALLEGATI:

1 – Visure catastali storiche per immobile

2 – Estratto di mappa 1:2000

3 – Planimetrie catastali

4 – Copie autorizzazioni edilizie

5 – Copia dell'atto di provenienza

6 - Certificato di residenza esecutati

7 – Attestato di prestazione energetica

8 – Ricevute spedizioni

9 – copia relazione epurata dei dati sensibili.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato conferito in data 28.02.2023, successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica,
- reperimento certificati all'ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Vicenza
- raccolta documentazione catastale attuale e storica,
- raccolta e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate,
- sopralluogo ai beni immobili,
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale,
- calcolo di valutazione,
- predisposizione APE

Il dettaglio dello svolgimento temporale di ciascuna delle suddette operazioni, omesso dalla presente relazione per questioni di spazio, potrà essere fornito e dimostrato in ogni momento.

RELAZIONE TECNICA

BENI IN VICENZA

BORGO CASALE N. 46 int. 4

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 8

- m.n. 786 sub 7 abitazione al piano secondo e soffitta al piano quinto
- m.n. 786 sub 15 B.C.N.C.

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 8

- m.n. 786 sub 7 – Cat. A/3 - Cl. 7 – vani 5,5 – Sup. Cat. mq. 82 totale escluse aree scoperte 78 mq. – Rend. € 596,51 – Borgo Casale – P. 2-5

Confini in senso N.E.S.O. appartamento: sub 15-sub 6; muri perimetrali su tre lati.

La proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni identificate nel C.F. in Comune di Vicenza al fg 8

- m.n. 786 sub 15 – B.C.N.C. – Borgo Casale n. 46 – P. T-1-2-3-4-5 ingresso, vano scale, disimpegno e accesso soffitte (b.c.n.c. Comune a tutti i subalterni ad esclusione dei subb 1, 2, 3).

Confini in senso N.E.S.O. soffitta: muro perimetrale; sub 14; sub 15; sub 9.

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

Il mappale **m.n. 786 sub 7** risulta dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

- In data 13.02.2007 pratica n.VI0044797 vi è variazione di modifica identificativo.

- In data 01.01.1992 vi è variazione del quadro tariffario.

- In data 09.11.2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie.

Il mappale **m.n. 786 sub 15** risulta all'impianto meccanografico del 30.06.1987 come m.n. 786 sub 11.

- In data 20.05.2004 pratica n.VI0128587 vi è variazione di toponomastica.

- In data 01.01.1992 vi è variazione del quadro tariffario.

1.4 PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di compravendita del 02.02.2010 al n. 46.934 rep. e n. 16.130 racc. notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza, trascritto a Vicenza il 17.02.2010 ai nn. 3839 R.G. e 2579 R.P. i signori vendono ai signori:

Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 8.

- m. 786 sub 7 – Cat. A/3 - Cl. 7 – vani 5,5 – Rend. € 596,51 – Borgo Casale – P. 2-5 - consistente in un'abitazione al piano secondo, con annessa soffitta al piano quinto, graficamente rappresentata nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale ove è omessa la rappresentazione della soffitta di proprietà.

La proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni identificate nel C.F. in Comune di Vicenza al fg 8.

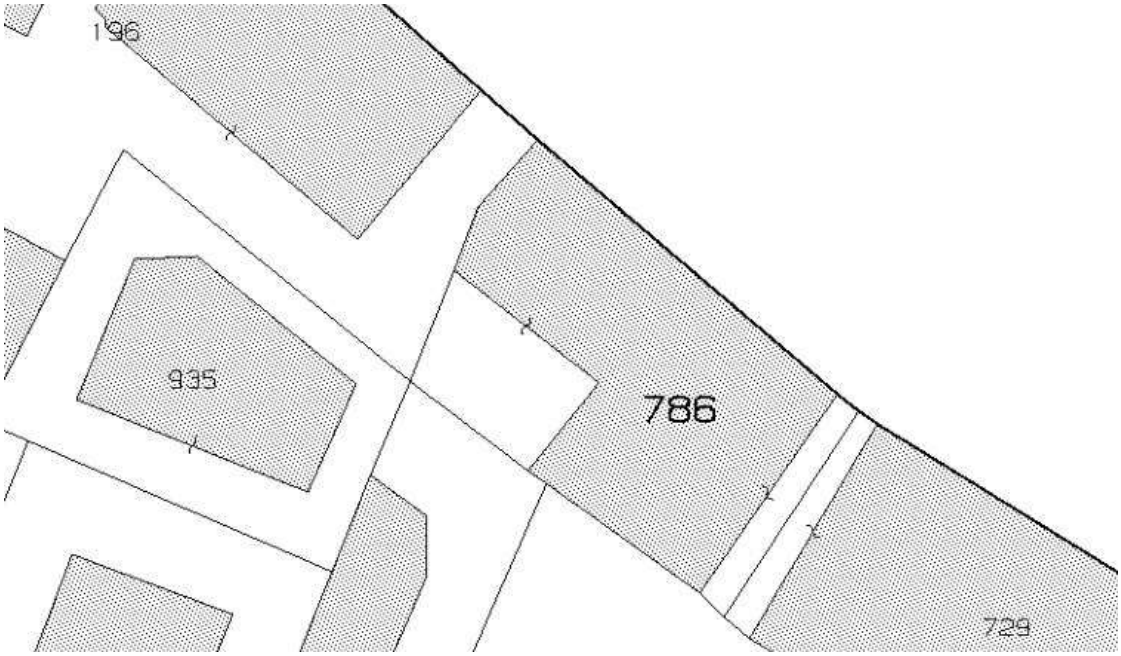
- m.n. 786 sub 15 – B.C.N.C. – Borgo Casale n. 46 – P. T-1-2-3-4-5 ingresso, vano scale, disimpegno e accesso soffitte (b.c.n.c. comune a tutti i subalterni ad esclusione dei subb 1, 2, 3).

1.5 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

- Atto di compravendita n. 84.483 rep. Notaio Paolo Dianese di Vicenza del 01.10.1999, trascritto a Vicenza il 22.10.1999 ai nn. 24.362 R.G. e 16.917 R.P. I beni oggetto di relazione passano in proprietà ai signori

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS

ESTRATTO DI MAPPA

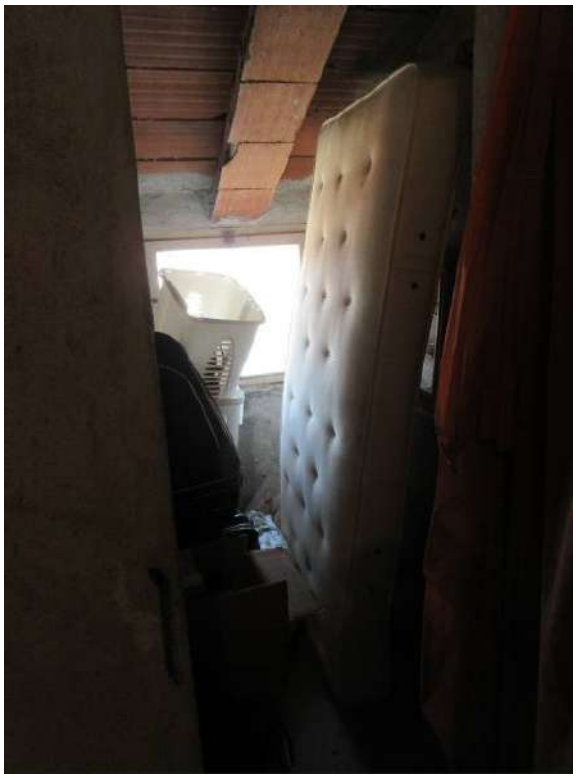


CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI E CONSISTENZA

2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE

RILIEVO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO

RILIEVO FOTOGRAFICO SOFFITTA



L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel comune di Vicenza, in un'area di edificazione a carattere misto residenziale – direzionale – commerciale, edificata negli anni '50, in una zona di espansione del centro storico della città.

L'area risulta costituita essenzialmente da edifici condominiali e palazzi, risulta ben servita da negozi e istituti scolastici primari e secondari. L'intero fabbricato è posto nell'area di Borgo Casale, lungo la via principale.

L'appartamento è inserito in un edificio condominiale che ha sviluppo su sei piani fuori terra (terra-primo-secondo-terzo-quarto e quinto), sovrapposti, serviti da un vano scala interno; è presente il vano ascensore.

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano secondo.

L'appartamento è composto da un vano di ingresso sul quale si aprono un soggiorno, una cucina, due camere ed un bagno. L'appartamento si affaccia su due terrazze piastrellate con ringhiera in ferro.

Al piano sottotetto vi è un vano soffitta.

STATO MANUTENTIVO E FINITURE

Lo stato manutentivo dell'appartamento è risultato di basso livello.

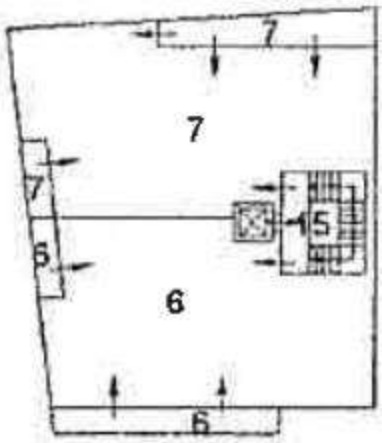
Internamente le finiture risultano essere quelle originarie con serramenti in legno e vetri semplici, tapparelle in legno, pavimenti in linoleum e laminato, portoncino di ingresso e porte interne in legno. Il bagno è piastrellato sia nei pavimenti che sulle pareti.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono presenti, sottotraccia, ma non è stato possibile verificare la loro funzionalità.

L'impianto di riscaldamento è presente con generatore di calore dato da caldaia a gas metano posta in un terrazzo risultato non accessibile e corpi scaldanti in acciaio, l'esecutato non è in possesso del libretto dell'impianto e dichiara che la caldaia è vecchia e non utilizzata da anni.

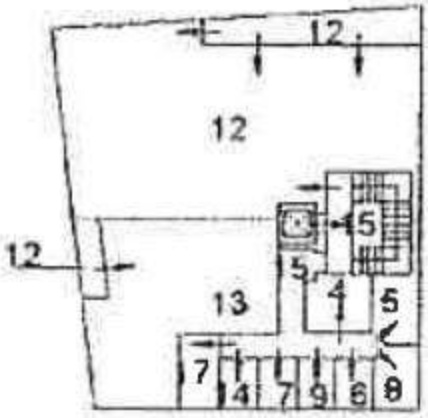
il vano soffitta è costituito da un unico vano con accesso dal vano scale condominiale. Al suo interno vi è una finestra. Il vano è pavimentato con una lisciata di cemento, pareti e soffitto sono al grezzo.

ELABORATO PLANIMETRICO PIANO SECONDO



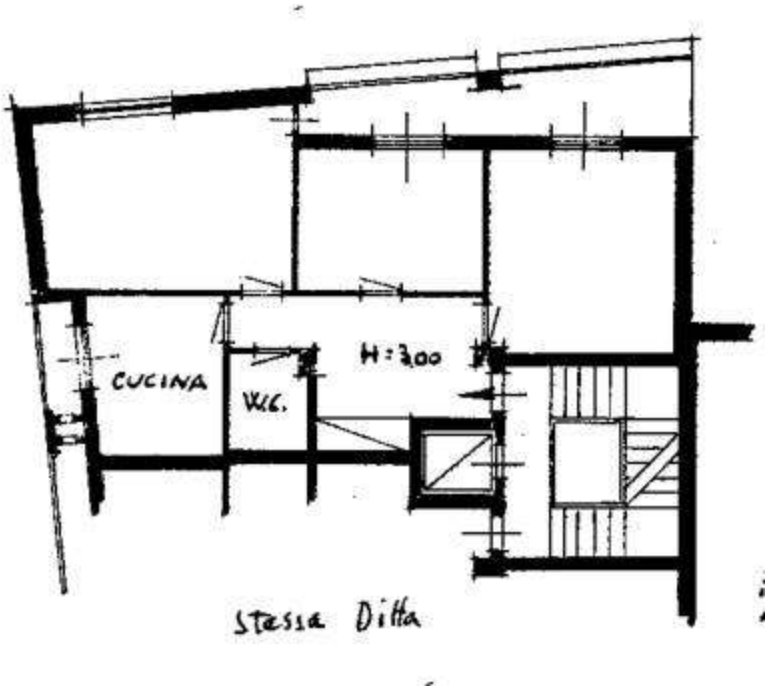
Piano secondo

ELABORATO PLANIMETRICO PIANO QUINTO

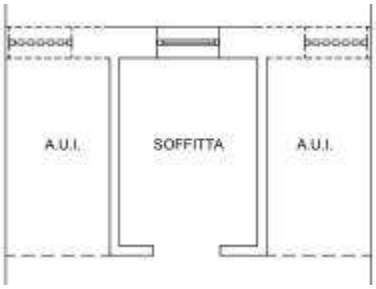


Piano quinto

PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO



PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLA SOFFITTA



2.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Destinazione d'uso	Sup. lorda	R.M.	Sup. Comm.
Appartamento	75	1	75
Terrazzi	11	0,3	3,3
Soffitta	3	0,4	1,2
Totale			79,5

3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.I. Approvato con D.C. n.10 del 07/02/2013 e successivi aggiornamenti, l'area viene individuata in ZTO B1 "zona residenziale e mista esistente e di completamento" art 37 delle N.T.O.

Art. 37 ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento

1. Trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrata con usi terziari e commerciali, nonché a suolo libero non impermeabilizzato nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi commi.
2. Nelle zone B16, B17, B20, B21 e B22 sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, interventi diversi si attuano con PUA.
3. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
4. Il PI si attua secondo i seguenti indici:

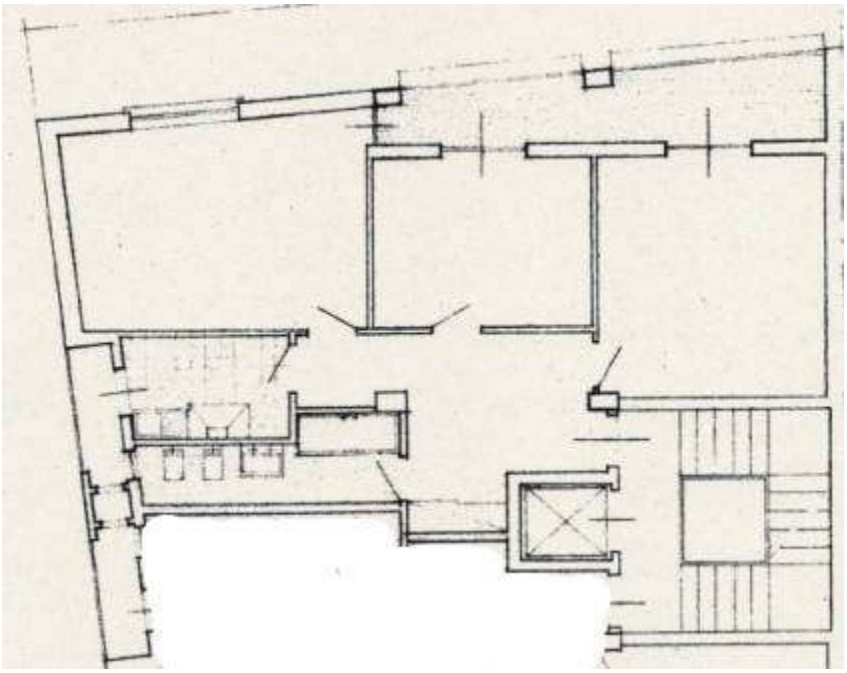
ZTO	Uf (mq/mq)	Su (mq)	H max (m)
B0	0	0	0
B1	1	–	18

3.2 REGOLARITA' EDILIZIA

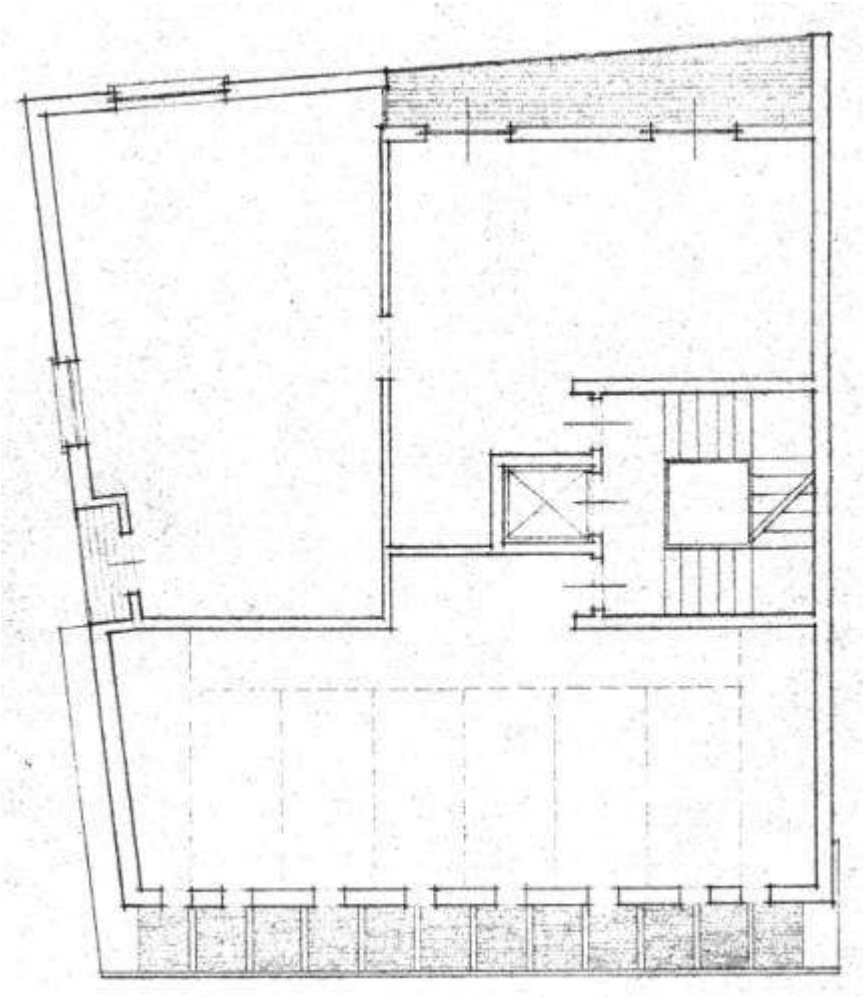
L'intero edificio condominiale risulta edificato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 24018 P.G. rilasciata dal Comune di Vicenza in data 14.12.1955 per "costruire un fabbricato di civile abitazione"
- Concessione edilizia n. 27.922 P.G. 3715 U.T. rilasciata dal Comune di Vicenza in data 12.06.1957 per "ampliare il fabbricato in corso di costruzione".
- Concessione edilizia n. 8.786 P.G. 2345 U.T. variante rilasciata dal Comune di Vicenza in data 20.07.1957 per sopraelevazione del fabbricato in costruzione.
- Autorizzazione all'abitabilità del 19.05.1958 N. 7706 p.g. E 1444 u.p.

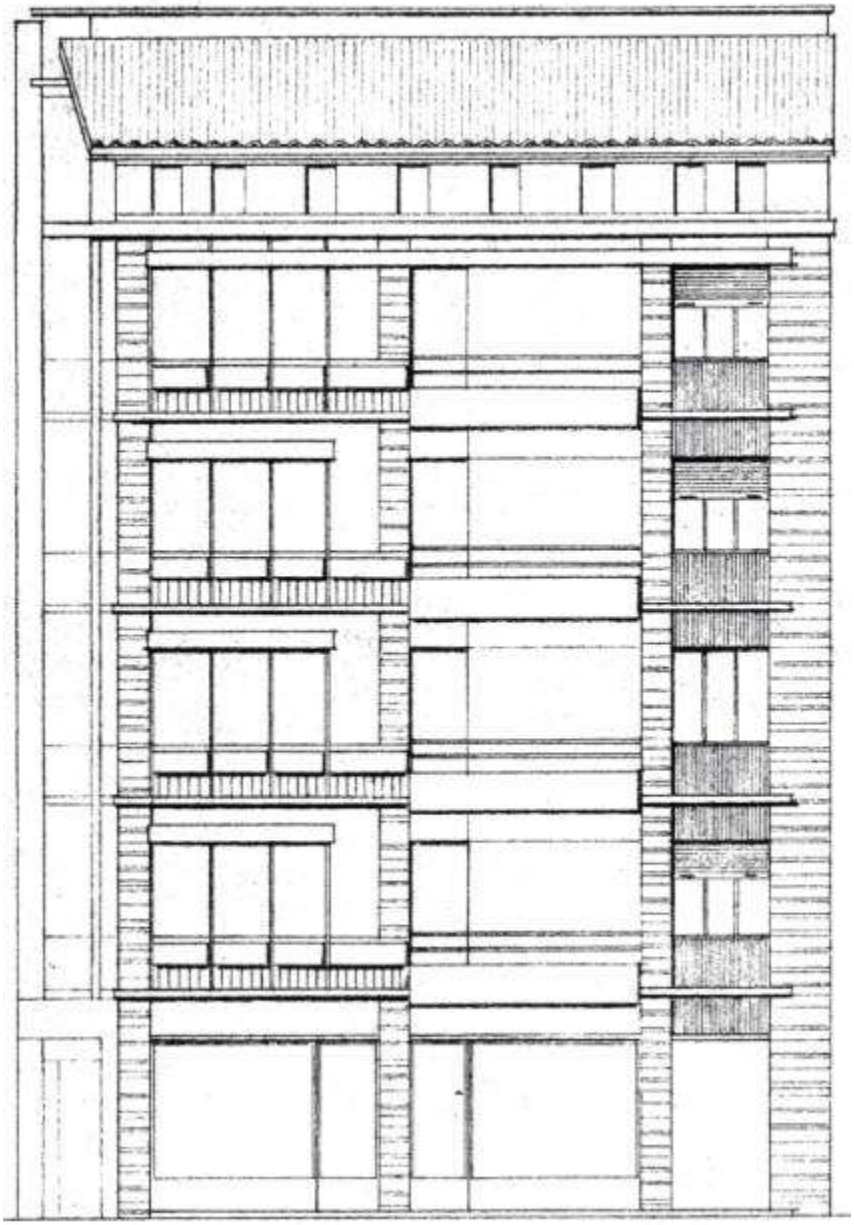
PLANIMETRIA APPROVATA APPARTAMENTO



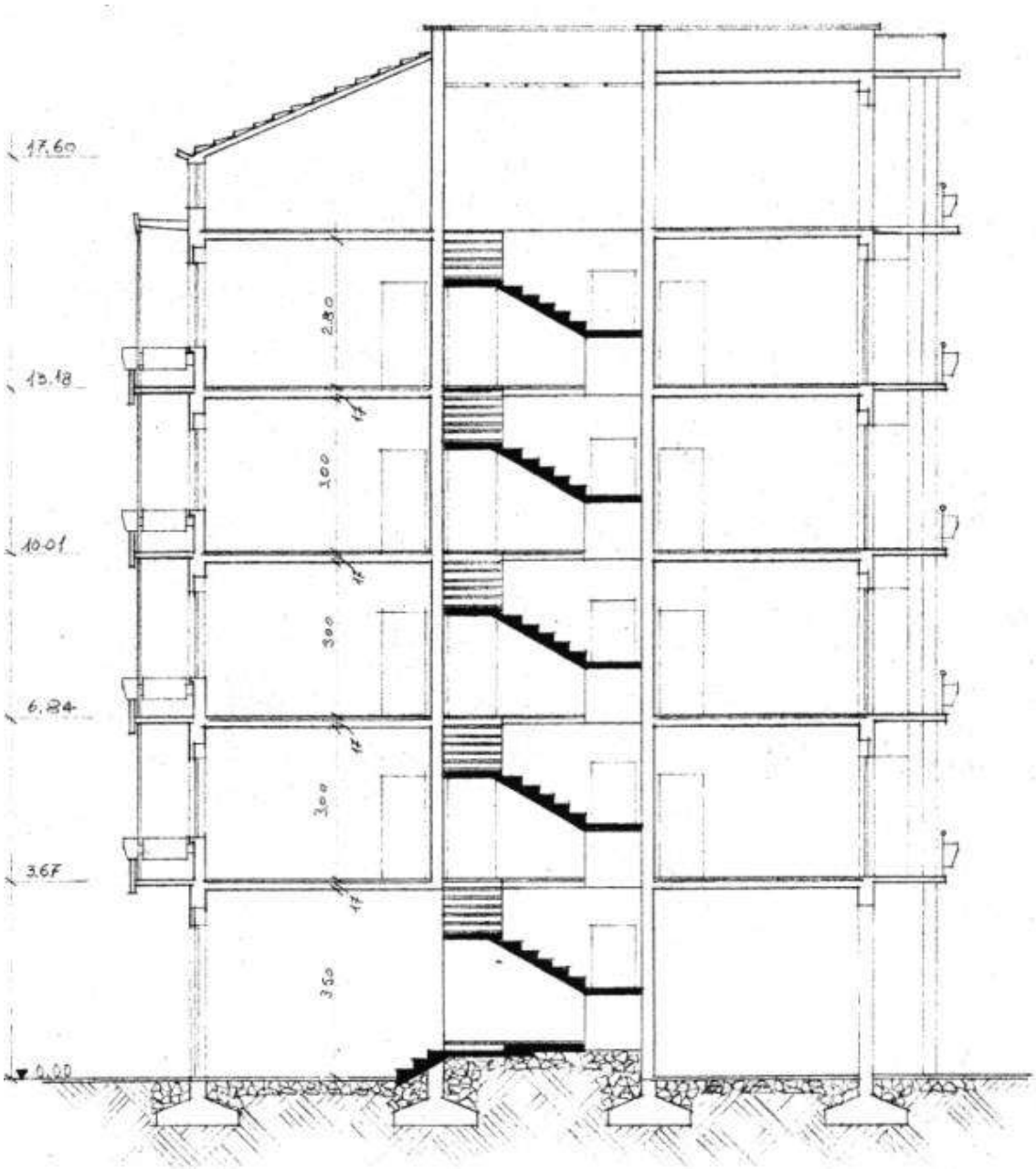
PLANIMETRIA APPROVATA SOTTOTETTO



PROSPETTO APPROVATO



SEZIONE APPROVATA



3.3 DIFFORMITA'

All'atto del sopralluogo, in riferimento alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono emerse alcune difformità sia interne che prospettiche, tra la documentazione comunale e catastale acquisita e lo stato dei luoghi rilevato.

In particolare nell'appartamento l'organizzazione di alcuni vani è risultata variata dal progetto comunale approvato, così come alcune finestre.

Nel piano soffitta l'impostazione interna dei vani, approvata con variante del 1957, è completamente diversa, pertanto la soffitta da me rilevata ed indicata dall'esecutato come di sua proprietà, non corrisponde a quanto rappresentato nel progetto comunale e per una esatta rappresentazione sarebbe necessario rilevare l'intero piano.

Devo evidenziare che nell'atto di acquisto degli immobili, il notaio precisa che non vi è la rappresentazione grafica del vano soffitta, che viene individuata nel solo elaborato planimetrico ed omessa nella planimetria catastale.

A seguito di un colloquio da me effettuato con l'amministratore del condominio signor Pierantonio Cecchetto, sono venuta a conoscenza di un incarico affidato dal condominio ad uno studio di progettazione per la verifica della conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato, per un intervento di ristrutturazione legato al superbonus 110.

Lo studio di progettazione, da me interpellato, mi ha fornito la documentazione ad oggi predisposta e già trasmessa al condominio, nella quale, a seguito di alcune rilevazione effettuate con drone, confrontate con la documentazione edilizia comunale di approvazione del fabbricato, vengono evidenziate variazioni consistenti sia a livello di volume che prospettiche.

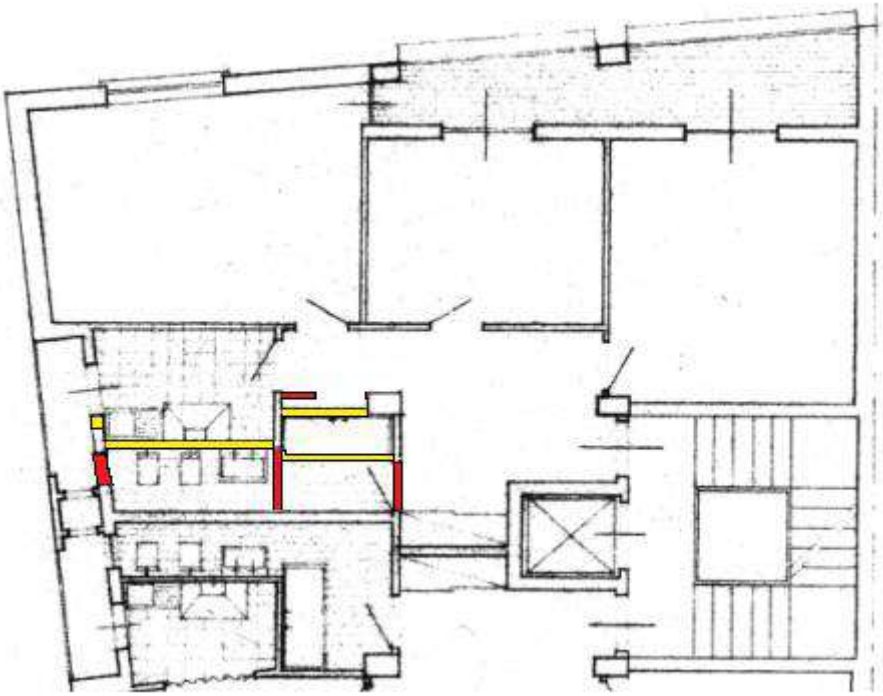
Tali variazioni sembrano coinvolgere sia le parti comuni che alcune singola unità immobiliari.

Tale studio rappresenta solamente una prima verifica che necessita di un rilievo approfondito di tutto l'edificio, sia internamente che esternamente, ed una restituzione grafica che permetta il confronto preciso con i progetti approvati.

A conclusione di tale lavoro sarà possibile determinare la reale situazione di abuso, a chi imputarlo e verificare la possibilità di una sanatoria.

Pertanto, allo stato attuale, non sono in grado di valutare le eventuali difformità dell'intero fabbricato condominiale, né quantificare il costo di una eventuale possibilità di sanatoria.

PLANIMETRIA DIFFORMITA' APPARTAMENTO



DEMOLIZIONI

RICOSTRUZIONI

CAP. 4 STATO DI POSSESSO

4.1 OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'appartamento, pur essendo arredato, è risultato non occupato.

CAP. 5 INFORMAZIONI ANAGRAFE

5.1 CERTIFICATO DEMOGRAFICO

Dalle informazioni reperite presso il Comune di Vicenza Ufficio Anagrafe risulta che:

CAP. 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI

1) Iscrizione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza del 17.02.2010 ai nn. 3840 R.G. e 691 R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02.02.2010 n. 46935 rep. e n. 16131 racc. del notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza a favore di:

e a carico di :

importo dell'ipoteca € 216.000,00,

importo capitale € 123.000,00,

durata del mutuo: anni 30.

BENI: Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 8

- m.n. 786 sub 7 – Cat. A/3 - vani 5,5 – Borgo Casale
- m.n. 786 sub 15 – B.C.N.C. – Borgo Casale n. 46.

2) Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza del 18.01.2023 ai n.ri 1.183 R.G. e 818 R.P. derivante da atto di pignoramento immobiliare del 29.11.2022 al n. 6424 cron. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

e a carico di :

Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 8

- m.n. 786 sub 7 – Cat. A/3 - vani 5,5 – Borgo Casale

- m.n. 786 sub 15 – B.C.N.C. – Borgo Casale n. 46.

NOTA: i dati catastali del pignoramento coincidono con le proprietà degli esecutati.

CAP. 7 SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

7.1 GESTIONE CONDOMINIALE

L'amministratore del condominio mi ha comunicato che:

Gli esecutati hanno un debito verso il condominio di :

1) € 950,09 per spese ordinarie
2) € 380,64 per lo studio di fattibilità per il superbonus 110

Le spese medie annuali di gestione degli immobili oggetto di relazione è di € 550 circa.

7.2 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non avendo reperito tra i documenti l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, è stato da me redatto ed inviato con codice identificativo: 78093/2023 e risulta valido fino alla data del 19/07/2033 (vedi allegati).

CAP. 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 METODO DI VALUTAZIONE

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripare metriche in base agli IVS.

L'adozione di tale metodo è stata resa possibile grazie alla disponibilità di beni comparabili sul mercato.

Sono stati infatti reperiti, con indagine attraverso l'Ufficio del Territorio, immobili simili per caratteristiche e segmento di mercato, a quello oggetto di valutazione, tra i quali due immobili situati nel medesimo condominio.

Inoltre la ricerca è stata circoscritta a quelli la cui alienazione è avvenuta in tempi recenti.

Al valore dell'immobile oggetto di relazione, così ottenuto, ho applicato una riduzione del 15% per il calcolo del valore d'asta.

Determinazione saggio di rivalutazione/svalutazione Fonte: Agenzia delle Entrate OMI	
Area di Vicenza – Borgo Casale	Tipologia: Appartamento
Prezzo medio di vendita 2020	€ 900,00
Prezzo medio di vendita 2022	€ 1.020,00

IMMOBILE COMPARABILE - A -

Comune di Vicenza, C.F. Fg. 8

- m.n. 786 sub 18 Cat. A/3, Cl. 7 Borgo Casale n. 46 P. 4, vani 5, Sup. Cat. Tot. mq. 78 R.C. Euro 542,28

- m.n. 786 sub 15 – B.C.N.C. Borgo Casale n. 46 – P.T-1-2-3-4-5 ingresso, vano scale, disimpegno e accesso soffitte (b.c.n.c. comune a tutti i subalterni ad esclusione dei sub 1, 2, 3).

Atto di compravendita del 27.01.2020 n. 11.363 rep. e n. 9.386 racc. notaio Tommaso de Negri, trascritto a Vicenza il 10.02.2020 ai nn. 2611 R.G. e 1930 R.P. Valore dichiarato € 113.000,00

IMMOBILE COMPARABILE - B -

Comune di Vicenza, C.F. Fg. 8

- m.n. 786 sub 8 Cat. A/3, Cl. 7 Borgo Casale n. 46 P. 3-5, vani 5, Sup. Cat. Tot. mq. 77 R.C. Euro 542,28

- m.n. 786 sub 15 – B.C.N.C. Borgo Casale n. 46 – P.T-1-2-3-4-5 ingresso, vano scale, disimpegno e accesso soffitte (b.c.n.c. comune a tutti i subalterni ad esclusione dei sub 1, 2, 3).

Atto di compravendita del 15.07.2020 n. 23.792 rep. e n. 13.774 racc. notaio Andrea Martini, trascritto a Vicenza il 24.07.2020 ai nn. 13285 R.G. e 9089 R.P. Valore dichiarato € 60.000,00

IMMOBILE COMPARABILE - C -

Comune di Vicenza, C.F. Fg. 8

-m.n. 849 sub 5 Cat. A/3, Cl. 5 via G. Trissino n. 20, vani 6, Sup. Cat. Tot. mq. 109 R.C. €464,81

-m.n. 2135 Cat. C/6 Cl. 6 via G. Trissino P.T., mq. 13, R.C. Euro 63,11.

-m.n. 2130 Area Urbana

-m.n. 2131 Area Urbana

Atto di compravendita del 24.08.2020 n. 256 rep. n. 220 rep. notaio Tiziana Zanon, trascritto a Vicenza il 09.09.2020 ai nn. 16549 R.G. e 11375 R.P. Valore dichiarato € 80.000

TABELLA DEI DATI				
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	VICENZA	Borgo Casale	46
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
	Borgo Casale	Borgo Casale	via G. Trissino	Borgo Casale
Prezzo totale (euro)	€ 113.000,00	€ 60.000,00	€ 80.000,00	
Data (mesi)	41	36	34	0
Superficie principale (m2) SEL	75	75	98	75
Balconi Portico (m2)	11	11	8	11
cantina - soffitta (m2)	0	5	23	3
Autorimessa (m2)	0	0	13	0
giardino (m2) 10%	0	0	12	0
Bagni	1	1	1	1
Livello di piano (n)	4	3	3	2
Stato di manutenzione (n)*	2	1	2	1
Posizione (n)	3	3	2	3

* insufficiente=1 sufficiente=2 discreto=3 buono=4	
Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Svalutazione del prezzo ***	**-13,3%**
Rapporto mercantile dei balconi/portici	33,00%
Rapporto mercantile della cantina/soffitta	40,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Saggio del livello di piano	0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 15.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 10.000,00
Saggio della posizione	0,50%

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	- € 1.255,56	euro/mese	
Prezzo data B	- € 666,67	euro/mese	
Prezzo data C	- € 888,89	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 406,88	euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 406,88	euro/m2	€ 406,88
Prezzo sup. princ. C	€ 406,88	euro/m2	SEL
Prezzo liv. piano A	€ 562,19	euro/piano	
Prezzo liv. piano B	€ 298,51	euro/piano	
Prezzo liv. piano C	€ 398,01	euro/piano	
Prezzo posizione. A	€ 562,19	euro/posizione	
Prezzo posizione. B	€ 298,51	euro/posizione	
Prezzo posizione. C	€ 398,01	euro/posizione	
Prezzo balconi/portico	€ 122,06	euro/m2	
Prezzo autorimessa	€ 203,44	euro/m2	
Prezzo cantina/soffitta	€ 162,75	euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 15.000,00		
Bagno	€ 2.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 113.000,00		€ 60.000,00		€ 80.000,00	
Data (mesi)	41	€ 51.477,78	36	€ 24.000,00	34	€ 30.222,22	
Superficie principale (m2)	75	€ 0,00	75	€ 0,00	98	- € 9.358,15	75
Balconi/portico (m2)	11	€ 0,00	11	€ 0,00	8	€ 366,19	11
Autorimessa (m2)	0	€ 1.274,43	0	€ 509,77	13	- € 2.644,70	0
Cantina/soffitta (m2)	0	€ 488,25	5	- € 390,60	23	- € 3.255,01	3
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	2	- € 15.000,00	1	€ 0,00	2	-€ 15.000,00	1
Livello di piano	4	-€ 199,00	3	€ 0,00	3	€ 00,0	2
Posizione	3	€ 488,25	3	- € 390,60	2	- € 3.255,01	3
Prezzo corretto		€ 148.841,65		€ 83.310,89		€ 79.444,29	

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili B - C	€ 81.377,59		Divergenza	4,87%
Valore unitario €/m2	€ 1.023,6		**VERO**	< 10%

* si è considerato una durata	25	e vetustà anni	20

Utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche quantitative estimabili si è ottenuto come risultato dalle tabelle **il valore di mercato del bene pignorato**, con una superficie commerciale di circa **mq. 79,5** pari ad **€ 81.000,00 (arr.) (diconsi euro ottantunmila/00).**

8.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In ossequio alle indicazioni del Tribunale che richiede:

"Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice un prezzo 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 considerazione inoltre della mancanza di chiarezza sui costi necessari alla sanabilità del fabbricato, sia per quanto riguarda le variazioni interne e prospettiche rilevate nell'appartamento e nella soffitta, sia per quanto riguarda le rilevanti difformità in corso di accertamento sull'intero fabbricato condominiale, viene proposto un abbattimento del valore di mercato del 25%, calcolato in **€ 20.250,00**.

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi **€ 60.750,00** (sessantamilasettecentocinquanta)

CAP. 9 PREZZO D'ASTA PROPOSTO DEGLI IMMOBILI

Il valore totale degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano viene valutato:

Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 8

- m.n. 786 sub 7 – Cat. A/3 - Cl. 7 – vani 5,5 – Sup. Cat. mq. 82 totale escluse aree scoperte 78 mq. – Rend. € 596,51 – Borgo Casale – P. 2-5

La proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni identificate nel C.F. in Comune di Vicenza al fg 8

- m.n. 786 sub 15 – B.C.N.C. – Borgo Casale n. 46 – P. T-1-2-3-4-5 ingresso, vano scale, disimpegno e accesso soffitte (b.c.n.c. Comune a tutti i subalterni ad esclusione dei subb 1, 2, 3).

VALORE TOTALE € 60.750,00

PREZZO D'ASTA PROPOSTO € 60.000,00

CAP. 10 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

La possibilità di vendita del bene pignorato per le caratteristiche dell'immobile e l'ubicazione in un'area cittadina semicentrale sarebbe buona, l'incertezza legata alla regolarità urbanistica riduce notevolmente la sua appetibilità.

CAP. 11 VALORI DI AGGIUDICAZIONE ASTE E VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE

Dall'analisi comparativa dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni, nel comune di Vicenza, nell'area prossima all'immobile oggetto di relazione e per immobili con eguale destinazione, emerge che il valore unitario ponderato €/mq calcolato sui valori di aggiudicazione risulta essere pari ad **€/mq 692,14.**

Abitazioni - Valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione									
anno E.I.	n. E.I.	Tipologia	Localizzazione	prezzo perizia €	data asta	base d'asta ultima asta €	prezzo aggiudicazione	m² sup. comm.	Val. €/m²
2019	78	appartamento	viale Margherita, 43 int.	58.000,00	10/28/2021	58.000,00	55.000,00	88,00	625,00
2015	7765	appartamento + garage	Borgo Casale, 39	136.000,00	12/05/2019	136.000,00	102.000,00	136,18	749,01
2016	445	appartamento + garage	Via Trissino, 66 int. 5	58.000,00	11/05/2019	58.000,00	43.500,00	65,50	664,12
Valore ponderato su aggiudicazione €/m²							200.500,00	289,68	**692,14**

Vicenza, li 26.07.2023

L'esperto stimatore

arch. Marina Amaglio

Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DI POL ENRICO Vis tel.(0 90 euro)

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T314622/2023 3-Mar-2023 18:32:40

Comune: (VI) VICENZA
Foglio: 8 All: B

1 Particella: 786

MODULARIO
F. - Cat. S.T. - 488

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

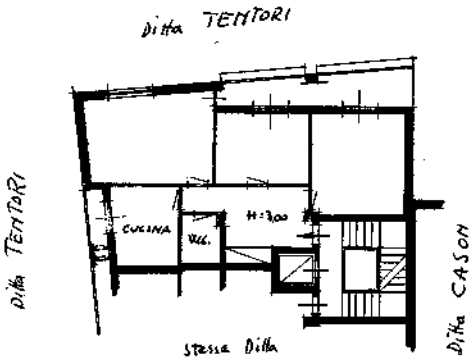
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ..... *Via* .....

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di .....



ALLOGGIO 2° PIANO SUD-OVEST

ORIENTAMENTO

S N

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal .....
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de .....

della Provincia di .....

DATA .....

Firma: .....

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **03/03/2023**
Ora: **18:33:52**
Numero Pratica: **T315007/2023**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/03/2023

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/03/2023

Dati identificativi: Comune di **VICENZA (L840) (VI)**
Foglio **8** Particella **786** Subalterno **7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **VICENZA (L840) (VI)**
Foglio **8** Particella **786**

Classamento:
Rendita: **Euro 596,51**
Categoria **A/3**[a)], Classe **7**, Consistenza **5,5 vani**
Foglio **8** Particella **786** Subalterno **7**
Indirizzo: BORGO CASALE Piano 2-5
Dati di superficie: Totale: **82 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **78 m²**

Intestati catastali

1.

nato in

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2.

nata in

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Dati identificativi

dall'impianto al 13/02/2007 Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile predecessore
Comune di **VICENZA (L840) (VI)**
Sez. Urb. **B** Foglio **1** Particella **786** Subalterno **7**

dal 13/02/2007
Immobile attuale
Comune di **VICENZA (L840) (VI)**
Foglio **8** Particella **786** Subalterno **7**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/02/2007 Pratica n. VI0044797 in atti dal 13/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 5184.1/2007)

Indirizzo

dall'impianto al 13/02/2007
Immobile predecessore
Comune di **VICENZA (L840) (VI)**
Sez. Urb. **B** Foglio **1** Particella **786** Subalterno **7**
BORGO CASALE Piano 2 - 5
Partita: **5256**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 13/02/2007
Immobile attuale
Comune di **VICENZA (L840) (VI)**
Foglio **8** Particella **786** Subalterno **7**
BORGO CASALE Piano 2-5

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/02/2007 Pratica n. VI0044797 in atti dal 13/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 5184.1/2007)

Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992
Immobile predecessore
Comune di **VICENZA (L840) (VI)**
Sez. Urb. **B** Foglio **1** Particella **786** Subalterno **7**
Rendita: **Lire 2.266**
Categoria **A/3**[c)], Classe **7**, Consistenza **5,5 vani**
Partita: **5256**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 13/02/2007
Immobile predecessore
Comune di **VICENZA (L840) (VI)**
Sez. Urb. **B** Foglio **1** Particella **786** Subalterno **7**
Rendita: **Euro 596,51**
Rendita: **Lire 1.155.000**
Categoria **A/3**[c)], Classe **7**, Consistenza **5,5 vani**
Partita: **5256**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 13/02/2007
Immobile attuale
Comune di **VICENZA (L840) (VI)**
Foglio **8** Particella **786** Subalterno **7**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/02/2007 Pratica n. VI0044797 in atti dal 13/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 5184.1/2007)

Rendita: **Euro 596,51**

Categoria **A/3**[c)], Classe **7**, Consistenza **5,5 vani**

Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **VICENZA (L840) (VI)**

Foglio **8** Particella **786** Subalterno **7**

Totale: **82 m²**

Totale escluse aree scoperte : **78 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 26/03/1959, prot. n. 000005948

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di VICENZA (L840)(VI) Sez. Urb. B Foglio 1 Particella 786 Sub. 7

1.

nato a

dall'impianto al 25/03/1991
(deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.

nato a

dal 25/03/1991 al 25/03/1991
Diritto di: Nuda proprieta' (deriva dall'atto 2)

2.

nata a

dal 25/03/1991 al 25/03/1991
Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto 2)

2. Documento del 25/03/1991 Voltura in atti dal 18/11/1992 Repertorio n.: 17994 Rogante BRANDO Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 1 n. 2686 del 20/08/1991 (n. 11218.1/1991)

1.

nato a

dal 25/03/1991 al 01/10/1999
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

2.

nata a

dal 25/03/1991 al 01/10/1999
Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/03/1991 Pubblico ufficiale BRANDO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 17994 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 1 n. 2686 registrato in data 20/08/1991 - SUCCESSIONE Voltura n. 11218.1/1991 - Pratica n. 383698 in atti dal 07/09/2001

1.

nata in

dal 01/10/1999 al 13/02/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
(deriva dall'atto 4)

4. Atto del 01/10/1999 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 84483 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 16917.1/1999 Reparto PI di VICENZA in atti dal 20/04/2000

➢ **2.**
nato in
dal 01/10/1999 al 13/02/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 4)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VICENZA (L840)(VI) Foglio 8 Particella 786 Sub. 7

➢ **1.**
nata in
dal 13/02/2007 al 02/02/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
(deriva dall'atto 5)

➢ **2.**
nato in
dal 13/02/2007 al 02/02/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 5)

5. del 13/02/2007 Pratica n. VI0044797 in atti dal 13/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 5184.1/2007)

➢ **1.**
nato in
dal 02/02/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
(deriva dall'atto 6)

➢ **2.**
nata in
dal 02/02/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 6)

6. Atto del 02/02/2010 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 46934 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2579.1/2010 Reparto PI di VICENZA in atti dal 17/02/2010

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) A/3: Abitazioni di tipo economico

Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/03/2023**
Ora: **11:48:18**
Numero Pratica: **T123857/2023**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2023

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/03/2023

Dati identificativi: Comune di **VICENZA (L840) (VI)**
Foglio **8** Particella **786** Subalterno **15**
Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **VICENZA (L840) (VI)**
Foglio **8** Particella **786**

Indirizzo: BORGO CASALE n. 46 Piano T-1 - 2-3 - 4-5

Dati identificativi

dall'impianto al 22/04/2004
Immobile predecessore
Comune di **VICENZA (L840) (VI)**
Sez. Urb. **B** Foglio **1** Particella **786** Subalterno **11**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 22/04/2004
Immobile attuale
Comune di **VICENZA (L840) (VI)**
Foglio **8** Particella **786** Subalterno **15**

DIVISIONE del 22/04/2004 Pratica n. VI0098225 in atti dal 22/04/2004 DIVISIONE (n. 5895.1/2004)

Indirizzo

dall'impianto al 22/04/2004
Immobile predecessore
Comune di **VICENZA (L840) (VI)**
Sez. Urb. **B** Foglio **1** Particella **786** Subalterno **11**
BORGO CASALE Piano 4 - 5
Partita: **20231**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 22/04/2004 al 20/05/2004
Immobile attuale
Comune di **VICENZA (L840) (VI)**

DIVISIONE del 22/04/2004 Pratica n. VI0098225 in atti dal 22/04/2004 DIVISIONE (n. 5895.1/2004)

Foglio **8** Particella **786** Subalterno **15**

BORGO BERGA n. 46 Piano T-1 - 2-3 - 4-5
Bene comune non censibile - Partita speciale A

dal 20/05/2004

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/05/2004 Pratica n. VI0128587 in atti dal 20/05/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8733.1/2004)

Immobile attuale

Comune di **VICENZA (L840) (VI)**

Foglio **8** Particella **786** Subalterno **15**

BORGO CASALE n. 46 Piano T-1 - 2-3 - 4-5
Bene comune non censibile - Partita speciale A

Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **VICENZA (L840) (VI)**

Sez. Urb. **B** Foglio **1** Particella **786** Subalterno **11**

Rendita: **Lire 2.266**

Categoria **A/3**[a)], Classe **7**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: **20231**

dal 01/01/1992 al 22/04/2004

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **VICENZA (L840) (VI)**

Sez. Urb. **B** Foglio **1** Particella **786** Subalterno **11**

Rendita: **Euro 596,51**

Rendita: **Lire 1.155.000**

Categoria **A/3**[a)], Classe **7**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: **20231**

dal 22/04/2004 al 20/05/2004

DIVISIONE del 22/04/2004 Pratica n. VI0098225 in atti dal 22/04/2004 DIVISIONE (n. 5895.1/2004)

Immobile attuale

Comune di **VICENZA (L840) (VI)**

Foglio **8** Particella **786** Subalterno **15**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

dal 20/05/2004

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/05/2004 Pratica n. VI0128587 in atti dal 20/05/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8733.1/2004)

Immobile attuale

Comune di **VICENZA (L840) (VI)**

Foglio **8** Particella **786** Subalterno **15**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di VICENZA (L840)(VI) Sez. Urb. B Foglio 1 Particella 786 Sub. 11

1.

nato a

dall'impianto al 22/04/2004
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

COMUNE DI VICENZA

Divisione VI^a - Ufficio Permessi

Nr. 7706 /P.G.

Nr. 1444 /u.p.

IL SINDACO

Visto l'art.221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n.1265 ed il referto sulla ispezione eseguita dall'Ufficiale Sanitario in data 8 maggio 1958 ;

DICHIARA

nulla ostare nei riguardi sanitari alla abitabilita' del fabbricato sito in B.go Casale
Sez. B *Fog.* I° *M.N.* 290 ,
(*) costruito a nuovo su sei piani, ricavando 33 stanze per nove abitazioni, 25 vani accessori e 6 altri vani.

di proprieta' del Sig. .

Dato a Vicenza, addi' 19 maggio 1958

(*) Indicare se costruito ex novo o in parte.

Il Capo Divisione p. IL SINDACO Il Segretario Generale

Mod. 196

Ispezione telematica - Titolo cartaceo Codice invio 187280078 del 05/03/202

Richiedente: MGLMRN

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3839

Registro particolare n. 2579 *Data di presentazione* 17/02/2010

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.

Il presente documento non costituisce copia conforme.

Avv. GIANFRANCO
DI MARCO
NOTAIO IN VICENZA

Rep.n. 46.934 Racc.n. 16.130

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Addì due febbraio duemiladieci.
In Vicenza, nel mio studio in Via Vecchia Ferriera n. 22.
Avanti a me avv. GIANFRANCO DI MARCO, Notaio in Vicenza, iscritto nel Collegio dei Distretti notarili riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa,

sono presenti i signori

Registrato a Vicenza 1
il 11/02/2010
al n. 1025
serie 1T
Euro 2633
di cui Euro 168
per imposta ipotecaria
ed Euro 230 per bolli

17 FEB. 2010
3839
3579

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, in virtù del presente atto

convengono quanto segue

I coniugi signori

vendono

ai coniugi signori

che acquistano

"A"

la piena proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, della porzione immobiliare consistente in un'abitazione al piano secondo, con annessa soffitta al piano quinto,

graficamente rappresentata nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale (ove è omessa la rappresentazione della soffitta di proprietà) che si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B", in Comune di Vicenza, con accesso da Via Borgo Casale n. 46, censita nel C.F. al Foglio 8, m.n. 786 sub. 7, Borgo Casale, piano 2-5, cat. A/3, cl. 7, cons. vani 5,5, R.C. Euro 596,51,

"B"

la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni identificate nel C.F. in Comune di Vicenza ,al Foglio 8,
m.n. 786 sub. 15, Borgo Casale n. 46, piani T-1-2-3-4-5, ingresso, vano scale, disimpegno e accesso soffitte (b.n.c. comune a tutti i subalterni ad esclusione dei subb. 1, 2 e 3).

Confini

L'abitazione confina con i subb. 6 e 15 e per due lati è delimitata dai muri perimetrali esterni. La soffitta confina con i subb. 9, 10 e 15 e per un lato è delimitata dal muro perimetrale esterno. Salvi i confini più precisi.

Garanzie

La parte venditrice dichiara di essere piena ed esclusiva proprietaria dell'immobile compravenduto e che lo stesso è attualmente locato a terzi, così come ben noto alla parte acquirente per sua stessa dichiarazione. L'immobile è altresì ceduto libero da pesi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di una iscrizione ipotecaria di in data 22 ottobre 1999 ai nn. 24.363 R.G. e 4.813 R.P. a favore della in forza dell'atto di mutuo di in data 1 ottobre 1999, rep. n. 84.484 del notaio Paolo Dianese di Vicenza, in relazione al quale finanziamento la parte venditrice esibisce quietanza di estinzione e di impegno dell'istituto mutuante ad attivare il procedimento d'ufficio di cui all'art. 13, comma 8-sexies, D.L. 2.2.2007 n. 7 come convertito dalla L. 2.4.2007 n. 40. La vendita è convenuta ed accettata tra le parti a corpo con ogni accessione e pertinenza, con tutti i diritti, usi e servitù, attive e passive, con il possesso immediato, con una proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni come per legge (art. 1117 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, impegnandosi la parte acquirente ad osservare il regolamento condominiale.

Oneri Condominiali

Ferma la responsabilità in via solidale della parte acquirente per il pagamento delle spese condominiali deliberate ed approvate a sensi dell'art. 1123 c.c. relative all'anno in corso ed a quello precedente, si danno atto le parti:
che le spese condominiali ordinarie per la quota dovuta sino

alla data odierna sono state interamente pagate dalla parte venditrice;
che non sono state deliberate dall'assemblea dei condomini spese straordinarie relative ad interventi non ancora eseguiti e/o pagati.

Provenienza

Dichiara la parte venditrice che il bene alienato con il presente atto è alla medesima parte pervenuto per atto di compravendita in data 1 ottobre 1999, rep. n. 84.483 del Notaio Paolo Dianese di Vicenza, ivi registrato il 15 ottobre 1999 al n. 1132 atti privati e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 22 ottobre 1999 ai nn. 24.362/16.917 R.G./R.P..

Prezzo e Quietanza

Il prezzo della presente vendita è stabilito in , somma che la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.
Ai sensi dell'art. 1, comma 497, della L. 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006), la parte acquirente richiede che la base imponibile ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro (dell'imposta ipotecaria e dell'imposta catastale) sia costituita dal valore dell'oggetto in contratto determinato in), ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (T.U. dell'Imposta di Registro), indipendentemente dal corrispettivo come sopra pattuito.

Urbanistica

Ai sensi dell'art. 40 L. 28.2.1985 n. 47 ed avvalendosi della facoltà concessa dagli artt. 46 e segg. del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, consapevole delle sanzioni penali comminate dall'art. 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi contemplate, la parte venditrice, dichiara che la costruzione del fabbricato di cui è porzione l'immobile oggetto del presente atto è iniziata IN DATA ANTERIORE ALL'UNO SETTEMBRE MILLENOVECENTOSESSANTASETTE e che non sono stati successivamente eseguiti interventi che richiedessero provvedimenti abilitativi.

Attestato di certificazione energetica

Avvalendosi della facoltà prevista al punto 9 dell'all. A al Decreto 26 giugno 2009 del Ministero dello Sviluppo Economico (pubblicato sulla G.U. n. 158 del 10 luglio 2009) ed ai soli fini di cui al comma 1 bis, dell'articolo 6, del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, trattandosi di immobile di superficie utile inferiore a 1000 mq, la parte venditrice, consapevole della scadente qualità energetica, dichiara che l'immobile medesimo è di classe energetica "G" e che i costi

per la sua gestione energetica sono molto alti. La parte venditrice si impegna altresì a trasmettere entro 15 (quindici) giorni da oggi copia della sopra resa dichiarazione al competente ufficio della Regione Veneto.

Agibilità

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che l'immobile acquistato è sprovvisto del certificato di agibilità e dispensa la parte venditrice dal procurarlo.

Conformità degli impianti

La parte alienante garantisce la piena conformità degli impianti alle disposizioni di cui al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008 e consegna alla parte acquirente, che ne rilascia ricevuta, le relative certificazioni.

Agevolazioni

La parte acquirente richiede per il presente acquisto i BENEFICI FISCALI "PRIMA CASA" previsti dalla nota II bis dell'art. 1 della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, così come aggiunta dall'art. 16, comma 1, D.L. 22.5.1993 n. 155, convertito con modificazioni nella Legge 19.7.1993 n. 243 e sostituita dall'art. 3, comma 131, della L. 28 dicembre 1995 n. 549. All'uopo la parte medesima dichiara di avere la propria residenza in Vicenza, Comune ove è sito l'immobile acquistato, e di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge di diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, di altra casa di abitazione, nel territorio del Comune in cui è situato l' immobile acquistato ed ancora di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni che si sono succedute nel tempo sulla cosiddetta prima casa e meglio precisate al nuovo punto "c" della predetta nota II bis all'art. 1 della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 anzidetto.

La parte acquirente dichiara di non avere titolo per usufruire del credito d'imposta di cui all'art. 7 L. 23.12.1998 n. 448.

La parte acquirente che gode il beneficio della PRIMA CASA è a conoscenza, che in caso di rivendita della casa acquistata entro cinque anni da oggi senza acquistare un'altra casa da adibire a propria abitazione entro un anno dalla vendita, perderà i benefici conseguiti con il presente atto e sarà tenuta per la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicata in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, maggiorata del 30% e degli interessi legali.

Le parti dichiarano che la casa venduta non ha le caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2.8.1969.

Dichiarazioni ai sensi dell'art. 35 comma 22 D.L. n.

223/2006

Consapevoli delle sanzioni penali comminate dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi contemplate, le parti in atto come per legge obbligate dichiarano:

che il corrispettivo della compravendita è stato pagato mediante due assegni circolari non trasferibili dell'importo di e dell'importo di emessi in data odierna dalla nonchè mediante due assegni bancari non trasferibili n. dell'importo di Euro e dell'importo di Euro tratti in data odierna sulla Veneto Banca;

che non si sono avvalse dell'opera di un mediatore per la conclusione del presente contratto.

Disposizioni Finali

Le imposte, gli onorari notarili ed ogni altra spesa inerente e conseguente al presente atto ed alle dipendenti formalità gravano come per legge. La parte alienante si impegna a presentare tempestivamente la comunicazione di cui all'art. 12 del D.L. n. 59 del 21.3.1978. Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono essendo le ore dodici. Consta di tre fogli scritti da persona di mia fiducia ed in parte scritti da me notaio per facciate nove e quanto sin qui della decima.

Data: 19/01/2010 - n. VI0010606 - Richiedente MATTEAZZI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Vicenza

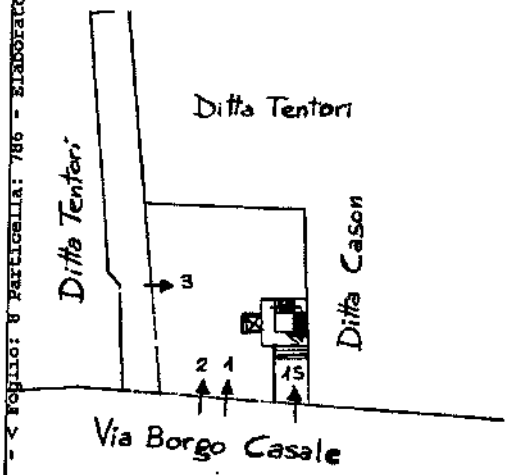
ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da: Fregnan Andrea
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Vicenza
N. 1817

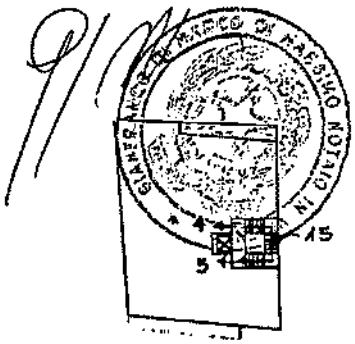
Comune di Vicenza
Sezione:
Foglio: 8
Particella: 786

Protocollo n. VI0128587 del 20/05/2004
Tipo Mappale n. del
Scala 1 : 500

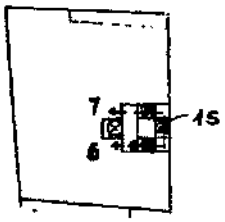
Dimostrazione grafica dei subalterni



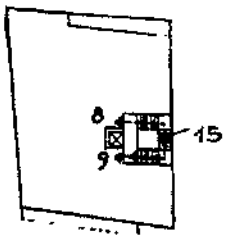
PIANO TERRA



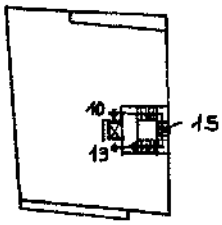
PIANO PRIMO



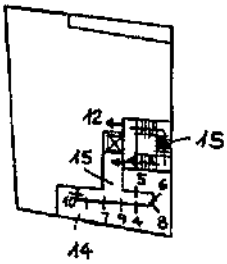
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTO



PIANO QUINTO

Allegato "A" al rep.n. 46.934 e Racc.n. 16.130

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2010 - Comune di VICENZA(L840) - < Foglio: 8 Particella: 786 - Elaborato planimetrico

Ultima Planimetria in atti

Data: 19/01/2010 - n. VI0010606 - Richiedente MATTEAZZI
~~Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1~~

Mod. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

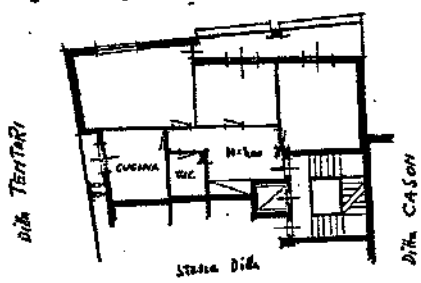
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di [illegible] Via [illegible]

Ditta [illegible]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [illegible]

Allegato "B" al rep.n. 46.934 e Racc.n. 16.130

Ditta TENTORI



ALLOGGIO 2° PIANO SUD-OVEST

ORIENTAMENTO

S N

SCALA DI 1:200

Compilata dal [illegible]

Iscritto all'Albo de [illegible]

della Provincia di [illegible]

DATA [illegible]

Firma: [illegible]

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
COMPOSTA DI n. 3 FOGLI CHE
IO SOTTOSCRITTO NOTAIO GIANFRANCO
DI MARCO RILASCIO PER USO
TRASCRIZIONE
VICENZA, Addì 12/02/2010

N. 24018 P. G. 10.8.3
N. Prog.

278

Vicenza, 15 ott. 1955

19 OTT. 1955

Denuncia per conseguire l'Autorizzazione a costruire

Commissione Edilizia - Ornato
20 OTT. 1955
Seduta N. 27

PRESENTATO
18 OTT 1955
al Comune di Vicenza

Ill.mo Signor Sindaco di

VICENZA

(1) [redacted]

denuncia no di voler costruire - in conformità ai tipi allegati - in (2) Vicenza Via Borgo Casale su terreno di proprietà dei richiedenti contraddistinta in mappa del Comune di Vicenza Sez. B, Fog. I°, Num. 290 a/IV - 290 b/g, un (3) fabbricato di civile abitazione e ne domanda la necessaria approvazione dell'Autorità Municipale.

Ragioni di confinanza a nord con Via Borgo Casale
ad Est con proprietà Tentori
a Sud con " "
ad Ovest con proprietà Cason

Modo d'allontanamento dei rifiuti domestici (degli acquai e delle acque piovane)
a mezzo di fogna biologica, non appena sarà costruita la fognatura stradale.-

Cenno sulle strutture in cemento armato o ferro La struttura portante sarà fatta con travi e pilastri in cemento armato. I solai in laterizio armato. Le fondazioni con travi rovescie e solette a T.-

ALLEGATI

Estratto mappale della località.
Piante quotate dei vari piani.
Sezioni quotate trasversali.
Prospetti visti.
Dettagli.

IL PROPRIETARIO [redacted]
(Indirizzo) [redacted]
IL PROGETTISTA Ing. Gemo Girolamo
IL DIRETTORE DEI LAVORI da destinarsi
L'IMPRESA COSTRUTTRICE da destinarsi

(1) Cognome e nome e indirizzo del richiedente — (2) Località — (3) Genere del lavoro. Cognome e nome e domicilio.

278

All' Ufficio d' Igiene

Si trasmette per il prescritto parere nei riguardi igienici.

L' Ingegnere Capo

Vicenza,

Osservazioni dell' Ufficio d' Igiene

Occorre allineare alla lottatura stradale.
Mancano i fabbricati ai ripari.
Il pozzo di luce non è sufficientemente ampio.
L'altezza dei piani devono essere almeno di 3 m.

non si approva.

16-11-55

Rebum

e si ritiene necessario il permesso di abitabilità.

L' Ufficiale Sanitario

14 DIC. 1955, li

COMUNE DI VICENZA

Divisione VI^a Ufficio Permessi

Nr. 29922/56 P. G.

Nr. 3715/56 r.p.

IL SINDACO

Vista la domanda in data 30 novembre 1956
del sig. .....
qui residente in .....
tendente ad ottenere l'autorizzazione per ampliare il fabbricato in corso di costruzione in Via Borgo Casale-Sez.B-F°I-M.N.290/IV ;

Visto il parere favorevole degli Uffici comunali interessati ;

Visto il parere favorevole della Commissione comunale di Edilizia ed Ornato in seduta del 13 dicembre 1956 sub n. 51
e dell' 11 giugno 1957 " ==

AUTORIZZA

la sunnominata ditta .....l fabbricato in corso di costruzione in B.Casale-Sez.B-F°I-M.N.290/IV ;

come da allegato disegno ed alle seguenti condizioni :

1) - nessuna variazione potra' essere apportata al progetto approvato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco da accordarsi su richiesta documentata nelle forme prescritte ;

2) - la presente autorizzazione, unitamente al progetto approvato, dovra' essere tenuta sul luogo di lavoro per essere esibita ad ogni richiesta degli incaricati alla sorveglianza ;

3) - qualora siano necessari, lo steccato, l'armatura, il catello mobile, dovranno essere costruiti a regola d'arte, con legname od altro materiale robusto. Dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti prescritti dalle vigenti disposizioni ed inoltre quelli che fossero eventualmente disposti dal Comando Vigili Urbani allo scopo di garantire la sicurezza del traffico. Lo steccato, l'armatura od altro, visibili dalla pubblica via, saranno posti ad esclusiva disposizione dell'Ufficio comunale delle pubbliche affissioni, a sensi del-

l'art. 13 del Regolamento relativo ;

4) - e' proibita, sotto qualsiasi forma, la manomissione di aree pubbliche per la erezione di impalcature, steccati, chiusure, etc. senza il permesso scritto dell'Autorita' comunale che, caso per caso, stabilira' le norme e le condizioni

Il richiedente sara' comunque tenuto a sostenere le spese conseguenti ai danni comunque arrecati al suolo pubblico, alle tubazioni ed ai condotti sotterranei, anche piu' volte, finche' ne sia stato effettuato il regolare ripristino osservando le norme dei vigenti regolamenti. Egli sara' inoltre tenuto a pagare al Comune le tasse per temporanea occupazione di spazio pubblico secondo la tariffa in vigore ;

5) - Il prospetto dell'edificio sara' intonacato e tinteggiato previa approvazione della tinta, oppure stuccato o rivestito a regola d'arte ;

6) - **L'esecuzione dei lavori potra' avere inizio soltanto dopo che l'Ufficio Tecnico comunale, a richiesta dell'interessato, avra' determinato i punti fissi di linea e di livello da osservarsi scrupolosamente ;**

7) - **la presente autorizzazione viene accordata senza alcun pregiudizio dei diritti dei terzi, sotto l'osservanza delle disposizioni, delle leggi e dei regolamenti vigenti, e si intende valida per un anno dalla data del rilascio ;**

8) - il richiedente ha inoltre l'obbligo di osservare le seguenti prescrizioni speciali : //

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vicenza, li 12 GIU. 1957

Il Capo Divisione

IL SINDACO

Il Segretario Generale

COMUNE DI VICENZA

Divisione VI^a Ufficio Permessi

Nr. 8786 P.G.

Nr. 1345 r.p.

IL SINDACO

Vista la domanda in data 26.4.57
del sig. .....
qui residente in .....
tendente ad ottenere l'autorizzazione per apportare una variante al fabbricato sito in B.go Casale-Sez.B-Fog.I°-M.N.290/a-290/b-g-295/a-e-295/a-f-
.....
.....;

Visto il parere favorevole degli Uffici comunali interessati ;

Visto il parere favorevole della Commissione comunale di Edilizia ed Ornato in seduta del ..... sub n. .....

Vista la decisione della Giunta Municipale del 16.7.1957 sub n. 1013 -

AUTORIZZA

la sunnominata ditta ..... ad apportare una variante al fabbricato sito in B.go Casale-Sez.B-Fog.I°-M.N.290/a-290/b-g-295/a-e-290/a-f-
.....
.....

come da allegato disegno ed alle seguenti condizioni :

1) - nessuna variazione potra' essere apportata al progetto approvato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco da accordarsi su richiesta documentata nelle forme prescritte ;

2) - la presente autorizzazione, unitamente al progetto approvato, dovra' essere tenuta sul luogo di lavoro per essere esibita ad ogni richiesta degli incaricati alla sorveglianza ;

3) - qualora siano necessari, lo steccato, l'armatura, il catello mobile, dovranno essere costruiti a regola d'arte, con legname od altro materiale robusto. Dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti prescritti dalle vigenti disposizioni ed inoltre quelli che fossero eventualmente disposti dal Comando Vigili Urbani allo scopo di garantire la sicurezza del traffico. Lo steccato, l'armatura od altro, visibili dalla pubblica via, saranno posti ad esclusiva

l'art. 13 del Regolamento relativo ;

4) - e' proibita, sotto qualsiasi forma, la manomissione di aree pubbliche per la erezione di impalcature, steccati, chiusure, etc. senza il permesso scritto dell'Autorita' comunale che, caso per caso, stabilira' le norme e le condizioni

Il richiedente sara' comunque tenuto a sostenere le spese conseguenti ai danni comunque arrecati al suolo pubblico, alle tubazioni ed ai condotti sotterranei, anche piu' volte, finche' ne sia stato effettuato il regolare ripristino osservando le norme dei vigenti regolamenti. Egli sara' inoltre tenuto a pagare al Comune le tasse per temporanea occupazione di spazio pubblico secondo la tariffa in vigore ;

5) - Il prospetto dell'edificio sara' intonacato e tinteggiato previa approvazione della tinta, oppure stuccato o rivestito a regola d'arte ;

6) - **L'esecuzione dei lavori potra' avere inizio soltanto dopo che l'Ufficio Tecnico comunale, a richiesta dell'interessato, avra' determinato i punti fissi di linea e di livello da osservarsi scrupolosamente ;**

7) - **la presente autorizzazione viene accordata senza alcun pregiudizio dei diritti dei terzi, sotto l'osservanza delle disposizioni, delle leggi e dei regolamenti vigenti, e si intende valida per un anno dalla data del rilascio ;**

8) - il richiedente ha inoltre l'obbligo di osservare le seguenti prescrizioni speciali :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vicenza, li 20 LUG. 1957

Il Capo Divisione

IL SINDACO

Il Segretario Generale

COMUNE DI VICENZA

SERVIZI DEMOGRAFICI

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

Visti gli atti d'Ufficio

CERTIFICA CHE

intestatario scheda
nato il
atto n. ...

E' STATO QUI RESIDENTE DAL
ISCRITTO PER IMMIGRAZIONE IN FAMIGLIA, PROVENIENTE DA
CANCELLATO IL PER OMESSA DICHIARAZIONE DI DIMORA ABITUALE
Si attesta altresi'che il suddetto e' stato residente ai seguenti indirizzi:

USO VOLONTARIA GIURISDIZIONE (art. 18 D.P.R. 115/2002)
VICENZA, 09/03/2023

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
Gregori Antonino
Istruttore Delegato

COMUNE DI VICENZA

DIRITTI RISCOSSI
ESENTE
N.CERT. 1755049

Si rilascia
in carta libera,
per gli usi per
i quali la Legge
non prescrive
il bollo

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione
o ai privati gestori di servizi pubblici

COMUNE DI VICENZA

COMUNE DI VICENZA

SERVIZI DEMOGRAFICI

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

Visti gli atti d'Ufficio

CERTIFICA CHE

intestatario scheda
nata il
atto n. ---

E' STATA QUI RESIDENTE DAL
ISCRITTO PER IMMIGRAZIONE IN FAMIGLIA, PROVENIENTE DA
CANCELLATA IL PER EMIGRAZIONE IN
Si attesta altresi'che la suddetta e' stata residente ai seguenti indirizzi:

i. 1

segue

COMUNE DI VICENZA

COMUNE DI VICENZA

SERVIZI DEMOGRAFICI

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

Visti gli atti d'Ufficio

CERTIFICA CHE

continua
E' STATA QUI RESIDENTE DAL
ISCRITTO PER IMMIGRAZIONE IN FAMIGLIA, PROVENIENTE DA
CANCELLATA IL PER EMIGRAZIONE IN ITALIA A
Si attesta altresi'che la suddetta e' stata residente ai seguenti indirizzi:

USO VOLONTARIA GIURISDIZIONE (art. 18 D.P.R. 115/2002)

VICENZA, 09/03/2023

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
Gregori Amorino
Istruttore Delegato

DIRITTI RISCOSSI
ESENTE
N.CERT. 1755052

Si rilascia
in carta libera,
per gli usi per
i quali la Legge
non prescrive
il bollo

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione
o ai privati gestori di servizi pubblici

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

REGIONE DEL VENETO

CODICE IDENTIFICATIVO: 78093/2023 VALIDO FINO AL: 19/07/2033

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [x] Residenziale
- [ ] Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari

di cui è composto l'edificio:

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [x] Altro: Proced. giudiziario

Dati identificativi

Regione: Veneto
Comune: Vicenza
Indirizzo: Via Borgo Casale, 46
Piano: 2
Interno: 4
Coordinate GIS: 45,5467 - 11,5557

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1958
Superficie utile riscaldata (m^2): 66,83
Superficie utile raffrescata (m^2): 66,83
Volume lordo riscaldato (m^3): 254,41
Volume lordo raffrescato (m^3): 254,41

Comune catastale	Vicenza(L840)							Sezione			Foglio	8			Particella	786				
Subalterni	da	7	a	7		da		a			da		a			da		a		
Altri subalterni																				

Servizi energetici presenti

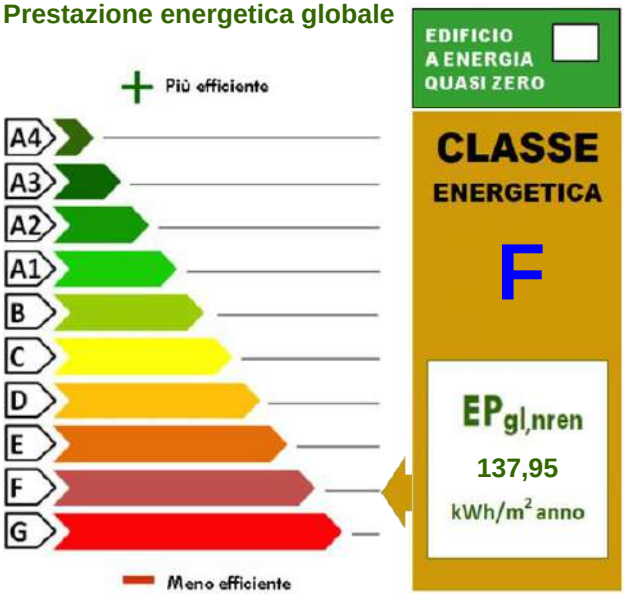
- [ ] Climatizzazione invernale
- [ ] Ventilazione meccanica
- [ ] Illuminazione
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonchè la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

Prestazione energetica globale



Riferimenti

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

Se nuovi:

B (42,85)

Se esistenti:

G (138,39)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete	0,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m^2 anno 137,95
☑	Gas naturale	883,00 Sm3	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio		
☐	Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m^2 anno 0,00
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m^2 anno 26,27
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m^2 anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Isolamento muri esterni	SI	9	D (76,17)	**A4** **1,20 kWh/m^2 anno**
REN2	Sostituzione serramenti		18	E (101,97)	
REN5	Installazione Pompa di calore HT e fotovoltaico 1,60kWp		12	A2 (25,27)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Altro

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	**254,41**	**m^3**
S - Superficie disperdente	**110,56**	**m^2**
Rapporto S/V	**0,43**	
EPH,nd	**78,49**	**kWh/m^2anno**
Asol,est/Asup utile	**0,0698**	**-**
Y IE	**0,2989**	**W/m^2K**

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		Epren	Epnren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato						η_H		
Climatizzazione estiva							η_C		
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto Simulato						η_W		
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

APE per procedimento giudiziario.
Caldaia non funzionante , non censita.
Miglioramento prestazione con interventi:
- installazione Pompa calore con impianto fotovoltaico
- isolamento muri esetrni - intervento condominiale
- sostituzione serramenti

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome/Denominazione	GIOVANNI ALDOVINI
Indirizzo	[redacted]
E-mail	[redacted]
Telefono	[redacted]
Titolo	Ing. - Tecnico abilitato ai sensi dell'art. 2,comma 4 del D.P.R. 16 aprile 2013,n.75
Ordine/iscrizione	Ingegneri / 1257 / VI
Dichiarazione di indipendenza ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75	Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione 19/07/2023

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impiantì, ì dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

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

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