TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N. 69/2022 R.G.

Giudice delegato Dott.ssa SONIA PANTANO

Procedente AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Esecutato

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Architetto Alfonso Pozza
iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.731
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

C.F. PZZLNS60E25A465L
con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti, 15
telefono e fax: 0424227262
email: pozzaal@libero.it
email (pec): alfonso.pozza@archiworldpec.it

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a4117feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 69 / 2022 R.G.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 08/11/2022

Esperto arch. Alfonso Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.3 – 4): piena proprietà, quota 1/1

Tipologia bene (cfr pag.4–10): fabbricato di tipologia a cortina costituito da due corpi edilizi, quello principale con sviluppo su quattro livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo e terzo), il secondario su tre livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo con terrazzo a livello)

Ubicazione (cfr pag.4): Cogollo del Cengio (VI), Via G. Marconi n.59

Dati Catastali attuali (cfr pag.11): Comune di Cogollo del Cengio (VI)
Catasto Fabbricati – Foglio 35:
– Particella n.229 – VIA G. MARCONI – piano: T-1-2-3 – Categoria: A/4 – Classe: 2.

Metri quadri (cfr pag.15): 144,96

Stato (cfr pag.7): scarso

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.11–14): sono state riscontrate difformità interne sanabili; costo € 3.000

Valore di mercato, OMV (cfr pag.16): € 50.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.16): 06/05/2021 (€ 5.000,00), 14/01/2021 (€ 83.000,00), 09/09/2021 (€ 39.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 17): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Cogollo del Cengio e nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 360,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.17): € 38.500,00

Valore mutuo: (cfr pag.2/all.10): € 138.000,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.17): scarso

Possibili interessati (cfr pag.20): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziative di vendita (cfr pag.17): pubblicazioni su siti internet specializzati ("asta legale.net" – "asteonline.it" – "tribunale.vicenza.giustizia.it/aste"), rivista "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA"

Occupazione (cfr pag.18): al momento dei sopralluoghi gli immobili risultavano liberi con utenze non attive

Titolo di occupazione (cfr pag.18): non occupati

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.20): il fabbricato si trova in scarso stato manutentivo

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a4117feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

1. PREMESSA

Con ordinanza del 06/04/2022 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Sonia Pantano nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, il sottoscritto Arch. Alfonso Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n.731 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 07/04/2022 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

2. QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo in data 14/04/2022, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 01/06/2022 ad inoltrare tramite mail PEC al Comune di Cogollo del Cengio (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti".
Un primo sopralluogo presso l'immobile pignorato è stato effettuato il giorno martedì 07/06/2022 alle ore 10.00 alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza, ma per assenza del proprietario non è stato possibile accedere al fabbricato.
Successivamente il giorno venerdì 15 luglio 2022 alle ore 11.00, alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza che provvedeva alla sostituzione delle serrature non essendo presente l'esecutato, è stato svolto il sopralluogo per visitare i locali ed eseguire le operazioni di rito; è emerso che l'immobile risulta disabitato, con utenze di luce, acqua e gas non attive.
In tale data si è accertata pertanto l'assenza del proprietario Sig. , che non ha mai risieduto presso tale immobile e risulta cancellato per irreperibilità dall'ultima residenza nota (Comune di Fontaniva in provincia di Padova) dal 15/11/2019.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto
Proprietà per la quota di 1/1 del Sig. nato a ( ) il (C.F.), dell'immobile che così risulta descritto nell'Atto di Pignoramento:

Comune di COGOLLO DEL CENGIO – Catasto Fabbricati – Foglio 35

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

mappali n. 229 in Via Guglielmo Marconi – Piano T-1-2-3 – Cat A/4 – cl. 2 – vani 6,5 – RC Euro 187,99

Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Cogollo del Cengio (VI)
- Via Guglielmo Marconi
- Civico n. 59
- Zona semi-centrale con dotazione di parcheggi pubblici

ORTOFOTO - SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Beni e ubicazione

Fabbricato di tipologia a cortina costituito da due corpi edilizi affiancati, quello principale a nord che si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo e terzo), quello secondario a sud su tre livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo con terrazzo a livello) e comunicanti solo al piano secondo, ubicato in Via Guglielmo Marconi n.59 nel Comune di Cogollo del Cengio (VI), una zona centrale posta a circa 500 metri a nord/ovest della sede municipale, con sufficiente dotazione di parcheggi pubblici.

Il fabbricato, planimetricamente di forma pressoché regolare, si affaccia a est sulla pubblica via, a sud su strada sterrata a servizio di altre unità, a nord e ovest è in parziale aderenza a fabbricati altre proprietà, con ingressi pedonali dei due corpi che avvengono da via G. Marconi a est.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che il fabbricato, costruito in data anteriore il 01/09/1967, presenta strutture verticali in muratura o sasso, solai in legno nel corpo principale e in latero cemento in quello secondario, copertura a due falde inclinate con struttura in legno, manto in coppi, grondaie, pluviali e scossaline in lamiera, facciate esterne intonacate e tinteggiate, soglie e

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

davanzali in calcestruzzo. Si precisa che è stato possibile visionare solo il piano terra in quanto non si è potuto accedere ai piani superiori per le precarie condizioni della scala di collegamento con gli stessi che non garantiva un accesso in sicurezza.

ESTRATTO DI MAPPA CON EVIDENZIATO IL FABBRICATO (fuori scala)

Documentazione fotografica (Allegato N.2)

Vista fronti est e nord fabbricato da pubblica via

Vista fronti est e nord fabbricato da pubblica via

Vista fronte est fabbricato da pubblica via

Fronte est fabbricato

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

Vista fronte sud e est da pubblica via

Vista fronte sud e est da pubblica via

Vista fronte sud e ovest da corte altra proprietà

Particolare fronte ovest da corsia altra proprietà

Descrizione

Unità immobiliare ad uso civile abitazione con corpo principale che si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo e terzo), e corpo secondario su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo), che dalla scheda catastale (Allegato N.3) risultano così composti:

- piano terra: ingresso/cucina, bagno, ripostiglio con ingresso indipendente non collegato all'abitazione;
- piano primo: disimpegno, camera, ripostiglio privo di scala di collegamento interna;
- piano secondo: disimpegno, camera, terrazza sopra ripostiglio;
- piano terzo: soffitta.

I vari livelli dell'abitazione sono collegati da scala interna in legno a una rampa.

Si rileva che rispetto a quanto indicato nella scheda catastale e negli elaborati relativi alla Concessione Edilizia in Sanatoria N. 435 in data 13/06/2000 Prot. n. 1641/5654, lo stato di fatto del fabbricato alla data del sopralluogo, relativamente al solo piano terra (l'unico visitabile come descritto ai punti precedenti) è sostanzialmente conforme tranne il ricavo di un anti bagno a nord.

Si precisa, come descritto ai punti precedenti, che è stato possibile accedere solo al piano terra, pertanto le descrizioni che seguono si riferiscono a questo livello.

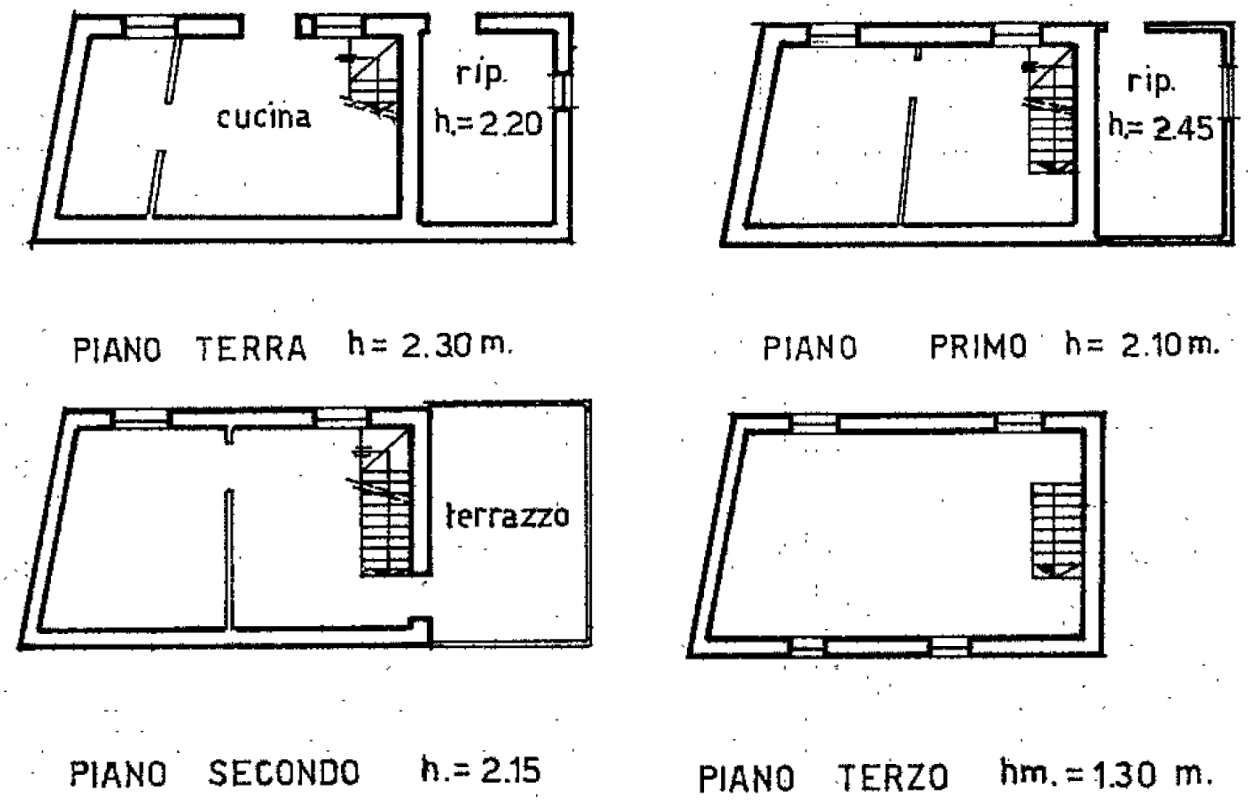
L'altezza interna del corpo principale rilevata durante il sopralluogo risulta di circa ml.2,30 mentre causa precarie condizioni statiche non è stato possibile verificare l'altezza interna del ripostiglio a sud.

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione scarso, con accesso abitazione su fronte est costituito da portoncino in metallo con inserti in vetro, serramenti esterni in legno con vetro semplice, oscuri in legno, porte interne in legno e a soffietto in pvc nel bagno; l'accesso esterno del ripostiglio avviene tramite porta in tavole di legno con inserto in rete metallica.

I pavimenti sono in piastrelle di graniglia parzialmente rivestite in linoleum nell'abitazione e in terra battuta nel ripostiglio; la scala interna che collega i vari livelli presenta struttura, alzate e

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

pedate in legno.
Le pareti del corpo principale sono intonacate e tinteggiate in scarso stato manutentivo, con solaio in legno a vista; quelle del ripostiglio a sud sono in pietra a vista con solaio in latero-cemento non intonacato e con evidenti segni di sfondellamento.
Il bagno e anti bagno hanno pavimento in piastrelle di graniglia e pareti rivestite in piastrelle ceramiche, soffitto in legno a vista; con anti dotato di attacco lavatrice e bagno con piatto doccia, lavabo, vaso sanitario e attacchi per bidet.



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Non è stato possibile verificare lo stato dei vari impianti in quanto le utenze risultano staccate; si ritiene che per verificare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, una volta riattivati i vari allacciamenti, sia necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.

Documentazione fotografica (Allegato N.2)

Piano terra – Particolare ingresso abitazione a est

Piano terra – Ingresso e cucina

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

Piano terra – Cucina angolo sud/ovest

Piano terra – Particolare pavimento cucina

Piano terra – Cucina lato sud

Piano terra – Cucina angolo nord/est

Piano terra – Collegamento da cucina a anti/bagno

Piano terra – Anti bagno

Piano terra – Particolare solaio in legno

Piano terra – Bagno

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

Piano terra – Bagno

Piano terra – Particolare sottoscala

Piano terra – Particolare scala in legno

Piano Piano terra – Particolare copertura scala

Piano primo – Disimpegno

Piano primo – Parete nord disimpegno

Particolare piani superiori fronte est

Particolare intradosso solaio piano secondo

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

Particolare scala interna da piano primo a secondo

Particolare intradosso solaio piano terzo

Piano terra – Ingressi ripostiglio e abitazione a est

Piano terra – Interno ripostiglio lato sud/ovest

Piano terra – Solaio ripostiglio con segni sfondellamento

Piano primo – Solaio ripost. con segni sfondellamento

Necessità di interventi manutentivi urgenti
Nessuno.

Certificazione energetica
Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica dell'unità immobiliare che è stata realizzata anteriormente all'introduzione della Legge 01 luglio 2010, data di entrata in vigore del D. Lgs. 192/2005.
Per l'unità ad uso abitazione oggetto della presente relazione è stato predisposto l'APE (codice identificativo n.87447/2022 validità fino al 20/09/2032) prevedendo un impianto simulato in quanto l'unità è priva della caldaia, a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa. (Allegato N.8)
La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "G", con un valore di prestazione energetica globale pari a 265,71 kWh/m² anno.

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

5. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali
A tutto il 14/04/2022 il Sig. nato a – ( ) il (C.F.) risulta proprietario per la quota di 1/1 del seguente immobile oggetto di pignoramento:

Comune di Cogollo del Cengio (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 35

– **Particella n.229** – VIA G. MARCONI – Piano T-1-2-3 – Categoria: A/4 – Classe: 2 – Consistenza: 6,5 vani – Superficie catastale: Totale mq.111, Totale escluse aree scoperte mq.106 – Rendita: € 187,99.

Variazioni storiche
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/03/2011 Pratica n. VI0109058 in atti dal 01/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 56170.1/2011);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 24/07/1986 in atti dal 23/06/1999 CLASSAMENTO (n. 11531B.1/1986);
- AMPLIAMENTO del 24/07/1986 in atti dal 30/05/1990 (n. 11531B/1986;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento
La nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento riporta dati conformi a quelli catastali.

Giudizio di regolarità/Docfa
La planimetria agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del piano terra è sostanzialmente conforme alla situazione rilevata nel corso del sopralluogo tranne il fatto che al posto di un unico vano a nord sono stati ricavati un anti bagno e bagno.
Tale difformità, a parere dello scrivente, rende necessaria la redazione di nuova scheda catastale; il costo di tale operazione, comprensivo di spese tecniche professionista incaricato, ammontano a circa **€ 800,00.**

Confini
Il fabbricato confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.226 (N.), pubblica via (E.), Particella n.233 (S-O).

Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale; da tale sovrapposizione non sono emerse difformità (Allegato N.1).
Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

6. REGOLARITA' URBANISTICA

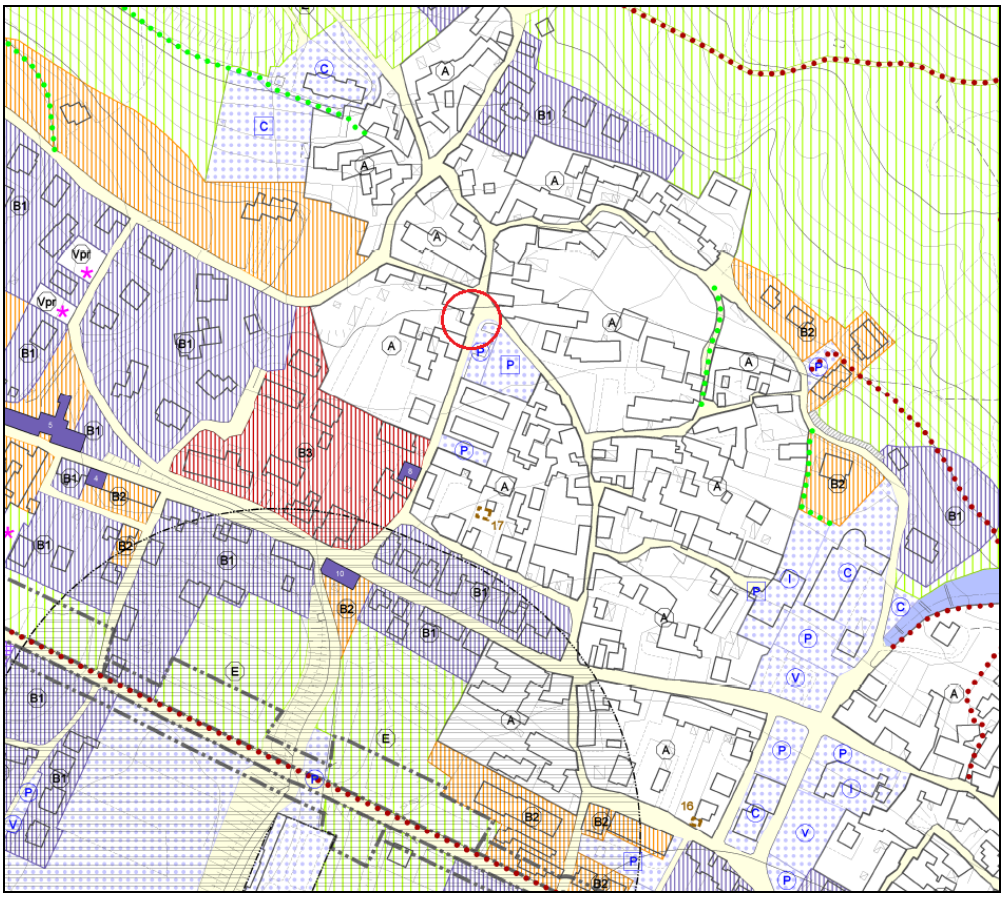
Titoli urbanistici (Allegato N.5)
Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato costruito mediante i seguenti titoli edilizi:
- Anno di costruzione anteriore il 01/09/1967;
- LICENZA DI SOPRAELEVAZIONE in data 01/09/1964 per "la sopraelevazione di un fabbricato" in via Roma;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 435 in data 13/06/2000 Prot. n. 1641/5654 per "Modifica aperture prospettiche e opere di manutenzione straordinaria della copertura" in Via

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

Olmo, sull'area censita catastalmente al Fg. 35 mappali/e n.229.

Situazione urbanistica (Allegato N.7)

Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Cogollo del Cengio (VI), 8° P.I. Piano degli Interventi aggiornato a marzo 2021, individuano il fabbricato oggetto di procedura rispettivamente, nell' "Elaborato 2 B – Zonizzazione – zone significative — Scala 1:2.000" all'interno delle Zone residenziali A – centro storico mentre nell' "Elaborato 3 A – Cogollo–Follon – Tipi di intervento – Scala 1:1.000" allo stesso viene attribuito il n.ro 394 con ammesso intervento di "Ristrutturazione con vincolo parziale".



ESTRATTO P.I. Elaborato 2 B – Zonizzazione–zone significative — Scala 1:2.000 (fuori scala)

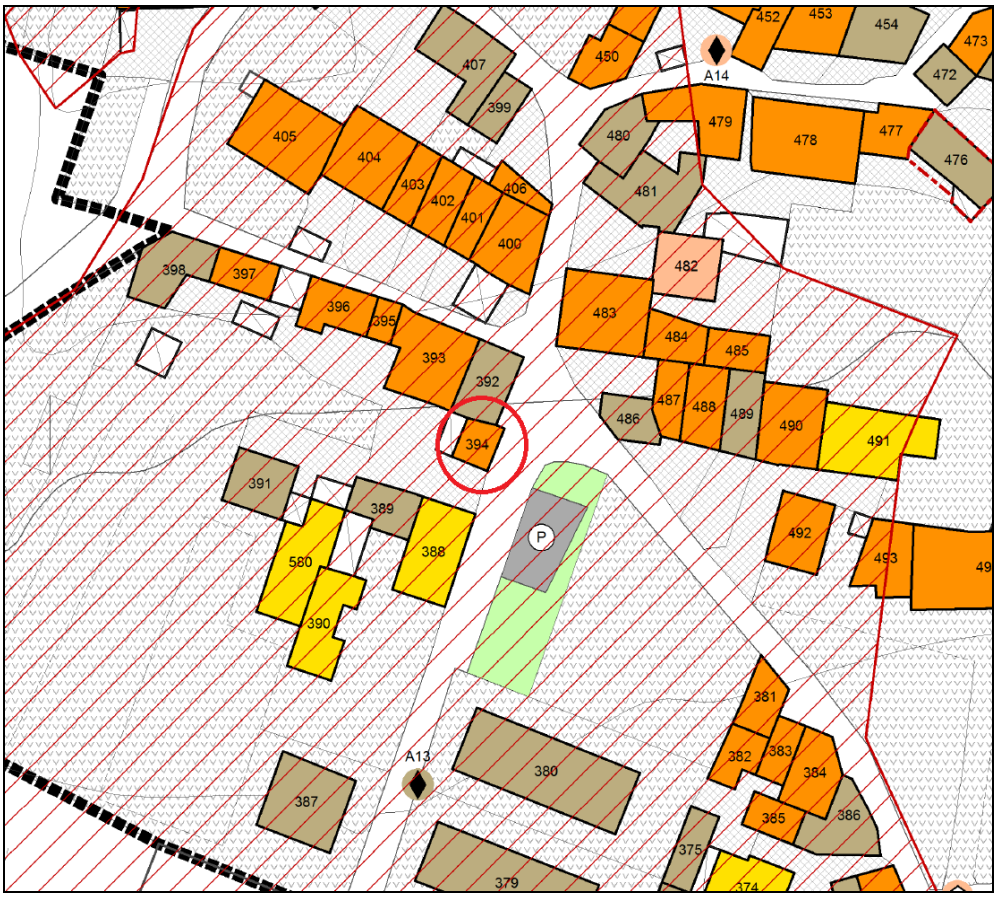
Secondo le Norme Tecniche Operative aggiornate a marzo 2021, tale intervento riguarda tutti gli edifici che presentano, assieme alla disposizione e al volume, parti o segni espressivi della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del loro tempo, meritevoli di essere conservati; l'intervento deve rispettare la conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate esterne non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo, la sostituzione dei solai e la modifica delle quote dei solai esistenti.

Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- aggregazione o suddivisione delle unità immobiliari, nel rispetto della struttura tipologica di base, demolendo, spostando e ricostruendo le tramezzature interne;
- modificazioni dell'assetto planimetrico per modificate esigenze funzionali;
- utilizzazione di soffitte e sottotetti se aventi i requisiti di cui al Regolamento Edilizio;
- nuove aperture sulle falde dei tetti con le prescrizioni inserite nel R.E.;
- inserimento di scale, ascensori, montacarichi ed impianti tecnologici che non compromettano la morfologia e la tipologia dell'edificio;
- utilizzazione di vani abitabili di altezza almeno pari a metri 2,40;

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a4117feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

- realizzazione di soppalchi con strutture in legno e/o ferro, di limitate dimensioni;
- realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari: i relativi volumi tecnici dovranno essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio;
- sopraelevazione se indicata nelle planimetrie del PI fino all'altezza massima del fabbricato adiacente, sempre nel rispetto delle prescrizioni ed indicazioni puntuali delle schede.



ESTRATTO P.I. Elaborato 3 A – Cogollo–Follon – Tipi di intervento – Scala 1:1.000 (fuori scala)

Per meglio esplicitare gli interventi ammessi all'interno delle zone "A", nell'elaborato "ALL. 3 3 – Schedatura degli edifici di centro storico e dei borghi rurali: Cogollo", ogni fabbricato ha una propria scheda; quella relativa all'immobile in oggetto (n° scheda 394) riporta quanto segue:
- tipologia edilizia a cortina;
- destinazione d'uso prevalente residenza;
- numero piani 3

QUALITA' ARCHITETTONICA

- edificio di valore architettonico 4 – scarso
- edificio di valore ambientale 3 – modesto
- grado di conservazione 2 – discreto.

QUALITA' DEL CONTESTO
- contesto in cui è collocato 1 – su strada
- qualità del contesto 1 – ambientale
- relazioni con il contesto 1 – omogeneo
- elementi di continuità 2 – tipologici.

PERTINENZE
- tipologia degli edifici accessori 2 – annesso tettoia

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

- collocazione degli accessori 1 – adiacente

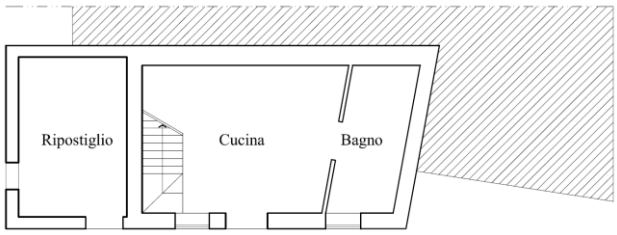
Riguardo le indicazioni progettuali, viene assegnato un grado di protezione "4" con possibile intervento di ristrutturazione parziale, soggetto comunque a esame della Commissione Edilizia che dovrà valutare la congruenza del progetto architettonico con il contesto in cui è inserito.

Abitabilità e agibilità

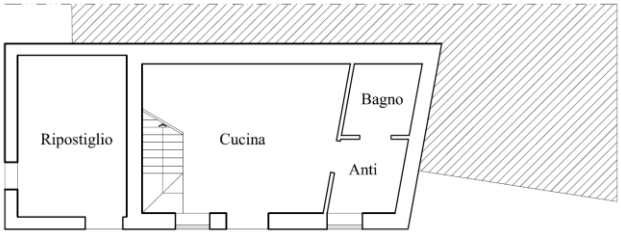
Tra i documenti forniti dall'ufficio Edilizia Privata del Comune di Cogollo del Cengio, non è stato reperito alcun certificato di Abitabilità/Agibilità.

Abusi

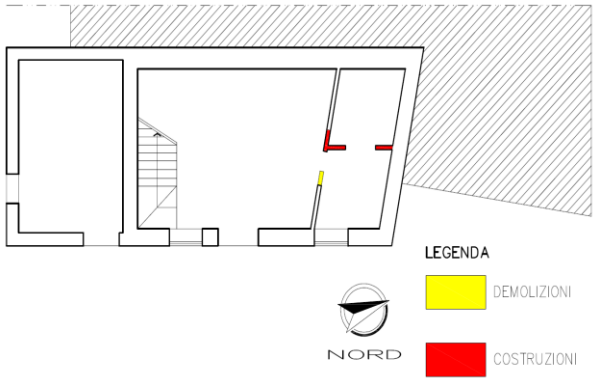
Nel corso del sopralluogo in data 15/07/2022 è stata rilevata, come indicato ai punti precedenti, una difformità interna riguardante il piano terra, come indicato nelle sottostanti planimetrie. (Allegato N.6)



PROGETTO



STATO DI FATTO



COMPARATIVA

PLANIMETRIE PIANO TERRA (fuori scala)

Sanabilità e costi

Per la regolarizzazione amministrativa sarà necessario presentare richiesta autorizzativa in sanatoria i cui costi, compresa sanzione amministrativa, spese varie (bolli, diritti di segreteria, ecc.) e competenze professionali tecnico incaricato (compresi oneri fiscali e previdenziali) ammontano a circa € 3**.000,00** (Euro tremila/00).

7. VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI* emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a4117feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).
Pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/2 di portici;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra, Primo, Secondo	Abitazione	107,55	1,00	107,55
Secondo	Terrazza	14,65	0,33	4,84
Terzo	Soffitta	35,85	0,50	17,92
Terra, Primo	Ripostiglio	29,30	0,50	14,65
			TOTALE	144,96

Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: "*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.
Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue:*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato".*
Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell'immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a4117feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Fabbricato su cinque livelli con annessi deposito e terreni
Ubicazione	Comune di Cogollo del Cengio (VI), Via Fontana 18
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 35 - Particella n.67 (A/4), particella n. 1003 (C/2) - Catasto Terreni, Foglio 35 - Particelle n. 55 e 56
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 06/05/2021, Rep. 24172 Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Piovene Rocchette (VI)
Prezzo di vendita	€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00 centesimi).

COMPARABILE B	
Descrizione	Porzione di abitazione ai piani terra e primo con autorimessa.
Ubicazione	Comune di Cogollo del Cengio (VI), Via Olmo 47
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 35 - Particella n.873 sub.5 (A/3) e sub.4 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 14/01/2021, Rep.421 - Racc.378 Notaio Dott. Mario Alberto Farina di Bassano del Grappa (VI)
Prezzo di vendita	€ 83.000,00 (Euro ottantatremila/00 centesimi)

COMPARABILE C	
Descrizione	Abitazione su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo)
Ubicazione	Comune di Cogollo del Cengio (VI), Via Fontana 33
Dati Catastali	Catasto Fabbricati Foglio 35 - Particella n.80 (A/3)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 09/09/2021, Rep.5160- Racc.3924Notaio Dott.ssa Giovanna Carraro di Schio (VI)
Prezzo di vendita	€ 39.000,00 (Euro trentanovemila/00 centesimi).

Le tabelle utilizzate per determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura sono riportate nell' Allegato N.12; è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili ad uso abitativo nel Comune di Cogollo del Cengio (Allegato N.13).

Valore di mercato attribuito

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l'immobile in oggetto costituito da fabbricato di tipologia a cortina costituito da due corpi edilizi, quello principale con sviluppo su quattro livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo e terzo), il secondario su tre livelli fuori terra, si è ottenuto il valore di mercato pari a **€ 50.000,00** (arrotondato).

Tale valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura comprensivo delle parti coperte e scoperte di pertinenza esclusiva, nonché di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale è soggetto il bene sopradescritto, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, pari a €

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a4117feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

7.500,00.

Riepilogo voci in detrazione:

- Adeguamento e correzioni della stima	–	€	7.500,00
- Presentazione nuove planimetrie catastali	–	€	800,00
- Costi regolarizzazione urbanistico-edilizia	–	€	3.000,00
Totale	–	€	11.300,00

Valore base d'Asta degli immobili = € 50.000,00 – € 11.300,00 = € 38.700,00 che si arrotondano ad **€ 38.500,00** (Euro trentottomilacinquecento/00).

Giudizio di vendibilità'

Scarso, viste le caratteristiche dell'unità immobiliare.

Forme di pubblicità

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

– pubblicazione sui siti internet specializzati quali "astalegale.net", "asteonline.it" e su quello del Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);
– pubblicazione sulla rivista "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Valori medi aggiudicazioni precedenti (Allegato N.13)

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Inoltre, poiché mancano indicazioni specifiche circa lo stato e l'età degli immobili, cioè di quegli elementi necessari al fine di determinare valore unitari espressi in €/mq. comparabili per tipologia e caratteristiche a quelli delle unità oggetto di procedura, si ritiene che tali dati assumano un valore puramente indicativo.

Si procede di seguito con l'elaborazione dei dati ricavati con individuazione dei valori minimo e massimo e del valore ponderato (somma valori aggiudicati diviso somma superfici commerciali) applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati, con simulazioni valori di aggiudicazione e rapporto percentuale con valore a base d'asta indicato nelle perizie di stima.

Descrizione valori di aggiudicazione	Valore €/mq.	Simulazione	Percentuale
Valore massimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 635,00	€ 92.049,28	239%
Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 360,00	€ 52.185,42	136%
Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 57,00	€ 8.262,69	21%

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativi all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferiscono a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 40,00% per gli immobili individuati alla categoria catastale A/4 (Abitazioni di tipo popolare).

In riferimento al Comune di Cogollo del Cengio (VI) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 27,15%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 5,67.

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a4117feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

8. STATO DI POSSESSO

Debitore
Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e il debitore, come indicato nei Certificati di Residenza e Stato di famiglia Storico rilasciati dal Comune di Fontaniva (PD) in data 12/07/2022 (ultimo Comune di residenza), risulta cancellato per irreperibilità ad accertamento del 15/11/2019.

Locazione: no.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no

Sine titulo: no.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

9. VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: no

Convenzioni edilizie: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no

Altri vincoli o oneri
Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni
Il fabbricato risulta indipendente e pertanto non costituito in condominio.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nulla da segnalare.

10. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore (Allegato N.9)

- Atto di "COMPRAVENDITA" in data 05/07/2010, N.186.295 di Rep. N.11.316 di Racc. Notaio dott. Luigi Lafasciano di Bassano del Grappa (VI); atto trascritto a Schio (VI) in data 13/07/2010 al n.ro 7103 R.G. e 4982 R.P. attraverso il quale il Sig. Cremasco Ireneo nato a Pove del Grappa (VI) il 20/03/1933 (C.F. CRM RNI 33C20 G943L) proprietario per la quota di 1/1 vendette al Sig. nato a ( ) il (C.F.) che acquista la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile che viene così identificato:

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a4117feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

(...) COMUNE DI COGOLLO DEL CENGIO
Catasto Urbano, fg. 35, m.n.:
229 – Via Guglielmo Marconi – p. T-1-2-3 – cat. A/4 – cl. 2 – vani 6,5 – RCE. 187,99.

Regime patrimoniale
L'esecutato al momento della stipula dell'Atto di Compravendita dichiarava di essere celibe.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio
I beni in oggetto erano in ditta:

- fino al 05/07/2010: Cremasco Ireneo nato a Pove del Grappa (VI) il 20/03/1933 (C.F. CRM RNI 33C20 G943L) proprietario per la quota di 1/1 in forza di "Atto di Compravendita" in data 11/12/1970, Rep. N.32.310 Notaio Dott. Armando Bonato di Schio (VI), ivi trascritto in data 02/01/1971 al n.ro 21 R.G. e n.ro 20 R.P.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli
Trascrizioni contro:
– Pignoramento immobiliare trascritto a Schio (VI) il 23/02/2022 ai n.ri 1773 R.G. – 1309 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario di Vicenza in data 29/01/2022 rep. n.5860, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di "AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A." con sede a Napoli (NA) – C.F. 05828330638, contro nato in ( ) il (C.F.) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
Comune di Cogollo del Cengio (VI)
Catasto Fabbricati – Foglio 35
– Particella n. 229 – Nat. A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE.

Iscrizioni:
– Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Schio (VI) il 13/07/2010 ai n.ri 7104 R.G. – 1280 R.P., a favore di "VENETO BANCA S.P.A." con sede a Montebelluna (TV) – C.F. 04167010265, contro nato in ( ) il (C.F.) proprietà per la quota di 1/1, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 05/07/2010, N.186.296 di Rep. N.11.317 di Racc. Dott. Luigi Lafasciano di Bassano del Grappa (VI) – Capitale € 138.000,00, Tasso interesse annuo 2,5%, Iscriz. ipotec. per € 248.400,00, Durata anni 30.

Immobili:
Comune di Cogollo del Cengio (VI)
Catasto Fabbricati – Foglio 35
– Particella n. 229 – Nat. A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE.

Elenco delle formalità che saranno cancellate
Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla data del 31/03/2022, a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico dell'esecutato, certificata dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede a Maddaloni (CE), a tutto il 21/09/2022 la situazione risulta invariata come da visure aggiornate eseguite dallo scrivente (Allegato N.4).

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a417feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

11. LOTTI

Opportunità di divisione in lotti
I beni non sono divisibili.

Composizione e valore
Lotto unico costituito da fabbricato di tipologia a cortina costituito da due corpi edilizi, quello principale con sviluppo su quattro livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo e terzo), il secondario su tre livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo con terrazzo a livello).

Valore	€	50.000,00
Prezzo base d'Asta	**€**	**38.500,00**

Possibili interessati
Non sono al momento noti possibili acquirenti.

12. COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: i beni non sono divisibili.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

13. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: il fabbricato si trova in scarso stato manutentivo.

Bassano del Grappa, 22 settembre 2022

L'esperto estimatore
Dott. Arch. Alfonso Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a4117feac9c9eb2369865 7b8ba3395d

ALLEGATI

1. Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.
2. Documentazione fotografica:
   - Foto dal n.1 al n. 32.
3. Documentazione Catastale:
   - Estratto mappa Foglio 35, Comune di Cogollo del Cengio (VI) – scala 1:2.000;
   - Planimetria u.i.u. – Foglio 35, Particella n. 229;
   - Visura.
4. Documentazione ipo-catastale:
   - Relazione notarile;
   - Aggiornamento ispezioni.
5. Documentazione Edilizia:
   - Autorizzazioni;
   - Elaborati grafici.
6. Elaborati grafici di rilievo:
   Planimetria piano terra progetto approvato, stato di fatto e comparativa
7. Documentazione urbanistica:
   - Estratto 8° P.I. "Elaborato 2 B – Zonizzazione – zone significative — Scala 1:2.000 Anno 2021;
   - Estratto 8° P.I. "Elaborato 3 A – Cogollo – Follon – Tipi di intervento – Scala 1:1.000" Anno 2021;
   - Estratto 8° P.I. "ALL. 3 3 – Schedatura degli edifici di centro storico e dei borghi rurali: Cogollo " Anno 2021;
   - Norme Tecniche Operative – Anno 2021.
8. Attestato di Prestazione Energetica.
9. Atto compravendita in data 05/07/2010.
10. Contratto di mutuo in data in data 05/07/2010.
11. Atti e certificati:
    - Certificati di Residenza e Stato di famiglia storico debitore.
12. Tabelle per determinazione valore immobili:
    - Tabella dei dati;
    - Rapporti mercantili;
    - Analisi dei prezzi marginali;
    - Tabella dei prezzi corretti;
    - Verifica attendibilità del Valore di stima;
    - Valori a base d'asta;
    - Confronto con precedenti aggiudicazioni all'asta;
    - Scheda dei beni comparabili ("A", "B", "C") e dei beni stimati ("S").
13. Dati recenti aggiudicazioni all'asta immobili ad uso abitativo nel Comune di Cogollo del Cengio (VI)

Firmato Da: POZZA ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15a4117feac9c9eb2369865 7b8ba3395d