

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 142/2021+14/2023 R.G.

LOTTO 1

GIUDICE DOTT. PRENDINI LUCA

Procedura promossa da

(CREDITORI PROCEDENTI)

contro

(DEBITORI)

RELAZIONE DI STIMA

(ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C)

Redatta a San Giuseppe di Cassola in data 20.02.2024

Esperto incaricato

GEOM. STEFANO DE CECCHI

CF: DCCSFN65E14C037Q

San Giuseppe di Cassola (VI), Via Leonardo da Vinci 43

telefono 0424 235323 – cell. 348 3612463

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855 – Albo Consulenti Tribunale di Vicenza n. 20060

e-mail: studio@studiodececchi.it – PEC: stefano.de.cecchi@geopec.it

Custode Giudiziario

I.V.G. VICENZA



SCHEMA SINTETICA E INDICE – LOTTO 1

Procedura es.imm. n. 142/2021+14/2023 R.G.E.

Giudice dott. Prendini Luca

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 21.03.2024

Esperto geom. De Cecchi Stefano

Diritto pignorato (cfr pag. 7):

Quota di 1/1 piena proprietà: particella 109 sub 18 graffata 734 sub 7, particella 734 sub 5, particella 109 sub 6;

Quota di 1/2 piena proprietà: particella 734 sub 8, particella 109 sub 5;

Quota di 8/126 piena proprietà: particella 109 sub 4;

Tipologia bene (cfr pag. 13): appartamento al piano primo con autorimessa ed aree di corte al piano terra (in quota e non) e quota parte di autorimessa comune al piano seminterrato.

Ubicazione (cfr pag.12): Chiampo, Via Manzoni 97-99-101

Dati Catastali attuali (cfr pag. 21): Comune di Chiampo, Catasto dei Fabbricati, foglio 2, per la piena proprietà di 1/1:

- Particella 109 sub 18 graffata 734 sub 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 166 mq, totale escluse aree scoperte 161 mq, rendita € 639,12, via Alessandro Manzoni, piano T-2;
- Particella 734 sub 5, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, superficie catastale totale 23 mq, rendita € 42,76, via Alessandro Manzoni, piano T;
- Particella 109 sub 6, categoria F/4, via Alessandro Manzoni 55, piano T;

per la piena proprietà di 1/2:

- Particella 734 sub 8, categoria C/6, classe 1, consistenza 52 mq, superficie catastale totale 52 mq, rendita € 96,68, via Alessandro Manzoni, piano T;
- Particella 109 sub 5, categoria F/4, via Alessandro Manzoni 55, piano T;

per la piena proprietà di 8/126:

- Particella 109 sub 4, categoria F/4, via Alessandro Manzoni 55, piano T.

Metri quadri (cfr pag. 15): 211,69 commerciali

Stato (cfr pag. 14): più che sufficiente

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 33): vi è presenza di abusi sanabili

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 44): euro 151.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 43): 2023 (euro 110.000,00), 2021 (euro 153.000,00), 2023 (euro 140.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 47): 572,71

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 46): euro 116.000,00

Valore mutuo (cfr pag. 3/all. 13): euro 220.000,00 capitale

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 47): buona

Possibili interessati (cfr pag.--): proprietà confinanti, famiglie di 3-4 persone.

Iniziative di vendita (cfr pag.--): avviso esposto sulla recinzione esterna, pubblicità su riviste e su siti specializzati nel settore immobiliare

Occupazione (cfr pag. 40): occupato dai debitori con la propria famiglia.

Titolo di occupazione (cfr pag.--): proprietà.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.--): Viene assegnata la quota di 8/126 della area di corte particella 109 sub 4 in quanto la rimanente quota pignorata pari a 8/126 viene assegnata agli immobili di cui al lotto 2.



ALLEGATI:

1. Estratto di mappa catastale;
2. Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale;
3. Rilievo Esperto Stimatore eseguito in sede di sopralluogo;
4. Documentazione fotografica;
5. APE - Attestato prestazione energetica;
6. Certificati catastali e storici;
7. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
8. Comparazione tra planimetrie catastali e rilievo eseguito;
9. Atto di provenienza dei beni;
10. Titoli edilizi legittimanti la regolarità urbanistica;
11. Comparazione tra stato approvato e rilievo eseguito;
12. Certificato di Destinazione Urbanistica;
13. Elenco note debitore/beni e formalità pregiudizievoli;
14. Schema caratteristiche comparabili A-B-C e Subject e schema prezzi corretti;
15. Certificati ufficio anagrafe;
16. Notifica relazione di stima al debitore.



INDICE

PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
RISPOSTE AI QUESITI	
QUESITO 1 –IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	7
QUESITO 2 –INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	12
QUESITO 3 –IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	21
QUESITO 4 –PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	32
QUESITO 5 –RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	32
QUESITO 6 –REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	33
QUESITO 7 –STATO DI OCCUPAZIONE	40
QUESITO 8 –VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	40
QUESITO 9 –VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	41
QUESITO 10 –ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	42
QUESITO 11 –SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	42
QUESITO 12 –VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	42
QUESITO 13 –VALUTAZIONE DELLA QUOTA	48
QUESITO 14 –ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	48



PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra STEFANO DE CECCHI, domiciliato in Cassola, via L. da Vinci 43, iscritto al n. 1855 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 20060 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott. PRENDINI LUCA del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 142/2021 promossa da

alla quale è stata riunita la procedura n. 14/2023

promossa da

contro

Dopo essere stato nominato il giorno 08.06.2021 per la procedura 142/2021 ed il giorno 19.01.2023 (per la riunita 14/2023), veniva a conoscenza del seguente 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 gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"*.

Di seguito il sottoscritto predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali, il Comune di Chiampo, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare e presso siti specializzati immobiliari; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso agli esecutati che i giorni 21 e 24.09.2021 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili.

Infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 20.02.2024 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 21.03.2024.

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*



FORMAZIONE DI N. 4 LOTTI DI VENDITA

Vista l'entità dei beni pignorati, la loro conformazione ed ubicazione, visti anche i diritti pignorati, si è reso necessario ed opportuno raggruppare i beni oggetto del pignoramento in n. 4 lotti di vendita così formati:

LOTTO N. 1:

Appartamento al piano primo e seminterrato con autorimessa al piano terra, autorimessa comune al piano seminterrato ed aree di corte al piano terra il tutto in via Manzoni 97-99-101 nel Comune di Chiampo, distinti catastalmente al foglio 2, m.n. 109 sub 18 graffato 734 sub 7, 734 sub 5, 109 sub 6, 734 sub 8, 109 sub 5, 109 sub 4 (per la quota di 8/126).

LOTTO N. 2:

Magazzino-laboratorio artigianale con ufficio e posti auto coperti al piano terra ed area esterna in comproprietà il tutto in via Manzoni 97-99-101 nel Comune di Chiampo, distinti catastalmente al foglio 2, m.n. 109 sub 12, 109 sub 9, 109 sub 10, 109 sub 11, 109 sub 4 (per la quota di 8/126).

LOTTO N. 3:

Appezamento di terreno agricolo boschivo sito lungo via Gollini nel Comune di Chiampo, distinto catastalmente al foglio 15, mm.nn. 226-392-394.

LOTTO N. 4:

Abitazione con deposito e porzione di manufatto demolito il tutto sito in via Fantoni nel Comune di Chiampo, distinti catastalmente al foglio 1, mm.nn. 931 sub 1-2-3 e m.n. 812.

*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*
*



LOTTO N. 1**QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO****Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atti di pignoramento proc. 142/2021 e proc. 14/2023)**FABBRICATO 01****Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI):**

- Foglio 2 particelle graffate n.ri 109 sub 18 – 734 sub 7 via Alessandro Manzoni, piano 1 RIAL, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, RCE 639,12;

Diritto (da titoli di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà nato Chiampo (VI) il 15.08.1959, c.f. (debitore).

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.

Debitore	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Successione padre	2/21	Proprietà	---	---
Cessioni di quote	19/21	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Successione padre	04.03.1986	Chiampo	2	109	18
			2	734	7
Cessioni di quote	23.12.1991	Chiampo	2	109	18
			2	734	7
Pignoramento	15.01.2021	Chiampo	2	109	18
				734	7
Certificato catastale	03.11.2023	Chiampo	2	109	18
				734	7

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna

FABBRICATO 02**Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI):**

- **Foglio 2 particella n. 734 sub 5 via Alessandro Manzoni, piano T, categoria C/6, classe 1, mq 23, RCE 42,76;**

Diritto (da titoli di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà nato Chiampo (VI) il 15.08.1959, c.f. (debitore).

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.

Debitore	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Successione padre	2/21	Proprietà	---	---
Cessioni di quote	19/21	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Successione padre	04.03.1986	Chiampo	2	734	5
Cessioni di quote	23.12.1991	Chiampo	2	734	5
Pignoramento	15.01.2021	Chiampo	2	734	5
Certificato catastale	03.11.2023	Chiampo	2	734	5

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna

FABBRICATO 03**Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI):**

- **Foglio 2 particella n. 109 sub 6 via Alessandro Manzoni 55, piano T, area di corte;**

Diritto (da titoli di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà nato Chiampo (VI) il 15.08.1959, c.f. (debitore).



Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Successione padre	2/21	Proprietà	---	---
Cessioni di quote	19/21	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Successione padre	04.03.1986	Chiampo	2	109	6
Cessioni di quote	23.12.1991	Chiampo	2	109	6
Pignoramento	15.01.2021	Chiampo	2	109	6
Certificato catastale	03.11.2023	Chiampo	2	109	6

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna

FABBRICATO 04

Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI):

- Foglio 2 particella n. 734 sub 8, categoria C/6, classe 1, sup. cat. 52,00 mq, piano T, rendita €4 96,68, sito in via Alessandro Manzoni n.55;

Diritto (da titoli di proprietà)

- Quota 1/2 di proprietà nato Chiampo (VI) il 15.08.1959, c.f. (debitore).

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Successione padre	2/42	Proprietà	---	---
Cessioni di quote	19/42	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---



Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Successione padre	04.03.1986	Chiampo	2	734	8
Cessioni di quote	23.12.1991	Chiampo	2	734	8
Pignoramento	17.11.2022	Chiampo	2	734	8
Certificato catastale	03.11.2023	Chiampo	2	734	8

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna

FABBRICATO 05

Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI):

- Foglio 2 particella n. 109 sub 5, categoria F/4, piano T, sito in via Alessandro Manzoni n. 55;

Diritto (da titoli di proprietà)

- Quota 1/2 di proprietà nato Chiampo (VI) il 15.08.1959, c.f. (debitore).

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Successione padre	2/42	Proprietà	---	---
Cessioni di quote	19/42	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Successione padre	04.03.1986	Chiampo	2	109	5
Cessioni di quote	23.12.1991	Chiampo	2	109	5
Pignoramento	17.11.2022	Chiampo	2	109	5
Certificato catastale	03.11.2023	Chiampo	2	109	5

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna



FABBRICATO 06**Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI):**

- Foglio 2 particella n. 109 sub 4, categoria F/4, piano T, sito in via Alessandro Manzoni n. 55;

Diritto (da titoli di proprietà)

- Quota 16/126 di proprietà nato Chiampo (VI) il 15.08.1959, c.f. (debitore).

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.

Debitore	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Successione padre	2/21	Proprietà	---	---
Cessioni di quote	4/126	Proprietà	---	---
Pignoramento	16/126	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Successione padre	04.03.1986	Chiampo	2	109	4
Cessioni di quote	23.12.1991	Chiampo	2	109	4
Pignoramento	17.11.2022	Chiampo	2	109	4
Certificato catastale	03.11.2023	Chiampo	2	109	4

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna.

Viene assegnata e posta ad asta pubblica la quota di 8/126 della area di corte particella 109 sub 4 in quanto la rimanente quota pignorata pari a 8/126 viene assegnata agli immobili di cui al lotto 2.





Estratto di mappa catastale Foglio 2, particelle 109-734 (fuori scala)



Ortofoto con sovrapposta mappa catastale particella 109-734 (fuori scala)

QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Ubicazione: Chiampo, via Manzoni 97-99-101.

Le unità immobiliari pignorate si trovano a circa un due chilometri a nord-ovest dal centro del Comune di Chiampo, con accesso pedonale e carraio dalla strada comunale via Manzoni.





Estratto cartografia stradale (fuori scala)

Descrizione e stato del Bene: Appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra, quota parte di autorimessa al piano seminterrato ed aree esterne in proprietà e comproprietà.

Trattasi di un appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra, di un'autorimessa comune al piano seminterrato ed aree esterne anche in comproprietà inseriti in un edificio residenziale composto da 2 unità, tre piani fuori terra.

L'appartamento (particella 109 sub 18 graffata 734 sub 7) è composto al piano seminterrato da tre locali cantina per circa mq 42 a cui si aggiungono una cantina ed altri locali ad uso comune ad altra unità immobiliare per circa mq 34; al piano primo da ingresso, disimpegno, cucina-soggiorno, sala, tre camere, c.t. lavanderia e bagno per complessivi circa mq 149 a cui si aggiunge un balcone sui lati sud-est per circa mq 17.

L'autorimessa ad uso esclusivo (particella 734 sub 5), adiacente sul lato ovest del fabbricato abitativo, presenta forma quadrangolare regolare e sviluppa una superficie di circa mq 30.

L'area di corte esclusiva (particella 109 sub 6), adiacente sul lato nord-ovest della particella 734 sub 5, presenta forma regolare e sviluppa una superficie di circa mq 26.

L'autorimessa (particella 734 sub 8) ad uso comune con altra unità immobiliare, sita al piano seminterrato del fabbricato, presenta forma quadrangolare regolare e sviluppa una superficie di circa mq 74.

L'area di corte (particella 109 sub 5) ad uso comune con altra unità immobiliare, adiacente sul lato sud-est del fabbricato, presenta forma quadrangolare regolare e sviluppa una superficie di circa mq 180.



L'area di corte (particella 109 sub 4) ad uso comune con altre unità immobiliari, che funge anche da accesso carraio dalla strada pubblica, sviluppa una superficie di circa mq 600.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacati;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai in laterocemento;
4. pavimenti dell'abitazione in piastrelle, marmo e legno;
5. impianto di riscaldamento autonomo a radiatori tubolari;
6. copertura a falde;
7. serramenti esterni in legno e vetro con avvolgibili;
8. porte interne in legno del tipo tamburato;
9. porta d'ingresso dell'appartamento in legno e vetro.

Le altezze nette interne degli immobili si desumono dall'allegato elaborato grafico di rilievo.

Gli impianti presenti risultano dell'epoca di realizzo.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, termico autonomo e fognario.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: **NO**.

Le condizioni manutentive dell'immobile abitativo risultano discrete.

Stato degli immobili: Più che sufficiente.

Consistenza

La consistenza sarà calcolata in base alla "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

La "SEL" non comprende:



- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Alcune di tali superfici se di uso esclusivo saranno misurate sul loro perimetro e per 1/2 dei muri confinanti con altre unità o al filo muro interno se confinanti con superfici misurate con la S.E.L..

Rapporto mercantile

Il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.)

La S.L.C. è data dal prodotto della S.E.L. con il relativo rapporto mercantile riferito alla superficie principale dell'unità immobiliare ed è la superficie che convenzionalmente viene usata nelle contrattazioni e valutazioni immobiliari.

Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale S.L.C. (mq)
particella 109 sub 18 gr 734 sub 7	Cantina - Seminterrato	42,00	0,40	16,80
	Locali comuni (quota 1/2) - Seminterrato	17,00	0,40	6,80
	Abitazione - Primo	149,00	1,00	149,00
	Balcone - Primo	17,00	0,25	4,25
particella 734 sub 5	Autorimessa - Terra	30,00	0,66	19,80
particella 109 sub 6	Area di corte - Terra	26,00	0,10	2,60
particella 734 sub 8	Autorimessa (quota 1/2) - Seminterrato	37,00	0,08	2,96
particella 109 sub 5	Area di corte (quota 1/2) - Terra	90,00	0,08	7,20
particella 109 sub 4	Area di corte (quota 8/126) - Terra	38,00	0,06	2,28
				211,69



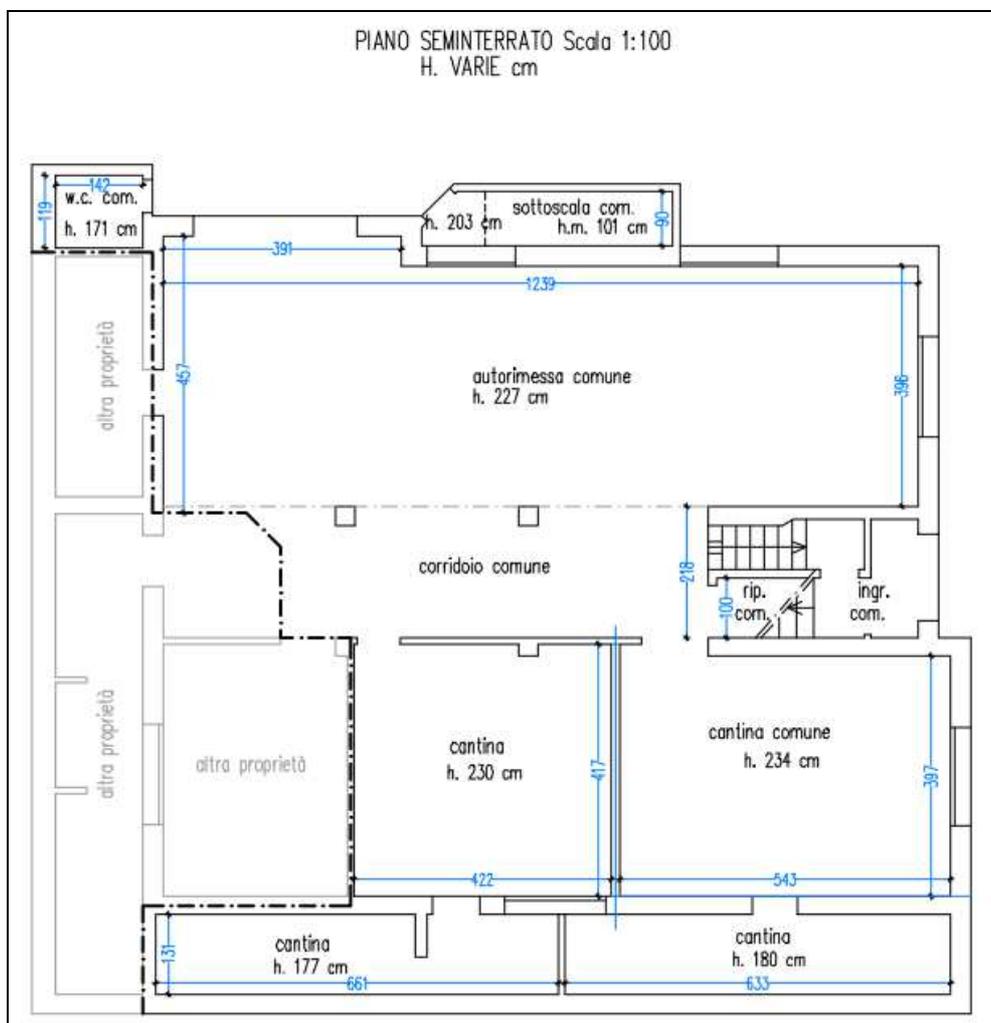
Quote millesimali condominiali

Gli immobili non risultano costituiti in condominio pertanto non è possibile reperire alcuna quota millesimale condominiale.

Piante e fotografie

Si riportano nel seguito le piante dell'immobile sopra descritto, redatte dal sottoscritto, sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali, oltre ad alcune foto esterne ed interne dello stesso.

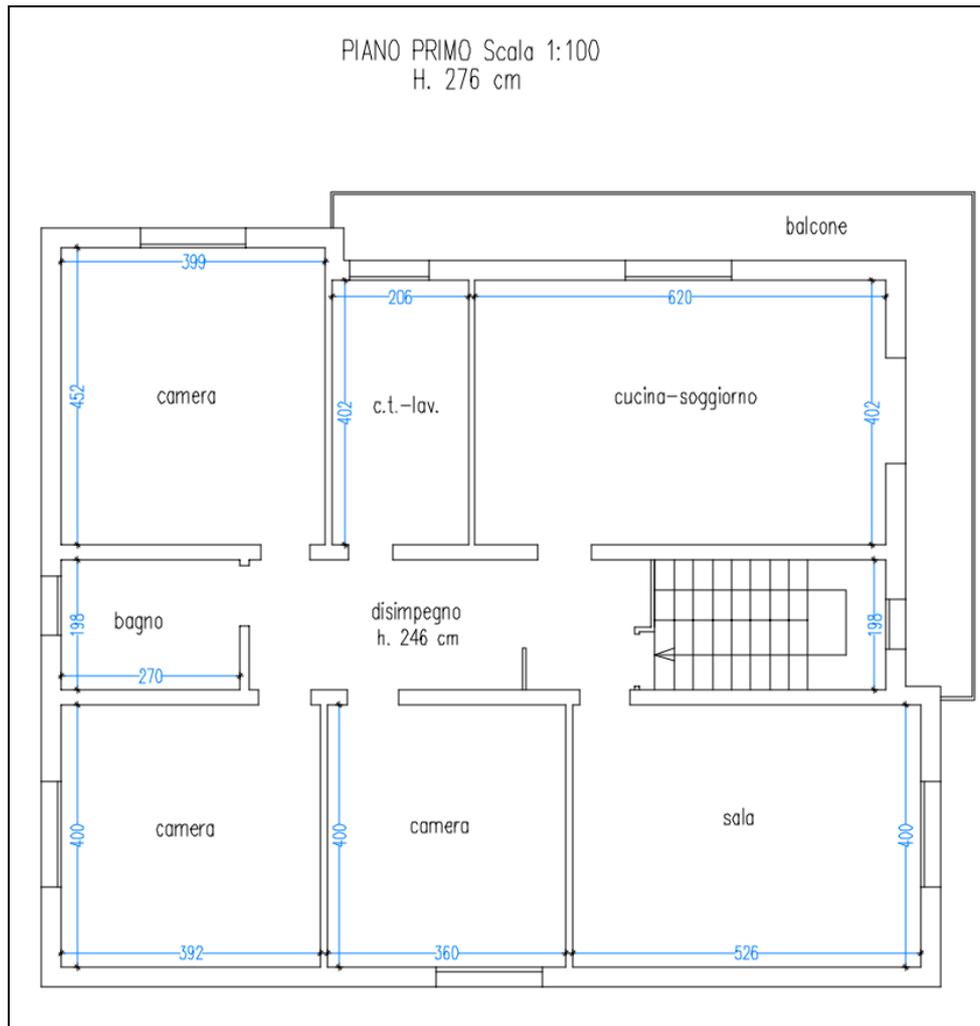
Rilievo planimetrico unità immobiliari





Particella n. 734 sub 5 (fuori scala)





Particella n. 109 sub 18 graffata 734 sub 7 – piano primo (fuori scala)

Foto esterne ed interne



Vista esterna da sud-est



Vista esterna da nord-est





Vista esterna da ovest



Autorimessa comune



Cantina



Cantina comune



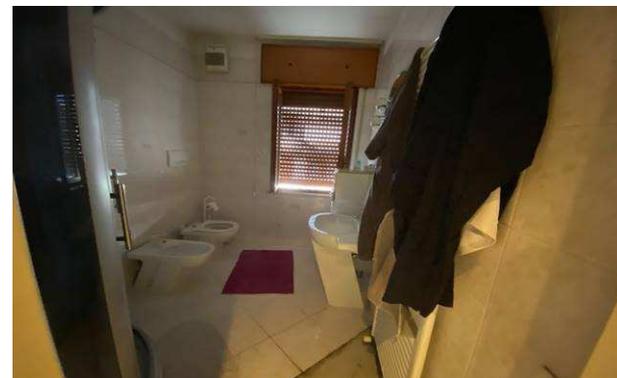
Ingresso da vano scala



Cucina-soggiorno



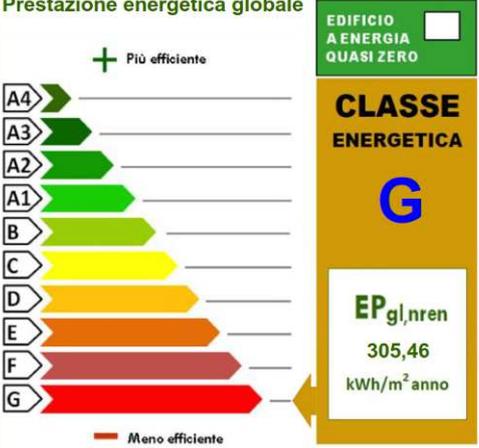
Camera



Bagno



APE - Attestato prestazione energetica

		<h2 style="margin: 0;">ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</h2>									
		CODICE IDENTIFICATIVO: 3644/2024 VALIDO FINO AL: 12/01/2034									
DATI GENERALI											
Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)		Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:		<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: PR. ESEC. 142/2021							
Dati identificativi											
 Regione: Veneto Comune: Chiampo Indirizzo: Via Manzoni 99/A Piano: 2 Interno: Coordinate GIS: 45,5544 - 11,2886		Zona climatica: E Anno di costruzione: 1968 Superficie utile riscaldata (m ²): 127,00 Superficie utile raffrescata (m ²): 0,00 Volume lordo riscaldato (m ³): 440,72 Volume lordo raffrescato (m ³): 0,00									
Comune catastale Chiampo(C605)		Sezione	Foglio 2	Particella 109							
Subalterni da 18 a 18 da a da a da a											
Altri subalterni											
Servizi energetici presenti											
<input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale		<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica		<input type="checkbox"/>  Illuminazione							
<input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva		<input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria		<input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose							
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO											
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.											
Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale		Riferimenti Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  A1 (62,08) Se esistenti:  G (305,46)							
<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>		INVERNO	ESTATE								
INVERNO	ESTATE										
											
											
		Chiave: 82065a98e4		Pag. 1							
Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da DE CECCHI STEFANO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82											

QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Identificazione catastale attuale

I beni pignorati sono così censiti: Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, Comune di Chiampo, Catasto dei Fabbricati, foglio 2:

- **P.Ila 109 sub 18 graffata 734 sub 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 166 mq, totale escluse aree scoperte 161 mq, rendita € 639,12, via Alessandro Manzoni, piano T-2;**
- **P.Ila 734 sub 5, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, superficie catastale totale 23 mq, rendita € 42,76, via Alessandro Manzoni, piano T;**
- **P.Ila 109 sub 6, categoria F/4, via Alessandro Manzoni 55, piano T.**

ed intestate a:

Quota 1/1 di proprietà nato a Chiampo (VI) il 15.08.1959, c.f.
(debitore).

- **P.Ila 734 sub 8, categoria C/6, classe 1, consistenza 52 mq, superficie catastale totale 52 mq, rendita € 96,68, via Alessandro Manzoni, piano T;**
- **P.Ila 109 sub 5, categoria F/4, via Alessandro Manzoni 55, piano T.**

ed intestate a:

Quota 1/2 di proprietà nato a Chiampo (VI) il 15.08.1959, c.f.
(debitore).

- **P.Ila 109 sub 4, categoria F/4, via Alessandro Manzoni 55, piano T.**

ed intestate a:

Quota 16/126 di proprietà nato a Chiampo (VI) il 15.08.1959, c.f.
(debitore).

Viene assegnata e posta ad asta pubblica la quota di 8/126 della area di corte particella 109 sub 4 in quanto la rimanente quota pignorata pari a 8/126 viene assegnata agli immobili di cui al lotto 2.



6	2	109 734	18 7		A/3	3	7,5 vani	Totale: 166 m ² Totale escluse aree scoperte**=: 161 m ²	Euro 639,12	VIA ALESSANDRO MANZONI Piano T - 2 VARIAZIONE del 06/10/2020 Pratica n. V10084748 in atti dal 06/10/2020 INSERIMENTO PIANI PROT.6493/1991 (n. 35106.1/2020)
7	2	734	5		C/6	1	23m ²	Totale: 23 m ²	Euro 42,76 Lire 82.800	VIA ALESSANDRO MANZONI Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Immobile 1: Annotazione: STATO DELL'UNITA' CONFERMATO CON DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA' PROT. N. 173798 DEL 14/05/2009

Totale: vani 7,50 m² 289 Rendita: Euro 1.037,62

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA	Atto del 23/12/1991 Pubblico ufficiale ZAMBON Repertorio n. 114230 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 2 n. 41 registrato in data 13/01/1992 - Voltura n. 2323/1992 in atti dal 21/10/1998		

3. Immobili siti nel Comune di CHIAMPO (Codice C605) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		2	109	6			F/4					VIA ALESSANDRO MANZONI n. 55 Piano T VARIAZIONE del 02/08/2010 Pratica n. V10196473 in atti dal 02/08/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 14414.1/2010)	Annotazione



Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 03/11/2023

Data: 03/11/2023 Ora: 16.48.54 pag: 4 Segue
Visura n.: T262872/2023

4. Immobili siti nel Comune di CHIAMPO (Codice C605) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		2	109	5			F/4					VIA ALESSANDRO MANZONI n. 55 Piano T VARIAZIONE del 02/08/2010 Pratica n. V10196468 in atti dal 02/08/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 14412.1/2010)	Annotazione
2		2	734	8			C/6	1	52m ²	Totale: 52 m ²	Euro 96,68 Lire 187.200	VIA ALESSANDRO MANZONI Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Immobile 1: Annotazione: STATO DELL'UNITA' CONFERMATO CON DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA' PROT. N. 173796 DEL 14/05/2009

Totale: m² 52 Rendita: Euro 96,68

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta' 1/2
2	(1) Proprieta' 1/2
DATI	c 2 n. 41 registrato in data 13/01/1992 - Voltura n. 2323.1/1992 in atti dal 21/10/1998



Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 03/11/2023

Data: 03/11/2023 Ora: 16.48.54 pag: 1 Segue
Visura n.: T262872/2023

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CHIAMPO (C605) provincia VICENZA
Soggetto individuato	CAVALIERE Mariano (CF: CVLMRN59M15C605R) nato a CHIAMPO (VI) il 15/08/1959

1. Immobili siti nel Comune di CHIAMPO (Codice C605) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		2	109	4			F/4					VIA ALESSANDRO MANZONI n. 55 Piano T VARIAZIONE del 02/08/2010 Pratica n. V10196466 in atti dal 02/08/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 14411.1/2010)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: STATO DELL'UNITA' CONFERMATO CON DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA' PROT. N. 173803 DEL 14/05/2009

Totale:

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprieta' 16/126
2	(1) Proprieta' 16/126
3	(1) Proprieta' 16/126
4	(1) Proprieta' 16/126
5	(1) Proprieta' 16/126
6	(1) Proprieta' 16/126
7	(1) Proprieta' 16/126
8	(1) Proprieta' 238/1000
DATI DERIVANTI DA	Atto del 06/11/2000 PUBBLICO UFFICIALE ZAMBON REPERTORIO N. 114230 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 2 n. 41 registrato in data 13/01/1992 - Voltura n. 2323.1/1992 in atti dal 06/11/2000

Estratti certificati catastali

Storia catastale ventennale

Si riporta la storia catastale partendo da **prima del 16.01.2003**, data anteriore di un ventennio rispetto al 16.01.2023 data di trascrizione del pignoramento di cui alla procedura riunita n. 14/2023.

Particella 109 sub 18 graffata 734 sub 7 – 734 sub 5

DAL 01.01.1992 AL 09.11.2015

- Foglio 2, m.n. 109 sub 18 graffato 734 sub 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 639,12, via Alessandro Manzoni, piano 1-RIAL;
- Foglio 2, m.n. 734 sub 5, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita € 42,76, via Alessandro Manzoni, piano T;

(variazione del 01.01.1992 – quadro tariffario).

ed intestata a (1/1 proprietà).

DAL 09.11.2015

- Foglio 2, m.n. 109 sub 18 graffato 734 sub 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 166 mq, totale escluse aree scoperte 161 mq, rendita € 639,12, via Alessandro Manzoni, piano 1-RIAL;
- Foglio 2, m.n. 734 sub 5, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, superficie catastale totale 23 mq, rendita € 42,76, via Alessandro Manzoni, piano T;

(variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Particella 109 sub 6

DAL 23.12.1991 AL 07.07.2000

- Foglio 2, m.n. 109 sub 6, via Alessandro Manzoni 55, piano T (annotazione area di corte);

ed intestata a (proprietà).

DAL 07.07.2000 AL 02.08.2010

- Foglio 2, m.n. 109 sub 6, in corso di definizione, via Alessandro Manzoni 55, piano T;

(variazione del classamento del 07.07.2000, prot. n. 158272)

DAL 02.08.2010

- Foglio 2, m.n. 109 sub 6, in corso di definizione, via Alessandro Manzoni 55, piano T;

(variazione del 02.08.2010, prot. n. VI0196473)

Particella 734 sub 8

DAL 01.01.1992 AL 09.11.2015

- Foglio 2, m.n. 109 sub 8, categoria C/6, classe 1, consistenza 52 mq, rendita € 96,68, via Alessandro Manzoni, piano T;

(variazione del 01.01.1992 – quadro tariffario).



ed intestata a (1/2 proprietà) e (1/2 proprietà).

DAL 09.11.2015

- Foglio 2, m.n. 109 sub 8, categoria C/6, classe 1, consistenza 52 mq, superficie catastale totale 52 mq, rendita € 96,68, via Alessandro Manzoni, piano T;

(variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

Particella 109 sub 5

DAL 23.12.1991 AL 07.07.2000

- Foglio 2, m.n. 109 sub 6, via Alessandro Manzoni 55, piano T (annotazione area di corte);

ed intestata a (1/2 proprietà) e (1/2 proprietà).

DAL 07.07.2000 AL 02.08.2010

- Foglio 2, m.n. 109 sub 5, in corso di definizione, via Alessandro Manzoni 55, piano T;

(variazione del classamento del 07.07.2000, prot. n. 158272)

DAL 02.08.2010

- Foglio 2, m.n. 109 sub 6, in corso di definizione, via Alessandro Manzoni 55, piano T;

(variazione del 02.08.2010, prot. n. VI0196468)

Particella 109 sub 4

DAL 23.12.1991 AL 07.07.2000

- Foglio 2, m.n. 109 sub 6, via Alessandro Manzoni 55, piano T (annotazione area di corte);

ed intestata a (16/126 proprietà), (16/126 proprietà),

(16/126 proprietà), (16/126 proprietà),

(16/126 proprietà), (16/126 proprietà) e

(30/126 proprietà).

DAL 07.07.2000 AL 02.08.2010

- Foglio 2, m.n. 109 sub 4, categoria F/4, via Alessandro Manzoni 55, piano T;

(variazione del classamento del 07.07.2000, prot. n. 158272)

DAL 02.08.2010

- Foglio 2, m.n. 109 sub 6, in corso di definizione, via Alessandro Manzoni 55, piano T;

(variazione del 02.08.2010, prot. n. VI0196466)

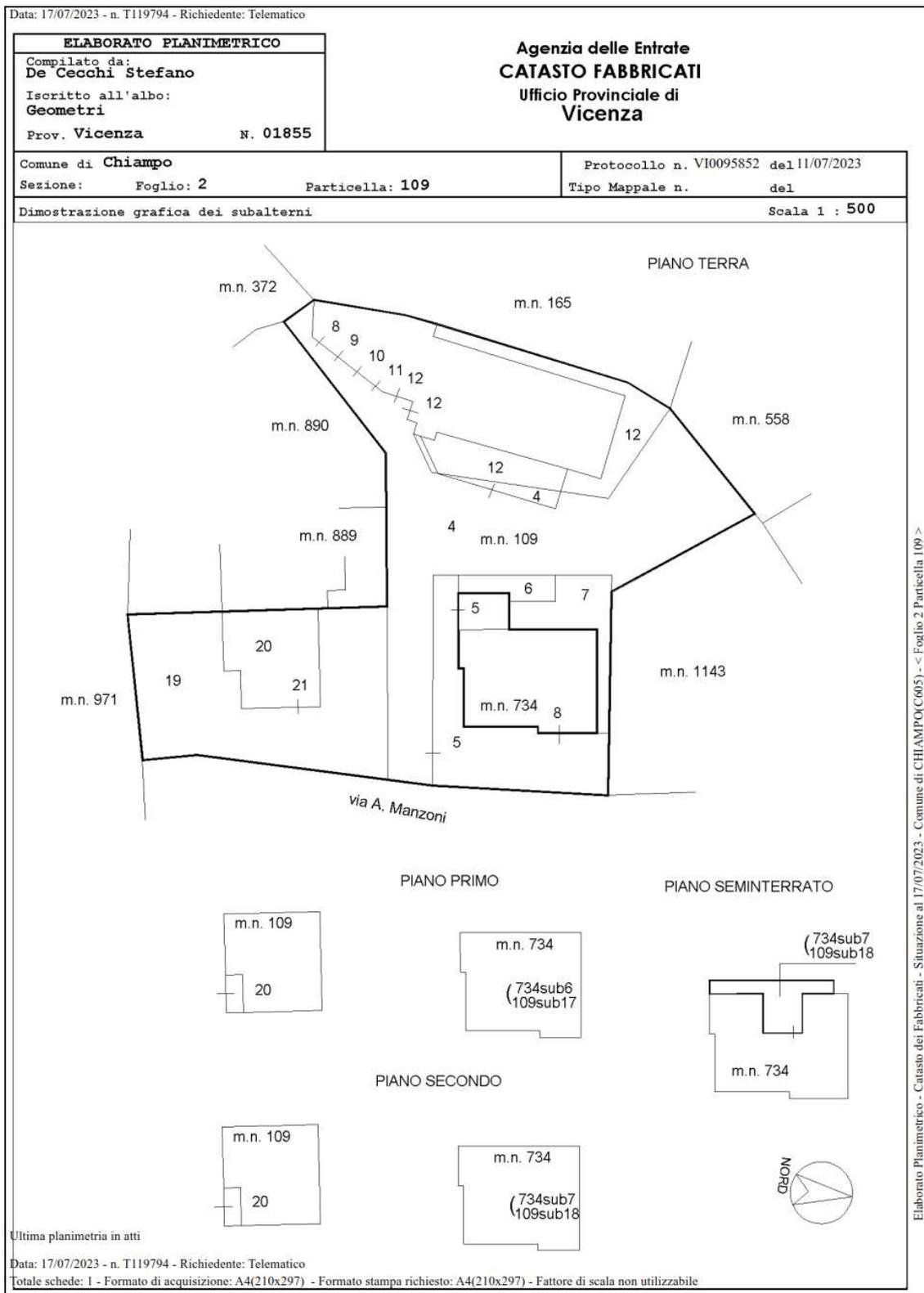
ed intestata a (16/126 proprietà), (16/126 proprietà),

(16/126 proprietà), (16/126 proprietà),

(16/126 proprietà), (16/126 proprietà) e

(238/1000 proprietà).

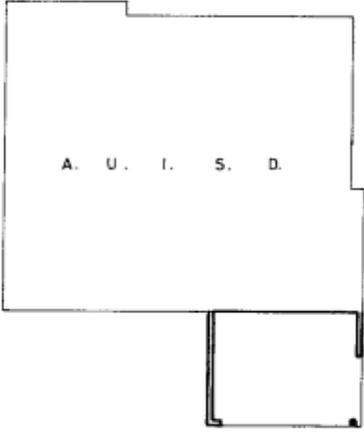




Elaborato planimetrico – foglio 2 particella 109-734

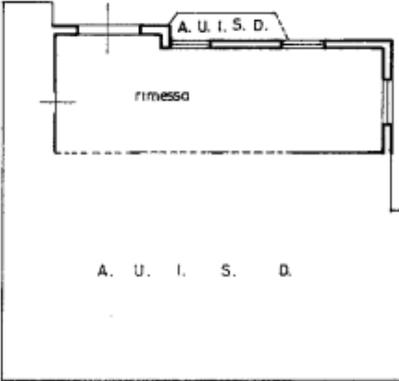
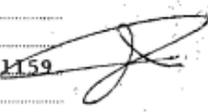
MODULARIO F. rip. rend. 497	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> LIRE 250 </div>
Planimetria di u.i.u. in Comune di..... CHIAMPO via A. MANZONI civ.....		
PIANTA PIANO TERRA		
	PIANTA PIANO RIALZATO 	
PIANTA PIANO PRIMO		
	<p style="text-align: center;">ORIENTAMENTO NORD</p> <p style="text-align: right;">SCALA DI 1:200</p>	
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal GEOM. SERAFINI UMBERTO <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO 5-AGG 10*
Identificativi catastali F. 734 sub. 7 n. 109 sub. 18	Iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di VICENZA n. 1159 data Firma	

Scheda catastale – foglio 2 particella 109 sub 18 graffata 734 sub 7 (fuori scala)

MODULARIO F. rig. rand. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>CHIAMPO</u> via <u>A. MANZONI</u> civ.		
		
PIANTA PIANO RIALZATO		
		
		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOM. SERAFINI UMBERTO</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO 
Identificativi catastali F. <u>2</u> n. <u>734</u> sub. <u>5</u>	Iscritto all'albo de l. <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>VICENZA</u> <u>1159</u> data Firma	

Scheda catastale – foglio 2 particella 734 sub 5 (fuori scala)



<p>MODULARIO F. n. 487</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>	<p>MOD. BN (CEU)</p> <p style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px; display: inline-block;">LIRE 250</p>
<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di.....CHIAMPO..... viaA. MANZONI..... civ.....</p>		
		
<p>PIANTA PIANO TERRA</p>		
 <p>ORIENTAMENTO NORD </p> <p>SCALA DI 1: 200</p>		
<p>Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Identificativi catastali F. <u>2</u> n. <u>734</u> sub. <u>8</u></p>	<p>Compilate dal GEOM. SERAFINI UMBERTO (Titolo, cognome e nome)</p> <p>Iscritto all'albo de <u>i. GEOMETRI</u> della provincia di <u>VICENZA</u> n. <u>1159</u> data Firma </p>	<p>RISERVATO ALL'UFFICIO</p> <p style="text-align: center;"> 29 AGO 1988</p>

Scheda catastale – foglio 2 particella 734 sub 8 (fuori scala)



Verifica conformità tra lo stato attuale e la scheda catastale

MODULARIO
F. rog. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

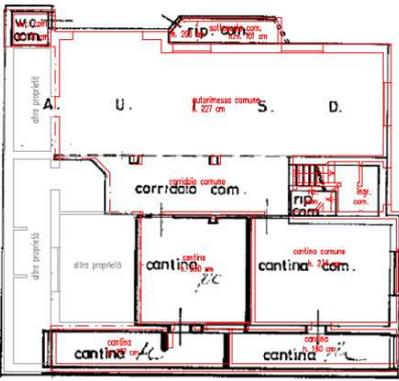
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

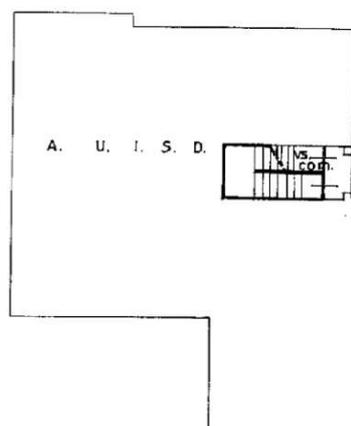
Planimetria di u.i.u. in Comune di CHIAMPÒ via A. MANZONI civ.

PIANTA PIANO TERRA

PIANO SEMINTERRATO Scala 1:100
H. VARE cm

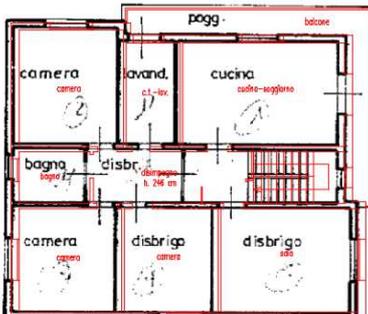


PIANTA PIANO RIALZATO



PIANTA PIANO PRIMO

PIANO PRIMO Scala 1:100
H. 276 cm





ORIENTAMENTO



NORD

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Identificativi catastali

F. 2

n. 734 sub. 7

109 18

Compilata dal **GEOM. SERAFINI UMBERTO**
(Titolo, cognome e nome)

iscritto all'albo de i. **GEOMETRI**

della provincia di **VICENZA** n. **1159**

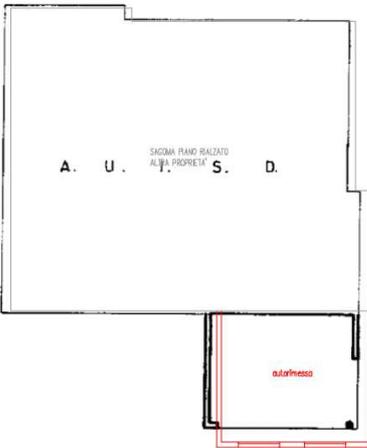
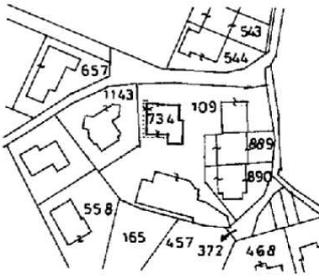
data Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

5 AGO 19

Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità

particella 109 sub 18 graffata 734 sub 7 (fuori scala)

MODULARIO F. rig. rom. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di..... CHIAMPO via A. MANZONI civ.....		
<p style="color: red;">PIANO TERRA Scala 1:100 H. 240 cm</p>  <p style="text-align: center;">PIANTA PIANO REALIZATO</p>		
 <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>ORIENTAMENTO</p>  <p>NORD</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>SCALA DI 1:200</p> </div> </div>		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal GEOM. SERAFINI UMBERTO <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO 
Identificativi catastali F. 2 n. 734 sub. 5	iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di VICENZA 1159 data Firma	

Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità particella 734 sub 5 (fuori scala)



MODULARIO
F. fig. rend. 497

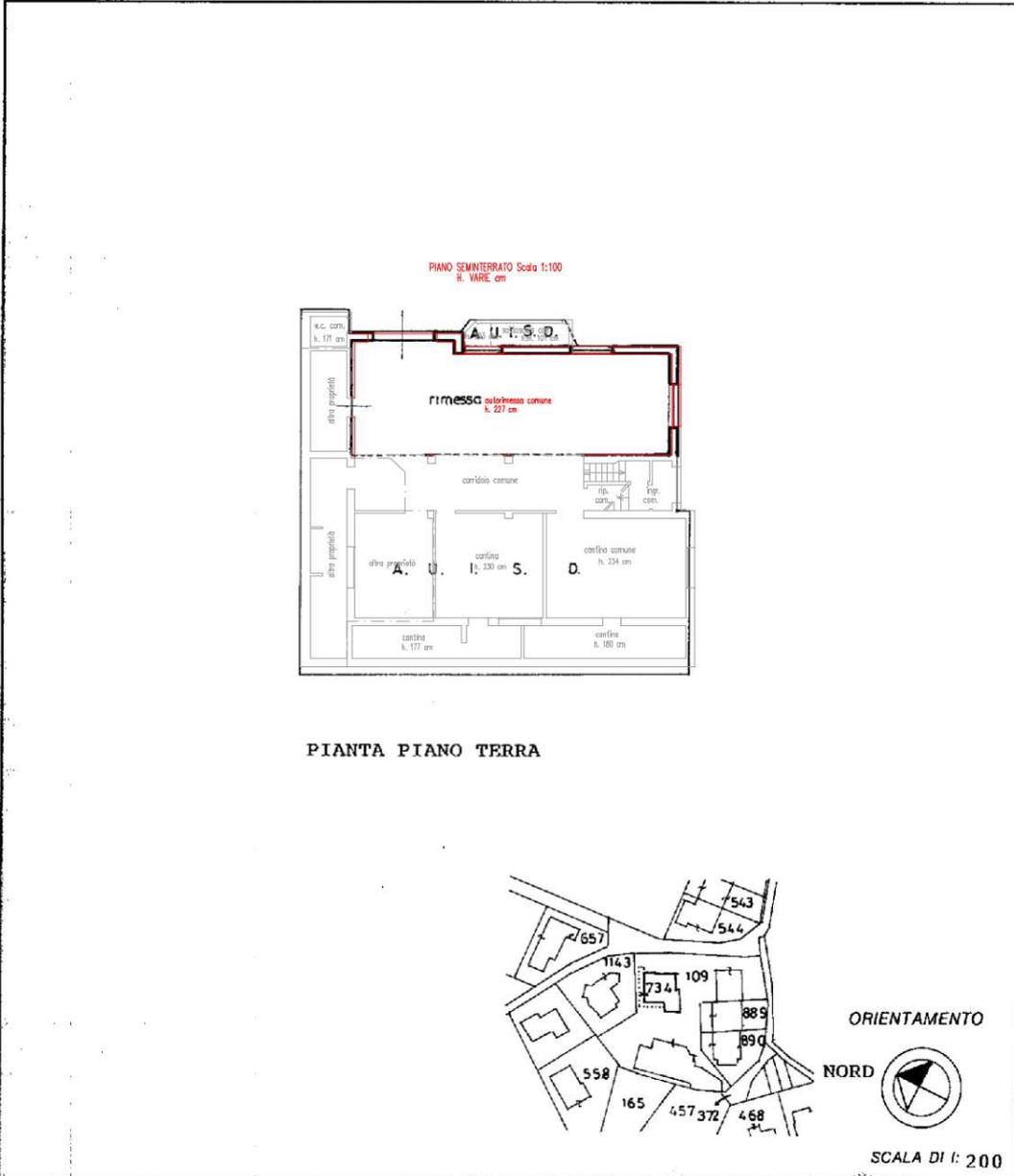


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

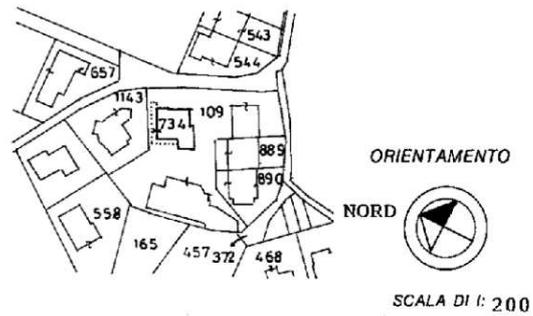
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di.....**CHIAMPO**..... via**A. MANZONI**..... civ.....



PIANTA PIANO TERRA



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal GEOM. SERAPINI UMBERTO (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Isritto all'albo de i GEOMETRI della provincia di VICENZA n. 1159	24 AGO 19...
Identificativi catastali F. 2 n. 734 sub. 8	data Firma	

Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità
particella 734 sub 8 (fuori scala)

Dalla sovrapposizione tra la schede catastali e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità.

- Lieve aumento della sagoma del fabbricato abitativo;
- Lievi scostamenti partizioni interne, forometrie interne ed esterne;
- Aumento di superficie dell'autorimessa al piano terra m.n. 734 sub 5.

Quantificazione costi per eliminare difformità catastali

Per eliminazione le difformità riscontrate, saranno da redigere n. 2 pratica Docfa con rilievo, redazione nuove schede catastali, pagare diritti catastali, spese, onorari e Cassa Previdenziale al professionista.

Costo per regolarizzazione circa € 1.800,00= oltre IVA se dovuta.

Confini degli immobili

Confini N.E.S.O.:

- M.n. 109 sub 18 graffato 734 sub 7: altro sub m.n. 109 graffato 734, salvo più precisi.
- M.n. 734 sub 8: m.n. 109 sub 5, m.n. 109 sub 7, salvo più precisi.
- M.n. 734 sub 5: m.n. 109 sub 5, m.n. 109 sub 6, m.n. 109 sub 7, salvo più precisi.
- M.n. 109 sub 6: m.n. 734 sub 5, m.n. 109 sub 4, m.n. 109 sub 5, m.n. 109 sub 7salvo più precisi.

QUESITO 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

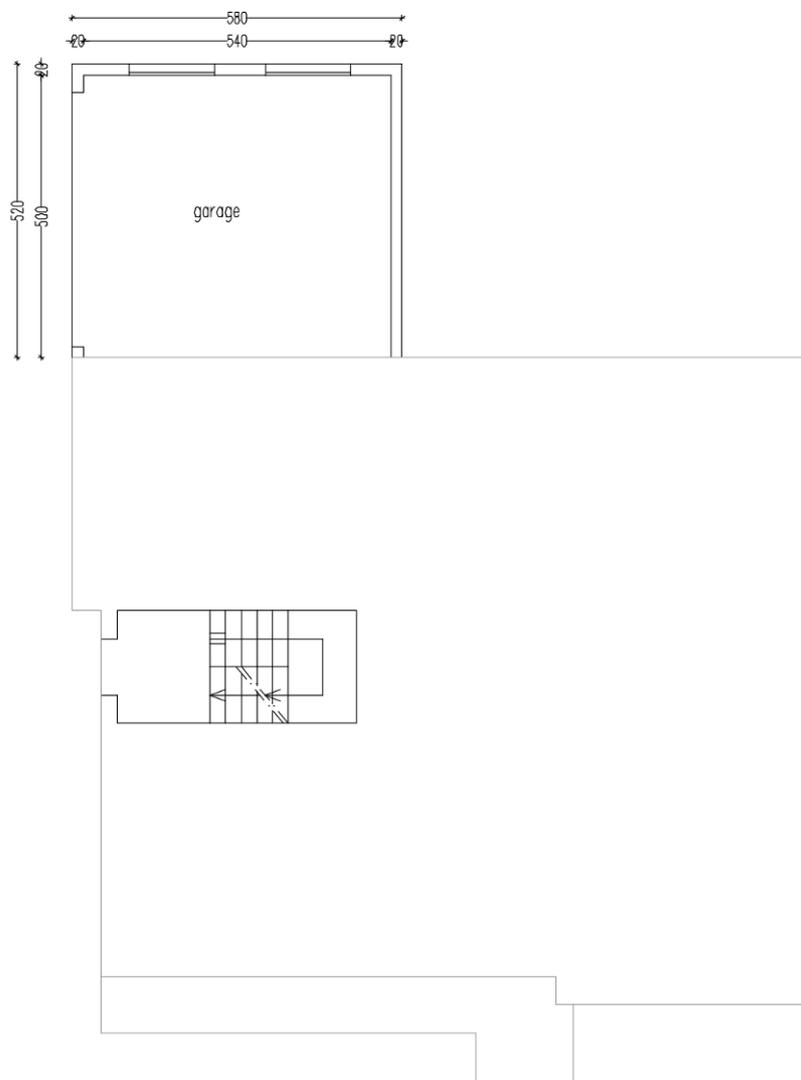
La scheda sintetica si trova a pag. 2 della presente relazione.

QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da **prima del 16.01.2003**, data anteriore di un ventennio rispetto al 16.01.2023 data di trascrizione del pignoramento di cui alla procedura riunita n. 14/2023.



PIANO RIALZATO



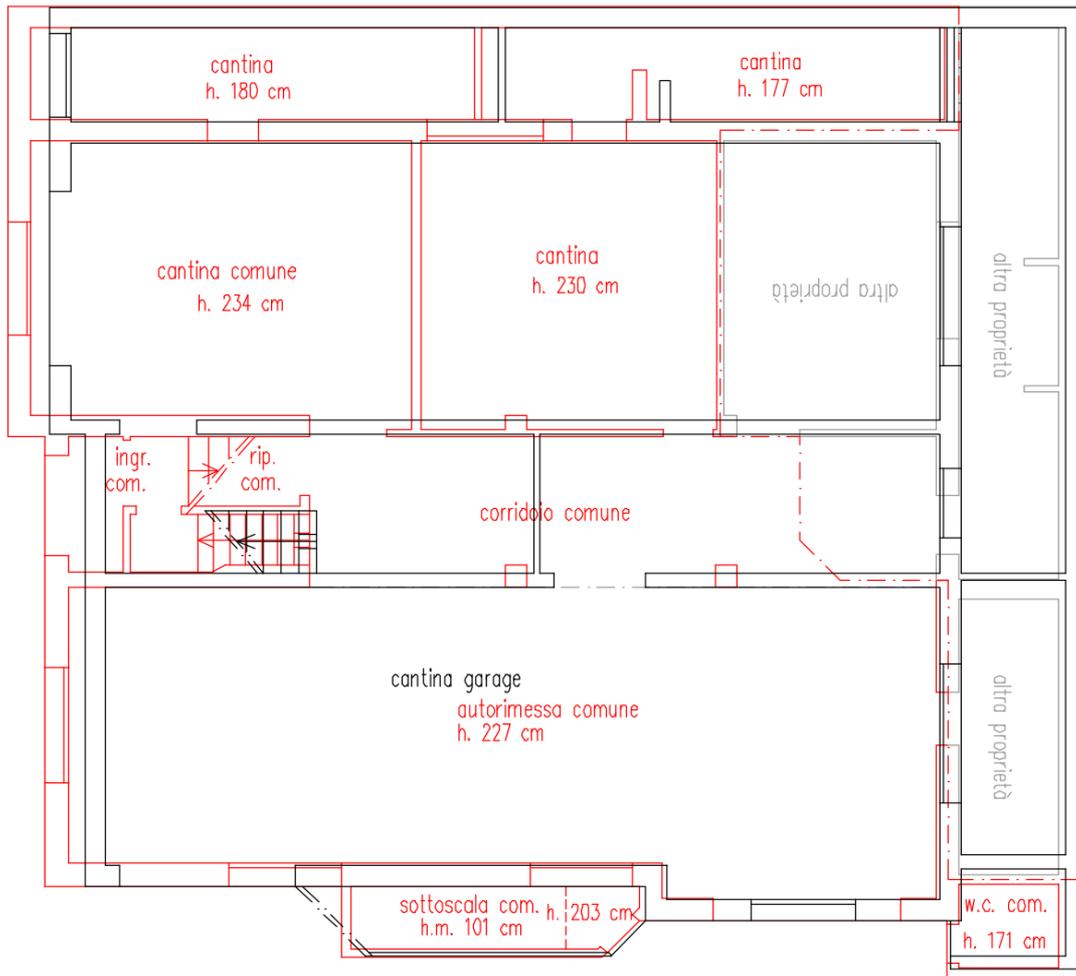
Piano terra particella 734 sub 5 (fuori scala)



Verifica conformità tra lo stato attuale e lo stato autorizzato

PIANO SCANTINATO h. 230 cm

PIANO SEMINTERRATO Scala 1:100
H. VARIE cm

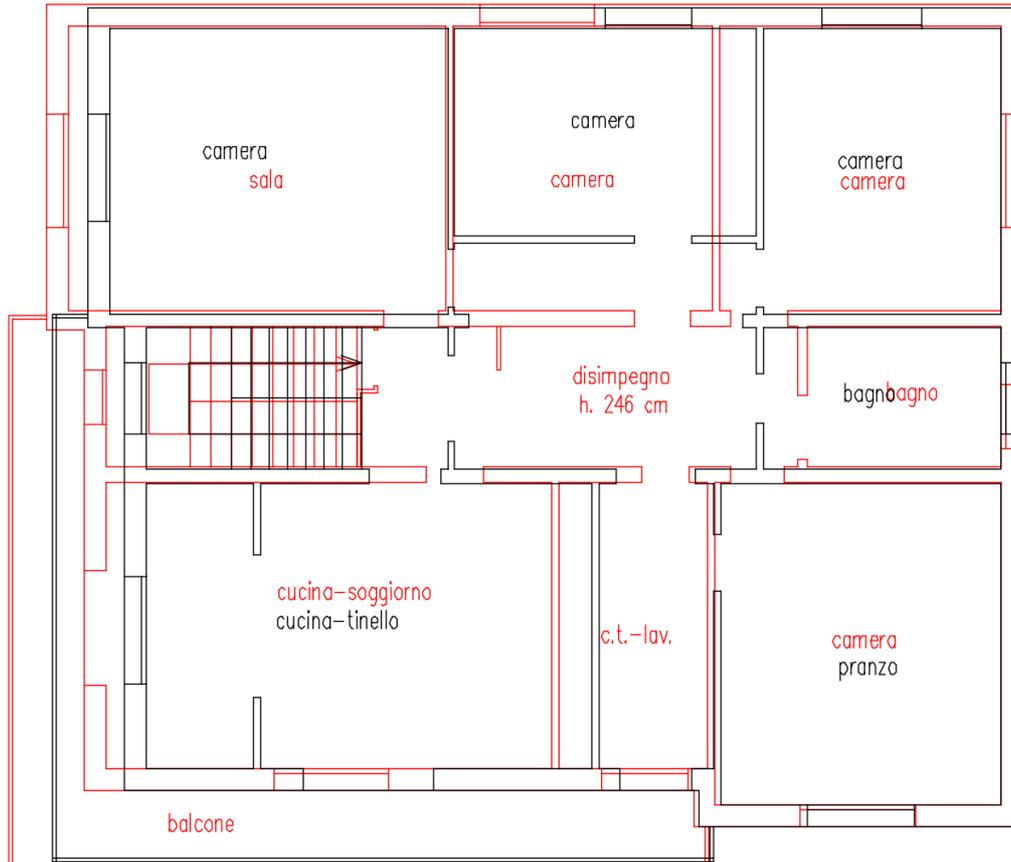


Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e stato autorizzato (in nero) con evidenziate difformità particella 109 sub 18 graffata 734 sub 7 e particella 734 sub 8 - piano seminterrato (fuori scala)



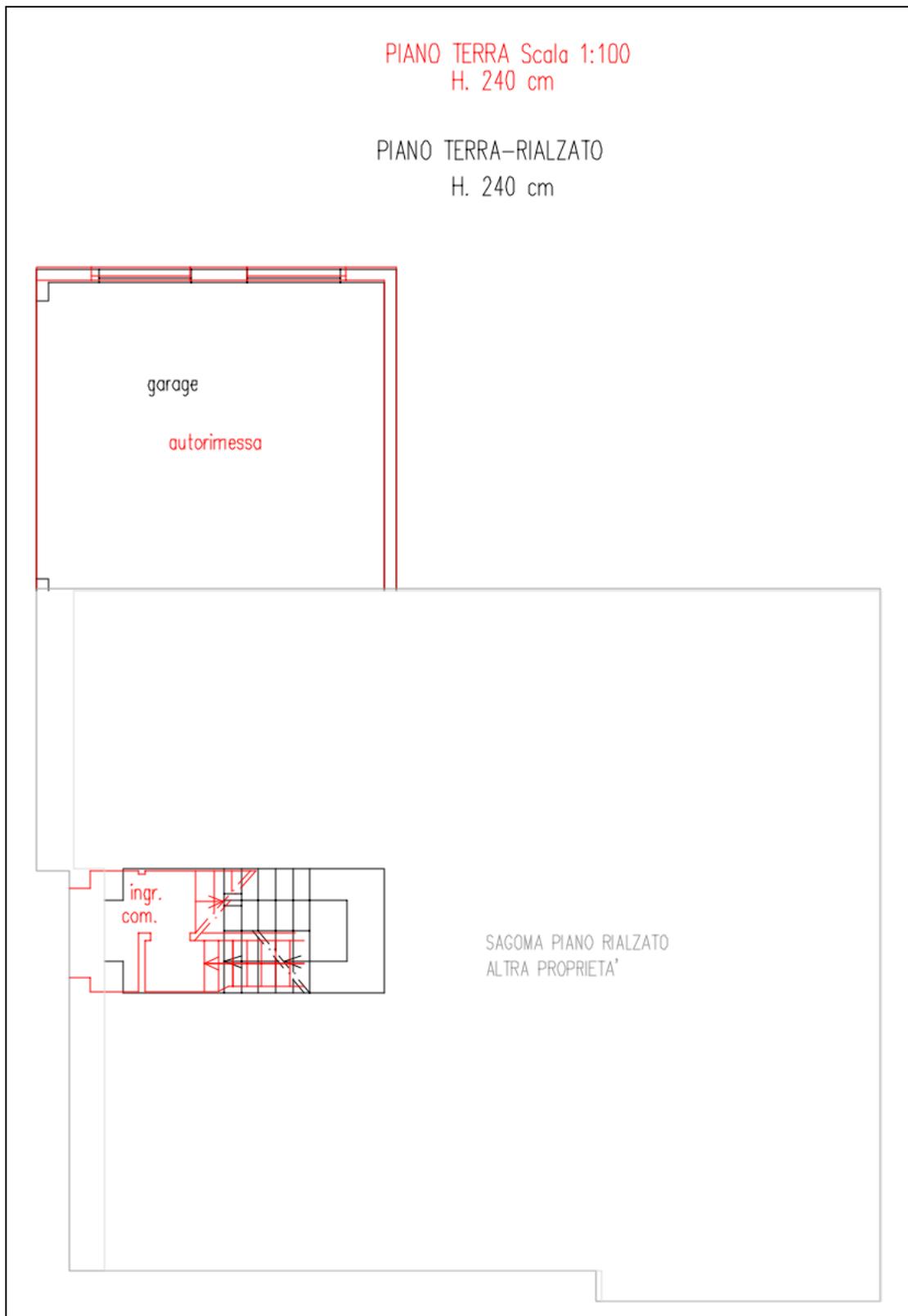
PIANO PRIMO Scala 1:100
H. 276 cm

PIANO PRIMO
H. 290 cm



Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e stato autorizzato (in nero) con evidenziate difformità particella 109 sub 18 graffata 734 sub 7 piano primo (fuori scala)





Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e stato autorizzato (in nero) con evidenziate difformità particella 734 sub 5 piano terra (fuori scala)



Difformità riscontrate (SI/NO): **SI**

Descrizione delle difformità:

1. Aumento di sagoma e superficie del fabbricato
2. Scostamenti generalizzati di pareti divisorie interne e forometrie;
3. Riduzione dell'altezza utile interna al piano primo.

Sanabilità delle difformità

Le difformità, stante i colloqui avuti con l'ufficio Comunale preposto, paiono sanabili tramite pratica di Sanatoria edilizia.

Costi per difformità riscontrate

Al fine di regolarizzare le difformità presenti nell'immobile sono necessari una verifica preliminare edilizia, un rilievo, la redazione da parte di tecnico abilitato di una pratica edilizia in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità oltre a spese ed oneri accessori quale Cassa Previdenziale; l'iter potrebbe essere particolarmente problematico con esiti non sempre prevedibili; in questo caso potrebbe essere inoltre necessario coinvolgere nella pratica l'altra unità dell'immobile che presenta probabilmente altrettante discrasie al fine di effettuare sanatoria dell'intero immobile; l'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, sanzioni ed altre spese è quantificato in circa € 8.000,00 salvo imprevisti; le presunte sanzioni amministrative, dopo accertamenti e verifiche con gli uffici preposti, possono indicarsi sommariamente in € 5.000,00 e tuttavia il loro esatto importo potrà essere quantificato solo a pratica edilizia in itinere dato che agli uffici Comunali non è dato rilasciare preventivi in materia. Costo regolarizzazione circa € 13.000,00 oltre I.V.A. se dovuta.



Destinazione Urbanistica dei Beni

I beni pignorati ricadono nel Vigente Piano degli Interventi in Z.T.O. B5 – residenziale di completamento



QUESITO 7 – STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati ed in disponibilità dai debitori con la propria famiglia oltre al comproprietario relativamente al m.n. 734 sub 8.

QUESITO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Difformità urbanistico - edilizie: **SI**
 - Costo per la regolarizzazione circa € 13.000,00 da detrarre da prezzo base d'asta
- 2) Difformità Catastali: **SI**
 - Costo per la regolarizzazione circa € 1.800,00 da detrarre da prezzo base d'asta
- 3) Domande giudiziali: **NO**
- 4) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- 5) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **NO**
- 6) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NO**
- 7) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**
- 8) Esistenza di Regolamento condominiale: **NO** - Trascritto: **NO**
- 9) Sequestri Penali: **NO**



QUESITO 10 – ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati **NON** sono gravati da livelli, censo od uso civico.

QUESITO 11 – SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso gli immobili non sono costituiti in condominio pertanto non risultano spese.

QUESITO 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione degli immobili

Il valore di mercato degli immobili sarà stimato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Valore di mercato ordinario

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 con nessuna costrizione.



**METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' M.N. 109 SUB 18
GRAFFATO 734 SUB 7, M.N. 734 SUB 5, M.N. 109 SUB 4-5-6**

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVA ¹		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO		
Epoca costruzione/agibilità	CLA 2003		
Comune	CHIAMPÒ		
Indirizzo	VIA ARSO		
Dati catastali	FOGLIO 2, M.N. 512 SUB 11-€		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	120,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	3,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	31,00
	superficie autorimessa	SUA	24,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	0,00	
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono		
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4		
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente		
Data di compravendita	data o mese dell'atto		
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 110.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO BOCCIA DI CHIAMPÒ, REP. 481 DE 07/11/2023		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVA ¹		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO TERRA		
Epoca costruzione/agibilità	AGIBILITA' 2004		
Comune	CHIAMPÒ		
Indirizzo	VIA MONTALE		
Dati catastali	FOGLIO 2, M.N. 1653 SUB 7-4		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	74,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	5,50
	superficie autorimessa	SUA	27,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	55,00	
Servizi igienici	SER	2	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono		
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4		
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente		
Data di compravendita	data o mese dell'atto		
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 153.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO MURARO DI CHIAMPÒ, REP. 6109 DEL 25/10/2021		

Caratteristiche comparabile B

COMPARABILE C			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVA ¹		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO TERRA		
Epoca costruzione/agibilità	AGIBILITA' 2004		
Comune	CHIAMPÒ		
Indirizzo	VIA MONTALE		
Dati catastali	FOGLIO 2, M.N. 1653 SUB 6-€		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	69,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	4,50
	superficie autorimessa	SUA	25,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	53,00	
Servizi igienici	SER	2	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono		
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4		
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente		
Data di compravendita	data o mese dell'atto		
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 140.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO MURARO DI CHIAMPÒ, REP. 6422 DEL 15/11/2023		

Caratteristiche comparabile C

SUBJECT			
Descrizione dato	APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO		
Epoca costruzione/agibilità	AGIBILITA' 1984		
Comune	ARZIGNANO		
Indirizzo	VIA MANZON		
Dati catastali	FOGLIO 2, M.N. 579 SUB 93 E SUB 14		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	149,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	17,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	59,00
	superficie autorimessa	SUA	22,00
	box auto	BOX	34,48
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	115,40	
Servizi igienici	SER	2	
Stato di manutenzione	1 scarso ; 2 sufficiente ; 3 buono		
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4		
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente		
Data di compravendita	data o mese dell'atto		
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
p(DAT) (€/mq)	-978,96	-1.361,65	-1.245,95
p(SUP) (€/mq)	824,65	824,65	824,65
p(BAL/TER) (€/mq)	272,13	272,13	272,13
p(POR) (€/mq)	412,32	412,32	412,32
p(SOF) (€/mq)	412,32	412,32	412,32
p(CAN-DEP) (€/mq)	329,86	329,86	329,86
p(AUT) (€/mq)	412,32	412,32	412,32
p(BOX) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(PAS) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(PAC) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SER) (€)	2.133,33	2.133,33	2.133,33
p(LIV) (€)	425,00	650,00	373,13
p(STM) (€)	15.000,00	125.000,00	80.000,00
p(IMCOND) (€)	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (€)	110.000,00	153.000,00	140.000,00
(DAT) (mesi)	2.936,89	38.126,21	3.737,86
SUP (mq)	23.914,84	61.848,71	65.971,96
BAL/TER (mq)	3.809,88	4.626,28	4.626,28
POR (mq)	0,00	0,00	0,00
SOF (mq)	0,00	0,00	0,00
CAN-DEP (mq)	9.236,07	17.647,50	17.977,36
AUT (mq)	-824,65	-2.061,62	-1.236,97
BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
PAS (mq)	0,00	0,00	0,00
PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	2.133,33	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	1.300,00	746,26
STM (N)	0,00	-125.000,00	-80.000,00
IMCOND (N)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (€)	151.206,37	149.487,09	151.822,76
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 3 unità (A-B-C)			
$d\% = (V \max - V \min) / V \min \times 100$			1,6%
Valore di stima del subject= $\sum Vi / n$			€ 150.838,74
(considerando i comparabili A,B,C con d<5%)			
Valore di stima del subject arrotondato			€ 151.000,00

Tabella aggiustamenti

Valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva: € 151.000,00= (euro centocinquantunomila/00).



Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati, degli assunti e conteggi sviluppati nel quesito 12, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Cantina - Seminterrato	42,00	0,40	16,80	713,50	11.986,80
Locali comuni (50%) - Seminterrato	17,00	0,40	6,80		4.851,80
Abitazione - Primo	149,00	1,00	149,00		106.311,50
Balcone - Primo	17,00	0,25	4,25		3.032,38
Autorimessa - Terra	30,00	0,66	19,80		14.127,30
Area di corte - Terra	26,00	0,10	2,60		1.855,10
Autorimessa (quota di 1/2) - Seminterrato	37,00	0,08	2,96		2.111,96
Area di corte (quota di 1/2) - Terra	90,00	0,08	7,20		5.137,20
Area di corte (quota di 8/126) - Terra	38,00	0,06	2,28		1.626,78
			211,69		151.040,82

Confronto con trasferimenti pregressi:

Non è possibile fare il confronto con trasferimenti pregressi in quanto i beni pervengono al debitore per successione del padre e per atto di cessione di quote datato.

Prezzo a base d'asta

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando inoltre una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 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.

Considerate le seguenti situazioni:

- stato d'uso e manutenzione;
- lo stato di possesso;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- eventuali spese condominiali insolute ultimo biennio,



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

si riporta la tabella riassuntiva che dal valore di stima ordinario in libero mercato porta alla definizione del prezzo a base d'asta.

Per quanto concerne la riduzione del valore in percentuale, in particolare per mancanza della garanzia per vizi, il rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, visto lo stato dell'immobile e degli impianti e viste le riduzioni analitiche già operate, si applica la seguente riduzione:

15% sul valore stimato al netto delle spese di regolarizzazione ed oneri.

Descrizione	Valore
Valore complessivo di mercato	€ 151.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale	-€ 1.800,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 13.000,00
Totale valore	€ 136.200,00
Mancanza di garanzie per vizi, ecc (min 15% - max 30%)	15% € 20.430,00
Totale Valore a base d'asta	€ 115.770,00
Totale Valore a base d'asta (arrotondato)	€ 116.000,00

Valore a base d'asta € 116.000,00=
(euro centosedicimila/00).

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **547,97 €/mq** di superficie commerciale



Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Cantina - Seminterrato	42,00	0,40	16,80	547,97	9.205,90
Locali comuni (50%) - Seminterrato	17,00	0,40	6,80		3.726,20
Abitazione - Primo	149,00	1,00	149,00		81.647,53
Balcone - Primo	17,00	0,25	4,25		2.328,87
Autorimessa - Terra	30,00	0,66	19,80		10.849,81
Area di corte - Terra	26,00	0,10	2,60		1.424,72
Autorimessa (quota di 1/2) - Seminterrato	37,00	0,08	2,96		1.621,99
Area di corte (quota di 1/2) - Terra	90,00	0,08	7,20		3.945,38
Area di corte (quota di 8/126) - Terra	38,00	0,06	2,28		1.249,37
			211,69		115.999,77

Acquisizione dati in zona di immobili aggiudicati negli ultimi 2 anni

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima.

Si è provveduto successivamente ad acquisire dati più approfonditi degli immobili aggiudicati attraverso il sito dell'APAG (attività di servizi a favore dei professionisti operanti nell'ambito delle Procedure Giudiziarie Esecutive e Concorsuali) ottenendo la tabella sotto riportata ove si possono desumere una serie di dati utili ad assegnare un giudizio di vendibilità agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

CHIAMPO										
Abitazioni - valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione										
Anno	Procedura	Foglio	Cat.	Vani	Mq	Data aggiudicazione asta	Valore aggiudicazione €	Superficie commerciale mq	Valore aggiudicazione €/mq	
2012	272	7	A/3	6,5		12/09/2018	53.000,00	134,00	395,52	
2016	7.589	4	A/2	4,0		19/10/2018	72.375,00	97,00	746,13	
2015	121	9	A/3	10,0		02/04/2019	186.750,00	314,00	594,75	
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione valori aggiudicazione / \sum superfici commerciali)							(\sum)	312.125,00	545,00	572,71

Rapportando il valore a metro quadrato a base d'asta assegnato agli immobili ed il valore medio ponderato dei prezzi di aggiudicazione degli ultimi due anni nella zona ove sono ubicati, è probabile che gli stessi saranno aggiudicati al 1°/2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **BUONA**.



QUESITO 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Gli immobili pignorati sono stati descritti e valutati nella presente relazione con le rispettive quote di proprietà.

QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Stato di famiglia

Dal certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, di stato civile rilasciato dal Comune di Chiampo (VI) il 16.08.2021 risulta che:

- la famiglia del debitore è composta da: (Chiampo, 15.08.1959), (Chivasso, 08.02.1963) e (Arzignano, 29.10.1990).

Residenza

Dal certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, di stato civile rilasciato dal Comune di Chiampo (VI) il 16.08.2021 risulta che:

- Il debitore è residente a Chiampo (VI), via e, alla data di notifica del pignoramento, era ivi residente.

Certificato della Camera di Commercio

Il debitore non è una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

Regime patrimoniale

Il debitore risulta coniugati in regime di separazione dei beni come riportato nell'certificato anagrafico di stato civile rilasciato dal Comune di Chiampo (VI) il 16.08.2021.

* * * * *

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

L'ESPERTO STIMATORE
GEOM. STEFANO DE CECCHI
Firmato digitalmente

