



TRIBUNALE DI VICENZA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 95/2022 RGE
G.E.: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA
ESPERTO: geom. SIMONETTO PAOLO
CUSTODE GIUDIZIARIO: I.V.G. Vicenza

Procedura promossa da

BANCA DI VERONA E VICENZA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

(CREDITORE PROCEDENTE)

contro

(DEBITORI)

RELAZIONE DI STIMA

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

Vicenza, **23.08.2022**

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. 95/2022 R.G.

Giudice: dott.ssa Rosato Maria Antonietta

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.11.2022

Esperto stimatore: geom. Simonetto Paolo

Diritto pignorato (cfr pag. 6): piena proprietà

Ubicazione (cfr pag. 9): Thiene, via Valsugana 40

Tipologia bene (cfr pag. 10): appartamento con cantina e autorimessa

Stato (cfr pag. 10): discreto

Metri quadri (cfr pag. 12): **134,16 commerciali**

Dati Catastali attuali (cfr pag. 18): Comune di Thiene, Catasto dei Fabbricati, foglio 5:

- P.la 508 sub 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 121 mq, totale escluse aree scoperte 117 mq, rendita € 688,18, via Valsugana, piano S1-3;
- P.la 508 sub 11, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 34,09, via Valsugana, piano S1.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 26): vi è la presenza di abusi sanabili.

Occupazione (cfr pag. 30): debitori con la propria famiglia

Titolo di occupazione (cfr pag. 30): proprietà

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 32): 2022 (euro 190.000,00), 2022 (euro 96.000,00), 2022 (euro 210.000,00)

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 33): euro 100.000,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 35): euro 81.500,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 36): 498,67

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 36): buona

Valore mutuo (cfr pag. 4/all. 14): € 100.000,00 capitale

Valore decreto ingiuntivo (cfr pag. 4/all. 14): ---

Possibili interessati (cfr pag.--): proprietà confinanti, investitori.

Iniziative di vendita (cfr pag.--): avviso esposto sull'androne condominiale, riviste, siti e operatori specializzati nel settore immobiliare

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.--): Nessuno.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



INDICE

PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI		5
QUESITO 1	IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
QUESITO 2	INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	9
QUESITO 3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	18
QUESITO 4	PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	26
QUESITO 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	26
QUESITO 6	REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	26
QUESITO 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	30
QUESITO 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	30
QUESITO 9	VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	30
QUESITO 10	ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	31
QUESITO 11	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	31
QUESITO 12	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	31
QUESITO 13	VALUTAZIONE DELLA QUOTA	36
QUESITO 14	ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	36

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



ALLEGATI (presenti solo nel Portale Civile Telematico):

1. Estratto di mappa catastale;
2. Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale;
3. Cartografia stradale;
4. Rilievo Esperto Stimatore eseguito in sede di sopralluogo;
5. Documentazione fotografica;
6. Certificati catastali e storici;
7. Planimetria catastale;
8. Attestato di Prestazione Energetica;
9. Comparazione tra planimetria catastale e rilievo eseguito;
10. Atto di provenienza dei beni;
11. Titoli edilizi e ultimo progetto approvato;
12. Comparazione tra stato approvato e rilievo eseguito;
13. Certificato di Destinazione Urbanistica;
14. Elenco note debitori e formalità pregiudizievoli;
15. Schema caratteristiche comparabili A-B-C e Subject e schema prezzi corretti;
16. Certificati ufficio anagrafe;
17. Notifica relazione di stima ai debitori.

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra SIMONETTO PAOLO, domiciliato in Vicenza (VI), Strada di Lobia 14, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2834 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza (VI) al n. 1733, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 95/2022 promossa da BANCA DI VERONA E VICENZA – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro VANIC DRAGOMIR+1.

Dopo essere stato nominato in data 17.05.2022 quale esperto stimatore e aver prestato giuramento telematico di rito il giorno 24.05.2022, 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 predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali, il Comune di Thiene, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare di Schio e presso siti specializzati immobiliari; in accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA il giorno 07.07.2022 ha eseguito sopralluogo agli immobili.

Infine depositava la Relazione Peritale attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 14.11.2022.

I quesiti che seguono sono quelli contenuti nel disciplinare dell'Esperto Stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza.

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**FABBRICATO 01****Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento)

...in ditta **per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni:**

C.F. - Comune di Thiene, foglio 5:**- mapp. 508 sub 8, via Valsugana, piani 3-S1, cat. A/3, classe 3, vani 6,5, rendita euro 688,18;****Diritto** (da titolo di proprietà)

- Piena proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni nato in Serbia (EE) il 07.12.1954, c.f. (debitore 1);
- Piena proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni nata in Bosnia ed Erzegovina (EE) il 08.10.1955, c.f. (debitore 2).

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 1	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/2	Proprietà	Comunione legale dei beni	
Pignoramento	1/2	Proprietà	Comunione legale dei beni	

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

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	14.02.2012	Thiene	Foglio 5	508	8
Pignoramento	22.12.2021	Thiene	Foglio 5	508	8
Certificato catastale	25.05.2022	Thiene	Foglio 5	508	8

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 2	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/2	Proprietà	Comunione legale dei beni	
Pignoramento	1/2	Proprietà	Comunione legale dei beni	

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	14.02.2012	Thiene	Foglio 5	508	8
Pignoramento	22.12.2021	Thiene	Foglio 5	508	8
Certificato catastale	25.05.2022	Thiene	Foglio 5	508	8

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

FABBRICATO 02

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da atto di pignoramento)

...in ditta **per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni:**

C.F. - Comune di Thiene, foglio 5:

- mapp. 508 sub 11, via Valsugana, piani 3-S1, cat. C/6, classe 4, mq 12, rendita euro 34,09.

Diritto (da titolo di proprietà)

- Piena proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni nato in Serbia (EE) il 07.12.1954, c.f. (debitore 1);
- Piena proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni nata in Bosnia ed Erzegovina (EE) il 08.10.1955, c.f. (debitore 2).

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 1	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/2	Proprietà	Comunione legale dei beni	
Pignoramento	1/2	Proprietà	Comunione legale dei beni	

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	14.02.2012	Thiene	Foglio 5	508	11
Pignoramento	22.12.2021	Thiene	Foglio 5	508	11
Certificato catastale	25.05.2022	Thiene	Foglio 5	508	11

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



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 2	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/2	Proprietà	Comunione legale dei beni	
Pignoramento	1/2	Proprietà	Comunione legale dei beni	

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

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	14.02.2012	Thiene	Foglio 5	508	11
Pignoramento	22.12.2021	Thiene	Foglio 5	508	11
Certificato catastale	25.05.2022	Thiene	Foglio 5	508	11

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



Estratto di mappa catastale Foglio 5, particella 508 (fuori scala)

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



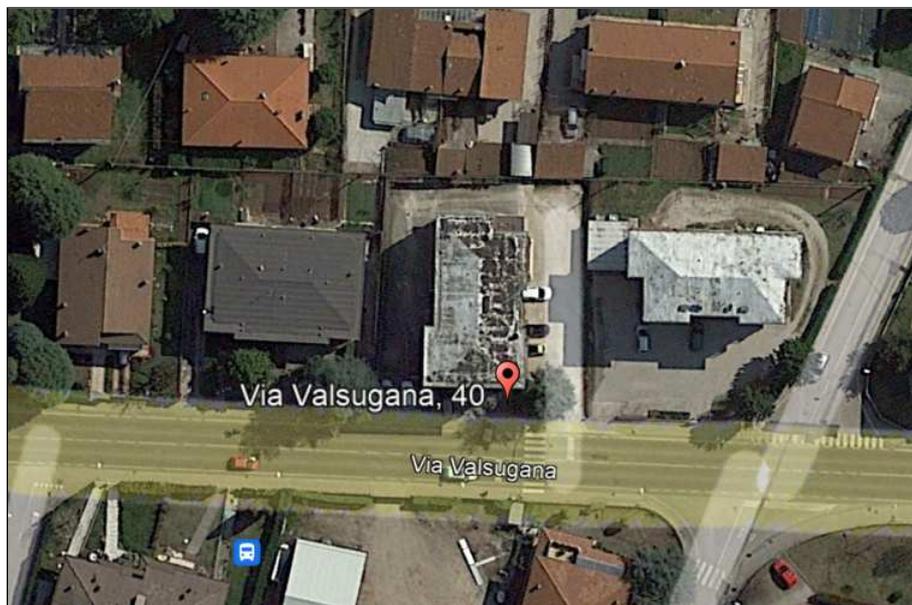


Ortofoto con sovrapposta mappa catastale Foglio 5, particella 508 (fuori scala)

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

Ubicazione: Thiene, via Valsugana 40.

Le unità immobiliari pignorate si trovano a circa 1,5 chilometri a sud-est dal Comune di Thiene, con accesso da via Valsugana.



Estratto cartografia stradale (fuori scala)

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Descrizione e stato del Bene: Appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa al piano interrato.

Trattasi di un appartamento e di un'autorimessa site in un edificio condominiale a destinazione residenziale-commerciale composto da n. 7 unità residenziali ed una commerciale.

Sviluppa un piano interrato e quattro fuori terra il tutto inserito in un lotto di pertinenza parzialmente recintato di circa mq 900; gli spazi esterni sono stati suddivisi in base alle necessità delle unità immobiliari: infatti una parte del lotto prospiciente la strada comunale Via Valsugana risulta in uso all'unità commerciale al piano terra; la restante parte del lotto risulta in uso alle unità residenziali presentando proprio ingresso carraio e pedonale che porta ad un cortile condominiale.

L'appartamento (particella 508 sub 8) è costituito al piano interrato da un piccolo locale cantina per circa mq 5,50; al piano terzo da ingresso, cucina, sala, tre camere, disimpegno, bagno e un piccolo ripostiglio ove è presente la caldaia per complessivi circa mq 121 a cui si aggiungono due balconi (uno sul lato ovest ed uno sul lato est) per complessivi circa mq 12.

L'autorimessa (particella 508 sub 11) presenta accesso dal cortile condominiale attraverso una rampa scivolo in cemento; presenta forma quadrangolare regolare e sviluppa una superficie commerciale di circa mq 14.

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

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacato;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai in laterocemento;
4. pavimenti in battuto di cemento al piano interrato, in palladiana di marmo nella zona giorno e disimpegno, in legno nelle camere ed in piastrelle di ceramica nel bagno e nei balconi;
5. serramenti esterni in pvc con vetrocamera ed avvolgibili in plastica;
6. porte interne in legno del tipo tamburato;
7. riscaldamento autonomo con caloriferi tubolari;
8. portoncino d'ingresso in legno;
9. portone basculante in ferro nell'autorimessa.

L'altezza netta interna delle unità oggetto della presente relazione è riportata nell'allegato elaborato grafico di rilievo.

Impianti tecnologici dell'epoca funzionanti per quanto appaiono: l'impianto elettrico risulta funzionante ove verificato; l'impianto di riscaldamento risulta funzionante.

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

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

Le condizioni statiche dell'immobile risultano normali e quelle di manutenzione risultano discrete.

Stato dell'immobile: **Discreto**.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



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”.

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



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 (mq)
particella 508 sub 8	Cantina Interrab	5,50	0,40	2,20
	Appartamento Terzo	121,00	1,00	121,00
	Balcone Terzo	12,00	0,33	3,96
particella 508 sub 11	Autorimessa Interrab	14,00	0,50	7,00
Totale Superficie Lorda Commerciale (mq)				134,16

Quote millesimali condominiali

L'unità immobiliare non è costituita in condominio pertanto non è possibile reperire le relative quote millesimali di proprietà.

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.

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

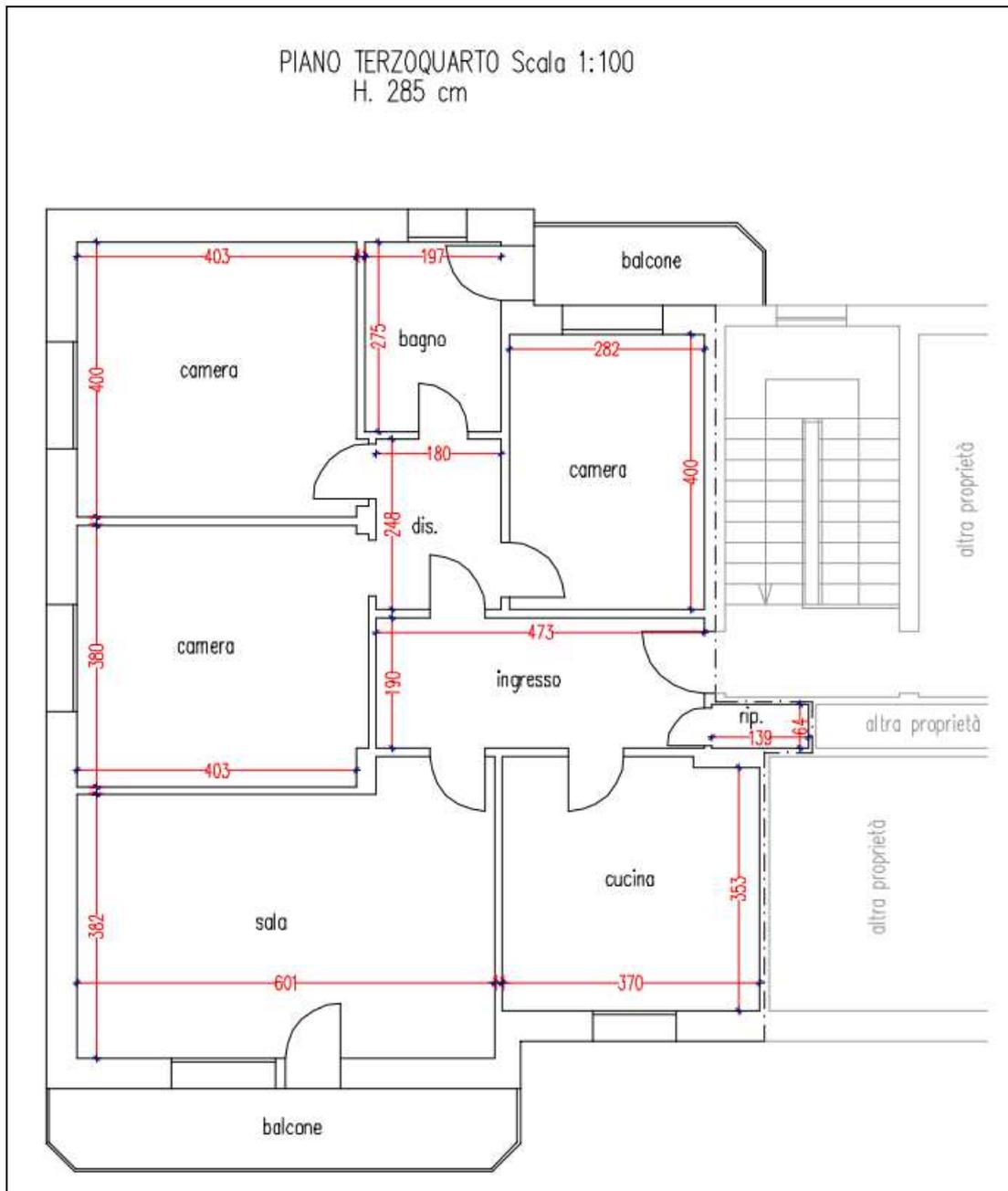
E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Rilievo planimetrico unità immobiliare



Particella 508 sub 8 piano terzo (fuori scala)

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO geometra

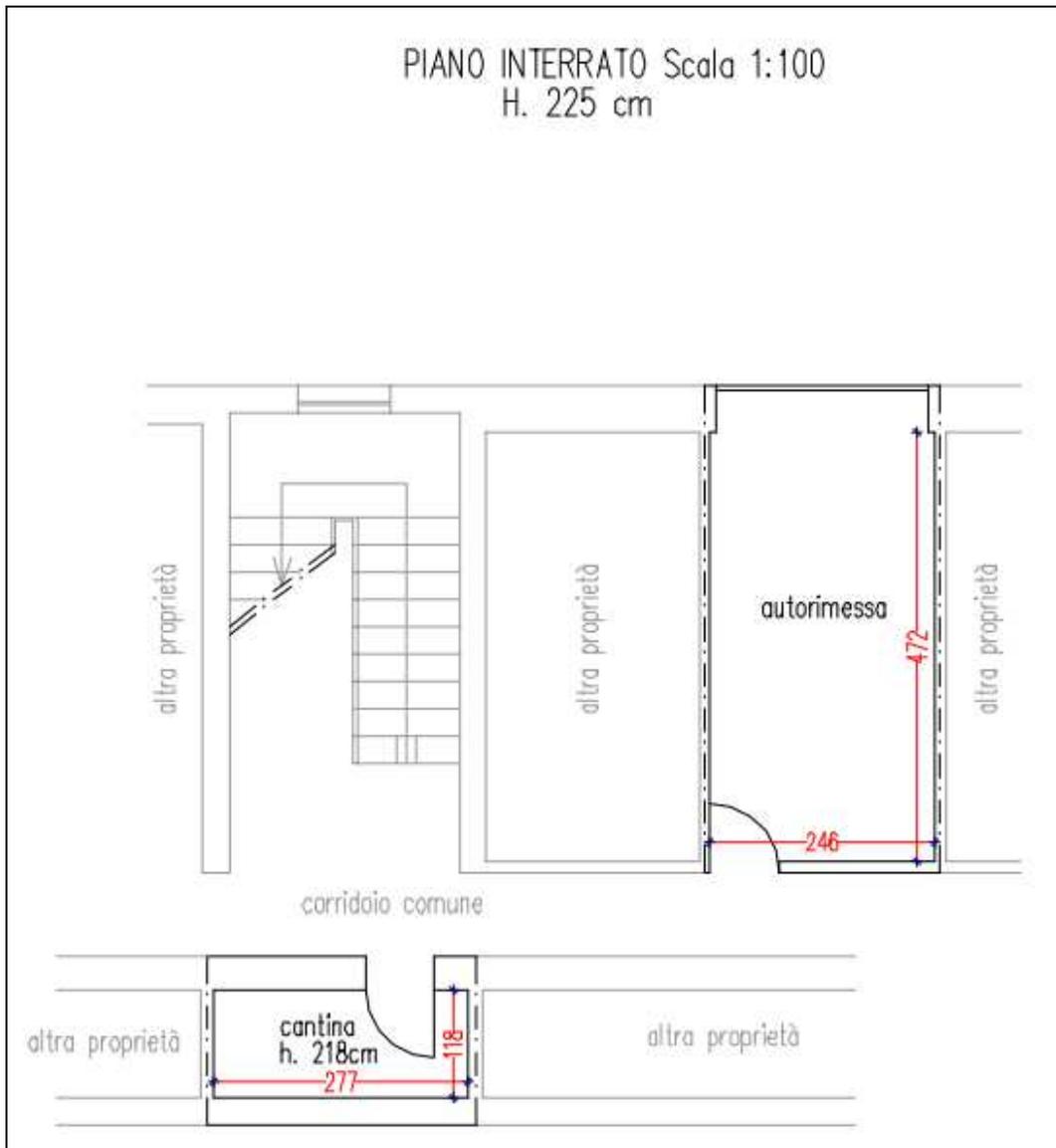
Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733





Particella 508 sub 11 piano interrato (fuori scala)

Foto esterne ed interne



Vista esterna da via Valsugana

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733





Vista esterna da sud-ovest



Vista esterna da sud-est



Vista esterna da nord-est



Vista esterna da nord-est



Ingresso da vano scala



Ingresso



Ripostiglio



Cucina





Salotto



Balcone



Disimpegno



Camera



Camera



Camera



Bagno



Autorimessa

PAOLO SIMONETTO *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

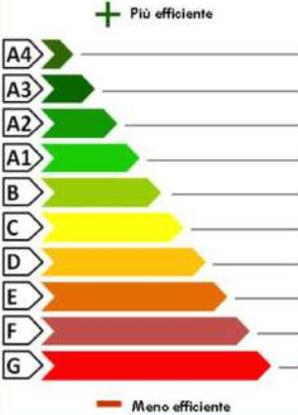
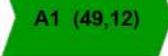
E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



APE - Attestato prestazione energetica

REGIONE DEL VENETO		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI		APE 2013												
CODICE IDENTIFICATIVO: 79109/2022 VALIDO FINO AL: 19/08/2032																
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: PROC.ESEC. 95/2022 T												
Dati identificativi																
 Regione: Veneto Comune: Thiene Indirizzo: Via Valsugana 40 Piano: 3 Interno: Coordinate GIS: 45,7003 - 11,4861		Zona climatica: E Anno di costruzione: 1971 Superficie utile riscaldata (m ²): 102,00 Superficie utile raffrescata (m ²): 0,00 Volume lordo riscaldato (m ³): 385,25 Volume lordo raffrescato (m ³): 0,00														
Comune catastale		Thiene(L157)		Sezione												
Foglio		5		Particella												
508																
Subalterni		da 8 a 8		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		EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		INVERNO	ESTATE							<table border="1"> <tr> <td>CLASSE ENERGETICA</td> </tr> <tr> <td>G</td> </tr> <tr> <td>EP_{g nren}</td> </tr> <tr> <td>217,25</td> </tr> <tr> <td>kWh/m²anno</td> </tr> </table>		CLASSE ENERGETICA	G	EP_{g nren}	217,25	kWh/m²anno
INVERNO	ESTATE															
																
																
CLASSE ENERGETICA																
G																
EP_{g nren}																
217,25																
kWh/m²anno																
				Riferimenti Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  Se esistenti: 												
		Chiave: cae20f75e6 <small>Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da simonetto paolo, 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</small>		Pag. 1												

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Identificazione catastale attuale

I beni pignorati sono così censiti: Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Thiene, Catasto Fabbricati, foglio 5

- **Particella 508 sub 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 121 mq, totale escluse aree scoperte 117 mq, rendita € 688,18, via Valsugana, piano S1-3;**
- **Particella 508 sub 11, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 34,09, via Valsugana, piano S1.**

ed intestate a:

- Quota di proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni nato in Serbia (EE) il 07.12.1954, c.f. (debitore 1);
- Quota di proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni nata in Bosnia ed Erzegovina (EE) il 08.10.1955, c.f. (debitore 2).

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/05/2022

Dati identificativi: Comune di **THIENE (L157) (VI)**

Foglio **5** Particella **508** Subalterno **8**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **THIENE (L157) (VI)**

Foglio **5** Particella **508**

Classamento:

Rendita: **Euro 688,18**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

Foglio **5** Particella **508** Subalterno **8**

Indirizzo: VIA VALSUGANA Piano S1 - 3

Dati di superficie: Totale: **121 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **117 m²**

> **Intestati catastali**

> **1.**

nato in SERBIA (EE) il 07/12/1954

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

>

nata in BOSNIA-ERZEGOVINA (EE) il 08/10/1955

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

> **Dati identificativi**

 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **THIENE (L157) (VI)**

Foglio **5** Particella **508** Subalterno **8**

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733





Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/05/2022
Ora: 18:52:14
Numero Pratica: T423444/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/05/2022

Dati identificativi: Comune di THIENE (L157) (VI)

Foglio 5 Particella 508 Subalterno 11

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di THIENE (L157) (VI)

Foglio 5 Particella 508

Classamento:

Rendita: Euro 34,09

Categoria C/6⁹⁾, Classe 4, Consistenza 12 m²

Foglio 5 Particella 508 Subalterno 11

Indirizzo: VIA VALSUGANA Piano S1

Dati di superficie: Totale: 12 m²

> Intestati catastali

> 1.

nato in SERBIA (EE) il 07/12/1954

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



nata in BOSNIA-ERZEGOVINA (EE) il 08/10/1955

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

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di THIENE (L157) (VI)

Foglio 5 Particella 508 Subalterno 11

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Storia catastale ventennale

Si riporta la storia catastale partendo da **prima del 04.03.2002**, data anteriore di un ventennio rispetto al 04.03.2022 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 24.10.1996 AL 14.02.2012

- Foglio 5, particella 508 sub 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita Lire 1.365, via Valsugana, piano S1-3;
- Foglio 5, particella 508 sub 11, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita Lire 81, via Valsugana, piano S1.

ed intestate a (nuda proprietà per 1/1) e (usufrutto per 1/1).

DAL 14.02.2012 AL 09.11.2015

- Foglio 5, particella 508 sub 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita Lire 1.365, via Valsugana, piano S1-3;
- Foglio 5, particella 508 sub 11, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita Lire 81, via Valsugana, piano S1.

ed intestate a (proprietà per 1/2) e (proprietà per 1/2).

DAL 09.11.2015

- Foglio 5, particella 508 sub 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 121 mq, totale escluse aree scoperte 117 mq, rendita € 688,18, via Valsugana, piano S1-3;
- Foglio 5, particella 508 sub 11, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 34,09, via Valsugana, piano S1.

(superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 – dati relativi alle planimetrie prot. n. 559-562 del 15.05.1971)

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
L. 13/03/2011 n. 41

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1998, N. 451)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di THIENE Via VALSUGARA

Ditta _____
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda S. N.° 104553

P.6.H.24.40

COM. DI THIENE
SOP. U. ED. V. M. R. PR. 508 a
PLANIMETRIA 1:2000

Via Valsugara

P.6.H.24.40

VIA VALSUGARA

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilato dal GEOMETRA <u>MURARETTO PAOLO</u> <small>(Firma, nome e cognome del tecnico)</small> Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di VICENZA DATA <u>10-5-1971</u> Firma: <i>[Signature]</i>
DATA <u>15 MAG 1971</u> PROT. N° <u>559</u>		

Scheda catastale – foglio 5 particella 508 sub 8 (fuori scala)

SPAZIO LASCIATO VUOTO



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

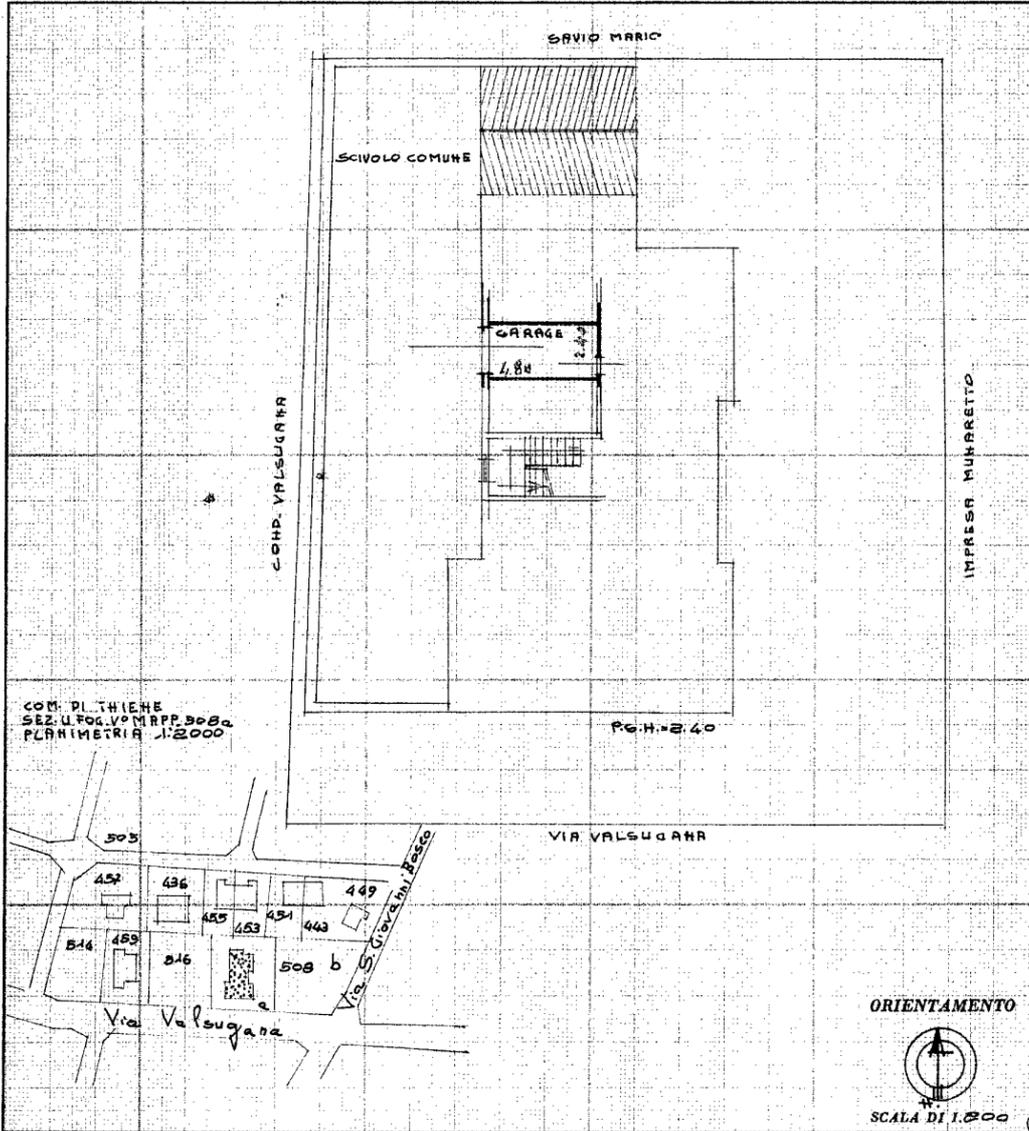
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di THIENE Via VALSUGANA

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

SCHEDA S. N° 101559



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 10 MAR 1971

PROT. N° 560

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
MUHARETTO RINO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VICENZA

DATA 10-5-1971

Firma: _____

Scheda catastale - foglio 5 particella 508 sub 8 (fuori scala)

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

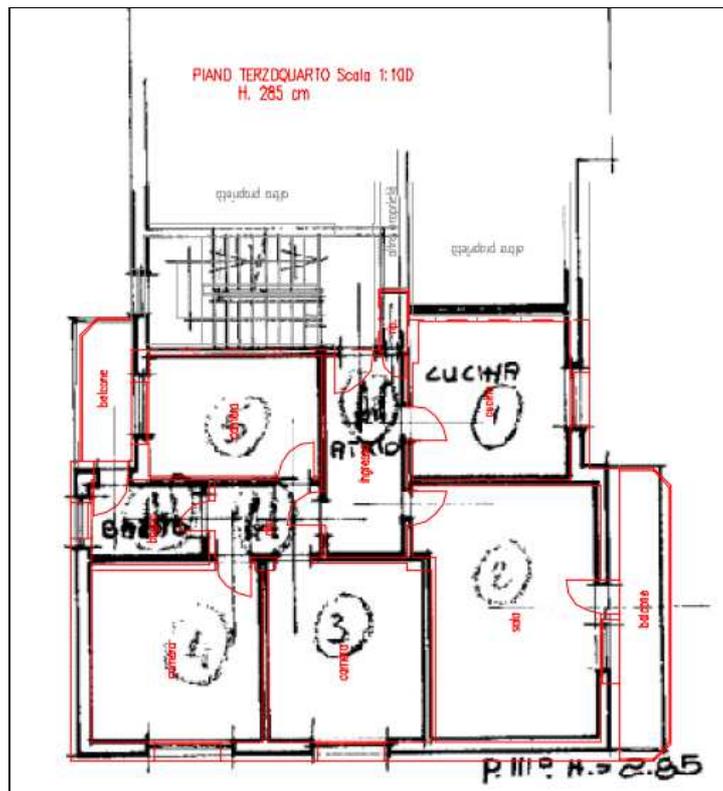
E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

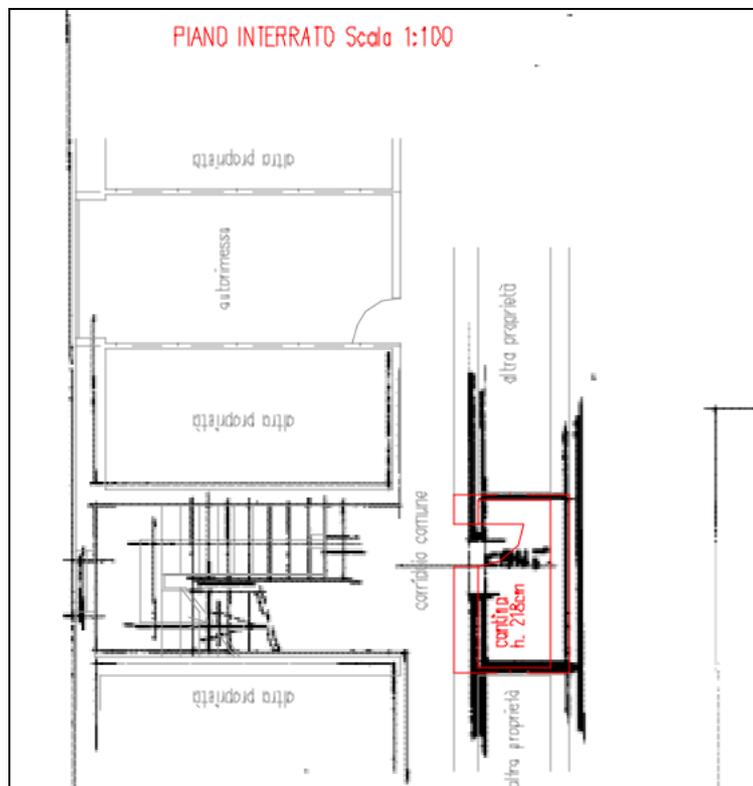
Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Verifica conformità tra lo stato attuale e la scheda catastale



Sovrapposizione rilievo (in rosso) e planimetria catastale (in nero) particella 508 sub 8 piano terzo (fuori scala)



Sovrapposizione rilievo (in rosso) e planimetria catastale (in nero) particella 508 sub 8 piano interrato (fuori scala)

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733





Sovrapposizione rilievo (in rosso) e planimetria catastale (in nero) particella 508 sub 11 piano interrato (fuori scala)

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

- Diminuzione dell'altezza utile interna dell'autorimessa e della cantina;
- Difformità della sagoma della cantina;
- Lievi difformità geometriche e di forometrie interne ed esterne;
- Ricavo di un ripostiglio dell'area comune del pianerottolo del vano scala (di fatto realizzato in origine anche per gli altri appartamenti dello stesso piano e di quelli inferiori);
- Lieve difformità di sagoma dei balconi esterni.

Quantificazione costi per eliminare difformità catastali

Per eliminazione le difformità riscontrate, successivamente alla pratica di sanatoria edilizia, dovrà essere redatta una pratica Docfa (per la corretta rappresentazione delle piante del fabbricato) con rilievo, redazione di nuove schede planimetriche, pagare diritti catastali, spese, onorari oltre accessori quali Cassa Previdenziale ed I.V.A se dovuta.

Costo per regolarizzazione circa € 800,00=

Confini degli immobili

Confini N.E.S.O.:

- Particella 508 sub 8: altri sub m.n. 508, salvo più precisi;
- Particella 508 sub 11: altri sub m.n. 508, salvo più precisi;

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



- Particella 508: strada Comunale via Valsugana, m.n. 516, m.n. 455, m.n. 453, m.n. 454, m.n. 577, salvo 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 04.03.2002**, data anteriore di un ventennio rispetto al 04.03.2022 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 24.11.1996 AL 14.02.2012

(nuda proprietà 1/1) e (usufrutto 1/1) in forza di atto di compravendita Notaio Rosa Gianluca di Piovene Rocchette (VI) in data 24.11. , rep. 11602, trascritto a Schio (VI) in data 14.11. ai nn. 7989 RG e 6271 RP.

DAL 14.02.2012

(proprietà 1/2) e (proprietà 1/2) in forza di atto di compravendita Notaio Loretto Cornelio di Thiene (VI) in data 14.02. , rep. 107189/30686, trascritto a Schio (VI) in data 28.02. ai nn. 2048 RG e 1550 RP.

QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Thiene:

1970

Licenza n. 108/70 del 01.07.1970;

1971

Autorizzazione di Abitabilità n. 78/71/ab. Del 24.03.1971.

Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

Si riportano di seguito: l'estratto dell'ultimo progetto approvato dal Comune e a seguire la sovrapposizione tra stato autorizzato e stato rilevato (in nero l'autorizzato, in rosso il rilievo).

PAOLO SIMONETTO geometra

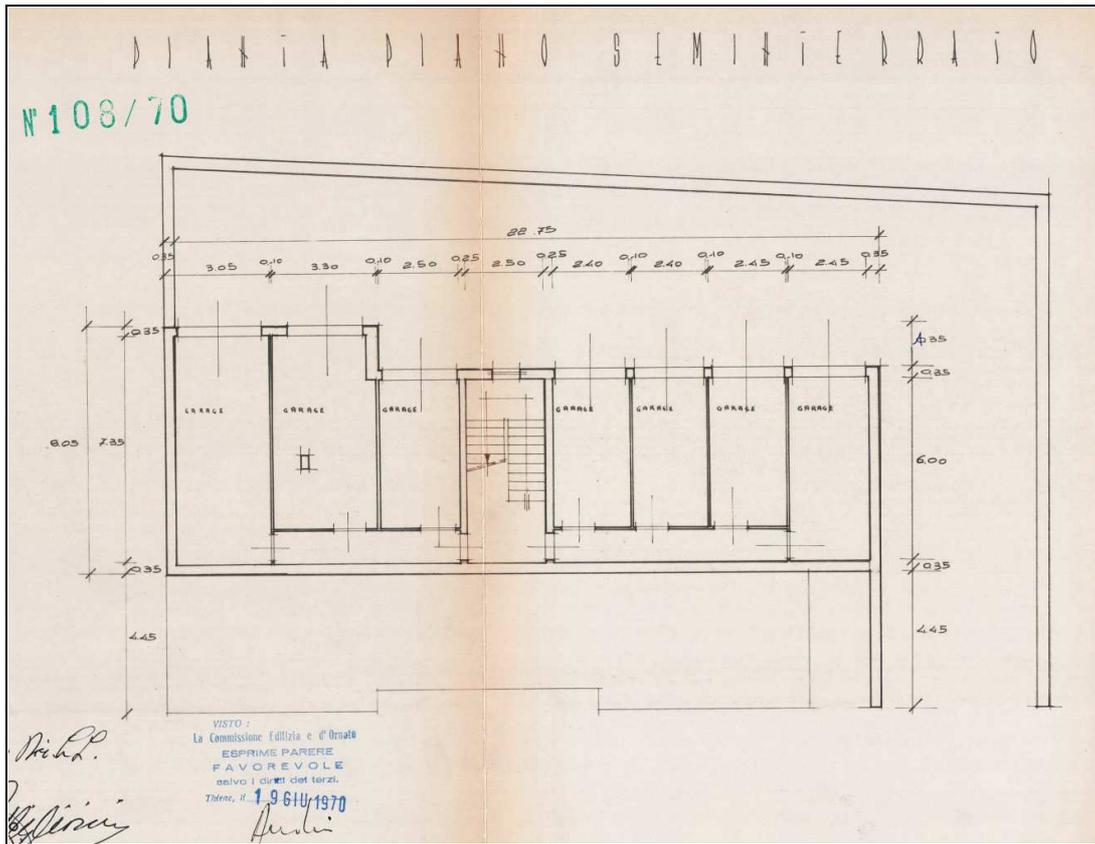
Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

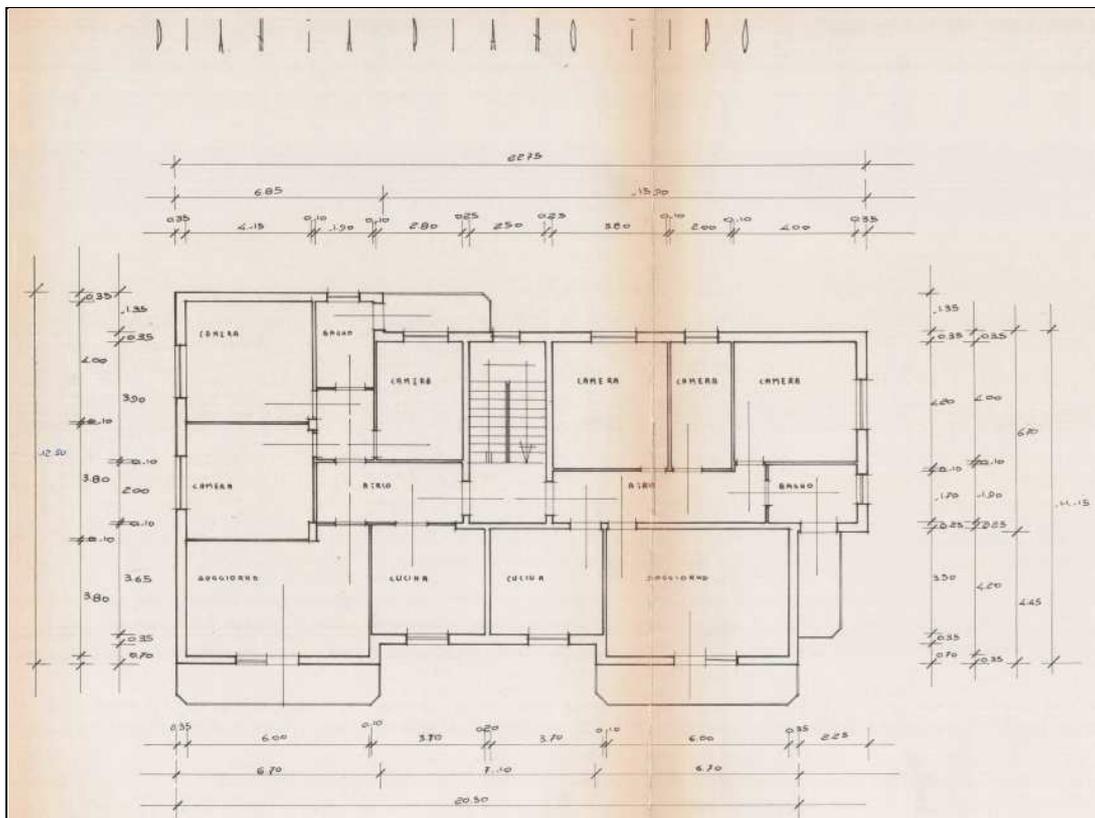
Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733





Pianta piano interrato (fuori scala)



Pianta Piano tipo (terzo) (fuori scala)

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

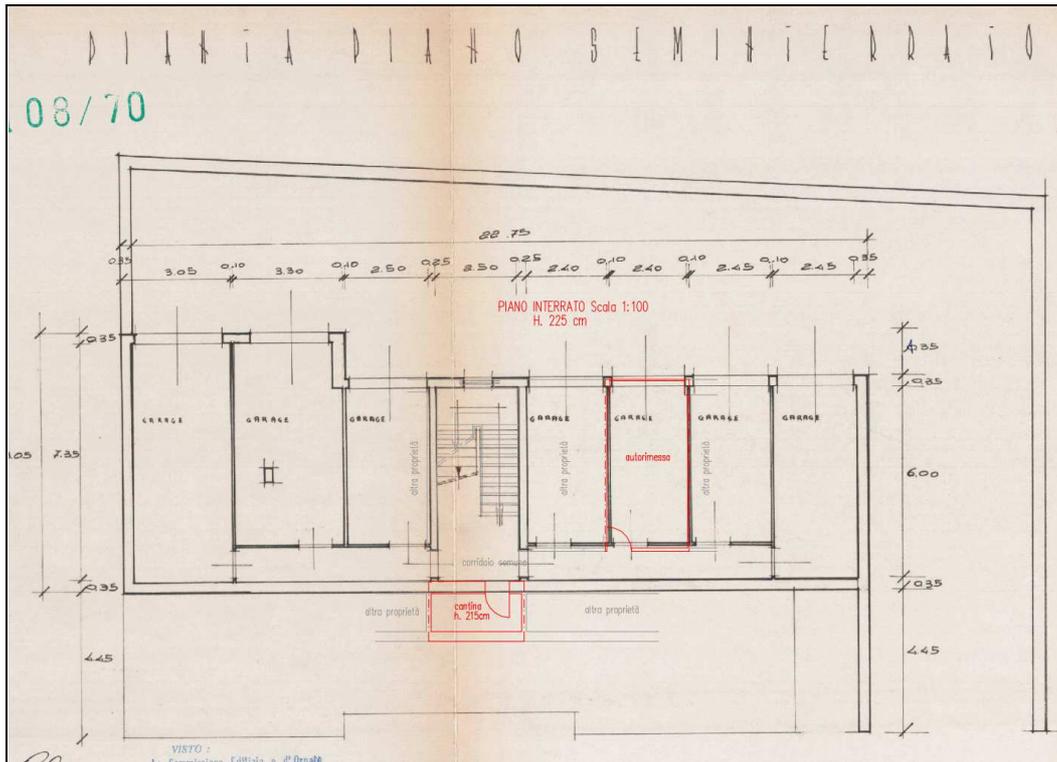
E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

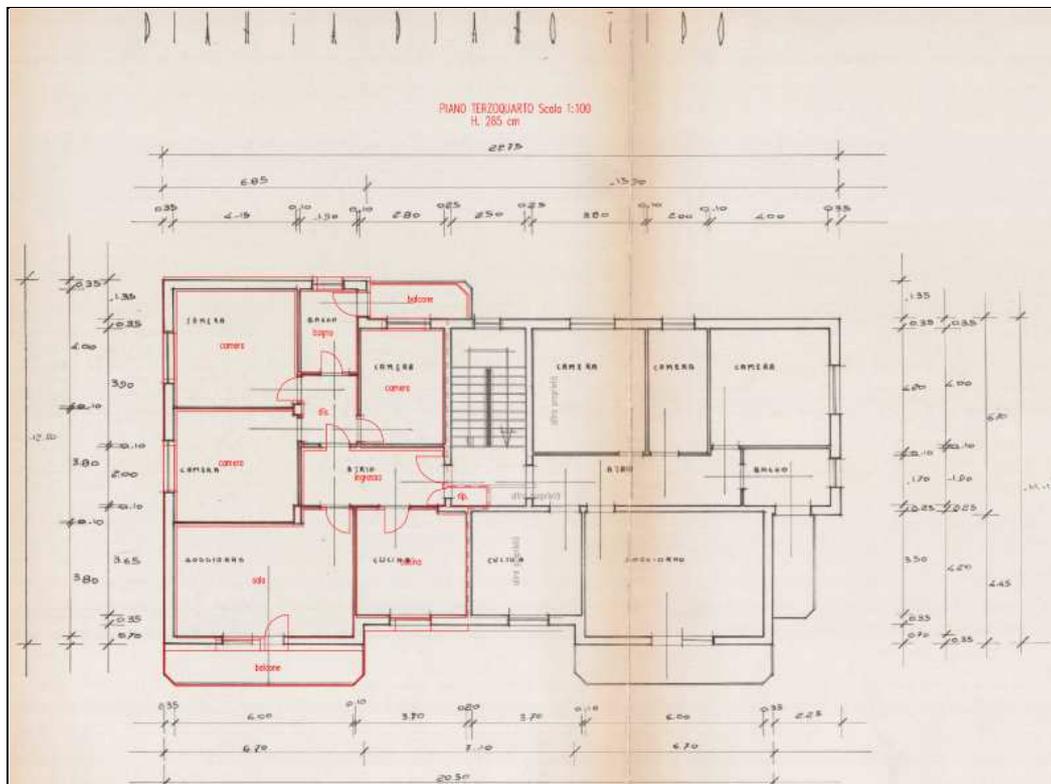
Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Verifica conformità tra lo stato attuale e lo stato autorizzato dal Comune



Comparativa rilievo-stato autorizzato piano interrato particelle 508 sub 8 e 11 (fuori scala)



Comparativa rilievo-stato autorizzato piano tipo (terzo) (fuori scala)

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



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

Piano interrato

- Ricavo di un locale cantina nel terrapieno a sud;
- Lieve modifica sagoma dell'autorimessa;
- Diminuzione dell'altezza utile interna dell'autorimessa;

Piano terzo

- Lieve difformità della sagoma esterna, delle forometrie interne ed esterne (inferiori al 2%);
- Ricavo di un ripostiglio nel vano scala comune (opera realizzata durante la costruzione del fabbricato e presente in tutte le restanti unità immobiliari a partire dal piano primo);
- Lieve difformità della sagoma del balcone a nord.

Sanabilità delle difformità

Gli interventi, allo stato, sono parzialmente sanabili tramite pratica edilizia in Sanatoria al Comune.

Costi per difformità riscontrate

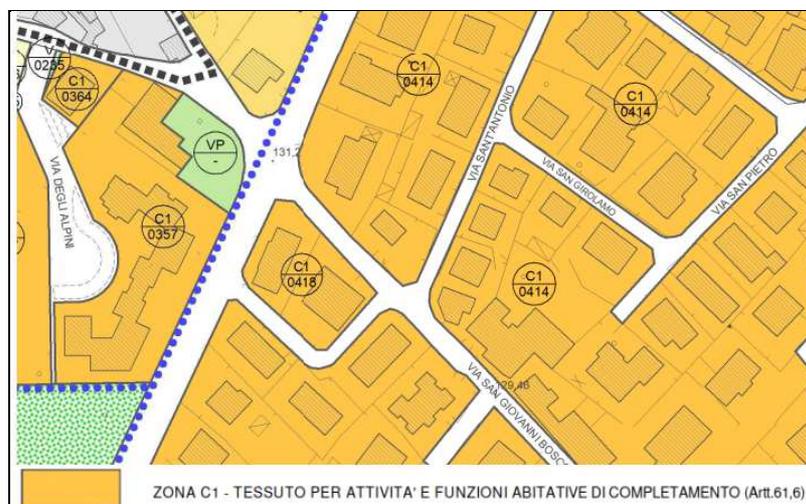
Per la regolarizzazione delle difformità sanabili dell'intero immobile sono necessari una verifica edilizia preliminare, rilievo, pratica di sanatoria edilizia, versamento dei diritti comunali e bolli, sanzioni, spese, nuova agibilità, onorari oltre accessori quali Cassa Previdenziale.

Costo regolarizzazione circa € 3.500,00= oltre ad I.V.A se dovuta.

Destinazione Urbanistica dei Beni

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Thiene, i beni pignorati ricadono, nel Piano degli Interventi vigente e nel P.A.T. approvato:

- M.n. 508: "zona C1/0414 tessuto per attività e funzioni abitative di completamento"



PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati ed in disponibilità dei debitori con la propria famiglia.

QUESITO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) Difformità urbanistico - edilizie: **SI**; costi per la regolarizzazione € 3.500,00;
- 2) Difformità Catastali: **SI**; costi per la regolarizzazione € 800,00
- 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**

SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura**1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:**

Nota di iscrizione del 28.02.2012 NN. 2049 R.G. / 285 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Loretto Cornelio di Thiene (VI) in data 14.02.2012 rep. 107190/30687 a favore di Banca San Giorgio Quinto Valle Agno – Credito Cooperativo contro

sui seguenti beni:

Comune di Thiene, Catasto Fabbricati, foglio 5:

Particella 508 sub 8 e sub 11.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

Nota di trascrizione del 04.03.2022, NN. 2201 R.G. / 1619 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 22.01.2022 rep. 124/2022 a favore di Banca di Verona e Vicenza Credito Cooperativo – Società Cooperativa contro

sui seguenti beni:

Comune di Thiene, Catasto Fabbricati, foglio 5:

Particella 508 sub 8 e sub 11.

QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati **NON** ricadono su suolo demaniale.

PAOLO SIMONETTO *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



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

L'unità immobiliare non risulta costituita in condominio.

Pertanto:

- 1) **l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione**
circa € 700,00 da ripartirsi tra i condomini (solo luce scale);
- 2) **eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**
Nessuna;
- 3) **eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia**
Nessuna;
- 4) **eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:**
Nessuno.

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), 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.

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE 'UNITA' PARTICELLA 508 SUB 8 E SUB 11

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	ABITAZIONE CON CANTINA E AUTORIZZATA		
Epoca costruzione/agibilità	1973 (sanatoria 2022)		
Comune	THIENE		
Indirizzo	VIA SAN GIOVANNI BOSCO 57		
Dati catastali	Foglio 5, m.n. 195 sub 22-23		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	principale	Su_pr	117,00
	balconi/terrazzi	Su_ba/te	8,50
	porticato/loggia	Su_po	0,00
	veranda	Su_ver	7,00
	soffitta	Su_soff	0,00
	cantina/ripostiglio	Su_can/rip	33,00
	autorimessa	Su_aut	28,00
	box auto	Su_box	0,00
	posti auto scoperti	Su_pas	0,00
	posti auto coperti	Su_pac	0,00
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	0,00
esterna condominiale	Su_ext-cond	0,00	
Quota millesimale	n.	0,000	
N° servizi igienici	N° ser	3	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St_man	3
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	0,0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp_cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp_all	0
Affacci	n.	3	
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	0
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	4
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 190.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO CARRARO DI SCHIO, REP. 5416/4125 DEL 12/04/2022		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	ABITAZIONE CON CANTINA E AUTORIZZATA		
Epoca costruzione/agibilità	AGIBILITA' 1993		
Comune	THIENE		
Indirizzo	VIA VAL CISONO 40		
Dati catastali	Foglio 5, m.n. 957 sub 41-108		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	principale	Su_pr	84,00
	balconi/terrazzi	Su_ba/te	8,00
	porticato/loggia	Su_po	0,00
	veranda	Su_ver	0,00
	soffitta	Su_soff	0,00
	cantina/ripostiglio	Su_can/rip	9,50
	autorimessa	Su_aut	38,00
	box auto	Su_box	0,00
	posti auto scoperti	Su_pas	0,00
	posti auto coperti	Su_pac	0,00
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	0,00
esterna condominiale	Su_ext-cond	0,00	
Quota millesimale	n.	0,000	
N° servizi igienici	N° ser	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St_man	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	2
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp_cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp_all	0
Affacci	n.	2	
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	0
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	3
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 96.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO LORETTU DI THIENE, REP. 16420/13113 DEL 04/05/2022		

Caratteristiche comparabile B

COMPARABILE C			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	ABITAZIONE CON AUTORIZZATA		
Epoca costruzione/agibilità	S.C.A. 2017		
Comune	THIENE		
Indirizzo	VIA DEGLI ALPINI 4		
Dati catastali	Foglio 5, m.n. 1547 sub 10-17		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	principale	Su_pr	85,00
	balconi/terrazzi	Su_ba/te	20,00
	porticato/loggia	Su_po	0,00
	veranda	Su_ver	0,00
	soffitta	Su_soff	0,00
	cantina/ripostiglio	Su_can/rip	0,00
	autorimessa	Su_aut	25,50
	box auto	Su_box	0,00
	posti auto scoperti	Su_pas	0,00
	posti auto coperti	Su_pac	0,00
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	0,00
esterna condominiale	Su_ext-cond	0,00	
Quota millesimale	n.	0,000	
N° servizi igienici	N° ser	2	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St_man	3
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	2,0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp_cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp_all	0
Affacci	n.	2	
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	1
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	2
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 210.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO LORETTU DI THIENE, REP. 16624/13288 DEL 13/06/2022		

Caratteristiche comparabile C

SUBJECT			
Descrizione dato	ABITAZIONE CON AUTORIZZATA		
Tipologia	ABITAZIONE CON AUTORIZZATA		
Epoca costruzione/agibilità	AGIBILITA' 1971		
Comune	THIENE		
Indirizzo	VIA VALSUGANA 40		
Dati catastali	Foglio 5, m.n. 508 sub 8-11		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	principale	Su_pr	121,00
	balconi/terrazzi	Su_ba/te	12,00
	porticato/loggia	Su_po	0,00
	veranda	Su_ver	0,00
	soffitta	Su_soff	0,00
	cantina/ripostiglio	Su_can/rip	5,50
	autorimessa	Su_aut	14,00
	box auto	Su_box	0,00
	posti auto scoperti	Su_pas	0,00
	posti auto coperti	Su_pac	0,00
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	0,00
esterna condominiale	Su_ext-cond	0,00	
Quota millesimale	n.	0,000	
N° servizi igienici	N° ser	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St_man	1
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	3,0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp_cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp_all	0
Affacci	n.	3	
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	0
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



TABELLA CORRETTIVA			
Prezzo marginale			
p(DAT) (€/mq)	304,49	153,85	336,54
p(SUP) (€/mq)		877,19	
p(BAL/TER) (€/mq)		289,47	
p(POR) (€/mq)		438,60	
p(VER) (€/mq)		438,60	
p(SOF) (€/mq)		350,88	
p(CAN/RIP) (€/mq)		350,88	
p(AUT) (€/mq)		438,60	
p(BOX) (€/mq)		438,60	
p(PAS) (€/mq)		175,44	
p(PAC) (€/mq)		438,60	
p(SEE) (€/mq)		87,72	
p(SER) (€)		3 333,33	
p(CON) (€)		281,42	
(STM)	3	2	3
(STM) SUBJECT	1		
p(STM) (€)	35 000,00	17 000,00	67 000,00
(LIV)	0	2	2
(LIV) SUBJECT	3		
p(LIV) (€)	950,00	480,00	1 050,00
(IMP_COND)	0	0	0
(IMP_COND) SUBJECT	0		
p(IMP_COND) (€)	2 400,00		
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (€)	190 000,00	96 000,00	210 000,00
(DAT) (mesi)	-1 217,95	-461,54	-673,08
SUP (mq)	3 508,77	32 456,14	31 578,95
BAL/TER (mq)	1 013,16	1 157,89	-2 315,79
POR (mq)	0,00	0,00	0,00
VER (mq)	-3 070,18	0,00	0,00
SOF (mq)	0,00	0,00	0,00
CAN/RIP (mq)	-9 649,12	-1 403,51	1 929,82
AUT (mq)	-6 140,35	-10 526,32	-5 043,86
BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
PAS (mq)	0,00	0,00	0,00
PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
SEE (mq)	0,00	0,00	0,00
CON (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-6 666,67	0,00	-3 333,33
STM (n)	-70 000,00	-17 000,00	-134 000,00
LIV (n)	2 850,00	480,00	1 050,00
IMPCOND (n)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (€)	100 627,67	100 702,67	99 192,71
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%)	$d(\%) = (V \max - V \min) / V \min \times 100$		1,52
Valore di stima del subject (€) = $\sum V_i / n$			100 174,35
Valore di stima del subject arrotondato (€)			100 000,00

Tabella aggiustamenti

Il valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva: **€ 100.000,00= (euro centomila/00).**

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



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 arrotondato €
Cantina - Interrato	5,50	0,40	2,20	745,38	1 639,84
Autorimessa - Interrato	14,00	0,50	7,00		5 217,66
Appartamento - Terzo	121,00	1,00	121,00		90 190,98
Balcone - Terzo	12,00	0,33	3,96		2 951,70
			134,16		100 000,18

Confronto con trasferimenti pregressi:

€ 85.000,00 mediante atto di compravendita Notaio Loretta Cornelio di Thiene (VI), rep. 107189/30686 del 14.02.2012.

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:

- oneri di regolarizzazione urbanistica;
- 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.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



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, visto lo stato dell'immobile e degli impianti, le riduzioni analitiche già operate, l'aggregato abitativo, si applica la seguente riduzione:

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

Descrizione		Valore
Valore complessivo di mercato		€ 100 000,00
Oneri di regolarizzazione catastale		-€ 800,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica		-€ 3 500,00
Altre limitazioni d'uso		€ -
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio		€ -
Totale Valore		€ 95 700,00
Mancanza di garanzia per vizi, ecc (min. 15%-max. 30%)	15%	-€ 14 355,00
Totale Valore a base d'asta		€ 81 345,00
Totale Valore a base d'asta (arrotondato)		€ 81 500,00

Il valore a base d'asta della piena proprietà dell'immobile risulta pari ad € 81.500,00= (euro ottantunomilacinquecento/00).

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a 607,49 €/mq di superficie commerciale.

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore arrotondato €
Cantina - Interrato	5,50	0,40	2,20	607,49	1 336,47
Autorimessa - Interrato	14,00	0,50	7,00		4 252,40
Appartamento - Terzo	121,00	1,00	121,00		73 505,69
Balcone - Terzo	12,00	0,33	3,96		2 405,64
			134,16		81 500,19

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



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.

THIENE									
Abitazioni-valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione									
anno	procedura	foglio	cat.	vani	m ²	data aggiudicazione asta	valore aggiudicazione €	superficie commerciale m ²	valore aggiudicazione €/m ²
2014	52	10	A/2	4		17/12/2021	64 250,00	122,00	526,64
2020	170	3	A/3	5		28/10/2021	51 000,00	124,00	411,29
2016	695	2	A/3	4		01/12/2021	68 000,00	83,00	819,28
2016	504	9	A/3	4		03/03/2022	52 500,00	100,00	525,00
2018	220	21	A/3	6		28/04/2022	45 000,00	134,00	335,82
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione (\sum valori aggiudicazione / \sum superficie commerciale)							280 750,00	563,00	498,67

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, considerato comunque il contesto esterno, l'ubicazione e lo stato di conservazione, è probabile che lo stesso sarebbe aggiudicato per l'intero dal 1° al 2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità potrebbe ritenersi **BUONA**.

QUESITO 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA

I debitori possiedono la piena proprietà dell'immobile e pertanto sarà posto in vendita per l'intero.

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 e residenza

Dal certificato contestuale di residenza, stato civile e di famiglia rilasciato dal Comune di Thiene (VI) il 06.12.2021 risulta che:

- La famiglia dei debitori è composta da:
- I debitori risiedono a Thiene (VI), via _____ e, alla data di notifica del pignoramento, 22.01.2022, erano ivi residenti.

Certificato della Camera di Commercio

I debitori non sono una società pertanto non verrà prodotto alcun certificato.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Regime patrimoniale

I debitori risultano coniugati in regime di comunione legale dei beni così come dedotto nelle annotazioni dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Thiene (VI) in data 26.05.2022.

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

L'Esperto Stimatore
Geom. SIMONETTO PAOLO
Firmato digitalmente

