TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 15/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto n. 1 (di n. 5 Lotti)

Giudice:	**Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**
Creditore procedente:	
Esecutato:	
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**15/06/2026**
Identificazione beni:	Beni in Caldogno (VI), Via IV Novembre, 70 Dati Catastali: NCEU, Fg. 4, p.lla 133 sub. 2 / p.lla 137 sub. 7 (graffati), cat. A/3, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore:	**Geom. Michele Multineddu** - Via Friuli, 8 Bassano del Grappa mail: studio.multineddu@alice.it – tel: 3392851389 / 0424502212
Custode Giudiziario:	**I.V.G. Vicenza** - Via Volto, 63 Longare mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **15/2025**, promossa da:

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/06/2026

Esperto stimatore: Geom. Michele Multineddu

Diritto pignorato (pag. 8): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 8): nessuno (si precisa che l'esecutato è deceduto, con presenza di eredi che hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario)

Tipologia beni pignorati (pag. 8): unità residenziale ai piani Terra e Primo, in edificio composto da tre alloggi

Ubicazione (pag. 8): Caldogno (VI), Via IV Novembre, 70

Dati catastali attuali dei beni (pag. 8):
- NCEU, Foglio 4, p.lla 133, sub. 2 / p.lla 137, sub. 7 (graffati), cat. A/3, cl. 4, vani 4,5, sup. cat. mq. 86, rendita €. 336,99

Metri quadri (pag. 11-12): Superficie commerciale complessiva = mq. 92,02

Stato di manutenzione (pag. 12): complessivamente in sufficiente stato di manutenzione

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 25): nessuna

Situazione catastale - irregolarità (pag. 25): è necessario sostituire la scheda catastale dell'unità, costo presunto = €. 1.000,00

Situazione urbanistica/edilizia - irregolarità/abusi (pag. 39): vi sono difformità edilizie, costi necessari presunti per la loro regolarizzazione / ripristino = €. 26.000,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 45): €. 79.000,00

Date/valori comparabili reperiti (allegato 8): comparabile A: 25/06/2024, €. 92.000,00; comparabile B: 24/09/2024, €. 145.000,00; comparabile C: 11/07/2025, €. 87.000,00)

Valore di vendita forzata proposto (pag. 46): €. 67.000,00

Valore debito: €. 600.000,00 in linea capitale, oltre a spese ed interessi di legge, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 23): occupato da terzi

Titolo di occupazione (pag. 23): Contratto di Locazione stipulato in data 23.05.2022

Oneri (pag. 41): nessuno noto

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

APE (pag. 23): immobile in Classe D

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: nessuno noto.
Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.1.

Lotti (pag. 47): unico

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE 8
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni 8
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni 8
3.3 Confini N-E-S-O 10
3.4 Descrizione dettagliata dei beni 11
3.5 Certificazione energetica 23
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 23
4.1 Possesso 23
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazi\one 23
5. ASPETTI CATASTALI 24
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 24
5.2 Intestatari catastali storici 24
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 25
5.4 Giudizio di conformità catastale 25
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 29
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 29
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI 31
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 31
7.2 Abusi/difformità riscontrati 33
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 39
7.4 Perimetro del mandato 40
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 41
8.1 Oneri e vincoli 41
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023) 42
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 42
9. SUOLO DEMANIALE 42
10. USO CIVICO O LIVELLO 42

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 43

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 43

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 44

12.1 Metodo di valutazione 44

12.2 Stima del valore di mercato 44

12.3 Determinazione del valore a base d'asta 45

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 46

12.5 Giudizio di vendibilità' 46

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 46

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO 47

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato 47

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 47

15. LOTTI 47

16. OSSERVAZIONI FINALI 47

17. ELENCO ALLEGATI 48

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con firma digitale in data 27.02.2025, a seguito di nomina dell'Ill. Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato, il sottoscritto esperto, Geometra Michele Multineddu, ha accettato l'incarico, prestato giuramento di rito e preso cognizione del quesito posto.

Per la redazione della presente perizia sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti peritali:

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- accesso telematico presso l'Archivio Notarile di Vicenza, per richiesta e ritiro dell'Atto di acquisto del bene oggetto di Esecuzione;
- accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Caldogno, con richiesta di accesso agli atti per verifica della documentazione conservata all'interno dei loro archivi e per richiesta delle informazioni Urbanistiche necessarie;
- accesso telematico presso l'Ufficio Servizi Demografici e Stato Civile dei Comuni di Caldogno e Villaverla, per ottenere il Certificato di Residenza storico dell'esecutato e l'estratto dell'Atto di Matrimonio;
- richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, per verificare la presenza di Contratti di locazione dei beni.

Mediante comunicazione alle parti, il sottoscritto ha fissato per il giorno 18.12.2025 il sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.
Nel giorno stabilito ha trovato nei luoghi il Custode Giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), con cui precedentemente si era concordata la visita, ed inoltre era presente il Sig. figlio dell'esecutato, e l'inquilino del bene, che ha permesso l'accesso.

E' stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito i rilievi dei beni ed il necessario rilievo fotografico.
A completare, stesura e consegna perizia finale.

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in zona semiperiferica del Comune di Caldogno, in località denominata Capovilla a circa Km. 1,2 a Nord della piazza del paese. Più precisamente è posizionato lungo la strada comunale denominata Via IV Novembre, al civico 70.
Il quartiere è prevalentemente residenziale, con però buona presenza di attività commerciali e pubbliche (municipio, asilo nido comunale, ecc.) ed è ben collegato da servizi pubblici.

Il bene consiste in un appartamento, inserito all'interno di un edificio sviluppato complessivamente su tre piani fuori terra e senza interrato e composto da tre unità residenziali (**LOTTI 1-2-3 della presente procedura**).

Le unità inserite nel fabbricato sono tutte indipendenti tra loro e con proprio accesso autonomo, ed hanno le seguenti porzioni comuni, identificate all'Agenzia del Territorio di Vicenza come beni comuni non censibili **mappale 133 sub. 5 e sub. 6** (si precisa che non risulta predisposto l'elaborato planimetrico catastale, e che quindi non è possibile stabilire quale subalterno corrisponde alle due porzioni comuni):

- piccola corte d'ingresso alle unità mapp. 133 sub. 2 e sub. 4 / mapp. 137 sub. 7 e sub. 8, adiacente alla strada Via IV Novembre. Ha una superficie di circa mq. 22,80 ed è pavimentata in betonelle di cemento, con muretto laterale contenente tutti i contatori delle utenze e le cassette postali;
- portico d'ingresso alle unità mapp. 133 sub. 2 e sub. 4 / mapp. 137 sub. 7 e sub. 8, posto tra la corte comune ed i portoncini di ingresso alle unità. Nel progetto comunale è destinato a posto auto, ha una superficie di circa mq. 23,00 e pavimento sempre in betonelle di cemento;
- le altre parti comuni comprese nell'art. 1117 del Codice Civile (fondazioni, murature perimetrali, tetto, ecc.).

Il fabbricato è stato edificato in epoca remota (nella scheda comunale viene indicato ad inizio '900) e completamente ristrutturato negli anni 1999/2000. Ha muratura portante si presume parte in sasso/mattoni e parte in laterizio, solai intermedi in laterocemento e di copertura in legno, manto in coppi, lattonerie in lamiera.

* * *

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto:

piena Proprietà per la quota di 1/1 di **APPARTAMENTO** ubicato in Comune di Caldogno (VI) in Via IV Novembre n. 70, situato nei piani Terra e Primo.

Identificazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 4.a*):

- Comune di Caldogno, Catasto Fabbricati, **Foglio 4 mappale 133 sub. 2 / mappale 137 sub. 7 (graffati),** categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale mq. 86, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre n. 18, piano: T-1,

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

il tutto intestato a:

- con diritti ed oneri reali quali "*Proprietà per 2/9*";
- , con diritti ed oneri reali quali "*Proprietà per 2/9*";
- con diritti ed oneri reali quali "*Proprietà per 2/9*";
- con diritti ed oneri reali quali "*Proprietà per 3/9*".

N.B. si precisa quanto segue:

- l'esecutato **è deceduto in data** come da Certificato di morte *in allegato 9.a*.
  Con denuncia di Successione registrata all'Ufficio Provinciale di Vicenza in data 16.03.2026 n. 73896 vol. 88888/26 e trascritta a Vicenza in data 17.03.2026 ai nn. R.G. 5304 R.P. 3840, i beni sono stati devoluti per legge ai figli ed alla coniuge con le quote come sopra definite;
- in visura catastale il bene è indicato in Via IV Novembre al civico n. 18, mentre il civico esatto è il n. 70;
- l'unità oggetto di pignoramento mappale 133 sub. 2 / mappale 137 sub. 7 ha diritto ai beni comuni non censibili **mappale 133 sub. 5 e mappale 133 sub. 6** (corte e portico comuni a tutti i sub del mappale 133).

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere considerati come **LOTTO UNICO.**

Verifica tra dati dell'atto di pignoramento e dell'atto di acquisto:

Come precisato nel precedente paragrafo, si evidenzia che:

- a seguito della morte dell'esecutato avvenuta in data i beni sono stati devoluti per legge a:
  - per la quota di 2/9;
  - , per la quota di 2/9;
  - per la quota di 2/9;
  - per la quota di 3/9;
- il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, notificato in data 27.12.2024 e trascritto in data 29.01.2025, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore;

risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti (per l'elenco completo degli atti di provenienza *si veda il paragrafo 6.1*):

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

- atto di stralcio di quote in assegnazione divisionale e di accettazione tacita dell'eredità di **stipulato il 03.12.1975** rep. 39985 a firma notaio Mario Velo di Vicenza (*allegato 5.a*), trascritto il 23.12.1975 a Vicenza ai nn. R.G. 9746 R.P. 8016, tra dove in particolare all'esecutato venivano assegnati per l'intera quota di proprietà, gravata dall'usufrutto per la quota di 15/24 a favore di i beni (tra gli altri) al N.C.E.U. mappale 133 – 137 sub. 1 (graffati) ed al Catasto Terreni mappale 133 (N.B.: successivamente il fabbricato mapp. 133 – 137 sub. 1 è stato soppresso e suddiviso anche nell'unità oggetto di pignoramento).
- denuncia di Successione di **apertasi il 23.01.2025** (*trascrizione in allegato 5.b*), registrata all'Ufficio Provinciale di Vicenza in data 16.03.2026 n. 73896 vol. 88888/26 e trascritta a Vicenza in data 17.03.2026 ai nn. R.G. 5304 R.P. 3840, dove veniva devoluta per legge ai figli la quota di 2/9 ciascuno ed alla coniuge la quota di 3/9, dell'intera proprietà (tra gli altri) del bene in Comune di Caldogno, Catasto Fabbricati, Foglio 4, mappale 133 sub. 2 / mappale 137 sub. 7 (graffati).
- Atto di Pignoramento Immobiliare del 10.01.2025 rep. 7578 a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, trascritto il 29.01.2025 a Vicenza ai nn. R.G. 1753 R.P. 1263, a favore di

  contro

  riguardante i beni in piena proprietà per la quota di 1/1, così descritti nella trascrizione (tra gli altri):

  COMUNE DI CALDOGNO - CATASTO FABBRICATI
  - *Foglio 4 – Particella 133 - Subalterno 2 / Particella 137 – Subalterno 7 (graffati) - Natura A/3 abitazione di tipo economico - Consistenza vani 4,5 – Indirizzo / - N. / – Piano /.*
  - *Foglio 4 – Particella 133 - Subalterno 5 - Natura E – ENTE COMUNE - Consistenza /.*
  - *Foglio 4 – Particella 133 - Subalterno 6 - Natura E – ENTE COMUNE - Consistenza /.*

* * *

3.3 Confini N-E-S-O

- dell'unità identificata in Comune di Caldogno Fg. 4 mappale 133 sub. 2 / mappale 137 sub. 7 **(Appartamento p. T-1)** sono: lato Nord con mappali 130 e 138, lato Est con unità mapp. 133 sub. 3 / mapp. 137 sub. 6 (al piano Terra) e con mappale 138 (al piano 1), lato Sud con portico comune mappale 133 sub. 5 – 6 (al piano Terra e 1) e con unità mapp. 133 sub. 4 / mapp. 137 sub. 8 (al piano 1), lato Ovest con mappale 130.

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

In particolare l'immobile ha le seguenti caratteristiche:

Appartamento mapp. 133 sub. 2 / mappale 137 sub. 7 (graffati): ha orientamento verso il lato Sud, è sviluppato nei piani Terra e Primo, senza interrato, e precisamente è così distribuito:

piano Terra: dalla strada Via IV Novembre si accede attraverso la corte e portico comuni (mappale 133 sub. 5-6), ed è composto da atrio d'ingresso con vano scala di collegamento con il piano Primo e dai locali accessori ad uso ripostiglio e lavanderia.

piano Primo: costituisce la parte abitativa ed è composto da soggiorno-cucina, due camere, un bagno (con vasca) e dal relativo corridoio di collegamento.

Si evidenzia che le altezze dei locali del piano Primo sono in andamento con la copertura inclinata. Nelle due camere il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione nel lato Nord di un'intercapedine "vuota" e di pareti con destinazione di "armadi a muro", per adeguare i locali con l'altezza media consentita e per non rendere abitabili le porzioni con altezze insufficienti. Si rileva, come meglio descritto nel capitolo 7.2, che le pareti degli "armadi a muro" non sono state realizzate, ampliando di fatto la superficie dei locali ad uso camere ma rendendo l'altezza media inferiore al consentito. Dovranno quindi essere ripristinate dette pareti, e le superficie dei locali verranno quindi considerate come da progetto autorizzato.

In particolare l'unità ad uso abitazione ha:

Piano Terra – accessori all'abitazione
- altezza utile interna di circa ml. 2,45;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 19,90;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 31,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.

Piano Primo - abitazione
- altezza utile interna variabile da circa ml. 2,12 a ml. 3,37;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 56,40;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 70,70;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.

Piano Primo – accessori (porzione adibita ad armadi con altezza minima)
- altezza utile interna variabile da circa ml. 1,48 a ml. 1,56;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 4,00;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 5,70;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,35.

Piano Terra – corte comune (considerata la quota di 1/3 di comproprietà)
- superficie complessiva di circa mq. 22,80;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,15.

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

Piano Terra – portico comune (considerata la quota di 1/3 di comproprietà)
- superficie complessiva di circa mq. 23,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,35.

La superficie commerciale dell'unità abitativa, complessiva, è quindi pari a **mq. 92,02**
(mq. 31,00 x 0,50 + mq. 70,70 x 1,00 + mq. 5,70 x 0,35 + mq. 22,80/3 x 0,15 + mq. 23,00/3 x 0,35).

L'unità è interamente pavimentata in piastrelle, la porta d'ingresso è blindata, i serramenti (porte) sono in legno di tipo tamburato, i serramenti esterni sono in pvc a due vetri con scuri di chiusura sempre in pvc, solaio del piano Primo con travi in legno a vista.

Il bene non è provvisto di posto auto esclusivo.

L'impianto di riscaldamento è composto da radiatori tubolari, disposti in tutti i locali, alimentati da caldaia autonoma a gas metano posizionata nel locale soggiorno-cucina al piano Primo.

Il bene è provvisto di due condizionatori, uno nel soggiorno-cucina ed uno nel locale camera.

Gli immobili complessivamente risultano in sufficiente stato di manutenzione, eccetto la presenza di alcune tracce di umidità di risalita presenti nel locale lavanderia al piano Terra.

* * *

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Per quanto riguarda la rispondenza degli impianti alla vigente normativa, si evidenzia che nelle pratiche comunali sono state recuperate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti delle unità oggetto di pignoramento (*allegato 7.h*). Considerata l'epoca della loro realizzazione (2000), il sottoscritto esperto ritiene comunque che gli stessi (impianti) dovranno essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Vista la situazione del bene pignorato, non si riscontrano manutenzioni urgenti da effettuare.

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

Comune di Caldogno Foglio 4

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

Figura 2. Estratto mappa catastale.

Comune di Caldogno Foglio 4 mappali 133 - 137

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

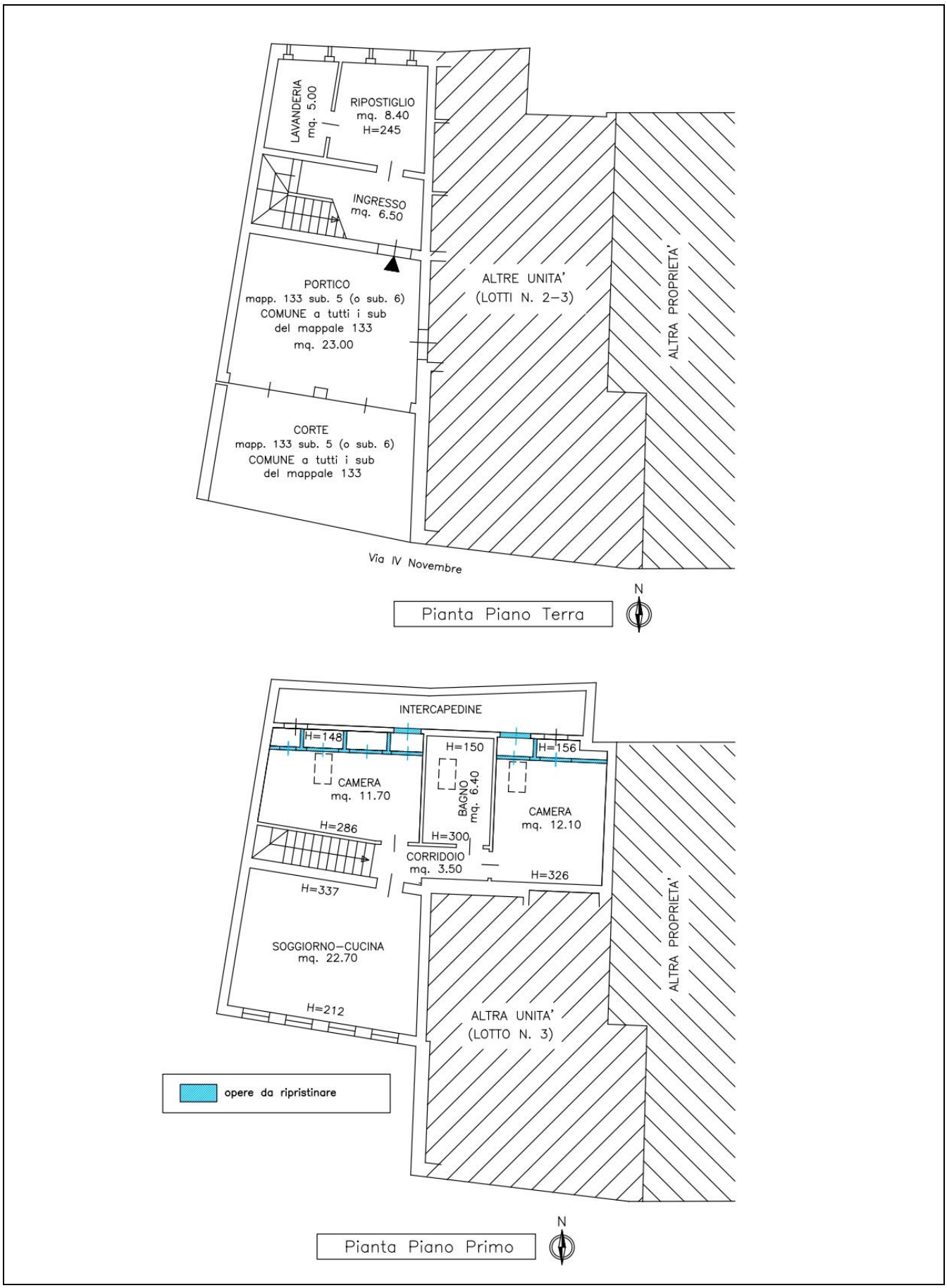


Figura 3. Planimetrie immobili – Appartamento mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7.

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

* * *

1. – Fabbricato mappale 133-137 – lato Sud fronte Via IV Novembre

2. – Fabbricato mappale 133-137 – lato Sud/Ovest fronte Via IV Novembre

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

3. – Fabbricato mappale 133-137 – lato Nord/Ovest

4. - Fabbricato mappale 133-137 – accesso all'unità dalla corte e portico comuni

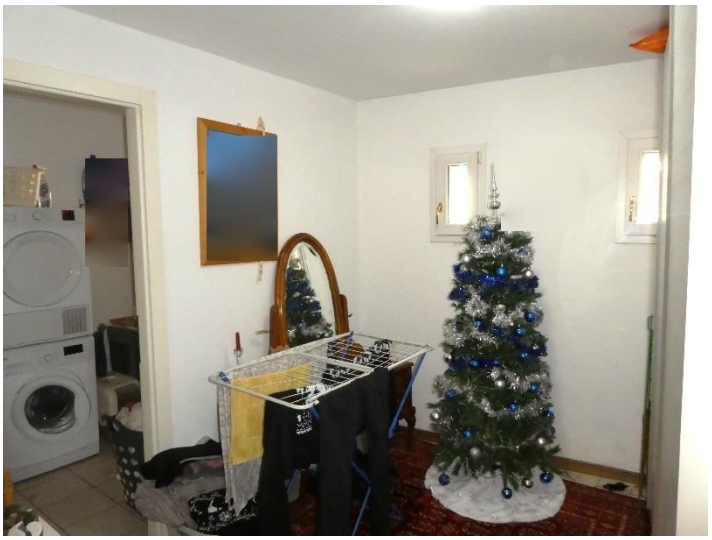
5. - Fabbricato mappale 133-137 – corte e portico comuni di accesso mapp. 133 sub. 5-6

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

6. – portico comune di accesso all'appartamento mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7

7. – Appartamento mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7: ingresso al piano Terra

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b



8. – Appartamento mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7: Ripostiglio al piano Terra

9. – Lavanderia al piano Terra e scala di collegamento al piano Primo

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

10. – Appartamento mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7: Soggiorno-Cucina al piano Primo

11. – Appartamento mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7: Soggiorno-Cucina al piano Primo

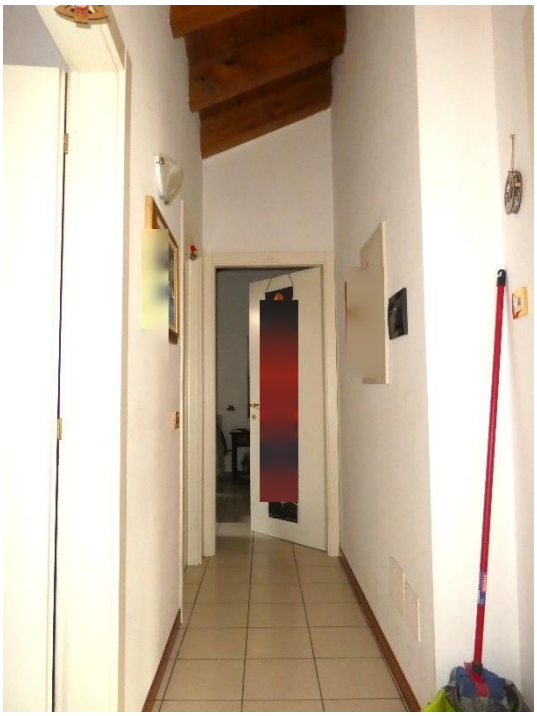
12. – Appartamento mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7: Caldaia

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

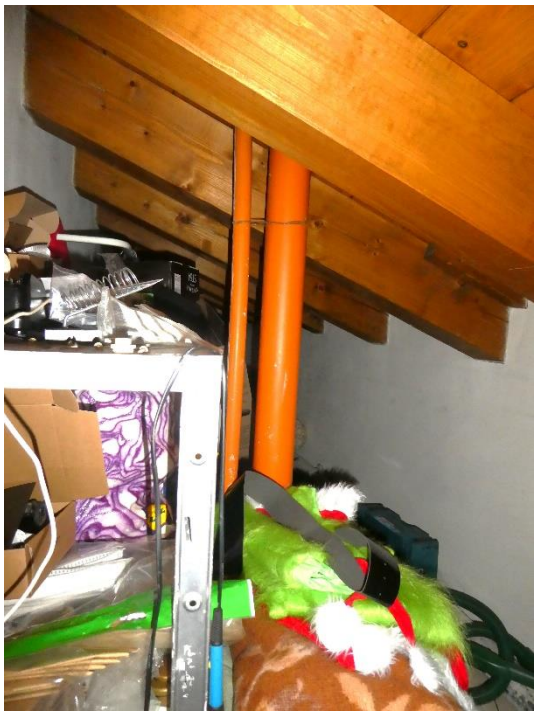
13. – Appartamento mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7: Camera al piano Primo

14. – Appartamento mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7: Camera al piano Primo

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b



15. – Appartamento mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7: Corridoio e Bagno al piano Primo



16. – Appartamento mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7: Intercapedine nel lato Nord del piano Primo

Figura 4. Foto immobili.

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

3.5 Certificazione energetica

L'attestato di prestazione energetica **(A.P.E.)** del bene è stato prodotto da parte esecutata.
L'immobile è stato definito **di Classe Energetica D** (*si veda allegato 1*).

* * *

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo il bene pignorato è risultato occupato dal Sig

* * *

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Presenza Contratto di Locazione:

Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Territoriale di Vicenza, risulta che per il bene pignorato è stato stipulato in data 23.05.2022 (**ANTECEDENTE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO**) un Contratto di Locazione ad uso abitativo, tra l'esecutato (*allegato 10*), registrato all'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data 31.05.2022 al n. 5203 serie 3T, della durata di anni quattro con decorrenza dal 01.06.2022 al 31.05.2026 (con rinnovo automatico per eguale periodo) e per un canone di locazione concordato in Euro 6.000,00 annuali.

Verifica se il canone di locazione sia inferiore ad 1/3 al valore locativo di mercato:

Per la determinazione del canone locativo attuale dell'immobile si sono considerati i valori unitari correntemente usati nell'attuale mercato immobiliare, interpellando agenzie immobiliari della zona e confrontando i siti specializzati nel settore (immobiliare.it, casa.it; mioaffitto.it).
In definitiva, tenendo conto di quanto descritto sulle caratteristiche dell'immobile, si ritiene di valutare per il bene in oggetto un canone locativo attuale di **Euro 550,00 mensili.**

In conclusione, poiché il canone di locazione concordato nel Contratto di Locazione risulta pari ad Euro 500,00 mensili (€. 6.000,00/12), si ritiene quindi congruo, in quanto non inferiore ad 1/3 del valore locativo di mercato.

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

I beni hanno subito le seguenti variazioni catastali negli ultimi venti anni dalla data della trascrizione del pignoramento:

- al Catasto Terreni all'impianto meccanografico del 31.12.1974, il mappale 133 era indicato come FABBR. RURALE di are 00.03, mentre il mappale 137 come ENTE URBANO di are 00.38, e quindi già censito al Catasto Fabbricati;
- con variazione al Catasto Terreni per allineamento mappe n. 133.1/1987 in data 30.06.1987, il mappale 133 passava al Catasto Fabbricati come ENTE URBANO di are 00.03;
- con variazione al Catasto Terreni per bonifico di identificativo catastale n. 1053.1/2018 in data 08.05.2018, il mappale 132 veniva soppresso e fuso nel mappale 133, che diventava ENTE URBANO di are 01.30;
- al Catasto Fabbricati all'impianto meccanografico del 30.06.1987, il bene era censito alla Sezione A, Foglio 4, mappale 133 e mappale 137 sub. 1 (graffati), cat. A/6 classe 4 di vani 6,5;
- con variazione al Catasto Fabbricati pratica n. 1827.1/2000, il bene diventava "in corso di definizione" (F/4) e veniva eliminata la Sezione A;
- con variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione n. 3606.1/2000 e pratica n. 88963 in data 11.05.2000, il bene mappale 133 e mappale 137 sub. 1 (graffati) veniva soppresso e veniva costituita (tra gli altri) l'unità oggetto di valutazione, con gli attuali identificativi catastali, oltre alla costituzione dei beni comuni non censibili mappale 133 sub. 5 e sub. 6.

* * *

5.2 Intestatari catastali storici

Alla data del 01.02.1974, il bene da cui è originata l'unità oggetto di pignoramento era intestato a:

- roprietà ½;
- , proprietà ½.

Alla data del 01.02.1974, il bene da cui è originata l'unità oggetto di pignoramento era intestato a:

- proprietà 1/12;
- proprietà 2/12;
- , proprietà 6/12;
- proprietà 2/12;
- proprietà 1/12;
- usufrutto 7/24.

Fino alla data del 22.04.1974, il bene da cui è originata l'unità oggetto di pignoramento era intestato:

- proprietà 5/24;
- proprietà 7/24;
- , proprietà 7/24;
- , proprietà 5/24;
- usufrutto parziale.

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

Alla data del 03.12.1975, il bene da cui è originata l'unità oggetto di pignoramento era intestato a:

- proprietà;
- usufrutto 15/24.

Alla data del 11.05.2000, il bene oggetto di pignoramento era intestato a:

- , proprietà;

Alla data del 23.01.2025 fino a data attuale, il bene oggetto di pignoramento risulta intestato a:

- proprietà 2/9;
- , proprietà 2/9;
- , proprietà 2/9;
- proprietà 3/9.

* * *

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

- i dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti;
- non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso.

* * *

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale dell'unità mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7, sono state riscontrate alcune difformità nella pianta del piano Primo, e precisamente (*si veda la planimetria di sovrapposizione – Figura 7*):

- alcune differenze nella distribuzione interna delle pareti.
- mancata indicazione dei lucernari presenti nelle camere e nel bagno;
- eliminazione della parete divisoria tra bagno ed anti-bagno;
- mancata realizzazione del foro finestra circolare previsto nel vano scala al piano Primo.

Viste le difformità descritte, **è quindi necessario modificare quanto attualmente presente all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), sopprimendo la planimetria catastale dell'unità mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7, e presentandone una nuova corretta**.

Per questa variazione catastale, consistente quindi nella soppressione della scheda planimetria e nella costituzione di una nuova, con compilazione di pratica su modello Docfa, comprensivo di diritti catastali, rilievi e restituzione grafica, si quantifica un costo presunto di tondi **Euro 1.000,00**.

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

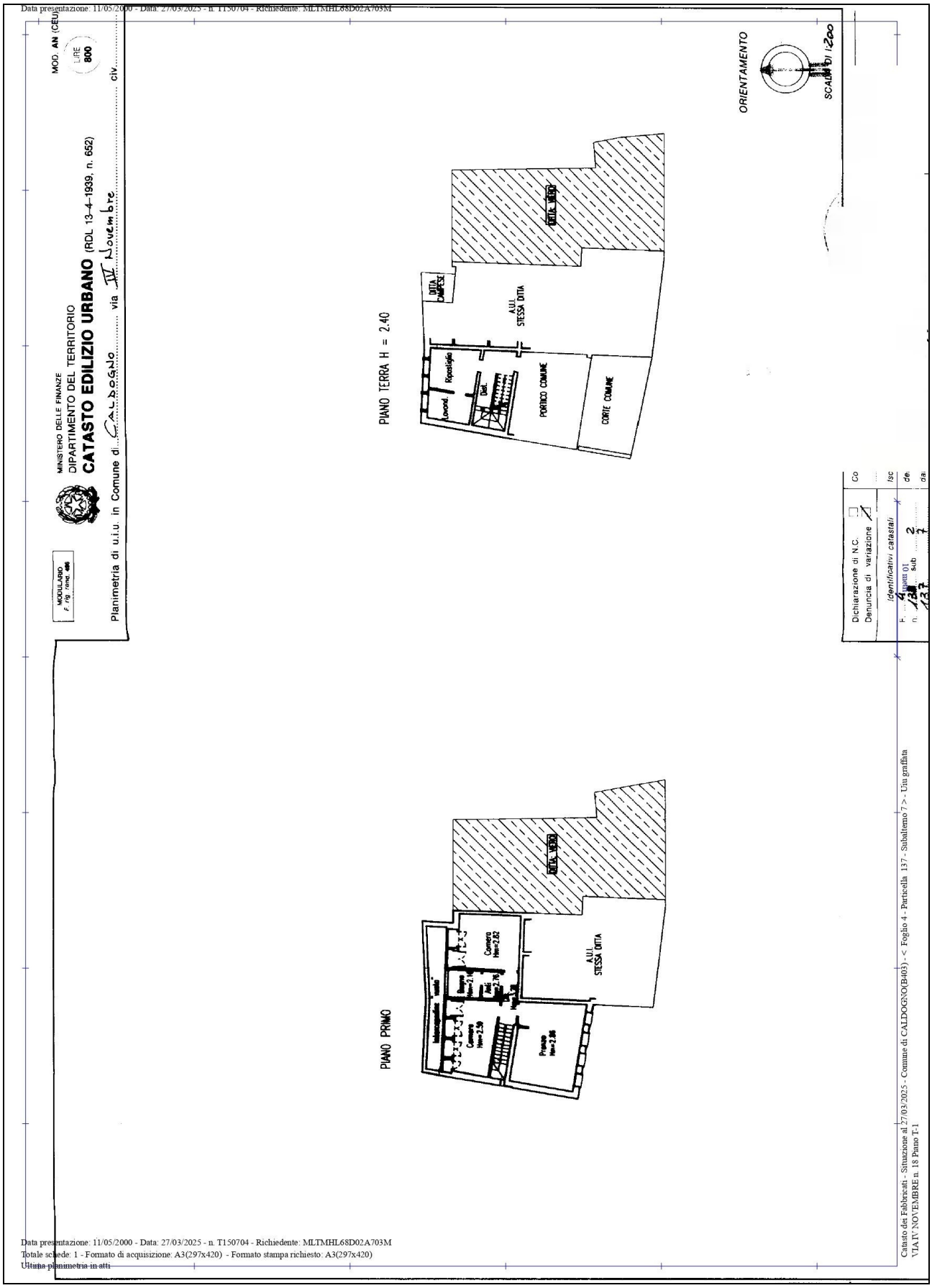


Figura 5. Planimetria catastale del bene – Foglio 4 mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7 (graffati).

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

Figura 6. Estratto mappa catastale.

Comune di Caldogno Foglio 4 mappali 133 - 137

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

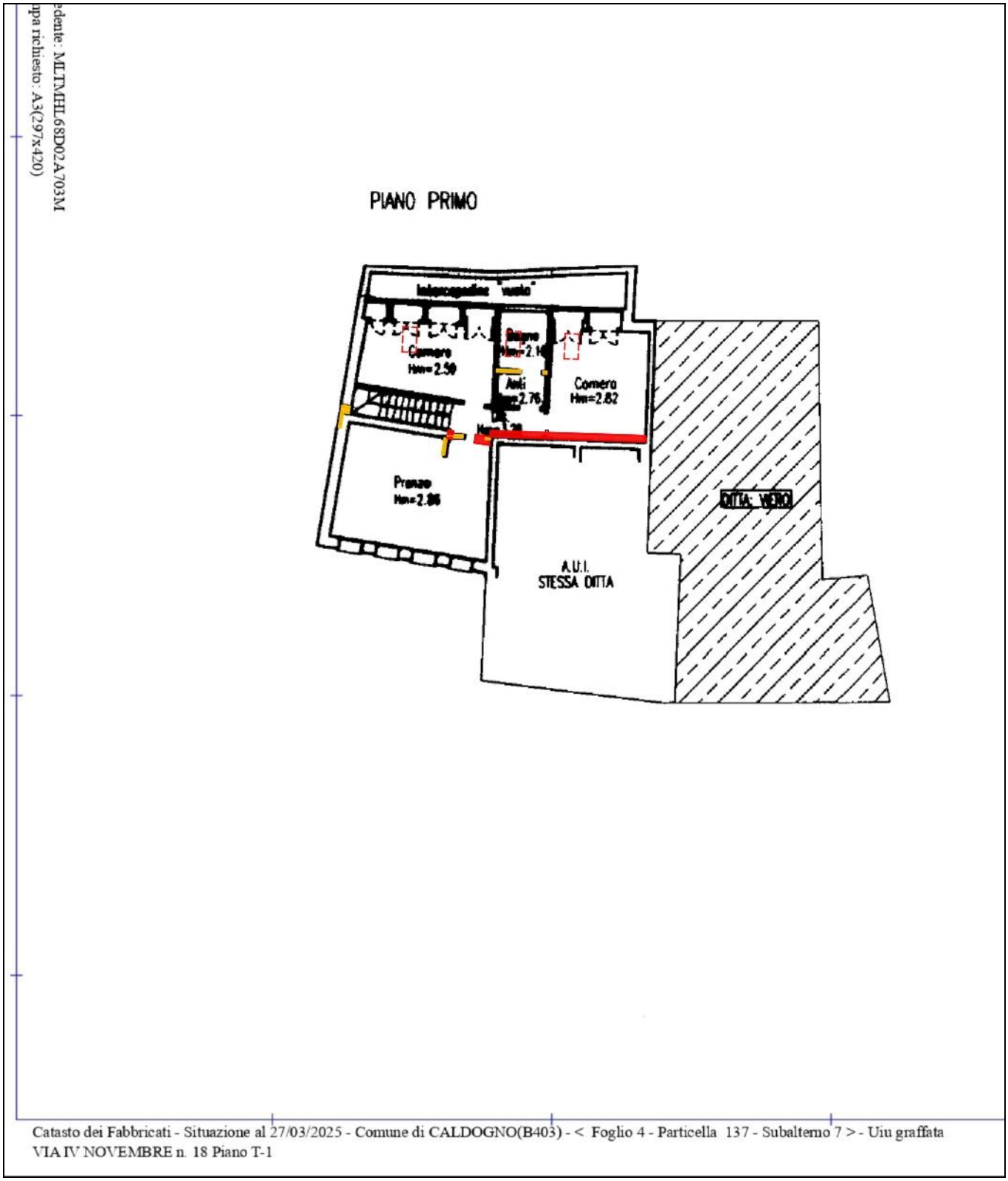


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale unità mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Titoli di acquisto del debitore:

- atto di stralcio di quote in assegnazione divisionale e di accettazione tacita dell'eredità di **stipulato il 03.12.1975** rep. 39985 a firma notaio Mario Velo di Vicenza (*allegato 5.a*), trascritto il 23.12.1975 a Vicenza ai nn. R.G. 9746 R.P. 8016, tra

("*inesattamente indicata nella denuncia di successione col nome di*), dove in particolare all'esecutato venivano assegnati per l'intera quota di proprietà, gravata dall'usufrutto per la quota di 15/24 a favore di i beni (tra gli altri) al N.C.E.U. mappale 133 – 137 sub. 1 (graffati) ed al Catasto Terreni mappale 133 (N.B.: successivamente il fabbricato mapp. 133 – 137 sub. 1 è stato soppresso e suddiviso anche nell'unità oggetto di pignoramento).

N.B.: è deceduta in data (*si veda Certificato di morte in allegato 9.d*)

Titoli di acquisto successivi:

- denuncia di Successione di **apertasi il 23.01.2025** (*trascrizione in allegato 5.b*), registrata all'Ufficio Provinciale di Vicenza in data 16.03.2026 n. 73896 vol. 88888/26 e trascritta a Vicenza in data 17.03.2026 ai nn. R.G. 5304 R.P. 3840, dove veniva devoluta per legge ai figli la quota di 2/9 ciascuno ed alla coniuge la quota di 3/9, dell'intera proprietà (tra gli altri) del bene in Comune di Caldogno, Catasto Fabbricati, Foglio 4, mappale 133 sub. 2 / mappale 137 sub. 7 (graffati).
- atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario, **stipulato il 21.02.2025** rep. 132943/48438 a firma notaio Paolo Dianese di Vicenza (*trascrizione in allegato 5.c*), trascritto il 02.07.2025 a Vicenza ai nn. R.G. 14730 R.P. 10799, dove i figli e la coniuge accettavano l'eredità con beneficio d'inventario del defunto deceduto in data compresa (tra gli altri) l'intera proprietà del bene in Comune di Caldogno, Catasto Fabbricati, Foglio 4, mappale 133 sub. 2 / mappale 137 sub. 7 (graffati).

Titoli di acquisto precedenti:

- denuncia di Successione di , **apertasi il 01.02.1974**, registrata all'Ufficio del Registro di Vicenza nell'anno 1974 n. 48 vol. 736 e trascritta il 03.12.1974 a Vicenza ai nn. R.G. 10427 R.P. 8857, a seguito di testamento olografo del 12.04.1973 come da verbale di deposito e pubblicazione e di accettazione "pura e semplice di eredità e di acquiescenza a disposizioni testamentarie" del 10.04.1974 rep. 36920 notaio Mario Velo di Vicenza, trascritto il 02.05.1974 a Vicenza ai nn. R.G. 4339 R.P. 3697, dove veniva devoluta la quota disponibile ai figli maschi e la quota di legittima agli stessi ed alle figlie

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

con l'usufrutto di 7/12 alla vedova

(N.B.: nell'atto di stralcio di quote del 03.12.1975 viene precisato che l'esatto nominativo risulta , **per la complessiva quota di ½ dei seguenti beni** (tra gli altri): Comune di Caldogno, N.C.E.U., Foglio 4, mappale 133 – mappale 137/1, cat. A/6, cl. 4, vani 6,5, RL. 403, Via Capovilla n. 29, e Catasto Terreni, Foglio 4, mappale 133 di are 0.03 senza reddito (N.B.: successivamente il fabbricato mapp. 133 – 137 sub. 1 è stato soppresso e suddiviso anche nell'unità oggetto di pignoramento).

- denuncia di Successione di **apertasi il 22.04.1974**, registrata all'Ufficio del Registro di Vicenza nell'anno 1974 n. 26 vol. 738 e trascritta il 03.12.1974 a Vicenza ai nn. R.G. 10428 R.P. 8858, dove veniva disposta per legge ai nipoti (figli ex fratello

la complessiva quota di ½ dei seguenti beni (tra gli altri): Comune di Caldogno, N.C.E.U., Foglio 4, mappale 133 – mappale 137/1, cat. A/6, cl. 4, vani 6,5, RL. 403, Via Capovilla n. 29, e Catasto Terreni, Foglio 4, mappale 133 di are 0.03 senza reddito (N.B.: successivamente il fabbricato mapp. 133 – 137 sub. 1 è stato soppresso e suddiviso anche nell'unità oggetto di pignoramento).

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Caldogno, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile in cui è compresa l'unità oggetto di esecuzione:

- con Autorizzazione Edilizia in data 28.06.1994 n. 35 prot. 5525/163/tec/94, veniva autorizzato ad eseguire lavori di consolidamento statico del fabbricato che in data 22.03.1994 aveva subito un crollo parziale del tetto nella zona nord (*allegato 7.b*);
- con Concessione Edilizia in data 20.04.1999 n. 52 prot. 7071/174/tec/98, veniva autorizzato ad eseguire l'intervento di ristrutturazione di un edificio residenziale con ricavo di due unità abitative (*allegato 7.c*);
- i lavori iniziavano in data 17.05.1999 (*allegato 7.d*);
- con Concessione Edilizia in data 28.02.2020 n. 29 prot. 8948/25/tec/99, veniva approvata una variante ai lavori di ristrutturazione, consistente nel ricavo di tre unità abitative nell'edificio (*allegato 7.e*);
- con Comunicazione di Inizio attività in data 11.04.2000 prot. 4012 e con successive nuove tavole grafiche integrative depositate in data 12.05.2000, presentava nuova variante consistente nell'apertura di due nuovi fori finestra nel lato Ovest ed in alcune modifiche interne (*allegato 7.f*);
- i lavori terminavano in data 01.06.2000 (*allegato 7.g*);
- in data 02.06.2000 veniva depositata la domanda di Abitabilità (*allegato 7.h*), che dovrebbe essere stata attestata dal Comune con silenzio-assenso ai sensi dell'art. 4 D.P.R. 425/1994.

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

Situazione urbanistica:

L'immobile è classificato, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Caldogno, in ZONA DI CENTRO STORICO A-01/001, con apposita scheda/tavola di rilevamento di Piano di Recupero, dove per l'edificio è ammessa la ristrutturazione conservativa.

(*Si vedano le norme attuative e la scheda specifica in allegato 7.a*).

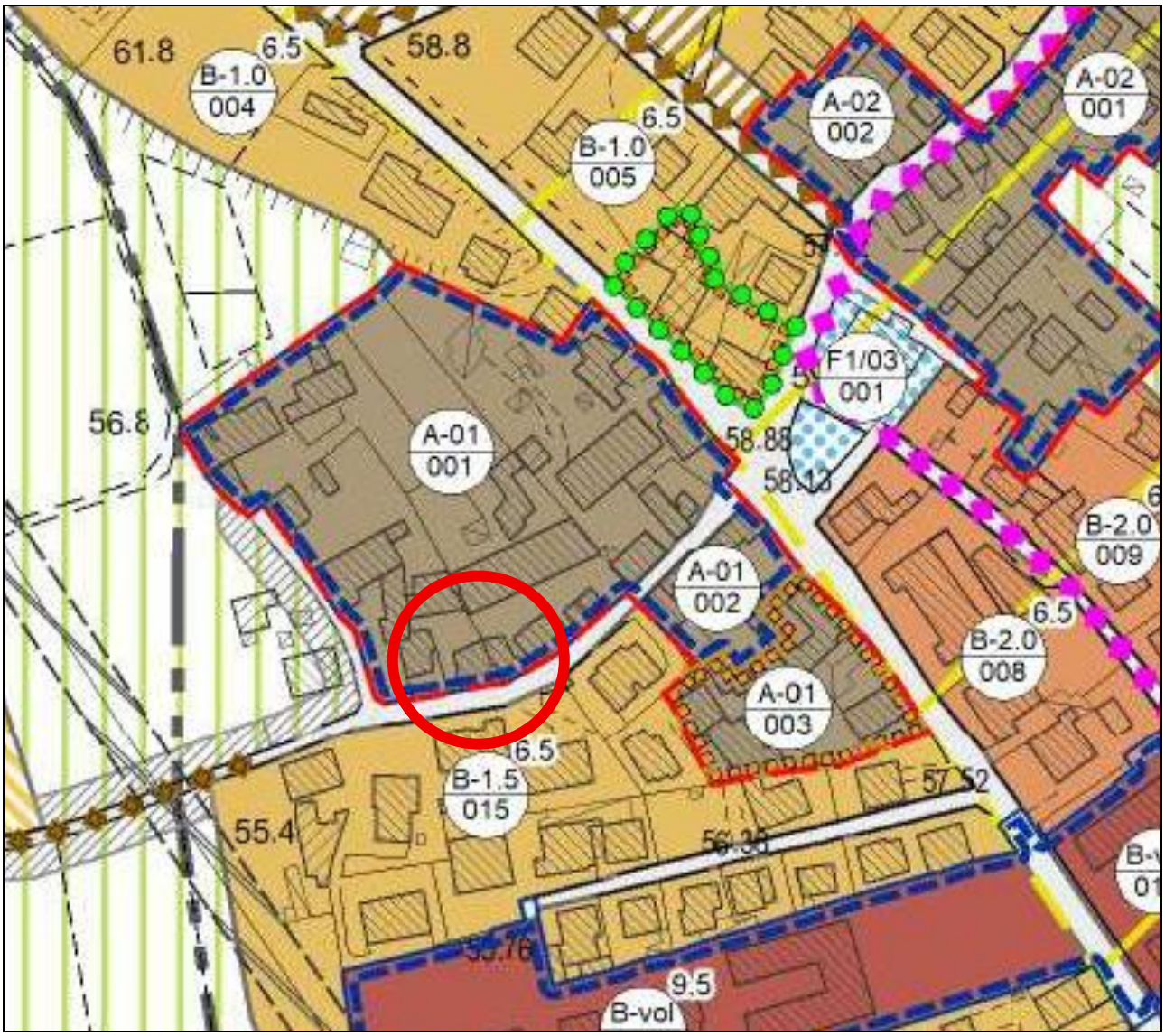


Figura 8. Estratto Piano Interventi – Comune di Caldogno

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Per quanto riguarda il bene pignorato, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità e/o modifiche:

piano Terra:

- minime differenze di altezza e dimensioni

piano Primo:

- per rimediare alla carenza di superficie finestrata nelle camere ed alle altezze minime dovute alla copertura inclinata, nell'ultimo progetto autorizzato sono stati previsti i seguenti accorgimenti:
  - realizzazione nel lato Nord di un'intercapedine "vuota" e di pareti con destinazione di "armadi a muro", per adeguare i locali con l'altezza media consentita e per non rendere abitabili le porzioni con altezze insufficienti;
  - le finestrature delle camere sono state previste con "finestre che danno su 'pozzi di luce'", probabilmente prevedendo aperture nella copertura lungo l'intercapedine nel lato Nord.

    Si riscontra però che le pareti degli "armadi a muro" non sono state realizzate, ampliando di fatto la superficie dei locali ad uso camere ma rendendo l'altezza media inferiore al consentito. Dovranno quindi essere ripristinate dette pareti.

    Riguardo la superficie finestrata delle camere, i "pozzi di luce" non sono stati realizzati, ed al loro posto sono stati installati due lucernari a soffitto (un lucernaio per camera), non sufficienti però per dotare i locali della minima superficie finestrata necessaria;
- eliminazione della parete divisoria tra bagno ed anti-bagno;
- diversa posizione del lucernario previsto nel locale bagno;
- mancata realizzazione del foro finestra circolare previsto nel vano scala al piano Primo;
- alcune differenze nella distribuzione interna delle pareti.

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

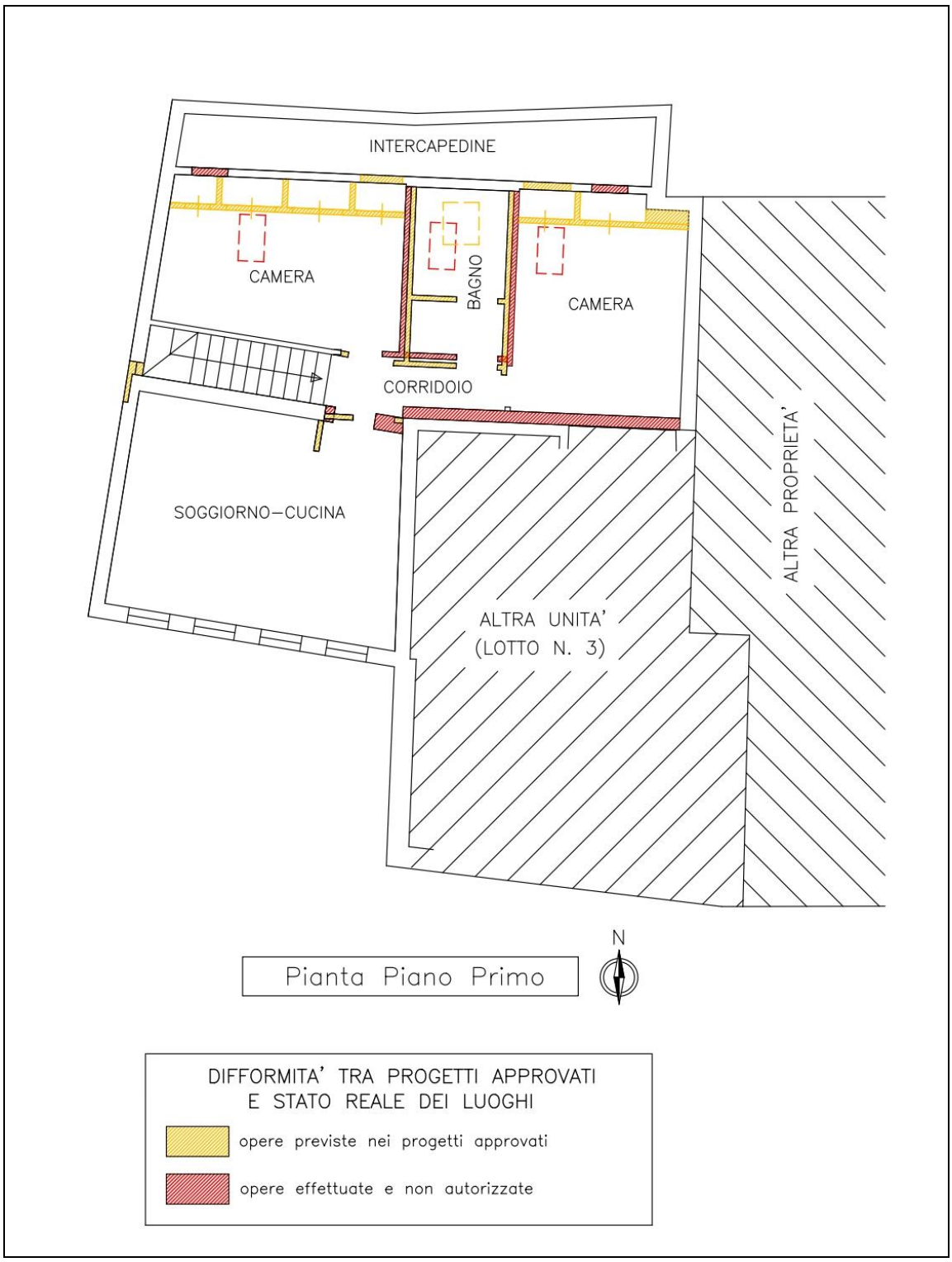


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato. Unità mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

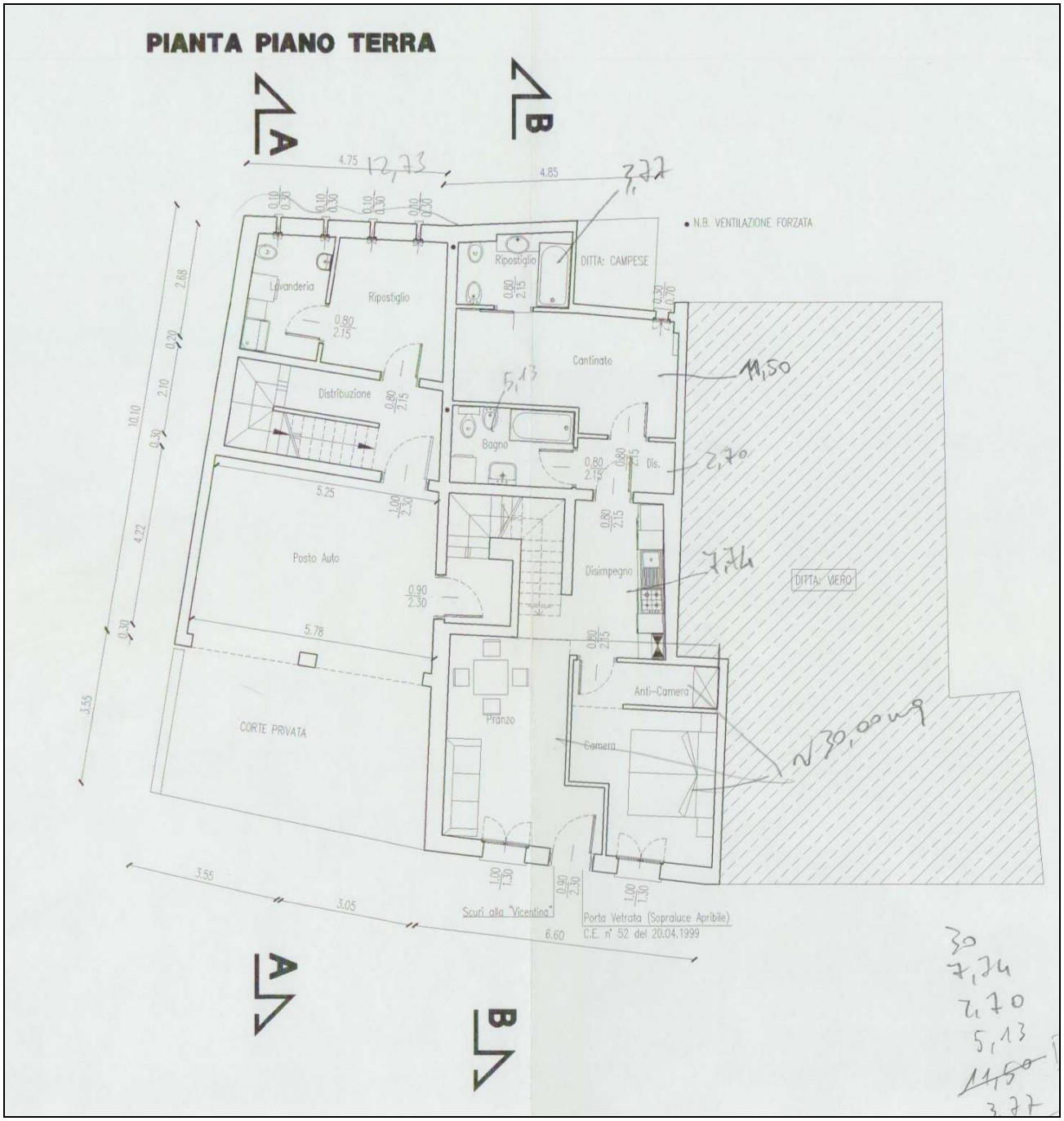


Figura 10.a. Stato approvato: unità mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7 - Pianta Piano Terra (Comunicazione di Inizio attività in data 11.04.2000 prot. 4012).

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

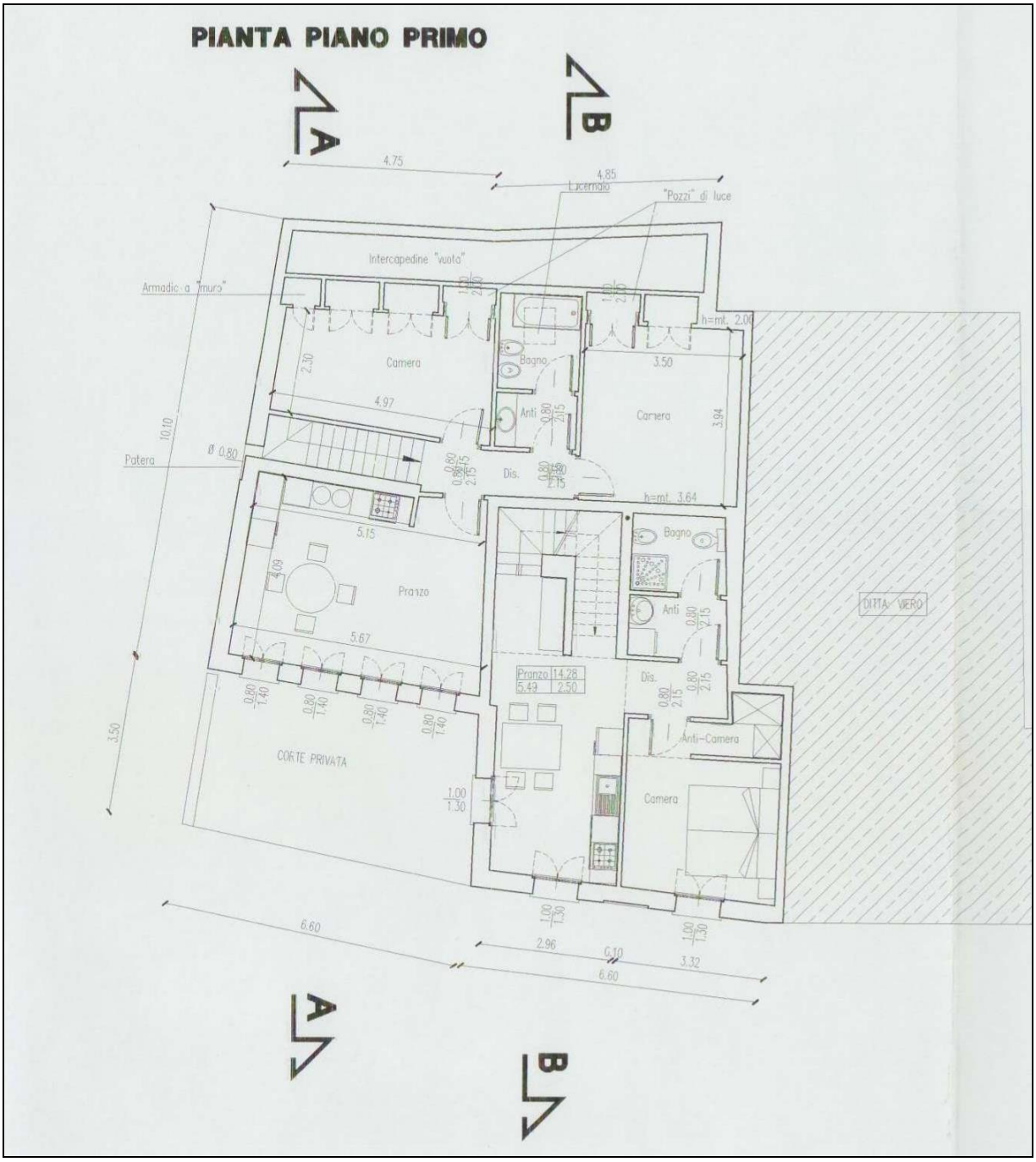


Figura 10.b. Stato approvato: unità mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7 - Pianta Piano Primo (Comunicazione di Inizio attività in data 11.04.2000 prot. 4012).

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

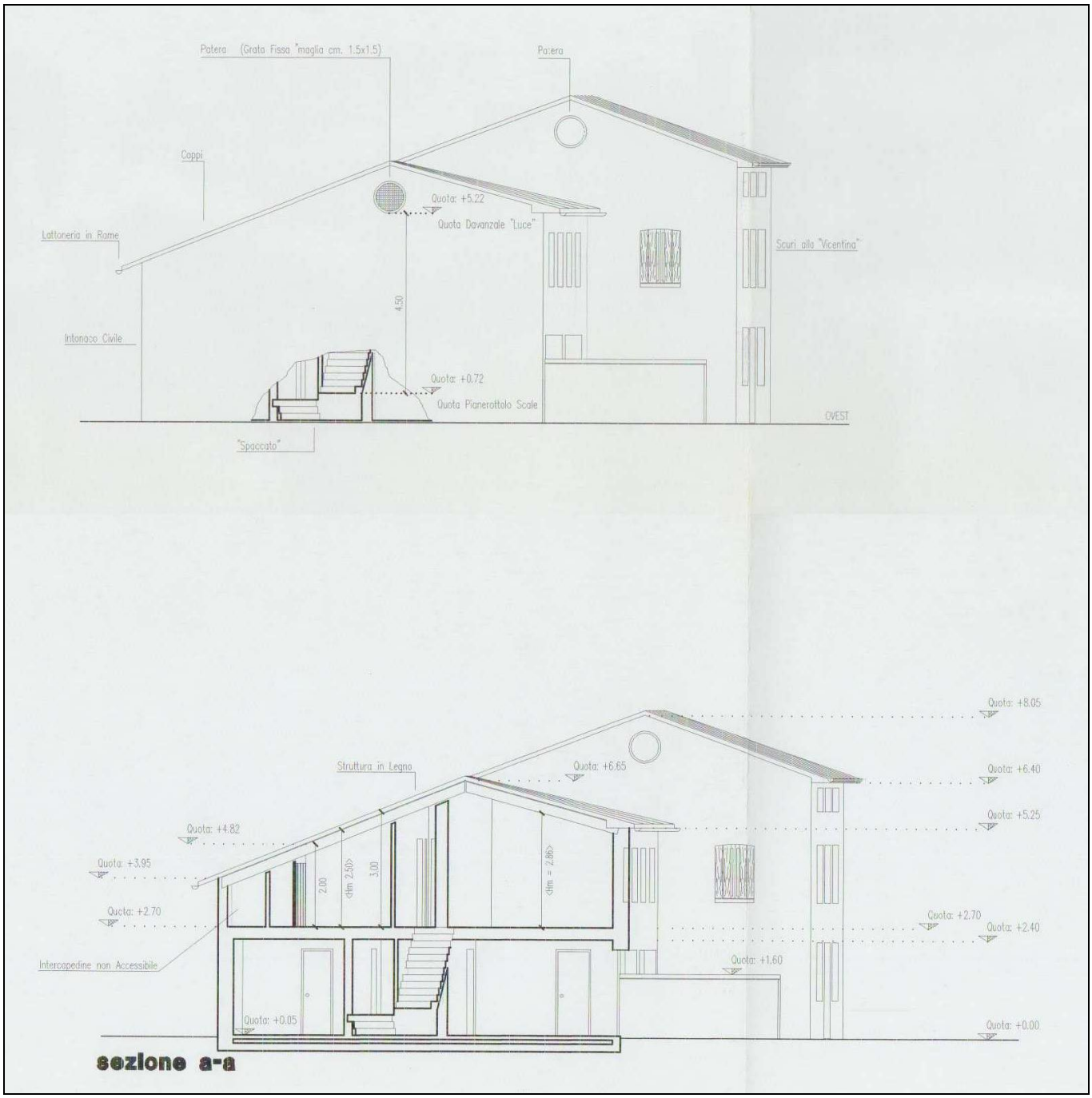


Figura 10.c. Stato approvato: unità mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7 - Prospetto Ovest – Sezione a-a (Comunicazione di Inizio attività in data 11.04.2000 prot. 4012).

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

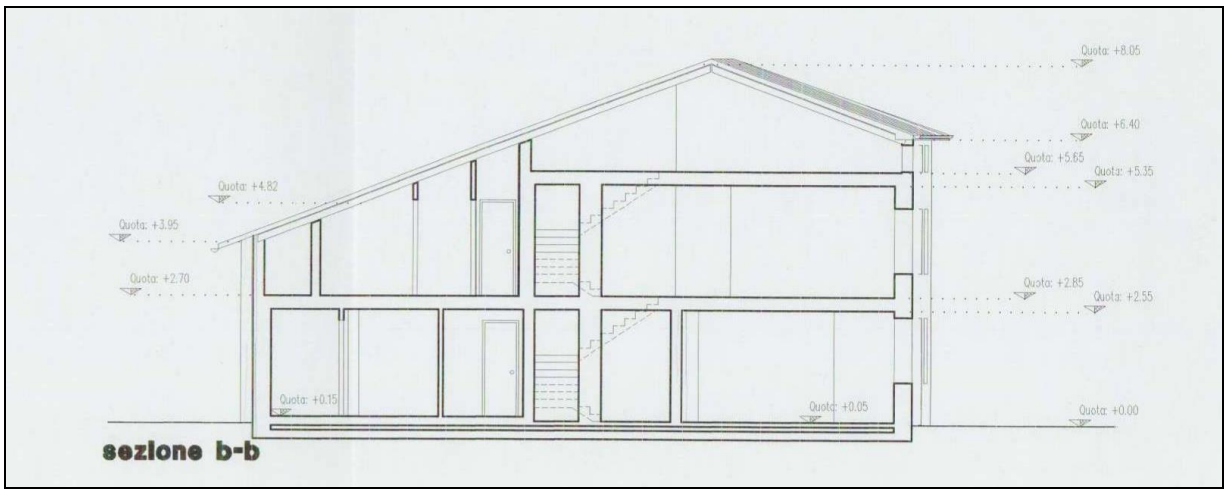


Figura 10.d. Stato approvato: unità mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7 - Sezione b-b (Comunicazione di Inizio attività in data 11.04.2000 prot. 4012).

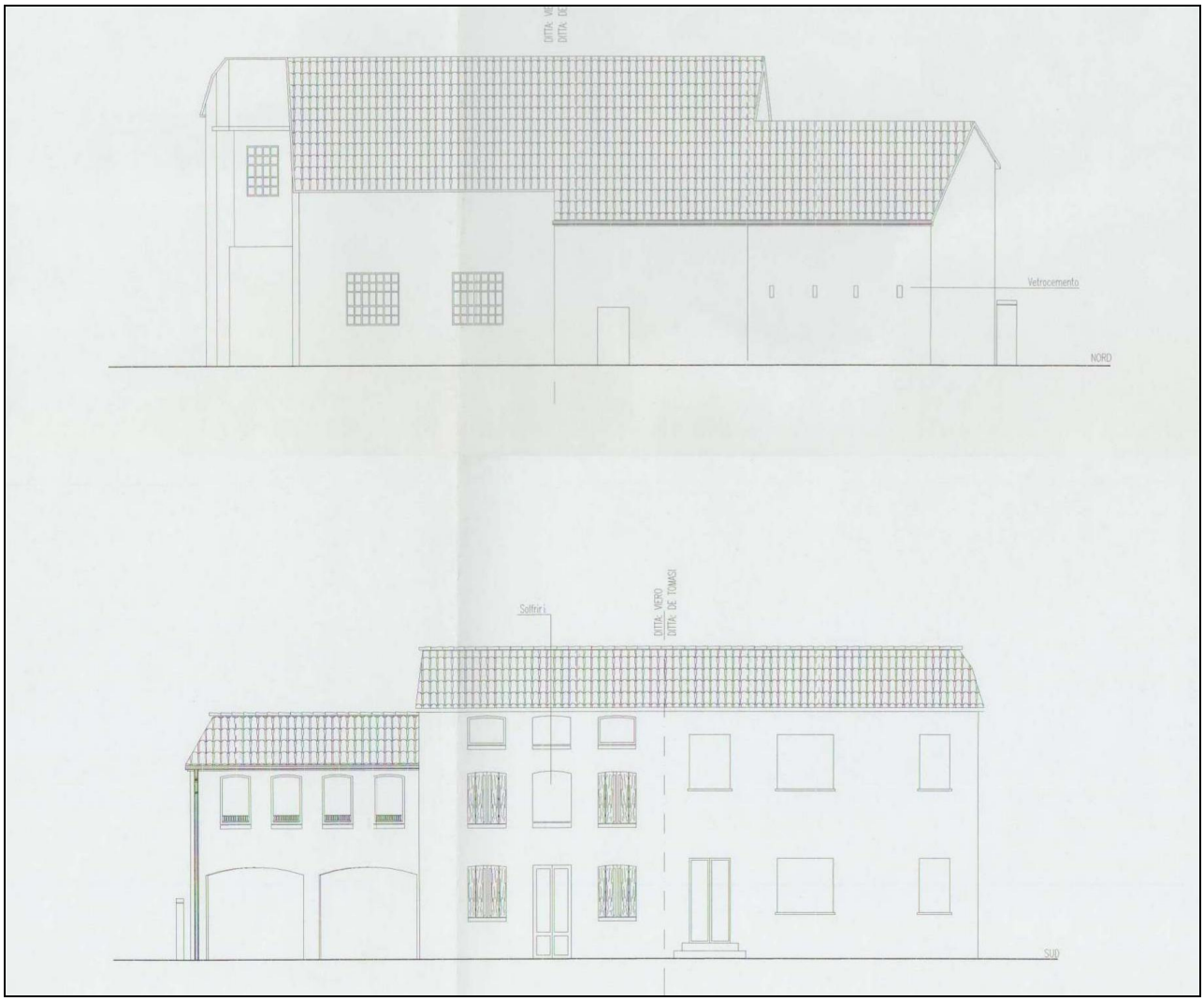


Figura 10.e. Stato approvato: unità mappale 133 sub. 2 / 137 sub. 7 - Prospetti Nord e Sud (Comunicazione di Inizio attività in data 11.04.2000 prot. 4012).

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Dopo colloquio con i tecnici comunali, si è verificato che:

- le minime difformità relative alla diversa distribuzione interna delle pareti e dell'apertura di lucernari possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano ed in parte rientranti nelle tolleranze costruttive. Le disposizioni della nuova Legge 105/2024 (che ha convertito il Decreto "Salva Casa" del 29.04.2024), stabiliscono una sanzione minima di €. 1.032.00, che si presume possa venire utilizzata per le difformità rilevate nell'unità.
  A questo costo andranno aggiunte le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali ed i diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra presumibile di circa **Euro 6.000,00**;
- riguardo invece la mancata realizzazione delle pareti con destinazione di "armadi a muro", dovranno essere ripristinate, per dotare le camere di un'altezza media conforme alle norme comunali;
- e dovranno inoltre essere realizzate le previste "finestre che danno su 'pozzi di luce'", o in alternativa, previo consenso dell'amministrazione comunale, dovranno essere installati altri lucernari a soffitto, in modo di dotare le camere di adeguata superficie finestrata.
  Per i suddetti interventi, che dovranno essere eseguiti previa presentazione di pratica per autorizzazione edilizia, comprensivi di oneri per la sicurezza cantiere e smaltimento del materiale di risulta alle pubbliche discariche, si prevede un costo ipotizzato di tondi **Euro 20.000,00** (salvo eventuali imprevisti di verifica strutturale durante i lavori).

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

* * *

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Nessuno noto, eccetto:

- gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione edilizia dei beni, come determinati nei precedenti capitoli. Si evidenzia che la regolarizzazione edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura;
- i vizi di carattere "edilizio" per lo stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali e delle finiture ed impianti dei beni oggetto di pignoramento (come già descritti nei precedenti capitoli).

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25.05.2026)

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 05.08.2013 a firma Notaio Diego Trentin di Vicenza n. 1832/603 di Rep., iscritta in data 07.08.2013 a Vicenza ai n.ri R.G. 14756 R.P. 2092, a favore di

  per la quota di 1/1 di piena proprietà, a seguito di Concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante (tra gli altri) sul bene in Comune di Caldogno, Catasto Fabbricati, Fg. 4 mappale 133 sub. 2 / mappale 137 sub. 7 (graffati). Importo complessivo ipoteca: Euro 1.200.000,00, Importo capitale: Euro 800.000,00, Interessi: /, Spese: /. Durata ipoteca: 9 anni, 10 mesi, 25 giorni.

Trascrizioni:

- **Atto di Pignoramento** del 10.01.2025 rep. 7578 a firma Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, trascritto il 29.01.2025 a Vicenza ai nn. R.G. 1753 R.P. 1263, a favore di

  per la quota di 1/1 di piena proprietà, derivante da Verbale di pignoramento immobili, colpente i beni in Comune di Caldogno, Catasto Fabbricati, Fg. 4 mappale 133 sub. 2 / mappale 137 sub. 7 (graffati), mappale 133 sub. 3 / mappale 137 sub. 6 (graffati), mappale 133 sub. 4 / mappale 137 sub. 8 (graffati), mappale 133 sub. 5, mappale 133 sub. 6.

* * *

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate o oggetto a restrizione con annotazione l'iscrizione ipotecaria (in data 07.08.2013 a Vicenza ai n.ri R.G. 14756 R.P. 2092) ed il pignoramento (trascritto il 29.01.2025 a Vicenza ai nn. R.G. 1753 R.P. 1263).

* * *

9. SUOLO DEMANIALE

Dalle verifiche effettuate, il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

* * *

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle verifiche effettuate, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il fabbricato dove è inserita l'unità mappale 133 sub. 2 / mappale 137 sub. 7, pur essendo provvisto di parti comuni (corte e portico comuni, tetto, murature portanti, ecc.), non risulta gestito da amministratore.

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (EuropeanValuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA IncomeApproach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach), che consiste nella comparazione dei beni oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.
Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

* * *

12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per il bene pignorato la destinazione attuale (unità residenziale) sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 05.06.2026 risulti essere pari a:

€ 106.000,00 (diconsiEurocentoseimila/00)
pari a circa 1.150,00 €/m². (€. 106.000,00 / mq. 92,02)

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione urbanistico/edilizia.

(*Si veda la valutazione estimativa adottata nelle tabelle esplicative in allegato 8*).

* * *

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale	Euro	1.000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	Euro	6.000,00
- costi per ripristino pareti e apertura superficie finestrata	Euro	20.000,00

Totale detrazioni =	**Euro**	**27.000,00**

Quindi ricapitolando:
- il valore di mercato dei beni pignorati secondo il metodo M.C.A. è pari ad € 106.000,00;
- gli oneri, da dedurre, per le caratteristiche inestimabili sono pari ad € 27.000,00.

Il valore di mercato stimato dell'intera quota di proprietà del bene pignorato (metodo MCA, dedotto costi caratteristiche inestimabili) corrisponde a: € 106.000,00 - € 27.000,00 =

€ 79.000,00 (diconsiEurosettantanovemila/00).

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al Sig. Giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:
a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
d) nelle 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;
e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Sig. Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Quindi ricapitolando:
- valore di mercato stimato del bene pignorato (metodo MCA dedotto costi caratteristiche inestimabili) pari a € 79.000,00
- riduzione, proposta, 15% di € 79.000,00 = € 11.850,00

Il **prezzo a base d'asta** del bene pignorato corrisponde a:
€ 79.000,00 - € 11.850,00 = **€ 67.150,00**

arrotondato ad €. 67.000,00 (diconsiEurosessantasettemila/00).

* * *

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'atto di provenienza (atto di stralcio di quote in assegnazione divisionale stipulato il 03.12.1975 rep. 39985 a firma notaio Mario Velo di Vicenza), il bene oggetto di pignoramento è compreso nell'intero fabbricato mappali 133-137, oltre ad altri beni, e complessivamente vengono indicati con il prezzo di Lire 9.375.000.00.

* * *

12.5 Giudizio di vendibilità'

Viste le condizioni e la posizione dell'immobile, si ritiene sufficiente la sua possibilità di vendita.

* * *

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Nell'esecuzione in oggetto risulta pignorata l'intera proprietà dei beni.

* * *

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

* * *

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

* * *

15. LOTTI

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerati come **LOTTO UNICO.** In particolare, il sottoscritto ritiene non sia opportuno procedere alla formazione di più lotti, in quanto l'immobile presenta dimensioni minime per un alloggio residenziale, e non adatto ad essere suddiviso.

* * *

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna osservazione rilevante.

* * *

Bassano del Grappa, lì 05.06.2026

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

rev TM Recognised European Valuer Michele Multineddu REV-IT/CNGeGL/2023/12 TEGoVA

MULTINEDDU MICHELE Collegio Geometri Prov. di Vicenza ALBO N. 1908 BASSANO DEL GRAPPA

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b

ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato
   3.a - Planimetrie dello stato attuale dei luoghi
   3.b - Planimetrie comparazione stato attuale – stato approvato
   3.c - Planimetrie comparazione stato attuale – stato catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
   4.a - Visure
   4.b - Planimetrie catastali
   4.c - Estratto mappa catastale
   4.d - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
5. Titoli di provenienza
   5.a – atto di stralcio quote del 03.12.1975 rep. 39985
   5.b – trascrizione denuncia di successione del 16.03.2025 n. 73896
   5.c – trascrizione accettazione eredità del 21.02.2025 rep. 132943
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Estratto norme Piano Interventi comunale, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
   7.a - Estratto norme Piano Interventi comunale
   7.b – Autorizzazione Edilizia n. 35 del 28.06.1994
   7.c – Concessione Edilizia n. 52 del 20.04.1999
   7.d – Inizio lavori del 17.05.1999
   7.e – Concessione Edilizia n. 29 del 28.02.2020
   7.f – C.I.L.A. prot. 4012 del 11.04.2020
   7.g – fine lavori del 01.06.2020
   7.h – domanda Abitabilità del 02.06.2000
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati comunali – Ufficio Demografico
   9.a – Certificato di morte esecutato
   9.b – Certificato di residenza esecutato
   9.c – Estratto atto di Matrimonio esecutato
   9.d – Certificato di morte usufruttuaria
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Ricevuta invio perizia ai creditori

Firmato Da: MICHELE MULTINEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5113ce0bbeaf40e773a83b09ba040d9b