



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 30/2023 riunita 197/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott. L. Prendini**

Creditore procedente: _____

Esecutato: _____

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **09.04.2026**

Identificazione beni: Beni in Montegalda (VI), Via Boschi n. 7
Dati Catastali: C.F. – fg. 19, p.lla 44 sub 5 (A/2), p.lla 44 sub 6 (C/6),
p.lla 44 sub 3 (C/2), p.lla 44 sub 1 (Ente comune)
proprietà per la quota di 1/1
Dati Catastali: C.T. – fg. 19, p.lla 169 (mq 6), p.lla 170 (mq 9)
proprietà per la quota di $\frac{3}{4}$

Esperto stimatore: **Arch. Emanuela Sbrissa** - Via Rivagge 16b – Pove del Grappa (VI)
mail: emanuela@giupi.it – tel 348.2867153 – 0424.1750990

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto 63, Costozza di Longare (VI)
mail: immobiliari@ivgvicenza.it– tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. 30/2023 riunita a 197/2025

promossa da: _____

contro _____

Giudice: dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 09.04.2026

Esperto stimatore: Arch. Emanuela Sbrissa

Diritto pignorato (pag. 8): quota 1/1 e quota 3/4

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 8): sì, per i beni del fg 19 p.lla 169 e 170

Tipologia bene pignorato (pag. 7): abitazione con magazzino/deposito e scoperto esclusivo

Ubicazione (pag. 7): Montegalda (VI), Via Boschi n. 7

Dati catastali attuali dei beni (pag. 24):

Comune di Montegalda -Catasto Fabbricati – fg. 19

P.lla 44 sub 3, cat. C/2, cl. 1, cons. 154 mq, sup. cat. 126 mq, r. € 95,44 – Via Boschi n. 10 p. T-1

P.lla 44 sub 5, cat. A/2, cl. 2, cons. 9 vani, sup. cat. 227 mq, r. € 813,42 – Via Boschi n. 7 p. T-1 (ex p.lla 44 sub 2 e 4)

P.lla 44 sub 6, cat. C/6, cl. 1, cons. 19 mq, sup. cat. 23 mq, r. € 20,61 – Via Boschi n. 7 p. T (ex p.lla 44 sub 2 e 4)

p.lla 44 sub 1 – ente comune

Comune di Montegalda, Catasto Terreni, fg 19

P.lla 169, semin. arb. cl. 4, mq 6, deduz. A5 – r.d. € 0,03 – r.a. € 0,02

P.lla 170, semin. arb. cl. 3, mq 9, deduz. A5 – r.d. € 0,06 – r.a. € 0,04

Metri quadri (pag. 7): S.L.C. mq 509,40

Stato di manutenzione (pag. 7): immobile residenziale in ottime condizioni, magazzino/deposito in scarse condizioni di manutenzione

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 35): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 43): difformità

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 54): 449.000,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 53): comparabile A: 27/08/2021 € 90.000,00; comparabile B: 11/01/2021 € 130.000,00; comparabile C: 23/10/2020 € 70.000,00

Valore di vendita forzata proposto (61): 379.800,00 €

Valore debito: € 97.336,01 oltre interessi, spese di notifica e successive occorrendo come da titolo

Occupazione (pag. 24): occupato da esecutato _____ (locali al p. terra) e _____ (locali p. 1°) e famiglia



Titolo di occupazione (pag. 24): Atto di Compravendita del 28.06.2010 rep. 75960 del Notaio Piovene Porto Godi M.A. e Successione in morte di _____, deceduto il 31.05.2012, trascritta il 10.12.2012, ai nn. 21894/16202.

Oneri (pag. 51): nessuno

APE (pag. 24): classe E – 165,31 kWh/mq anno

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 63): precarietà tetto magazzino/deposito

Lotti (pag. 63): 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.

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.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5	Certificazione energetica.....	24
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	24
4.1	Possesso	24
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	24
5.	ASPETTI CATASTALI.....	24
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	24
5.2	Intestatari catastali storici.....	33
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	35
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	35
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	43
	Atto di provenienza	43
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	43
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	43
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	43
7.2	Abusi/difformità riscontrati	45
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	49
7.4	Perimetro del “mandato”.....	49
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	51
8.1	Oneri e vincoli (usi civici, livelli, ecc.)	51
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 15.05.2025).....	52
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	53
9.	SUOLO DEMANIALE	53
10.	USO CIVICO O LIVELLO	53



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	53
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	53
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	53
12.1.1	Metodo di valutazione	53
12.2	Stima del valore di mercato.....	54
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	61
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	62
12.5	Giudizio di vendibilità'	62
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	62
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	62
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	62
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	62
15.	LOTTI.....	63
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	63
17.	ELENCO ALLEGATI	63



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

1. 23.03.2023 Giuramento Telematico Procedura 30/2023;
2. 24.09.2025 Riunione Procedura 197/2025 a Procedura 30/2023;
3. studio documenti di causa;
4. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari;
5. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, geo-riferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile;
6. Richiesta C.D.U. e documentazione urbanistica c/o Comune di Montegalda;
7. Richiesta Certificato energetico - APE;
8. Accesso atti Comune di Montegalda;
9. Acquisizione di Atti notarili e documenti tramite canali informatici e postali;
10. Redazione check-list preliminare;
11. 06.03.2023 – primo accesso con Custode Giudiziario ed incaricato dell'esecutato _____. Esecuzione rilievo fotografico abitazione p. 1° e annesse pertinenze. Rilievo planimetrico;
12. 23.05.2023 – secondo accesso con Custode Giudiziario ed incaricato esecutato. Esecuzione rilievo fotografico locali al p. terra e rilievo planimetrico;
13. Ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards);
14. Deposito della relazione finale con eventuali osservazioni;
15. Invio della relazione di stima alle parti;
16. Deposito risposte eventuali osservazioni;
17. 09.04.2026 Udienza 569 c.p.c.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di u.i.u. a destinazione residenziale con magazzino/deposito e ampia area scoperta site a Montegalda, Via Boschi n. 7 – frazione Colzè.

L'u.i.u. residenziale ha una superficie lorda (SEL) di circa mq. 220 e si sviluppa su due piani fuori terra. Il magazzino/deposito ha una superficie lorda (SEL) di circa 100 mq. Vi sono anche due tettoie, costruite in aderenza all'annesso, ma non autorizzate urbanisticamente.

Area scoperta esclusiva circonda l'immobile sui quattro lati (p.lla 44 sub 1 e p.lla 169 e 170).

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'u.i.u. residenziale è ottimo, con finiture recentemente rinnovate, mentre lo stato di manutenzione e conservazione generale del magazzino è scarso.



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Lotto unico

Comune di Montegalda -Catasto Fabbricati – fg. 19

P.lla 44 sub 3, cat. C/2, cl. 1, cons. 154 mq, sup. cat. 126 mq, r. € 95,44 – Via Boschi n. 10 p. T-1

P.lla 44 sub 5, cat. A/2, cl. 2, cons. 9 vani, sup. cat. 227 mq, r. € 813,42 – Via Boschi n. 7 p. T-1 (ex p.lla 44 sub 2 e 4)

P.lla 44 sub 6, cat. C/6, cl. 1, cons. 19 mq, sup. cat. 23 mq, r. € 20,61 – Via Boschi n. 7 p. T (ex p.lla 44 sub 2 e 4)

P.lla 44 sub 1 – ente comune

Intestatari:

_____ – proprietà $\frac{3}{4}$

_____ – proprietà $\frac{1}{4}$

Diritto pignorato: Quota 1/1 proprietà

Comune di Montegalda, Catasto Terreni, fg 19

P.lla 169, semin. arb. cl. 4, mq 6, deduz. A5 – r.d. € 0,03 – r.a. € 0,02

P.lla 170, semin. arb. cl. 3, mq 9, deduz. A5 – r.d. € 0,06 – r.a. € 0,04

Intestatari:

_____ – proprietà $\frac{3}{4}$

Diritto pignorato: Quota $\frac{3}{4}$ proprietà

Comproprietario non pignorato:

_____ – proprietà $\frac{1}{4}$

3.3 Confini N-E-S-O

P.lla 44 sub 3

N.E.S.O.: p.lla 44 sub 5, p.lla 44 sub 1, p.lla 44 sub 5, p.lla 44 sub 6, p.lla 44 sub 1

P.lla 44 sub 6

N.E.S.O.: p.lla 44 sub 1, p.lla 44 sub 3, p.lla 44 sub 5, p.lla 44 sub 1

P.lla 44 sub 5

N.E.S.O.: p.lla 44 sub 1, p.lla 44 sub 3, p.lla 44 sub 1;

P.lla 169

N.E.S.O.: p.lla 44, p.lla 42, Via Boschi, p.lla 170

P.lla 170

N.E.S.O.: p.lla 44, p.lla 169, Via Boschi, p.lla 424

Salvo i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di edificio residenziale con magazzino/deposito e ampio spazio verde sito a Montegalda, fraz. Colzè, Via Boschi n. 7, in zona periferica a Nord del centro cittadino.

La zona risulta a destinazione prettamente rurale con servizi pressoché nulli.



La costruzione dell'edificio risale a prima del 01.09.1967; non sono state trovate pratiche edilizie del magazzino/deposito mentre la porzione residenziale è stata ristrutturata negli anni 2019-2021.

L'abitazione (p.lla 44 sub 5) si sviluppa su n. 2 piani fuori terra così distribuiti:

- Piano terra: ingresso, scale interne, autorimessa (p.lla 44 sub 6) attraverso la quale si accede ai locali al piano terra composti da cucina-soggiorno (catastalmente taverna), bagno finestrato e camera (catastalmente disbrigo). Questi locali hanno anche accesso indipendente dal giardino comune. Esternamente ci sono due ripostigli con ingresso indipendente.
- Piano 1°: ingresso su cucina-soggiorno, disimpegno, una camera matrimoniale, due camere singole (una indicata catastalmente come ripostiglio), un bagno finestrato e un terrazzino a servizio della cucina.

Il magazzino/deposito (p.lla 44 sub 3) adiacente all'immobile residenziale, si sviluppa su n. 2 piani fuori terra così distribuiti:

- Piano terra: portico, locale lavanderia, magazzino, due tettoie;
- Piano 1°: vuoto su portico e magazzino.

Le tettoie, la lavanderia e parte del magazzino non risultano autorizzate urbanisticamente.

Il fabbricato ha tutti gli affacci liberi e dispone di ampio giardino ad uso esclusivo (p.lla 44 sub 1 e p.lle 169-170).

L'accesso pedonale e l'accesso carraio sono esclusivi e sono posti su Via Boschi.

Dal punto di vista costruttivo le u.i.u. presentano le seguenti caratteristiche:

1. Abitazione p. terra e p. 1°:

- strutture portanti verticali fuori terra in muratura;
- murature divisorie interne in mattoni intonacate su due lati;
- pareti garage al grezzo;
- solai in laterocemento;
- tetto in coppi di laterizio;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- pavimentazione garage al grezzo;
- rivestimento bagni in piastrelle di ceramica;
- bagni completi di sanitari e doccia;
- finestre in Pvc con vetrocamera;
- avvolgibili in Pvc con apertura/chiusura elettrica;
- porte accesso blindate (piano terra e p. 1°);
- portone in ferro a due ante ad apertura manuale per il garage;
- porte interne in legno;
- impianto di riscaldamento con distribuzione a mezzo termosifoni (ad eccezione della zona giorno del p. 1° dove c'è solo la predisposizione ma non sono stati installati);
- stufa a legna al p. 1°;
- caldaia esterna alimentata a Gpl;
- impianto idraulico ed elettrico sottotraccia;
- impianto aspirazione centralizzata;
- impianto di condizionamento;
- videocitofono;



- pozzo perdente;
 - la porzione di edificio residenziale ha in dotazione n. 2 contatori dell'energia elettrica (uno per il p. terra e uno per il p. 1°) mentre l'impianto di riscaldamento e idrico è unico per entrambi i piani.
2. Magazzino/deposito:
- strutture portanti verticali fuori terra in muratura;
 - murature divisorie interne in mattoni;
 - solai con struttura portante formata da travi parte in legno, parte in acciaio o cemento;
 - tetto con struttura portante in legno e manto di copertura in coppi di laterizio (fronte strada in precarie condizioni);
 - pavimentazione in cemento al grezzo;
 - finestre in ferro con vetro semplice;
 - porta accesso in ferro;
 - non c'è impianto di riscaldamento;
 - impianto elettrico sottotraccia (porzione centrale deposito).
3. Tettoie
- Tetto in lamiera sorretto da travi in legno;
 - Struttura portante verticale in travi di legno e/o putrelle acciaio.

Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista impiantistico specializzato in quanto non si può garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

Si segnala la precarietà riguardante il sub 3 relativamente allo stato della copertura con dei coppi che risultano rotti e allo stato delle travi in legno di sostegno; si precisa che ogni criticità ricadrebbe nell'area di manovra.

Si riporta nel seguito una tabella con il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, con l'indicazione delle superfici lorde e dei rapporti mercantili assunti per il caso in esame e rilevate dalle Planimetrie catastali.

P.lla 44 sub 3-5-6 - p.lla 169-170	sup. m²	rapp. Mercantile	S.L.C. (mq)
superficie principale	218,00	1,00	218,00
balconi/terrazzi	5,00	0,25	1,25
porticato/loggia/veranda	29,00	0,45	13,05
deposito/magazzino/cantina	148,00	0,60	88,80
soffitta	0,00	0,00	-
superficie totale alloggio		mq	321,10
area scoperta	1435,00	0,12	172,20
autorimessa	23,00	0,70	16,10
totale complessivo		mq	509,40



Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento si allega di seguito sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.





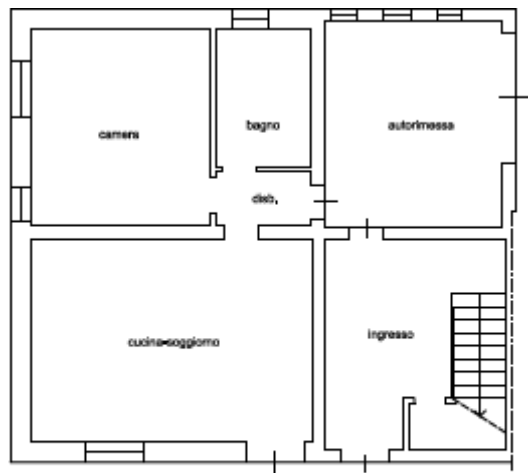
Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



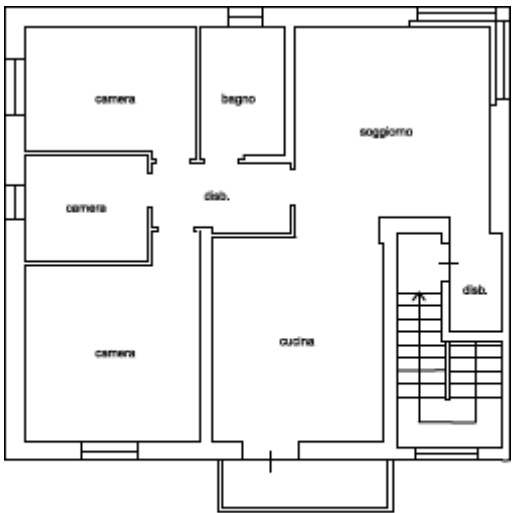


Figura 2. Estratto mappa catastale.





PIANTA PIANO TERRA ABITAZIONE
STATO DI FATTO



PIANTA PIANO PRIMO ABITAZIONE
STATO DI FATTO



PIANTA PIANO TERRA DEPOSITO
STATO DI FATTO

NON IN SCALA





PIANTA PIANO PRIMO DEPOSITO
STATO DI FATTO

NON IN SCALA

Figura 3. Planimetria immobili.







Foto esterni





Foto interni: ingresso piano terra, ingresso piano primo e soggiorno





Foto interni piano primo: soggiorno, bagno, due camere singole





Foto interni piano primo: camera matrimoniale, corridoio, particolare porta-finestra cucina





Foto interni piano terra: ingresso su cucina-soggiorno, bagno, camera





Foto piano terra: garage, retro deposito (tettoia non autorizzata), deposito fianco abitazione





Foto piano terra: interno deposito



Figura 4. Foto immobili.



3.5 Certificazione energetica

È stato elaborato in data 14.09.2023 l'Attestato energetico da cui risulta la classe energetica E pari a 165,31 kWh/mq anno.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile pignorato al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato xxx con famiglia al p. 1° mentre al piano terra risiede l'esecutata, comproprietaria, xxx.

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

Titolo di occupazione: Atto di Compravendita del 28.06.2010 rep. 75960 del Notaio Piovene Porto Godi M.A. e Successione in morte di _____, deceduto il 31.05.2012, trascritta il 10.12.2012, ai nn. 21894/16202.

Verifica congruità canone di locazione: nessun contratto da verificare

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali:

Comune di Montegalda, Catasto Fabbricati, fg 19

P.lla 44 sub 3, cat. C/2, cl. 1, cons. 154 mq, sup. cat. 126 mq - rend. € 95,44 – Via Boschi n. 10 p. T-1 – annot. Dichiarata sussistenza requisiti di ruralità

P.lla 44 sub 5, cat. A/2, cl. 2, vani 9, sup. cat. 227 mq – rend. € 813,42 – Via Boschi n. 7 p. T-1

P.lla 44 sub 6, cat. C/6, cl. 1, cons. 19 mq, sup. cat. 23 mq – rend. € 20,61 – Via Boschi n. 7 p. T

P.lla 44 sub 1, E – ente comune

Intestati:

_____ – proprietà $\frac{3}{4}$
_____ – proprietà $\frac{1}{4}$

Comune di Montegalda, Catasto Terreni, fg 19

P.lla 169, semin. arb., cl. 4 sup. 6 mq, deduz. A5, r.d.€ 0,03 – r.a. € 0,02

P.lla 170, semin. arb., cl. 3 sup. 9 mq, deduz. A5, r.d.€ 0,06 – r.a. € 0,04

Intestati:

_____ – proprietà $\frac{3}{4}$

L'attuale p.lla 44 è censita come ente urbano di mq 1650 a seguito di Tipo mappale del 17.09.1985 pratica n. VI0147248 in atti dal 10.06.2010.

Le p.lle 169-170 derivano dal frazionamento della p.lla 122 in atti dal 28.01.1991 n. 1388.

Si allegano visure storiche catastali dei beni oggetto di stima con indicate le variazioni storiche intervenute



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Dati della richiesta	Comune di MONTEGALDA (Codice:F514)
Catasto Fabbricati	Provincia di VICENZA
	Foglio: 19 Particella: 44 Sub.: 3

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 3/4
2		(1) Proprieta' 1/4

Unità immobiliare dal 14/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	44	3			C/2	1	154 m²	Totale: 126 m²	Euro 95,44	VARIAZIONE del 14/04/2016 Pratica n. VI0043135 in atti dal 14/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 16783.1/2016)
Indirizzo		VIA BOSCHI n. 10 Piano T - 1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. vi0388281 del 07/11/2011; di studio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.625/1985										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F514 - Foglio 19 - Particella 44

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	44	3			C/2	1	154 m²	Totale: 116 m²	Euro 95,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA BOSCHI n. 10 Piano T - 1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. vi0388281 del 07/11/2011										

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/09/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	44	3			C/2	1	154 m²		Euro 95,44	VARIAZIONE del 10/09/2012 Pratica n. VI0191565 in atti dal 10/09/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 33702.1/2012)
Indirizzo		VIA BOSCHI n. 10 Piano T - 1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. vi0388281 del 07/11/2011										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	44	3			C/2	1	154 m²		L. 184.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA BOSCHI n. 10 Piano T - 1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		378										

Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/09/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	44	3			C/2	1	154 m²		Euro 0,24 L. 462	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 20/09/1985 in atti dal 02/12/1991 (n. 5587A/1985)
Indirizzo		VIA BOSCHI n. 10 Piano T - 1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		378										



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Data: 28/03/2023 Ora: 18.22.22

Segue

Visura n.: T439527 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	44	3								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA BOSCHI n. 10 Piano T - 1												
Notifica												
Parità 378 Mod.58 -												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/05/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 3/4
2			(1) Proprieta' 1/4
DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 26/05/2018 Pubblico ufficiale DAN Sede MONTÉGALDA (VI) - RIUN USUFR. VACCAROTTO ELEONORA Voltura n. 288.1/2020 - Pratica n. V10004300 in atti dal 15/01/2020			

Situazione degli intestati dal 31/05/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(2) Nuda proprieta' 1/2 fino al 26/05/2018
2			(2) Nuda proprieta' 1/2 bene personale fino al 26/05/2018
3			(8) Usufrutto 1/1 fino al 26/05/2018
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/05/2012 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 1638 registrato in data 09/11/2012 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 23048.2/2012 - Pratica n. V10262052 in atti dal 07/12/2012			

Situazione degli intestati dal 31/05/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 proprieta' fino al 31/05/2012
2			(1) Proprieta' 1/2 proprieta' fino al 31/05/2012
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/05/2012 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 1638 registrato in data 09/11/2012 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 23047.1/2012 - Pratica n. V10262052 in atti dal 07/12/2012			



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Data: 28/03/2023 Ora: 18.22.22

Fine

Visura n.: T439527 Pag: 4

Situazione degli intestati dal 28/06/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/4 fino al 31/05/2012
2			(2) Nuda proprieta' 1/4 fino al 31/05/2012
DATI DERIVANTI DA Atto del 28/06/2010 Pubblico ufficiale PIOVENE PORTO GODI MARIO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 75960 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9866.1/2010 Reparto PI di VICENZA in atti dal 09/07/2010			

Situazione degli intestati dal 14/04/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/4 fino al 31/05/2012
2			(2) Nuda proprieta' 1/4 fino al 31/05/2012
3			(8) Usufrutto 2/4 fino al 31/05/2012
4			(1) Proprieta' 1/4 fino al 28/06/2010
5			(2) Nuda proprieta' 1/4 fino al 28/06/2010
DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 14/04/2000 - RIUN. US Voltura n. 10520.1/2010 - Pratica n. V10170134 in atti dal 06/07/2010			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto fino al 14/04/2000
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 14/04/2000
3			(1) Proprieta' 1/2 fino al 14/04/2000
4			fino al 14/04/2000
5			fino al 14/04/2000
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0.90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Data: 28/03/2023 Ora: 18.23.40 Segue
Visura n.: T440334 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTEGALDA (Codice:F514)
Catasto Fabbricati	Provincia di VICENZA Foglio: 19 Particella: 44 Sub.: 5

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 3/4
2		(1) Proprieta' 1/4

Unità immobiliare dal 27/09/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		19	44	5			A/2	2	9 vani	Totale: 227 m ² Totale: escluse aree scoperte**; 225 m ²	Euro 813,42	VARIAZIONE del 27/09/2021 Pratica n. VI0094915 in atti dal 27/09/2021 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 36526.1/2021)	
Indirizzo			VIA BOSCHI n. 7 Piano T-1										
Notifica						Parità		Mod.58					
Annotazioni			<classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F514 - Foglio 19 - Particella 44

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/09/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 3/4
2		*	(1) Proprieta' 1/4
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/05/2012 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 1638 registrato in data 09/11/2012 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Volura n. 23048.2/2012 - Pratica n. VI0262052 in atti dal 07/12/2012	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 19 Particella 44 Subalterno 2; Foglio 19 Particella 44 Subalterno 4;

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Data: 28/03/2023 Ora: 18.23.40 Fine
Visura n.: T440334 Pag: 2

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Data: 28/03/2023 Ora: 18.24.26 Segue
Visura n.: T440834 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTÉGALDA (Codice:F514) Provincia di VICENZA Foglio: 19 Particella: 44 Sub.: 6
Catasto Fabbricati	

1		*	(1) Proprieta' 3/4
2		*	(1) Proprieta' 1/4

Unità immobiliare dal 27/09/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		19	44	6			C/6	1	19 m²	Totale: 23 m²	Euro 20,61	VARIAZIONE del 27/09/2021 Pratica n. VI0094915 in atti dal 27/09/2021 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 36526.1/2021)	
Indirizzo			VIA BOSCHI n. 7 Piano 1										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F514 - Foglio 19 - Particella 44

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/09/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 3/4
2		*	(1) Proprieta' 1/4
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/05/2012 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 1638 registrato in data 09/11/2012 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Volura n. 23048.2/2012 - Pratica n. VI0262052 in atti dal 07/12/2012	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 19 Particella 44 Subalterno 2; Foglio 19 Particella 44 Subalterno 4;



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Data: 28/03/2023 Ora: 18.24.26 Fine
Visura n.: T440834 Pag: 2

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Data: 28/03/2023 Ora: 18.25.44
Visura n.: T441644 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di MONTÉGALDA (Codice:F514)
Catasto Terreni	Provincia di VICENZA Foglio: 19 Particella: 44

Area di enti urbani e promiscui dal 10/06/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	19	44		-	ENTE URBANO	16 50			TIPO MAPPALE del 17/09/1985 Pratica n. VI0147248 in atti dal 10/06/2010 INC.N.141875/10 (n. 92778.1/1985)
Notifica						Partita	1		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:19 Particella:121 ; Foglio:19 Particella:122 ;

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune F514 - Foglio 19 - Particella 44/

Area di enti urbani e promiscui dal 28/09/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	19	44		-	ENTE URBANO	04 85			VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/06/1987 Pratica n. VI0203460 in atti dal 28/09/2005 (n. 44.1/1987)
Notifica						Partita	1		

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Data: 28/03/2023 Ora: 18.25.44
Visura n.: T441644 Pag: 2

Segue

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/03/1979

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	19	44		-	FABB RURALE	04 85			Variazione del 02/03/1979 in atti dal 02/03/1979 (n. 179)
Notifica						Partita	2397		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:19 Particella:41 ; Foglio:19 Particella:42 ; Foglio:19 Particella:43 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	19	44		-	FABB RURALE	04 85			Impianto meccanografico del 31/03/1974
Notifica						Partita	1704		

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/03/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/6 fino al 22/07/1976
2			(1) Proprieta' 1/6 fino al 22/07/1976
3			(1) Proprieta' 3/6 fino al 18/06/1974
4			(8) Usufrutto fino al 18/06/1974
5			(1) Proprieta' 1/6 fino al 18/06/1974
DATI DERIVANTI DA			del 02/03/1979 Voltura Variazione in atti dal 02/03/1979 Repertorio n.: 1 (n. 179)



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Data: 28/03/2023 Ora: 18.25.44

Fine

Visura n.: T441644 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 22/01/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare usuf in com leg fino al 30/06/1987
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 30/06/1987
3			(1) Proprieta' 1/2 fino al 30/06/1987
4			(99) Da verificare usuf in com leg fino al 30/06/1987
DATI DERIVANTI DA Atto del 22/01/1979 Pubblico ufficiale FERIANI Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 35022 - PU Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 789 registrato in data 08/02/1979 - Voltura n. 24081 in atti dal 11/11/1981			

Situazione degli intestati dal 22/07/1976

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare usuf in com leg fino al 22/01/1979
DATI DERIVANTI DA Atto del 22/07/1976 Pubblico ufficiale FERIANI Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 24135 - PU Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 3129 registrato in data 10/08/1976 - Voltura n. 13281 in atti dal 31/10/1981			

Situazione degli intestati dal 18/06/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 3/6 fino al 22/07/1976
2			(8) Usufrutto fino al 22/07/1976
DATI DERIVANTI DA Atto del 18/06/1974 Pubblico ufficiale CANCELLIERE Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 74 - AG Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 980 registrato in data 02/07/1974 - Voltura n. 4381 in atti dal 22/10/1981			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto fino al 02/03/1979
2			(1) Proprieta' 1/6 fino al 02/03/1979
3			(1) Proprieta' 1/6 fino al 02/03/1979
4			(1) Proprieta' 3/6 fino al 02/03/1979
5			(1) Proprieta' 1/6 fino al 02/03/1979
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 31/03/1974			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Data: 28/03/2023 Ora: 18.27.06

Segue

Visura n.: T442416 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTEGALDA (Codice:F514)
Catasto Terreni	Provincia di VICENZA Foglio: 19 Particella: 169

INTESTATI

1	(1) Proprieta' 1/4
2	(1) Proprieta' 3/4

Unità immobiliare dal 28/01/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	19	169		-	SEMIN ARBOR 4	00 06	A5	Euro 0,03 L. 60	Euro 0,02 L. 45	FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1991 (n. 1388)
Notifica				Partita		2397				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 19 Particella 122 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/05/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/4
2			(1) Proprieta' 3/4
DATI DERIVANTI DA RICONFERMAMENTO DI USUFRUTTO del 26/05/2018 Pubblico ufficiale DATI Sede MONTEGALDA (VI) - RCON USUFR. a n. 289.1/2020 - Pratica n. VID004300 in atti dal 15/01/2020			

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Data: 28/03/2023 Ora: 18.27.06 pag: 2 **Segue**

Visura n.: T442416 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 31/05/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(8) Usufrutto 1/1 fino al 26/05/2018
2		*	(2) Nuda proprietà 1/2 bene personale fino al 26/05/2018
3		*	(2) Nuda proprietà 1/2 fino al 26/05/2018
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/05/2012 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 1638 registrato in data 09/11/2012 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 25048 2/2012 - Pratica n. VI0262052 in atti dal 07/12/2012			

Situazione degli intestati dal 31/05/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 proprietà fino al 31/05/2012
2			(1) Proprietà 1/2 proprietà fino al 31/05/2012
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/05/2012 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 1638 registrato in data 09/11/2012 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 25048 1/2012 - Pratica n. VI0262052 in atti dal 07/12/2012			

Situazione degli intestati dal 28/06/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/4 fino al 31/05/2012
2			(2) Nuda proprietà 1/4 fino al 31/05/2012
DATI DERIVANTI DA Atto del 28/06/2010 Pubblico ufficiale PIOVENE PORTO GODI MARIO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 75960 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9866.1/2010 Reparto PI di VICENZA in atti dal 09/07/2010			

Situazione degli intestati dal 14/04/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/4 fino al 31/05/2012
2			(2) Nuda proprietà 1/4 fino al 31/05/2012
3			(8) Usufrutto 2/4 fino al 31/05/2012
4			(1) Proprietà 1/4 fino al 28/06/2010
5			(2) Nuda proprietà 1/4 fino al 28/06/2010
DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 14/04/2000 - RIUN. USUFRUTTO 521.1/2010 - Pratica n. VI0170134 in atti dal 06/07/2010			

Situazione degli intestati dal 28/01/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare usuf in com leg fino al 14/04/2000
2			(99) Da verificare usuf in com leg fino al 14/04/2000
3			(1) Proprietà 1/2 fino al 14/04/2000
4			(1) Proprietà 1/2 fino al 14/04/2000

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Data: 28/03/2023 Ora: 18.27.06 **Segue**

Visura n.: T442416 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1991 (n. 1388)
-------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/01/1979

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	19	122		-	SEMIN ARBOR 4	03 80	A5	L. 3.781 L. 2.850	FRAZIONAMENTO del 22/01/1979 in atti dal 11/11/1981 (n. 24081)
Notifica Parità 2263									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:19 Particella:42 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/01/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare usuf fino al 22/01/1979
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 22/01/1979 in atti dal 11/11/1981 (n. 24081)			

Situazione degli intestati dal 22/01/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare usuf in com leg fino al 17/09/1985
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 17/09/1985
3			(1) Proprietà 1/2 fino al 17/09/1985
4			(99) Da verificare usuf in com leg fino al 17/09/1985
DATI DERIVANTI DA Atto del 22/01/1979 Pubblico ufficiale FERIANI Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 35022 - PU Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 789 registrato in data 08/02/1979 - Voltura n. 24081 in atti dal 11/11/1981			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/03/1979

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	19	42		-	SEMIN ARBOR 4	1 09 29	A5	L. 108.744 L. 81.968	Variazione del 02/03/1979 in atti dal 02/03/1979 (n. 179)
Notifica					Partita		1917		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:19 Particella:41 ; Foglio:19 Particella:43 ; Foglio:19 Particella:44 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	19	42		-	SEMIN ARBOR 4	1 09 29	A5	L. 108.744 L. 81.968	Impianto meccanografico del 31/03/1974
Notifica					Partita		1704		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/03/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 18/06/1974
2		*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 18/06/1974
3		*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 18/06/1974
4		*	(1) Proprieta' 3/6 fino al 18/06/1974
5		*	(8) Usufrutto fino al 18/06/1974

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

DATI DERIVANTI DA	del 02/03/1979 Voltura Variazione in atti dal 02/03/1979 Repertorio n.: 1 (n. 179)
-------------------	--

Situazione degli intestati dal 22/07/1976

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(99) Da verificare fino al 27/02/1984
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 22/07/1976 Pubblico ufficiale FERIANI Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 24155 - PU Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 3129 registrato in data 10/08/1976 - Voltura n. 13281 in atti dal 31/10/1981			

Situazione degli intestati dal 18/06/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 3/6 fino al 22/07/1976
2		*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 22/07/1976
3		*	(8) Usufrutto fino al 22/07/1976
4		*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 22/07/1976
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 18/06/1974 Pubblico ufficiale CANCELLIERE Sede VICENZA (VI) Repertorio n. /4 - AG Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 980 registrato in data 02/07/1974 - Voltura n. 4381 in atti dal 22/10/1981			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 3/6 fino al 02/03/1979
2		*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 02/03/1979
3		*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 02/03/1979
4		*	(1) Proprieta' 1/6 fino al 02/03/1979
5		*	(8) Usufrutto fino al 02/03/1979
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 31/03/1974			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Data: 28/03/2023 Ora: 18.27.57 Segue
Visura n.: T442894 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTEGALDA (Codice:F514)
Catasto Terreni	Provincia di VICENZA Foglio: 19 Particella: 170

INTESTATI

1	(1) Proprieta' 1/4
2	(1) Proprieta' 3/4

Unità immobiliare dal 28/01/1991

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1991 (n. 1388)	
								Dominicale	Agrario		
1	19	170		-	SEMIN ARBOR 3	00 09	A5	Euro 0,06 L. 121	Euro 0,04 L. 77		
Notifica						Partita		2397			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:19 Particella:121 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/05/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/4
2			(1) Proprieta' 3/4
DATI DERIVANTI DA		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 26/05/2018 Pubblico ufficiale VI0004300 in atti dal 15/01/2020	Volura n. 289.1/2020 - Pratica n.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Data: 28/03/2023 Ora: 18.27.57 pag: 2 Segue
Visura n.: T442894 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 31/05/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1/1 fino al 26/05/2018
2			(2) Nuda proprieta' 1/2 bene personale fino al 26/05/2018
3			(2) Nuda proprieta' 1/2 fino al 26/05/2018
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/05/2012 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 1638 registrato in data 09/11/2012 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Volura n. 25048.2/2012 - Pratica n. VI0262052 in atti dal 07/12/2012	

Situazione degli intestati dal 31/05/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 proprieta' fino al 31/05/2012
2			(1) Proprieta' 1/2 proprieta' fino al 31/05/2012
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/05/2012 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 1638 registrato in data 09/11/2012 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Volura n. 25048.1/2012 - Pratica n. VI0262052 in atti dal 07/12/2012	

Situazione degli intestati dal 28/06/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/4 fino al 31/05/2012
2			(2) Nuda proprieta' 1/4 fino al 31/05/2012
DATI DERIVANTI DA		Atto del 28/06/2010 Pubblico ufficiale PIOVENE PORTO GODI MARIO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 75960 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9866.1/2010 Reparto P1 da VICENZA in atti dal 09/07/2010	

Situazione degli intestati dal 14/04/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/4 fino al 31/05/2012
2			(2) Nuda proprieta' 1/4 fino al 31/05/2012
3			(8) Usufrutto 2/4 fino al 31/05/2012
4			(1) Proprieta' 1/4 fino al 28/06/2010
5			(2) Nuda proprieta' 1/4 fino al 28/06/2010
DATI DERIVANTI DA		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 14/04/2000 - RIUN. USU	521.1/2010 - Pratica n. VI0170134 in atti dal 06/07/2010

Situazione degli intestati dal 28/01/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare usuf in com leg fino al 14/04/2000
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 14/04/2000
3			(99) Da verificare usuf in com leg fino al 14/04/2000
4			(1) Proprieta' 1/2 fino al 14/04/2000

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Data: 28/03/2023 Ora: 18.27.57 Segue
Visura n.: T442894 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1991 (n. 1388)
-------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/01/1979

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	19	121		-	SEMIN ARBOR 3	08 00	A5	L. 10.746 L. 6.800	FRAZIONAMENTO del 22/01/1979 in atti dal 11/11/1981 (n. 24081)
Notifica					Partita	2263			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:19 Particella:43 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/01/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 22/01/1979
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 22/01/1979 in atti dal 11/11/1981 (n. 24081)		

Situazione degli intestati dal 22/01/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(99) Da verificare usuf in com leg fino al 17/09/1985
2		*	(99) Da verificare usuf in com leg fino al 17/09/1985
3		*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 17/09/1985
4		*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 17/09/1985
DATI DERIVANTI DA	Atto del 22/01/1979 Pubblico Ufficiale PERIZIA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 53022 - PU Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 789 registrato in data 08/02/1979 - Voltura n. 24081 in atti dal 11/11/1981		

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Data: 28/03/2023 Ora: 18.27.57 pag: 4 Segue
Visura n.: T442894 Pag: 4

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/03/1979

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	19	43		-	SEMIN ARBOR 3	1 05 68	A5	L. 141.955 L. 89.828	Variazione del 02/03/1979 in atti dal 02/03/1979 (n. 179)
Notifica					Partita	1917			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:19 Particella:41 ; Foglio:19 Particella:42 ; Foglio:19 Particella:44 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	19	43		-	SEMIN ARBOR 3	1 05 68	A5	L. 141.955 L. 89.828	Impianto meccanografico del 31/03/1974
Notifica					Partita	1704			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/03/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/6 fino al 22/07/1976
2			(1) Proprieta' 1/6 fino al 22/07/1976
3			(1) Proprieta' 3/6 fino al 18/06/1974
4			(8) Usufrutto fino al 18/06/1974
5			(1) Proprieta' 1/6 fino al 18/06/1974

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2023

Data: 28/03/2023 Ora: 18.27.57

Fine

Visura n.: T442894 Pag: 5

DATI DERIVANTI DA			
del 02/03/1979 Voltura Variazione in atti dal 02/03/1979 Repertorio n. 1 (n. 179)			
Situazione degli intestati dal 22/07/1976			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/01/2020
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 22/07/1976 Pubblico ufficiale FERIANI Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 24155 - PU Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 3129 registrato in data 10/08/1976 - Voltura n. 13281 in atti dal 31/10/1981			
Situazione degli intestati dal 18/06/1974			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 3/6 fino al 22/07/1976
2			(8) Usufrutto fino al 22/07/1976
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 18/06/1974 Pubblico ufficiale CANCELLIERE Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 74 - AG Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 980 registrato in data 02/07/1974 - Voltura n. 4381 in atti dal 22/10/1981			
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
N.			
1			
2			
3			
4			
5			
DA			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

5.2 Intestatari catastali storici

Intestatari catastali storici durante il ventennio antecedente il pignoramento con date dei vari passaggi succedutisi:

- _____, per la quota di $\frac{1}{4}$ in nuda proprietà e $\frac{1}{4}$ in piena proprietà – fino al 28.06.2010;
- _____, per la quota di $\frac{1}{4}$ in nuda proprietà e $\frac{1}{4}$ in piena proprietà – fino al 31.05.2012
- _____, per il diritto di usufrutto della quota di $\frac{2}{4}$ – fino al 26.05.2018

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali, dell'atto di pignoramento, della nota di trascrizione nonché del negozio di acquisto corrispondono. Le u.i.u. indicate nella p.lla 44 sub 2 e sub 4 nell'atto di pignoramento del 05.06.2025 rep. 3326, trascritto a Vicenza in data 13.06.2025 ai nn. 13084/9600 corrispondono alle attuali u.i.u. individuate nella p.lla 44 sub 5 e 6.

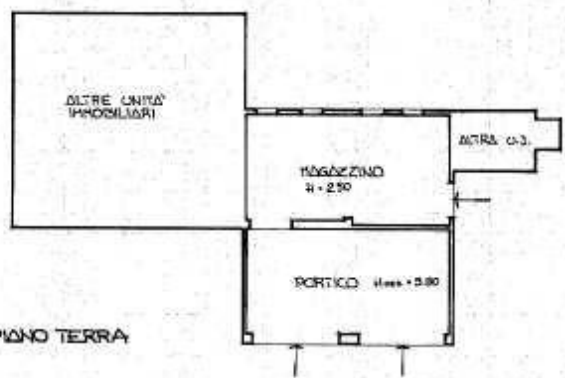
5.4 Giudizio di conformità catastale

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate riguardanti il magazzino, p.lla 44 sub 3, di seguito evidenziate nelle tavole comparative. Si rileva che il w.c esterno della p.lla 44 sub 5 è stato rimosso.

Si allega nel seguito copia della planimetria catastale dei beni, elaborato planimetrico, estratto mappa catastale e della sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.



Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 30/03/2023 - n. T106567 - Richiedente: LNGGNN78E26E472R

 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETI-LEGGE 10 APRILE 1976, N. 40)		Mod. B (Nuova Circolare Edilizia Urbana)				
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>VICENZA</u>		Scheda N° <u>Z</u>				
PIANTA PIANO TERRA  PIANTA PIANO PRIMO 						
Foglio Mappale 19 / 44 6015 3 ORIENTAMENTO  NORD SCALA DI 1 : 200  GEOMETRA <i>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</i> FRANCESCO BERTUZZO Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di VICENZA Data: <u>13 settembre 85</u> Firma: <u>Francesco Bertuzzo</u>						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 30%; padding: 5px;"> DATA <u>17/1/85</u> PROT. N° <u>625</u> </td> <td style="width: 70%;"></td> </tr> </tbody> </table>			SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		DATA <u>17/1/85</u> PROT. N° <u>625</u>	
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO						
DATA <u>17/1/85</u> PROT. N° <u>625</u>						

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/09/1985 - Data: 30/03/2023 - n. T106567 - Richiedente: LGGNN78E26E472R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X380) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 30/03/2023 - n. T106568 - Richiedente: LNGGNN78E26E472R

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza		Dichiarazione protocollo n. VI0094915 del 27/09/2021	
		Comune di Montegalda Via Boschi _____ civ. 7	
		Identificativi Catastali:	Compilata da: Pirolo Andrea
		Sessione: Foglio: 19	Iscritto all'albo: Geometri
		Particella: 44	
		Subalterno: 5	Prov. Padova N. 3766

Planimetria	
Scheda n. 1 Scala 1:200	



PIANO TERRA
H=2.70

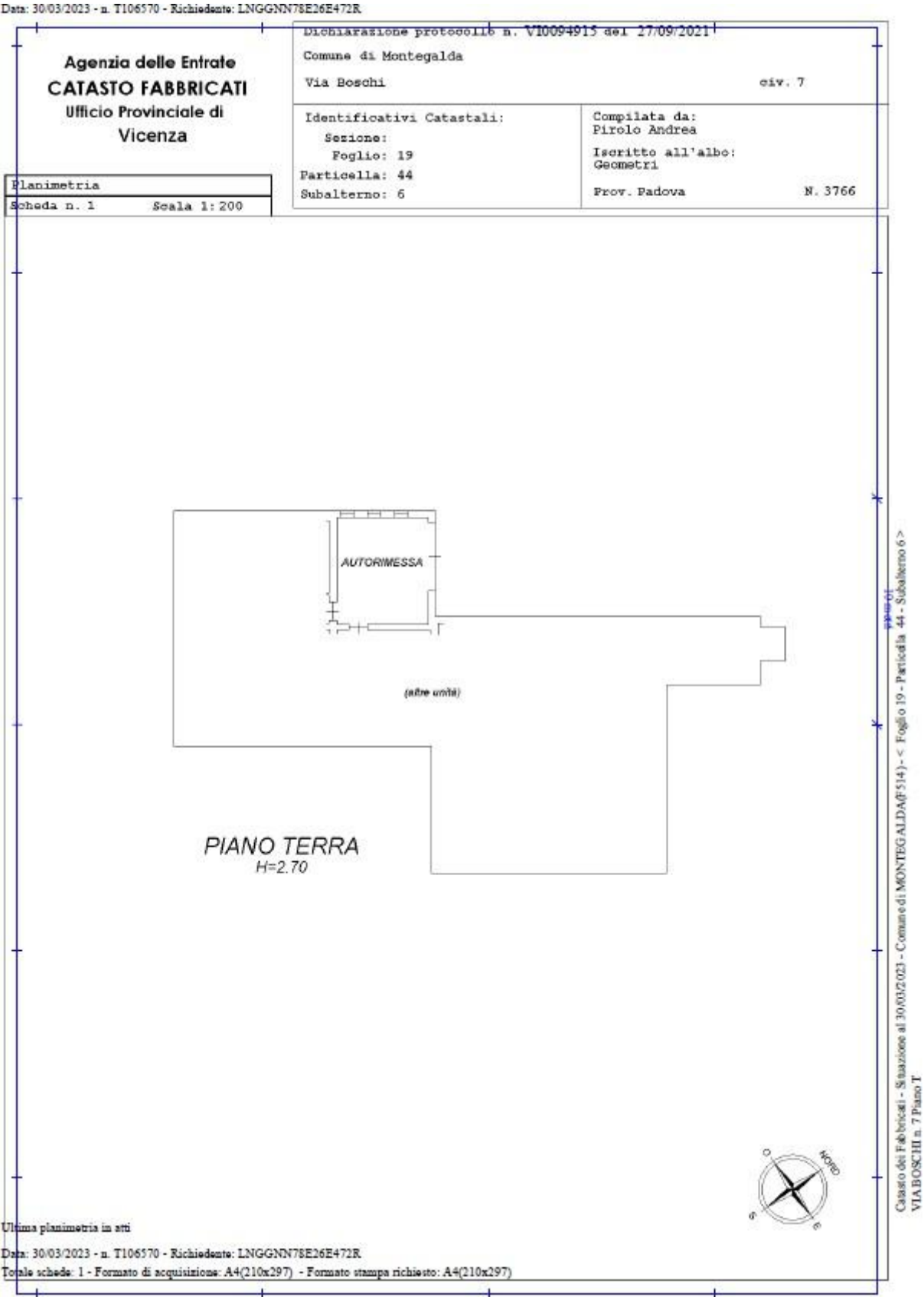


PIANO PRIMO
H=2.70



Ultima planimetria in atti

Data: 30/03/2023 - n. T106568 - Richiedente: LNGGNV78E26E472R
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data: 28/03/2023 - n. T437581 - Richiedente: Telematico

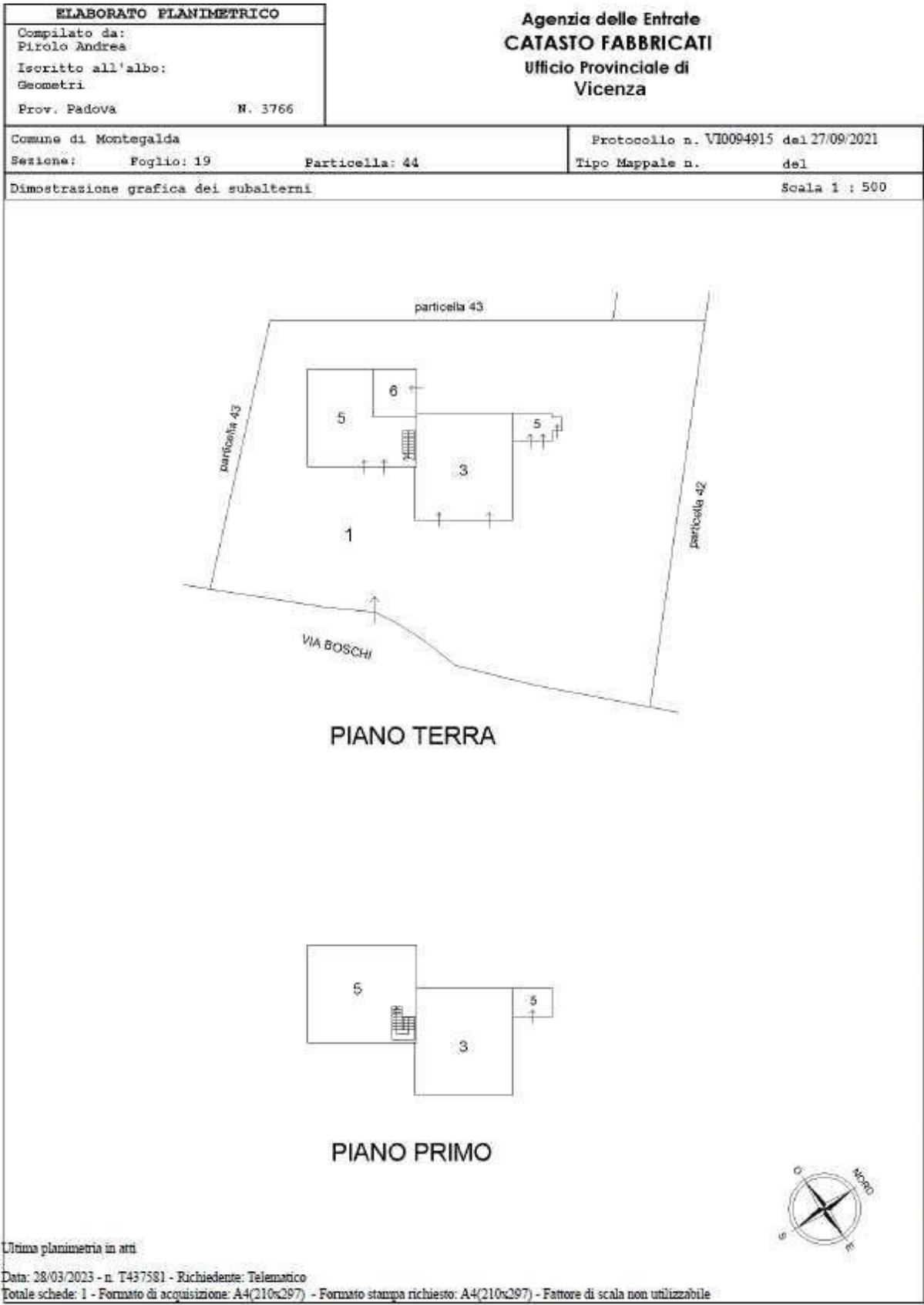
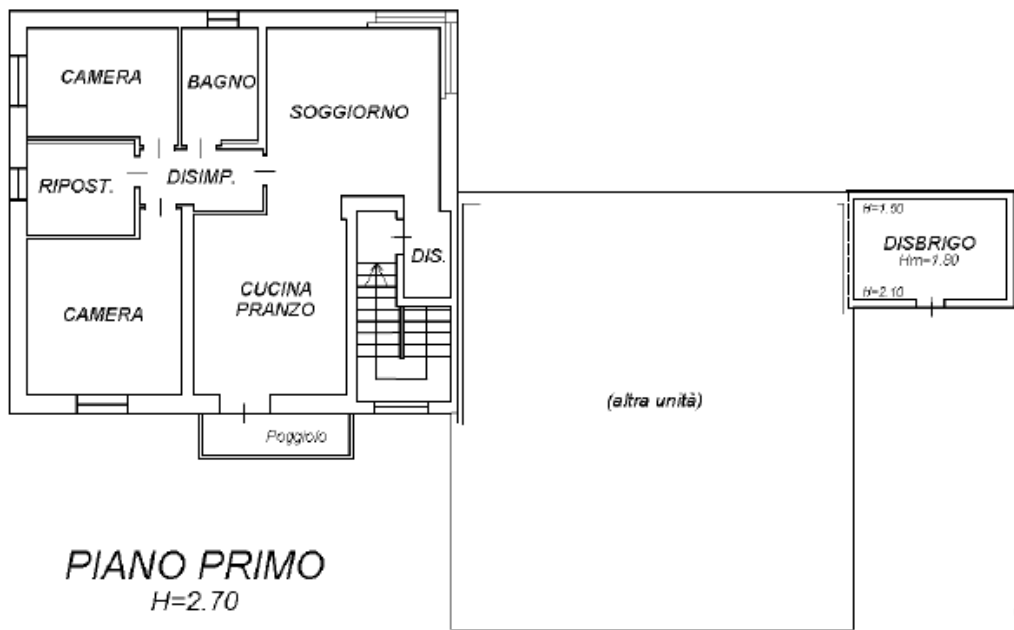


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.



Figura 6. Estratto mappa catastale

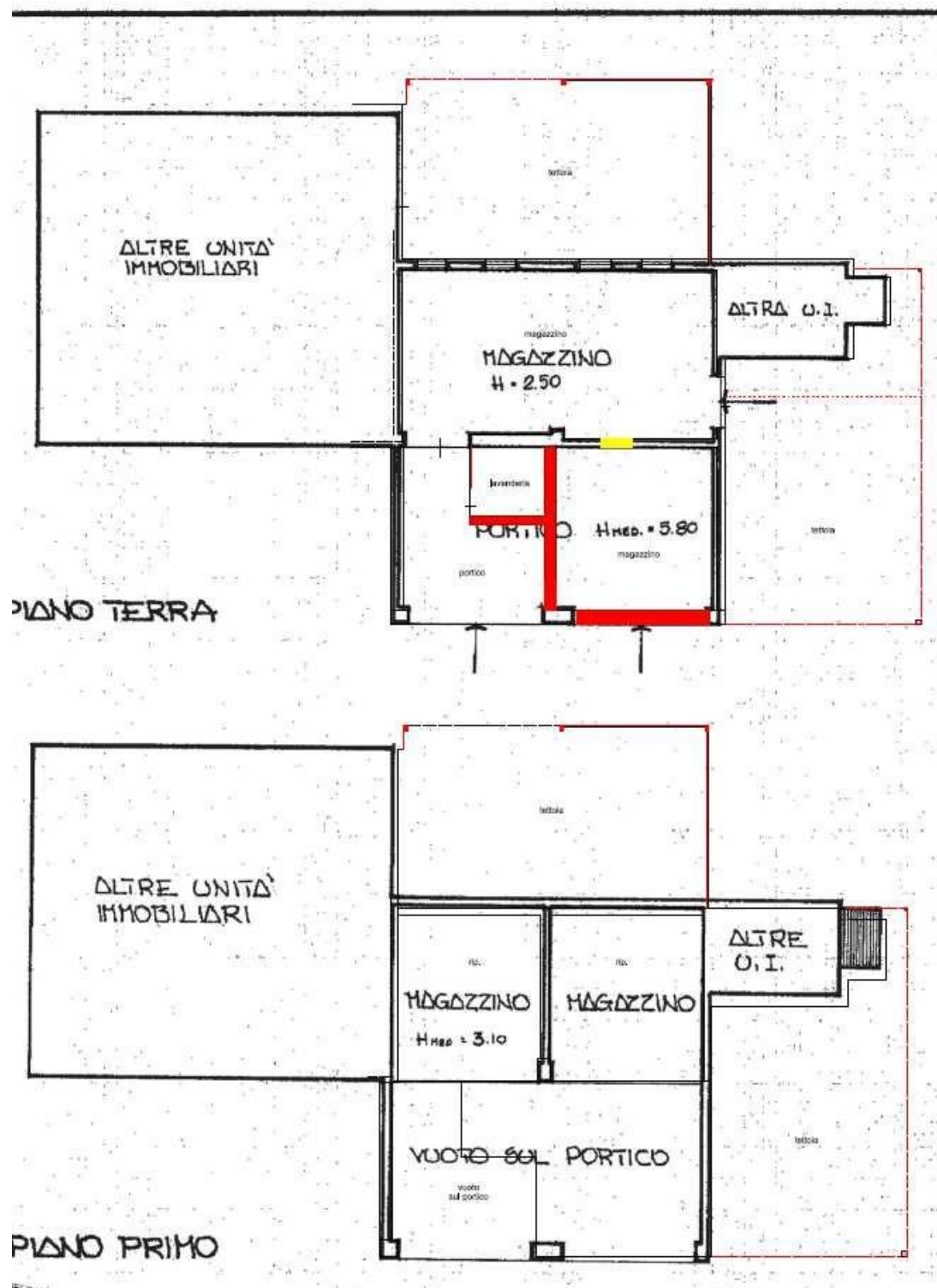




p.lla 44 sub 5

NON IN SCALA

- ROSSO=CONSTRUZIONE
- GIALLO=DEMOLIZIONE



P.lla 44 sub 3

NON IN SCALA

- ROSSO=COSTRUZIONE
■ GIALLO=DEMOLIZIONE

Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Atto di provenienza

Trascrizione a favore R.G. 15093 R.P. 9866 del 09.07.2010

Compravendita del Notaio Piovene Porto Godi M.A. del 28.06.2010 rep. 75960/14239 contro _____ e a favore di _____:

quota $\frac{1}{4}$ nuda proprietà

quota $\frac{1}{4}$ proprietà

Comune di Montegalda - Catasto Fabbricati – foglio 19

p.lla 44 sub 4, cat. A/2, vani 8,5 – Via Boschi n. 10 p. 1

p.lla 44 sub 2, nat. C/6, mq 52 – Via Boschi n. 10 p. T

p.lla 44 sub 3, nat. C2, mq 154 – Via Boschi n. 10 p. T-1

Comune di Montegalda – Catasto Terreni – foglio 19

p.lla 169 – terreno di mq 6

p.lla 170 – terreno di mq 9

Trascrizione a favore R.G. 21894 R.P. 16202 del 10.12.2012

Certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro rep. 1638/9990/12 del 09.11.2012 contro _____ e a favore di _____:

quota $\frac{1}{8}$ nuda proprietà ciascuno

quota $\frac{1}{8}$ proprietà ciascuno

Comune di Montegalda - Catasto Fabbricati – foglio 19

p.lla 44 sub 4, cat. A/2, vani 8,5 – Via Boschi

p.lla 44 sub 2, nat. C/6, mq 52 – Via Boschi

p.lla 44 sub 3, nat. C2, mq 154 – Via Boschi

Comune di Montegalda – Catasto Terreni – foglio 19

p.lla 169 – terreno di mq 6

p.lla 170 – terreno di mq 9

6.2 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 31.05.2012 ad oggi – proprietà $\frac{3}{4}$ in capo a _____ e proprietà $\frac{1}{4}$ in capo a _____

Precedentemente:

- _____, per la quota di $\frac{1}{4}$ in nuda proprietà e $\frac{1}{4}$ in piena proprietà - Atto di Compravendita del 22.01.1979 rep. 35.022 del Notaio G. Feriani;
- _____, per la quota di $\frac{1}{4}$ in nuda proprietà e $\frac{1}{4}$ in piena proprietà – in forza di Atto di Compravendita del 22.01.1979 rep. 35.022 del Notaio G. Feriani
- _____, per il diritto di usufrutto della quota di $\frac{2}{4}$ – in forza di Atto di Compravendita del 22.01.1979 rep. 35.022 del Notaio G. Feriani.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dalle ricerche effettuate c/o l'ufficio tecnico del Comune di Montegalda è stato reperito quanto segue:



1. Concessione Edilizia n. 26/80 del 11.03.1982 intestata a _____ per “Ampliamento e adeguamento alla disciplina igienico-sanitaria con consolidamento di fabbricato ad uso abitazione”;
2. Concessione Edilizia n. 63/82 del 24.01.1983 intestata a _____ per “Variante a C.E. n. 26/80 del 11.03.1982 per ampliamento e restauro rurale abitazione”;
3. Concessione Edilizia n. 38/85 del 13.08.1985 intestata a _____ per “Variante a n. 26/80-11.03.82 e n. 63/82-24.01.1983 ampliamento e restauro rurale abitazione”;
4. C.I.L.A per interventi di edilizia libera prot. 5742 del 04.09.2019 a nome _____ per “Opere di manutenzione straordinaria su porzione di fabbricato residenziale unifamiliare”;
5. S.C.I.A. n. DNADNL79S18L840S-18032021-2146 intestata a _____ per “Opere di manutenzione straordinaria su edificio ad uso residenziale unifamiliare”;
6. Segnalazione Certificata per l’agibilità n. _____ a nome _____.

È stato acquisito dall’Ufficio Tecnico del Comune di Montegalda il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) nel quale si certifica che gli immobili sopra descritti sono considerati dal vigente Piano degli Interventi (P.I.), come di seguito indicato:

1. Comune di Montegalda, Foglio n.19 mappali n. 44, 169 e 170: ricadono in “Zona E2B - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei fondi - di PRG” (Art.15 N.T.O. del P.I.); inoltre i mappali ricadono in “Area ad elevata utilizzazione agricola” (Art. 20.3 N.T.O. del P.I.); i mappali n. 44 parte, 169 e 170 ricadono in “Viabilità/fascia di rispetto” (Art. 46.1 N.T.O. del P.I.); il mappale n.44 parte ricade in “Elettrodotti Terna S.p.a. e R.F.I./Fasce di rispetto” (Art. 46.9 N.T.O. del P.I.); i mappali n.44, 169 e 170 ricadono in “Allevamenti zootecnico intensivi” (Art. 19.3 N.T.O. del P.I.) - Distanze minime tra allevamenti e residenze civili concentrate (b) e Distanze minime degli allevamenti dai limiti della zona agricola (c); il mappale n.169 parte ricade in “Allevamenti zootecnico intensivi” (Art. 19.3 N.T.O. del P.I.) - Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse (a);

Che gli immobili sopra descritti sono considerati dalle carte tematiche del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) come segue:

1. Vincoli del P.R.C. (Piano Regolatore Comunale): Comune di Montegalda, Foglio n.19, mappali n. 44 parte, 169 e 170 ricadono in “Viabilità/fascia di Rispetto” (Art. 9.9 N.T.A. del P.A.T.); il mappale n. 44 parte ricade in “Elettrodotti Terna S.p.A. e R.F.I./Fasce di rispetto” (Art. 9.8 N.T.A. del P.A.T.);
 2. Invarianti del P.R.C. (Piano Regolatore Comunale): Comune di Montegalda, Foglio n.19 mappali n. 44, 169 e 170 ricadono in “Area ad elevata utilizzazione agricola” (Art. 11.3 N.T.A. del P.A.T.);
 3. Fragilità del P.R.C. (Piano Regolatore Comunale): Comune di Montegalda, Foglio n.19 mappali n. 44, 169 e 170 ricadono in “Compatibilità geologica - Aree idonee” (Art. 13.1 N.T.A. del P.A.T.);
- Trasformabilità del P.R.C. (Piano Regolatore Comunale): Comune di Montegalda, Foglio n.19 mappali n. 44, 169 e 170 ricadono “ATO A.1 - Ambito agricolo - ambientale - paesaggistico di pianura e località Monte Croce e collina Via Zocco-Vegri” (Art. 21.1 N.T.A. del P.A.T.).

Si rimanda agli allegati.



7.2 Abusi/difformità riscontrati

In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità dal punto di vista edilizio riguardanti la p.lla 44 sub 3 (magazzino) di seguito elencate:

- Costruzione di n. 2 (due) tettoie a ridosso del magazzino (lato Nord-Ovest e lato Nord-Est);
- Chiusura di parte del portico a sud-est del piano terra;
- Realizzazione lavanderia nel portico del magazzino;
- Demolizione w.c. esterno.

Le opere sopra elencate non risultano raffigurate nelle pratiche edilizie autorizzate.

Si allegano di seguito planimetrie di comparazione dello stato reale dei luoghi con tavole progetto approvato.



PIANTA PIANO TERRA MAGAZZINO (p.lla 44 sub 3)

Non in scala

ROSSO=COSTRUZIONE
 GIALLO=DEMOLIZIONE



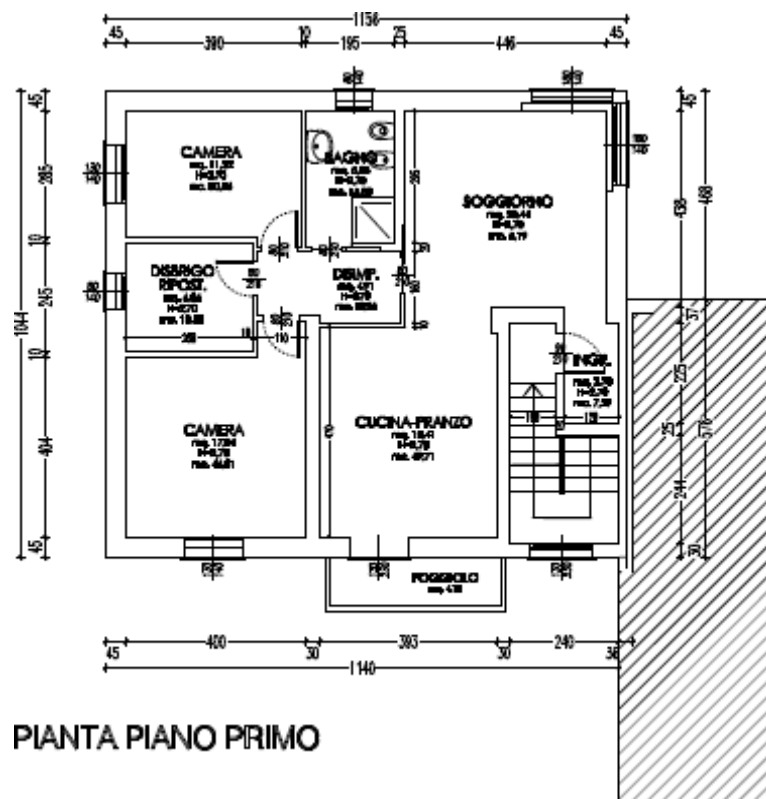
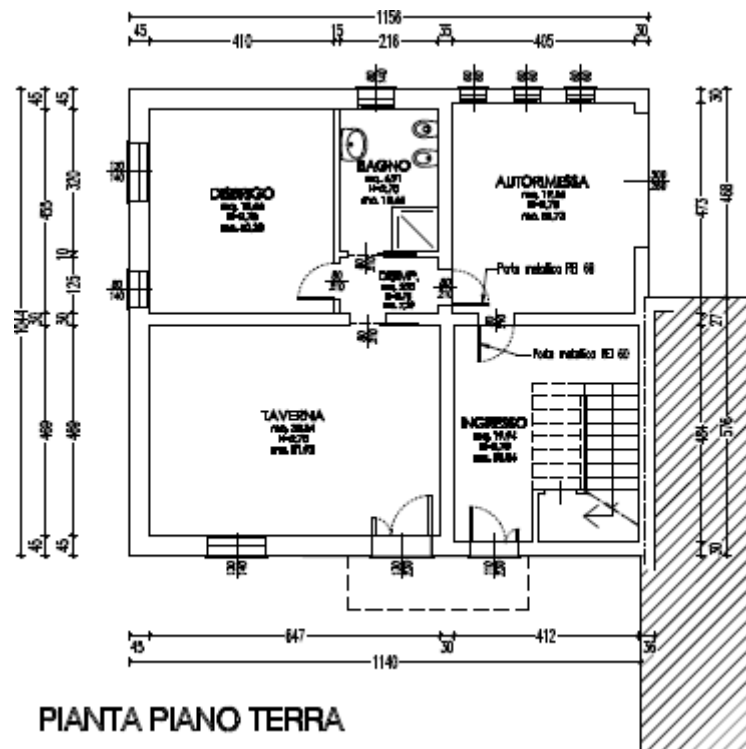


PIANTA PIANO 1° (p.lla 44 sub 3)

Non in scala

ROSSO=COSTRUZIONE
GIALLO=DEMOLIZIONE

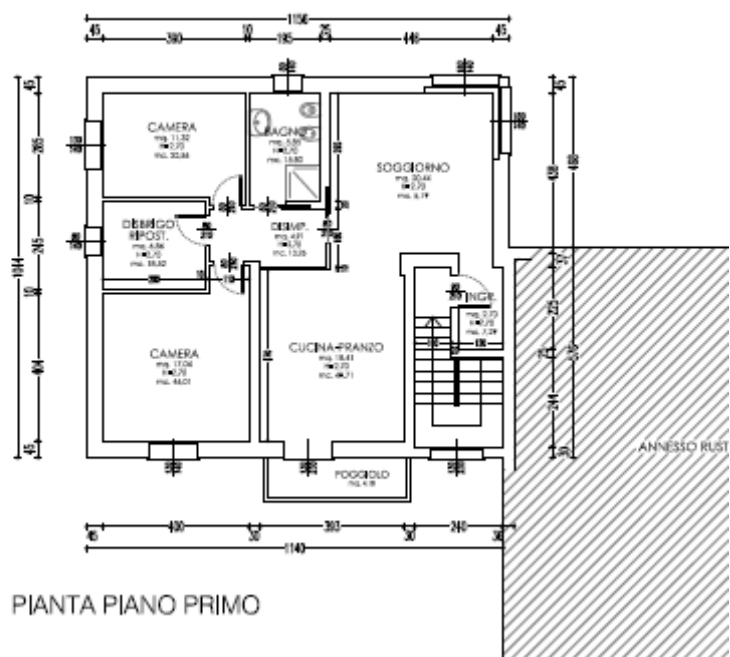
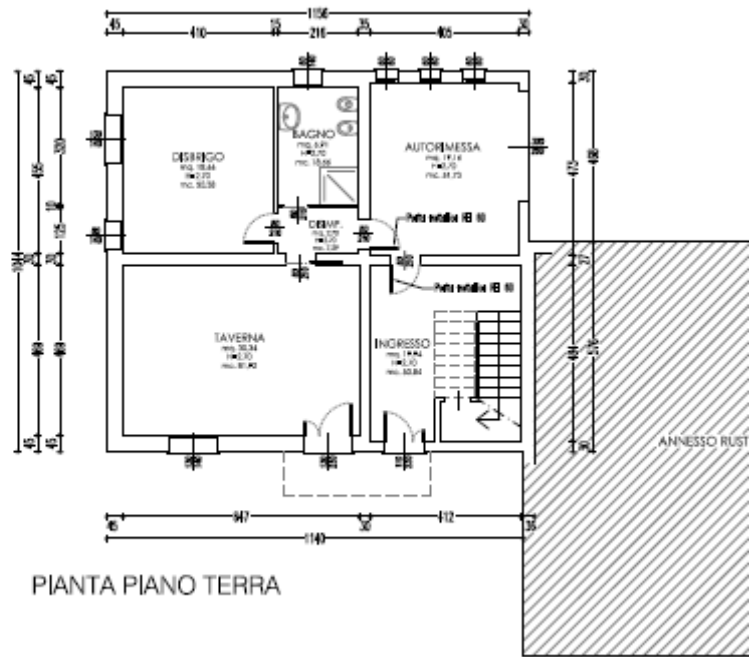




Comparazione p.lla 44 sub 5 e 6

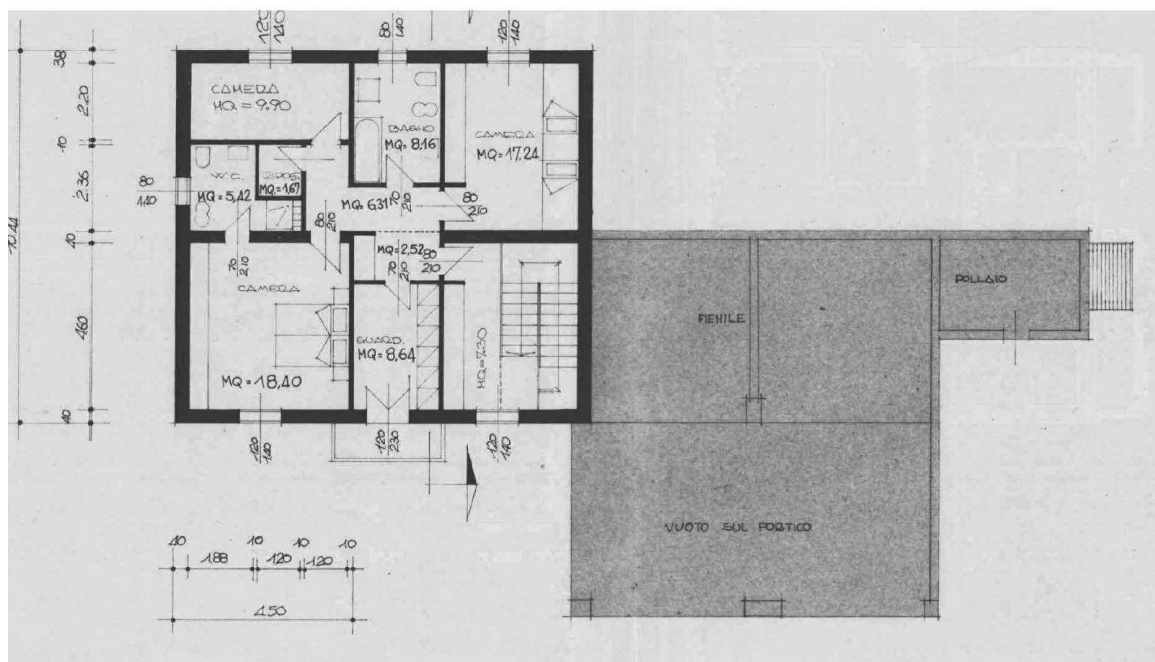
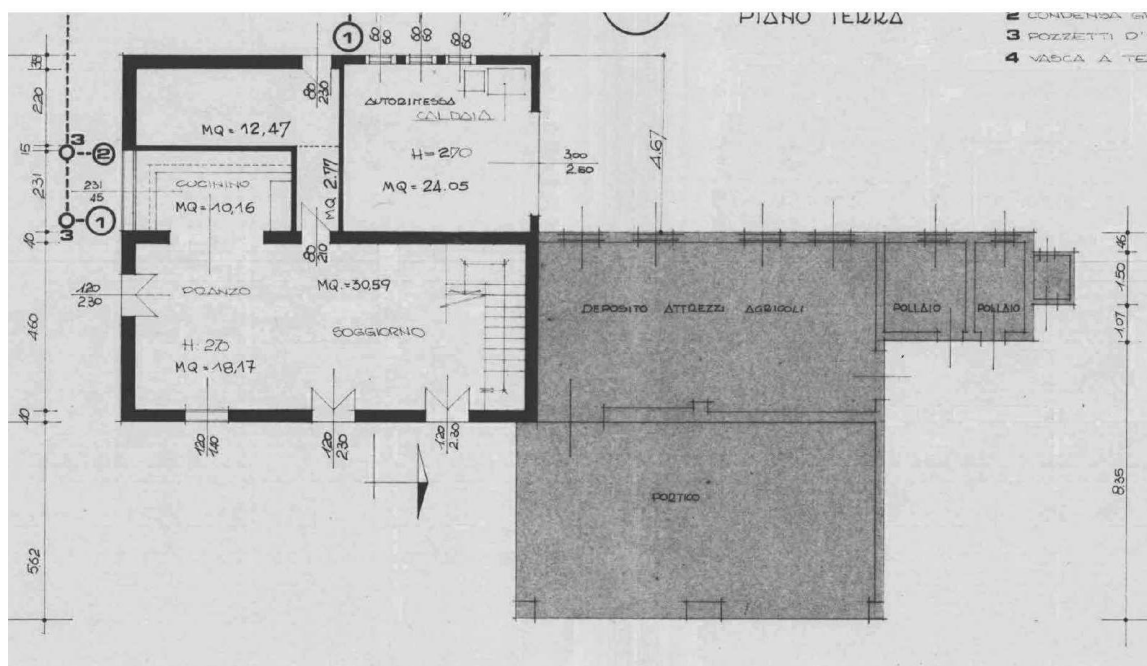
Non in scala

Figura 8. Comparazione stato approvato – stato rilevato.



S.C.I.A. anno 2021 – opere manutenzione straordinaria su edificio residenziale (p.lla 44 sub 5-6)

Non in scala



C.E. del 13.08.1985 n. 38/85 – variante alla C.E. 26/80 e 63/82 per ampliamento e restauro rurale abitazione

Figura 9. Tavole Stato approvato

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per regolarizzare urbanisticamente le difformità riscontrate sopra elencate è necessario procedere alla rimozione delle opere realizzate in assenza di autorizzazione edilizia il cui costo “di massima”, quantificato al solo fine della determinazione del valore a base d’asta della presente relazione, si stima in € 2.000,00.

Per la regolarizzazione catastale della planimetria della p.lla 44 sub 5 (abitazione), da variare togliendo il w.c. esterno che è stato rimosso, il costo presunto “di massima” quantificato solo al fine della determinazione del valore a base d’asta, si stima in € 200,00.

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 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, 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 è 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 esaminarle, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario che non avendo elementi di valutazione, gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni è 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 (usi civici, livelli, ecc.)

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale;
- h) domande giudiziali;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche: Vincolo di non edificazione del Notaio G. Feriani del 08.02.1982 rep. 44.489, trascritto a Vicenza il 03.03.1982 ai nn. 2423/2034 a favore del Comune di Montegalda e contro _____ che riguarda i beni censiti al C.F. foglio 19 del Comune di Montegalda p.lle 44-121-122
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.



Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed 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 abilitato 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.

Si ritiene anche che lo stato di manutenzione degli impianti esistenti debba essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in quanto non si può garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

1. Nota di Iscrizione R.G. 711 e R.P. 103 del 14.01.2020

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Piovene Porto Godi M.A. del 27.12.2019 rep. 88794/19004 a favore di _____ e contro:

_____ - Proprietà $\frac{3}{4}$

_____ - proprietà $\frac{1}{4}$

Comune di Montegalda – Catasto Fabbricati – foglio 19

p.lla 44 sub 4, cat. A/2, vani 8,5 – Via Boschi n. 10 p. 1

p.lla 44 sub 2, nat. C/6, mq 52 – Via Boschi n. 10 p. T

p.lla 44 sub 3, nat. C2, mq 154 – Via Boschi n. 10 p. T-1

p.lla 44 sub 1, ente comune, Via Boschi

2. Domanda di annotazione R.G. 26952 e R.P. 3612 del 22.11.2021

Annotazione ad iscrizione – erogazione a saldo del Notaio Piovene Porto Godi M.A. del 04.11.2021 rep. 89973/19912 a favore di _____ e contro:

_____ - Proprietà $\frac{3}{4}$

_____ - proprietà $\frac{1}{4}$

3. Nota di Trascrizione R.G. 1747 e R.P. 1189 del 25.01.2023

Atto esecutivo derivante da verbale pignoramento immobili dell'Uff. Giudiziari c/o Tribunale di Vicenza rep. 7027/2022 del 28.12.2022 a favore di _____ e contro:

_____ - Proprietà $\frac{3}{4}$

Comune di Montegalda – Catasto Fabbricati – foglio 19

p.lla 44 sub 5, cat. A/2, vani 9 – Via Boschi n. 7

p.lla 44 sub 6, nat. C/6, mq 19 – Via Boschi n. 7

p.lla 44 sub 3, nat. C2, mq 154 – Via Boschi n. 10

Comune di Montegalda – Catasto Terreni – foglio 19

p.lla 169 – terreno di mq 6

p.lla 170 – terreno di mq 9

4. Nota di Iscrizione R.G. 73985 R.P. 704 del 26.02.2025

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo dell'Agenzia delle Entrate - riscossione del 24.02.2025 rep. 4700/12425 a favore di _____ e contro:

_____ - Proprietà $\frac{3}{4}$



Comune di Montegalda – Catasto Fabbricati – foglio 19

p.lla 44 sub 5, cat. A/2, vani 9,0

p.lla 44 sub 6, nat. C/6, mq 19

p.lla 44 sub 3, nat. C2, mq 154

5. Nota di Trascrizione R.G. 13084 R.P. 9600 del 13.06.2025

Atto esecutivo derivante da verbale pignoramento immobili dell'Uff. Giudiziari c/o Tribunale di Vicenza
rep. 3326 del 05.06.2025 a favore di _____ e contro:

_____ - proprietà $\frac{3}{4}$

_____ - proprietà $\frac{1}{4}$

Comune di Montegalda – Catasto Fabbricati – foglio 19

p.lla 44 sub 4, cat. A/2, vani 8,5

p.lla 44 sub 2, nat. C/6, mq 52

p.lla 44 sub 3, nat. C2, mq 154

p.lla 44 sub 1, E-ente comune

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

Saranno cancellate nel contesto della procedura le iscrizioni ipotecarie, i pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli elencate nel paragrafo 8.2.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di relazione non ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni oggetto di relazione non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile oggetto di stima non fa parte di un condominio.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1.1 Metodo di valutazione

L'esperto indica il valore di mercato dell'immobile 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 di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.
“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 (European Valuation 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 Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di



capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene 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 $5\div 10\%$ di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al $5\div 10\%$ ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Detto ciò, a seguito delle indagini di mercato effettuate, la sottoscritta ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 02.03.2026 risulti essere pari a:

€ 449.000,00 (quattrocentoquarantanovemila/00 euro), pari a 881,00 €/m² (arrot.).

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

Si riportano di seguito le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.



STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"

FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI

Il campione di dati immobiliare è costituito da tre immobili simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato

Comparabile A			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	abitazione con deposito e corte esclusiva		
Epoca costruzione/agibilità	ante '67		
Comune	Montegalda		
Indirizzo	Via Boschi n. 39		
Dati catastali	f. 19 p.lla 427 sub 2-3-4		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	210,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	94,00
	superficie soffitta	SUS	202,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	622,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	3349,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	1
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	27/08/2021
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 90.000,00
Fonte del dato	Atto notaio Bonvicini F. rep. 24.365		
Foto immobile			



Comparabile B			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	abitazione con deosito e scoperto esclusivo		
Epoca costruzione/agibilità	ante '67		
Comune	Montegalda		
Indirizzo	Via Vò di Vanzo n. 46		
Dati catastali	f. 3 p.lla 192 sub 2-3-4-5		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	241,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	2,33
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	179,00
	superficie autorimessa	SUA	18,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	6299,00
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	1
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	11/01/2021
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 130.000,00
Fonte del dato	Atto Notaio Piovene Porto Godi M.A. rep. 89.423		
Foto immobile			



Comparabile C			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	abitazione condeposito e scoperto esclusivo		
Epoca costruzione/agibilità	ante '67		
Comune	Montegalda		
Indirizzo	Via Settimo n. 16		
Dati catastali	f. 19 p.lla 509 sub 1-2-3		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	212,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	8,11
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	103,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	1
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	23/10/2020
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 70.000,00
Fonte del dato	Atto Notaio Piovene Porto Godi M.A. rep. 89.268		
Foto immobile			



Subject			
Descrizione dato	immobile oggetto di stima		
Tipologia	abitazione con deposito e verde esclusivo		
Epoca costruzione/agibilità	ristrutturazione 2019		
Comune	Montegaldà		
Indirizzo	Via Boschi n. 7		
Dati catastali	f. 9 p.lla 44 sub 3-5-6		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	218,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	5,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	29,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	148,00
	superficie autorimessa	SUA	23,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	1432,00
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	1
Data stima	data della stima	DAT	02/03/2026
Prezzo pattuito	€ in atto	PRZ	
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto immobile			



FASE 2: ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI

Fase 2.a: analisi del segmento di mercato	
Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore Economico estimativo
Localizzazione	Zona Residenziale/agricola di periferia
Tipo di Contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	Residenziale/Agricola
Tipologia immobiliare	abitazioni unifamiliari/depositi agricoli
Tipologia edilizia	Unità su edifici multipiano
Dimensione	Unità residenziali grandi/medie dimensioni
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, l'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari
Filtering	zona di periferia - Livello di filtering nullo

Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati			
Descrizione indice/dato	Simbolo	Valore	
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	i_{DAT}	1,5%	
Rapporto mercantile balconi/terrazzi	$r_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)$	0,25	
Rapporto mercantile porticato/loggia	$r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$	0,45	
Rapporto mercantile soffitta	$r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$	0,85	
Rapporto mercantile deposito/cantina/C.T.	$r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$	0,60	
Rapporto mercantile autorimessa	$r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$	0,70	
Rapporto complementare area edificata	$r_{SUT} = p(suolo)/p(imm.le)$	0,12	
Saggio del livello di piano	i_{LIV}	1,50%	
Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 (€/m²)	C_{MNP1}	€/m²	200
Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 (€/m²)	C_{MNP2}	€/m²	200
Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 (€/m²)	C_{MNA1}	€/m²	75
Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 (€/m²)	C_{MNA2}	€/m²	100
Costo di realizzazione di un bagno da 6 m² standard	C_{SER}	€	10.000
- vetustà media bagno (anni)	t_{SER}	20	
- vita media bagno (anni)	v_{SER}	30	
Costo impianto di condizionamento	C_{CON}	€	2.500
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->2, 2->3 (€)	D_{MNI1}	€/m²	75
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->3 (€)	D_{MNI2}	€/m²	250
Prezzo medio posto auto scoperto (€)	P_{PAS}	€	5.000
Prezzo medio posto auto coperto (€)	P_{PAC}	€	10.000
Prezzo medio di un box auto (€)	P_{BOX}	€	12.000

Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	€ 90.000,00	€ 130.000,00	€ 70.000,00	-
Data DAT (gg/mm/aa)	27/08/2021	11/01/2021	23/10/2020	02/03/2026
Superficie principale SUP (m²)	210,00	241,00	212,00	218,00
Superficie balconi/terrazzi SUB (m²)	0,00	2,33	0,00	5,00
Superficie porticato SUO (m²)	94,00	0,00	8,11	29,00
Superficie cantina SUC (m²)	622,00	179,00	103,00	148,00
Superficie soffitta SUS (m²)	202,00	0,00	0,00	0,00
Superficie autorimessa SUA (m²)	0,00	18,00	0,00	23,00
Superfici commerciali locali accessori (m²) totale	587,20	120,58	65,45	119,20
Superf. comm. SCOM (m²) complessiva (princ.+acc.+sup.est.)	1199,08	1117,46	406,45	509,40
Superficie esterna esclusiva SUE (m²)	3349,00	6299,00	1075,00	1435,00
Livello di piano LIV (num)	0	0	0	0
Numero di servizi igienici SER (num)	1	2	1	2
Numero posti auto scoperti PAS (num)	0	0	0	0
Numero posti auto coperti PAC (num)	0	0	0	0
Numero box auto BOX (num)	0	0	0	0
Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3)	1	1	1	3
Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)	1	1	1	3
Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)	1	1	1	3
Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente)	0	0	0	1

Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti	data atto	prezzo	sup. comm.	€/m²
Comparabile A	27/08/2021	€ 90.000,00	1199,08	€ 75,06
Comparabile B	11/01/2021	€ 130.000,00	1117,46	€ 116,34
Comparabile C	23/10/2020	€ 70.000,00	406,45	€ 172,22



FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formulazione	Valore
Prezzo marginale data A (€/mese)	$p_A(DAT) = -PRZ_A \times i_{DAT} / 12$	-€ 112,50
Prezzo marginale data B (€/mese)	$p_B(DAT) = -PRZ_B \times i_{DAT} / 12$	-€ 162,50
Prezzo marginale data C (€/mese)	$p_C(DAT) = -PRZ_C \times i_{DAT} / 12$	-€ 87,50
Prezzo medio comparabile A (€/m²)	$pMED_A = PRZ_A / SCOM_A$	€ 75,06
Prezzo medio comparabile B (€/m²)	$pMED_B = PRZ_B / SCOM_B$	€ 116,34
Prezzo medio comparabile C (€/m²)	$pMED_C = PRZ_C / SCOM_C$	€ 172,22
Prezzo marginale sup. princ. (€/m²)	$p(SUP) = \min \{pMED_A; pMED_B; pMED_C\}$	€ 75,06
Prezzo marginale sup. balconi	$p(SUB) = p(SUP) \times r_{SUB}$	€ 18,76
Prezzo marginale sup. porticato	$p(SUO) = p(SUP) \times r_{SUO}$	€ 33,78
Prezzo marginale sup. soffitta	$p(SUS) = p(SUP) \times r_{SUS}$	€ 63,80
Prezzo marginale sup. cantina	$p(SUC) = p(SUP) \times r_{SUC}$	€ 45,03
Prezzo marginale sup. autorimessa	$p(SUA) = p(SUP) \times r_{SUA}$	€ 52,54
Prezzo marginale sup. area esterna	$p(SUE) = p(SUP) \times r_{SUE}$	€ 9,01
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_A(SUE) = PRZ_A \times r_{SUE} / SUE_A$	€ 3,22
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_B(SUE) = PRZ_B \times r_{SUE} / SUE_B$	€ 2,48
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_C(SUE) = PRZ_C \times r_{SUE} / SUE_C$	€ 7,81
Prezzo marginale livello piano A	$p_A(LIV) = PRZ_A \times i_{LIV}$	€ 1.350,00
Prezzo marginale livello piano B	$p_B(LIV) = PRZ_B \times i_{LIV}$	€ 1.950,00
Prezzo marginale livello piano C	$p_C(LIV) = PRZ_C \times i_{LIV}$	€ 1.050,00
Prezzo marginale bagno	$p(SER) = C_{SER} \times (1 - t_{SER} / v_{SER})$	€ 3.333,33
Prezzo marginale posto auto scoperto	$p(PAS) = P_{PAS}$	€ 5.000,00
Prezzo marginale posto auto coperto	$p(PAC) = P_{PAC}$	€ 10.000,00
Prezzo marginale box auto	$p(BOX) = P_{BOX}$	€ 12.000,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3	$p(MNP1) = C_{MNP1}$	€/m² 200,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3	$p(MNP2) = C_{MNP2}$	€/m² 200,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3	$p(MNA1) = C_{MNA1}$	€/m² 75,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3	$p(MNA2) = C_{MNA2}$	€/m² 100,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3	$p(MNI1) = C_{MNI1}$	€/m² 75,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->3	$p(MNI2) = C_{MNI2}$	€/m² 250,00
Prezzo marginale impianto condizionamento	$p(CON) = C_{CON}$	€ 2.500,00



FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI

Definizioni
Delta = valore (subject) - valore (comparabile)
Adjust = delta x prezzo marginale

Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori						
Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ	€	90.000,00	€	130.000,00	€	70.000,00
Data compravendita DAT (mesi)	54,93	-€ 6.180,00	62,53	-€ 10.161,67	65,20	-€ 5.705,00
Superficie principale SUP	8,00	€ 600,46	-23,00	-€ 1.726,32	6,00	€ 450,35
Superficie balconi SUB	5,00	€ 93,82	2,67	€ 50,10	5,00	€ 93,82
Superficie porticato SUO	-65,00	-€ 2.195,43	29,00	€ 979,50	20,89	€ 705,58
Superficie soffitta SUS	-202,00	-€ 12.887,38	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie cantina SUC	-474,00	-€ 21.346,37	-31,00	-€ 1.396,07	45,00	€ 2.026,55
Superficie autorimessa SUA	23,00	€ 1.208,43	5,00	€ 262,70	23,00	€ 1.208,43
Superficie area esterna SUE	-1914,00	-€ 6.172,35	-4864,00	-€ 12.046,10	360,00	€ 2.813,02
Livello di piano LIV	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero di bagni SER	1	€ 3.333,33	0	€ -	1	€ 3.333,33
Numero posti auto scoperti PAS	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto coperti PAC	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero box o garage BOX	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani princ. MNP	2	€ 42.000,00	2	€ 48.200,00	2	€ 42.400,00
Stato di manutenz. vani access. MNA	2	€ 58.720,00	2	€ 12.058,25	2	€ 6.544,95
Stato di manutenz. impianti MNI	2	€ 299.770,00	2	€ 279.365,63	2	€ 101.612,38
Impianto di condizionamento CON	1	€ 2.500,00	1	€ 2.500,00	1	€ 2.500,00
Prezzo corretto	€	449.444,51	€	448.086,02	€	227.983,41

Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima			
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%			
Divergenza assoluta con tre unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	97,1%	maggiore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	0,3%	minore 10%

Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject		
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con d_{min} e $< 10\%$		
Valore di stima del subject:	$V_{subject} = \Sigma P_i / n$	€ 448.765,26
Dove P_i sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed n è il loro numero (2 o 3)		
Valore di stima del subject arrotondato		€ 449.000,00

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

“I valori di cui sopra devono essere ridotti 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: € 200,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 0,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00
- altri costi/oneri: € 2.000,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto propone al 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;*
- 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 Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Perciò il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 379.800.000,00 (trecentosettantanovemilaottocento/00 euro).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'atto di Cessione di quota del Notaio M.A. Piovene Porto Godi del 28.06.2010 rep. 75.960 il valore della quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà assieme alla quota di $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà dei beni oggetto di stima assegnata all'esecutato xxx viene indicato in € 80.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile, considerato il contesto urbano di periferia, la destinazione mista residenziale/agricola, le dimensioni e lo stato di manutenzione (parte residenziale recentemente ristrutturata), ha una discreta possibilità di vendita.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Risulta pignorata la quota di $\frac{3}{4}$ proprietà in capo al sig. _____ delle p.lle 169-170 del fg 19 Catasto Terreni del Comune di Montegalda. Comproprietaria per la quota di $\frac{1}{4}$ proprietà risulta essere la sig.ra xxx, anch'essa esecutata nella presente Procedura ma per altri beni.

La quota in titolarità dell'esecutato _____ relativo alle p.lle 169 e 170 non è suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

Dal certificato di residenza storico rilasciato dall'ufficio anagrafe risulta che l'esecutato sig. _____ è residente dal 21.10.2001 a Montegalda in Via Boschi n. 7 mentre l'esecutata sig.ra _____ è residente dal 06.09.2012 in Via Boschi n. 3 a Montegalda.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Alla data dell'atto di provenienza, 20.04.2006, l'esecutato _____ risulta essere celibe.



L'esecutato sig. _____ è coniugato con la sig.ra _____ dal 17.12.2022.

L'esecutata sig.ra _____ risulta separata dal sig _____ con Sentenza n. _____ del Tribunale di Vicenza.

15. LOTTI

Lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna

Pove del Grappa, 02.03.2026

Il Tecnico Incaricato
Arch. Emanuela Sbrissa
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati
10. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

