



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 164/2023 RGE riunita alla N. 319/2023 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto n. 005 di 006



Giudice: **Dott.ssa Nitti Marialuisa**

Creditore procedente:

Esecutati:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/09/24**

Identificazione beni:

Beni in Sossano (VI), Via Marconi snc

Dati Catastali:

- C.F. Foglio 5, p.la 1845 (F/1)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Ing. Fusa Anacleto - Via Delle Rose n. 11, Caldogno (VI)**

Mail: ingfusa@libero.it – tel: [0444/985074](tel:0444985074)

Custode Giudiziario:

Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza srl - Via Volto n. 63,

Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: [0444/953915](tel:0444953915)

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 164/2023 riunita alla 319/2023, promossa da:

Giudice: Dott.ssa Nitti Marialuisa

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/11/2024

Esperto stimatore: Ing. Fusa Anacleto

Diritto pignorato (pag. 8): diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 (Diritto reale pignorato procedura n. 319/2023: diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 in capo a , per la quota di 1/4 ciascuno in capo a - Diritto reale pignorato procedura n. 164-2023 RGE: beni non pignorati in questa procedura

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 8): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): area urbana, corte comune a tutti gli immobili prospicienti

Ubicazione (pag. 7): Via Marconi snc – Sossano (VI)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 12): C.F. Foglio 5, p.la 1845 (F/1)

Metri quadri (pag. 7): superficie catastale 38,00 mq circa

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 12): nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 14): niente da segnalare

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 20): 2.207,04 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 19):

data la mancanza di compravendite di beni simili e considerando la corte strettamente pertinenziale agli edifici prospicienti, la stima è stata eseguita usando come comparabili quelli riportati nella relazione di stima del lotto 001 (p.lle 463 sub. 6 e sub. 7)

Valore di vendita forzata proposto (21): 1.875,98 € (intero), 445,55 € per la quota di 1/4

Valore debito: € 298.570,10 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 12): libero (area di accesso e manovra)

Titolo di occupazione (pag. 12): immobile libero

Oneri (pag. 16): nessuno

APE: non soggetta

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 23): vedasi par. 16 Osservazioni Finali e gli oneri e vincoli di cui al par. 9

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 immobiliari 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

<u>1. SCHEMA SINTETICO E INDICE.....</u>	<u>2</u>
<u>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....</u>	<u>6</u>
<u>3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....</u>	<u>7</u>
<u>3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....</u>	<u>7</u>
<u>3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....</u>	<u>8</u>
<u>3.3 Confini N-E-S-O.....</u>	<u>9</u>
<u>3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....</u>	<u>9</u>
<u>3.5 Certificazione energetica.....</u>	<u>12</u>
<u>4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....</u>	<u>12</u>
<u>4.1 Possesso.....</u>	<u>12</u>
<u>4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....</u>	<u>12</u>
<u>5. ASPETTI CATASTALE.....</u>	<u>12</u>
<u>5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....</u>	<u>12</u>
<u>5.2 Intestatari catastali storici.....</u>	<u>12</u>
<u>5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....</u>	<u>12</u>
<u>5.4 Giudizio di conformità catastale.....</u>	<u>13</u>
<u>6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....</u>	<u>14</u>
<u>6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....</u>	<u>14</u>
<u>7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....</u>	<u>14</u>
<u>7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....</u>	<u>14</u>
<u>7.2 Abusi/difformità riscontrati.....</u>	<u>15</u>
<u>7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....</u>	<u>15</u>
<u>7.4 "Perimetro del mandato"</u>	<u>15</u>
<u>8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....</u>	<u>16</u>
<u>8.1 Oneri e vincoli.....</u>	<u>16</u>
<u>8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....</u>	<u>17</u>
<u>8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....</u>	<u>19</u>
<u>9. SUOLO DEMANIALE.....</u>	<u>19</u>
<u>10. USO CIVICO O LIVELLO.....</u>	<u>19</u>

<u>11.</u>	<u>SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....</u>	19
<u>11.1</u>	<u>Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....</u>	19
<u>12.</u>	<u>VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....</u>	19
<u>12.1</u>	<u>Metodo di valutazione.....</u>	19
<u>12.2</u>	<u>Stima del valore di mercato.....</u>	21
<u>12.3</u>	<u>Determinazione del valore a base d'asta.....</u>	22
<u>12.4</u>	<u>Confronto con trasferimenti pregressi.....</u>	22
<u>12.5</u>	<u>Giudizio di vendibilità'</u>	22
<u>13.</u>	<u>VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'</u>	22
<u>14.</u>	<u>RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....</u>	22
<u>14.1</u>	<u>Dati e residenza del del debitore esecutato.....</u>	22
<u>14.2</u>	<u>Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....</u>	22
<u>15.</u>	<u>LOTTI.....</u>	23
<u>16.</u>	<u>OSSERVAZIONI FINALI.....</u>	23
<u>17.</u>	<u>ELENCO ALLEGATI.....</u>	24



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

- 12/07/2023 Giuramento E23-0164 – 27/03/2024 Giuramento E23-0319
- 27/07/2023 Verifica completezza della documentazione depositata e invio check list al Custode per E23-0164 – 15/04/2024 Verifica completezza della documentazione depositata e invio check list al Custode per E23-0319
- 12/07/2023, 26/07/2023, 05/09/2023, 21/12/2023, 06/02/2024, 08/08/2023, 31/08/2023, 14/09/2023, 15/04/2024, 10/06/2024, 20/06/2024, 09/07/2024, 24/09/2024 verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Catastali al fine di ottenere copia della documentazione catastale degli immobili
- 17/07/2023, 26/09/2024 risposta dell’Agenzia delle Entrate sull’esistenza di contratti di locazione relativi agli immobili a nome degli esecutati
- 13/07/2023 richiesta all’ufficio anagrafe e stato civile del competente comune di reperimento dei certificati degli esecutati
- 10/08/2023, 28/12/2023 richiesta all’Ufficio Edilizia Privata dei comuni competenti di reperimento delle pratiche edilizie e informazioni urbanistiche relative ai beni
- 06/02/2024, 15/02/2024 richiesta all’Ufficio Edilizia Privata dei comuni competenti per ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni
- 26/07/2023 avviso avvio operazioni peritali e data del sopralluogo alle parti per E23-0164; 29/03/2024 avviso avvio operazioni peritali e data del sopralluogo alle parti per E23-0319
- 03/08/2023 e 18/04/2024 sopralluoghi presso gli immobili in concerto con il custode e verifica dello stato dei luoghi, esecuzione di rilievo visivo e di rilievo fotografico dei beni con rilievo sommario della consistenza fisica, ultimo sopralluogo di controllo in data 27/09/2024
- 25/08/2023 deposito in PCT presso la cancelleria della check list redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. per la E23-0164
- 07/06/2024 deposito in PCT presso la cancelleria della check list redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. per la E23-0319
- dal 01/09/2023 al 12/12/2023 sospensione delle operazioni peritali dal G.E. per riunione fascicolo
- 04/09/2023, 06/09/2023, 09/10/2023, 22/02/2024, ottenimento copia dei titoli (atti di compravendita, successione) dei beni
- 27/12/2023 e 14/05/2024 richiesta ad Asta legale spa di ottenimento dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune dove sono ubicati i beni
- 11/04/2024 – 01/10/2024 verifiche telematiche presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Ipotecari al fine di verificare e aggiornare all’attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva presente all’interno del fascicolo della procedura
- 08/10/2024 invio copia Relazioni di Stima alle parti ed al Custode

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

La presente Procedura Esecutiva interessa un complesso immobiliare costituito da un gruppo di 4 edifici gravitanti su un'area di manovra e corte comune, con del terreno scoperto adiacente, siti nel Comune di Sossano ed un edificio al grezzo ed un terreno agricolo siti nel Comune di Barbarano-Mossano.

Il complesso immobiliare sito a Sossano, nel quale rientra il Lotto 005, è costituito da tre appartamenti abitabili, un appartamento al grezzo (incompleto), un laboratorio artigianale, una corte necessariamente comune (area urbana), cinque particelle di terreno agricolo poste a sud degli edifici e contigue con questi.

Il LOTTO 005 oggetto della presente Relazione di Stima, consiste in un'area scoperta necessariamente comune, dato che è area di manovra e di accesso a tutte le u.i. su di essa prospicienti (Lotti 001-002-003-004), all'area si accede dal sottoportico della p.la 584 e la graffata area scoperta individuata dalla p.la 1192.

Caratteristiche zona: centro storico (residenziale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: centro abitato di Sossano; i maggiori comuni limitrofi sono: Noventa Vicentina, Lonigo, Barbarano-Mossano . La zona è quella pedecollinare sud-est dei Colli Berici, le attrazioni paesaggistiche principali sono i Colli Berici, le attrazioni storiche presenti sono le numerose Ville Venete..

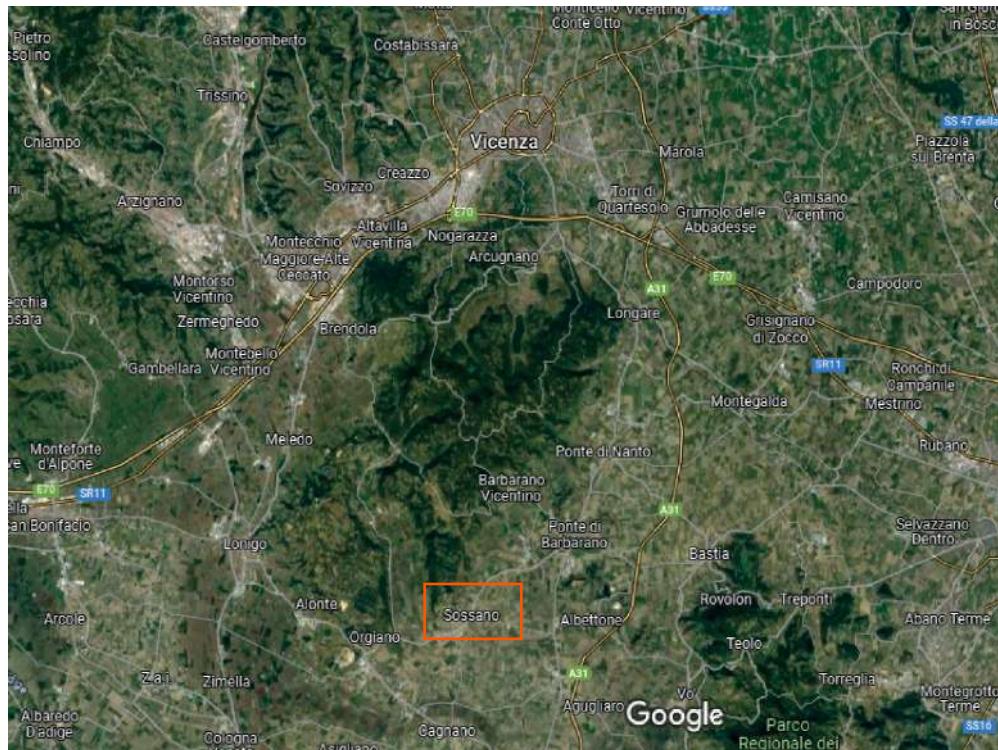


Figura 1 localizzazione Comune di Sossano



Figura 2 ingrandimento zona LOTTO 001

Il LOTTO 005 oggetto della presente perizia di stima è costituito da un'area urbana, area scoperta di accesso e manovra necessaria per tutte le u.i. prospicienti la stessa.

BENE A

Tipologia immobile: area scoperta comune.

Ubicazione immobile: Via Marconi snc, Sossano (VI).

Accessi: Accesso pedonale e carraio dal sottoportico della p.la 584 posto su via Marconi e poi attraverso la corte p.la 1192 ad essa aggraffata.

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: parzialmente dato che l'accesso richiede il passaggio attraverso il sottoportico della p.la 584 ed attraverso la corte p.la 1192 ad essa aggraffata, come meglio specificato al p. 16 (Osservazioni Finali).

Presenza di servitù a favore trascritte che garantiscono l'accesso: non presenti ma necessariamente da costituire, come meglio specificato al p. 16 (Osservazioni Finali)

Pertinenze e/o beni comuni non censibili: non presenti.

Accessori: non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali: non presenti

Millesimi parti comuni: non presenti

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritti reali sul bene pignorato: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Titolari di diritti reali di godimento sul bene ed età anagrafica: non presenti.

Proprietà superficiaria e durata temporale: non presente.

Comproprietari e relative quote: non presenti.

Diritto messo in vendita: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 (proposta la divisione in 4 quote).

Età usufruttuario: non presente.

Corrispondenza del diritto reale pignorato con quello in titolarità degli esecutati: Corrispondente.

Diritto reale pignorato procedura n. 319/2023 RGE: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Sossano: Foglio 5 - p.la 845 - piano T - categoria F/1 - consistenza 38 mq.

3.3 Confini N-E-S-O

p.la 1192, p.la 467, p.la 1193, p.la 463 sub. 1.

3.4 Descrizione dettagliata del bene

Il bene è costituito da un'area urbana scoperta.

Complessivamente il bene sviluppa una superficie catastale di circa 38,00 mq calcolata come dalla seguente tabella in cui i rapporti mercantili sono stati scelti facendo riferimento a quelli in vigore nel mercato locale (riferimento al Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza).

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
Area scoperta	Sup. reale lorda	38,00 mq	1,00	38,00 mq
TOT 38,00 mq				

L'area si presenta in discrete condizioni ed è dotata delle seguenti caratteristiche impiantistiche e di finitura:

Caratteristiche finiture

pavimentazione esterna: in maggior parte in ghiaiano, pavimentazione in ceramica fronte ingresso laboratorio p.la 1193 sub. 1, grigliato metallico di raccolta acque meteoriche e passaggio tubazioni di scarico di fronte ingresso laboratorio; condizioni: sufficienti;

Caratteristiche impianti

fognatura: Raccolta acque meteoriche con tubazioni in PVC/cemento confluente in un pozzo perdente posto sulla p.la 1193 a sud dell'edificio, ispezionabilità buona, conformità da verificare;

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato quanto segue:

- nessun rilievo particolare oltre a quanto riportato al par. 16 Osservazioni Finali.

L'immobile è sito in via Marconi a Sossano, la zona è centrale a destinazione residenziale, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, inoltre è dotata dei seguenti servizi e collegamenti pubblici.

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, ufficio postale, negozi al dettaglio,

palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti, cimitero.
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,20), strada provinciale (1,00), autostrada A31 (5,00).

Al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, si produce sovrapposizione delle ortofoto/foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (cfr. anche allegato n. 10) ed estratto catastale attuale con evidenziata la p.la 1845.

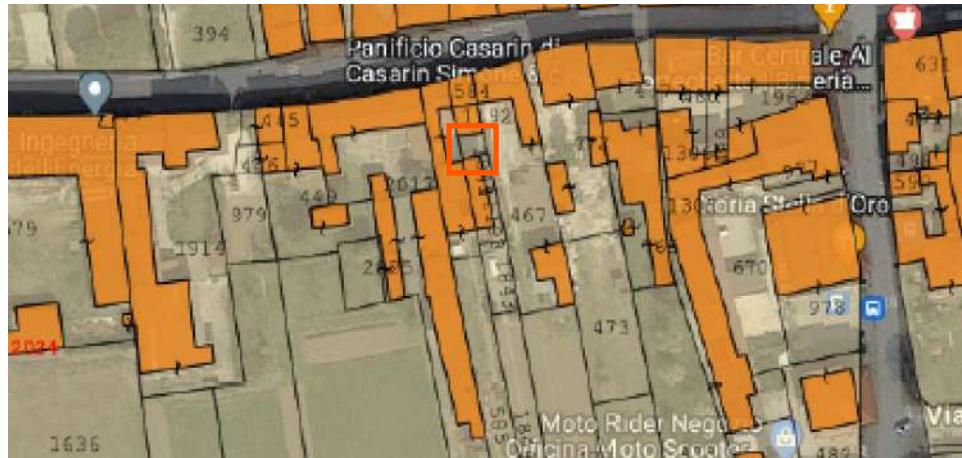


Figura 3. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Figura 4. Estratto mappa catastale.

Di seguito si producono due fotografie esterne dimostrative (cfr. anche allegati n. 9 e n. 4).



Figura 5 Porzione p.lла 1845 di fronte all' ingresso al laboratorio



Figura 6 p.lла 1845 con sullo sfondo sottoportico di accesso da via Marconi



3.8 Certificazione energetica

Unità immobiliare non soggetta a Certificazione Energetica.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo il bene era libero, trattasi di area di accesso e manovra per tutte le u.i. prospicienti, l'unica u.i. occupata, in quanto pertinenza all'abitazione dei coniugi sigg.

che la attraversano ed usano come area di manovra per accedere alla loro abitazione ed autorimessa individuate dalle p.lle 463 sub. 8 e sub. 3.

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

L'immobile risulta libero da contratti di alcun tipo, con le avvertenze su quanto dichiarato al punto precedente.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

La p.la 1845 con l'attuale consistenza deriva dalla p.la 1193, che a sua volta deriva dalla p.la 464 a seguito di Frazionamento n. VI0393408 del 25/11/2008.

5.2 Intestatari catastali storici

Dal 21/06/2006 ad oggi:

- prop. 1/2
- prop. 1/4
- prop. 1/4.

Dal 07/07/1999 al 21/06/2006:

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Dati indicati nell'atto di pignoramento del 16/03/2010:

Comune di Sossano (VI): C.F. - Foglio 5 - p.la 1845 – ed altre.

Di proprietà di per la quota di 1/2 ciascuno di p.p.

N.B. La quota di proprietà indicata è maggiore di quella effettiva.

Dati indicati nell'atto di pignoramento del 26/08/2023:

Comune di Sossano (VI): C.F. - Foglio 5 - p.la 1845 – ed altre.

Di proprietà di per la quota di 1/2 di p.p. - di
per la quota di 1/4 ciascuno di p.p.

Dati indicati nella nota trascrizione del Pignoramento del 16/03/2010:

Comune di Sossano (VI): C.F. - Foglio 5 – p.la 1845 – ed altre

Di proprietà di per la quota di 1/2 ciascuno di p.p.

N.B. La quota di proprietà indicata è maggiore di quella effettiva.

Dati indicati nella nota trascrizione del Pignoramento del 26/08/2023:

Comune di Sossano (VI): C.F. - Foglio 5 - p.la 1845 ed altre.

Per il diritto di proprietà in capo a:

- propr. 1/2
- prop. 1/4
- propr. 1/4.

Dati indicati nel negozio di acquisto:

Comune di Sossano – C.F. - Foglio 5 – p.lle 1193 sub. 1-2 – C.T. Fg. 5 p.lle 464-586;

Risultanze catastali:

Comune di Sossano:

– C.F. - Foglio 5 - p.la 1845 – cat. F/1 – p. T. - consistenza 38 mq.

Intestata a:

- propr. 1/2 in regime di separazione dei beni;
- propr. 1/4 in regime di comunione dei beni con
- propr. 1/4 in regime di comunione dei beni con

Dall'esame effettuato dal sottoscritto esperto vi è sostanziale rispondenza formale dei dati indicati negli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione (con le precisazioni indicate i calce ai singoli punti) con le risultanze catastali, nel negozio di acquisto è indicata una particella che ha poi generato le attuali come specificato ai pp. 6-8.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Per la verifica della conformità catastale del bene è stata presa come riferimento la mappa catastale (cfr. allegato 9).

Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e detta mappa catastale non sono state rilevate difformità.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà (“inter vivos” a carattere traslativo) trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Vengono inoltre acquisiti in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore dei soggetti esecutati e allegati alla presente relazione (cfr. allegato 5).

6.1 Elenco proprietari nel/ante ventennio e titoli

– prop. 1/4

prop. 1/4

– prop. 1/2

Atto di Compravendita a firma del Notaio Barone Giovanni ai nn. 176239/16770 del 21/06/2006, trascritto a Vicenza il 10/07/2006 ai nn. 19241/11621.

I Sigg. divennero proprietari da potere del

Con Frazionamento n. VI0393408 del 25/11/2008 la p.la 464 venne soppressa, generò le p.lle 1843 e 1844, cedette alla p.la 1193 mq. 128 e quest'ultima generò la p.la 1845.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (Vi) C.F. Foglio 5 - p.lle 1193 sub. 1-2 e C.T. Foglio 5 p.lle 464-586.

- prop. 1/1

Atto di compravendita a firma del Notaio Golin Franco ai nn. 2400/619 del 07/07/1999, trascritto a Vicenza il 03/08/1999 ai nn. 19012/13276.

divenne proprietario da potere di

era proprietario per la quota di 4/10 come bene personale, e per la quota di 6/10 in comunione dei beni con la moglie nella Relazione Notarile depositata con l'Es. Imm. E23-0319 vengono indicate quote errate.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (Vi) C.F. Foglio 5 - p.la 1193 ; C.T. Fg. 5 p.lle 464-586.

7. ASPETTI E URBANISTICO – EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Nessuna pratica edilizia relativa a quest'area urbana.

Inquadramento urbanistico: Nello strumento urbanistico comunale vigente “3° Piano degli Interventi” approvato con D.C.C. n°22 del 20/01/2020 l’immobile è inserito nella zona A6 – Centro Storico e non risulta essere inserito in particolari zone soggette a vincolo o tutela.



Figura 7 estratto PI

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Conformità urbanistico edilizia: niente da segnalare.

Conformità catastale: niente da segnalare.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Nessuna regolarizzazione da attuare.

7.4 Perimetro del “mandato”

L’incarico non riguarda rilievi 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 edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell’incarico e competrà all’aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l’Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l’altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di

fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

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

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

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l’eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l’eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Si procede alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell’acquirente aggiudicatario. Si specifica 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 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.

- a) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: Nessuno
- b) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuno
- c) convenzioni matrimoniali: Nessuna
- d) procedimenti giudiziali civili relativi ai beni pignorati: Nessuno
- e) provvedimenti di sequestro penale: Nessuno

-
- f) domande giudiziali; Nessuno
 - g) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno
 - h) procedure espropriative per pubblica utilità: Nessuna
 - i) convenzioni urbanistiche: Nessuna
 - j) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: Nessuno
 - k) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: Nessuno
 - l) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: Nessuno
 - m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: Nessuno
 - n) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Nessuno
 - o) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: Nessuno
 - p) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: Nessuno
 - q) esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: Nessuno
 - r) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: Nessuno
 - s) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: Nessuno
 - t) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: Nessuno
 - u) vizi di carattere “edilizio” per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: Nessuno

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 24/04/2024)

Si specificano gli estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data di redazione della perizia.

ISCRIZIONE n. 24688/5327 del 12/11/2008 – Derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 atto Equitalia Nomos Spa di Torino del 04/11/2008 rep. 113432/124 – importo ipoteca € 87.112,38 importo capitale € 43.556,19 - a favore di

per le quote di proprietà di seguito specificate.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (VI) C.F. Foglio 5 p.la 584 graffata con p.la 1192– p.lle 1193 sub. 1-2 - C.T. Foglio 5 p.lle 464-586 per la quota di p.p. pari ad 1/4 – immobili siti nel Comune di Sossano (Vi) C.F. Foglio 5 p.lle 463 sub. 3-6-7-8 – C.T. Foglio 5 p.lle 465-585 ed immobili siti nel Comune di Barbarano Vicentino (Vi) C.T. Fg. 2 p.lle 491-571-572-583-584 per la quota di n.p. pari ad 1/2.

ISCRIZIONE n. 4163/766 del 23/02/2010 – Derivante da Mutuo Fondiario a firma del Notaio Barone Giovanni in data 11/02/2010 ai nn. 182497/20356 - importo ipoteca € 90.000,00 importo capitale €

60.000,00 - a favore della

per le quote di proprietà di seguito specificate.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (VI) C.F. Foglio 5 p.lla 584 graffata con p.lla 1192– p.lle 1193 sub. 1-2 - C.T. Foglio 5 p.lle 1193-1843-1844-1845-586 per la quota di p.p. pari ad 1/4 ciascuno in capo a e per la quota di p.p. pari ad 1/2 in capo a

immobili siti nel Comune di Sossano (Vi) C.F. Foglio 5 p.lle 463 sub. 1-3-6-7-8-9 – C.T.

Foglio 5 p.lle 463-465-585 ed immobili siti nel Comune di Barbarano-Mossano (Vi) Sezione di Barbarano Vicentino C.T. Fg. 2 p.lle 491-571-572-583-584 per la quota di p.p. pari ad 1/2 ciascuno in capo a

ISCRIZIONE n. 4164/767 del 23/02/2010 – Derivante da Mutuo Fondiario a firma del Notaio Barone Giovanni in data 11/02/2010 ai nn. 182498/20357 - importo ipoteca € 56.000,00 importo capitale € 37.000,00 - a favore della

per le quote di proprietà di seguito specificate.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (VI) C.F. Foglio 5 p.lla 584 graffata con p.lla 1192– p.lle 1193 sub. 1-2 - C.T. Foglio 5 p.lle 1193-1843-1844-1845-586 per la quota di p.p. pari ad 1/4 ciascuno in capo a e per la quota di p.p. pari ad 1/2 in capo a

immobili siti nel Comune di Sossano (Vi) C.F. Foglio 5 p.lle 463 sub. 1-3-6-7-8-9 – C.T.

Foglio 5 p.lle 463-465-585 ed immobili siti nel Comune di Barbarano Vicentino (Vi) C.T. Fg. 2 p.lle 491-571-572-583-584 per la quota di p.p. pari ad 1/2 ciascuno in capo a

TRASCRIZIONE n. 8078/5295 del 13/04/2010 – Derivante da Verbale di pignoramento immobili a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 16/03/2010 al n. 1793 Rep. a favore

Precisazione: in questo vecchio pignoramento le quote di proprietà sono indicate con il valore di 1/2 ciascuno per le p.lle 584-1192-1193-1845-586 ma in realtà sono pari ad 1/4 ciascuno.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (Vi) C.F. Foglio 5 p.lle 463 sub. 3-6-7-8 – p.lle 1193 sub. 1-2 – p.lle 584-1192 – p.lla 1845 - C.T. Foglio 5 p.lle 586-1843-1844 ed immobili siti nel Comune di Barbarano Vicentino (Vi) C.T. Fg. 2 p.lle 491-571-572-583-584

TRASCRIZIONE n. 20957/15321 del 25/09/2023 – Derivante da Verbale di pignoramento immobili a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 26/08/2023 al n. 4461 Rep. a favore di

Riferito limitatamente a: - immobili siti nel Comune di Sossano (VI) C.F. Foglio 5 p.lla 1845 - C.T. Foglio 5 p.lle 1843-1844-586 per la quota di p.p. pari ad 1/4 ciascuno in capo a

e per la quota di p.p. pari ad 1/2 in capo a immobili siti nel Comune di Sossano

(Vi) C.F. Foglio 5 p.lle 1845-1193 per la quota di p.p. pari ad 1/2 ciascuno in capo a

immobili siti nel Comune di Barbarano-Mossano (VI) Sezione di Barbarano

Vicentino C.F. Foglio 2 p.lle 1700 sub. 1-2 - C.T. Foglio 2 p.lla 491 per la quota di p.p. pari ad 1/2 ciascuno in capo a

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

Si specifica che le iscrizioni e le trascrizioni che saranno cancellate (eventualmente per quota) dalla procedura sono le seguenti:

ISCRIZIONE n. 24688/5327 del 12/11/2008 ;

ISCRIZIONE n. 4163/766 del 23/02/2010;

ISCRIZIONE n. 4164/767 del 23/02/2010;

TRASCRIZIONE n. 8078/5295 del 13/04/2010;

TRASCRIZIONE n. 20957/15321 del 25/09/2023.

9. SUOLO DEMANIALE

Si precisa che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Si precisa che il bene pignorato non è gravato 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

Si precisa che il bene pignorato non ricade nella fattispecie del condominio.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Verranno utilizzati, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market

ComparisonApproach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA IncomeApproach), secondo le modalità precise 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 degl'immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

La ricerca dei COMPARABILI è avvenuta tramite un'indagine effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Catasto della Provincia di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Sossano e recenti compravendite reperite su siti dedicati.

Per il lotto in esame, vista la mancanza di compravendite di beni simili, si è considerata l'area urbana come pertinenziale alle u.i. su di essa affacciantesi (ved. p. 3.1); in particolare per il calcolo con il Metodo MCA si è considerata l'area pertinenziale all'appartamento del Lotto 001 ed il valore unitario per essa determinato è quello che deriva dal calcolo sviluppato per detto Lotto, a conferma della validità del metodo si evidenzia che il valore unitario così determinato è in linea con i valori comunemente adottati per le aree a standard in zona.

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 consenienti 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 (COMPARABILI), ubicati nei pressi del subject e che siano stati oggetto di recenti compravendite. 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 implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori vengono definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di

divergenza, ovvero il valore massimo meno valore minimo rapportato al valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% in particolare ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\text{-}10\%$).

L'elaborazione dei calcoli effettuati dal sottoscritto esperto necessari nella valutazione stimativa adottata e i documenti relativi ai comparabili sono allegati nella documentazione a corredo del presente elaborato (cfr. allegato da 15 a 19), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale degli immobili oggetto di esecuzione. A seguito si riporta la tabella riassuntiva della valutazione stimativa adottata.

BENE	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	QUOTA	VALORE QUOTA
A	Area urbana	38,00 mq	58,08 €/mq	€ 2.207,04	1/1	€ 2.207,04
				TOT		€ 2.207,04

Pertanto a seguito delle indagini di mercato e delle valutazioni stimative effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa.

Detto ciò il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione alla data del 30/04/2024 risulti essere pari a: **€ 2.207,04 (duemiladuecentosette/04 €)**, 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.

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: € 0,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 0,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00
- altri costi/oneri: € 0,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespote 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:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 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 corrispondente a € 331,06**.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 1.875,98 (€ milleottocentosettantacinque/98)**.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Si specifica che non sono presenti precedenti compravendite significative dei beni in esame.

12.5 Giudizio di vendibilità

Si specifica che la possibilità di vendita dell'immobile, come lotto a sé stante, è praticamente inesistente. L'area urbana non ha valore in quanto tale, è però necessaria per consentire l'accesso alle u.i. su di essa gravitanti, come già spiegato al p. 3.1 ed al successivo par. 16 (Osservazioni Finali).

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ

Si specifica che è stata pignorata la quota di 1/1 di piena proprietà e non sono presenti contitolari di diritti reali pertanto non vi sono valutazioni relative a sole quote pignorate.

Peraltro, visto quanto espresso al precedente p. 3.1 ed al successivo par. 16, si ritiene che la soluzione più semplice per vendere l'immobile sia quella di suddividerlo in 4 quote uguali da collegare ed assegnare agli aggiudicatari dei Lotti 1-2-3-4.

Pertanto il valore delle singole quote risulta essere pari a € 469,00, che considerando una riduzione del 5%, per la vendita di una sola quota, porta un valore di € 445,55.

Quindi il **prezzo a base d'asta di una singola quota (25%)** della p.la 1845 da assegnare congiuntamente ai Lotti 1-2-3-4 è pari a: **€ 445,55 (€ quattrocentoquarantacinque/55)**.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

15. LOTTI

Gli immobili pignorati sono situati in parte nel Comune di Sossano ed in parte nel Comune di Barbarano-Mossano.

Gli immobili pignorati siti nel Comune di Sossano sono una serie di 4 edifici, con annessi terreni agricoli, gravitanti su di una corte comune (area urbana), sono stati suddivisi in 5 LOTTI sulla base delle relative caratteristiche in modo da assicurare una loro maggiore appetibilità sul mercato (ved. quanto specificato al par. 16).

Gli immobili pignorati siti nel Comune di Barbarano-Mossano sono costituiti da un edificio residenziale al grezzo con area scoperta e da un terreno agricolo collinare a circa 400 m in linea d'aria dall'edificio e ad 1 km lungo la strada, sono stati inseriti in un unico lotto.



16. OSSERVAZIONI FINALI

Come anticipato, al p. 3.1 ed al p. 15, è importante capire che gli immobili siti nel Comune di Sossano fanno parte di un complesso di 4 edifici che gravitano su di una corte comune (area urbana p.la 1845) necessaria per l'accesso agli stessi.

Da via Marconi attraverso il sottoportico della p.la 584 (edificio al grezzo) graff. con la relativa area scoperta retrostante (p.la 1192), si accede alla p.la 1845 che è una corte che permette l'accesso alle altre u.i. su di essa gravitanti, autorimesse comprese.

E' pertanto necessario che a favore di tutte le p.lle costituenti i Lotti 1-2-4 venga istituita una servitù a favore che permetta loro l'accesso pedonale e carraio attraverso il sottoportico della p.la 584 graff. con la p.la 1192 (area scoperta retrostante), ed una corrispondente servitù a carico della p.la 584 graff. con la p.la 1192.

La rete di raccolta delle acque meteoriche ed i relativi pozzetti/griglie posti sul cortile, scaricano attraverso la p.la 1193 in un pozzo perdente posto a sud dell'edificio, da valutare se per detta p.la questo passaggio costituisce una servitù.

Inoltre dato che la p.la 1845 (area urbana), che costituisce il Lotto 5, è necessaria per l'accesso alle altre u.i., si ritiene che sia obbligatorio/conveniente che la p.la 1845 venga acquisita in quote pari ad 1/4 dagli aggiudicatari/proprietari dei Lotti 1-2-3-4.

Questa soluzione viene ritenuta dallo scrivente più conveniente e più semplice rispetto all'acquisizione della p.la da parte di un solo acquirente ed alla successiva costituzione di complicate e costose servitù ad essa relative.

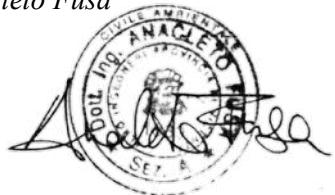
Si fa presente che l'area urbana, considerata singolarmente, non presenta alcun interesse d'acquisto per ipotetici acquirenti.

Caldogno, li 03/10/2024

Il Tecnico Incaricato

(firmato digitalmente)

Ing. Anacleto Fusa



17. ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato peritale
2. Elenco documenti allegati (deposito buste)
3. Elaborato peritale senza dati sensibili
4. Documentazione fotografica

5. Titoli di provenienza
6. Visure catastali storiche
7. Estratto mappa catastale
8. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
9. Stato di occupazione dell'immobile interrogazione Agenzia delle Entrate
10. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti eseguiti
11. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
12. Comparabile A
13. Comparabile B
14. Comparabile C
15. Avviso avvio operazioni peritali e sopralluogo alle parti
16. Ricevute invio perizia alle parti
17. Ricevute spese sostenute

