



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. 004 di 006



Giudice: **Dott.ssa Nitti Marialuisa**

Creditore procedente:

Esecutati:

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

Identificazione beni:

12/09/24

Beni in Sossano (VI), Via Marconi n. 19

Dati Catastali:

- C.F. Foglio 5, p.lla 1193 sub. 1 (C/3)
- C.F. Foglio 5, p.lla 1193 sub. 2 (A/3)
- C.T. Foglio 5, p.lla 1843-1844-586

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. 10): diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 (Diritto reale pignorato procedura n. 164/2023 RGE riunita alla 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

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 10): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 8): edificio con laboratorio ai piani S1-T., appartamento al p.1 e corte comune, con tre p.lle di terreno verso sud

Ubicazione (pag. 8): Via Marconi n. 13 – Sossano (VI)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 31): C.F. Foglio 5, p.lla 1193 sub. 1 (C/3) – p.lla 1193 sub. 2 (A/3) – C.T. Foglio 5 p.lle 1843-1844-586

Metri quadri (pag. 8): superficie linda laboratorio 95,97 mq circa, superficie linda appartamento 80,92 mq circa, corte comune 63,08 mq circa, terreni 596,00 mq circa

Stato di manutenzione (pag. 8): discreto

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 31): nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 33): sono state rilevate delle piccole difformità catastali, al p.S1 manca un tramezzo ed una bocca di lupo è difforme, al p.T. sono indicate parzialmente delle altezze diverse.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 43): 105.448,94 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 42):

- laboratorio: comparabile A: 28/12/2017, 50.000,00 €, 441,19 €/mq; comparabile B: 30/03/2018,

135.000,00 €, 255,63 €/mq; comparabile C: 28/09/2017, 120.000,00 €, 260,17 €/mq

- appartamento: comparabile A: 20/02/2018, 90.000,00 €, 781,45 €/mq; comparabile B: 16/11/2018,

70.000,00 €, 792,21 €/mq; comparabile C: 20/06/2022, 66.000,00 €, 990,40 €/mq

- terreni: comparabile A: 29/01/2014, 100.000,00 €, 6,83 €/mq; 10/08/2018, 2.000,00 €, 6,62 €/mq;

24/12/2014, 8.200,00 €, 7,00 €/mq;

Valore di vendita forzata proposto (44): **88.031,60 €**

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

Occupazione (pag. 31): libero

Titolo di occupazione (pag. 31): immobile libero

Oneri (pag. 38): nessuno

APE (pag. 16): - laboratorio: Attestato di Prestazione Energetica con classe energetica “G”

- appartamento: Attestato di Prestazione Energetica con classe energetica “E”

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 46): 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 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 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

<u>1. SCHEDA SINTETICA E INDICE</u>	2
<u>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI</u>	7
<u>3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE</u>	8
<u>3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni</u>	8
<u>3.2-3.6-3.10-3.13-3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni</u>	10-16-22-25-28
<u>3.3-3.7-3.11-3.14-3.17 Confini N-E-S-O</u>	10-16-22-25-28
<u>3.4-3.8-4-4.1-4.2 Descrizione dettagliata dei beni</u>	10-17-23-25-29
<u>3.5-3.9-3.12-3.15-3.18 Certificazione energetica</u>	16-22-25-28-31
<u>4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE</u>	31
<u>4.1 Possesso</u>	31
<u>4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione</u>	31
<u>5. ASPETTI CATASTALE</u>	31
<u>5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni</u>	31
<u>5.2 Intestatari catastali storici</u>	31
<u>5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento</u>	31
<u>5.4 Giudizio di conformità catastale</u>	33
<u>6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA</u>	33
<u>6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli</u>	33
<u>7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI</u>	34
<u>7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità</u>	34
<u>7.2 Abusi/difformità riscontrati</u>	35
<u>7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi</u>	37
<u>7.4 "Perimetro del mandato"</u>	37
<u>8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE</u>	38
<u>8.1 Oneri e vincoli</u>	38
<u>8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023)</u>	39
<u>8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</u>	41
<u>9. SUOLO DEMANIALE</u>	41

<u>10. USO CIVICO O LIVELLO.....</u>	41
<u>11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....</u>	41
<u>11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....</u>	41
<u>12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....</u>	42
<u>12.1 Metodo di valutazione.....</u>	42
<u>12.2 Stima del valore di mercato.....</u>	42
<u>12.3 Determinazione del valore a base d'asta.....</u>	43
<u>12.4 Confronto con trasferimenti pregressi.....</u>	44
<u>12.5 Giudizio di vendibilità'.....</u>	44
<u>13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....</u>	44
<u>14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....</u>	44
<u>14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato.....</u>	44
<u>14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....</u>	45
<u>15. LOTTI.....</u>	45
<u>16. OSSERVAZIONI FINALI.....</u>	46
<u>17. ELENCO ALLEGATI.....</u>	46



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, 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 e 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 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 004, 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 004 oggetto della presente Relazione di Stima, consiste in un edificio con laboratorio artigianale ai p. S1.T, un appartamento al p.1, un'area scoperta comune e tre particelle di terreno, siti in via Marconi n. 13 a Sossano.

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..

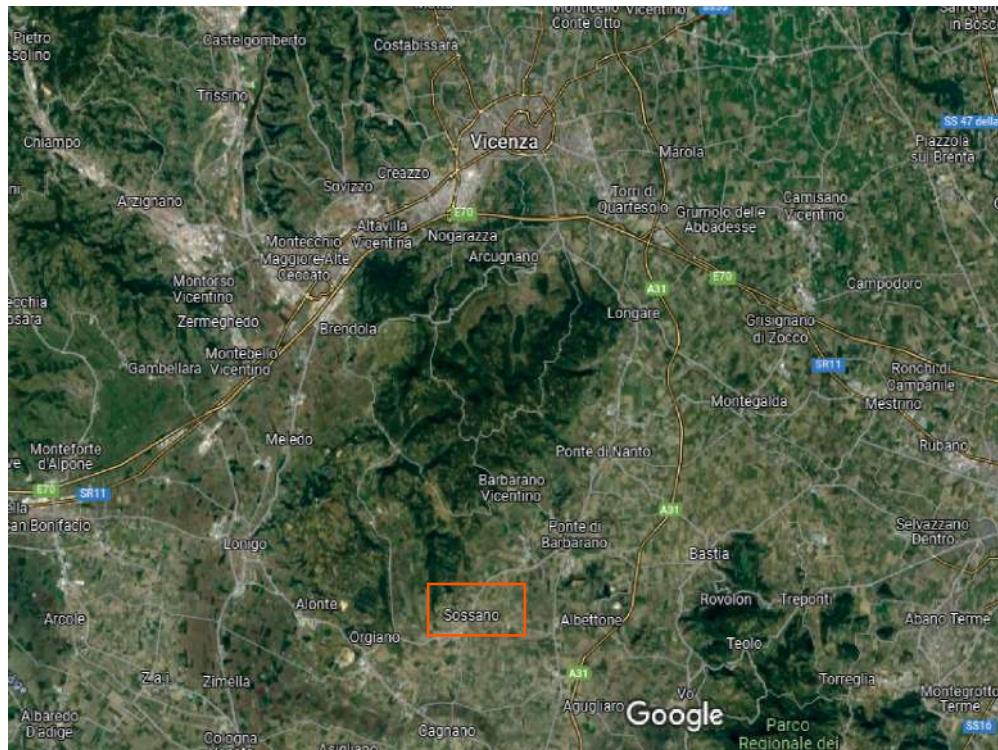


Figura 1 localizzazione Comune di Sossano



Figura 2 ingrandimento zona LOTTO 001

Il LOTTO 004 oggetto della presente perizia di stima è costituito da n. 2 unità immobiliari identificate come BENE A (laboratorio) e BENE B (appartamento) e tre particelle di terreno identificate come BENE C, BENE D e BENE E.

BENE A

Tipologia immobile: laboratorio artigianale su due piani con area scoperta comune.

Ubicazione immobile: Via Marconi n. 13, Sossano (VI).

Accessi: Accesso pedonale e carraio dal sottoportico della p.la 584 graff. con p.la 1192 posto su via Marconi (civ. n. 17) e poi attraverso la corte interna p.la 1845 (area urbana).

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: parzialmente dato che l'accesso richiede il passaggio attraverso il sottoportico della p.la 584 graff. con p.la 1192 ed attraverso la corte (area urbana) p.la 1845, 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 è presente l'Elaborato Planimetrico, l'area scoperta pertinenziale è comune ai sub. 1 (laboratorio) e sub. 2 (appartamento), alcuni gradini esterni ed un pianerottolo (sul lato sud) sono comuni ai sub. 1-2

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

Età usufruttuario: non presente.

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

Diritto reale pignorato procedure n. 164/2023 e 319/2023 RGE: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Sossano: Foglio 5 - p.lla 1193 sub. 1 - piano S1-T categoria C/3 – classe 2 – sup. cat. 87 mq - consistenza 83 mq – R.C. € 180,04;

3.3 Confini N-E-S-O

p.lla 1845, p.lla 467, p.lla 1843, p.lla 463 sub. 8, p.lla 463 sub. 3, p.lla 463 sub. 1.

3.4 Descrizione dettagliata del bene

Il bene è composto dai seguenti locali:

- al P.S1: cantina C.T. con scala a vista;
- al P.T: un locale laboratorio, un w.c., una scala a vista, un locale ripostiglio.

La cantina C.T. al p. S1 presenta un'altezza di circa 2,05 m, una zona centrale è stata ribassata e presenta un'altezza di circa 2,20 m., in questo locale sono stati predisposti sia gli attacchi per le caldaie delle due u.i. sia le loro canne fumarie.

Il laboratorio al piano terra presenta un'altezza di circa 2,70 m. nei locali verso sud e un'altezza di circa 3,30 m. nel locale verso nord.

L'edificio risulta totalmente in aderenza ad altro edificio sul lato ovest.

Complessivamente il bene sviluppa una superficie commerciale di circa 86,49 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
Laboratorio artigianale	Sup. reale lorda	70,79 mq	1,00	70,79 mq
Area scoperta (1/2)	Sup. reale lorda	31,54 mq	0,10	3,15 mq
Cantina C.T.	Sup. reale lorda	25,10 mq	0,50	12,55 mq
TOT 86,49 mq				

Il bene fa parte di un edificio ante 1967 ristrutturato ed ampliato negli anni 1982-1987-1989-1990, l'unità si presenta in discrete condizioni ed è dotata delle seguenti caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura.



Caratteristiche strutturali

fondazioni: travi continue in c.a. ,condizioni buone;
strutture verticali: murature in termolaterizio, condizioni discrete;
travi: travi in spessore in c.a., condizioni buone;
solai: solai di tipo misto in laterizio e c.a. gettato in opera, condizioni buone;
copertura: a falde con struttura in muretti e tavelloni, condizioni buone;

scale: struttura in cemento armato;

Caratteristiche finiture

infissi esterni: ad anta singola/doppia a battente, materiale: alluminio, protezione senza scuretti, condizioni discrete;
infissi interni: con anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni scarse;
pareti esterne: muratura in termolaterizio, priva di coibentazione, rivestimento: intonaco di cemento: condizioni discrete;
pavimentazione esterna: lastre in ghiaia lavato, pavimentazione in klincher, condizioni: sufficienti;
pavimentazione interna: pavimentazione in ceramica, condizioni discrete;
rivestimenti: nel locale bagno piastrelle di ceramica, condizioni discrete;
scale: rivestimento in marmo, condizioni discrete;
portone d'ingresso: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni discrete;

Caratteristiche impianti

antenna: rettilinea, conformità da verificare;
citofonico: non presente;
condizionamento: non presente;
gas: sottotraccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione in rame, l'impianto non è munito di Dichiarazione di Conformità;
elettrico: sottotraccia con tensione a 220V, l'impianto non è munito di Dichiarazione di Conformità;
fognatura: mista con tubazioni in PVC/cemento senza allaccio alla rete comunale, attualmente scarica in pozzo perdente, ispezionabilità buona, rispettoso delle vigenti normative;
idrico: sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e con allaccio alla rete comunale, l'impianto non è munito di Dichiarazione di Conformità;
telefonico: presente predisposizione, conformità da verificare;
allarme: non presente;
termico: autonomo con alimentazione a metano e distribuzione mediante tubi in rame e mobiletti ventilconvettori, nel bagno è presente un termosifone in ghisa, l'impianto non è munito di Dichiarazione di Conformità;
caldaia: la caldaia non è stata installata, nel locale al p. S1 c'è la predisposizione per l'allaccio e lo scarico fumi;

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.



Figura 3. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Figura 4. Estratto mappa catastale.

Di seguito si producono la planimetria catastale del bene non conforme allo stato reale dei luoghi per le difformità al p. S1 indicate ed alcune fotografie interne ed esterne dimostrative (cfr. anche allegati n. 9 e n. 4).

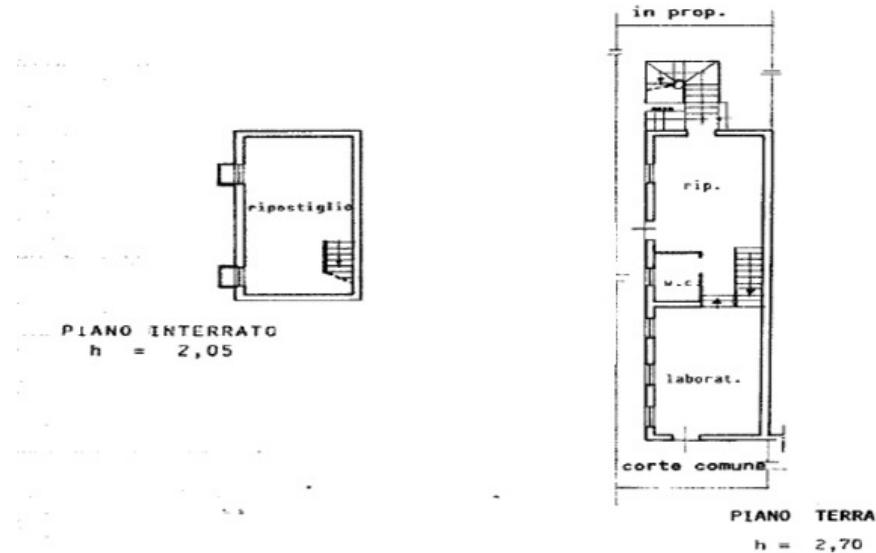


Figura 5. Planimetria Laboratorio p.la 1193 sub. 1



Figura 6 Facciata nord con ingresso al laboratorio



Figura 7 Facciata est con sullo sfondo l'accesso dal sottoportico

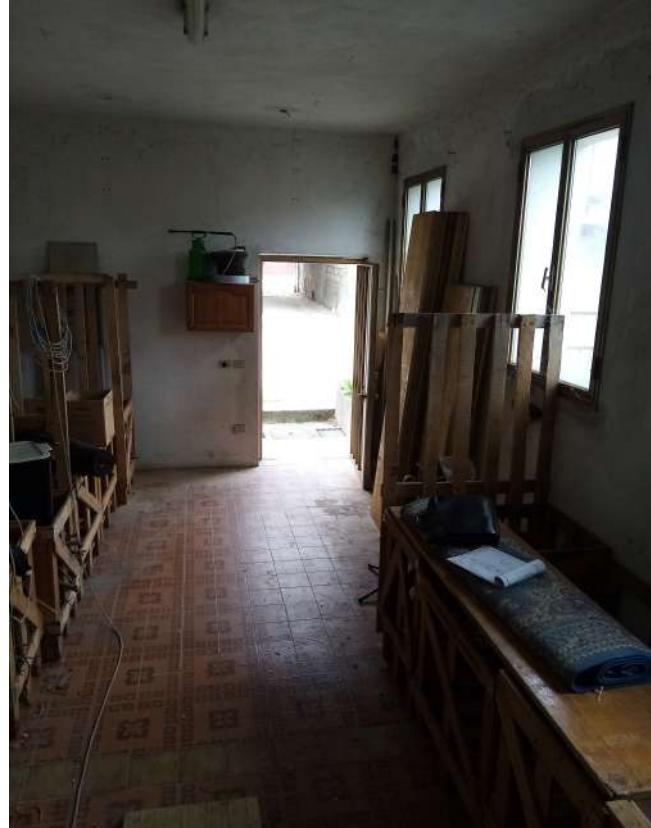


Figura 8 vista interna al p.T.





Figura 9 locale w.c. al p.T



Figura 10 locale cantina C.T. al p.S1



3.5 Certificazione energetica

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali si è riscontrato che il bene non era dotato di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto l'esperto ha provveduto a farlo redigere.

Dall'APE redatto la classe energetica del bene è risultata “G” (cfr. allegato 6).

BENE B

Tipologia immobile: appartamento al p.1 con area scoperta comune.

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

Accessi: Accesso pedonale e carraio dal sottoportico della p.lla 584 graff. con p.lla 1192 posto su via Marconi (civ. n. 17) e poi attraverso la corte interna p.lla 1845 (area urbana).

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: parzialmente dato che l'accesso richiede il passaggio attraverso il sottoportico della p.lla 584 graff. con p.lla 1192 ed attraverso la corte (area urbana) p.lla 1845, 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 par. 16 (Osservazioni Finali).

Pertinenze e/o beni comuni non censibili: non è presente l'Elaborato Planimetrico, l'area scoperta pertinenziale è comune ai sub. 1 (laboratorio) e sub. 2 (appartamento), alcuni gradini esterni ed un pianerottolo (sul lato sud) sono comuni ai sub. 1-2

Accessori: non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali: non presenti

Millesimi parti comuni: non presenti

3.6 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

Età usufruttuario: non presente.

Corrispondenza del diritto reale pignorato con quello in titolarità dell'esecutato: Corrispondente.

Diritto reale pignorato procedure nn. 164/2023 e 319/2023 RGE: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Sossano - Foglio 5 - p.lla 1193 sub. 2 - piano 1 – categoria A/3 (abitazione civile) – classe 3 – sup. cat. 71 mq - consistenza vani 3 – R.C. € 193,67.

3.7 Confini N-E-S-O

p.lla 1845, p.lla 467, p.lla 1843, p.lla 463 sub. 8, p.lla 463 sub. 3, p.lla 463 sub. 1.

3.8 Descrizione dettagliata del bene

Il bene è composto dai seguenti locali:

- al p.T: scala esterna di accesso;
- al P.1: scala esterna di accesso con ballatoio, soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno, camera singola, camera matrimoniale.

L'appartamento presenta un'altezza di circa 2,70 m.

L'u.i. risulta totalmente in aderenza ad altro edificio sul lato ovest.

Complessivamente il bene sviluppa una superficie commerciale di circa 77,29 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
Appartamento	Sup. reale lorda	70,79 mq	1,00	70,79 mq
Area scoperta (1/2)	Sup. reale lorda	31,54 mq	0,10	3,15 mq
Scala e ballatoio	Sup. reale lorda	10,13	0,33	3,34
TOT 77,29 mq				

L'u.i. fa parte di un edificio ante 1967 ristrutturato ed ampliato negli anni 1982-1987-1989-1990, in discrete condizioni.

L'u.i. è dotata delle seguenti caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura.

Caratteristiche strutturali

- fondazioni:* travi continue in c.a. ,condizioni buone;
- strutture verticali:* murature in termolaterizio, condizioni discrete;
- travi:* travi in spessore in c.a., condizioni buone;
- solai:* solai di tipo misto in laterizio e c.a. gettato in opera, condizioni buone;
- copertura:* a falde con struttura in muretti e tavelloni, condizioni buone;
- scale:* struttura in cemento armato, condizioni discrete

Caratteristiche finiture

- infissi esterni:* ad anta singola/doppia a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale: legno condizioni discrete;
- infissi interni:* con anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni discrete;
- pareti esterne:* muratura in termolaterizio, priva di coibentazione, rivestimento: intonaco di cemento: condizioni discrete;
- pavimentazione esterna:* lastre in ghiaino lavato, condizioni: sufficienti;
- pavimentazione interna:* pavimentazione in ceramica, condizioni discrete;
- rivestimenti:* nel locale bagno e nell'angolo cottura piastrelle di ceramica, condizioni discrete;
- scale:* rivestimento in lastre di ghiaino lavato, condizioni sufficienti;
- portone d'ingresso:* anta singola a battente, materiale: legno e vetro, protezione :scuretti in legno, condizioni discrete;



Caratteristiche impianti

<i>antenna:</i>	rettilinea, conformità da verificare;
<i>citofonico:</i>	non presente;
<i>condizionamento:</i>	non presente;
<i>gas:</i>	sottottraccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione in rame, l'impianto non è munito di Dichiarazione di Conformità;
<i>elettrico:</i>	sottottraccia con tensione a 220V, l'impianto non è munito di Dichiarazione di Conformità;
<i>fognatura:</i>	mista con tubazioni in PVC/cemento senza allaccio alla rete comunale, attualmente scarica in pozzo perdente, ispezionabilità buona, rispettoso delle vigenti normative;
<i>idrico:</i>	sottottraccia con rete in tubi di ferro zincato e con allaccio alla rete comunale, l'impianto non è munito di Dichiarazione di Conformità;
<i>telefonico:</i>	presente predisposizione, conformità da verificare;
<i>allarme:</i>	non presente;
<i>termico:</i>	autonomo con alimentazione a metano e distribuzione mediante tubi in rame e termosifoni in ghisa posizionati in prossimità degli attacchi ma non installati, l'impianto non è munito di Dichiarazione di Conformità;
	caldaia: non installata, sono predisposti l'allaccio e lo scarico fumi nel locale CT al p. S1.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato quanto segue: dato che la predisposizione per l'installazione della caldaia è nel locale cantina-C.T. al p. S1, questo è da considerare di fatto comune.

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.



Figura 11. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Figura 12. Estratto mappa catastale.

Di seguito si producono la planimetria catastale del bene conforme allo stato reale dei luoghi ed alcune fotografie interne ed esterne dimostrative (cfr. anche allegati n. 9 e n. 4).

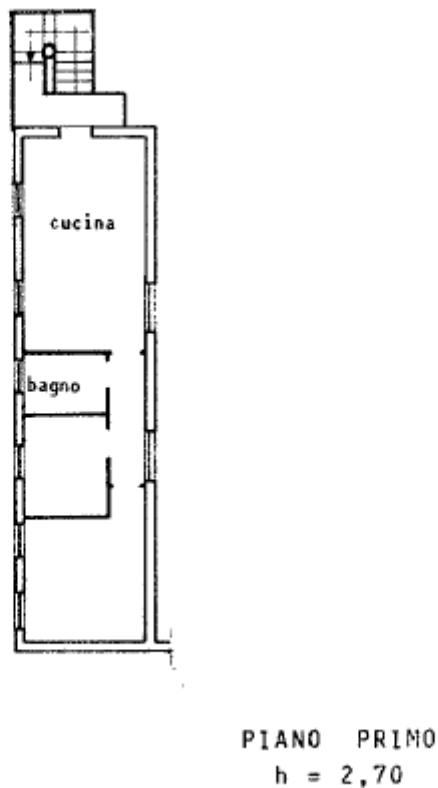


Figura 13. Planimetria Appartamento p.la 1193 sub. 2



Figura 14 Facciata sud con ingresso all'appartamento

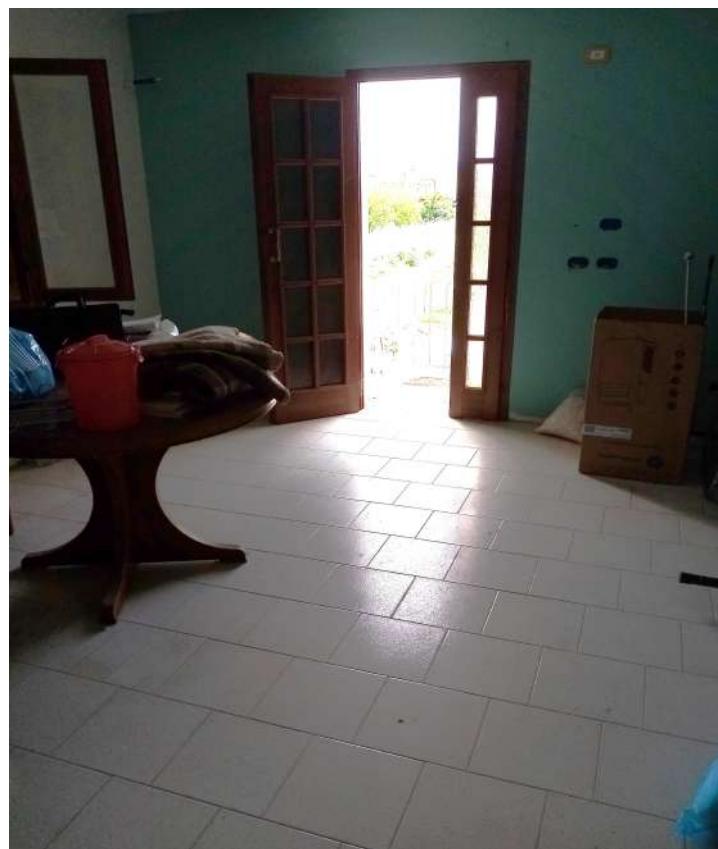


Figura 15 vista interna soggiorno



Figura 16 vista interna bagno



Figura 17 vista interna camera



3.9 Certificazione energetica

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali si è riscontrato che il bene non era dotato di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto l'esperto ha provveduto a farlo redigere.

Dall'APE redatto la classe energetica del bene è risultata “E” (cfr. allegato 6).

BENE C

Tipologia immobile: terreno scoperto.

Ubicazione immobile: Via Marconi, Sossano (VI).

Accessi: l'unico accesso attuale avviene attraverso la p.la 1193, per cui è considerato a questo pertinenziale come le attigue p.lle 1844-586. Le modalità di accesso alla p.la 1193 sono già state illustrate nei precedenti Beni A e B.

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 (area urbana) p.la 1845, come meglio specificato al par. 16 (Osservazioni Finali).

Presenza di servitù a favore trascritte che garantiscono l'accesso: non presenti ma necessariamente da costituire, come meglio specificato al par. 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

3.10 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

Età usufruttuario: non presente.

Corrispondenza del diritto reale pignorato con quello in titolarità dell'esecutato: Corrispondente.

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

Diritto reale pignorato procedura n. 164/2023 RGE: (bene non interessato da questa procedura).

Identificazione catastale: Catasto Terreni del Comune di Sossano - Foglio 5 - p.la 1843 – qualità Sem. Arb. – classe 1 – sup. cat. 103 mq - R.A. € 0,53 – R.D. € 1,01.

3.11 Confini N-E-S-O

p.la 1193, p.la 467, p.la 1844, p.la 585, p.la 463 sub. 8.

4 Descrizione dettagliata del bene

Il terreno ha una forma rettangolare, si sviluppa in senso N-S, ha un'orografia piana, la tessitura è costituita prevalentemente da p.lle rettangolari con lo stesso orientamento. Le sistemazioni agrarie sono inesistenti, I sistemi irrigui sono inesistenti.

Le colture in atto sono: erbacce, orticole, arboree, frutteto.

Trattasi di terreno adibito in passato ad orto e frutteto ora allo stato incolto.

Complessivamente il bene sviluppa una superficie reale di circa 103 mq come riportato nella seguente tabella.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
Terreno scoperto	Sup. reale linda	103,00 mq	1,00	103,00 mq
				TOT 103,00 mq

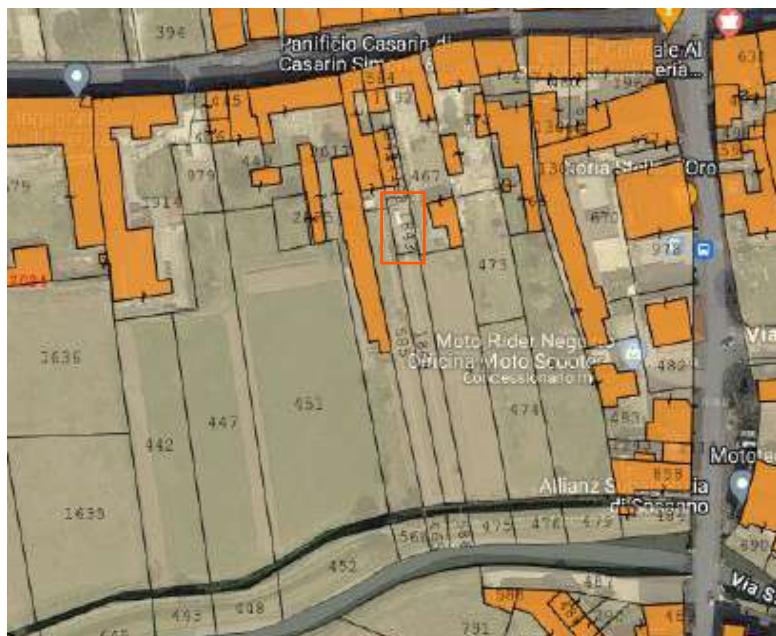
Nel corso del sopralluogo si è riscontrato quanto segue: nessun rilievo particolare.

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 producono la sovrapposizione dell'ortofoto/foto satellitari con la mappa catastale elaborate dalla SOGEI (cfr. anche allegato n. 10), l'estratto catastale attuale ed una foto del terreno.



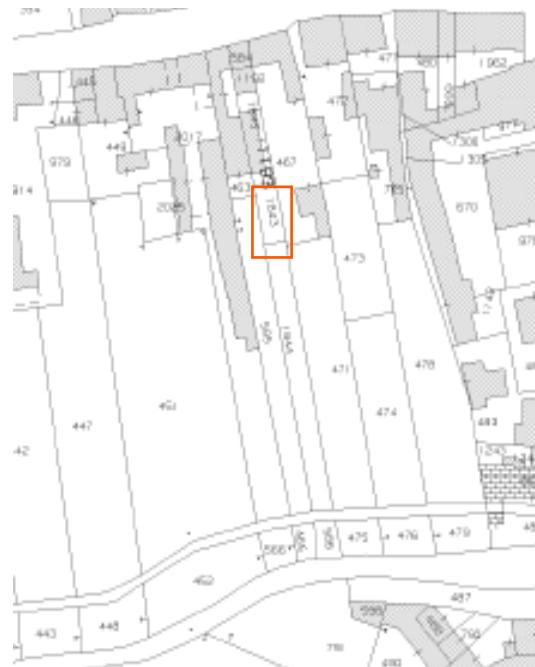


Figura 19. Estratto mappa catastale.



Figura 20 vista p.la 1843 da sud

3.12 Certificazione energetica

Unità immobiliare non soggetta a Certificazione Energetica.

BENE D

Tipologia immobile: terreno scoperto.

Ubicazione immobile: Via Marconi, Sossano (VI).

Accessi: l'unico accesso attuale avviene attraverso le p.lle 1193 e 1843, per cui è considerato a queste pertinenziale come l'attigua p.la 586. Le modalità di accesso alla p.la 1193 sono già state illustrate nei precedenti Bene A e B.

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: parzialmente dato che l'accesso richiede il passaggio attraverso il sottoportico della p.la 584, attraverso la corte (area urbana) p.la 1845 ed attraverso la p.la 1843, 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 par. 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

3.13 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

Età usufruttuario: non presente.

Corrispondenza del diritto reale pignorato con quello in titolarità dell'esecutato: Corrispondente.

Diritto reale pignorato procedura n. 164/2023 RGE: (beni non interessato da questa procedura).

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

Identificazione catastale: Catasto Terreni del Comune di Sossano - Foglio 5 - p.la 1844 – qualità Sem. Arb. – classe 1 – sup. cat. 433 mq - R.A. € 2,24 – R.D. € 4,25.

3.14 Confini N-E-S-O

p.la 1843, p.la 467, p.la 471, scolo Refosso, p.la 585.

4.1 Descrizione dettagliata del bene

Il terreno ha una forma rettangolare, si sviluppa in senso N-S, ha un'orografia piana, la tessitura è costituita prevalentemente da p.lle rettangolari con lo stesso orientamento. Le sistemazioni agrarie sono inesistenti, I sistemi irrigui sono inesistenti.

Le colture in atto sono: erbacce, orticole, arboree, frutteto.

Trattasi di terreno adibito in passato ad orto e frutteto ora allo stato incolto.

Complessivamente il bene sviluppa una superficie reale di circa 433 mq come riportato nella seguente tabella.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
Terreno scoperto	Sup. reale linda	433,00 mq	1,00	433,00 mq
TOT 433,00 mq				

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato quanto segue: la p.lла è attraversata da est ad ovest da una condotta fognaria comunale, sottoservizio alla futura strada di lottizzazione prevista nel P.I., a questa condotta andrà allacciata la rete fognaria degli immobili del presente lotto, che attualmente scarica in pozzo perdente situato a sud dell'edificio.

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 producono la sovrapposizione dell'ortofoto/foto satellitari con la mappa catastale elaborate dalla SOGEI (cfr. anche allegato n. 10), l'estratto catastale attuale ed una foto del terreno.



Figura 21. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Figura 22. Estratto mappa catastale.



Figura 23 vista p.lla 1844 da nord

3.15 Certificazione energetica

Unità immobiliare non soggetta a Certificazione Energetica.

BENE E

Tipologia immobile: terreno scoperto.

Ubicazione immobile: Via Marconi, Sossano (VI).

Accessi: l'accesso avviene dalla p.la 1844 attraverso una passerella che attraversa lo scolo Refosso, per cui come le p.lle 1843 e 1844 è considerato terreno pertinenziale alla p.la 1193.

Le modalità di accesso alla p.la 1193 dalla pubblica via Marconi sono già state illustrate nei precedenti Bene A e B.

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: parzialmente dato che l'accesso richiede il passaggio attraverso il sottoportico della p.la 584, attraverso la corte (area urbana) p.la 1845, attraverso le p.lle 1193-1843-1844, come meglio specificato al par. 16 (Osservazioni Finali).

Presenza di servitù a favore trascritte che garantiscono l'accesso: non presenti ma necessariamente da costituire, come meglio specificato al par. 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

3.16 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

Età usufruttuario: non presente.

Corrispondenza del diritto reale pignorato con quello in titolarità dell'esecutato: Corrispondente.

Diritto reale pignorato procedura n. 164/2023 RGE: (beni non pignorati in questa procedura).

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

Identificazione catastale: Catasto Terreni del Comune di Sossano - Foglio 5 - p.la 586 – qualità Prato Arb. – classe 3 – sup. cat. 60 mq - R.A. € 0,14 – R.D. € 0,23.

3.17 Confini N-E-S-O

Scolo Refosso, p.la 475, Scolo Liona, p.la 485.

4.2 Descrizione dettagliata del bene

Il terreno ha una forma rettangolare e un'orografia piana, la tessitura è costituita prevalentemente da p.lle rettangolari con lo stesso orientamento. Le sistemazioni agrarie sono inesistenti, i sistemi irrigui sono inesistenti.

Le colture in atto sono: nessuna, terreno incolto, in pratica è l'argine dello Scolo Liona con cui confina a sud.

Complessivamente il bene sviluppa una superficie reale di circa 60 mq come riportato nella seguente tabella.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
Terreno scoperto	Sup. reale linda	60,00 mq	1,00	60,00 mq
				TOT 60,00 mq

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato quanto segue: nessun rilievo particolare.

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 producono la sovrapposizione dell'ortofoto/foto satellitari con la mappa catastale elaborate dalla SOGEI (cfr. anche allegato n. 10), l'estratto catastale attuale ed una foto del terreno.

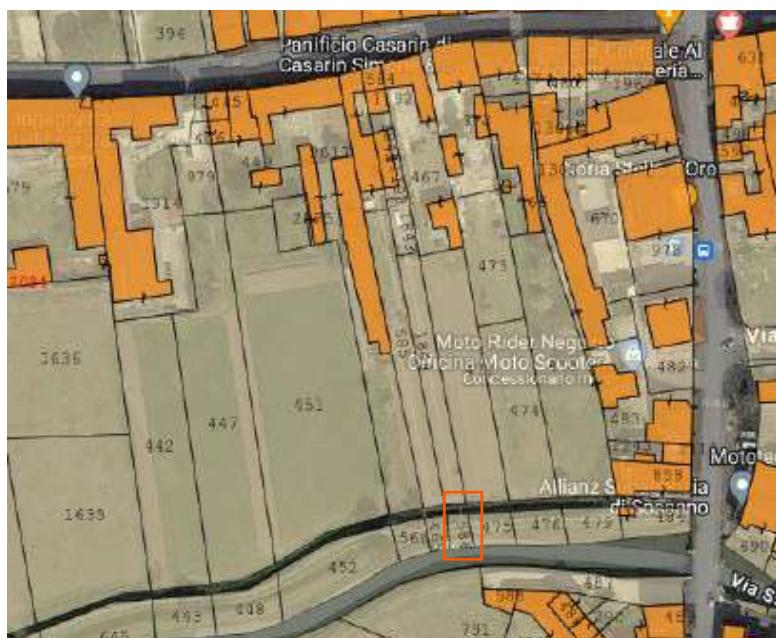


Figura 24. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Figura 25. Estratto mappa catastale.



Figura 26 vista p.la 586 da nord

3.18 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.

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

L'immobile risulta libero.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Le p.lle 1193 sub. 1 e 2 derivano dalla p.la 1193 a seguito di Denuncia di Variazione n. 34 del 19/01/1990.

La p.la 586 è rimasta invariata dall'acquisto.

Le p.lle 1843-1844-1193 con l'attuale consistenza derivano dalla p.la 464 a seguito di Frazionamento n. VI0393408 del 25/11/2008.

5.1 Intestatari catastali storici

Dal 21/06/2006 ad oggi:

propri. 1/2

propri. 1/4

propri. 1/4.

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

– p.p. 1/1.

5.2 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 1193 sub. 1-2 – C.T. Fg. 5 p.lle 1843-1844-586 – 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 26/04/2023:

Comune di Sossano (VI): C.F. - Foglio 5 - p.lle 1193 sub. 1-2 – 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 nell'atto di pignoramento del 26/08/2023:

Comune di Sossano (VI): C.T. - Foglio 5 - p.lle 1193-1843-1844-586 – 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 1193 sub. 1-2 – C.T. Fg. 5 p.lle 1843-1844-586 – 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 26/04/2023:

Comune di Sossano (VI): C.F. - Foglio 5 - p.lle 1193 sub. 1-2 – 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 26/08/2023:

Comune di Sossano (VI): C.T. - Foglio 5 - p.la 1193 ed altra.

Per il diritto di proprietà (senza indicazione di quote) in capo a:

;

– propr. 1/2.

Comune di Sossano (VI): C.T. - Foglio 5 – p.lle 1843-1844-586 ed altra.

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 1193 sub. 1 - piano S1-T – categoria C/3 – classe 2 – consistenza 83 mq – sup. cat. 87 mq - R.C. € 180,04.
- C.F. - Foglio 5 - p.la 1193 sub. 2 - piano 1 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza v. 3 – sup. cat. 71 mq - R.C. € 193,67.
- C.T. - Foglio 5 - p.la 1843 – qual. Sem. Arb. – classe 1 – consistenza 103 mq - R.A. € 0,53 – R.D. € 1,01.
- C.T. - Foglio 5 - p.la 1844 – qual. Sem. Arb. – classe 1 – consistenza 433 mq - R.A. € 2,24 – R.D. € 4,25.
- C.T. - Foglio 5 - p.la 586 – qual. Prato Arb. – classe 3 – consistenza 60 mq - R.A. € 0,14 – R.D. € 0,23.

Intestate a:

– prop. 1/2 in
regime di separazione dei beni;
– prop. 1/4 in
regime di comunione dei beni con
prop. 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 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.

5.3 Giudizio di conformità catastale

Per la verifica della conformità catastale del bene è stata presa come riferimento l'ultima planimetria catastale presentata (cfr. allegato 9).

Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e l'ultima planimetria catastale presentata sono state rilevate le seguenti difformità:

- al p. S1 bisogna inserire il tramezzo che ne delimita la superficie, togliere una bocca di lupo sulla parete est ed aggiungerne una sulla parete sud;
- al p.T. aggiornare l'altezza del locale laboratorio (nord) che è di m. 3,30 e non di m. 2,70.

Per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 ed in quelle previste dalla recente L.105/2024.

Dall'esame effettuato dal sottoscritto esperto il bene non è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico e la mappa catastale risulta conforme.

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 esegutati 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.

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.

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.

Con Denuncia di Variazione n. 34 del 19/01/1990 la p.la 1193 generò le p.lle individuate dalle schede nn. 34/1 e 34/2 poi diventate p.lle 1193 sub. 1 e sub. 2.

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

Nel corso dell'esame effettuato dal sottoscritto esperto, l'ufficio tecnico del Comune di Sossano ha comunicato che l'immobile originario risulta essere stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **P.E. n. 43/82** - C.E. per lavori di Ampliamento di fabbricato, intestata ai Sigg.

presentata in data 03/05/1982 n. 1404/82 P.G. e n. 16/82 U.T. , rilasciata in data 09/07/1982.

Riferito limitatamente a: Comune di Sossano Sez. A Fg. 5 p.lle 584-464.

- **P.E. n. 3704/82** - Autorizzazione per lavori di Variante alla C.E. n. 43/82 per la costruzione di una cantina interrata, intestata ai Sigg. presentata in data 07/12/1982 n. prot. 3704, rilasciata in data 01/05/1983.

Riferito limitatamente a: Comune di Sossano dati non indicati.

- **P.E. n. 21/87** - C.E. per lavori di Completamento delle opere di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato di cui alla C.E. n. 43/82 e variante per cambio d'uso del piano terra, intestata ai Sigg.

presentata in data 25/06/1987 n. prot. 2928, rilasciata con prescrizioni in data 31/07/1987.

In data 12/02/1988 con prot. 682 venne presentata integrazione per ottemperare alle prescrizioni poste ed in data 08/03/1988 queste vennero approvate con pari n. di prot.

Riferito limitatamente a: Comune di Sossano Sez. A Fg. 5 p.lle 584-464.

- **P.E. n. 1745/89** – Autorizzazione per lavori di Completamento delle opere di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato di cui alle C.E. n. 43/82 e n. 21/87 e variante per cambio d'uso del piano terra, intestata ai Sigg. presentata in data 26/04/1989 n. prot. 1745, rilasciata in data 11/05/1989.

Riferito limitatamente a: Comune di Sossano dati non indicati.

- **P.E. n. 2660/90** – Autorizzazione per ricavo di vano ad uso centrale termica, intestata ai Sigg. , presentata in data 25/06/1990 n. prot. 2660, rilasciata in data 17/08/1990.

L'agibilità per il laboratorio, intestata ai Sigg. venne rilasciata in data 05/10/1990 con n. 634/90. L'abitabilità per l'appartamento, intestata ai venne rilasciata in data 13/10/1990 con n. 634/90.

Riferito limitatamente a: Comune di Sossano Sez. A Fg. 5 p.lle 584-464.

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.

I terreni posti a sud dell'edificio ricadono in parte in zona F/3 (Aree per verde naturale, attrezzato e attrezzature sportive), in parte in zona F/4 (Aree per parcheggi), in parte in zona Viabilità.



Figura 27 estratto PI

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al p. S1 bisogna realizzare un tramezzo che chiuda una parte della cantina che deve essere inaccessibile per altezza insufficiente, in conformità al progetto approvato.

Regolarizzabile mediante l'esecuzione di una parete (anche in cartongesso resistente all'umidità).

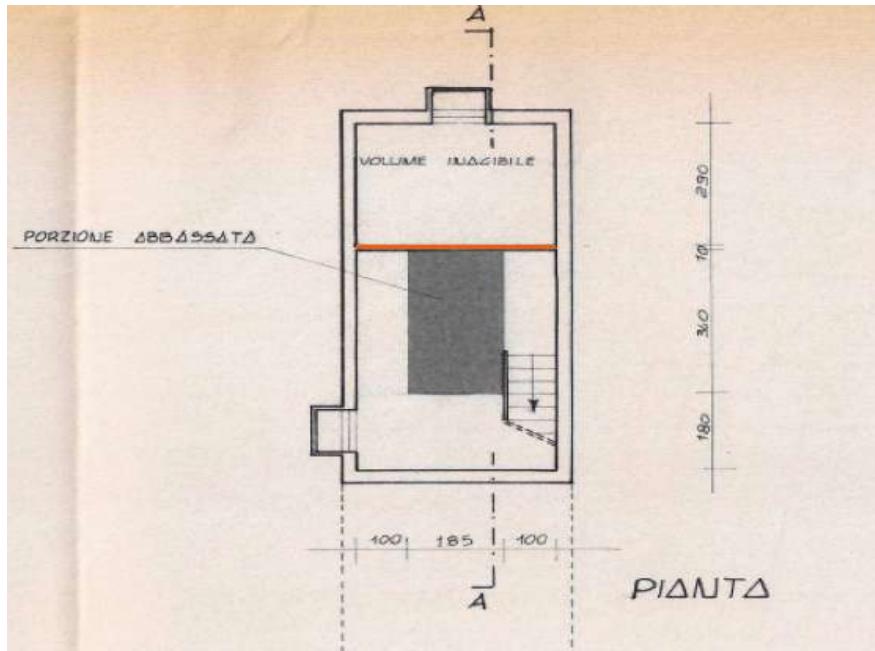


Figura 28 Pianta p. S1 con indicato il tramezzo da realizzare

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al p. S1 bisogna inserire il tramezzo che ne delimita la superficie, togliere una bocca di lupo sulla parete est ed aggiungerne una sulla parete sud, inserire la zona ribassata a m. 2,20.
 - al p.T. aggiornare l'altezza del locale laboratorio (nord) che è di m. 3,30 e non di m. 2,70.

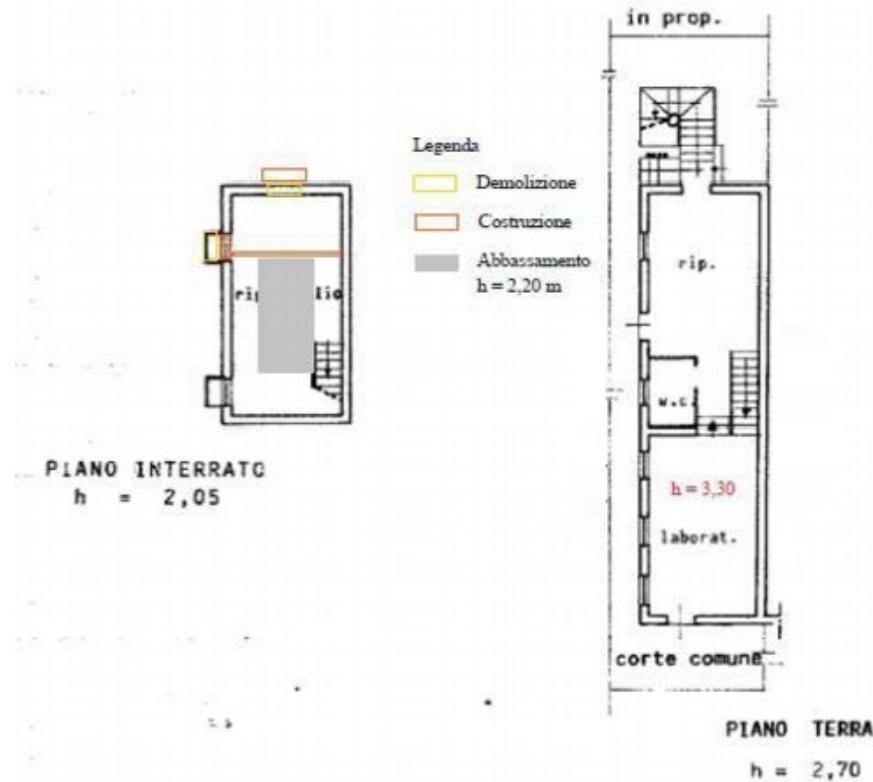


Figura 29 Planimetria catastale laboratorio con indicate le differenze

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

La regolarizzazione urbanistica richiede l'esecuzione di una parete interna, anche in cartongesso del tipo resistente all'umidità.

Il costo presunto comprensivo di IVA è ipotizzabile in € 800,00.

La regolarizzazione catastale richiede la presentazione di una Pratica DOCFA (Denuncia di Variazione Catastale) con una nuova planimetria.

Il costo presunto comprensivo di IVA oneri previdenziali e diritti catastali è ipotizzabile in € 800,00.

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 competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antismistica, 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: **ved. p. 8.3**
- t) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: **ved. p. 8.3**
- u) vizi di carattere “edilizio” per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **ved. Caratteristiche Impianto Termico e Fognatura pagg. 11-18**

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. 18994/4620 del 06/07/2006 – Derivante da Mutuo Fondiario a firma del Notaio Barone Giovanni in data 21/06/2006 ai nn. 176241/16772 - importo ipoteca € 292.000,00 importo capitale € 146.000,00 - a favore della

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

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.lla 584 graffata con p.lla 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.lla 463 sub. 3-6-7-8 – C.T. Foglio 5 p.lla 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

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 di

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.lle 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. 10642/7686 del 15/05/2023 – Derivante da Verbale di pignoramento immobili a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 26/04/2023 al n. 2191 Rep. a favore

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

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.lle 1845 - C.T. Foglio 5 p.lle 1843-1844-586 per la quota di p.p. pari ad 1/4 ciascuno in capo a

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.lle 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 dalla procedura sono le seguenti:

ISCRIZIONE n. 18994/4620 del 06/07/2007

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. 10642/7686 del 15/05/2023;
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 Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), 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 degli 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 i comparabili sono stati confrontati con i SUBJECT costituiti dalla p.lla 1193 sub. 1 (laboratorio), p.lla 1193 sub. 2 (appartamento), p.lle 1843-1844-586 (terreni).

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 linda), 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 (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 $(\max \text{ valore} - \min \text{ valore}) / \min \text{ valore} < 5\div10\%$.

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	laboratorio	86,49 mq	505,49 €/mq	€ 43.721,70	1/1	€ 43.721,70
B	appartamento	77,29 mq	746,08 €/mq	€ 57.662,52	1/1	€ 57.662,52
C	p.lla 1843	103 mq	6,82 €/mq	€ 702,36	1/1	€ 702,46
D	p.lla 1844	433 mq	6,82 €/mq	€ 2.953,06	1/1	€ 2.953,06
E	p.lla 586	60 mq	6,82 €/mq	€ 409,20	1/1	€ 409,20
TOT						€ 105.448,94

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 degli immobili oggetto di esecuzione alla data del 30/09/2024 risulti essere pari a:

€ 105.448,94 (centocinquemilaquattrocentoquarantotto/94 €),

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:	€ 800,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 800,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 0,00
- altri consti/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:

- 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 corrispondente a € 15.817,34.**

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 88.031,60 (€ ottantottomilatrentuno /60).**

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 vendibilità dell'immobile risulta essere sufficiente. L'immobile è di buona metratura e sito in una zona vicina ai comuni di Barbarano, Noventa Vicentina e Lonigo comoda alle principali arterie stradali, si presenta però in uno stato manutentivo che richiede lavori edili ed impiantistici.

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.

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.

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 ai punti precedenti, 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.lla 1845) necessaria per l'accesso agli stessi.

Da via Marconi attraverso il sottoportico della p.lla 584 graff. con la p.lla 1192 (edificio al grezzo) e la relativa area scoperta retrostante, si accede alla p.lla 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.lla 584 graff. con la p.lla 1192 e la relativa area scoperta retrostante, ed una corrispondente servitù a carico della p.lla 584 graff. con la p.lla 1192.

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

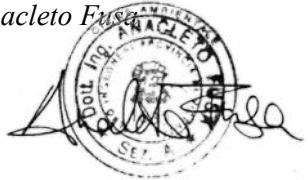
Questa soluzione viene ritenuta dallo scrivente più conveniente e più semplice rispetto all'acquisizione della p.lla da parte di un solo acquirente ed alla successiva costituzione di complicate servitù su di essa gravanti.

Si segnala che attraverso questo lotto scarica le acque meteoriche anche la corte comune p.lla 1845, come meglio specificato al Lotto 005.

Caldogno, lì 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. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
7. Visure catastali storiche
8. Estratto mappa catastale
9. Planimetrie catastali
10. CDU Comune di Sossano
11. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
12. Stato di occupazione dell'immobile interrogazione Agenzia delle Entrate
13. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esecutati
14. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
15. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA (Beni A-B-C-D-E)
16. Comparabili Bene A
17. Comparabili Bene B
18. Comparabili Beni C-D-E
19. Avviso avvio operazioni peritali e sopralluogo alle parti
20. Ricevute invio perizia alle parti
21. Ricevute spese sostenute