



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. 001 di 006



Giudice: **Dott.ssa Nitti Marialuisa**
Creditore procedente:
Esecutati:
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19/11/2024**
Identificazione beni: Beni in Sossano (VI), Via Marconi n. 19
Dati Catastali:
- C.F. Foglio 5, p.lla 463 sub. 6 (A/3)
- C.F. Foglio 5, p.lla 463 sub. 7 (C/6)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno
Esperto stimatore: **Ing. Fusa Anacleto** - Via Delle Rose n. 11, Caldogno (VI)
Mail: ingfusa@libero.it – tel: [0444/985074](tel:0444/985074)
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza srl** - Via Volto n. 63,
Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: [0444/953915](tel:0444/953915)



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 169/2023 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. 9): diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 (Diritto reale pignorato procedura n. 169-2023 RGE: diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno). Diritto reale pignorato procedura n. 319-2023 RGE: (beni non pignorati in questa procedura)

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 9): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): abitazione unifamiliare con autorimessa e corte comune.

Ubicazione (pag. 7): Via Marconi n. 19 – Sossano (VI)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 19): C.F. Foglio 5, p.lla 463 sub. 6 (A/3) – C.F. Foglio 5 p.lla 463 sub. 7 (C/6)

Metri quadri (pag. 7): superfici lorde locali di abitazione 147,04 m² circa, C.T. 12,90 m² circa, terrazza 11,08 m² circa, autorimessa 18,45 m² circa, area scoperta comune (corte) 35,38 m² circa.

Stato di manutenzione (pag. 7): discreto (internamente)

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 20): nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 21): il w.c. al p.T. adiacente al sub. 8 risulta inglobato a quest'ultimo sia di fatto che catastalmente, va presentata una pratica CILA in sanatoria, costo necessario alla regolarizzazione 500,00 € circa (quota da attribuire al sub. 6)

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 29): 93.596,04 € (580,84 €/mq)

Date/valori comparabili reperiti (pag. 29): comparabile A: 26/11/2019, 53.000,00 €, 509,42 €/mq; comparabile B: 02/12/2019, 60.000 €, 407,44 €/mq; comparabile C: 30/11/2018, 90.000,00 €, 668,65 €/mq

Valore di vendita forzata proposto (30): 78.906,63 € (489,68 €/mq)

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

Occupazione (pag. 19): libero

Titolo di occupazione (pag. 19): immobile libero

Oneri (pag. 25): nessuno

APE (pag. 15): immobile provvisto di Attestato di Prestazione Energetica con classe energetica “E”



Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 32): vedasi osservazioni finali di cui al par. 16 e gli oneri e vincoli di cui al par. 8

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.

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

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

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

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

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

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

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

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



SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2-3.6 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	9-16
3.3-3.7 Confini N-E-S-O.....	9-16
3.4-3.8 Descrizione dettagliata dei beni.....	9-16
3.5-3.9 Certificazione energetica.....	15-19
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	19
4.1 Possesso.....	19
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	19
5. ASPETTI CATASTALI.....	19
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	19
5.2 Intestatari catastali storici.....	19
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	20
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	20
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	21
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	21
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	22
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	22
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	23
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	24
7.4 "Perimetro del mandato".....	24
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	25
8.1 Oneri e vincoli.....	25
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	26
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	28
9. SUOLO DEMANIALE.....	28



10. USO CIVICO O LIVELLO.....	29
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	29
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	29
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	29
12.1 Metodo di valutazione.....	29
12.2 Stima del valore di mercato.....	29
12.3 Determinazione del valore a base d'asta.....	30
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi.....	31
12.5 Giudizio di vendibilità'.....	31
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	31
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	32
14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato.....	32
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	32
15. LOTTI.....	32
16. OSSERVAZIONI FINALI.....	33
17. ELENCO ALLEGATI.....	33



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

- 12/07/2023 Giuramento E23-0169 – 27/03/2024 Giuramento E23-0319
- 27/07/2023 Verifica completezza della documentazione depositata e invio check list al Custode per E23-0169 – 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 del comune competente di reperimento delle pratiche edilizie e informazioni urbanistiche relative ai beni
- 06/02/2024, 15/02/2024 richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del comune competente 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, in data 07/06/2024 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 001, 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 001 oggetto della presente Relazione di Stima, consiste in un'abitazione unifamiliare con autorimessa ed una piccola area scoperta (b.c.n.c.), siti in via Marconi n. 19 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..

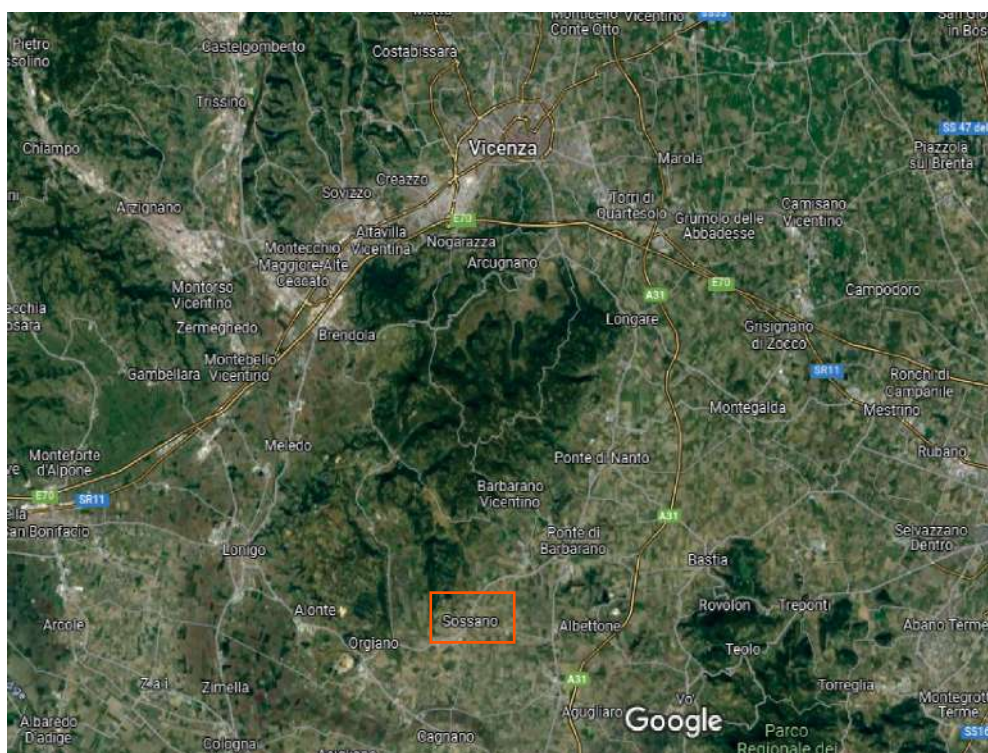


Figura 1 localizzazione Comune di Sossano





Figura 2 ingrandimento zona LOTTO 001

Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima è costituito da n. 2 unità immobiliari identificate come BENE A (appartamento) e BENE B (autorimessa).

BENE A

Tipologia immobile: abitazione unifamiliare di due piani con piccola area scoperta (b.c.n.c. corte antistante) e terrazza (b.c.n.c.).

Ubicazione immobile: Via Marconi n. 19, Sossano (VI).

Accessi: Ingresso pedonale diretto posto su via Marconi n. 19, ingresso pedonale secondario e carraio dalla corte interna accessibile dal sottoportico della adiacente p.lla 584 garff. con p.lla 1192 (civ. n. 17) e attraverso la corte comune p.lla 1845 (area urbana).

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: parzialmente dato che l'accesso secondario richiede il passaggio attraverso il sottoportico della p.lla 584 garff. 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 necessarie, come meglio specificato al p. 16 (Osservazioni Finali)

Pertinenze e/o beni comuni non censibili: sono presenti i seguenti b.c.n.c: sub. 1 (corte comune ai sub. 3-6-7-8), sub. 9 (terrazza comune ai sub. 6-8).

Precisazione: nell'Elenco Subalterni dell'Elaborato Planimetrico viene riportato che il sub. 9 terrazza è b.c.n.c. ai sub. 6 e 7, è chiaramente un refuso dato che la terrazza al p. 1 ha accesso unicamente dai due appartamenti sub. 6 e sub. 8.

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 dell'esecutato: Corrispondente.

Diritto reale pignorato procedura n. 164-2023 RGE: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Diritto reale pignorato procedura n. 022-2024 RGE: (beni non pignorati in questa procedura).

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Sossano - Foglio 5 - p.lla 463 sub. 6 - piano T-1 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 3 – sup. cat. 132 mq - consistenza vani 5,5 – R.C. € 355,06.

3.3 Confini N-E-S-O

Via Marconi, p.lla 584, corte comune p.lla 463 sub. 1, appartamento p.lla 463 sub. 8, p.lla 2017.

3.4 Descrizione dettagliata del bene

Il bene è composto dai seguenti locali:

- al PT: soggiorno con scala a vista ed angolo cottura, disimpegno, w.c. cieco, C.T. lavanderia;
- al P1: scala, disimpegno, bagno, due camere doppie, terrazza comune.

L'abitazione al piano terra presenta un'altezza di circa 2,70 m., al piano primo i locali presentano un'altezza interna di circa 2,70 m (la camera sud ha altezza variabile da 2,60 a 3,80 m.).

L'u.i. risulta totalmente in aderenza ad altro edificio sui lati ovest e sud, parzialmente sul lato est.

Complessivamente il bene sviluppa una superficie commerciale di circa 148,78 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	136,90 mq	1,00	136,90 mq
Terrazza	Sup. reale lorda	11,08 mq	0,33	3,66 mq
Cantina C.T.	Sup. reale lorda	12,90 mq	0,50	6,45 mq
Corte comune (50%)	Sup. reale lorda	17,69 mq	0,10	1,77 mq
				TOT 148,78 mq

Il bene è una abitazione unifamiliare ante 1967 ristrutturata ed ampliata negli anni 1999-2001, praticamente nuova ed in discrete condizioni internamente ed in sufficienti condizioni esternamente, parzialmente arredata e mai abitata, è dotata delle seguenti caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura.



Caratteristiche strutturali

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

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	ad anta singola/doppia a battente, materiale: alluminio, protezione scuretti, materiale: alluminio, condizioni buone;
<i>infissi interni:</i>	con anta a battente, materiale: alluminio, condizioni buone;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in termolaterizio, priva di coibentazione, rivestimento: intonaco di cemento: condizioni buone;
<i>pavimentazione esterna:</i>	ghiaio, condizioni: sufficienti;
<i>pavimentazione interna:</i>	pavimentazione in ceramica, condizioni buone;
<i>rivestimenti:</i>	nei locali bagno e cucina piastrelle di ceramica, condizioni buone; nell'angolo cottura è presente un controsoffitto in cartongesso, condizioni buone;
<i>scale:</i>	rivestimento in marmo, condizioni buone;
<i>portone d'ingresso:</i>	anta singola a battente con parte fissa, materiale: alluminio e vetro, condizioni buone;

Caratteristiche impianti

<i>antenna:</i>	rettilinea, conformità da verificare;
<i>citofonico:</i>	video, condizioni buone, rispettoso delle vigenti normative;
<i>condizionamento:</i>	non presente;
<i>gas:</i>	sottotraccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione in rame, l'impianto è munito di Dichiarazione di Conformità;
<i>elettrico:</i>	sottotraccia con tensione a 220V, l'impianto è munito di Dichiarazione di Conformità;
<i>fognatura:</i>	mista con tubazioni in PVC/cemento con allaccio alla rete comunale, ispezionabilità buona, rispettoso delle vigenti normative;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e con allaccio alla rete comunale che attraversa la p.lla 585, l'impianto è munito di Dichiarazione di Conformità;
<i>telefonico:</i>	presente predisposizione, conformità da verificare;
<i>termico:</i>	autonomo con alimentazione a metano e distribuzione mediante tubi in rame e termosifoni in acciaio, l'impianto è munito di Dichiarazione di Conformità;
<i>caldaia:</i>	presente, data installazione 2020, installata nel locale centrale termica e lavanderia al PT, marca RIELLO, modello DOMUS KV 31 ISCN, potenza termica 31,70 Kw, a camera stagna, alimentata a GAS NATURALE. La caldaia è dotata del libretto impianto ed è accatastata al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto;

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 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

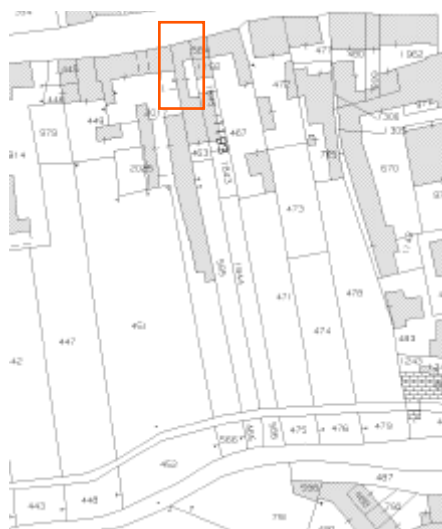


Figura 4. Estratto mappa catastale



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

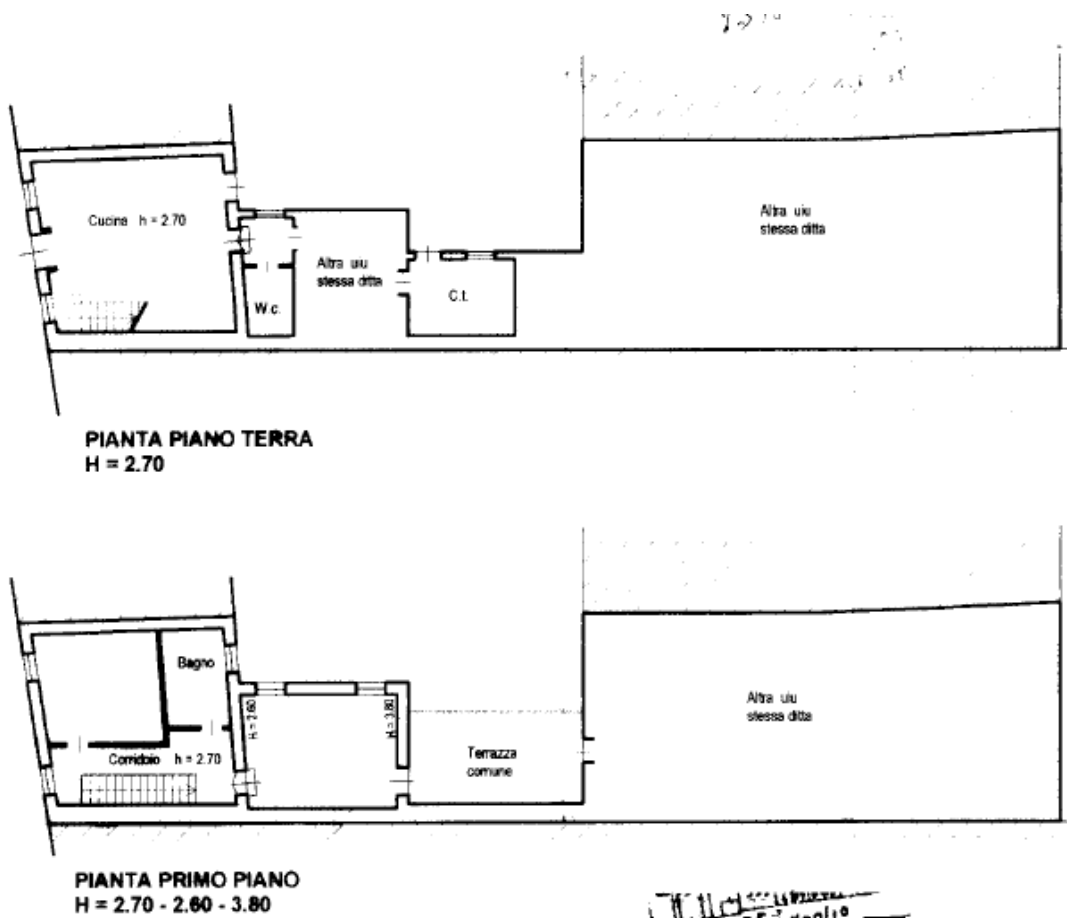


Figura 5. Planimetria Piano Terra e Primo



Figura 6 prospetto principale su via Marconi





Figura 7 Facciata interna su corte comune



Figura 8 locale soggiorno con angolo cottura al p.T.





Figura 9 locale bagno al p.1



Figura 10 locale camera al p.1





Figura 11 terrazza comune al p.1

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 alla sua redazione.

Dall'APE fatto redigere dal sottoscritto è risultato che la classe energetica del bene è "E" (cfr. allegato 6).

BENE B

Tipologia immobile: autorimessa con piccola area scoperta (b.c.n.c. corte antistante).

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

Accessi: Accesso carraio posto sulla corte interna accessibile dal sottoportico della adiacente p.lla 584 graff. con p.lla 1192 (civ. n. 17) e attraverso la corte comune p.lla 1845 (area urbana).

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: parzialmente dato che l'accesso carraio 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 necessarie, come meglio specificato al p. 16 (Osservazioni Finali).

Pertinenze e/o beni comuni non censibili: sono presenti i seguenti b.c.n.c: sub. 1 (corte comune ai sub. 3-6-7-8).



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 procedura n. 164-2023 RGE: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Diritto reale pignorato procedura n. 022-2024 RGE: (beni non pignorati in questa procedura).

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Sossano - Foglio 5 - p.lla 463 sub. 7 - piano T – categoria C/6 (autorimessa) – classe 1 – sup. cat. 18 mq - consistenza 14 mq – R.C. € 15,18.

3.7 Confini N-E-S-O

Appartamento p.lla 463 sub. 6, corte comune p.lla 463 sub. 1, appartamento p.lla 463 sub. 6, p.lla 2017.

3.8 Descrizione dettagliata del bene

Il bene è composto dai seguenti locali:

- al PT: autorimessa;

L'autorimessa al piano terra 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 12,36 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
Autorimessa	Sup. reale lorda	18,45 mq	0,67	12,36 mq
				TOT 12,36 mq

L'u.i. fa parte di in un edificio ante 1967 ristrutturato ed ampliato negli anni 1999-2001, praticamente nuovo ed in discrete condizioni internamente, in sufficienti condizioni esternamente e mai abitato.

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



Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	travi continue, materiale c.a., condizioni buone;
<i>strutture verticali:</i>	murature in termolaterizio, condizioni buone;
<i>travi:</i>	travi in spessore in c.a., condizioni buone;
<i>solai:</i>	solai di tipo misto in laterizio e c.a. gettato in opera, condizioni buone.

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	basculante, materiale: alluminio, accessori: apertura motorizzata, condizioni buone;
<i>infissi interni:</i>	con anta a battente, materiale: alluminio, accessori: chiusura automatica, condizioni buone;
<i>pavimentazione esterna:</i>	ghiaio, condizioni: sufficienti;
<i>pavimentazione interna:</i>	pavimentazione in ceramica, condizioni buone;

Caratteristiche impianti

<i>elettrico:</i>	sottotraccia con tensione a 220V, l'impianto è munito di Dichiarazione di Conformità;
-------------------	---

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 produce sovrapposizione delle ortofoto/foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (cfr. anche allegato n. 10) ed estratto catastale attuale.



Figura 12. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale





Figura 13. 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).

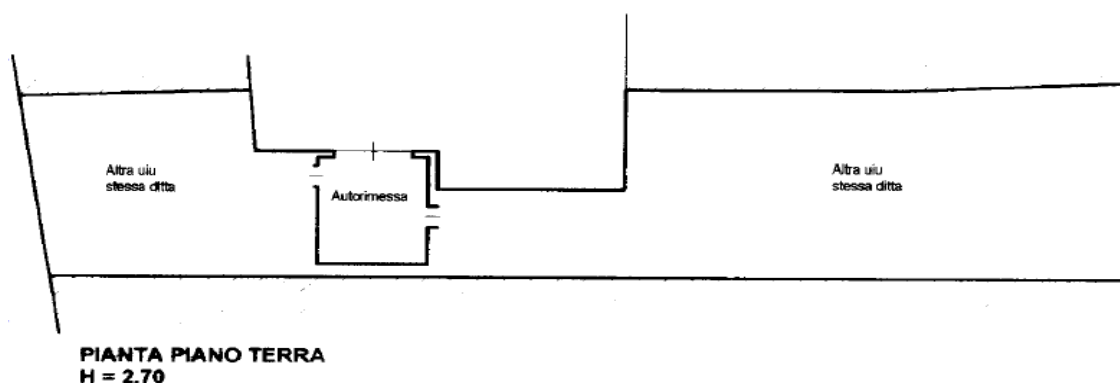


Figura 14. Planimetria Autorimessa



Figura 15 Facciata interna su corte comune





Figura 16 vista interna autorimessa

3.9 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

Il sub. 7 deriva dal sub. 4 a seguito di Variazione n. 7618 del 05/03/2001.

Il sub. 4 deriva dal sub. 2 a seguito di Variazione n. 9703 del 20/12/1991.

5.2 Intestatari catastali storici

Dal 21/12/1999 ad oggi:

-

– Propr. 1/2

-

– Propr. 1/2

I soggetti sopra indicati risultano intestatari catastali del bene da oltre il ventennio.



Dal 18/11/1988 al 21/12/1999:

- – N.P. 1/2
- – N.P. 1/2
- – usufr.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Dati indicati nell'atto di pignoramento:

Comune di Sossano (VI) – C.F. - Foglio 5 - p.lla 463 sub. 7 - nat. C/6 - mq 14 - via Marconi - Piano T
Di proprietà di per la quota di 1/2 ciascuno di p.p.

Dati indicati nella nota trascrizione:

Comune di Sossano (VI) – C.F. - Foglio 5 - p.lla 463 sub. 7 - nat. C/6 Autorimesse – 14 mq - via Marconi - Piano T.

Di proprietà di:

– propr. 1/2
– propr. 1/2.

Dati indicati nel negozio di acquisto:

Comune di Sossano – C.F. - Foglio 5 - p.lla 463 sub. 3-4-5 (nella Donazione di usufrutto del 1999);
Comune di Sossano – C.F. - Foglio 5 – p.lla 463 2-3 (nella Cessione di quote e nella Donazione del 1988).

Risultanze catastali:

Comune di Sossano – C.F. - Foglio 5 - P.lla 463 sub. 7 - piano T – categoria C/6 – classe 1 – consistenza 14 mq – sup. cat. 18 mq - R.C. € 15,18.

Intestata a:

propr. in

regime di comunione dei beni con

propr. in regime di comunione

dei beni con

Dall'esame effettuato dal sottoscritto esperto vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione con le risultanze catastali, nel negozio di acquisto sono indicati dei subalterni che hanno poi generato l'attuale sub. 6 come specificato al p. 5.1.

5.4 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 non sono state rilevate difformità significative, 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.

Dall'esame effettuato dal sottoscritto esperto il bene 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 del soggetto eseguito e allegati alla presente relazione (cfr. allegato 5).

6.1 ELENCO PROPRIETARI NEL/ANTE VENTENNIO E TITOLI

– propr. 1/2

propr. 1/2

dal 21/12/1999 ad oggi (ante ventennio).

per la quota di piena proprietà di 1/2 ciascuno gli immobili sono pervenuti per Atto di Donazione accettata nn. 161771/11508 del 21/12/1999 a firma del Notaio Barone Giovanni, registrato a Vicenza in data 05/01/2000 al. n. 42 Atti Pubbl., trascritto a Vicenza il 29/12/1999 ai nn. 30142/20899. Il Sig. donò al figlio ed alla nuora il diritto di usufrutto.

Con Variazione n. 7618/2001 del 05/03/2001 la p.lla 463 sub. 4 venne soppressa e sostituita dai sub. 6 e 7.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (VI) C.F. Foglio 5 p.lle 463 sub. 3-4-5 e C.T. Foglio 5 p.lle 585-465.

– n.p. 1/2

– n.p. 1/2.

per la quota di nuda proprietà di 1/2 ciascuno gli immobili sono pervenuti per atto di Cessione di Quote a firma del Notaio Barone Giovanni ai nn. 86628/4988 del 18/11/1988, trascritto a Vicenza il 25/11/1988 ai nn. 13860/10529. I Sigg.

acquistarono dai Sigg.

la quota indivisa di 1/3

ciascuno della n.p. degli immobili sottodescritti.

Con Variazione n. 9703/1991 del 20/12/1991 la p.lla 463 sub. 2 venne soppressa e sostituita dai sub. 4-5.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (Vi) C.F. Foglio 5 - p.lle 463 sub. 2-3 e C.T. Foglio 5 p.lle 585-465.



– n.p. 1/6

– n.p. 1/6

– n.p. 1/3

– n.p. 1/3

per le quote di

nuda proprietà sopraindicate gli immobili sono pervenuti per atto di Donazione a firma del Notaio Barone Giovanni ai nn. 86627/4987 del 18/11/1988, trascritto a Vicenza il 07/12/1988 ai nn. 14372/10905.

donò al figlio

la quota di 1/6

ciascuno, ai figli

la quota di 1/3 ciascuno della nuda proprietà relativa agli

immobili sottodescritti.

Con Variazione n. 9703/1991 del 20/12/1991 la p.lla 463 sub. 2 venne soppressa e sostituita dai sub. 4-5.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (Vi) C.F. Foglio 5 - p.lle 463 sub. 2-3 e C.T. Foglio 5 p.lle 585-465.

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. 48 per lavori di Ampliamento, Cambio d'uso e Ristrutturazione, intestata a . C.E. in Sanatoria (art. 13 L. 28/02/1985 n. 47) presentata in data 14/04/1986 n. prot. 1879, rilasciata in data 03/04/1989 n. prot. 315.

Riferito limitatamente a: Comune di Sossano Fg. 5 p.lla 463.

P.E. n. 51/99 per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione, intestata a e C.E. presentata in data 22/05/1999 n. prot. 3297, rilasciata in data 25/09/1999 n. prot. 54/99. L'agibilità è stata rilasciata in data 22/05/2001 n. prot. 54/99 per le p.lle 463 sub. 6-7.

Riferito limitatamente a: Comune di Sossano Fg. 5 p.lla 463 sub. 4.

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 17 estratto PI

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Conformità urbanistico edilizia:

Il locale w.c. al p.T. posto sul lato sud dell'u.i. e confinante con il sub. 8 è stato inglobato in quest'ultima u.i. dato che i coniugi Sigg abitano al p. T. dell'appartamento individuato con il sub. 8 che era privo di servizi igienici a tale piano.

Per regolarizzare questa difformità bisogna presentare una pratica C.I.L.A. per opere interne in sanatoria.

Si fa notare che nell'ultimo progetto approvato il coperto era indicato come costituito da travi in legno, invece è stato realizzato con solaio in latero-cemento, si ritiene che la difformità non richieda sanatoria dato che le altezze interne sono state rispettate.

Conformità catastale:

L'inglobamento del locale w.c. nel sub. 8 è già stato riportato nella planimetria catastale, per cui non c'è nessuna regolarizzazione catastale da attuare.

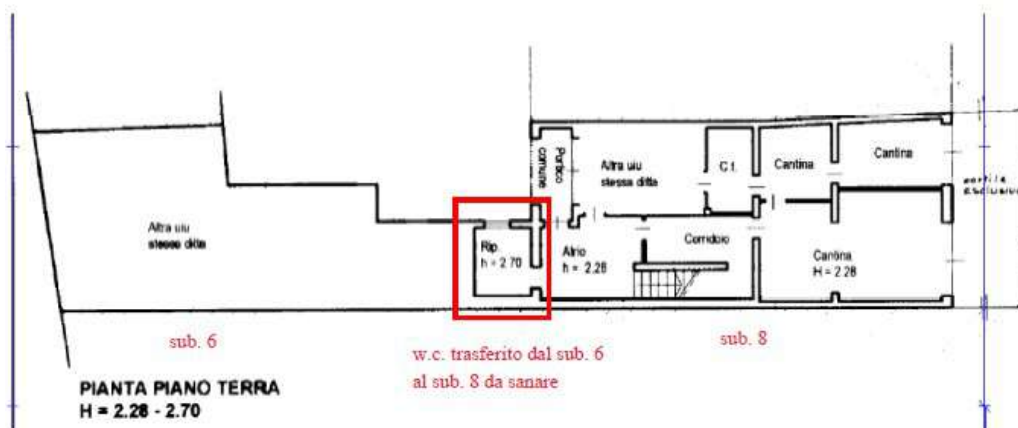


Figura 18 Planimetria p.lla 463 sub. 8 con evidenziato il locale w.c.
inglobato solo catastalmente nel sub. 8 ma non urbanisticamente

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

La regolarizzazione urbanistica in sanatoria interessa i due appartamenti contigui identificati dal sub. 6 e dal sub. 8, il costo presunto comprensivo di sanzione, diritti, oneri fiscali e previdenziali è ipotizzabile in € 1.500,00.

Dato che le difformità riscontrate nel sub. 8 sono maggiori si propone una divisione pari ad € 850,00 per il sub. 8 ed € 650,00 per il sub. 6.

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 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 procedente: 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. 7.3 € 650,00**
- 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 nn. 13365/2481 del 14/06/2000 – Derivante da Mutuo Fondiario a firma del Notaio Barone Giovanni in data 09/06/2000 rep. n. 162626 racc. n. 11834 - importo ipoteca € 405.000,00 importo capitale € 270.000,00 - a favore della
per il diritto di p.p 1/2 ciascuno.

Si fa presente che l'ipoteca ha più di 20 anni e non è stata rinnovata.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (VI) C.F. Foglio 5 p.lle 463 sub. 4-5

ISCRIZIONE nn. 26830/5626 del 14/11/2002 – Derivante da Mutuo Fondiario a firma del Notaio Barone Giovanni in data 11/11/2002 rep. n. 167749 - importo ipoteca € 70.000,00 importo capitale € 35.000,00 - a favore
per il diritto di p.p 1/2 ciascuno.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (VI) C.F. Foglio 5 p.lle 463 sub. 1-3-6-7-8-9 e C.T. Foglio 5 p.lle 463-465-585.

ISCRIZIONE nn. 24125/4234 del 25/10/2022 – Derivante da Mutuo Fondiario (Ipoteca in rinnovazione) a firma del Notaio Barone Giovanni in data 11/11/2002 rep. n. 167749 - importo ipoteca € 70.000,00 importo capitale € 35.000,00 - a favore
per il diritto di p.p 1/2 ciascuno.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (VI) C.F. Foglio 5 p.lle 463 sub. 1-3-6-7-8-9 e C.T. Foglio 5 p.lle 463-465-585.

ISCRIZIONE n. 4674/999 del 23/02/2005 - Derivante da Mutuo Fondiario a firma del Notaio Barone Giovanni in data 15/02/2005 ai nn. 172748/15567 - importo ipoteca € 130.000,00 importo capitale € 65.000,00 - a favore della
per il diritto di p.p 1/2 ciascuno.



Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Sossano (VI) C.F. Foglio 5 p.lle 463 sub. 1-3-6-7-8-9 e C.T. Foglio 5 p.lle 463-465-585.

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. n. 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.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 p.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 1193-1845-1844-1845-586 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

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 1193-1845-1844-1845-586 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 di

*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 F
e per la quota di p.p. pari ad 1/2 in capo 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*

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 nn. 13365/2481 del 14/06/2000

ISCRIZIONE nn. 26830/5626 del 14/11/2002

ISCRIZIONE nn. 24125/4234 del 25/10/2022;

ISCRIZIONE n. 4674/999 del 23/02/2005;

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.

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 precisate negli standard sopra citati.

Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (SUBJECT) con altri immobili (COMPARABILI) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

La 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 Colceresa e recenti compravendite reperite su siti dedicati.

Per il lotto in esame i comparabili sono stati confrontati con il SUBJECT costituito dalla p.lla 463 sub. 6 abitazione unifamiliare con accessori esterni e giardino.

La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata*



promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (SUBJECT) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili (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 $(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5\div 10\%$.

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	abitazione	148,78 mq	580,837 €/mq	€ 86.416,92	1/1	€ 86.416,92
B	autorimessa	12,36 mq	580,837 €/mq	€ 7.179,12	1/1	€ 7.179,12
TOT						€ 93.596,04

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 degli immobili oggetto di esecuzione alla data del 30/04/2024 risulti essere pari a:

€ 93.596,04 (novantatremilacinquecentonovasei/04 €), pari a 580,84 €/m².

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:	€ 650,00
- 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 cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione del 15% sul valore dei beni corrispondente a € 14.039,41.**

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 78.906,63 (€ settantottomilanovecentosei/63).**

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 in uno stato manutentivo discreto, è da definire/acquisire la quota di proprietà sulla corte comune (area di manovra) p.lla 1845 di cui al Lotto 005, bisogna inoltre istituire una servitù di passaggio a favore attraverso il sottoportico della p.lla 584 graffata con la p.lla 1192, il tutto meglio specificato al p. 17 Osservazioni finali.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

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.

La quota in titolarità degli esecutati non è suscettibile di separazione in natura attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota.



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Sulla base del certificato di stato civile rilasciato dal competente ufficio comunale, lo stato civile degli esecutati è il seguente:

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.



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.

Si fa presente che la fognatura delle p.lle 463 sub. 6-7 confluisce in quella delle p.lle 463 sub. 3-8 (confinanti a sud) per poi scaricare nella rete pubblica che attraversa la p.lla 585, da valutare se per queste ultime p.lle costituisce una servitù.

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.

Caldogno, li 30/09/2024

Il Tecnico Incaricato
(firmato digitalmente)

Ing. Anacleto Fusa



18. 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. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
11. Stato di occupazione dell'immobile interrogazione Agenzia delle Entrate
12. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti eseguiti
13. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
14. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
15. Comparabile A
16. Comparabile B
17. Comparabile C
18. Avviso avvio operazioni peritali e sopralluogo alle parti
19. Ricevute invio perizia alle parti
20. Ricevute spese sostenute

