



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 411/2023 RGE

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO 2



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **11/09/2025**

Identificazione beni: Beni in Sossano (VI), via Monticelli n. 36-36/A
Dati Catastali: NCEU, foglio 15, p.lla 47, sub. 2 (A2) - per il diritto di piena proprietà per la quota di 2/6 e nuda proprietà per 4/6
NCEU, foglio 15, p.lla 47, sub. 3 (A2) e p.lla 502 (C2) - per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Anna Parise** - Via A. Maganza 62/A – Montecchio Precalcino (VI)
Mail: geomannaparise@gmail.com – tel: 338 6531684
Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 – Vicenza
Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **411/2023**, promossa da:

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/09/2025

Esperto stimatore: Geom. Anna Parise

Diritto pignorato (pag. 8):

- Per l'unità censita al C.F. – Comune di Sossano, foglio 15, particella 47, sub. 2 (A2)
Piena proprietà per la quota di 2/6
Nuda proprietà per la quota di 4/6

- Per le unità censite al C.F. – Comune di Sossano, foglio 15, particella 47, sub. 3 (A2)
e Comune di Sossano, foglio 15, particella 502 (C2)
Piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 28):

- Per l'unità censita al C.F. – Comune di Sossano, foglio 15, particella 47, sub. 2 (A2)
Diritto di usufrutto per la quota di 4/6 intestato a

Tipologia bene pignorato (pag. 9): Due appartamenti al piano terra e primo con adiacente deposito, su ampia area ad uso esclusivo

Ubicazione (pag. 9): Comune di Sossano, via Monticelli, n. 34/36

Dati catastali attuali dei beni (pag. 28):

- C.F. – Comune di Sossano, foglio 15, particella 47, sub. 2 – cat. A/2 cl. 3 – vani 5,5 – s.c. mq. 134 – r.c. 383,47 euro – via Monticelli n. 34 piano T
- C.F. – Comune di Sossano, foglio 15, particella 47, sub. 3 – cat. A/2 cl. 3 – vani 6 – s.c. mq. 152 – r.c. 418,33 euro – via Monticelli n. 36 piano T-1
- C.F. – Comune di Sossano, foglio 15, particella 502 – cat. C/2 cl. 1 – mq. 270 – s.c. mq. 1.074 – r.c. 251,00 euro – via Monticelli piano T-1-2

Metri quadri (pag. 9):

- superficie commerciale SEL appartamento PT mq. 182,27 INDICATIVI
- superficie commerciale SEL appartamento P1 mq. 160,14 INDICATIVI
- superficie commerciale SEL deposito PT-1-2 mq. 322,88 INDICATIVI

Stato di manutenzione (pag. 15): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 30): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 37): Sono presenti difformità da sanare, presenti opere abusive per le quali è richiesta la demolizione e/o il ripristino.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 52): 324.100,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 52): comparabile A: 14/11/2024, 135.000 €; comparabile B: 05/06/2024, 85.000 €; comparabile C: 30/03/2022, 110.000 €; D: 13/09/2021, 47.000 €; comparabile E: 14/09/2022, 130.000 €; comparabile F: 27/03/2023, 39.950 €.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 61): 191.000,00 €

Valore debito: somma complessiva di euro 193.164,95 oltre spese di notifica e successive occorrenze, come da atto di pignoramento.

Occupazione (pag. 27): Al momento del sopralluogo, occupato da terzi

Titolo di occupazione (pag. 27): diritto di usufrutto per l'unità censita al C.F. – Comune di Sossano, foglio 15, particella 47, sub. 2

Oneri (pag. 51): si rimanda al capitolo 8). Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli oneri e vincoli gravanti sugli immobili oggetto di perizia e derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel il Comune, per la zona urbanistica in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento.

APE (pag. 27): gli immobili sono provvisti di Attestato di Prestazione Energetica. Classe Energetica G.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 62): Sono presenti difformità da sanare, presenti opere abusive per le quali è richiesta la demolizione e/o il ripristino.

Lotti (pag. 62): LOTTO 2

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore (pag. 50): vedi capitolo 7.4

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	8
3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni	8
3.2 Formazione dei lotti	8
3.3 Confini N-E-S-O	9
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	9
3.5 Certificazione energetica	27
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	27
4.1 Possesso.....	27
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	27
5. ASPETTI CATASTALI	28
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	28
5.2 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto	30
5.3 Giudizio di conformità catastale.....	31
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	37
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	37
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	38
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	38
7.2 Abusi/difformità riscontrati	40
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	48
7.4 Perimetro del "mandato"	50
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	51
8.1 Oneri e vincoli.....	51
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 15/09/2024).....	51
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	52
9. SUOLO DEMANIALE	52

10.	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	52
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	52
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	52
11.2	Eventuali procedimenti in corso	52
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	52
12.1	Metodo di valutazione	52
12.2	Stima del valore di mercato	53
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	61
12.4	Giudizio di vendibilità'	61
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	62
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	62
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	62
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	62
15.	LOTTI	62
16.	OSSERVAZIONI FINALI	62
17.	ELENCO ALLEGATI	63

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Sig. Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 23/01/2024, prestando giuramento in data 29/01/2024.

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

- in data 02/02/2024 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 02/02/2024 attraverso puntuale richiesta presso il Comune di Sossano, sono stati ottenuti i certificati anagrafici per la parte Esecutata interessata dalla presente procedura;
- in data 06/02/2024 ottenuta risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate per verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato d'uso per gli immobili oggetto di pignoramento;
- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT, la relativa check list in data 22/02/2024;
- in data 01/03/2024 eseguito sopralluogo sommario di concerto con il custode presso gli immobili in Sossano e Altavilla Vicentina;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo fotografico di massima;

- in data 07/12/2024 richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Altavilla Vicentina, la documentazione è stata inviata in data 02/01/2025;
- in data 07/12/2024 richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sossano, la documentazione è stata inviata in data 25/01/2025;
- in data 29/01/2025 eseguito sopralluogo di concerto con il custode presso gli immobili in Sossano;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;

- in data 05/02/2025 eseguito sopralluogo di concerto con il custode presso gli immobili in Altavilla Vicentina;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;

- in data 09/07/2025 è stata ottenuta copia degli Atti attraverso i quali la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- in data 07/05/2025 richiesto CDU attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sossano, ottenuto in data 31/05/2025;
- in data 07/05/2025 richiesto CDU attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Altavilla Vicentina, ottenuto in data 18/07/2025;
- in data 07/05/2025 richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio tecnico della Provincia di Vicenza, la documentazione è stata inviata in data 07/06/2025;
-

- in data 31/03/2025 è stata visionata la documentazione agli atti ai mod. 58 presso Agenzia delle Entrate – territorio di Vicenza;
 - in data 01/04/2025 ha avuto luogo il colloquio con l'UTC del comune di Sossano meritatamente le difformità rilevate sull'immobile pignorato;
 - in data 29/07/2025 ha avuto luogo il colloquio con l'UTC del Comune di Altavilla Vicentina meritatamente le difformità rilevate sull'immobile pignorato;
 - In data 17/07/2025 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene sito in Sossano oggetto di procedura;
 - In data 27/07/2025 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene sito in Altavilla Vicentina oggetto di procedura;
- in data 21/02/2024 – 07/08/2025 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura.

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto reale pignorato e identificazione catastale dei beni nell'atto di pignoramento:

I beni pignorati per quanto indicato nell'atto di pignoramento, risultano identificati con:

1) Nceu, ALTAVILLA VICENTINA (VI), Via Lago di Carezza n.11 scala B Piano 2, **fg. 1 particella 233 sub. 8**, categoria A/3, classe 3, Consistenza 4,0 vani, Rendita euro 247,90

2) Nceu, ALTAVILLA VICENTINA (VI), Via Lago di Carezza n.11 Piano S1, **fg. 1 particella 233 sub. 34**, categoria C/6, classe 3, Consistenza 12 mq, Rendita euro 22,31

3) Nceu, SOSSANO (VI), Via Monticelli Piano T-1-2, **fg. 15 particella 502**, categoria C/2, classe 1, Consistenza 270 mq, Rendita euro 251,00

4) Nceu, SOSSANO (VI), Via Monticelli n. 36 Piano T-1, **fg. 15 particella 47 sub. 3**, categoria A/2, classe 3, Consistenza 6,0 vani, Rendita euro 418,33

Compresi tutti i diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù e comproprietà tutte a norma di legge, compresa la quota parte proporzionale delle aree e delle parti comuni degli edifici.

In piena proprietà per la quota dell'intero (1/1)

Intestata a:

•

5) Nceu, SOSSANO (VI), Via Monticelli n. 34 Piano T, **fg. 15 particella 47 sub. 2**, categoria A/2, classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita euro 383,47

Compresi tutti i diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù e comproprietà tutte a norma di legge, compresa la quota parte proporzionale delle aree e delle parti comuni degli edifici.

In piena proprietà per la quota di 2/6 e in nuda proprietà per la quota di 4/6

Intestata a:

3.2 Formazione dei lotti

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- dato che vi è un rapporto di pertinenzialità e di stretto collegamento tra le unità pignorate in

Sossano;

il sottoscritto esperto ritiene che- i beni pignorati debbano essere venduti separatamente con la formazione di **DUE LOTTI** così composti:

LOTTO 1

- 1) Nceu, ALTAVILLA VICENTINA (VI), Via Lago di Carezza n.11 scala B Piano 2, **fg. 1 particella 233 sub. 8**, categoria A/3, classe 3, Consistenza 4,0 vani, Rendita euro 247,90
2) Nceu, ALTAVILLA VICENTINA (VI), Via Lago di Carezza n.11 Piano S1, **fg. 1 particella 233 sub. 34**, categoria C/6, classe 3, Consistenza 12 mq, Rendita euro 22,31

LOTTO 2

- 3) Nceu, SOSSANO (VI), Via Monticelli Piano T-1-2, **fg. 15 particella 502**, categoria C/2, classe 1, Consistenza 270 mq, Rendita euro 251,00
4) Nceu, SOSSANO (VI), Via Monticelli n. 36 Piano T-1, **fg. 15 particella 47 sub. 3**, categoria A/2, classe 3, Consistenza 6,0 vani, Rendita euro 418,33
5) Nceu, SOSSANO (VI), Via Monticelli n. 34 Piano T, **fg. 15 particella 47 sub. 2**, categoria A/2, classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita euro 383,47

Ai fini della presente relazione - che prosegue di seguito per il solo **LOTTO 2** - si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini del **LOTTO 2**

particella 47 sub. 2: N-S lato libero su area comune sub. 1, **E** in aderenza con A.U.I. part. 502, **O** in aderenza sub. 3.

particella 47 sub. 3: N-O-S lato libero su area comune sub. 1, **E** in aderenza con A.U.I. part. 502.

particella 502: N in aderenza part. 47, **E** in aderenza part. 16, 24, 267, **S** in aderenza part. 44, 212, 368, **O** lato libero su via Monticelli (SP8).

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile si trova a Sossano, in via Monticelli n. 36/36A; trattasi di due unità abitative con deposito e ampia corte esterna di pertinenza. L'immobile è situato lungo la SP8 a circa 2 km dal centro di Sossano, dove si trovano tutti i principali servizi quali supermercati, scuole, negozi, bar, centri sportivi, ecc.

L'immobile è presente nelle mappe catastali di impianto e si presume, quindi, edificato nei primi del '900; ha superfici verticali e orizzontali in stato sufficiente, intonacate e tinteggiate. Le pareti interne e strutture portanti sono in stato sufficiente.

Si precisa fin d'ora che la parte esecutata non ha mai partecipato ai sopralluoghi né è mai stato possibile interpellarla per chiarimenti, per cui ogni informazione riportata è stata fornita direttamente dagli occupanti degli immobili pignorati.

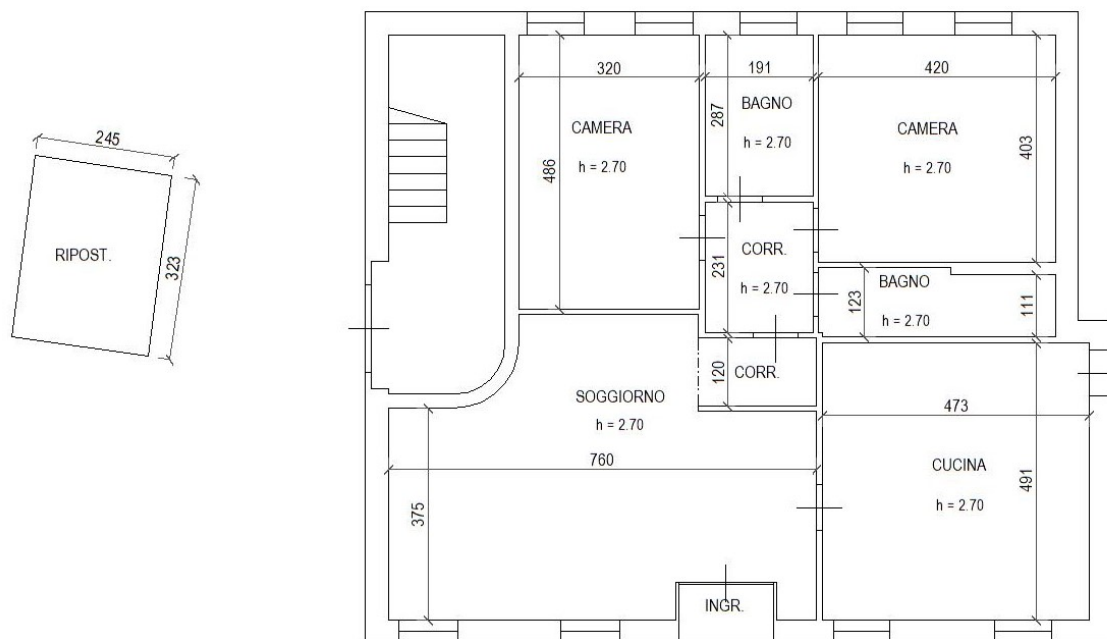
Per quanto riguarda l'**UNITA' ABITATIVA AL PIANO TERRA** la pavimentazione della zona giorno è in piastrelle del tipo alla veneziana, mentre nelle camere il pavimento è in parquet in legno, non in un buono stato; i bagni hanno il pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica e risultano dotati dei normali accessori quali water, bidet, lavabo e doccia/vasca.

Le murature interne, in particolare quelle della zona giorno, risultano molto annerite per la presenza di fumo, dovuto all'utilizzo del camino per riscaldarsi (l'occupante dichiara che la centrale termica, situata nel deposito, non è funzionante se non per la produzione di acqua calda). Nelle camere e nei bagni è presente muffa diffusa, dovuta a problemi di umidità/condensa.

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche dell'unità abitativa

- l'**APPARTAMENTO**, si sviluppa al **piano terra** con la seguente distribuzione:
 - ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due bagni, due camere.
- Superficie commerciale complessiva (SEL) di circa mq. 182,27 mq. INDICATIVI
- Altezza appartamento di circa m. 2,68/2,71 INDICATIVI

Planimetria immobile
(rilievo e misure sommari, effettuati ai soli fini valutativi)
APPARTAMENTO PIANO TERRA PART. 47 SUB. 2



Per quanto riguarda l'**UNITA' ABITATIVA AL PIANO PRIMO**, si precisa che è stata oggetto di ristrutturazione. La pavimentazione della zona giorno è in piastrelle in cotto, mentre nelle camere il pavimento è in parquet in legno; i bagni hanno il pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica e risultano dotati dei normali accessori quali water, bidet, lavabo e doccia/vasca.

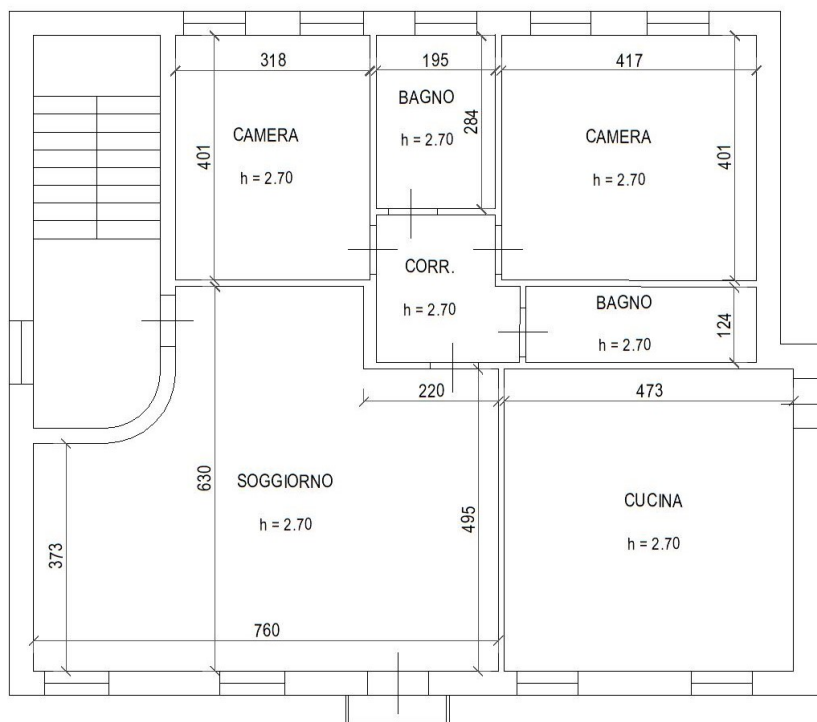
Si rileva che nella camera matrimoniale, in particolare, vi sono evidenti problemi legati all'umidità e alla formazione di muffe, presenti queste anche nei bagni. In cucina, in corrispondenza della cappa vi è un problema di infiltrazione proveniente da un foro preesistente.

Anche per questa unità immobiliare, l'occupante dichiara che la centrale termica (situata nel deposito) funziona solo come produzione di acqua calda mentre il riscaldamento avviene tramite una stufa a pellet, presente nella zona giorno, di proprietà dell'occupante.

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche dell'unità abitativa

- l'**APPARTAMENTO**, si sviluppa al **piano primo** con la seguente distribuzione:
 - ingresso da vano scale, cucina, soggiorno, corridoio, due bagni, due camere.
- Superficie commerciale complessiva (SEL) di circa mq. 160,14 mq. INDICATIVI
- Altezza appartamento di circa m. 2,70/2,71 INDICATIVI

Planimetria immobile
(rilievo e misure sommari, effettuati ai soli fini valutativi)
APPARTAMENTO PART. 47 PIANO PRIMO SUB. 3



Per quanto riguarda il **DEPOSITO**, si sviluppa al piano terra, primo, secondo (sottotetto). Al piano terra, la pavimentazione è in parte in piastrelle di ceramica/gres e in parte in piastrelle del tipo alla veneziana; la stanza dove è situata la CT è dotata di scarico per lavatrice e lavabo. Una scala a chiocciola in metallo collega il piano terra con il piano primo e secondo.

A piano primo, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica/gres; il solaio intermedio è presumibilmente in legno, così come il solaio di copertura.

I piani del deposito sono direttamente accessibili anche dalle unità abitative e con queste collegati, l'uso del deposito infatti al momento del sopralluogo e a servizio delle unità abitative e vi è promiscuità degli impianti, sia idrico che elettrico, nonché per l'impianto GPL.

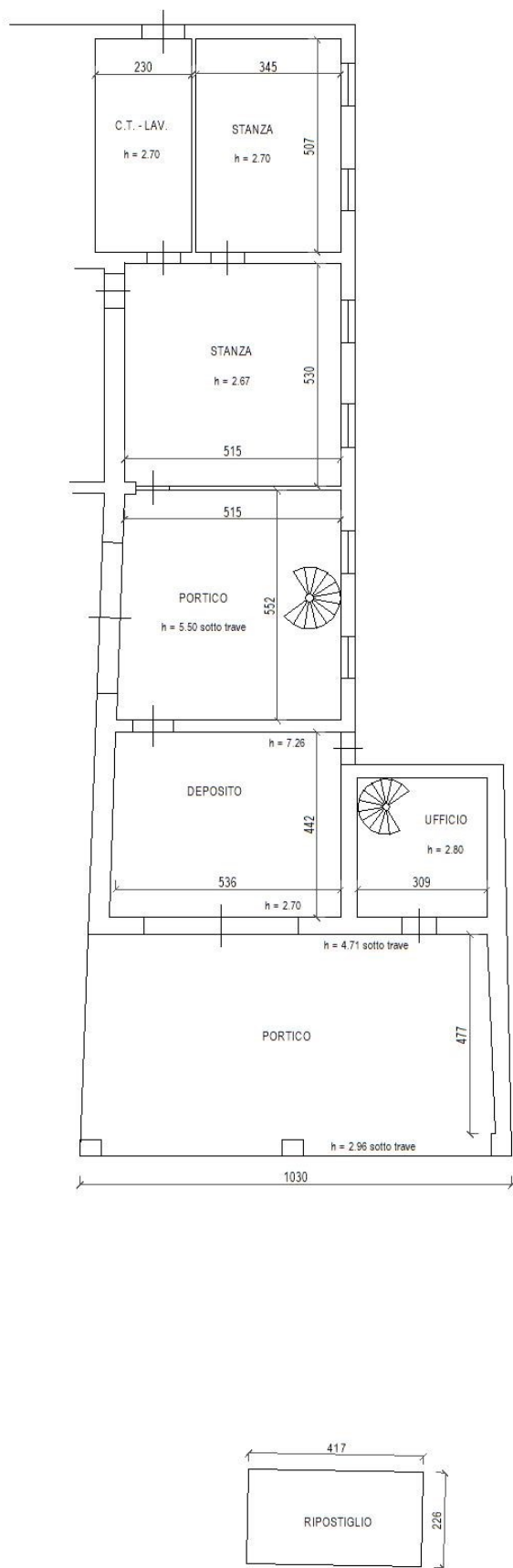
Per quanto riguarda il piano secondo/sottotetto, in parte è utilizzato come deposito/soffitta e in parte vi è una parziale realizzazione di un'altra unità abitativa con bagno; si precisa fin d'ora che per quest'ultima non risultano autorizzazioni né può essere considerata sanabile (per tali aspetti, si rimanda alla lettura del capitolo 7).

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche del deposito

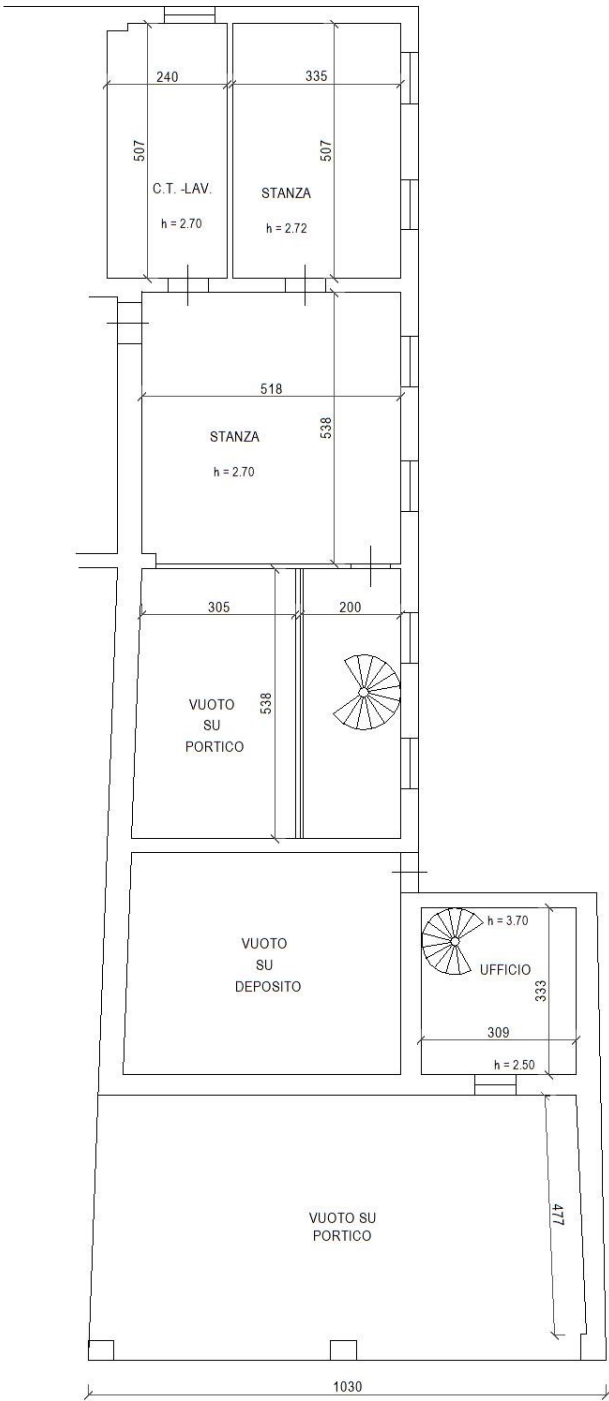
- il **DEPOSITO**, si sviluppa al **piano terra/primo/secondo** con la seguente distribuzione:
 - ingresso da corte comune, portico, depositi, due lavanderie con centrale termica delle abitazioni, ripostiglio (piani collegati da scala a chiocciola).
- Superficie commerciale complessiva (SEL) di circa mq. 322,88 mq. INDICATIVI
- Altezza deposito PT di circa m. 2,70 INDICATIVI; P1 di circa m. 2,70 INDICATIVI; P2 di circa m. 1,28/3,20/4,17 INDICATIVI

Planimetria immobile
(rilievo e misure sommari, effettuati ai soli fini valutativi)
DEPOSITO PART. 502

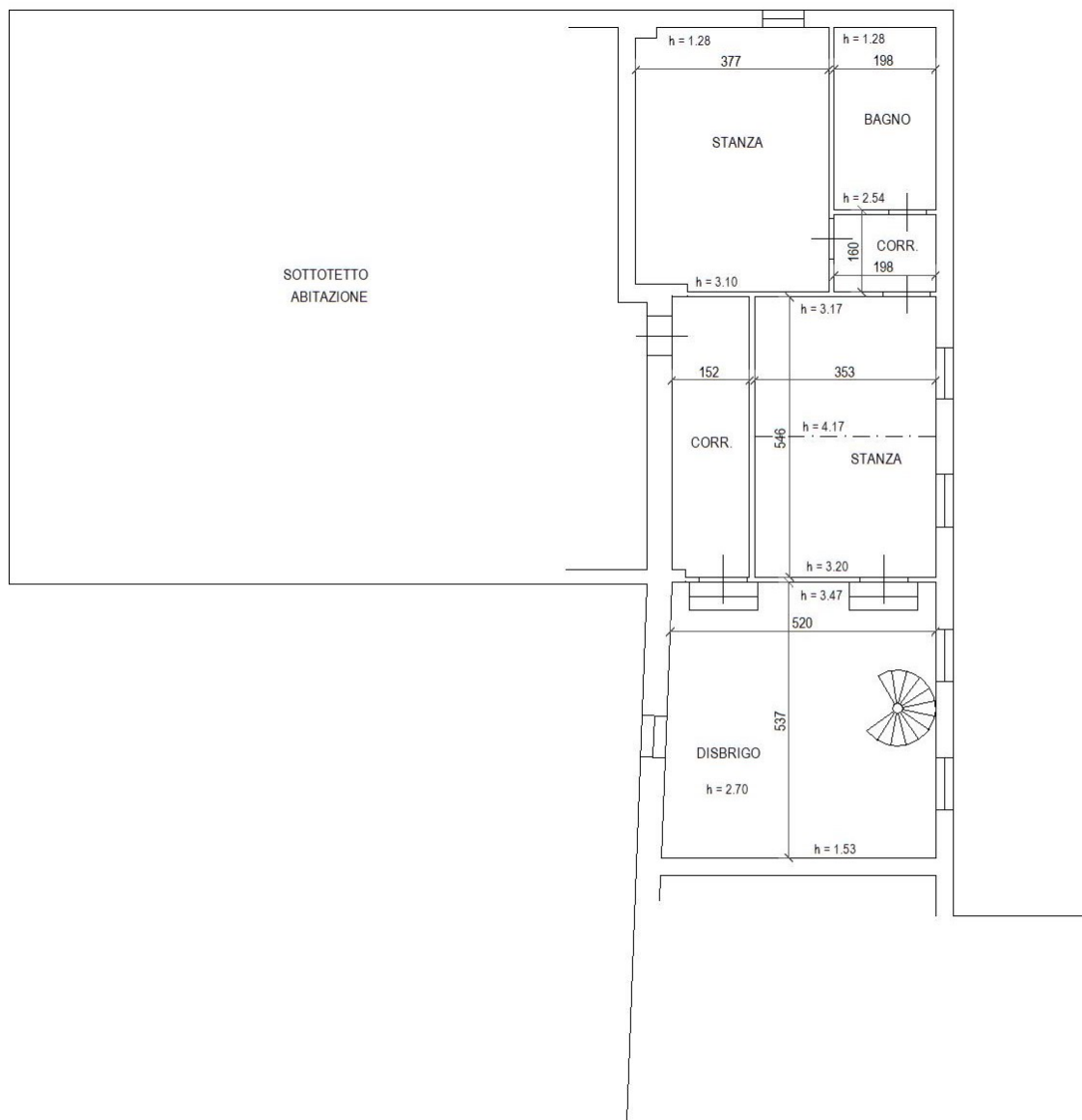
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Le condizioni manutentive di quanto sopra illustrato, risultano complessivamente appena sufficienti.

A completamento delle caratteristiche, la porzione a destinazione abitativa risulta dotata di impianto di riscaldamento tramite termosifoni (quest'ultimo, come dichiarato dagli occupanti, non funzionante); a tal proposito, non è stato chiarito a quale CT siano collegati i termosifoni presenti nella porzione a destinazione deposito (comunque non funzionanti), dovranno quindi essere effettuate indagini più approfondite con l'ausilio di tecnici specializzati. Come dichiarato dagli occupanti, l'impianto elettrico e idrico sono promiscui per tutte le unità immobiliari. Sempre secondo quanto dichiarato dagli occupanti, le unità non sono allacciate all'acquedotto ma l'approvvigionamento idrico avviene per tramite di due pozzi, mentre le CT e i piani cottura delle cucine funzionano grazie al serbatoio di GPL interrato, situato nel giardino pertinenziale.

Per tutte le unità i serramenti delle finestre sono in legno, con chiusura con balconi in legno; le porte interne sono in legno.

Si precisa infine che al sottoscritto esperto non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti e si ritiene quindi che gli stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato; tale verifica sarà a cura dell'aggiudicatario.

All'esterno, nell'ambito della particella 502, sono situati alcuni **ANNESSI/LOCALI ACCESSORI**, in particolare:

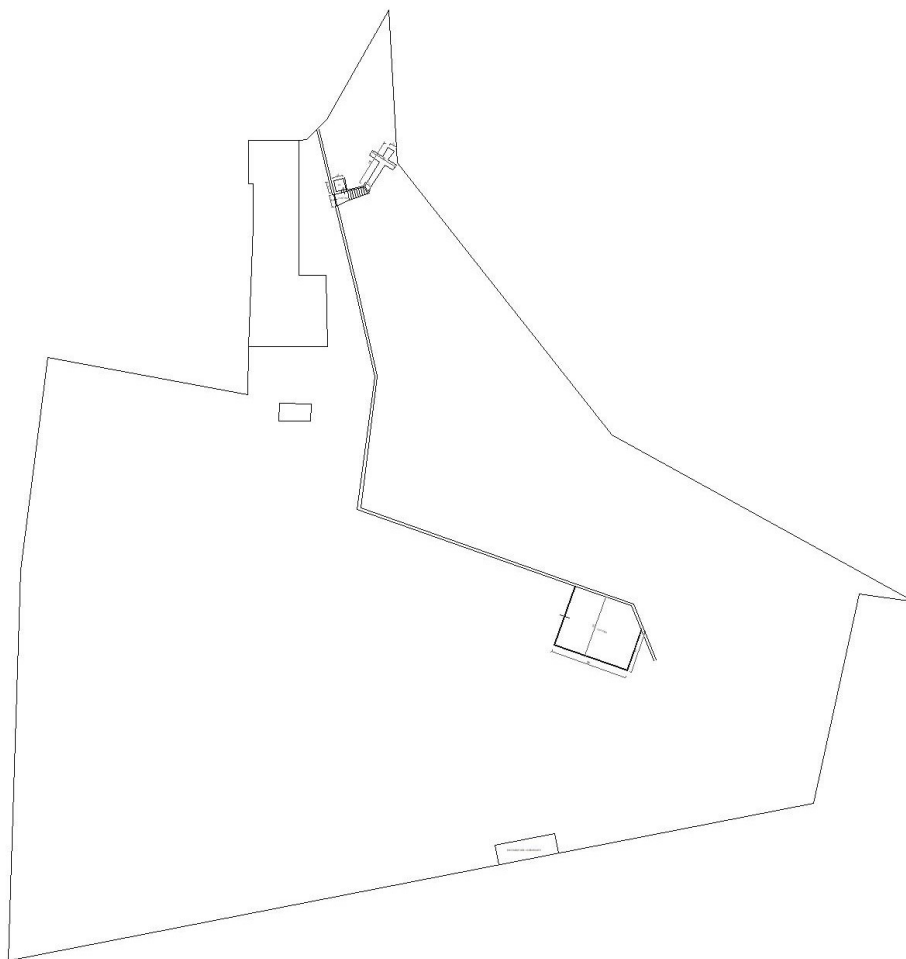
- a ovest dell'abitazione, vi è un annesso ad uso ripostiglio, non accessibile in quanto pericolante
- a sud del deposito, vi è un altro annesso sempre ad uso ripostiglio (in parte pollaio)
- a est dell'abitazione, posizionata al piano terra ma sotto una porzione di pendio situata sulla particella 502, è presente un manufatto presumibilmente ad uso cantina, con wc all'ingresso, realizzato in c.a.
- a sud della particella 502, è situato un annesso in lamiera e pilastri in ferro ad uso officina, con un piazzale esterno in cemento e una tettoia a proteggere una pompa di distribuzione del carburante, il tutto realizzato negli anni in funzione di un'attività di autotrasporti che, al momento del sopralluogo, non risulta essere più attiva.

Tali annessi sono stati rilevati solo parzialmente, al fine soprattutto di definirne sommariamente la sagoma.

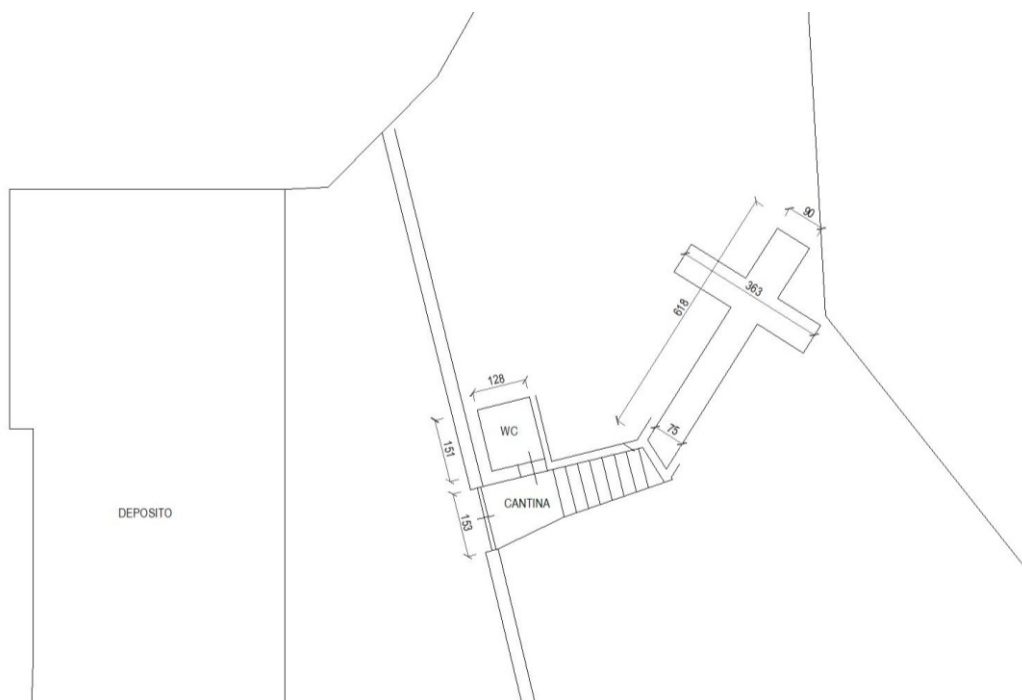
Si riporta quindi una planimetria generale per l'individuazione degli annessi; mentre i ripostigli posti ad ovest dell'abitazione e a sud del deposito sono già stati inseriti nelle planimetrie precedenti, si riportano nella planimetria la cantina posta ad est del deposito e la struttura in lamiera e pilastri in ferro con l'impianto privato di distribuzione della benzina, precisando fin d'ora che la loro collocazione nello spazio all'interno della particella 502 è puramente indicativa, così come è indicativo il loro dimensionamento.

Planimetria immobile
(rilievo e misure sommari, effettuati ai soli fini valutativi)

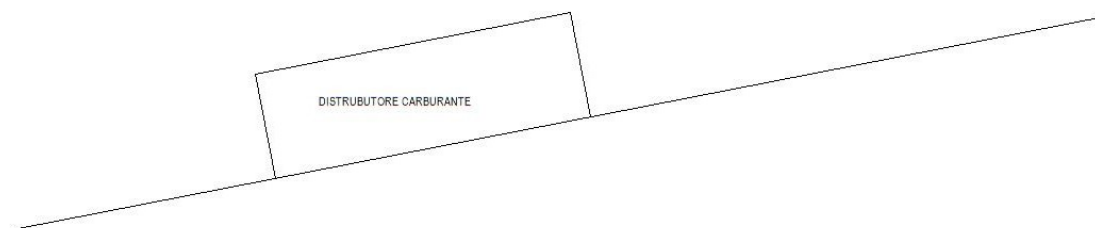
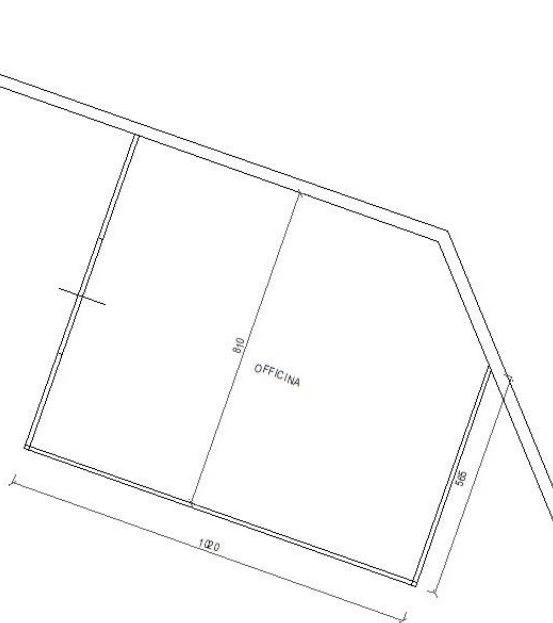
PLANIMETRIA GENERALE



PARTICOLARE ANNESSO CANTINA



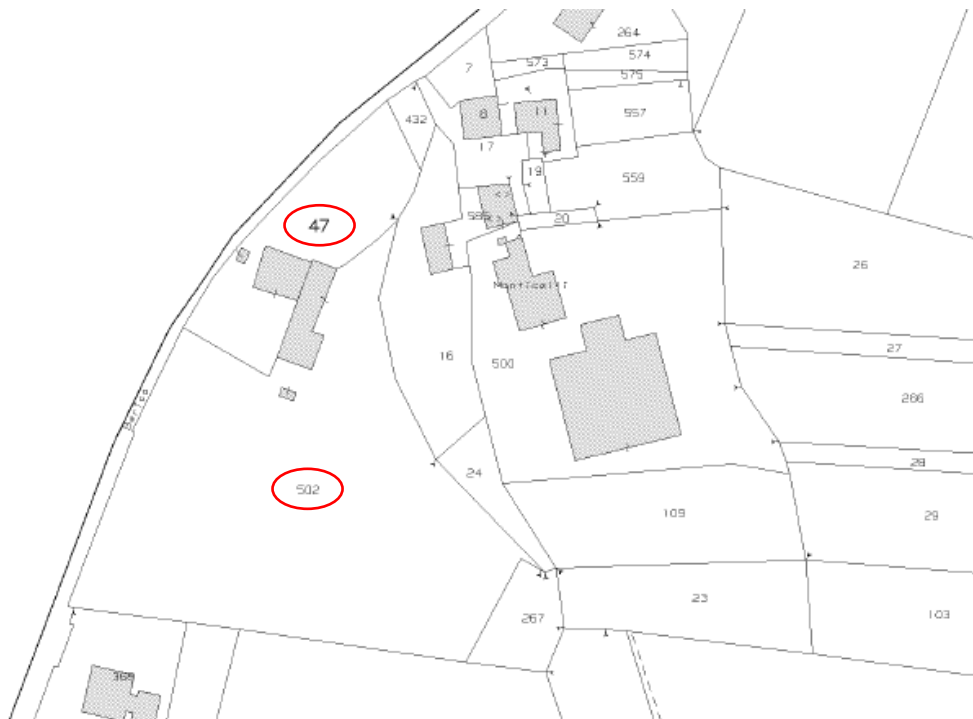
PARTICOLARE ANNESSO LAMIERA CON DISTRIBUZIONE CARBURANTE



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Estratto mappa catastale



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO GENERALI:



ABITAZIONE CON DEPOSITO



AREA ESTERNA PART. 47-502



ABITAZIONE LATO NORD



STRADA ACCESSO E AREA ESTERNA PART. 502



STRADA DI ACCESSO E AREA PART. 502



PIAZZALE AREA PART. 502

FOTO ABITAZIONE PIANO TERRA:



CUCINA



SOGGIORNO



CAMERA



BAGNO

FOTO ABITAZIONE PIANO PRIMO:



SCALE DI ACCESSO



INGRESSO-SOGGIORNO



CUCINA



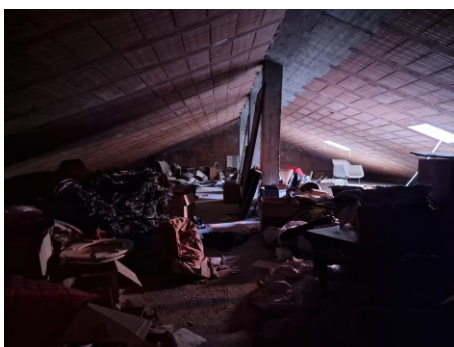
BAGNO 1



CAMERA



BAGNO 2



SOTTOTETTO ABITAZIONE (CON ACCESSO DAL DEPOSITO)

FOTO DEPOSITO:



PROSPETTO SUD



INTERNO P.T.



INTERNO PT-1



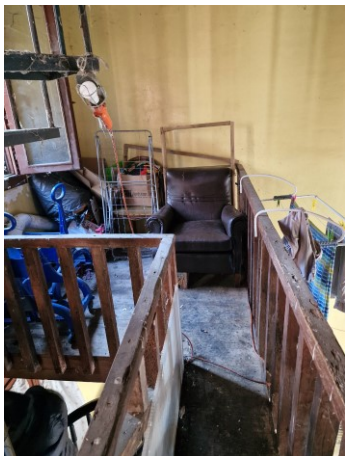
STANZA P.T. COMUNICANTE CON APPARTAMENTO P.T.



LAVANDERIA CON C.T. PIANO T



STANZA P.T.



SOPPALCO P.1



STANZA P.1 COMUNICANTE CON APPARTAMENTO P.1



LAVANDERIA CON C.T. P.1



STANZA P.1



SOPPALCO P.2 SOTTOTETTO



SOTTOTETTO



BAGNO SOTTOTETTO



CAMERA SOTTOTETTO



FOTO ANNESSI ESTERNI:



RIPOSTIGLIO A SUD DEL DEPOSITO



RIPOSTIGLIO A OVEST DELL'ABITAZIONE

CANTINA INTERRATA POSTA A EST DELL'ABITAZIONE:



INGRESSO



W.C.



INTERNO



INTERNO

ANNESSO ESTERNO EX OFFICINA:



VISTA ESTERNA



VISTA ESTERNA



INTERNO



INTERNO



POMPA BENZINA



SERBATOIO GPL

3.5 Certificazione energetica

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stato verificato che quanto oggetto di procedura non risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ed è stato quindi redatto tramite professionista specializzato; dal documento in questione risulta che le unità abitative oggetto della procedura, per le loro caratteristiche, risultano in **Classe Energetica G**.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere occupati da terzi.

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

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento. Al momento del sopralluogo, l'unità abitativa del piano terra (via Monticelli n. 34) risultava occupata dall'usufruttuaria, mentre l'unità abitativa al piano primo (via Monticelli n. 36) risultava occupata da un terzo senza titolo (nipote dell'usufruttuaria). Il deposito adiacente al momento del sopralluogo risulta utilizzato da entrambi, senza titolo.

Considerato che l'immobile oggetto di perizia risulta occupato da un Soggetto Terzo (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 4.1) il sottoscritto esperto come disposto dal GE ha proceduto con il calcolo per la quantificazione dell'indennità di occupazione, come da tabelle di valutazione allegate.

Dai conteggi effettuati, risulta che:

- per l'immobile censito in Mossano, foglio 15, particella 47, sub. 3 (appartamento al piano 1), l'indennità di occupazione è di € 268,86/mese pari a **€ 269,00/mese arrotondati**
- per l'immobile censito in Mossano, foglio 15, particella 502 (deposito), l'indennità di occupazione è di € 494,29/mese pari a **€ 494,00/mese arrotondati**

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla lettura delle tabelle di calcolo allegate.

5. ASPETTI CATASTALI

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta attualmente identificato catastalmente con:

1) COMUNE DI SOSSANO:

Catasto Fabbricati, foglio 15

- particella 47, sub. 2 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 5,5 – s.c. mq. 134 – r.c. 383,47 euro – via Monticelli n. 34 – p. T

intestato a:

- – piena
proprietà per 2/6 e nuda proprietà per 4/6

COMPROPRIETARIO NON ESECUTATO:

- – usufrutto per 4/6

2) COMUNE DI SOSSANO:

Catasto Fabbricati, foglio 15

- particella 47, sub. 3 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 6 – s.c. mq. 152 – r.c. 418,33 euro – via Monticelli n. 36 – p. T-1
- particella 502 – cat. C/2 – cl. 1 – mq. 270 – s.c. mq. 1.074 – r.c. 251,00 euro – Via Monticelli p. T-1-2

intestato a:

-

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**

La particella attuale n. 47 del fg. 15 Comune di Sossano deriva dai seguenti:

- A) fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 risulta essere particella 47 – fabb rurale – mq. 76.
- B) successivamente, con VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/06/1987 pratica VI0198130 (n. 147.1/1987), la stessa risulta essere particella 47 – ente urbano – mq. 76.
- C) infine, con TIPO MAPPALE del 05/12/2007 pratica n. VI0473191 (n. 473191.1/2007), la stessa risulta essere particella 47– ente urbano – mq. 1.726. (comprende il fg. 15 n. 12, 13)

La particella attuale n. 502 del fg. 15 Comune di Sossano deriva dai seguenti:

- A) fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 risulta essere particella 54 – fabb rurale – mq. 148.
- B) successivamente, con VARIAZIONE GEOMETRICA del 11/11/1998 (n. 7006.1/1998), la stessa risulta essere particella 54 – fabb rurale – mq. 7.669. (comprende le particelle 14, 15, 76, 217, 431)
- C) infine, con TIPO MAPPALE del 11/11/1998 (n. 7006.1/1998), la stessa risulta essere particella 502 – ente urbano – mq. 7.669.

- presso la Sezione **CATASTO FABBRICATI**

Per l'unità sita in Sossano foglio 15 particella 47 sub. 2

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Sossano sez. B fg. 1 particella 47 – categoria A/4 cl. 3 – vani 6,5 – r.c. L. 416 – fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;
- B) A seguito di VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, la stessa risulta essere censita in Comune di Sossano sez. B fg. 1 particella 47 – categoria A/4 cl. 3 – vani 6,5 – r.c. L. 435.500;
- C) A seguito di VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/09/2006, la stessa risulta essere censita in Comune di Sossano fg. 15 particella 47 – categoria A/4 cl. 3 – vani 6,5 – r.c. 224,92 euro;
- D) A seguito di VARIAZIONE PER DIVISIONE-FUSIONE del 03/01/2008 pratica VI0001704, la stessa risulta essere censita in Comune di Sossano fg. 15 particella 47 sub. 2 – categoria A/2 cl. 3 – vani 5,5 – r.c. 383,47 euro;
- E) A seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/01/2009 pratica VI0000494, la stessa risulta essere censita in Comune di Sossano fg. 15 particella 47 sub. 2 – categoria A/2 cl. 3 – vani 5,5 – r.c. 383,47 euro;
- F) A seguito del 09/11/2015 – INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE, la stessa risulta essere censita in Comune di Sossano fg. 15 particella 47 sub. 2 – categoria A/2 cl. 3 – vani 5,5 – s.c. 134 mq – r.c. 383,47 euro.

Per l'unità sita in Sossano foglio 15 particella 47 sub. 3

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Sossano sez. B fg. 1 particella 47 – categoria A/4 cl. 3 – vani 6,5 – r.c. L. 416 – fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;

- B) A seguito di VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, la stessa risulta essere censita in Comune di Sossano sez. B fg. 1 particella 47 – categoria A/4 cl. 3 – vani 6,5 – r.c. L. 435.500;
- C) A seguito di VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/09/2006, la stessa risulta essere censita in Comune di Sossano fg. 15 particella 47 – categoria A/4 cl. 3 – vani 6,5 – r.c. 224,92 euro;
- D) A seguito di VARIAZIONE PER DIVISIONE-FUSIONE del 03/01/2008 pratica VI0001704, la stessa risulta essere censita in Comune di Sossano fg. 15 particella 47 sub. 3 – categoria A/2 cl. 3 – vani 6 – r.c. 418,33 euro;
- E) A seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/01/2009 pratica VI0000494, la stessa risulta essere censita in Comune di Sossano fg. 15 particella 47 sub. 3 – categoria A/2 cl. 3 – vani 6 – r.c. 418,33 euro;
- F) A seguito del 09/11/2015 – INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE, la stessa risulta essere censita in Comune di Sossano fg. 15 particella 47 sub. 3 – categoria A/2 cl. 3 – vani 6 – s.c. 152 mq – r.c. 418,33 euro.

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che la porzione di edificio in cui risultano inserite le U.I. oggetto di procedura, presso la Sezione Catasto Terreni, risulta essere stata edificata sulla particella omonima 47.

Per l'unità sita in Sossano foglio 15 particella 502

- A) U.I. iniziale identificata in Comune di Sossano fg. 15 particella 502 – categoria C/2 cl. 1 – mq. 270 – r.c. euro 251,00 – per COSTITUZIONE del 26/10/2004 pratica VI0271146 (n. 6149.1/2004);
- B) A seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/10/2005 – Pratica VI0227955 (n. 31899.1/2005), la stessa risulta essere censita in Comune di Sossano fg. 15 particella 502 – categoria C/2 cl. 1 – mq. 270 – r.c. euro 251,00;
- C) A seguito del 09/11/2015 – INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE, la stessa risulta essere censita in Comune di Sossano fg. 15 particella 502 – categoria C/2 cl. 1 – mq. 270 – s.c. mq. 1.074 – r.c. euro 251,00.

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che la porzione di edificio in cui risulta inserita l'U.I. oggetto di procedura, presso la Sezione Catasto Terreni, risulta essere stata edificata sulla particella omonima 502.

5.2 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto

I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti.

5.3 Giudizio di conformità catastale

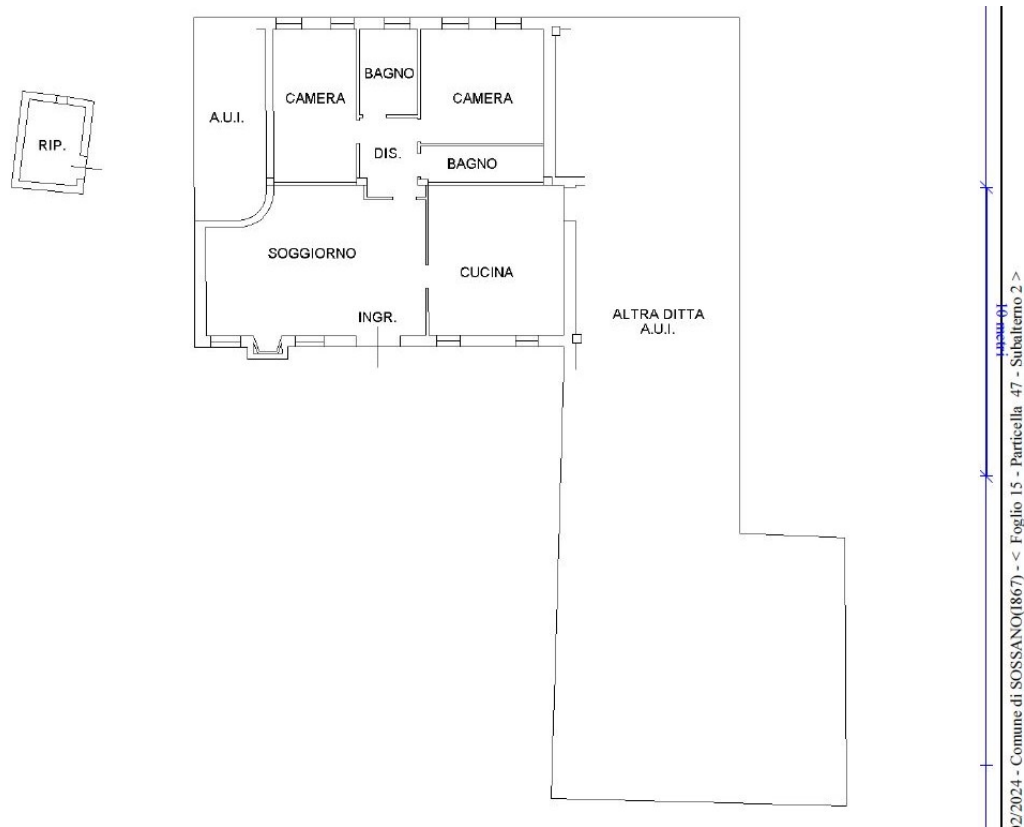
Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate alcune difformità che incidono sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari.

In conseguenza di quanto esposto, verrà detratto il costo della variazione catastale, stimato in **euro 2.500,00 oltre accessori e spese.**

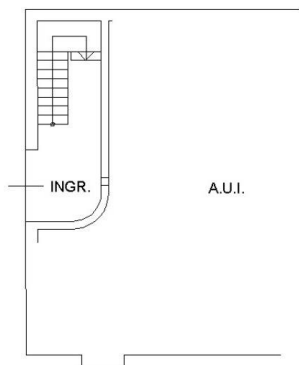
Si precisa che il rilievo effettuato dall'esperto non può considerarsi esaustivo né completo, visto anche che in alcuni casi l'arredo ha impedito la puntuale misurazione degli interni e delle forometrie. Andrà quindi verificato lo stato attuale dell'immobile a carico dell'aggiudicatario, per tramite di un tecnico incaricato, prima di procedere con la stesura delle planimetrie catastali.

Planimetria catastale dei beni pignorati

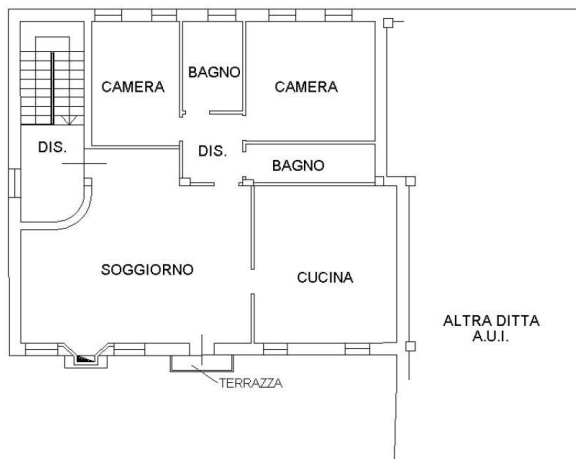
APPARTAMENTO PIANO TERRA PART. 47 SUB. 2



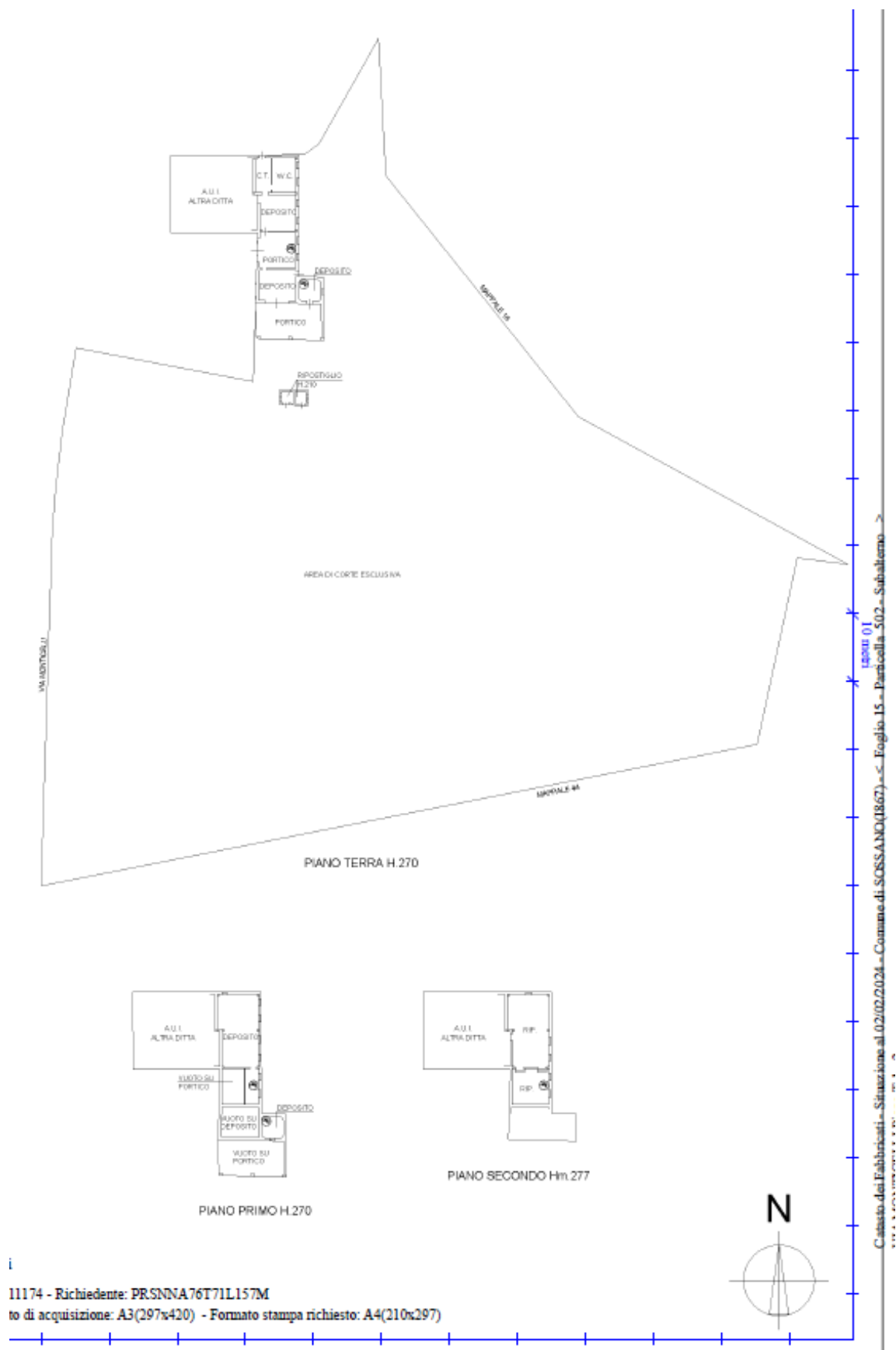
APPARTAMENTO PIANO PRIMO PART. 47 SUB. 3



PIANO TERRA H.270

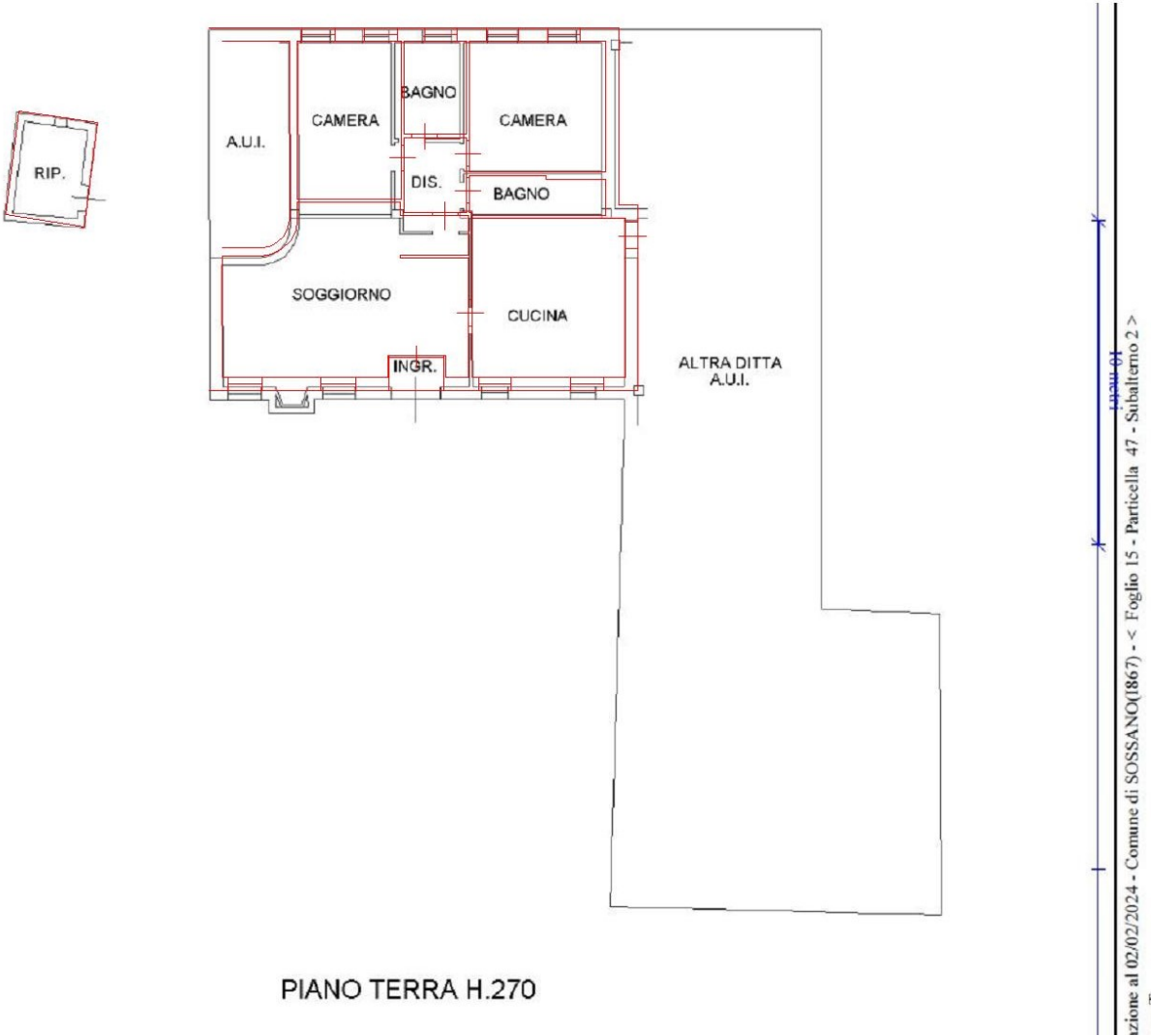


DEPOSITO PART. 502

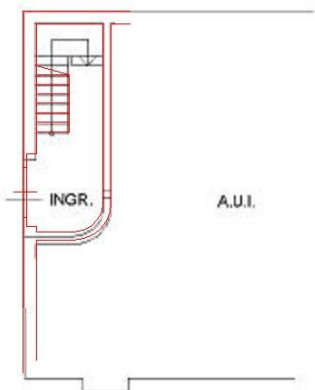


Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

APPARTAMENTO PIANO TERRA PART. 47 SUB. 2

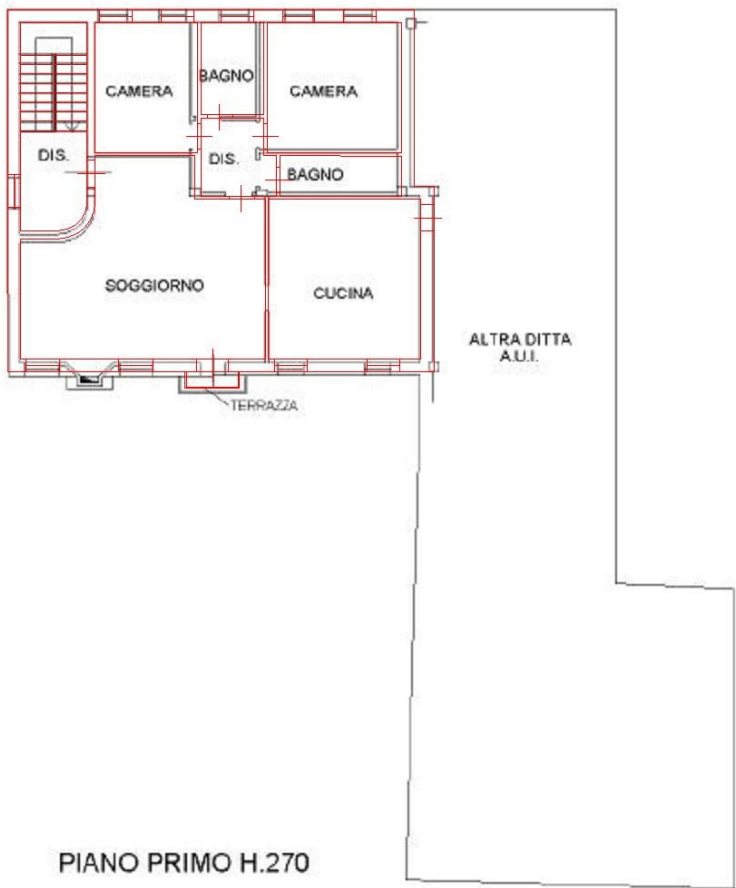


APPARTAMENTO PIANO PRIMO PART. 47 SUB. 3



PIANO TERRA H.270

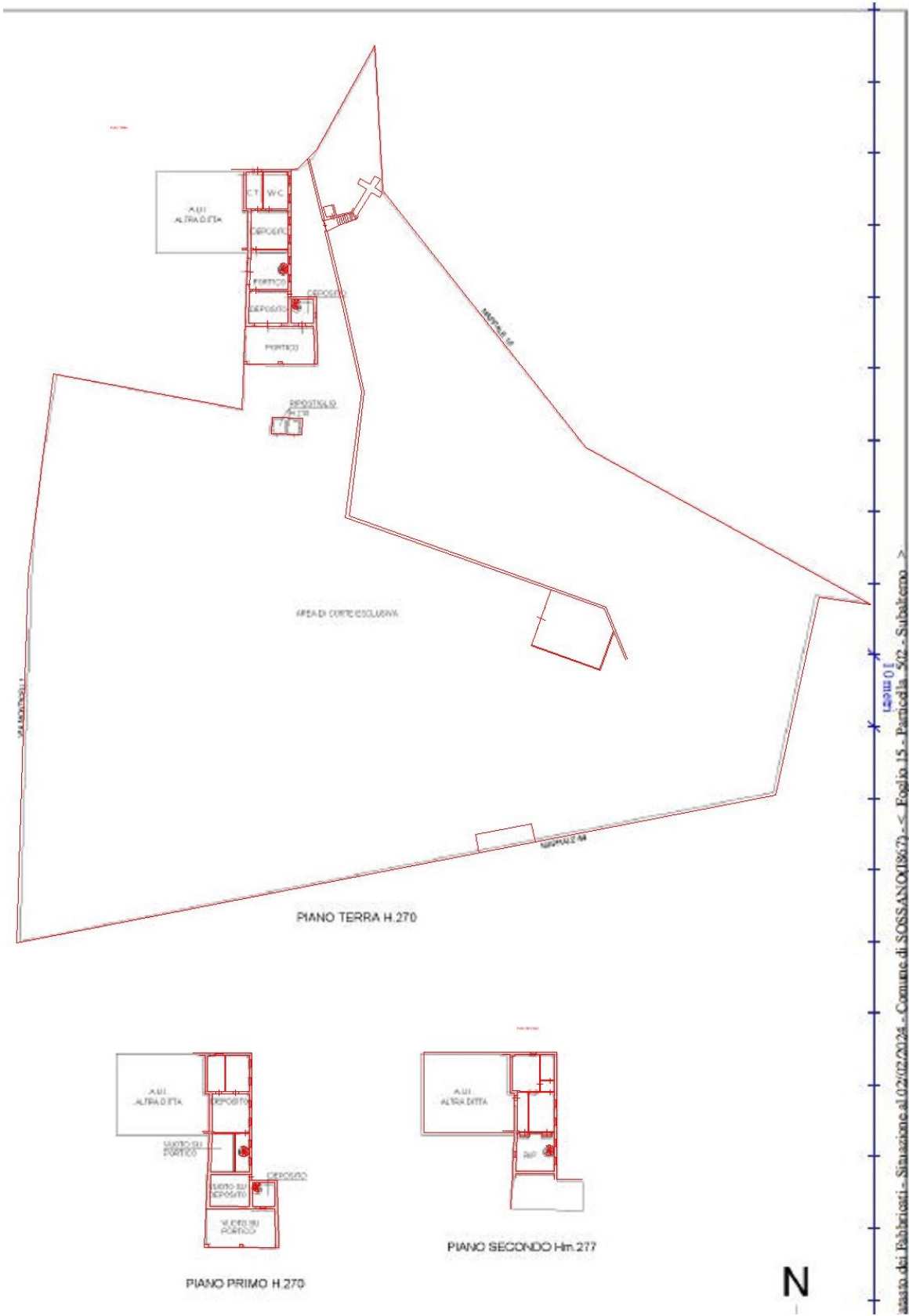
PIANO PRIMO



PIANO PRIMO H.270

Calcolo dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2024 - Comune di SOSSANO (01867) - < Foglio 15 - Particella 47 - Subalterno 3 >

DEPOSITO PART. 502



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:

Soggetto:

Titolo: ANTICIPAZIONE DIVISIONALE EREDITARIA E COMPRAVENDITA del 30/12/2011 n. 54819/14558 di Rep/Racc Notaio Golin Franco, trascritto a Vicenza il 27/01/2012 ai nn. 1977/1509 RG/RP;

Oggetto: PROPRIETA' per 2/6 e NUDA PROPRIETA' per 4/6 dell'Unità Immobiliare identificata presso il C.F. in Comune di Sossano Fg. 15 particella 47 sub. 2 e PIENA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.F. in Comune di Sossano Fg. 15 particella 47 sub. 3 e particella 502 e altre U.I.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

PARTICELLA 47 SUB. 2-3

A) Soggetto:

Titolo: COMPRAVENDITA del 16/09/1987 n. 72254 di Rep Notaio Andriolo Oscher, trascritto a Vicenza il 02/10/1987 ai nn. 11649/8901 RG/RP;

Oggetto: Unità Immobiliare identificata presso il C.F. in Comune di Sossano Fg. 15 particella 47 sub. 2, particella 47 sub. 3 e altre U.I.

B) Soggetto:

Titolo: SUCCESSIONE IN MORTE DI _____ registrata a Vicenza il 19/08/1994 al n. 44/1027 trascritta a Vicenza il 08/02/1999 ai nn. 2798/2031 RG/RP;

Oggetto: Unità Immobiliare identificata presso il C.F. in Comune di Sossano Fg. 15 particella 47 sub. 2, particella 47 sub. 3 e altre U.I.

Risulta accettazione tacita trascritta a Vicenza il 28/03/2025 ai nn. 6569/4821 RG/RP

C) Soggetto:

Titolo: SUCCESSIONE IN MORTE DI _____ registrata a Vicenza2 il 13/09/2010 al n. 840/9990/10 trascritta a Vicenza il 03/12/2010 ai nn. 25258/16254 RG/RP. Devoluzione per Testamento, n. 51387 di rep. Notaio Golin pubblicato il 12/02/2010 e registrato a Vicenza2 il 26/02/2010 al n. 1432 serie 1T.

Oggetto: Unità Immobiliare identificata presso il C.F. in Comune di Sossano Fg. 15 particella 47 sub. 2, particella 47 sub. 3 e altre U.I.

Risulta accettazione espressa trascritta a Vicenza il 05/11/2010 ai nn. 22984/14783 RG/RP

D) Soggetto:

Titolo: vedi punto 6

Oggetto: vedi punto 6

PARTICELLA 502

A) Soggetto:

Titolo: COMPRAVENDITA del 16/09/1987 n. 72254 di Rep Notaio Andriolo Oscher, trascritto a Vicenza il 02/10/1987 ai nn. 11649/8901 RG/RP;

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso il C.F. in Comune di Sossano Fg. 15 particella 502 (ex part. 54, 14, 15, 76, 217, 431) e altre U.I.

B) Soggetto:

Titolo: COMPRAVENDITA del 19/06/2005 n. 43309/7797 di Rep/Racc Notaio Franco Golin, trascritto a Vicenza il 18/07/2006 ai nn. 20290/12282 RG/RP;

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso il C.F. in Comune di Sossano Fg. 15 particella 502.

C) Soggetto:

Titolo: SUCCESSIONE IN MORTE DI _____ registrata a Vicenza2 il 13/09/2010 al n. 840/9990/10 trascritta a Vicenza il 03/12/2010 ai nn. 25258/16254 RG/RP. Devoluzione per Testamento, n. 51387 di rep. Notaio Golin pubblicato il 12/02/2010 e registrato a Vicenza2 il 26/02/2010 al n. 1432 serie 1T.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso il C.F. in Comune di Sossano Fg. 15 particella 502 e altre U.I.

Risulta accettazione espressa trascritta a Vicenza il 05/11/2010 ai nn. 22984/14783 RG/RP

D) Soggetto:

Titolo: vedi punto 6

Oggetto: vedi punto 6

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Epoca di realizzazione dell'immobile:

A seguito delle ricerche eseguite, vista la documentazione agli atti e inviata dagli uffici del Comune di Sossano e sentito l'UTC, si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento (edificio originario) sia stato edificato in epoca anteriore al 1967. A parziale conferma, si precisa che il fabbricato originario è presente anche nelle mappe catastali di impianto.

Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

A seguito di puntuale richiesta al Comune di Sossano (Ufficio Tecnico) quest'ultimo ha fornito all'esperto i seguenti titoli:

- P.E. 8/88, Concessione Edilizia n. 30/1988 – ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione
- P.E. 2147/88, Concessione Edilizia n. 2147/1988 – autorizzazione gratuita per la costruzione e ristrutturazione di un tratto di recinzione con apertura di un passo carraio
- P.E. 18/89, Concessione Edilizia n. 23/1990 – ristrutturazione di annessi rustici

- P.E. 5022/90, Concessione Edilizia n. 120/1990 – lavori di costruzione di una mura di contenimento del terreno sito in via Monticelli

- P.E. 3158/92, Concessione Edilizia 70/1992 – installazione di un serbatoio di G.P.L. – non risulta ritirata

- P.E. 6518/1993 per richiesta sanatoria a seguito di ordinanza sospensione lavori n. 6047 del 17/11/1993 – segue istanza di sanatoria prot. n. 1250 del 01/03/1995 (n. 29/1994) – segue istanza di sanatoria prot. n. 1252 del 01/03/1995 (n. 30/1994) – non risultano rilasciati titoli in sanatoria, nessuna pratica è stata completata/è andata a buon fine.

- Comunicazione di inizio attività prot. 5651 del 18/11/1997 n. 119/1997 per occupazione di suolo mediante deposito di materiale ed esposizioni di merci a cielo libero.

- Denuncia di inizio attività prot. 4809 del 26/09/1998 n. 71/1998 per installazione di un deposito di GPL.

- Comunicazione di Inizio attività prot. 6580 del 30/10/1999 n. 121/1999 per realizzazione di un impianto privato di distribuzione del gasolio.

- Richiesta autorizzazione per realizzazione di impianto tecnologico distributore di carburante ad uso privato prot. 3396 del 13/06/2003 n. 48/2003 – non risulta rilasciata la relativa autorizzazione

- Denuncia di inizio attività prot. 7847 del 11/11/2004 n. 58/2005 per installazione di impianto tecnologico di distribuzione del gasolio

Tramite accesso agli atti presso la Provincia di Vicenza è stata reperita e fornita all'esperto un'unica pratica:

- n. 29147/1988 di rep. – prot. 11584/1988 – S.P. BERICO EUGANEA autorizzazione a spostare e ad ampliare un accesso carraio dalla larghezza di ml. 4.40 a ml. 10.00 in corrispondenza del fondo di cui ai mappali 217, 13 e 12, foglio 15° (quindicesimo) del Comune di Sossano (accesso ad uso civile abitazione con occupazione di mq. 5.00 di area pubblica).

Per ogni altro aspetto, si rimanda alla lettura del capitolo 7.2).

Certificato di Destinazione Urbanistica:

E' stato acquisito il documento in questione richiedendolo al Comune di Sossano, ottenendo il certificato di cui si riportano brevemente i contenuti essenziali.

L'area censita in catasto in Comune di Sossano al foglio 15° - mappali nr. 47 - 502, secondo il vigente P.I. ricade in Z.T.O. "ZONA AGRICOLA E – agricola di produzione" (articoli nr. 30 e 31.2.3).

Inoltre:

- i mapp. nr. 47 – 502, sono ricompresi all'interno della zona sismica 3 (art.33.2.8);
- i mapp. nr. 47 – 502, ricadono all'interno del Piano di Area vigente – PAMOB (art. 33.2.10);
- i mapp. nr. 47(parte) - 502(parte), ricadono in "fascia di rispetto stradale" (art.34.2.1);
- i mapp. nr. 47 - 502, ricadono all'interno della fascia di rispetto degli allevamenti (art.34.2.4).

Tutti i precitati articoli fanno riferimento alle specifiche Norme Tecniche.

Per maggiori delucidazioni e riferimenti, si rimanda ad una attenta lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Considerato quanto riportato in risposta al precedente quesito 7.1 si è proceduto alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.

Si precisa fin d'ora che:

- il rilievo eseguito dall'esperto è di massima ed effettuato ai soli fini valutativi, considerato il fatto che buona parte dei locali presentavano un arredo interno e rivestimenti alle pareti che impedivano, anche parzialmente, il rilievo puntuale. In particolare, non è stato possibile rilevare alcuni annessi esterni post a sud e ad ovest dell'abitazione (non accessibili).

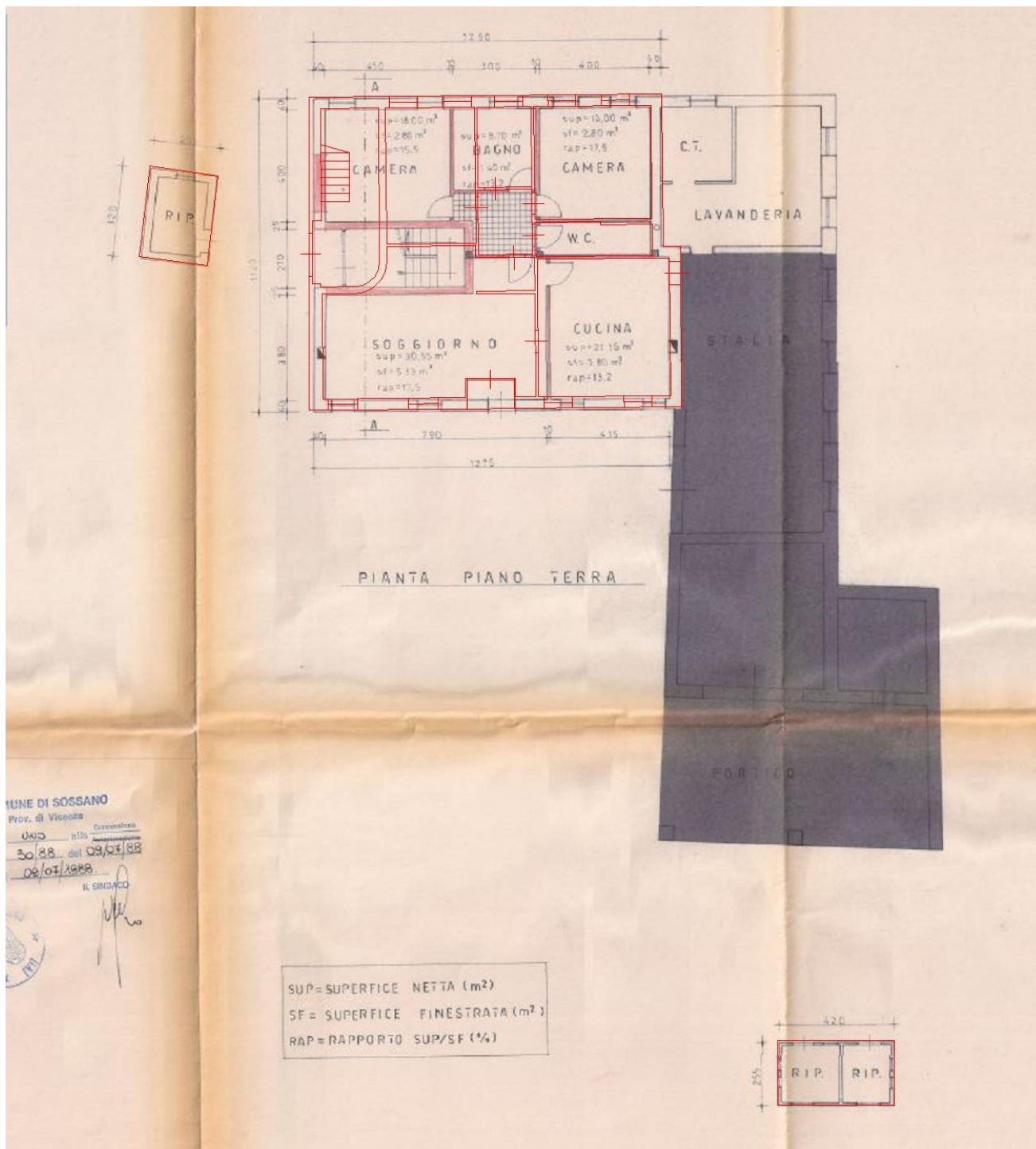
- le tavole grafiche sono datate e, come evidenziato ai punti successivi, mancano di alcune misure e parametri utili alle verifiche, nonché presentano alcune imprecisioni grafiche.

La sovrapposizione ha quindi il solo scopo di evidenziare alcune difformità, tramite un'analisi tecnica effettuata per mero scopo valutativo.

Per tali motivi, l'analisi che segue e le sovrapposizioni effettuate – indicative ed effettuate ai soli fini estimativi – non possono essere considerate esaustive ai fini della verifica delle difformità e rimane quindi a carico dell'aggiudicatario la necessità di effettuare gli ulteriori e necessari accertamenti.

**Comparazione stato rilevato ABITAZIONE P.T.
stato approvato pratica edilizia 8/1988 - C.E. 30/88**

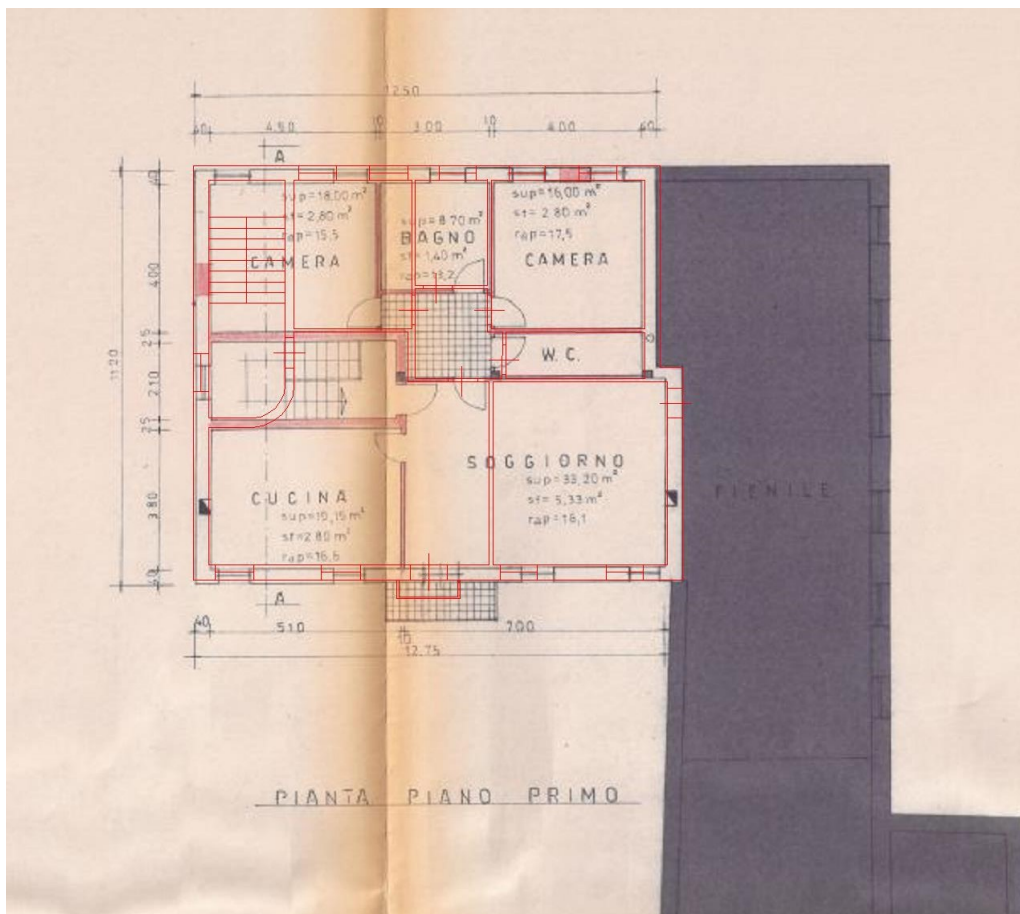
PIANO TERRA



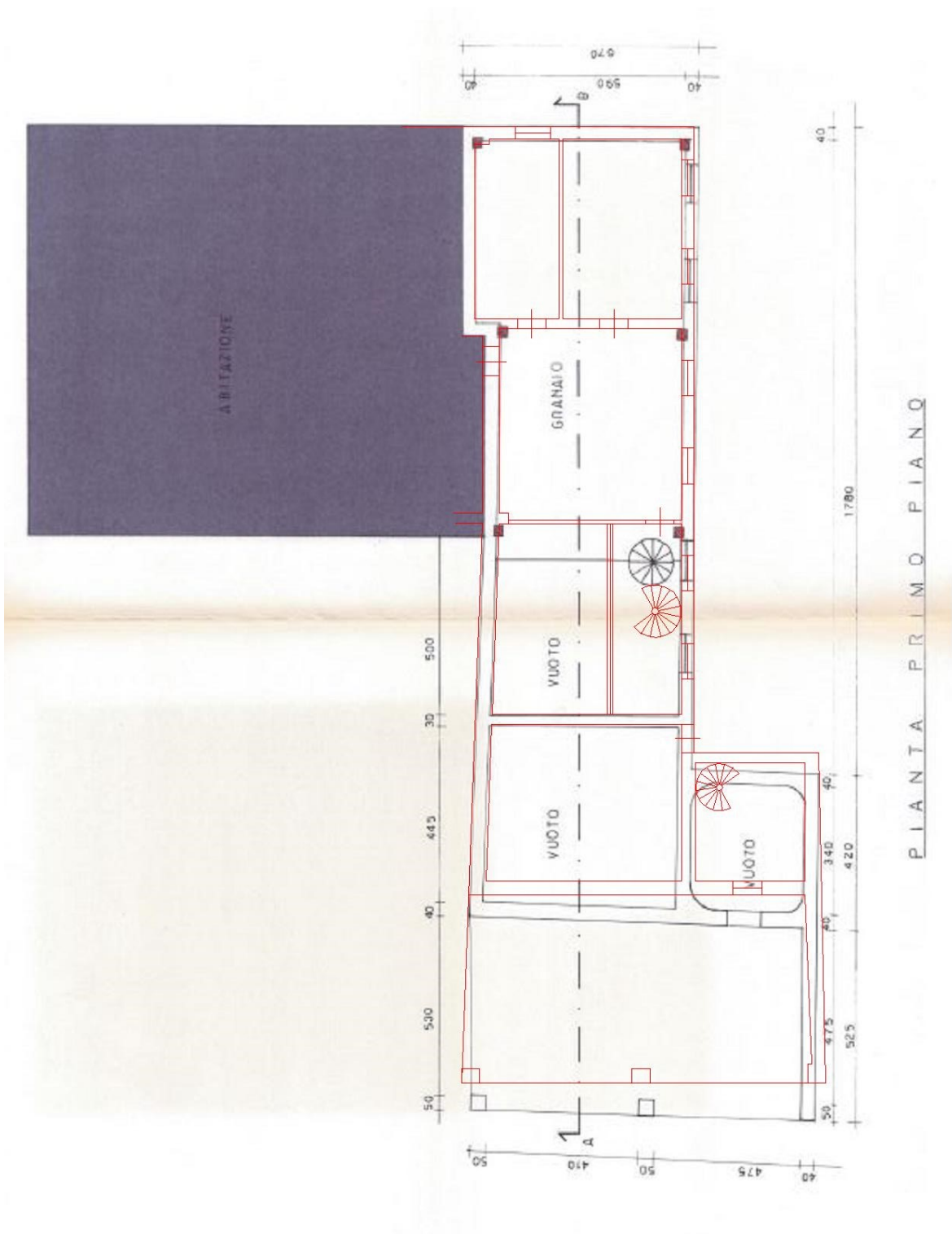
MUNICIPIO DI SOSSANO
 Prov. di Vercelli
 30/88 del 09/03/88
 08/01/1988
 IL SINDACO

**Comparazione stato rilevato ABITAZIONE P.1.
stato approvato pratica edilizia 8/1988 - C.E. 30/88**

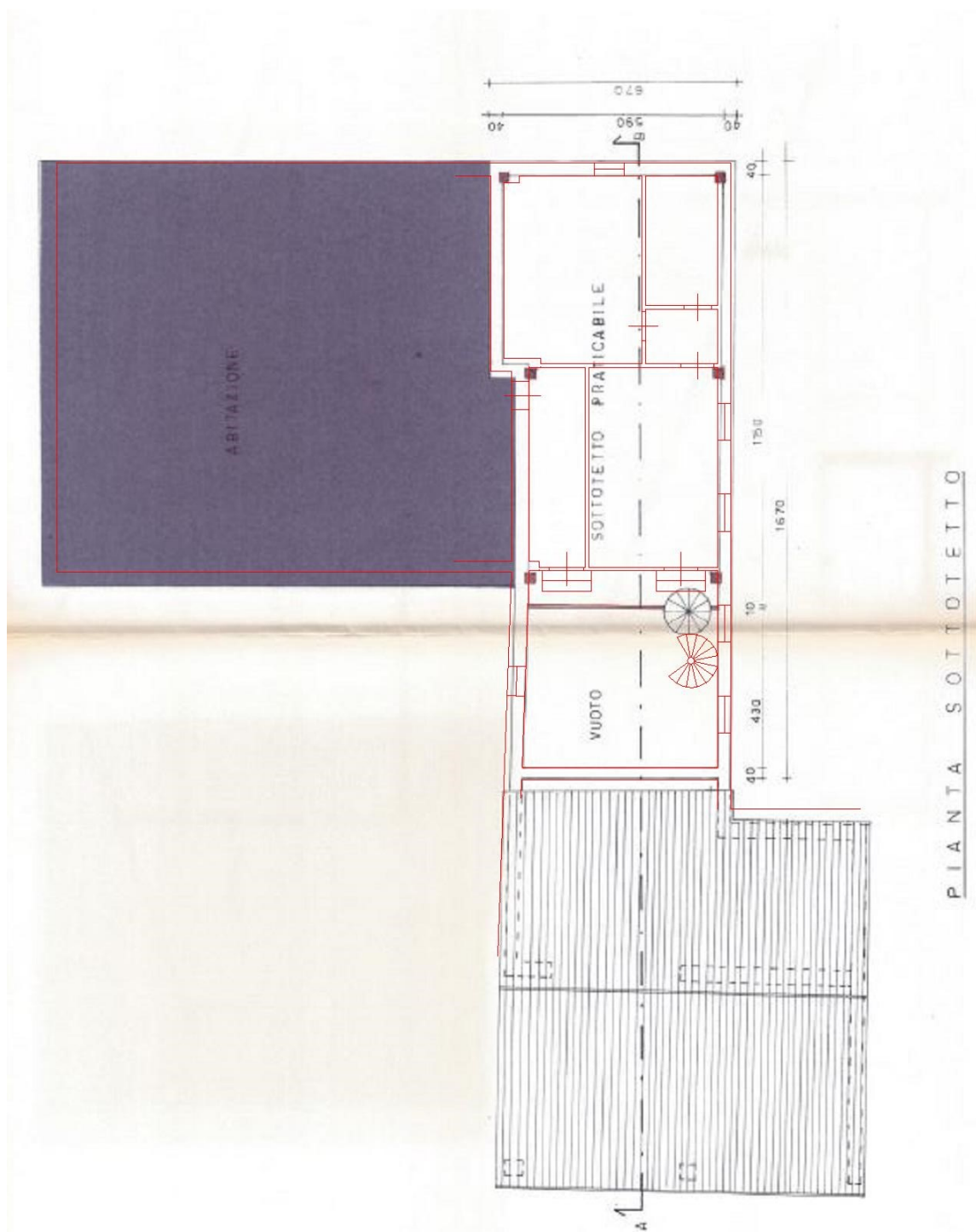
PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Si procede con la disamina della situazione dell'immobile pignorato, esprimendo alcune considerazioni suddivise per IMMOBILE:

ABITAZIONE P.T. e P.1 - PART. 47

- considerate le premesse iniziali già evidenziate dall'esperto, le sovrapposizioni effettuate tra stato rilevato e stato di progetto presentano comunque ed in ogni caso alcune criticità:

- le altezze interne sono pressochè corrispondenti a quanto approvato (h=mt. 2,70 circa)
- la porzione a destinazione abitativa è stata oggetto di ristrutturazione non autorizzata in difformità dal progetto approvato, il vano scala è stato realizzato in posizione diversa comportando una distribuzione interna delle unità immobiliari parzialmente rivista.
- al piano terra è stata realizzata una bussola per l'ingresso.
- in generale, risultano difformità relativamente al posizionamento delle forometrie.
- al piano terra, una porzione dell'unità censita come deposito è, da un punto di vista urbanistico, approvata con destinazione abitativa e ospita una lavanderia con C.T. a servizio dell'abitazione.
- il terrazzino al piano primo ha dimensioni inferiori rispetto ai disegni autorizzati.
- Il ripostiglio posto ad ovest dell'abitazione è un annesso fatiscente, ricoperto di vegetazione e non accessibile internamente, per il quale sono state rilevate sommariamente le dimensioni esterne; risulta corrispondente allo stato autorizzato.

- in generale, si evidenzia la presenza diffusa di muffe, sia al piano terra che al piano primo, dovute a fenomeni di condensa.

- in merito al sottotetto, si precisa che da quanto emerso in fase di sopralluogo è un volume tecnico utilizzato come ripostiglio/deposito e accessibile dalla porzione immobiliare adiacente ad uso deposito. Nello stato approvato risulta come mero volume tecnico, non accessibile.

- infine, in merito all'accessibilità delle unità abitative, si precisa che l'accesso dalla pubblica via Monticelli (SP8) avviene attraverso il passo carraio e quindi l'attraversamento situati all'interno della particella 502. Infatti, come da pratica "*prot. 11584/1988 – S.P. BERICO EUGANEA autorizzazione a spostare e ad ampliare un accesso carraio dalla larghezza di ml. 4.40 a ml. 10.00 in corrispondenza del fondo di cui ai mappali 217, 13 e 12, foglio 15° (quindicesimo) del Comune di Sossano (accesso ad uso civile abitazione con occupazione di mq. 5.00 di area pubblica)*" fornita dalla Provincia di Vicenza, il cancello situato sulla particella 47 non può essere più utilizzato per l'accesso alle unità abitative.

DEPOSITO - PART. 502

- considerate le premesse iniziali già evidenziate dall'esperto, dalle sovrapposizioni effettuate tra stato rilevato dall'esperto e stato di progetto, si evidenzia che:

- come già specificato sopra, una parte al piano terra censita come deposito è urbanisticamente destinata a lavanderia/c.t. a servizio dell'abitazione.

- al piano primo, la stessa porzione è destinata a lavanderia/c.t. al servizio dell'unità abitativa al piano primo ma da un punto di vista urbanistico tale porzione risulta autorizzata come deposito.
- Al piano secondo/sottotetto, la porzione a "sottotetto praticabile" è stata oggetto di ristrutturazione non autorizzata per il ricavo di un'ulteriore unità abitativa.
- Dalla sovrapposizione con le tavole di progetto, risulta una discrepanza sulla lunghezza del deposito dovuta ad una imprecisione grafica del disegno depositato a fronte tuttavia di quotature corrispondenti a quanto rilevato. Per tale motivo, tali incongruenze si possono rimandare a meri errori di rappresentazione grafica da parte del tecnico redattore. Ulteriori difformità di sagoma che si evidenziano dalla sovrapposizione tra lo stato autorizzato e lo stato rilevato, andranno verificate tramite un rilievo puntuale dell'immobile, anche a fronte della sagoma che non presenta una perpendicolarità netta della struttura.
- Nella porzione di legnaia a fianco del portico, è stato realizzato un solaio intermedio con scala a chiocciola per raggiungere il piano primo, il tutto non previsto dal progetto autorizzato. Anche nel piano secondo sotto tetto è stato realizzato un solaio in legno ove era previsto un "vuoto" sul ricovero attrezzi sottostante.

- in generale, considerata la scarsità di misure e parametri indicati nelle tavole progettuali, per quanto possibile verificare sembrano esserci delle difformità tra le altezze rilevate e quelle riportate nelle tavole progettuali. Tali difformità andranno quindi verificate puntualmente in sede di eventuale pratica di sanatoria; tali verifiche rimangono a carico dell'aggiudicatario, a sua cura e spese.

ANNESSO ESTERNO/CANTINA - PART. 502

- considerate le premesse iniziali già evidenziate dall'esperto, si evidenzia che:

- il manufatto, realizzato in cemento armato, è situato ad est del deposito, all'interno della particella 502 sotto la collina che si innalza a margine del lotto.
- come già specificato sopra, tale manufatto si compone di una zona di ingresso con w.c. da cui, tramite una breve scalinata, si accede ad una sorta di cantina a "croce"; attualmente non viene utilizzata dagli occupanti.
- si precisa che tale annesso è stato realizzato in assenza di titolo ed è pertanto da considerarsi abusivo.

ANNESSO ESTERNO/OFFICINA CON DISTRIBUTORE PRIVATO DI GASOLIO - PART. 502

- considerate le premesse iniziali già evidenziate dall'esperto, si evidenzia che:

- come già specificato sopra, tale manufatto si compone di una struttura in pilastri in ferro e lamiera, utilizzato in passato come officina per riparazione di mezzi autocarri ed attualmente in disuso, così come dichiarato dagli occupanti. Per una superficie pari a circa 650 mq. si estende inoltre un piazzale in cemento.

- si precisa che tale annesso è stato realizzato in assenza di titolo ed è pertanto da considerarsi abusivo.
- per quanto riguarda l'impianto privato di distribuzione di gasolio, si precisa che l'UTC, a fronte delle richieste autorizzative presentate, ritiene che la "*Comunicazione di Inizio attività prot. 6580 del 30/10/1999 n. 121/1999 per realizzazione di un impianto privato di distribuzione del gasolio*" e la "*Denuncia di inizio attività prot. 7847 del 11/11/2004 n. 58/2005 per installazione di impianto tecnologico di distribuzione del gasolio*" non fossero la modalità adeguata con cui richiedere l'autorizzazione e quindi non legittimano la realizzazione dell'impianto stesso.
- osservando i disegni allegati alle richieste autorizzative, si presume che possa essere ancora presente il serbatoio interrato di capacità indicata pari a mc. 7,30 così come sembra ancora presente ogni altra componente dell'impianto carburante. In tal senso, l'occupante non ha saputo fornire informazioni utili.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

In premessa, l'esperto sottolinea che tutta l'area ricade in Z.T.O. "ZONA AGRICOLA E – agricola di produzione" (articoli nr. 30 e 31.2.3), così come indicato nel CDU allegato.

Effettuati i colloqui con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sossano e con l'Ufficio Tecnico della Provincia di Vicenza, gli Uffici interpellati – specificando che ogni situazione verrà esaminata dettagliatamente al momento della presentazione delle pratiche di sanatoria e pertanto l'analisi definitiva verrà effettuata solo in tale occasione – ritengono in via preliminare che:

- l'unico attuale accesso a tutte le unità pignorate sia quello autorizzato sulla particella 502 mentre il cancello posto sulla particella 47, per prescrizione autorizzativa dovrà rimanere chiuso e non potrà essere in nessun caso riaperto;
- in generale, tutte le variazioni interne e prospettiche che non comportino modifiche di superficie utile sono sanabili, fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari e delle normative vigenti in materia di edilizia-urbanistica-strutture-impianti; la verifica di tali aspetti rimane a carico dell'aggiudicatario che dovrà, per tramite di suoi tecnici di fiducia, analizzare dettagliatamente l'immobile e lo stato in cui si trova, non essendo attualmente presenti in archivio comunale e/o provinciale i documenti utili per le verifiche e tali spese si ritengono ricomprese nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione de valore base d'asta.

Per quanto riguarda la porzione abitativa, si prevede la necessità di una pratica di sanatoria, mentre per il deposito sarà necessaria un'analisi maggiormente dettagliata per verificare la sanabilità delle variazioni rilevate; in generale, si stimano costi per competenze tecniche pari a **euro 7.000,00 oltre accessori e spese**. Si precisa che tali

costi sono stati stimati sommariamente esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e per questo vengono detratti dal valore medio ordinario stimato.

- la porzione ad uso deposito non può essere convertita ad uso abitativo. Sulla presenza all'interno del deposito delle centrali termiche a servizio delle abitazioni, l'UTC ritiene che tale collocazione dovrà essere rivista, con particolare riguardo al piano primo, ferme restando ulteriori valutazioni sugli impianti esistenti che, ad oggi, richiedono verifiche più approfondite da parte di tecnici specializzati e pertanto rimangono a carico dell'aggiudicatario.
- il deposito, quindi, non può prevedere al suo interno ulteriori unità abitative e quindi le predisposizioni e i lavori già effettuati al piano secondo/sottotetto non possono essere il preludio di una costituzione di nuova unità abitativa.
- la cantina realizzata sulla particella 502 non è sanabile e dovrà essere demolita o, in alternativa, riempita di terra/detriti e chiusa.

Per tali opere si stima una spesa pari a **euro 5.000,00 oltre accessori e spese**; si precisa che tali costi sono stati stimati sommariamente esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e per questo vengono detratti dal valore medio ordinario stimato.

- l'annesso esterno ex officina e l'impianto di distribuzione di carburante per autocarri dovranno essere demoliti, così come dovrà essere demolito il piazzale di cemento circostante.

Per tali opere si stima una spesa pari a **euro 70.000,00 oltre accessori e spese**; si precisa che tali costi sono stati stimati sommariamente esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e per questo vengono detratti dal valore medio ordinario stimato.

- Dovrà essere prestata molta attenzione allo smaltimento congruo dell'impianto di distribuzione di carburante e del serbatoio, accertandosi che non vi siano state perdite e che non siano necessari ulteriori interventi di bonifica.

Per tali aspetti, ad oggi non valutabili economicamente, si rimanda ad ulteriori verifiche da effettuarsi tramite personale e ditte specializzate, con spese e oneri a carico dell'aggiudicatario.

In considerazione di tutto quanto sopra riportato, ogni altra verifica e ogni altro rischio legato alla regolarizzazione dei beni pignorati, compresa l'eventuale necessità di intervento e/o ripristini, non è ad oggi economicamente valutabile, per cui il relativo costo si ritiene compreso nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione del valore base d'asta.

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica 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 percentuale 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

Risultano i seguenti Vincoli e Obblighi:

- **ONERI E VINCOLI URBANISTICI:** rimangono a carico dell'aggiudicatario gli oneri e vincoli gravanti sugli immobili oggetto di perizia e derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel il Comune, per la zona urbanistica in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento.

- **ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI:** si rimanda alla lettura dei capitoli 5) e 7). La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura, per cui l'importo stimato viene detratto dal valore medio ordinario dell'immobile pignorato.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 07/08/2025)

TRASCRIZIONI

A) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Vicenza in data 06/12/2023 ai n.ri 27015/19756 di RG/RP, a favore di

a seguito di Atto Giudiziario in data 24/11/2023, n. Rep. 1578 del Tribunale di Vicenza, colpite per la:

- quota di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia, censite in Sossano, foglio 15, particella 47 sub. 3 e part. 502 - quota di proprietà di 2/6 e nuda proprietà di 4/6 dell'unità censita ad Sossano, foglio 15, particella 47 sub. 2, e altre U.I.

ISCRIZIONI

A) Ipoteca giudiziale iscritta in Vicenza in data 18/10/2023 ai n.ri 23018/3322 di RG/RP, a favore della , contro

a seguito di atto giudiziario (sentenza) in data 13/04/2023, n. 707/2023 di repertorio Tribunale di Vicenza, **capitale euro 129.566,27 per un totale di euro 250.000** colpite la :

- quota di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia, censite in Sossano, foglio 15, particella 47 sub. 3 e part. 502 - quota di proprietà di 2/6 e nuda proprietà di 4/6 dell'unità censita ad Sossano, foglio 15, particella 47 sub. 2, e altre U.I.

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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.2: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi o oneri di altro tipo.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto della presente perizia non sono parte di un condominio costituito. Non è presente l'amministratore né un regolamento condominiale.

11.2 Eventuali procedimenti in corso

Non sono segnalati altri procedimenti in corso.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

In particolare ed in linea di principio, gli Standard di Valutazione prevedono tre metodi di stima, il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti "COMPARABILI") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;

- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;

- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio della 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

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“il **valore di mercato** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione ed esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

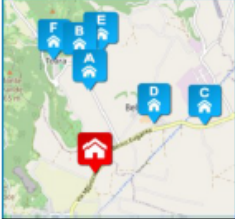






Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene.

8) conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

Eseguite le operazioni sopra descritte, si ottiene come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa-valutativa) utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (MCA)**

VALUTAZIONE PART. 47 SUB. 2 – P.T.

TABELLA DEI DATI SUB 2						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	SOSSANO			Via Monticelli	
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
						
	Via Villa n°43	Via Salgan n°20	Via Berico n°10	Via Palladio n°83	Via Salgan n°14	Via Monticelli n°36
Prezzo totale (euro)	€ 135.000,00	€ 85.000,00	€ 110.000,00	€ 47.000,00	€ 130.000,00	
Data (mesi)	14/11/2024	05/06/2024	30/03/2022	13/09/2021	14/09/2022	20/07/2025
Superficie principale (m²) SEL	134,18	144,00	89,28	106,17	153,01	162,34
Poggioli Portico (m²)	16,31	2,71	2,38	0,00	2,84	0,00
Soffitta (m²)	0,00	0,00	0,00	55,46	0,00	0,00
Lavanderia C.T. (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina - Legnaia (m²)	0,00	34,25	0,00	13,15	0,00	16,67
Autorimessa (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	57,24	0,00
Deposito (m²)	128,61	0,00	0,00	54,15	0,00	0,00
giardino (m²) 10%	134,18	144,00	89,28	106,17	153,01	0,00
giardino (m²) 2%	873,54	312,40	50,72	149,39	259,44	788,00
Bagni	2	1	2	1	2	3
Livello di piano (n)	T - 1	T - 1	T - 1	T - 1	T - 1	T
Stato di manutenzione (n)*	4	3	5	1	5	3
Att. di Prest. Energ. APE**	F	G	D	D	F	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	3	3	3	3	2
Superficie commerciale	234,27	174,02	99,94	164,00	202,97	182,27

* scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6

** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	0,80%
Rapporto mercantile dei poggioli/portici	30,00%
Rapporto mercantile della soffitta	25,00%
Rapporto mercantile della lavanderia - C.T.	50,00%
Rapporto mercantile della cantina - legnaia	25,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del deposito	50,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	-0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 15.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 12.000,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI SUB 2

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 135.000,00		€ 85.000,00		€ 110.000,00		€ 47.000,00		€ 130.000,00	-
Data (mesi)	8,27	€ 744,00	13,67	€ 774,44	40,27	€ 2.952,89	46,87	€ 1.468,49	34,67	€ 3.004,44	
Superficie principale (m²)	134,18	€ 13.754,46	144,00	€ 8.957,99	89,28	€ 35.685,41	106,17	€ 27.435,66	153,01	€ 4.557,14	162,34
Poggioli/portico (m²)	16,31	-€ 2.389,94	2,71	-€ 397,10	2,38	-€ 348,75	0,00	€ 0,00	2,84	-€ 416,15	0,00
Soffitta (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	55,46	-€ 6.772,22	0,00	€ 0,00	0,00
Lavanderia C.T. (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina - Legnaia (m²)	0,00	€ 2.035,57	34,25	-€ 2.146,69	0,00	€ 2.035,57	13,15	€ 429,83	0,00	€ 2.035,57	16,67
Autorimessa (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	57,24	-€ 13.979,15	0,00
Deposito(m²)	128,61	-€ 31.409,12	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	54,15	-€ 13.224,51	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m²) 10%	134,18	-€ 6.553,88	144,00	-€ 7.033,53	89,28	-€ 4.360,79	106,17	-€ 5.185,77	153,01	-€ 7.473,62	0,00
Giardino (m²) 2%	873,54	-€ 835,62	312,40	€ 4.646,04	50,72	€ 7.202,34	149,4	€ 6.238,45	259,44	€ 5.163,39	788,00
Bagni *	2	€ 5.142,86	1	€ 10.285,71	2	€ 5.142,86	1	€ 10.285,71	2	€ 5.142,86	3
Stato di manutenzione (n)	4	-€ 15.000,00	3	€ 0,00	5	-€ 30.000,00	1	€ 30.000,00	5	-€ 30.000,00	3
Livello di piano	1	€ 675,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	F		G		D		D		F		0
N. AFFACCI	3		3		3		3		2		2
		€ 101.163,33		€ 100.086,86		€ 128.309,53		€ 97.675,65		€ 98.034,50	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E		non compar.		DIVERGENZA	31,4%
	Valore unitario €/m²			FALSO	< 5 %

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - E		€ 99.761,56		DIVERGENZA	3,2%
	Valore unitario €/m²	€ 547,34		VERO	< 5 %

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	20
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10			

Quindi, il più probabile valore di mercato medio ordinario lordo alla data del 20/07/2025 risulta essere pari a € 99.761,56 pari a

€ 99.800,00 arrotondati (novantanovemilaottocento/00 € arrotondati), pari a 548,00 €/m² arrotondati.

CALCOLO VALORE USUSFRUTTO:

Il valore del diritto di Usufrutto ordinariamente si determina tramite la capitalizzazione del **reddito netto** dell'utente, dato dalla differenza tra il reddito lordo e le spese necessarie per il suo conseguimento, con la formula di capitalizzazione di annualità costanti posticipate limitate applicando un **tasso netto**, accumulate quindi al momento di stima per un numero di anni pari alla durata residua dell'utente. Nel caso in oggetto, in base alle tavole di mortalità ISTAT aggiornate al 2024, per una femmina di **84** anni, la speranza di vita media residua è di **8,208 anni**, pari a **98 mensilità**.

L'entità (**r_L**), trattandosi di valutazione di elementi immobiliari, dovrà corrispondere al saggio di capitalizzazione dedotto attraverso le più variegate formulazioni sancite dagli standard internazionali di valutazione. Laddove il mercato è vivo, soprattutto attraverso la formula: **r_L = Σ RL / Σ V**

L'entità (**n**) corrisponde invece al periodo di vigenza del diritto d'usufrutto, che per le persone giuridiche potrà essere dedotto dal titolo di costituzione, per un limite massimo di trent'anni, mentre per le persone fisiche, salvo diversa indicazione del titolo, corrisponde alla probabilità di vita del soggetto beneficiario, dedotta statisticamente dall'Istat.

Valore Ordinario per 4/6	€ 66.507,71	r _L	3,876%
Red. Lordo Utuario di 4/6	=	V _o x r _L	€ 2.578,15

Il Saggio di Capitalizzazione, considerato il periodo di crisi del settore immobiliare, volendo altresì essere il più possibile coerenti con il metodo fiscale, sarà determinato con il procedimento **"Mortgage and equity components"**, ovvero, attraverso i saggi della componente mutuo ed in autofinanziamento e quindi applicando la seguente formula:

$$r_L = LTV * r_m + (1 - LTV) * r_e$$

in cui		
r_L	saggio di capitalizzazione ricercato	
r_m	saggio di interesse del mutuo	2,500%
n	durata del mutuo	30
r_m	saggio capitalizzazione del mutuo	4,778%
r_e	tasso lordo di redditività	3,876%
LTV	% finanziamento del credito	70,00%
(1 - LTV)	% di autofinanziamento pari a	30,00%

$$r_L = 70\% * 4,778\% + (1 - 70\%) * 3,876\%$$

4,507%

A carico dell'usuuario rimangono però tutte spese ordinarie di gestione: la quota ordinaria di manutenzione, assicurazione, amministrazione, sfritto e inesigibilità, servizi, i tributi e interessi passivi, che calcolate analiticamente, per un fabbricato civile e un piccolo terreno, mediamente incidono per il 35%. Per questo motivo il Reddito Lordo e il tasso Lordo vengono diminuiti del 35%.

Spese medie annue ordinarie a carico dell'usufruttuario	=		35%
Reddito Netto Usufruttuario	=	€ 1.675,80	tasso netto annuo 2,930%
RN mensile Usufruttuario	=	€ 139,65	tasso netto equiv 0,241%

$$V_{us} = Rn \times (1 - q^{-n}) / r_n$$

 $r_n =$

0,24%

 $n =$

98

Valore diritto di Usufrutto per 4/6

€ 12.177,00

arrotondato a

€ 12.200,00

Dodiciemiladuecento/00

Valore diritto di Nuda Proprietà per 4/6

€ 54.330,71








arrotondato a

€ 54.300,00

Quindi, il più probabile valore di mercato medio ordinario al netto del diritto di usufrutto relativo l'unità immobiliare censita alla part. 47 sub. 2, alla data del 20/07/2025 risulta essere pari a € 33.300,00 arrotondati per la quota di 2/6 della piena proprietà e pari a € 54.300,00 arrotondati per la quota di 4/6 della nuda proprietà, per un totale di

€ 87.600,00 arrotondati (ottantasettemilaseicento/00 € arrotondati).

VALUTAZIONE PART. 47 SUB. 3 – P.1.

TABELLA DEI DATI SUB 3						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	SOSSANO			Via Monticelli	
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
	 Via Villa n°43	 Via Salgan n°20	 Via Berico Euganea n°10	 Via Palladio n°83	 Via Salgan n°14	 Via Monticelli n°36
Prezzo totale (euro)	€ 135.000,00	€ 85.000,00	€ 110.000,00	€ 47.000,00	€ 130.000,00	
Data (mesi)	14/11/2024	05/06/2024	30/03/2022	13/09/2021	14/09/2022	20/07/2025
Superficie principale (m²) SEL	134,18	144,00	89,28	106,17	153,01	144,08
Poggioli Portico (m²)	16,31	2,71	2,38	0,00	2,84	1,00
Soffitta (m²)	0,00	0,00	0,00	55,46	0,00	0,00
Lavanderia C.T. (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina - Legnaia (m²)	0,00	34,25	0,00	13,15	0,00	0,00
Autorimessa (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	57,24	0,00
Deposito (m²)	128,61	0,00	0,00	54,15	0,00	0,00
giardino (m²) 10%	134,18	144,00	89,28	106,17	153,01	0,00
giardino (m²) 2%	873,54	312,40	50,72	149,39	259,44	788,00
Bagni	2	1	2	1	2	2
Livello di piano (n)	T - 1	T - 1	T - 1	T - 1	T - 1	1
Stato di manutenzione (n)*	4	3	5	1	5	3
Att. di Prest. Energ. APE**	F	G	D	D	F	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	3	3	3	3	3
Superficie commerciale	234,27	174,02	99,94	164,00	202,97	160,14

* scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6
** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	0,80%
Rapporto mercantile dei poggioli/portici	30,00%
Rapporto mercantile della soffitta	25,00%
Rapporto mercantile della lavanderia - C.T.	50,00%
Rapporto mercantile della cantina - legnaia	25,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del deposito	50,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	-0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 15.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 12.000,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI SUB 3

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 135.000,00		€ 85.000,00		€ 110.000,00		€ 47.000,00		€ 130.000,00	-
Data (mesi)	8,27	€ 744,00	13,67	€ 774,44	40,27	€ 2.952,89	46,87	€ 1.468,49	34,67	€ 3.004,44	
Superficie principale (m ²)	134,18	€ 4.835,55	144,00	€ 39,08	89,28	€ 26.766,50	106,17	€ 18.516,75	153,01	-€ 4.361,77	144,08
Poggioli/portico (m ²)	16,31	-€ 2.243,40	2,71	-€ 250,57	2,38	-€ 202,21	0,00	€ 146,53	2,84	-€ 269,62	1,00
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	55,46	-€ 6.772,22	0,00	€ 0,00	0,00
Lavanderia C.T. (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina - Legnaia (m ²)	0,00	€ 0,00	34,25	-€ 4.182,27	0,00	€ 0,00	13,15	-€ 1.605,75	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	57,24	-€ 13.979,15	0,00
Deposito(m ²)	128,61	-€ 31.409,12	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	54,15	-€ 13.224,51	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	134,18	-€ 6.553,88	144,00	-€ 7.033,53	89,28	-€ 4.360,79	106,17	-€ 5.185,77	153,01	-€ 7.473,62	0,00
Giardino (m ²) 2%	873,54	-€ 835,62	312,40	€ 4.646,04	50,72	€ 7.202,34	149,4	€ 6.238,45	259,44	€ 5.163,39	788,00
Bagni *	2	€ 0,00	1	€ 5.142,86	2	€ 0,00	1	€ 5.142,86	2	€ 0,00	2
Stato di manutenzione (n)	4	-€ 15.000,00	3	€ 0,00	5	-€ 30.000,00	1	€ 30.000,00	5	-€ 30.000,00	3
Livello di piano	1	€ 0,00	0	-€ 425,00	0	-€ 550,00	0	-€ 235,00	0	-€ 650,00	1
Att. di Prest. Energ. APE**	F		G		D		D		F		0
N. AFFACCI	3		3		3		3		2		3
		€ 84.537,52		€ 83.711,05		€ 111.808,72		€ 81.489,85		€ 81.433,69	








VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E		non compar.	DIVERGENZA	37,3%
Valore unitario €/m ²			FALSO	< 5 %
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - E		€ 83.227,42	DIVERGENZA	3,8%
Valore unitario €/m ²		€ 519,72	VERO	< 5 %

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	20
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10			

€ 268,86 Indennità equa mensile

Quindi, il più probabile valore di mercato medio ordinario relativo l'unità immobiliare censita alla part. 47 sub. 3 alla data del 20/07/2025 risulta essere pari a € 83.227,42 pari a
€ 83.500,00 arrotondati (ottantatre milacinquecento/00 € arrotondati), pari a 522,00 €/m² arrotondati.

VALUTAZIONE PART. 502:

TABELLA DEI DATI MAPP 502						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	SOSSANO			Via Monticelli	
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
						
	Via Villa n°43	Via Salgan n°20	Via Berico n°10 Euganea	Via Palladio n°83	Via Salgan n°14	Via Monticelli n°36
Prezzo totale (euro)	€ 135.000,00	€ 85.000,00	€ 110.000,00	€ 47.000,00	€ 130.000,00	
Data (mesi)	14/11/2024	05/06/2024	30/03/2022	13/09/2021	14/09/2022	20/07/2025
Superficie principale (m²) SEL	134,18	144,00	89,28	106,17	153,01	0,00
Poggioli Portico (m²)	16,31	2,71	2,38	0,00	2,84	53,52
Soffitta (m²)	0,00	0,00	0,00	55,46	0,00	104,51
Lavanderia C.T. (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina - Legnaia (m²)	0,00	34,25	0,00	13,15	0,00	0,00
Autorimessa (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	57,24	0,00
Deposito (m²)	128,61	0,00	0,00	54,15	0,00	262,75
giardino (m²) 10%	134,18	144,00	89,28	106,17	153,01	0,00
giardino (m²) 2%	873,54	312,40	50,72	149,39	259,44	7466,00
Bagni	2	1	2	1	2	0
Livello di piano (n)	T - 1	T - 1	T - 1	T - 1	T - 1	T - 1 - 2
Stato di manutenzione (n)*	4	3	5	1	5	3
Att. di Prest. Energ. APE**	F	G	D	D	F	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	3	3	3	3	2
Superficie commerciale	234,27	174,02	99,94	164,00	202,97	322,88

* scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	0,80%
Rapporto mercantile dei poggioli/portici	30,00%
Rapporto mercantile della soffitta	25,00%
Rapporto mercantile della lavanderia - C.T.	50,00%
Rapporto mercantile della cantina - legnaia	25,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del deposito	50,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	-0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 15.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 12.000,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI MAPP 502

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 135.000,00		€ 85.000,00		€ 110.000,00		€ 47.000,00		€ 130.000,00	-
Data (mesi)	8,27	€ 744,00	13,67	€ 774,44	40,27	€ 2.952,89	46,87	€ 1.468,49	34,67	€ 3.004,44	
Superficie principale (m ²)	134,18	-€ 65.538,85	144,00	-€ 70.335,33	89,28	-€ 43.607,90	106,17	-€ 51.857,65	153,01	-€ 74.736,17	0,00
Poggioli/portico (m ²)	16,31	€ 5.452,45	2,71	€ 7.445,29	2,38	€ 7.493,64	0,00	€ 7.842,39	2,84	€ 7.426,24	53,52
Soffitta (m ²)	0,00	€ 12.761,71	0,00	€ 12.761,71	0,00	€ 12.761,71	55,46	€ 5.989,49	0,00	€ 12.761,71	104,51
Lavanderia C.T. (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina - Legnaia (m ²)	0,00	€ 0,00	34,25	-€ 4.182,27	0,00	€ 0,00	13,15	-€ 1.605,75	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	57,24	-€ 13.979,15	0,00
Deposito(m ²)	128,61	€ 32.759,66	0,00	€ 64.168,78	0,00	€ 64.168,78	54,15	€ 50.944,27	0,00	€ 64.168,78	262,75
Giardino (m ²) 10%	134,18	-€ 6.553,88	144,00	-€ 7.033,53	89,28	-€ 4.360,79	106,17	-€ 5.185,77	153,01	-€ 7.473,62	0,00
Giardino (m ²) 2%	873,54	€ 64.400,39	312,40	€ 69.882,06	50,72	€ 72.438,35	149,4	€ 71.474,47	259,44	€ 70.399,41	7466,0
Bagni *	2	-€ 10.285,71	1	-€ 5.142,86	2	-€ 10.285,71	1	-€ 5.142,86	2	-€ 10.285,71	0
Stato di manutenzione (n)	4	-€ 15.000,00	3	€ 0,00	5	-€ 30.000,00	1	€ 30.000,00	5	-€ 30.000,00	3
Livello di piano	1	€ 675,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	F		G		D		D		F		0
N. AFFACCI	3		3		3		3		2		2
		€ 154.414,76		€ 153.338,29		€ 181.560,96		€ 150.927,09		€ 151.285,93	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	20,3%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 5 %
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - E	€ 153.013,00	DIVERGENZA	2,1%
Valore unitario €/m ²	€ 473,90	VERO	< 5 %

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	20
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10			

€ 494,29 Indennità equa mensile

Quindi, il più probabile valore di mercato medio ordinario relativo l'unità immobiliare censita alla part. 502, alla data del 20/07/2025 risulta essere pari a € 153.013,00 pari a

€ 153.000,00 arrotondati (centocinquantatremila/00 € arrotondati), pari a 474,00 €/m² arrotondati.

VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO PIGNORATO (al netto del diritto di usufrutto):

Alla luce di quanto sopra, vista la valutazione effettuata per ciascun lotto, considerate le quote pignorate, il più probabile valore di mercato medio ordinario relativo all'intero compendio pignorato, alla data del 20/07/2025 risulta essere pari a

€ 324.100,00 arrotondati (trecentoventiquattromilacento/00 €)

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo di valutazione scelto, 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 valutativo scelto, cioè di alcune specifiche caratteristiche non ordinarie dei beni pignorati, quali in particolare:

- spese tecniche per la regolarizzazione catastale: € 2.500,00
- spese tecniche per analisi preliminare regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 7.000,00
- altri costi/oneri (ripristini): € 75.000,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie 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, e a seguito di quanto riportato in relazione in particolare al capitolo 7), 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.

- la riduzione, proposta, del 15% sul valore di mercato al netto del diritto di abitazione, che corrisponde a € 48.615,00

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** corrisponde a € 190.985,00 arrotondati a **€ 191.000,00 (diconsi euro centonovantunomila/00)**.

12.4 Giudizio di vendibilità'

In considerazione delle problematiche rilevate e considerata la presenza di terzi con contratto di locazione, per il bene oggetto della presente perizia l'esperto ritiene di esprimere un giudizio di vendibilità sufficiente.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I conteggi eseguiti hanno considerato sulle U.I. oggetto di procedura, identificate con Comune di Sossano (VI) al Fg. 15 particella 47 sub. 3 e particella 502, la quota di piena proprietà pari ad 1/1, e per la particella 47 sub. 2 la quota di piena proprietà pari ad 2/6 e nuda proprietà per 4/6, comprensive dei beni comuni non censibili e delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

Gli immobili non sono comodamente divisibili, rilevata la promiscuità degli impianti e il contesto con unico accesso dalla via pubblica attraverso la particella 502 per tutte le unità immobiliari pignorate.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Sono stati richiesti i certificati anagrafici e di stato civile al Comune di _____, da cui risulta:

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

La presente perizia ha trattato i beni di cui al **LOTTO 2**.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Sono presenti difformità da sanare, opere abusive per le quali è richiesta la demolizione e/o il ripristino.

Montecchio Precalcino, lì 07/08/2025

Il Tecnico Incaricato
Geometra Anna Parise
(firmato digitalmente)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Titoli a favore dei soggetti esegutati e altri LOTTO2
2. Documentazione fotografica LOTTO2
3. Titoli edilizi con allegati LOTTO2
4. Certificato di Destinazione Urbanistica LOTTO2
5. Planimetrie dello stato rilevato e sovrapposizioni LOTTO2
6. Documentazione catastale LOTTO2
7. Attestato di Prestazione Energetica (APE) LOTTO2
8. Visure ipotecarie LOTTO1-2
9. Tabelle di stima dei beni LOTTO2
10. Certificati anagrafici LOTTO1-2
11. Verifica presenza contratti di locazione e/o comodato LOTTO 1-2
12. Ricevuta invio perizie agli esegutati ed ai creditori LOTTO 1-2