



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 461/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott. Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Esecutato:

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

Identificazione beni: Beni in Sossano (VI), Via Domenico Thiene N. 34

Dati Catastali: NCEU, - Foglio 6

p.lla 1012, sub. 4 (A/2) e sub. 6 (C/6)

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

Geom. Giampietro Falulera

Via Monte Pasubio, 52 – Cornedo Vicentino (VI)

Mail: falulera@studio3tecniciaassociati.it – tel: 0445/407932

Custode Giudiziario: **IVG – Via Volto n. 63 – Costozza di Longare (VI)**

Mail: ufficiolegale@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 461/2024, promossa da:

Giudice: Dott. Sonia Pantano

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

Esperto stimatore: Geom. Giampietro Falulera

Diritto pignorato (pag. 6): Piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 6): No

Tipologia bene pignorato (pag.7): Trattasi di un appartamento insistente al piano terra con relativi locali accessori e garage al piano interrato.

Ubicazione (pag.7): Sossano (VI), Via Domenico Thiene N. 34.

Dati catastali attuali dei beni (pag. 620): Comune di Sossano (VI) – Catasto fabbricati – Foglio 6, m.n. 1012, sub. 4 (A/2) e sub. 6 (C/6).

Metri quadri (pag.6): Locali di abitazione 114 m² circa, locali p.i. 34 m² circa, autorimessa 44 m² e giardino 75 m².

Stato di manutenzione (pag.7): Ottimo

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 21): Nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusì (pag. 23 e 25): Risultano esserci delle difformità sia dal punto di vista urbanistico/edilizio che catastale.

Valore di mercato: (pag. 3128): € 162.500,00

Date/valori comparabili reperiti (pag.32): comparabile A: 18/09/2024, € 85.000,00; comparabile B: 10/04/2024, € 82.000,00; comparabile C: 07/11/2024, € 130.000,00

Valore di vendita forzata: (31): € 125.800,00

Valore debito: € 207.153,06 oltre interessi maturati e maturandi dal 31/05/2024 ed eventuali spese a margine segnate dovute all’Ufficiale Giudiziario per la notifica, con avvertimento che, in difetto, si procederà esecutivamente nei modi di legge.

Occupazione (pag. 20): L’immobile risulta essere occupato dalla sig.ra in forza di contratto di locazione ad uso abitativo a decorrere dal 01/04/2017, canone mensile € 500,00.

Titolo di occupazione (pag. 20): Contratto di locazione ad uso abitativo a decorrere dal 01/04/2017, canone mensile € 500,00, registrato in serie 3T il 30/03/2017 al n. 2074

Oneri (pag. 26): Nessuno.

APE (pag. 19): Classe energetica E – 128,93 kWh/m²

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 33): Nessuna

Lotti (pag.33): Lotto unico

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SOMMARIO

1. SCHEMA SINTETICO E INDICE	2
1.1 Perimetro del mandato	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	6
3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	6
3.2 Formazione dei lotti	6
3.3 Confini N-E-S-O.....	6
3.4 Descrizione dei beni	7
3.5 Certificazione energetica	19
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	20
4.1 Possesso.....	20
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	20
5. ASPETTI CATASTALI	21
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	21
5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	21
5.3 Giudizio di conformità catastale	21
5.4 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	23
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	23
7. ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	23
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	23
7.2 Abusi/difformità riscontrati	25
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	25
7.4 Certificato di destinazione urbanistica	25
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	26
8.1 Oneri e vincoli	26
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	26
9. SUOLO DEMANIALE.....	26

10.	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	27
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	27
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	27
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	27
12.1	Metodo di valutazione	27
12.2	Stima del valore di mercato	28
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	31
12.4	Comparabili utilizzati	32
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	32
12.5	Giudizio di vendibilità'	32
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	33
16.	OSSERVAZIONI FINALI	33
17.	ELENCO ALLEGATI.....	33



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 06/02/2025 – Giuramento
13/02/2025 – Verifica esistenza contratti di affitto/locazione o comodato d'uso
28/03/2025 – Sopralluogo con IVG
12/06/2025 – Deposito Check-List a fascicolo telematico
17/07/2025 – Accesso U.T. Comune di Sossano
19/07/2025 – Redazione perizia di stima
07/08/2025 – Deposito redazione di stima

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Le unità immobiliari, pignorate per la quota 1/1 della piena proprietà, risultano così identificate presso l’Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Vicenza – Comune di Sossano (VI) – Catasto fabbricati – Foglio 6

- m.n. 1012 sub. 4, A/2, cl. 4 – cons. 5 vani, sup. cat. 118 m² - Rendita € 413,17;
- m.n. 1012 sub. 6, C/6, cl. 1 – cons. 65 m², sup. cat. 62 m² - Rendita € 70,50.

Intestate alla Sig.ra

in parte in forza di atto di compravendita Rep. n. 115619 del Notaio Andriolo Oscher di Noventa Vicentina (VI) in data 17/06/1998 e in parte in forza di atto di identificazioni di unità immobiliari Rep. n. 117540 del Notaio Andriolo Oscher di Noventa Vicentina (VI) in data 12/02/1999.

Il diritto reale indicato nell’atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all’esecutato ed i dati catastali indicati nell’atto di pignoramento risultano avere corrispondenza formale.

3.2 Formazione dei lotti

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni, viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura, propone la messa all’asta in un LOTTO UNICO per una maggior appetibilità sul mercato degli stessi

3.3 Confini N-E-S-O

L’U.I. m.n. 1012 sub. 4 (appartamento) confina in senso orario al piano terra con i subb. 2, 3 e con muri perimetrali esterni mentre la corte esterna, sempre sub. 4, confina in senso orario con i subb. 3, 1, 5 e con il mappale n. 1096.

L’U.I. m.n. 1012 sub. 6 (garage e accessori p.i.) confina in senso orario al piano interrato con i subb. 7, 2 e con muri perimetrali esterni.

3.4 Descrizione dei beni

Trattasi di un appartamento, sviluppato al piano terra, con relativi locali accessori e garage al piano interrato e corte esclusiva. Il tutto sito in Comune di Sossano Via Domenico Thiene N. 34, zona centrale del Comune stesso.

L'abitazione è composta da: soggiorno/zona pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno e due poggiali. Due locali accessori ed un garage al piano sottostrada. Corte esclusiva al piano terra.

Il fabbricato ha una struttura in laterizio e c.a. con solai e coperto in laterocemento. Per quanto riguarda le finiture dell'abitazione si evidenziano: pavimentazione in del tipo "veneziana" in tutti i vani ad eccezione delle camere da letto nella quali risultano essere in legno. Le pareti risultano essere intonacate in tutti i vani ad eccezione delle pareti del bagno e di una parete della cucina le quali risultano essere rivestite da mattonelle in mosaico. Le porte interne risultano essere in legno tamburato mentre la porta d'ingresso risulta essere blindata. I serramenti risultano essere in PVC con vetrocamera e completi di zanzariere, mentre gli scuri risultano essere dei balconi in PVC.

Sono presenti i seguenti impianti: riscaldamento con caldaia a parete e trasmissione del calore a mezzo di radiatori tubolari in ferro, elettrico con salvavita, idrico sanitario, citofono, fognario allacciato alla rete pubblica e condizionamento con n. 3 split. Risulta invece esserci inoltre anche l'impianto d'allarme, attualmente non funzionante. Per quanto riguarda invece i locali accessori al piano interrato si evidenziano: pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e rivestite da piastrelle di ceramica, serramenti in PVC con vetrocamera e porte interne in legno tamburato. La porta che collega i locali accessori con il garage risulta essere una porta tagliafuoco. Nei locali accessori al piano interrato risultano essere presenti: l'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico, l'impianto idrico e l'impianto fognario. Per quanto riguarda il garage si evidenziano: pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e portone d'ingresso coibentato con apertura automatica. Si precisa che nel garage è presente anche un lavabo.

Si fa presente che sotto la scala condominiale esterna, vi è un locale accessorio realizzato in assenza di autorizzazione comunale la cui eventuale sanatoria non risulta essere stata contemplata in quanto esula dall'incarico.

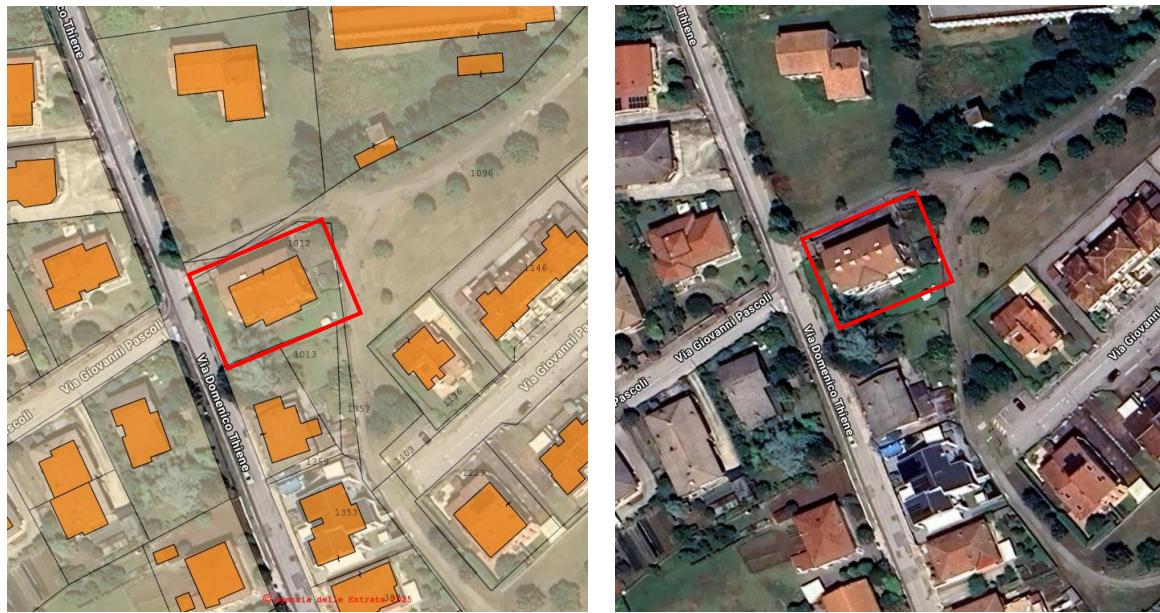
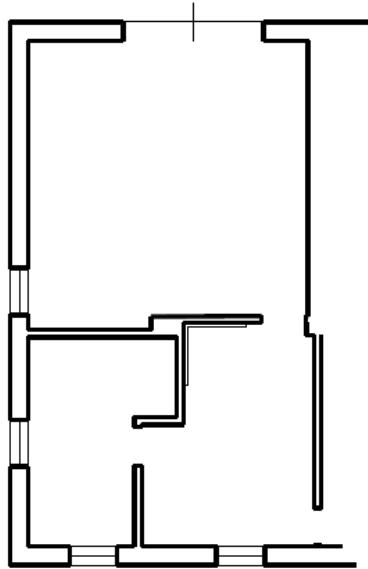


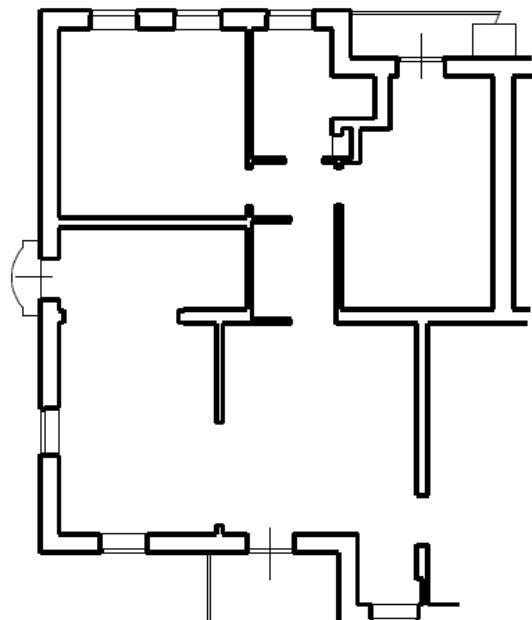
Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

Figura 2 Stato reale dei luoghi

(rilievo indicativo non esaustivo)



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA

FOTO ESTERNO ABITAZIONE



FOTO VANO SCALE CONDOMINIALE

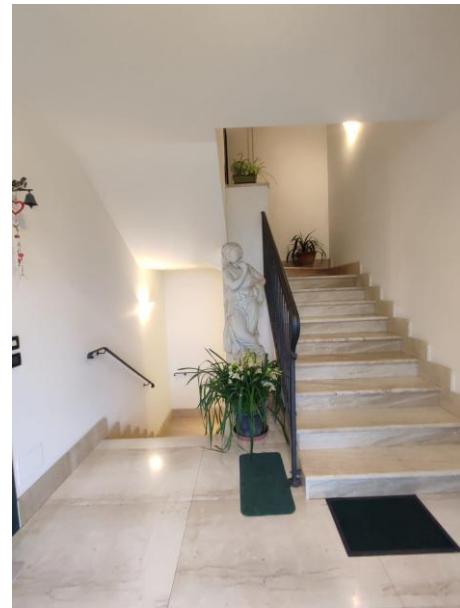
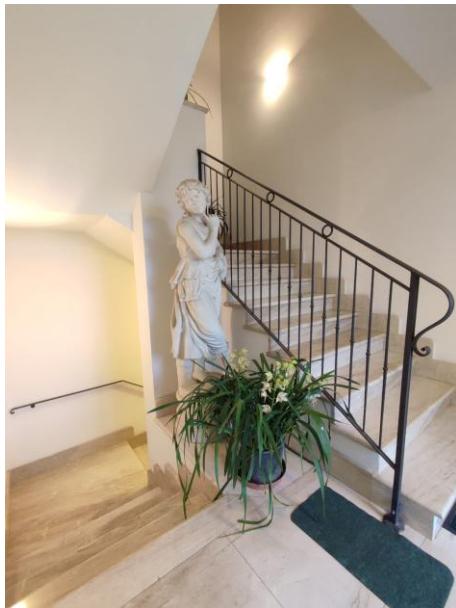


FOTO INTERNO ABITAZIONE



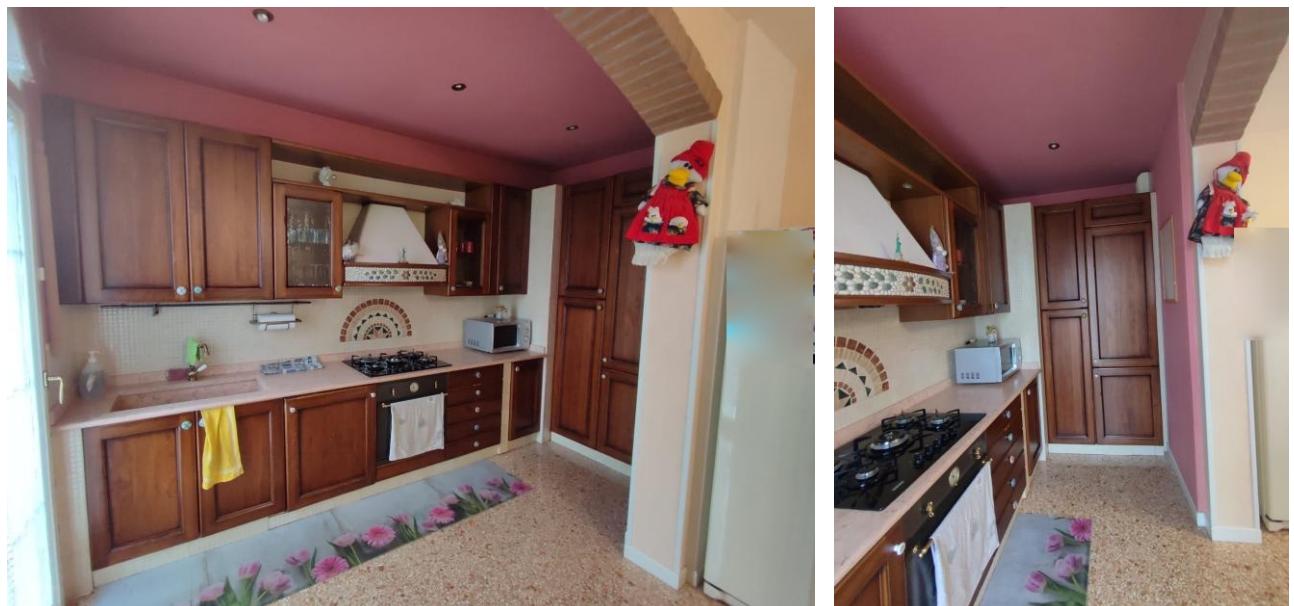








FOTO LOCALI ACCESSORI PIANO INTERRATO





FOTO GARAGE



FOTO AREA DI CORTE ESCLUSIVA



3.5 Certificazione energetica

Classe energetica E – 128,93 kWh/m²

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano essere in capo a alla Sig.ra in parte in forza di atto di compravendita Rep. n. 115619 del Notaio Andriolo Oscher di Noventa Vicentina (VI) in data 17/06/1998 e in parte in forza di atto di identificazioni di unità immobiliari Rep. n. 117540 del Notaio Andriolo Oscher di Noventa Vicentina (VI) in data 12/02/1999.

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

Occupazione:

L'immobile risulta essere occupato dalla sig.ra in forza di contratto di locazione ad uso abitativo a decorrere dal 01/04/2017, canone mensile € 500,00.

Titolo di occupazione:

Contratto di locazione ad uso abitativo a decorrere dal 01/04/2017, canone mensile € 500,00, registrato in serie 3T il 30/03/2017 al n. 2074

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Terreni

La particella censita Catastralmente al Comune di Sossano – Catasto Terreni – Foglio 6 m.n. 1012, sulla quale risulta essere edificato il fabbricato ove insistono le U.I. oggetto della presente, alla data dell'impianto meccanografico 31/03/1974 era censita catastalmente al Foglio 6 m.n. 389 – BOSCO CEDUO di classe 1 avente una superficie di 570 m².

Con frazionamento in atti dal 14/01/1986 n. 1574 la particella rimase di qualità BOSCO CEDUO di classe 1 ma avente una superficie di 470 m².

Con variazione geometrica del 07/05/1998 – atto in deroga n. 3362.1/1998 la particella rimase di qualità BOSCO CEDUO di classe 1 ma avente una superficie di 660 m².

Con tipo mappale del 07/05/1998 atto in deroga n. 3362.1/1998 la particella venne censita come ENTE URBANO avente una superficie di 660 m².

Con variazione geometrica del 07/05/1998 – atto in deroga n. 3362.1/1998 la particella rimase censita come ENTE URBANO ma avente una superficie di 760 m².

Con frazionamento del 22/05/1998 n. 3860.1/1998 la particella rimase censita come ENTE URBANO ma avente una superficie di 220 m².

Con variazione geometrica del 22/05/1998 n. 3860.1/1998 la particella rimase censita come ENTE URBANO ma avente una superficie di 962 m².

Con tipo mappale del 22/05/1998 atto in deroga n. 3860.1/1998 la particella rimase censita come ENTE URBANO avente una superficie di 954 m².

Con variazione d'ufficio del 22/05/1998 n. 3860.2/1998 la particella rimase censita come ENTE URBANO avente una superficie di 954 m².

5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati così indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione di acquisto risultano avere rispondenza formale.

5.3 Giudizio di conformità catastale

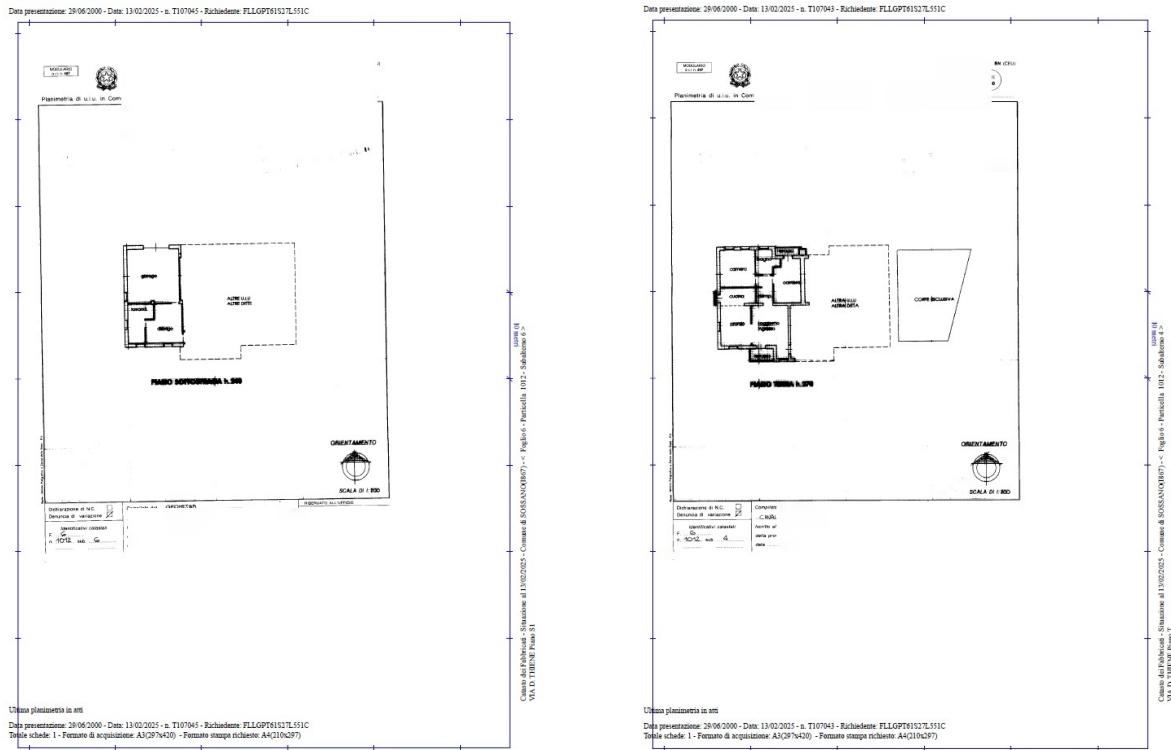


Figura 2. Planimetrie catastali dei beni.



Figura 3. Estratto mappa catastale

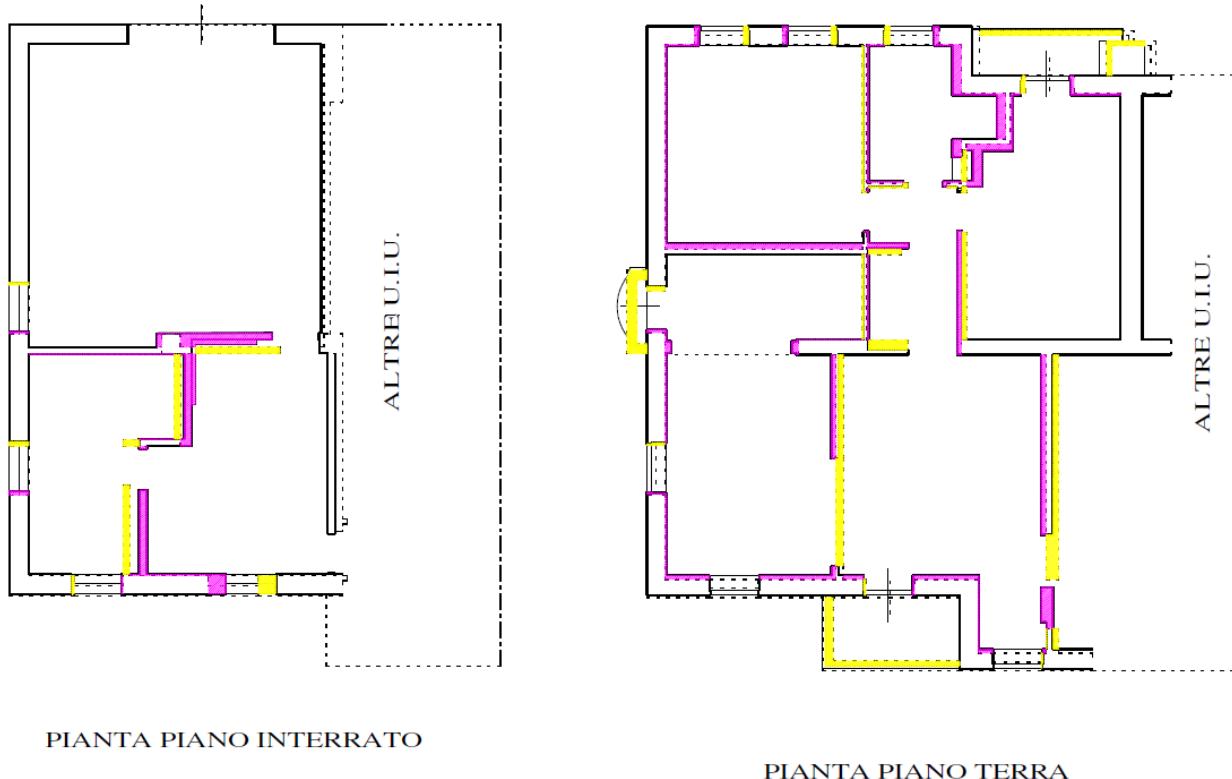


Figura 4. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali

(rilevato indicativo non esaustivo)

5.4 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi catastali

Dall'esame del confronto fra le planimetrie riportate nelle schede catastali e il rilievo dello stato reale dei luoghi sono emerse delle difformità.

Il costo per l'aggiornamento delle planimetrie catastali viene quantificato in € 1.450,00 da detrarre al più probabile valore di mercato.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

I beni oggetto della presente identificati catastalmente al Comune di Sossano (VI) – Catasto fabbricati – Foglio 6, m.n. 1012, sub. 4 (A/2) e sub. 6 (C/6), risultano essere in capo a alla Sig.ra

, in parte in forza di atto di compravendita Rep. n. 115619 del Notaio Andriolo Oscher di Noventa Vicentina (VI) in data 17/06/1998 e in parte in forza di atto di identificazioni di unità immobiliari Rep. n. 117540 del Notaio Andriolo Oscher di Noventa Vicentina (VI) in data 12/02/1999.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dall'accesso atti effettuato presso l'U.T. del Comune di Sossano si rileva che il fabbricato è stato costruito in seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Sossano:

- Licenza Edilizia N. 24/97 del 28/05/1997;
- Licenza Edilizia in variante N. 59/97 del 30/12/1997;
- Autorizzazione di variante in corso d'opera Prot. n. 1278/00 del 01/06/2000;
- D.I.A. prot. n. 641 del 05/02/2000 relativa alla costruzione di una nuova recinzione;
- Certificato di abitabilità del 21/04/2001

7.2 Abusi/difformità riscontrati

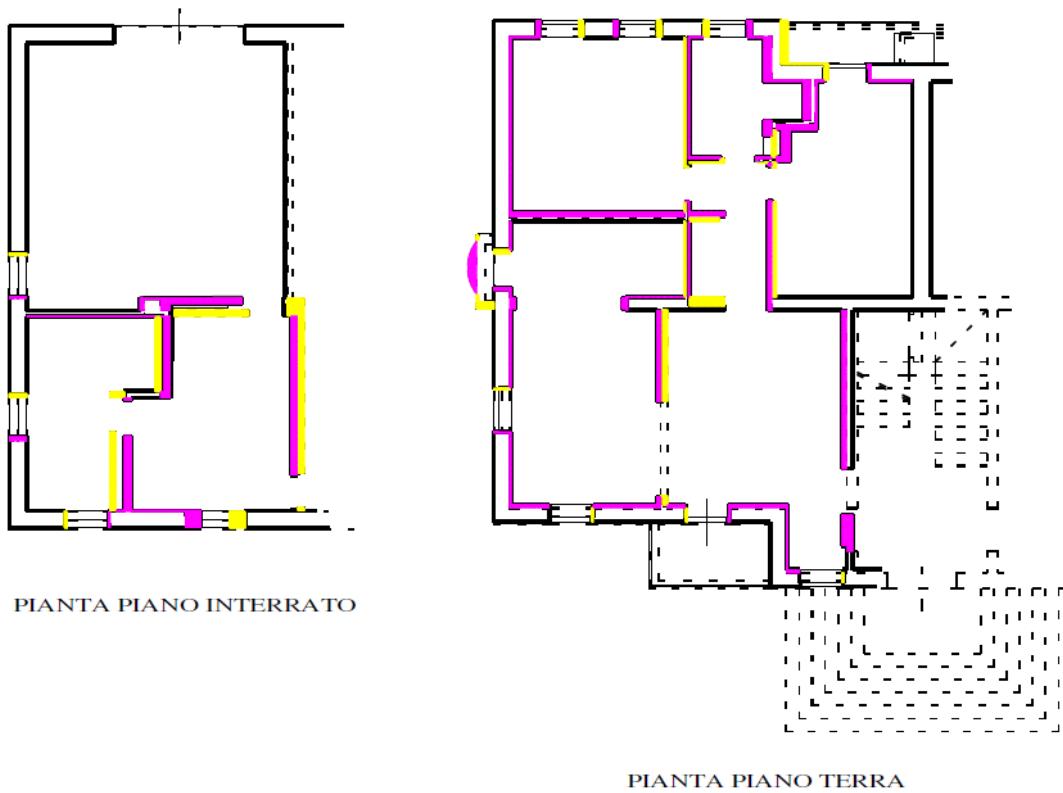


Figura 5. Comparazione stato attuale – stato rilevato
(rilevato indicativo non esaustivo)

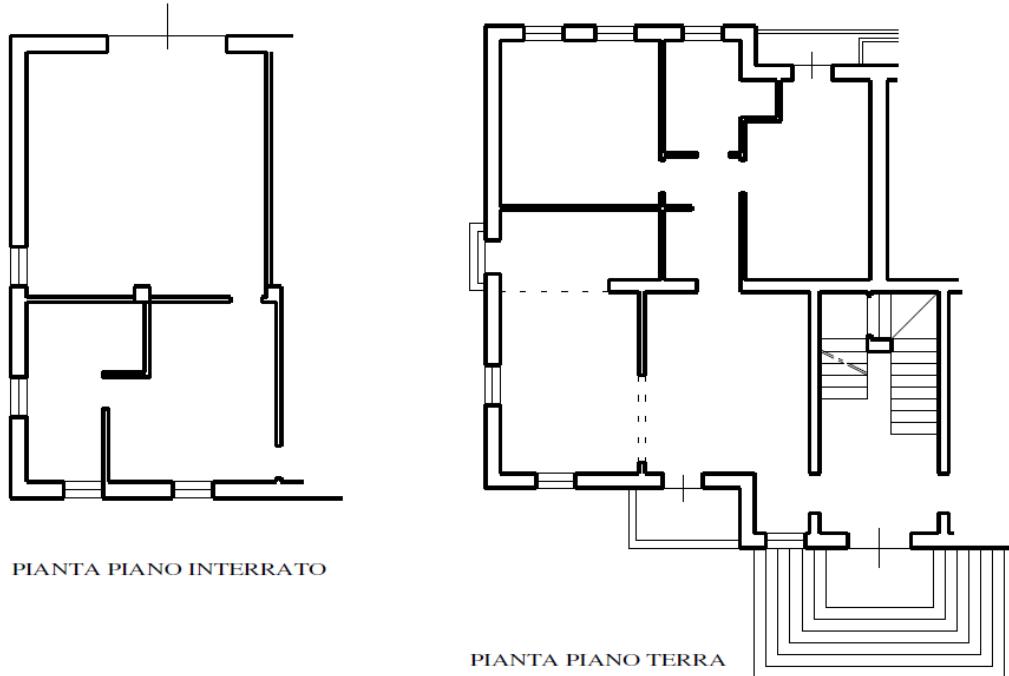


Figura 6. Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Sia l'unità immobiliare ad uso abitazione che il garage non risultano essere conformi a quanto autorizzato in quanto risultano esserci delle seppur lievi variazioni distributive interne sia nel piano di abitazione che nel piano seminterrato ad uso accessorio. Nei locali al piano seminterrato, inoltre, manca l'altezza minima prevista dal regolamento edilizio la quale difformità non rientra nella percentuale di tolleranza ai fini igienico sanitari del 2% prevista ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate oltre alla presentazione presso il Comune di Sossano di una pratica in sanatoria, è necessario il rifacimento del pavimento dei locali al piano seminterrato a quota inferiore di c.ca 2 cm. affinchè l'altezza utile interna rientri nelle tolleranze previste in quanto, allo stato attuale i locali sarebbero utilizzabili esclusivamente come "cantinati" e ne sarebbe pertanto vietato pertanto l'uso a lavanderia, disbrigo e garage, quest'ultimo obbligatorio in quanto in mancanza dell'attuale garage necessiterebbe il reperimento della superficie a parcheggio prevista dalla Legge 122/89 (Tognoli) a servizio dell'unità abitativa.

Il costo per la regolarizzazione comprensivo di opere edili, onorario del tecnico, diritti comunali, sanzioni ecc. si stima indicativamente in € 15.000,00 da detrarre dal più probabile valore di mercato.

7.4 Certificato di Destinazione Urbanistica

E' stato acquisito il presente certificato presso il Comune di Sossano in data 25/06/2025 N. 19/2025, il quale certifica che l'area censita in catasto in Comune di Sossano al foglio 6° mappale nr. 1012, ove insiste il fabbricato oggetto della presente, secondo il vigente P.I. ricade in:

- - Parte in ZONA B/42 - Residenziale di completamento (articoli nr. 18 e 21);
- - Parte in ZONA F3 Aree per verde naturale, attrezzato e attrezzature sportive (art. 32 - punto C - numero 83 "giardino pubblico di quartiere").

Inoltre:

- il mapp. nr. 1012 è ricompreso all'interno della zona sismica 3 (art.33.2.8);
- il mapp. nr. 1012 ricade all'interno del Piano di Area vigente – PAMOB (art. 33.2.10).

Tutti i precitati articoli fanno riferimento alle specifiche Norme Tecniche.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: NO
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: NO
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: NO
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: NO
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: NO
Si precisa che l'immobile è parte di un condominio, ma le spese trimestrali pari a € 20,00 per la luce scale e cancello carraio vengono gestite in via bonaria senza amministratore.
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: NO
- g) provvedimenti di sequestro penale: NO
- h) domande giudiziali: NO
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO
- j) convenzioni urbanistiche: NO
- k) convenzioni matrimoniali: NO
- l) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: NO
- m) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: NO
- n) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: NO
- o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO
- p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: NO

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

Ipoteca volontaria in data 22/05/2009 R.G. n. 11031 – R.P. n. 2366 a favore di

per il
diritto della quota di 1/1 della piena proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 (Comune di Sossano – Foglio 6 – m.n. 1012 sub. 4 e 6).

Ipoteca sorta in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. n. 2412/2030 del Notaio Monteroppi Renato di Breganze (VI) in data 18/05/2009 per un importo capitale di € 220.000,00 e totale di € 330.000,00.

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 24/12/2024 R.G. 28692 R.P. 21015 a favore di

per il diritto della
quota di 1/1 della piena proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 (Comune di Sossano – Foglio 6 – m.n. 1012 sub. 4 e 6).

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

Verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura gli oneri e i vincoli elencato nel precedente punto 8.2.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi ed oneri.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Trattasi di un edificio condominiale senza Amministratore e senza un regolamento di condominio.

- a. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: Nessuna.
- b. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
No
- c. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: No
- d. presenza di regolamento di condominio, e sua eventuale trascrizione: No
- e. dotazioni, impianti e servitù condominiali: No
- f. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: No
- g. certificati di conformità degli impianti condominiali: No



12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precise negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell’immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precise negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell’immobile e confronto con la documentazione catastale.

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

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5\text{÷}10\%$).

TABELLE M.C.A.

Tabella dei dati

	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione	Via D. Thiene n. 9	Via Aldo Moro n. 24	Via A. Palladio	Via D. Thiene n. 34
Sup. Principale/ragguagliata(*)	90,00	86,00	230,00	110,00
Sup. terrazza/poggiolo				7,00
Sup. locali p.t.				34,00
Sup. garage				44,00
Sup. soffitta				
Sup. posto auto				
Sup. cortile				75,00
Sup. area esterna				
Manutenzione	3	3	2	4
Piano (**)	0	1	0	0
Ascensore	-1	-1	-1	-1
Bagni	1	1	1	2
Zona	0	0	0	0
Qualità immobile	0	0	0	0
Tipologia rilevamento	Atto notarile	Atto notarile	Atto notarile	
Prezzo rilevato	€ 85.000,00	€ 82.000,00	€ 130.000,00	
Sconto sul prezzo rilevato	0%	0%	0%	
Prezzo adottato	€ 85.000,00	€ 82.000,00	€ 130.000,00	
Data	01/09/24	01/04/24	21/05/24	28/07/25
Differenza mesi	10	15	14	

Per quanto riguarda il Subject, il calcolo della superficie reale è stato fatto sulle planimetrie catastali con verifica sul posto di alcune misure a campione.

Gradi di manutenzione: 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5= ottimo

(*) indicare solo la superficie raggagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Andamento annuo prezzi	7,29%		rapporto mercantile	sup. principale/ragg.ta	1,00
Rapporto mercantile zona	2,00%		rapporto mercantile	terrazza/poggiolo	0,25
Rapporto mercantile qualità	2,00%		rapporto mercantile	locali p.t.	0,50
Rapporto mercantile del livello di piano	2,00%		rapporto mercantile	garage	0,50
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	-1		rapporto mercantile	soffitta	0,30
Costo marginale manutenzione	€ 27.100,00		rapporto mercantile	posto auto	0,40
Costo realizzazione di un bagno	€ 8.000,00		rapporto mercantile	cortile	0,10
			rapporto mercantile	area esterna	0,02
Comparabile "A"	Sup. commerciale:	90,00	Prezzo marginale:	€ 944,44	
Comparabile "B"	Sup. commerciale:	86,00	Prezzo marginale:	€ 953,49	
Comparabile "C"	Sup. commerciale:	230,00	Prezzo marginale:	€ 565,22	
Soggetto di stima	Sup. commerciale:	158,25			
	Prezzo marginale assunto:	€ 565,22			



ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 516,38	€/mese	
Prezzo data B	€ 498,15	€/mese	
Prezzo data C	€ 789,75	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 944,44	€/mq.	
Prezzo superficie principale B	€ 953,49	€/mq.	PREZZO MARGINALE
Prezzo superficie principale C	€ 565,22	€/mq.	€ 565,22
Prezzo livello di piano A	€ 1.700,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 1.640,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 2.600,00	€/mq.	
Prezzo terrazza	€ 141,30	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 282,61	€/mq.	
Prezzo portico	€ 169,57	€/mq.	
Prezzo garage	€ 282,61	€/mq.	
Posto auto	€ 226,09	€/mq.	
Prezzo cortile 10%	€ 56,52	€/mq.	
Prezzo area esterna 2%	€ 11,30	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 27.100,00		
Bagno	€ 8.000,00		

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 85.000,00	€ 82.000,00	€ 130.000,00
ZONA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
QUALITÀ'	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
DATA	€ 5.163,75	€ 7.472,25	€ 11.056,50
PREZZO PIANO	€ 0,00	€ 1.640,00	€ 0,00
SUP. principale/ragguagliata	€ 11.304,35	€ 13.565,22	-€ 67.826,09
SUP. terrazza/poggiolo	€ 989,13	€ 989,13	€ 989,13
SUP. locali p.t.	€ 9.608,70	€ 9.608,70	€ 9.608,70
SUP. garage	€ 12.434,78	€ 12.434,78	€ 12.434,78
SUP. soffitta	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. posto auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. cortile	€ 4.239,13	€ 4.239,13	€ 4.239,13
SUP. area esterna	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
BAGNO	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
MANUTENZIONE	€ 27.100,00	€ 27.100,00	€ 54.200,00
PREZZO CORRETTO	€ 163.839,84	€ 167.049,21	€ 162.702,15
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 1.820,44	€ 1.942,43	€ 707,40
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO	€ 1.039,69 /mq		
PREZZO CORRETTO MEDIO	€ 164.530,40		
		DIVERGENZA:	2,67%
		VERO	<5%
VALORE STIMATO € 164.530,40			



Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato 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, il più probabile valore di mercato della PIENA proprietà per la quota di 1/1, alla data del 07/08/2025 risulta essere pari a:

€ 164.530,40 arrotondato ad € 164.500,00 (centosessantaquattromilacinquecento/00 €)

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: € 1.450,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica comprensivo di opere edili, onorario del tecnico, diritti comunali, sanzioni ecc: € 15.000,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto propone al giudice dell’esecuzione un prezzo a base d’asta del cespote che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

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

Quindi il **prezzo a base d’asta dei beni** è pari a: **€ 125.842,50 arrotondato ad € 125.800,00 (centoventicinquemilaottocento/00)**.

12.4 Comparabili utilizzati

Comparabile A:

Comune di Sossano, immobile ubicato in Via A. Palladio, superficie 230 m², bagni 1, piano terra, stato di manutenzione trascurato. Atto di compravendita Rep. n. 20232 del Notaio Dal Maso Michele di Rossano Veneto (VI). Prezzo di vendita € 85.000,00.

Comparabile B:

Comune di Sossano, immobile ubicato in Via Aldo Moro n. 24, superficie 86 m², bagni 1, piano primo, stato di manutenzione normale. Atto di compravendita Rep. n. 19359 del Notaio Dal Maso Michele di Rossano Veneto (VI). Prezzo di vendita € 82.000,00.

Comparabile C:

Comune di Sossano, immobile ubicato in Via D. Thiene n. 9, superficie 90 m², bagni 1, piano terra e primo, stato di manutenzione normale. Atto di compravendita Rep. n. 20547 del Notaio Dal Maso Michele di Rossano Veneto (VI). Prezzo di vendita € 130.000,00.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione sono intestate, per la quota di 1/1, all'Esecutata

, in parte in forza di atto di compravendita Rep. n. 115619 del Notaio Andriolo Oscher di Noventa Vicentina (VI) in data 17/06/1998 e in parte in forza di atto di identificazioni di unità immobiliari Rep. n. 117540 del Notaio Andriolo Oscher di Noventa Vicentina (VI) in data 12/02/1999.

13.1 Giudizio di vendibilità'

Normale

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

LOTTO UNICO

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Cornedo Vicentino, 07/08/2025

L'ESPERTO

Geom. Giampietro Falulera

Documento sottoscritto in forma digitale ai sensi
e per gli effetti del D.L.gs 82/2005 e ss. mm. ed ii

17. ELENCO ALLEGATI

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