



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. RGE 31 / 2025

ELABORATO PERITALE

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

Lotto 1 / 2



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

Creditori procedenti: *****, *****

Esecutato: ***** (eredità giacente RG 1802/2024 VG)**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **16/02/2026**

Identificazione beni: **Sossano 36040 (VI) Via Villa Grandesso 6**

Dati Catastali: **NCEU, Foglio 10, m.n. 413, sub.07 (A3), sub.10 (C/2), sub.12 (C/2)**

Diritto di: **Pignorata piena proprietà per la quota di 1/1**

Esperto stimatore: **Arch. Stefano Barbi – Vicenza, (VI) Via Volturmo, 47**
e-mail: info@architettobarbi.it – tel: 0444 149.6295

Custode Giudiziario: **I.V.G. - Longare (VI) Via Volto 63**
e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444 953.552

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. **031/2025**

Promossa da *** cf. ***, *** cf. ***

contro *** (eredità giacente RG 1802/2024 VG)

Giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.02.2026

Esperto stimatore: arch. Stefano Barbi

Diritto pignorato: piena proprietà per la quota 1/1.

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno.

Tipologia bene pignorato: Abitazione al piano terra, primo e secondo di sottotetto; deposito indipendente e (porzione di) deposito affiancato ad a.u.i..

Ubicazione (pag. 8): Sossano 36040 (VI) Via Villa Grandesso 6

Dati catastali attuali dei beni:

- 1) Abitazione di tipo economico: C.F. Foglio 10, Mappale 413, sub 7, Categoria A/3 Classe 3, Consistenza 9 vani Superficie catastale 261 mq (totale) 237 mq (e.a.s.), Rendita 581,01 euro;
- 2) Magazzino/Deposito: C.F. Foglio 10, Mappale 413, sub 10, Categoria C/2 Classe 2, Consistenza 118mq Superficie catastale 143 mq, Rendita 134,07 euro
- 3) Magazzino/Deposito: C.F. Foglio 10, Mappale 413, sub 12, Categoria C/2 Classe 2, Consistenza 50mq Superficie catastale 121 mq, Rendita 56,81 euro

Superfici: lorde (ca.): Abitazione **285,55** mq; Magazzini/Depositi **183,75** mq; aree scoperte 1.250 mq

Stato di manutenzione: Scarso/Pessimo

Differenze rispetto al pignoramento: nullo.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi: non sono accertabili difformità edilizie e catastali (titoli edilizi non presenti e PLN redatte su stato di fatto): € **00.000=**.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 36): € 60.428,75

Date/valori comparabili reperiti (pag. 31 e segg): **A:** 14.11.2025 importo € 125.000; **B:** 28.11.2025 importo € 125.000; **C:** 09.08.2023 importo € 37.500; **D:** 30.04.2023 importo € 115.000

Valore di vendita forzata proposto (38): base d'asta dei beni arrotondato € **51.000=**;

Valore debito: come da atto di pignoramento, oltre a spese ed interessi: istanza di Avv *** cf.*** e Geom *** cf.*** per l'importo di precetto, notificato il 28.10.2024, di € 26.126,27 e valore della controversia (N.I.R.) di € **26.126,27**

Occupazione: libero da persone e/o cose e in stato di abbandono e degrado.

Titolo di occupazione: 1. atto di donazione del 03.04.1978 (mm.nn.290-292); 2. successione testamentaria 10.06.1997 (mm.nn.421-413); 3. reintegra di quota di legittima 04.03.1998; 4. cessione di quote 26.06.2000; 5. cessione di quote 14.11.2000; 6. ricongiungimento di usufrutto 14.02.2007; 7. divisione giudiziale 04.05.2010.

Oneri: non sono presenti oneri giuridici gravanti sui beni e spese condominiali arretrate ultimi 2 anni.

APE: Attestato di Prestazione Energetica **non presente** (a limitare temporaneamente le spese di procedura)

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 39): vedasi capitolo OSSERVAZIONI FINALI;

Lotti: Lotto1 di 2 (FABBRICATI E AREE CORTIVE);

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, 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 immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "*assenza di garanzia per vizi*" operata nel paragrafo di stima.

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
Quesito.....	6
2.1 OPERAZIONI PERITALI.....	6
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE	8
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	8
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni	8
3.3 Confini N-E-S-O (<i>salvo i più precisi ed aggiornati</i>)	10
3.4 Descrizione dettagliata dei beni (Lotto 1).....	10
3.5 Certificazione energetica (sub.7)	18
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	18
4.1 Stato di Possesso.....	18
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	18
5. ASPETTI CATASTALI	18
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	18
5.2 Intestatari catastali storici	19
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	19
5.4 Giudizio di conformità catastale	19
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	23
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	23
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI	26
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	26
7.2 Abusi/difformità riscontrati	26
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	26
7.4 Verifica destinazione Urbanistica.....	26
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia)	28
8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario	28
8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	28
8.3 Altre Trascrizioni.....	29
9. SUOLO DEMANIALE.....	29

10.	USO CIVICO O LIVELLO	29
11.	SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	29
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	29
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	30
12.1	Basi del Valore e Metodo di valutazione	30
12.2	Stima del valore di mercato	30
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	37
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	38
12.5	Giudizio di vendibilità'	38
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	38
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	39
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	39
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	39
15.	LOTTE	39
16.	OSSERVAZIONI FINALI	39
17.	ELENCO ALLEGATI.....	40

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Quesito

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.”

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

2.1 OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto arch. Stefano Barbi, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n. 690, con studio in via Volturmo 47 a Vicenza veniva nominato in data 14.03.2025 (deposito Cancelleria e ricezione pec 19.03.2025) dal **G.E. Dott.sa M.A. Rosato** per procedere alla stima degli immobili (fabbricati e terreni) siti in **via Villa Grandesso 6 a Sossano (VI)** In ottemperanza all'incarico accettato a mezzo giuramento telematico in data **19.03.2025**, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- in data **03.04.2025** si è inoltrata istanza pec (con successivo modulo) di **accesso agli atti** all'Ufficio Tecnico del Comune di Sossano per prendere visione ed avere copia dei documenti inerenti i titoli abilitativi e rilascio CDU circa le certificazioni urbanistiche relative ai beni in oggetto; **24.04.2025** riscontro invio CDU; 18.06.2025 riscontro da UTC che *“rispetto ai fabbricati esistenti sui lotti di riferimento (particella n.413) non risulta alcuna pratica edilizia”*
- in data **16.09.2025** si riscontra pec da Cancelleria con **posticipo udienza** al 16.02.2026
- in data **05.11.2025** si è provveduto inoltrare al Curatore eredità giacente dell'esecutato Avv *** e p.c. ai creditori procedenti comunicazione data sopralluogo al 13.11.2025 per svolgimento operazioni peritali
- in data **05.11.2025** si è inoltrata istanza integrativa pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Sossano per rilascio di **CDU** per quanto al terreno in via Villa Grandesso n.6 di cui al Foglio 10 **Particella 413**, alla tav.2.3 del PRC/PI Quarto PI del 2022 (PI_Tav2_QuartoPI_plot.gws) ricompresa in zona A1-6. (protocollo e invio CDU integrativo **01.12.2025**)
- in data **13.11.2025** si è provveduto ad effettuare il **sopralluogo** constatando l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni, verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;

- in data **16.12.2025** si è avuto contatto telefonico per chiarimenti con arch Sette dell'UTC e successiva ricezione link per *download* tavole di pianificazione urbanistica 3-4 di zonizzazione 2000.
- già presente in atti copia **titoli di provenienza**
- attraverso **visure** ipocatastali all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile verificare la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;

visto quanto sopra, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni oggetto di stima sono in Via Villa Grandesso, a nord est di Colloredo, località a Sud del nucleo abitato del Comune di Sossano. Sono costituiti, complessivamente, da (a sud di Via Villa Grandesso): **abitazione** sviluppata su tre piani fuori terra; **depositi** quali porzione (a.u.i.) di annessi rustici in parte a doppia altezza (fienile); **deposito** isolato, immobili tutti inclusi e costituenti porzioni di un nucleo rurale storico, con aree cortilive di pertinenza comune e da (a nord di Via Villa Grandesso) **terreni agricoli** a seminativo



Caratteristiche zona:	A1/6 Nucleo Rurale di antica origine, Periferica a traffico locale non di transito con assenza di parcheggi pubblici.
Servizi della zona:	Nel raggio di 250m, assenza di servizi e negozi al dettaglio.
Caratteristiche zone limitrofe:	Agricola ER di riordino (artt.30 e 31.2.2 NTA), località Colloredo; centro (Municipio) di Sossano a 2,8km.
Collegamenti pubblici:	Palina Autobus SVT a 300m (fermata linea n.E31-E35 Via Colloredo) Autostrada (A31 Agugliaro 7,2km)

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I soggetti e i loro diritti reali sui beni oggetto di stima in confronto ai diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto in atti;

Intestatari:

- 1) *de cuius* *** nato a **** per il diritto di **piena proprietà** per la quota 1/1 in persona del CURATORE EREDITÀ GIACENTE RG 1802/2024 VG Avv *** *** di Vicenza

Individuazione catastale:

Abitazione PT-1-2: Foglio 10 Particella 413 Sub.07 Cat A/3-3 piano T-1-2 Consistenza 9 Vani, Superficie catastale tot. 261 mq (escluse aree scoperte 237 mq) Rendita 581,01 euro;

Depositi PT-1: Foglio 10 Particella 413 Sub.10 Cat C/2-2 piano T-1 Consistenza 118 mq, Superficie catastale tot. 143 mq, Rendita 134,07 euro;

Deposito PT: Foglio 10 Particella 413 Sub.12 Cat C/2-2 piano T Consistenza 50 mq, Superficie catastale tot. 121 mq, Rendita 56,81 euro

Beni accessibili (anche) dalle parti comuni costituite dagli scoperti individuati catastalmente al sub.6 (sei)

Terreni Foglio 10 Particella 290 semin.04 Superficie 4.865 mq (Deduz F15;E19) R.D. 25,06 R.A.18,84
Foglio 10 Particella 292 semin.03 Superficie 1.360 mq (Deduz F19;F15) R.D. 9,34 R.A. 5,97
Foglio 10 Particella 421 semin.03 Superficie 5.074 mq (Deduz F19;F15) R.D. 34,85 R.A. 22,27

Si è valutato il compendio immobiliare in **DUE lotti** in quanto le unità immobiliari a nord di Via Villa Grandesso (i terreni) e a sud della medesima via (i fabbricati porzioni del nucleo rurale) sono funzionalmente distinte e indipendenti tra loro. Si ritiene che la stima disgiunta consenta di individuare in maniera più opportuna il valore degli immobili e migliorare l'appetibilità nel mercato.



Lotto_1



Lotto_2

3.3 Confini N-E-S-O (salvo i più precisi ed aggiornati)

Lotto 1 (foglio 10)

- A. Abitazione** m.n.413 **Sub.7:** m.n.290 (stessa proprietà su fosso di confine), m.n.413 sub.8 (a.u.i. fabbricato e scoperto), m.n.413 sub.6 (corte), m.n.413 sub.12 (terreno stessa proprietà), m.n.48 (a.u.i. fabbricato e scoperto)
- B. Depositi** m.n.413 **Sub.10:** m.n.157 (a.u.i. terreni), n.157 (a.u.i. fabbricato e scoperto), m.n.413 sub.11 (a.u.i. terreni), m.n.413 sub.6 (corte), m.n.413 sub.9 (a.u.i. fabbricato e capezzagna)
- C. Deposito** m.n.413 **Sub.12:** m.n.413 sub.7 (terreno stessa proprietà), m.n.413 sub.6 (corte), m.n.413 sub.11 (a.u.i. terreni), m.n.117 (a.u.i. terreni), m.n.48 (a.u.i. terreni)

Lotto 2 (foglio 10)

Terreno m.n.290: m.n.292 (terreno stessa proprietà), m.n.138 (a.u.i. strada), m.n.417 (a.u.i. scoperto), m.n.413, m.n.407 (a.u.i.), m.n.291 (a.u.i. terreno edificato), m.n.96 (a.u.i. terreno). m.n.420 (a.u.i. terreno)

Terreno m.n.292: m.n.421 (terreno stessa proprietà), m.n.98 (a.u.i. terreno), m.n.138 (a.u.i. strada), m.n.290 (terreno stessa proprietà), m.n.96 (a.u.i. terreno), m.n.96 (a.u.i. terreno). m.n.420 (a.u.i. terreno)

Terreno m.n.421: m.n.186 (a.u.i. terreno), m.n.373 (a.u.i. terreno), m.n.98 (a.u.i. terreno), m.n.292 (terreno stessa proprietà), m.n.420 (terreno stessa proprietà)

e, nel complesso del compendio Terreni mm.nn. 290-292-421: m.n.186 (a.u.i. terreno), m.n.373 (a.u.i. terreno), m.n.98 (a.u.i. terreno), m.n.138 (a.u.i. strada), m.n.417 (a.u.i. scoperto), m.n.413 (scoperto), m.n.407 (a.u.i. scoperto), m.n.291 (a.u.i. terreno edificato), m.n.96 (a.u.i. terreno). m.n.420 (a.u.i. terreno)

3.4 Descrizione dettagliata dei beni (Lotto 1)

al civico n.6 della pubblica Via Villa Grandesso si trova il portoncino d'ingresso all'abitazione inserita nel nucleo rurale storico di cui è parte e porzione del corpo di fabbrica continuo che si snoda lungo strada.



A) abitazione sviluppata su tre piani fuori terra, costituita, al piano terra, da ingresso, locale di soggiorno, cucina abitabile con ripostiglio e lavabo, bagno con sanitari e vasca da bagno (boiler acqua calda, dismesso); al piano primo, tre camere distribuite da un corridoio di disimpegno dove si trova la rampa di scala (in muratura al primo impalcato, in legno al secondo impalcato; al piano secondo di sottotetto, due ampi locali h. minima 2,75 m h. massima al colmo 4,20 m,



Piano terra: cucina



Piano primo: camera



Piano secondo: sottotetto

Strutture. Murature in laterizio, perimetrali di spessore 50cm; tetto a capriate, terzere e arcarecci in legno con tamponamento in marmette in laterizio pieno e manto di copertura in coppi. Prima rampa scala in muratura.

Finiture. Pavimenti in marmette di graniglia posa ortogonale su tutto il piano terra ad eccezione del locale di soggiorno in piastrelle di cotto e del bagno in monocottura; in assito di legno al piano primo e secondo.



Pareti in idropittura e soffitto in travi a vista o controsoffittate con pannellature in legno; alcuni davanzali in lastre di marmo tipo Biancone; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in profilato di legno con vetratura semplice, scuri alla vicentina in legno;

Impianti. Termico a rete non presente, cucina economica unica fonte di riscaldamento.

Stato manutentivo: scarso/pessimo: in particolare si evidenziano parziali crolli delle falde del tetto.

Note: lo scoperto a Nord del corpo di fabbrica interessa la sede stradale e la banchina a prato incolto fino al fosso che segna il confine con il mappale n.290 della stessa proprietà

B) a est del civ6 della pubblica Via Villa Grandesso si trova il passo carraio di accesso alla corte interna (sub.6) del nucleo rurale storico di cui è parte e porzione del corpo di fabbrica continuo che si snoda lungo capezzagna.



Depositi al piano terra accessibile direttamente dai varchi a sud (arconi attualmente ostruiti) e dal varco ad ovest del sub.9 (a.u.i.) in muratura mista laterizio e sasso con copertura ad orditura in legno e copertura in coppi. Impianti non presenti

Stato manutentivo: Scarso: nel complesso.

Note: lo scoperto a Nord del corpo di fabbrica interessa la sede della capezzagna fino al limitare dei terreni di cui al mappale n.157 di altra proprietà

C) dallo scoperto sud del sub.7 (stessa proprietà) e dalla corte interna sub.6 si accede senza soluzione di continuità allo scoperto a prato arborato del nucleo rurale storico di cui è parte e porzione delle aree scoperte interne, dove è presente un manufatto a deposito.



Deposito al piano terra con accesso (limitato dallo stato di incuria) direttamente dallo scoperto in cui è inserito, realizzato in struttura a puntoni e traversi di legno con tamponamenti in lamiera ondulata. Impianti non presenti

Stato manutentivo: Pessimo: con evidenti situazioni di crollo.

Note: la precarietà della struttura non ha consentito di effettuare una ispezione dell'interno

[per una puntuale descrizione fotografica si rimanda all'allegato n.02 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie degli immobili è stata calcolata/considerata secondo gli standard dell'Agenzia Entrate-Territorio Allegato C DPR 138/198, come da seguente tabella:

Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
ABITAZIONE Piano T-1-2	Sup. reale lorda	276,50	1,00	276,50
Vani accessori (Ripostiglio)	Sup. reale lorda	9,05	0,50	4,53
Corte scoperta < = sup. principale	Sup. reale lorda	276,50	0,10	27,65
Corte scoperta > sup. principale	Sup. reale lorda	974,70	0,02	19,49
1.536,75				328,17

Corpi B-C

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Magazzini Depositi C/2	Sup. reale lorda	183,75	0,25	45,94
183,75				45,94

SUPERFICI NETTE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Corpo A		
abitazione piano Terra	Sup. netta	73,75
abitazione piano Primo	Sup. netta	73,30
abitazione piano Secondo	Sup. netta	76,40
Corpo B		
Deposito piano Terra	Sup. netta	86,95
Deposito piano Primo	Sup. netta	32,55
Corpo C		
Deposito	Sup. netta	53,25
		396,20

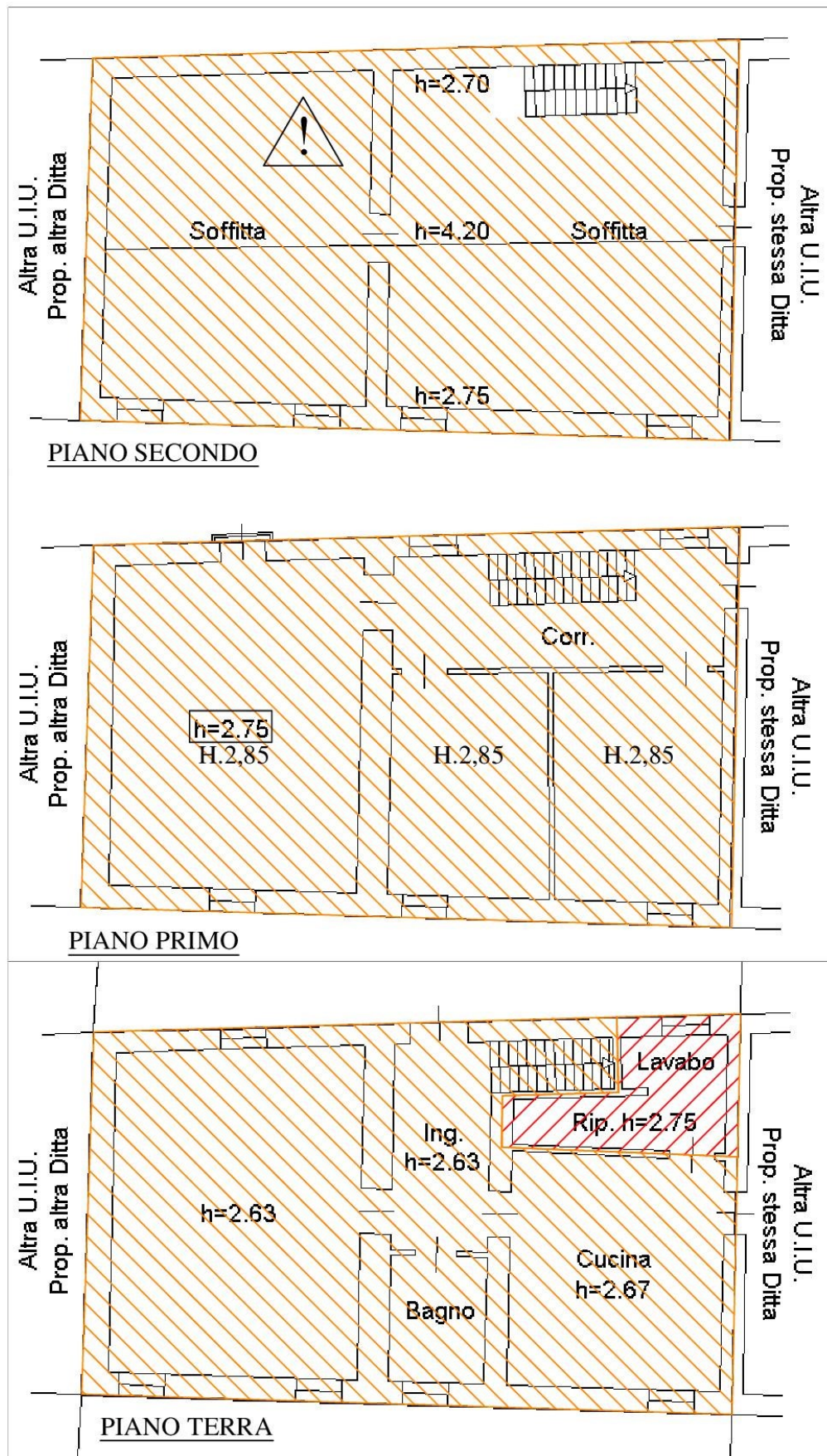


Figura 1.1 Pianta stato reale dei luoghi (abitazione corpo A).

SUB. 7

Corpo A					
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente	
ABITAZIONE Piano T-1-2	Sup. reale lorda	276,50	1,00	276,50	
Vani accessori (Ripostiglio)	Sup. reale lorda	9,05	0,50	4,53	
Corte scoperta < - sup. principale	Sup. reale lorda	276,50	0,10	27,65	
Corte scoperta > sup. principale	Sup. reale lorda	974,70	0,02	19,49	
		1.536,75		328,17	

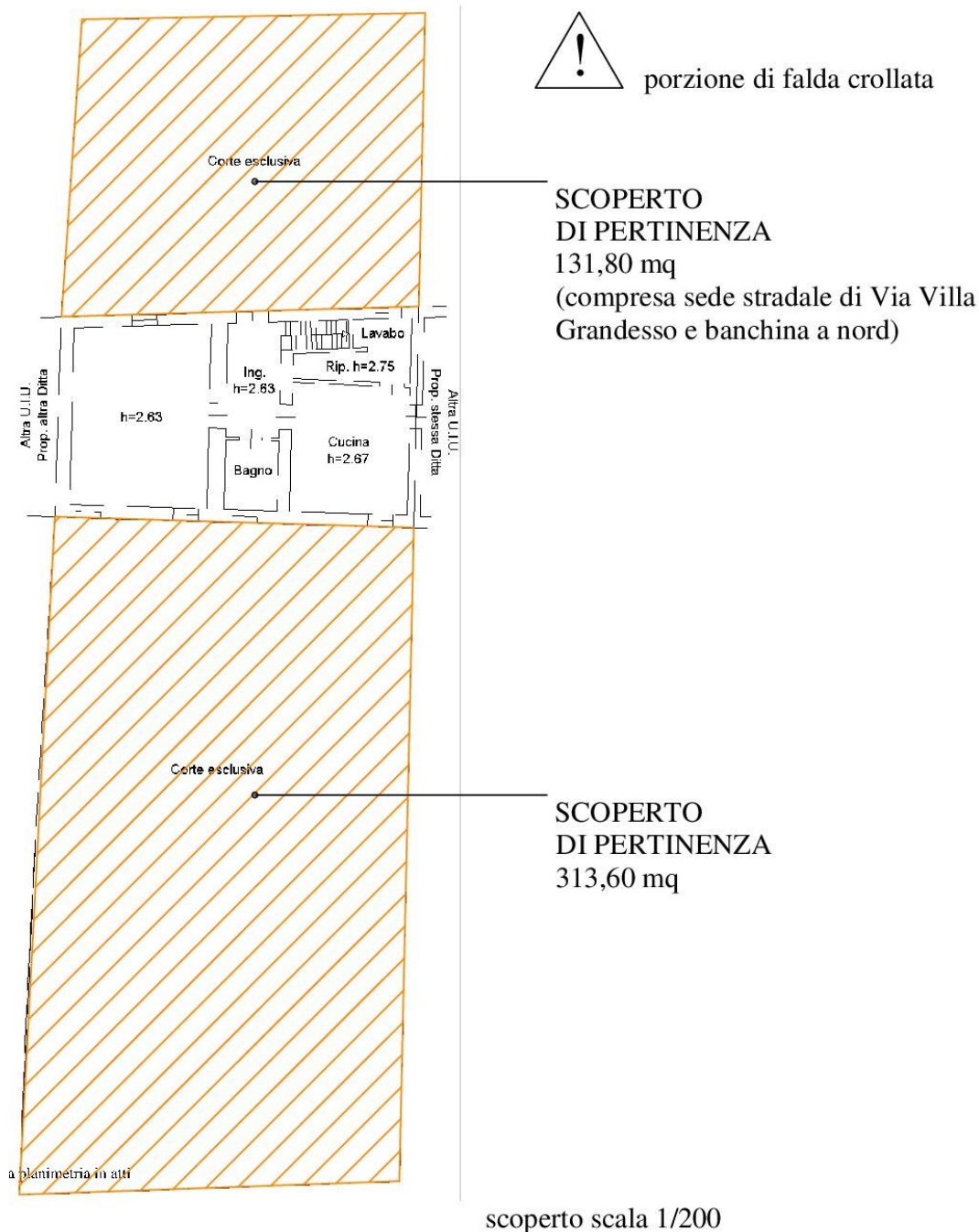
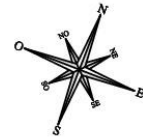


Figura 2.2 Pianta stato reale dei luoghi (scoperto esclusivo corpo A).

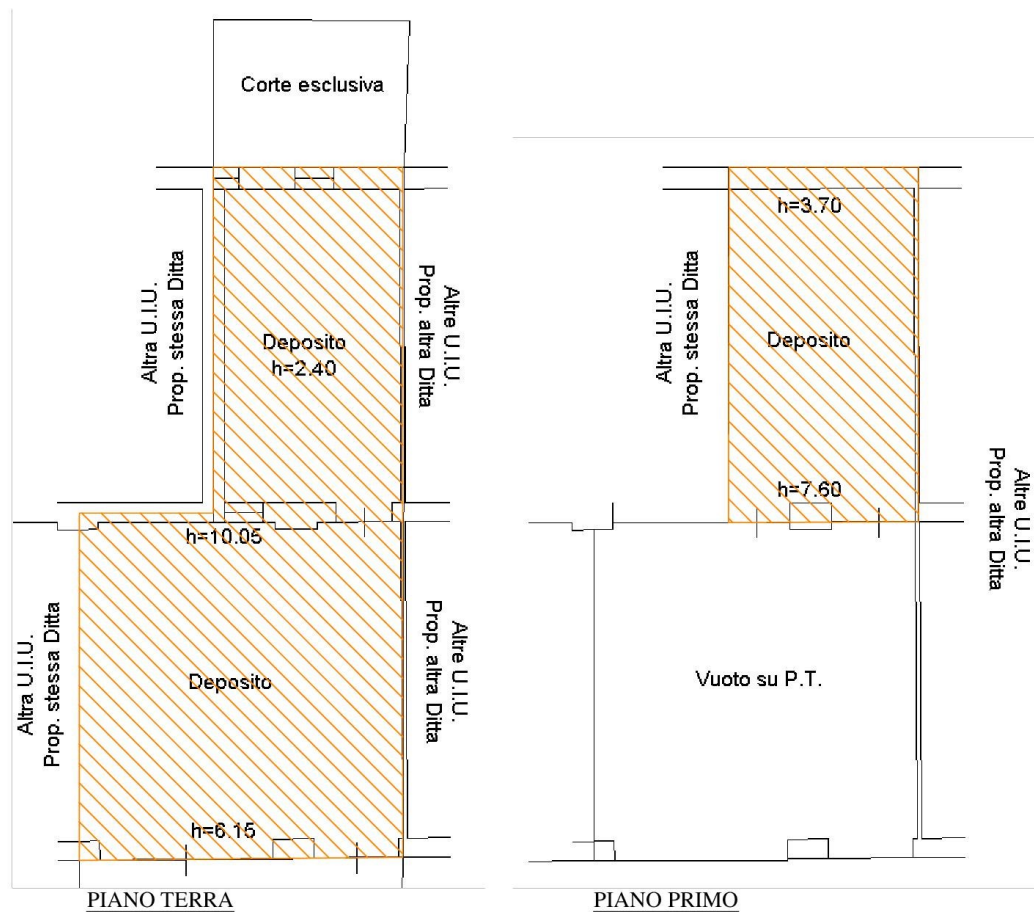


Figura 2.1 Pianta stato reale dei luoghi (deposito corpo B).

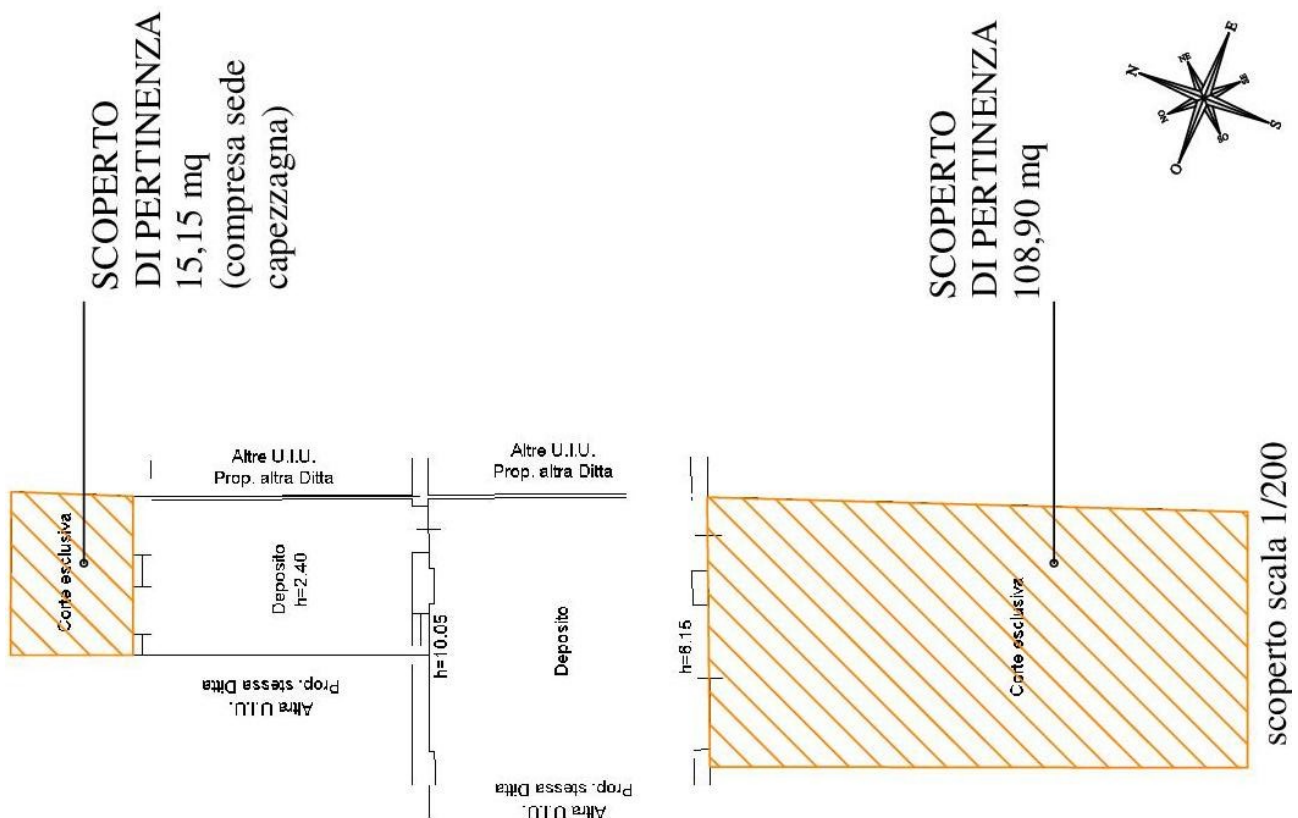


Figura 2.2 Pianta stato reale dei luoghi (scoperto deposito corpo B).



Figura 3.1 Pianta stato reale dei luoghi (deposito e scoperto corpo C).

3.5 Certificazione energetica (sub.7)

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D.Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., non è stato predisposto in questa fase, ritenendo opportuno rimandare la formalizzazione della evidente classe **G** alla eventuale auspicata aggiudicazione del bene, al fine di non gravare sui costi di procedura.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Stato di Possesso

L'immobile alla data del sopralluogo risulta **libero**.

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

Si precisa che per l'immobile pignorato **non risultano contratti locativi in atti**

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Situazione delle unità immobiliari dal 04.05.2010 ad oggi

Appartamento: Foglio 10, Mappale 413, sub 7, Categoria A/3

Depositi: Foglio 10, Mappale 413, sub 10, Categoria C/2

Deposito: Foglio 10, Mappale 413, sub 12, Categoria C/2

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/10/2011 Pratica n. VI0380752 in atti dal 26/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 157105.1/2011)
- VARIAZIONE del 29/03/2011 Pratica n. VI0157555 in atti dal 29/03/2011 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 80498.1/2011)
- SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 04/05/2010 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 826 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 11329.3/2014 Reparto PI di VICENZA in atti dal 25/09/2014

5.2 Intestatari catastali storici

1. *** (1) Proprietà 24/24 ad oggi (sentenza divisione)
2. *** (1) Proprietà 15/24 fino al 01/09/2014 (riunione usufrutto)

***** Proprietà 9/24 fino al 01/09/2014 (riunione usufrutto)
3. *** nato a ***** (1) p.p 9/24 e 6/24 n.p. fino al 14/02/2007 (cessione di quote)
*** usufrutto 6/24 fino al 14/02/2007 (cessione di quote)
4. **** (1) Proprietà 9/24 fino al 26/06/2000 (reintegra di legittima)

*** **** (1) Proprietà 9/24 fino al 26/06/2000 (reintegra di legittima)
*** Proprietà 6/24 fino al 26/06/2000 (reintegra di legittima)
5. **** (1) Proprietà 12/24 fino al 04/03/1998 (successione testamentaria)

*** **** (1) Proprietà 12/24 fino al 04/03/1998 (successione testamentaria)
6. **** Proprietà 1/1 fino al 10/06/1997 (morte)

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di trasferimento della proprietà, con le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Catasto **fabbricati**:

Dalla verifica della conformità catastali, tramite il confronto tra stato reale dei luoghi con rilievo metrico e le planimetrie catastali, non risultano difformità rispetto a quanto dichiarato.

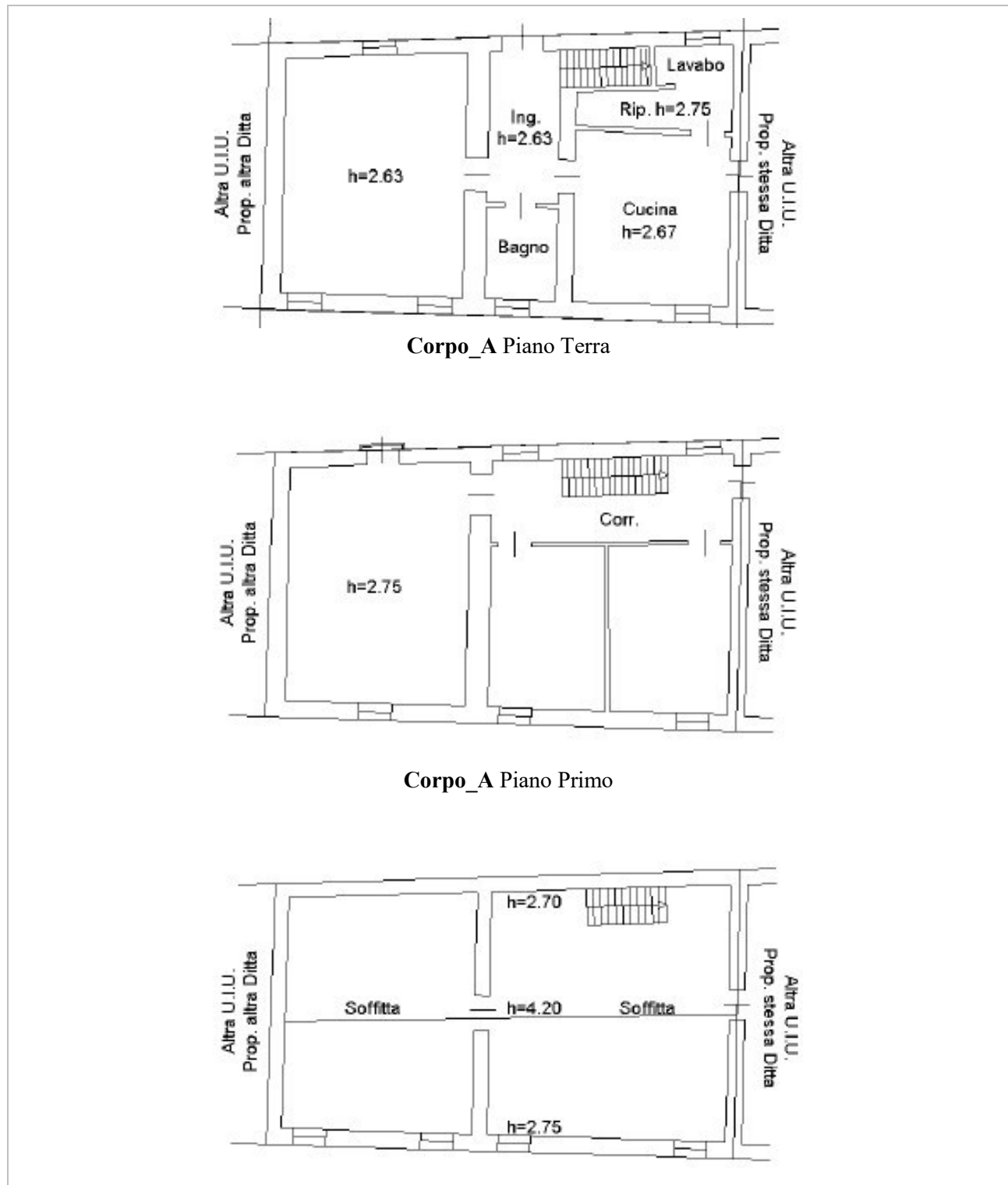
Pertanto:

per la regolarizzazione dei beni in oggetto non è necessaria la presentazione di pratiche catastali

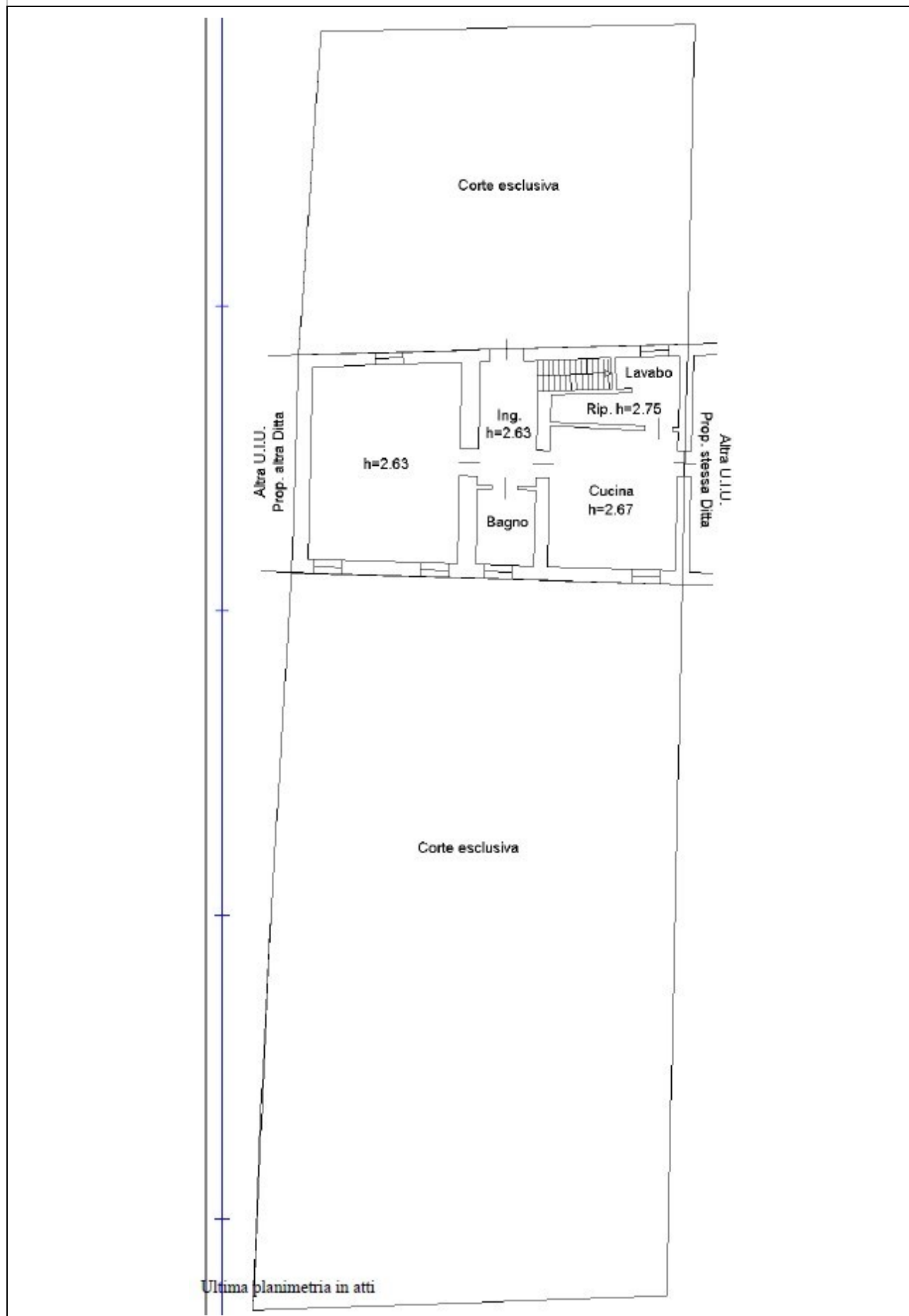
Costi di regolarizzazione catastale:	ca. € 0,00
--------------------------------------	------------

Si evidenzia che eventuali regolarizzazioni catastali dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovranno essere eseguite da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che, comunque, non si procede alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Figura 3. PLANIMETRIE CATASTALI DEI BENI



Corpo_A Piano Secondo



Corpo_A Scoperto

Figura 4. ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO

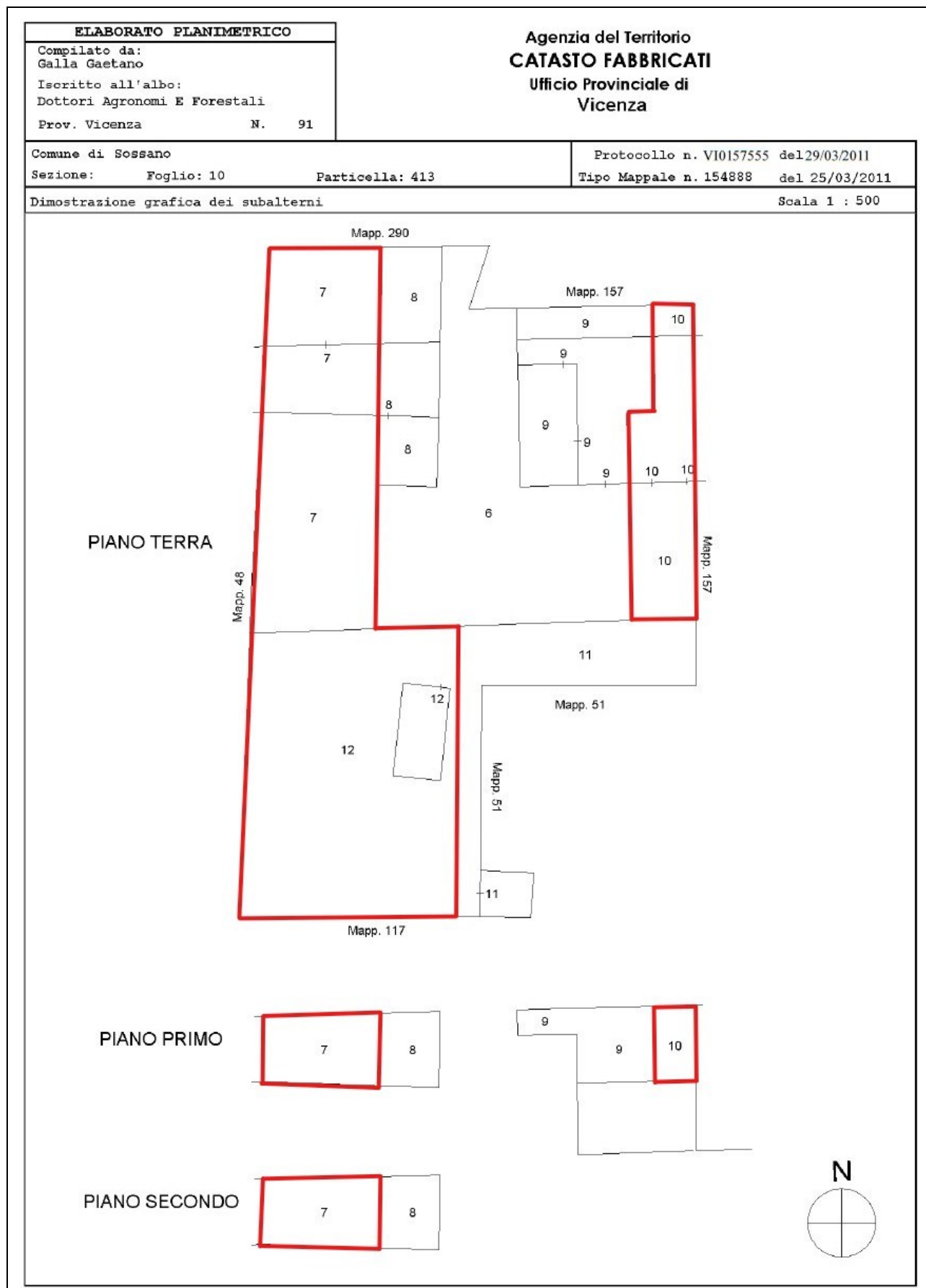
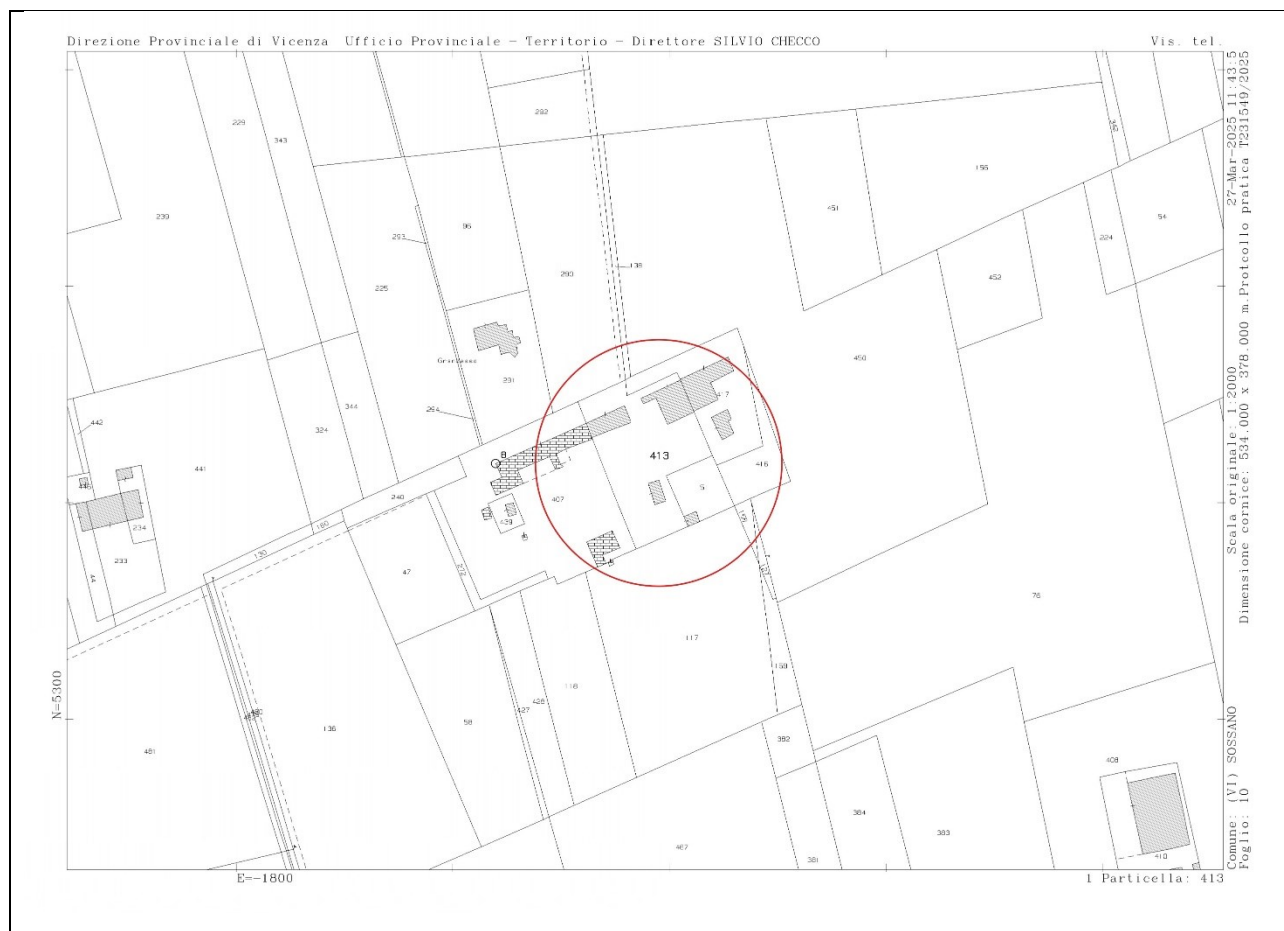


Figura 5. ESTRATTO MAPPA CATASTALE**SOVRAPPOSIZIONE STATO REALE DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE**

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto rilevato a campione

SOVRAPPOSIZIONE CONFINI SU ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Le verifiche dei confini non sono state effettuate per assenza di materializzazione di parte degli stessi e per la eventuale necessità di procedere con un riconfinamento, attività non prevista dalla procedura e afferente costi qui non ipotizzati.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli****Situazione degli intestati dal 10/06/1997 ad oggi (m.n.413 ex mm.nn.114-116)**

continuità delle intestazioni e i passaggi di proprietà riferiti al mappale (m.n.) 413 – Comune di Sossano (VI), Fg. 10, come risultano dalla Certificazione notarile sostitutiva ex art. 567, co. 2, c.p.c. (con relativi richiami agli atti indicati)

1) Quadro attuale (esito finale della continuità)

Per effetto della sentenza di divisione del Tribunale di Vicenza (rep. 826/2014), il m.n. 413 risulta attribuito in proprietà esclusiva a *** con riferimento ai subalterni 7, 10 e 12 (catasto fabbricati).

2) Elenco cronologico dei passaggi di proprietà con dettaglio quote (m.n. 413)**A) Provenienza per successione (1997–1998)**

Evento: morte di ***** (de cuius) e successione testamentaria (pubblicazione testamento e successiva trascrizione della successione).

Effetto sulle quote: i beni (tra cui la consistenza fondiaria da cui deriva l'attuale 413) pervengono ai figli:

***: 1/2 in piena proprietà (12/24)

*****: 1/2 in piena proprietà (12/24)

B) Reintegra di legittima a favore della coniuge (04/03/1998)

Atto: atto di reintegra di quota di legittima (notaio Andriolo Oscher).

Effetto sulle quote (assetto dichiarato nell'atto):

***** (coniuge superstite): 6/24

***: 9/24

*****: 9/24

C) Cessione di quote tra coeredi (26/06/2000)

Atto: atto di cessione di quote (notaio Andriolo Oscher).

Effetto sulle quote (come riportato in certificazione): a seguito della cessione, *** risulta:

9/24 in piena proprietà, + 6/24 in nuda proprietà

con riserva di usufrutto in capo a ***** sulla quota oggetto di nuda proprietà (secondo la descrizione dell'atto).

In termini sostanziali, dopo tale atto l'assetto risulta impostato con una componente "piena proprietà" e una componente "nuda proprietà/usufrutto", destinata a consolidarsi alla cessazione dell'usufrutto.

D) Riunione usufrutto per morte dell'usufruttuaria (14/02/2007 – voltura 22/06/2007)

Evento: decesso di ***** e conseguente ricongiungimento/riunione dell'usufrutto.

Effetto sulle quote (assetto riportato):

***: 15/24 in piena proprietà

(residuo) *****: 9/24 in piena proprietà

E) Divisione giudiziale tra i comproprietari (sentenza 01/09/2014 – trascr. 25/11/2014)

Titolo: sentenza (atto dell'autorità giudiziaria) del Tribunale Civile e Penale di Vicenza, rep. 826/2014.

Premessa quote ante-divisione (richiamate):

***: 15/24

***: 9/24

Effetto dispositivo sul m.n. 413: attribuzione a *** della piena ed esclusiva proprietà del:

Fg. 10 – m.n. 413, sub 7 – 10 – 12 (oltre ad altri beni non richiesti).

3) Nota tecnico-catastale (coerenza del "m.n. 413" nel tempo)

L'attuale m.n. 413 deriva da precedenti consistenze/frazionamenti (pregresso m.n. 114 e relative variazioni); il m.n. 413 comprende i subalterni indicati (7, 10, 12) oggetto di attribuzione in divisione.

Si rende la continuità delle intestazioni in forma sintetica:

(Omissis)

Quindi, alla data odierna il bene censito al Fg. 10 m.n. 413 risulta intestato in piena ed esclusiva proprietà al sig. ***, in forza di sentenza di divisione del Tribunale di Vicenza, rep. 826/2014, trascritta in data 25.11.2014.

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

In data 03.04.2025 si è inviata istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sossano e, con riscontro del 18.06.2025, l'ufficio edilizia privata rendeva noto che *“in merito alla richiesta di Accesso agli atti da Lei trasmessa si comunica che, rispetto ai fabbricati esistenti sui lotti di riferimento non risulta alcuna pratica edilizia”*. Altresì *“Si sottolinea però che dai nostri archivi sono emerse pratiche remote riferite ad un fabbricato di abitazione, previsto inizialmente a cavallo del lotto FG. 10 Mapp. 290, ma in realtà realizzato sul lotto vicino. In relazione alla stessa abitazione risulta trasmessa anche una pratica per la relativa recinzione”*. Le pratiche citate sono state verificate non afferenti i beni staggiati.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.04 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

7.2 Abusi/difformità riscontrati

In assenza di documentazione di riferimento non è possibile rilevare eventuali difformità, pur verificando che l'impianto di fabbrica è consolidato da tempo e non presenta evidenti superfetazioni.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per la regolarizzazione dei beni in oggetto non si ritiene necessaria la presentazione di alcuna pratica edilizia in sanatoria. La spesa afferente a teli adempimenti è, quindi, stimata in:

Costi di regolarizzazione:	ca. € 0,00
----------------------------	------------

Si evidenzia, comunque, che le eventuali regolarizzazioni dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si procede alla regolarizzazione nel corso della procedura.

COMPARAZIONE STATO APPROVATO – STATO RILEVATO

Riferimento alle “planimetrie catastali dei beni” a pg.20 della presente relazione

7.4 Verifica destinazione Urbanistica

Riferimenti urbanistici sono

P.A.T. del Comune di Sossano, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 3 del 12.03.2009 ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23 Aprile 2004 n. 11, approvato in Conferenza dei Servizi il 21.02.2013 e successivamente ratificato dalla Provincia di Vicenza con Delibera del Commissario Straordinario n. 56 del 20.03.2013

variante n.1 al P.A.T. in adeguamento alla L.R. 14/2017 adottata con deliberazione del Consiglio Comunale di Sossano n. 21 del 05.04.2019 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 23.12.2019

Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Sossano approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione Comuni Basso Vicentino n. 42 del 13.11.2014

prima variante al Piano degli Interventi del Comune di Sossano approvata con deliberazione del Consiglio dell'Unione Comuni Basso Vicentino n. 39 del 27.11.2017

seconda variante al Piano degli Interventi denominata “terzo Piano degli Interventi” adottata con deliberazione del Consiglio Comunale di Sossano n. 22 del 05.04.2019 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 23.12.2019

variante al Piano degli Interventi denominata “Quarto Piano degli Interventi” adottata con deliberazione del Consiglio Comunale di Sossano n. 30 del 06.08.2021 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 07.04.2022

variante al Piano degli Interventi denominata “Quinto Piano degli Interventi” adottata con deliberazione del Consiglio Comunale di Sossano n. 39 del 03.11.2022 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 17.03.2023

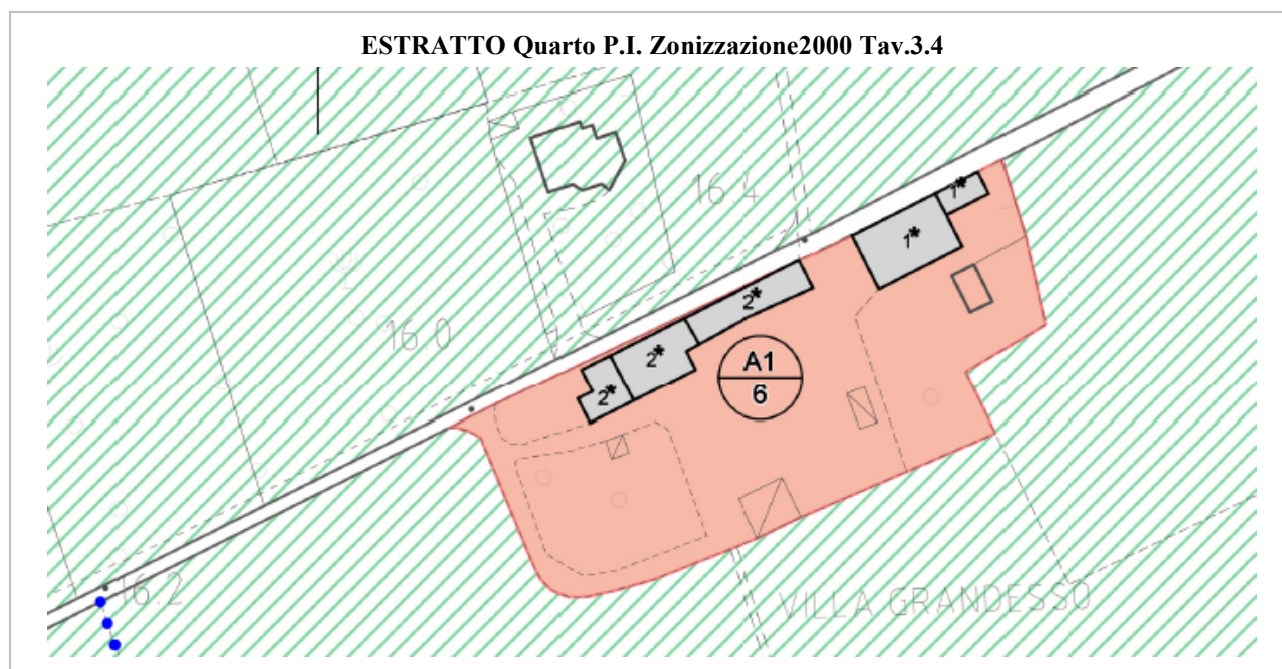
Il CDU n.35/2025 del 01.12.2025 per quanto al terreno in via Villa Grandesso n.6 di cui al Foglio 10 **Particella 413**, alla tav.2.3 del PRC/PI Quarto PI del 2022 (PI_Tav2_QuartoPI_plot.gws) ricompresa in zona A1-6. Il CDU n.35/2025 del 01.12.2025 **certifica** che l'area censita in catasto in Comune di Sossano al foglio 10° - mappale nr. 413, secondo il vigente P.I. ricade in:

- mappale nr. 413(parte) “ZONA A1/6 - Nuclei rurali di Antica Origine” (art. nr. 18 e 20);
- mappale nr. 413(parte) ““ZONA AGRICOLA ER - di riordino” (art. nr. 30 e 31.2.2).

Inoltre:

- il mappale nr. 413 è ricompreso all'interno della zona sismica 3 (art.33 - 2.8);
- il mappale n. 413(parte) ricade all'interno di viabilità / fascia di rispetto (art. 34.2.1);
- il mappale nr. 413(parte), è interessato da “formazioni arboree lineari” (art. 35.3.2.2).

Tutti i precitati articoli fanno riferimento alle specifiche Norme Tecniche.



AVVERTENZE La definizione degli interventi edilizi è richiamata all'art.7 al comma 3 (**categoria 1**), per quanto concerne il deposito corpo B, e comma 4.1 (**categoria 2**), per quanto concerne l'abitazione corpo A, dell'Allegato A delle NTO al Quarto Piano degli Interventi

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.04 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia)**8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario**

8.1.1	Procedimenti giudiziari civili:	<i>Nessuna</i>
8.1.2	Procedure espropriative per pubblica utilità:	<i>Nessuna</i>
8.1.3	Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale:	<i>Nessuna</i>
8.1.4	Convenzioni matrimoniali:	<i>Nessuna</i>
8.1.5	Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici	<i>Nessuna</i>
8.1.6	Esistenza di regolamento condominiale e trascrizione dello stesso	<i>Nessuna</i>
8.1.7	Atti impositivi di servitù	<i>Nessuna</i>
8.1.8	Provvedimenti di sequestro penale	<i>Nessuna</i>
8.1.9	Domande giudiziali	<i>Nessuna</i>
8.1.10	Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura	<i>Nessuna</i>
8.1.11	Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente	<i>Nessuna</i>
8.1.12	Fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ	<i>Nessuna</i>
8.1.13	Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile	<i>Nessuna</i>
8.1.14	Convenzione edilizie	<i>Nessuna</i>
8.1.15	Convenzioni urbanistiche	<i>Nessuna</i>
8.1.16	Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria	<i>Nessuna</i>
8.1.17	Prelazione agraria	<i>Nessuna</i>
8.1.18	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale	<i>Nessuna</i>
8.1.19	Provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo	<i>Nessuna</i>
8.1.20	Costi per opere di rimessa in pristino, demolizione, bonifica da amianto o da siti inquinati	<i>da definire per parziale crollo del tetto</i>
8.1.21	Trascrizioni pregiudizievoli	<i>Nessuna</i>
8.1.22	Iscrizioni pregiudizievoli	<i>Nessuna</i>

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

8.2.1	<i>Iscrizioni:</i>
	ISCRIZIONE del 28/07/2016 - Registro Particolare 2460 Registro Generale 14376 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA GIUDICE DI PACE Repertorio 993 del 01/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA a favore di ***** contro *** cf. *** importo 4.500 euro; importo capitale 1.873 euro

		ISCRIZIONE del 07/10/2016 - Registro Particolare 3244 Registro Generale 18379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2702 del 01/08/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *** cf.*** contro *** cf. *** Importo 18.651,78 euro; capitale 16.321,78 euro; spese 2.300,00 euro
		ISCRIZIONE del 07/10/2016 - Registro Particolare 3245 Registro Generale 18380 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2702 del 01/08/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *** cf. *** contr *** cf. *** Importo 6.450,00 euro; capitale 6.450,00 euro; spese - euro
	8.2.2	<i>Pignoramenti:</i>
		TRASCRIZIONE del 12/02/2025 - Registro Particolare 2064 Registro Generale 2850 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 181 del 14/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di *** cf.*** e di *** cf. *** contro *** cf. ***

8.3 Altre Trascrizioni

		TRASCRIZIONE del 25/09/2014 - Registro Particolare 11329 Registro Generale 15016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA Repertorio 826/10 del 04/05/2010 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE a favore di ***** e *** cf. *** contro ***** e ***
--	--	--

*** - nato a ***** e deceduto in ***** , si rappresenta in persona del curatore dell'eredità giacente
rg 1802/2024 vg avv. *** ***

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.06 che della presente perizia stimativa costituisce
elemento sostanziale e integrativo]

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale, di conseguenza non è presente provvedimento di
declassamento o pratiche in corso per lo stesso.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico; pertanto, non è presente l'affrancazione
da tali pesi (ovvero, se il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà o di natura concessoria in virtù
di istituti richiamati)

11. SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Le unità pignorate non sono costituite in condominio.

Le spese riguardanti l'immobile oggetto di stima (costi di manutenzione ordinaria e straordinaria) non
sono determinabili e la stima degli immobili è stata redatta sulla base dell'attuale stato manutentivo rilevato

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione

Il **procedimento di stima** adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali individuati in zone commercialmente definite omogenee secondo i parametri OMI o, diversamente, rese comparabili con oggettivi coefficienti di raccordo tra zone OMI differenti rispetto a quella del bene oggetto di stima.

La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione, secondo i principi dell'IVS, verifica la possibilità di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, valutando, eventualmente, l'adozione di un secondo metodo di stima solamente in via complementare o di verifica, esponendo, comunque e per completezza di informazione, i prezzi rilevati dai due principali Osservatori del Mercato Immobiliare sviluppati dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e della CC.I.AA. di Vicenza. Nella valutazione di adeguatezza del risultato si considera la deviazione verificata all'interno del valore del 5%.

I parametri presi in considerazione sono le caratteristiche intrinseche dei comparabili, quindi, la dimensione delle superfici equivalenti lorde (SEL), lo stato di conservazione e manutenzione, la classe energetica (se redatto APE), ecc. ed inoltre quelle estrinseche individuate nella posizione, nell'orientamento e nella distribuzione interna, reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (subject).

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.09 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

12.2 Stima del valore di mercato

Quanto sopra considerato e tenuto conto del metodo IVS *International Valuation Standard* al quale ci si è riferiti per la valutazione dei beni, quindi alle indagini di effettive compravendite effettuate nel mercato immobiliare di riferimento locale, si ritiene che per i beni pignorati, di cui si può confermare la destinazione attuale quale quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, **il più probabile valore di mercato** alla data di redazione del presente Rapporto di Valutazione, risulti essere pari a:

€ 60.428,75 (sessantamilaquattrocentoventiotto/75 euro) da cui un valore unitario pari a €/mq 161,53
--

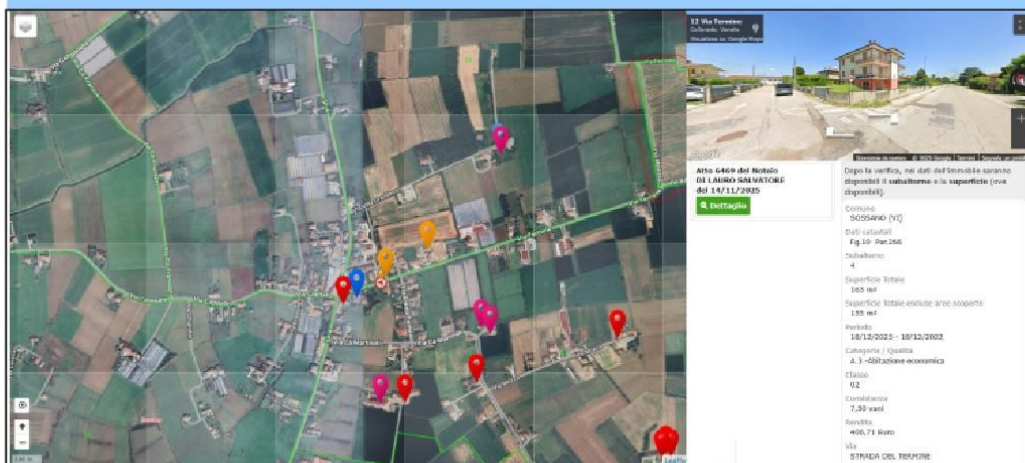
alla quale stima vengono, quindi, applicati gli opportuni adeguamenti, come più oltre specificatamente riportato, al fine di individuare il **“prezzo base d’asta del lotto”**.

A seguire le schede dei comparabili adottate, le tabelle esplicative della valutazione stimativa per MCA *Market Comparison Approach*:

Scheda Comparabile A

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 1



Indirizzo Immobile SOZZANO, Via Padre Barban

Fonte dati Compravendita Notaio SALVATORE DI LAURO n.6469/5396 data 14/11/25

Zona urbanistica residenziale Categoria A3/2 Tipologia imm abitazione civile costr/ristr 2021

Zona OMI R/1 Destinaz. uso residenziale

Descrizione sintetica porzione al piano secondo, con annessa cantina al piano terra, di complessivi 7,5 (sette virgola cinque) vani catastali posta al piano secondo, oltre a pertinenziale garage di 35 (trentacinque) mq. al piano terra.

Bagni	1	Giardino privato	SI
Poggiolo/Portico	2	Box auto	SI
Ascensore	0	Piano	2
Stato di conservazione	n.d.	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	3	Classe energetica (Kwh/mq anno)	E 0,00

Calcolo della superficie commerciale

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% 150,00	30% 23,50	10% 150,00	
vani accessori	15% 0,00	2% 133,50	
50% 0,00	10% 0,00		50% 35,00
25% 8,70	5% 0,00		
Superficie commerciale			194,40

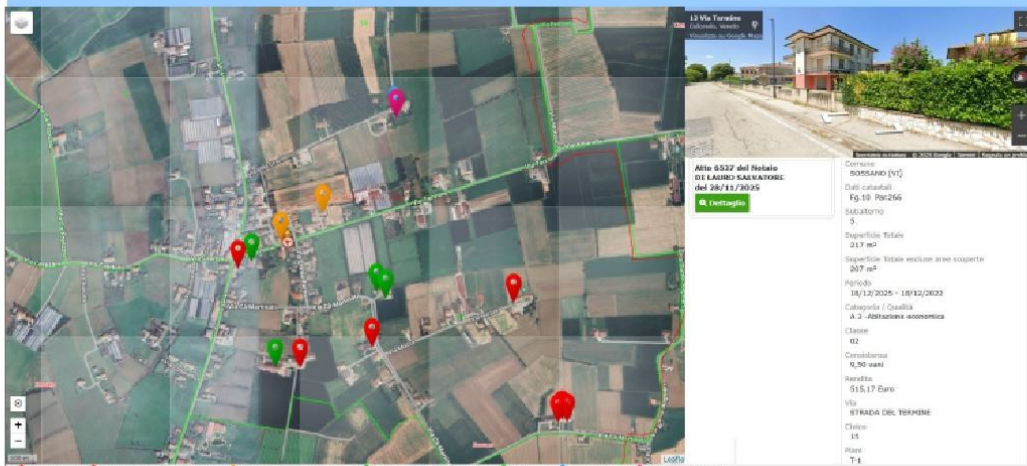
Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	643,02 €/MQ	1,00	€ 125.000,00

Scheda Comparabile B

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 2



Indirizzo Immobile SOSSANO, Via Padre Barban

Fonte dati: Compravendita Notaio SALVATORE DI LAURO n.6537/5460 data 28/11/25

Zona urbanistica: residenziale Categoria: A3/2 Tipologia imm: abitazione civile costr/ristr: 2021

Zona OMI: R/1 Destinaz. uso: residenziale

Descrizione sintetica: porzione al piano primo di complessivi 9,5 (nove virgola cinque) vani catastali

Bagni	1	Giardino privato	SI
Poggiolo/Portico	2	Box auto	NO
Ascensore	0	Piano	1
Stato di conservazione	n.d.	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	3	Classe energetica (Kwh/mq anno)	E 0,00

Calcolo della superficie commerciale

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% 150,00	30% 23,50	10% 150,00	
vani accessori	15% 0,00	2% 257,00	
50% 0,00	10% 0,00		50% 0,00
25% 0,00	5% 0,00		
Superficie commerciale			177,19

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	705,46 €/MQ	1,00	€ 125.000,00

Scheda Comparabile C

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID **3**Indirizzo Immobile **SOSSANO, Via Capitello**Fonte dati **Compravendita Notaio DAL MASO MICHELE n.17909/12782** data **09/08/23**Zona urbanistica **residenziale** Categoria **A3/1** Tipologia imm **abitazione civile** costr/ristr **<1967**Zona OMI **R/1** Destinaz. uso **residenziale**Descrizione sintetica **porzione di fabbricato costituita da abitazione ai piani terra e pri mo, con pertinenziali deposito, piccoli accessori in corpi staccati e cortile esclusivo**

Bagni	1	Giardino privato	SI
Poggiolo/Portico	0	Box auto	NO
Ascensore	0	Piano	0
Stato di conservazione	n.d.	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	3	Classe energetica (Kwh/mq anno)	E 0,00

Calcolo della superficie commerciale

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% 190,80	30% 0,00	10% 190,80	
vani accessori	15% 0,00	2% 1.907,20	
50% 122,50	10% 0,00		50% 0,00
25% 123,15	5% 0,00		
Superficie commerciale			340,06

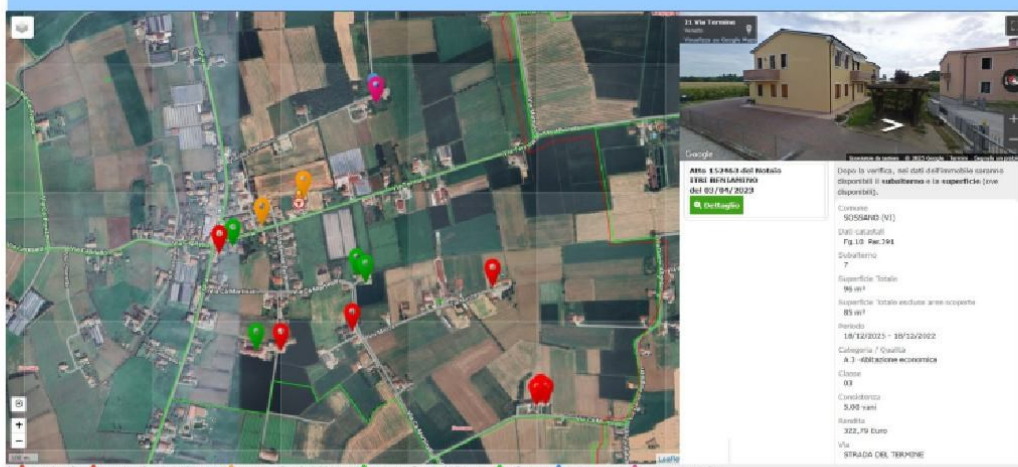
Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	110,27 €/MQ	1,00	€ 37.500,00

Scheda Comparabile D

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 4



Indirizzo Immobile SOSSANO, Via Termine

Fonte dati Compravendita Notaio ITRI BENIAMINO n. 152.463/40.686 data 03/04/23

Zona urbanistica residenziale Categoria A3/3 Tipologia imm abitazione civile costr/ristr 2003

Zona OMI R/1 Destinaz. uso residenziale

Descrizione sintetica appartamento ad uso civile abitazione non di lusso posto al piano terra con pertinenziale garage ubicato al piano terra; a detta unità immobiliare è inoltre annessa una zonetta di terreno pertinenziale destinata a cortile esclusivo

Bagni	1	Giardino privato	SI
Balconi/Portico	0	Box auto	SI
Ascensore	0	Piano	0
Stato di conservazione	n.d.	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	4	Classe energetica (Kwh/mq anno)	G 0

Calcolo della superficie commerciale

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% 85,00	30% 0,00	10% 85,00	
0	15% 0,00	2% 126,00	
50% 0,00	10% 0,00		50% 20,00
25% 0,00	5% 0,00		
Superficie commerciale			106,02

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	1.085,30 €/MQ	1,00	€ 115.063,54

TABELLA DATI:

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	immobile di confronto D	Subject
TABELLA DEI DATI	prezzo PRZ	125.000	125.000	37.500	115.064	
	data DAT	2	2	30	34	
	Sup Principale SUP	158,70	150,00	436,45	85,00	469,30
	Sup Balconi e Terr. BAL	23,50	23,50	0,00	0,00	0,00
	Area Esterna SUE	283,50	407,00	2.098,00	211,00	1.251,20
	Autorimessa AUT	35,00	0,00	0,00	20,00	0,00
	Servizi SER	1	1	1	1	0
	Stato Manutentivo STM	3	3	2	4	2
	Stato Man Edificio STE	3	3	2	4	2
	Piano P	2	1	0	0	0
	Ascensore ASC	0	0	0	0	0
	Posizione POS	5	5	4	4	3
	Orientamento OR	4	4	4	4	4
	Distribuzione DIS	4	4	4	4	3
	Classe Energetica CE	0,00	0	0	0	0

PREZZI MARGINALI:

PREZZI MARGINALI	data DAT	-5,86%	2,24%	-14,67%	2,37%	
	Sup Principale SUP	110,27	110,27	110,27	110,27	
	Sup Balconi e Terr. BAL	33,08	33,08	33,08	33,08	
	Area Esterna SUE	11,03	11,03	11,03	11,03	
	Autorimessa AUT	55,14	55,14	55,14	55,14	
	Servizi SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000 € cad
	Stato Manutentivo STM	71.415,00	67.500,00	196.402,50	38.250,00	450 €/MQ
	Stato Man Edificio STE	7.500,00	7.500,00	2.250,00	6.903,81	0,06 %
	Piano P	625,00	625,00	187,50	575,32	0,005 ascensore
	Ascensore ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000 € cadapp
	Posizione POS	3.174,00	3.000,00	8.729,00	1.700,00	20 €/MQ
	Orientamento OR	3.174,00	3.000,00	8.729,00	1.700,00	20 €/MQ
	Distribuzione DIS	3.174,00	3.000,00	8.729,00	1.700,00	20 €/MQ
	Classe Energetica CE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,059 €/Kwh

TABELLA DI VALUTAZIONE:

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo PRZ	125.000,00	125.000,00	37.500,00	115.063,54	
	data DAT	-7.319,17	2.805,49	-5.502,08	2.729,35	
	Sup Principale SUP	34.251,16	35.210,54	3.622,51	42.378,36	
	Sup Balconi e Terr. BAL	-777,43	-777,43	0,00	0,00	
	Area Esterna SUE	10.671,23	9.309,35	-9.338,02	11.470,72	
	Autorimessa AUT	-1.929,80	0,00	0,00	-1.102,74	
	Servizi SER	-8.000,00	-8.000,00	-8.000,00	-8.000,00	
	Stato Manutentivo STM	-72.843,30	-84.375,00	58.920,75	-84.150,00	
	Stato Man Edificio STE	-7.650,00	-9.375,00	675,00	-14.498,01	
	Piano P	-1.250,00	-625,00	0,00	0,00	
	Ascensore ASC	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Posizione POS	-6.348,00	-6.000,00	-8.729,00	-1.700,00	
	Orientamento OR	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Distribuzione DIS	-3.174,00	-3.000,00	-8.729,00	-1.700,00	
	Classe Energetica CE	0,00	0,00	0,00	0,00	
		60.630,68	60.172,94	60.420,16	60.491,22	prezzi corretti

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V_{mMCA} :

Valore medio stimato MCA	60.428,75	€
	V_{mMCA}	161,53 €/MQ
divergenza	5%	> 0,8% VERO

Valutazione CORPI

Il valore al MQ del subject viene quindi confermato così come determinato secondo il metodo del Market Comparison Approach per un importo pari a € **161,53**, così come ulteriormente verificato dall'analisi comparata del prezzo medio rilevato dagli Osservatori, eventualmente calibrato per il coefficiente di adeguamento, che tiene conto delle caratteristiche qualitative del bene (distribuzione, posizione, affacci, ecc.), e il coefficiente correttivo di vetustà, che tiene conto della obsolescenza dell'immobile riferito alla sua costruzione o alla sua più recente ristrutturazione generale.

Pertanto:

A. Abitazione con scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ABITAZIONE Piano T-1-2	276,50	€ 161,53	€ 44.662,55
Vani accessori (Ripostiglio)	4,53	€ 161,53	€ 730,92
Corte scoperta < = sup. principale	27,65	€ 161,53	€ 4.466,25
Corte scoperta > sup. principale	19,49	€ 161,53	€ 3.148,83
- Valore corpo:	328,17		€ 53.008,55
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 53.008,55
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 53.008,55

B-C Depositi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzini Depositi C/2	45,94	€ 161,53	€ 7.420,20
- Valore corpo:	45,94		€ 7.420,20
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 7.420,20
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.420,20

Riepilogo

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione con scoperto	328,17	€ 53.008,55	€ 53.008,55
B-C	Depositi	45,94	€ 7.420,20	€ 7.420,20
		374,11		€ 60.428,75

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Adeguamenti e correzioni alla stima

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il prezzo a base d'asta viene ricalibrato tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita forzata dell'immobile e la vendita al libero mercato, pertanto, viene applicata una riduzione di valore (ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie 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.

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.

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o meno (messa in pristino), anche se non esplicitamente riportate nella relazione di stima, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 9.064,31

Riduzione del valore del **5%** per eventuale presenza di contratto locativo opponibile alla procedura (comprensiva di deposito cauzionale):

0

Ulteriore eventuale riduzione del valore per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita per importo **superiore al 10%** del valore in diritto e quota

0

Spese tecniche di **regolarizzazione urbanistica e/o catastale**:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 51.364,44

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 51.364,44

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzosa per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive e agronomiche che lo compongono, sia pari a:

VALORE del LOTTO 001 di 2 arrotondato

€ 51.000,00

cinquantunomila/00 euro

Resta inteso che:

- Il valore di stima è a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo) in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto. La detrazione operata sul valore base di stima per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), come pure le eventuali detrazioni successive, è una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. La stima non comprende mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.
- i beni di cui alla presente procedura vengano acquisiti come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.

Fonti di informazione

Osservatori del Mercato: Agenzia delle entrate - Territorio di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza; CC.I.AA di Vicenza; Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Sossano; Agenzie Immobiliari di Sossano; Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Casa.it. borsinoimmobiliare.it.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni oggetto di stima sono pervenuti allo stato attuale dal complesso delle procedure di cui al capito 6 "Ricostruzione degli atti di provenienza", in particolare per sentenza di divisione del Tribunale di Vicenza, rep. 826/2014, trascritta in data 25.11.2014

12.5 Giudizio di vendibilità'

Considerata la zona a vocazione agricola, urbanisticamente con scarsa e puntuale edificazione (nuclei rurali storici), di discreto valore paesaggistico, ben connessa con la viabilità primaria della SP4 Via Colloredo (300m), prossima al centro della località di Colloredo a ca.2,5km dal centro di Sossano; l'immobile in **scarso/pessimo stato di conservazione**, il pignoramento per la quota di 1/1 di proprietà, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: **scarsa**.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La quota pignorata è di 1/1 di proprietà e gli immobili risultano comodamente divisibili, nel limite di volere considerare separatamente i subalterni 7, 10 e 12

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Il debitore esecutato alla data del pignoramento, *** - nato a ***** e deceduto in *****, si rappresenta in persona del curatore dell'eredità giacente rg 1802/2024vg avv. *** *** Viale Riviera Berica 287/R – Vicenza 36100

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

-

15. LOTTI

I beni descritti nella presente perizia costituiscono il lotto 1 di 2 ai fini della procedura esecutiva.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nulla di particolare ad eccezione del precario stato manutentivo, in particolare del tetto che presenta alcuni crolli

Si rende il presente RdV Rapporto di Valutazione, con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento, consapevoli di avere operato con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Con osservanza



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**STEFANO
BARBI**
n° 690

Relazione lotto **001** creata in data **17.01.2026**

Codice documento: **E25-031-001**-perizia

L'esperto stimatore
Arch Stefano barbi

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 a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati e ai creditori

Si precisa che gli allegati elencati e depositati con la presente relazione, costituiscono elemento sostanziale e integrativo.