TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 198/2025 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. S. Pantano**
Creditore procedente:	**Leviticus SPV S.r.l.**
Esecutato:	_____
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**05.03.2026**
Identificazione beni:	Beni in Brogliano VI), Via Finotti n. 66 Dati Catastali: C.F. – fg. 1, p.lla 998, sub 3 (A/3) proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore:	**Arch. Emanuela Sbrissa** - Via Rivagge 16b – Pove del Grappa (VI) mail: emanuela@giupi.it – tel 348.2867153 – 0424.1750990
Custode Giudiziario:	**IVG Vicenza** - Via Volto 63, Costozza di Longare (VI) mail: immobiliari@ivgvicenza.it– tel: 0444/953915

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. 198/2025

promossa da: Leviticus SPV S.r.l.

contro _____

Giudice: dott. Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 05.03.2026

Esperto stimatore: Arch. Emanuela Sbrissa

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà – quota 1/1

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 6): no

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento

Ubicazione (pag. 6): Via Finotti n. 66 - Brogliano (VI)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 17):

Comune di Brogliano -Catasto Fabbricati – fg. 1

p.lla 998 sub 3 cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, sup. cat. 133 mq. € 369,27, Via Finotti n. 107 - p. T

Metri quadri (pag. 6): S.L.C. mq 133,30

Stato di manutenzione (pag. 6): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 20): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 23): nessuna difformità

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 29): 84.000,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 28): comparabile A: 30/04/2025 € 60.000,00; comparabile B: 07/10/2025 € 95.000,00; comparabile C: 18/10/2023 € 10.000,00

Valore di vendita forzata proposto (36): 71.000,00 €

Valore debito: € 74.790,00 oltre interessi, spese di notifica e successive occorrende come da titolo

Occupazione (pag. 16): occupato da affittuario

Titolo di occupazione (pag. 16): Contratto di locazione registrato in data 26.02.2025 n. 555 serie 3T durata dal 01.03.2025 al 28.02.2028.

Oneri (pag. 26): nessuno

APE (pag. 16): classe G– 191,45 kWh/mq anno

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 37): rilevate infiltrazioni nel bagno e nelle camere

Lotti (pag. 37): 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*

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE 6
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni 6
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni 6
3.3 Confini N-E-S-O 7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni 7
3.5 Certificazione energetica 16
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 16
4.1 Possesso 16
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 16
5. ASPETTI CATASTALI 17
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 17
5.2 Intestatari catastali storici 20
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 20
5.4 Giudizio di conformità catastale 20
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 23
Atto di provenienza 23
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 23
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI 24
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 24
7.2 Abusi/difformità riscontrati 24
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 25
7.4 Perimetro del “mandato” 25
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 26
8.1 Oneri e vincoli (usi civici, livelli, ecc.) 26
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 15.05.2025) 27
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 28
9. SUOLO DEMANIALE 28
10. USO CIVICO O LIVELLO 28

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 28
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 28
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 28
12.1.1 Metodo di valutazione 28
12.2 Stima del valore di mercato 29
12.3 Determinazione del valore a base d'asta 36
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 37
12.5 Giudizio di vendibilità' 37
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 37
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO 37
14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato 37
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 37
15. LOTTI 37
16. OSSERVAZIONI FINALI 38
17. ELENCO ALLEGATI 38

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

1. 31.07.2025 Giuramento Telematico
2. studio documenti di causa;
3. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari;
4. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, geo-riferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile;
5. Richiesta C.D.U. e documentazione urbanistica c/o Comune di Brogliano
6. Richiesta Certificato energetico - APE;
7. Accesso atti Comune di Brogliano
8. Acquisizione di Atti notarili e documenti tramite canali informatici e postali;
9. Redazione check-list preliminare;
10. 21.09.2025 – primo accesso con Custode Giudiziario, non eseguito in quanto nessuno presente per parte esecutata;
11. 15.10.2025 – secondo accesso con Custode Giudiziario in presenza dell'affittuario. Esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
12. Ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards);
13. Deposito della relazione finale con eventuali osservazioni;
14. Invio della relazione di stima alle parti;
15. Deposito risposte eventuali osservazioni;
16. 05.03.2026 Udienza 569 c.p.c.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di u.i.u. a destinazione residenziale sita a Brogliano, Via Finotti n. 66.
Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'u.i.u. è scarso. Le finiture, risalenti all'epoca della costruzione, sono in uno stato di manutenzione sufficiente.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Lotto unico
Intestatario:
_____, nato a _____ – _____ – proprietà per 1/1
Diritto pignorato: Quota di 1/1 piena proprietà
Comune di Brogliano, Catasto Fabbricati – fg. 1
p.lla 998 sub 3 cat. A/3, cl. 3, vani 5,5 - sup. cat. 133 mq. € 369,27, Via Finotti n. 107 (ora n. 66), p. T

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

3.3 Confini N-E-S-O

p.lla 998 sub 3

N.E.S.O.: p.lla 769, p.lla 771, p.lla 998 sub 4, strada di lottizzazione, vic.le Bregonza

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di appartamento posto su edificio residenziale bifamiliare sito in Via Finotti n. 66 a Brogliano (VI), località Bregonza, a nord-ovest del centro comunale.

La zona risulta a destinazione prevalentemente residenziale. I principali servizi si trovano a circa 1,0 Km di distanza.

La costruzione dell'edificio su cui si trova l'u.i.u. oggetto di stima risale a prima degli anni '60. Nella prima metà degli anni 2000 ha subito un intervento di ristrutturazione edilizia (Certificato di agibilità del 19.09.2007).

L'u.i.u. residenziale, posta al piano terra ed accessibile da corte esclusiva, è così sviluppata:

- Ingresso su soggiorno, disimpegno, sala pranzo, cucina non abitabile, bagno finestrato, w.c./c.t, due camere matrimoniali.

Esternamente dispone di corte esclusiva sul fronte nord (a cui si accede dalle camere), sud e parzialmente ad est.

Ripostiglio/cantina con accesso indipendente da corte esterna.

L'u.i.u. ha tre affacci liberi ed uno parzialmente libero (lato Ovest).

L'accesso pedonale avviene da ingresso esclusivo posto su Via Finotti n. 66. A favore dell'appartamento oggetto di stima è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio senza limitazioni a carico delle p.lle 972, 973,984 e 774 del fg 1 del C.T. Comune di Brogliano.

Dal punto di vista costruttivo l'u.i.u. presenta le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti verticali fuori terra in muratura;
- murature divisorie interne in mattoni forati intonacate sui due lati;
- solai in laterocemento;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica zona giorno e notte;
- pavimenti del bagno e w.c. in piastrelle di ceramica;
- bagno finestrato completo di sanitari con doccia e attacco lavatrice;
- w.c. con sanitari, non finestrato;
- finestre e porta-finestre in legno con vetrocamera;
- scuri in legno solo lato nord;
- porta accesso in alluminio e vetro;
- porte interne in legno;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma. La caldaia in sede di sopralluogo non era funzionante e i termosifoni erano stati tolti;
- boiler elettrico (posto nel w.c.) per acqua calda sanitaria;
- stufa a pallet;
- impianto idraulico ed elettrico sottotraccia;
- impianto fognario;
- bombola a gas per cucina;

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è sufficiente, le finiture risalgono all'epoca della costruzione e sono di bassa qualità. Sono state rilevate alcune infiltrazioni di umidità nelle camere e nel bagno.

Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista impiantistico specializzato in quanto non si può garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

Non c'è necessità di interventi manutentivi urgenti.

Si riporta nel seguito una tabella con il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, con l'indicazione delle superfici lorde e dei rapporti mercantili assunti per il caso in esame e rilevate dalle Planimetrie catastali.

p.lla 998 sub 3	**sup. m²**	**rapp. Mercantile**	**S.L.C. (mq)**
superficie principale	118,00	1,00	118,00
balconi\terrazzi	0,00	0,00	-
porticato\loggia\veranda	5,00	0,50	2,50
cantina\deposito\c.t.	8,00	0,30	2,40
soffitta/legnaia/deposito	0,00	0,00	-
superficie totale alloggio		**mq**	**122,90**
area scoperta	80,00	0,13	10,40
autorimessa	0,00	0,00	-
totale complessivo		**mq**	**133,30**

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento si allega di seguito sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

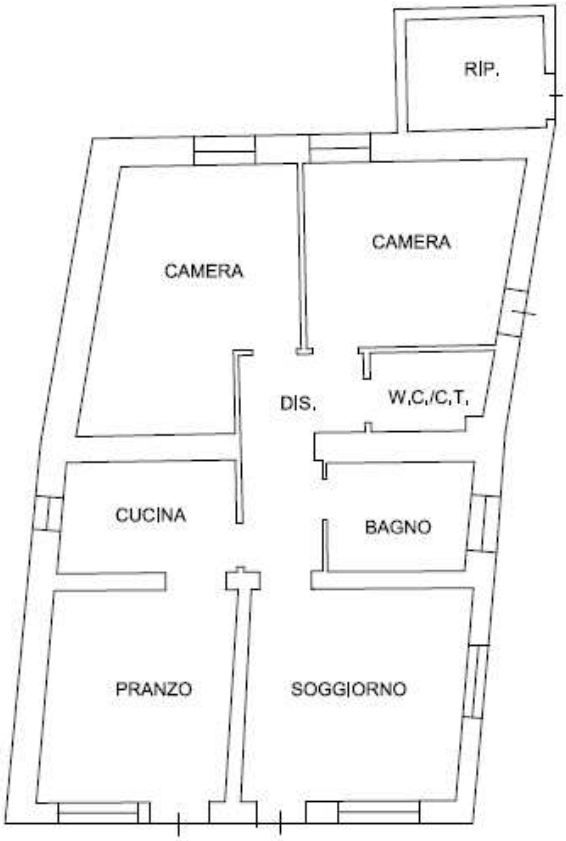
Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

Figura 2. Estratto mappa catastale.

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15



PIANTA PIANO TERRA
STATO DI FATTO

NON IN SCALA

Figura 3. Planimetria immobili.

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

Foto esterni appartamento p.terra

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a975944f02cbc595f15

foto interni: entrata su soggiorno, disimpegno, cucina

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

Foto interni: zona pranzo con cucina, camera

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a975944f02cbc595f15

Foto interni: camera e lavanderia con wc

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a975944f02cbc595f15

Foto interni: bagno finestrato, cantina esterna

Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

È stato elaborato in data 06.01.2026 l'Attestato energetico da cui risulta la classe energetica G pari a 191,45 kWh/mq anno.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Immobile occupato da: n. 1 inquilino che occupa l'immobile in forza di contratto di locazione.

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

Titolo di occupazione: Dall'interrogazione fornita dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza – ufficio Valdagno risulta la registrazione di un contratto di locazione agevolata (L.431/98) di immobile ad uso abitativo registrato il 26.02.2025, serie 3T, n. 555 tutt'ora in essere con un canone di locazione pari a € 4.440,00 annui (€ 370,00 mensili) avente scadenza in data 28.02.2028.

Verifica congruità canone di locazione:

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

Descrizione	Sup. netta (m²)	€/mq al mese	canone mensile	canone annuo
unità A	140,00	€ 4,29	€ 600,00	€ 7.200,00
unità B	175,00	€ 4,00	€ 700,00	€ 8.400,00
media	157,50	€ 4,14	€ 650,00	€ 7.800,00
riduzione di 1/3 ai sensi art. 2923, 3° comma, C.C.				
€/mq mese media ridotto di 1/3	1/3	€ 2,76		
Confronto tra canone contrattuale unità pignorata e "giusto prezzo" del canone medio di altri immobili simili,				
Descrizione	**Sup. netta (m²)**	**€/mq al mese medio**	**canone mensile medio**	**canone annuo medio**
canone affitto da contratto unità pignorata	**133,30**	**€ 2,75**	**€ 366,67**	**€ 4.400,00**
canone locaz. medio	133,30	€ 2,76	€ 368,16	€ 4.417,94
Il canone di locazione contrattuale risulta essere di poco inferiore al "giusto prezzo" (valore medio calcolato ai sensi art. 2923, 3° comma, C.C.)				

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali:

Comune di Brogliano, Catasto Fabbricati – fg. 1

p.lla 998 sub 3, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, sup. cat. 133 mq. € 369,27 - Via Finotti n. 107, p. T

Intestati:

_____ – _____ – proprietà 1/1

La p.lla 998 – ente urbano di mq 268al C.T. risulta essere tale a seguito di pratica di variazione del 09/02/2006 Pratica n. VI0258316 in atti dal 09/02/2006 (n. 258316.1/2005).

Si allegano visure storiche catastali dei beni oggetto di stima con indicate le variazioni storiche intervenute

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/08/2025

Data: 13/08/2025 Ora: 17.40.49 Segue
Visura n.: T115564 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di BROGLIANO (Codice:B196)**
	Provincia di VICENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 1 Particella: 998 Sub.: 3**

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	998	3			A/3	3	5,5 vani	Totale: 133 m² Totale: esluse aree scoperte**: 123 m²	Euro 369,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA FINOTTI n. 107 Piano T											
Notifica					Partita				Mod.58			
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B196 - Foglio 1 - Particella 998

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/09/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	998	3			A/3	3	5,5 vani		Euro 369,27	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/09/2008 Pratica n. VI0303879 in atti dal 12/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15114.1/2008)
Indirizzo	VIA FINOTTI n. 107 Piano T											

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/08/2025

Data: 13/08/2025 Ora: 17.40.49 Segue
Visura n.: T115564 Pag: 2

Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B196 - Foglio 1 - Particella 998

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/09/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	998	3			A/3	3	5,5 vani		Euro 369,27	VARIAZIONE del 12/09/2007 Pratica n. VI0368510 in atti dal 12/09/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 29176.1/2007)
Indirizzo	VIA FINOTTI n. 107 Piano T											
Notifica		**Partita**		**Mod.58**								
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/09/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 20/04/2006 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VALDAGNO (VI) Repertorio n. 36778 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8125.1/2006 Reparto PI di VICENZA in atti dal 17/05/2006		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/02/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	998	1			A/3	3	4 vani		Euro 268,56	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2007 Pratica n. VI0057589 in atti dal 22/02/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6995.1/2007)

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/08/2025

Data: 13/08/2025 Ora: 17.40.49 Segue
Visura n.: T115564 Pag: 3

Indirizzo	VIA FINOTTI n. 107 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	998	1			A/3	3	4 vani		Euro 268,56	VARIAZIONE del 22/02/2006 Pratica n. VI0035907 in atti dal 22/02/2006 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 4125.1/2006)
Indirizzo	VIA FINOTTI n. 107 Piano T											
Notifica		**Partita**		**Mod.58**								
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 12/09/2007
DATI DERIVANTI DA	Atto del 20/04/2006 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VALDAGNO (VI) Repertorio n. 36778 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8125.1/2006 Reparto PI di VICENZA in atti dal 17/05/2006		

Situazione degli intestati dal 22/02/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 05/04/2000
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 05/04/2000
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 22/02/2006 Pratica n. VI0035907 in atti dal 22/02/2006 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 4125.1/2006)		

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/08/2025 Ora: 17.40.49 pag: 4 Segue
Visura n.: T115564 Pag: 4

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/08/2025

Situazione degli intestati dal 05/04/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 20/04/2006
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 20/04/2006
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 05/04/2000 - RETTIFICA QUOTE ERRATA ACQUISIZIONE Voltura n. 4192.1/2006 - Pratica n. VI0052321 in atti dal 15/03/2006		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19/09/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	998				C/2	U	4 m²		Euro 3,93 L. 7.600	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/09/2001 Pratica n. 412756 in atti dal 19/09/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8218.1/2001)
Indirizzo	VIA FINOTTI n. 107 Piano T											
Notifica				Partita			Mod.58					
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	998				C/2	U	4 m²		L. 7.600	COSTITUZIONE del 14/10/1999 in atti dal 14/10/1999 (n. F04476.1/1999)
Indirizzo	VIA FINOTTI n. 107 Piano T											
Notifica				Partita	1000795		Mod.58	-				
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/04/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 22/02/2006
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 22/02/2006

Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/08/2025 Ora: 17.40.49 Fine
Visura n.: T115564 Pag: 5

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/08/2025

DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 05/04/2000 Pubblico ufficiale DI MARCO Sede VALDAGNO (VI) Repertorio n. 3021 - UR Sede VALDAGNO (VI) Registrazione n. 148 registrato in data 18/04/2000 - C.V. Voltura n. 167455.1/2000 - Pratica n. 306161 in atti dal 17/07/2001

Situazione degli intestati dal 05/04/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 05/04/2000
2			(1) Proprieta' 1/2 Regime: bene personale fino al 05/04/2000
DATI DERIVANTI DA	Atto del 05/04/2000 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VALDAGNO (VI) Repertorio n. 3021 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7133.1/2000 Reparto PI di VICENZA - Pratica n. 166431 in atti dal 17/07/2000		

Situazione degli intestati dal 16/02/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 05/04/2000
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 05/04/2000
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 16/02/2000 Pubblico ufficiale DI MARCO Sede VALDAGNO (VI) Repertorio n. 2327 - UR Sede VALDAGNO (VI) Registrazione Volume 2 n. 83 registrato in data 02/03/2000 - DIVISIONE Voltura n. 67963.3/2000 - Pratica n. 342948 in atti dal 07/08/2001		

Situazione degli intestati dal 16/02/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 Regime: bene personale fino al 16/02/2000
2			(1) Proprieta' 1/2 Regime: bene personale fino al 16/02/2000
DATI DERIVANTI DA	Atto del 16/02/2000 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VALDAGNO (VI) Repertorio n. 2327 - DIVISIONE Trascrizione n. 4323.6/2000 Reparto PI di VICENZA - Pratica n. 67963 in atti dal 15/05/2000		

Situazione degli intestati dal 14/10/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/5 fino al 16/02/2000
2			(1) Proprieta' 1/5 fino al 16/02/2000
3			(1) Proprieta' 1/5 fino al 16/02/2000
4			(1) Proprieta' 1/5 fino al 16/02/2000
5			(1) Proprieta' 1/5 fino al 16/02/2000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 14/10/1999 in atti dal 14/10/1999 (n. F04476.1/1999)		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

5.2 Intestatari catastali storici

Intestatari catastali storici durante il ventennio antecedente il pignoramento con date dei vari passaggi succedutisi:

- _____ (nata _____) dal 05.04.2000 al 20.04.2006;
- _____ (nato_____) dal 05.04.2000 al 20.04.2006;

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali, dell'atto di pignoramento, della nota di trascrizione nonché del negozio di acquisto corrispondono.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Non sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate c/o l'Agenzia del Territorio.

Si allega nel seguito copia della planimetria catastale dei beni, della mappa catastale e della sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

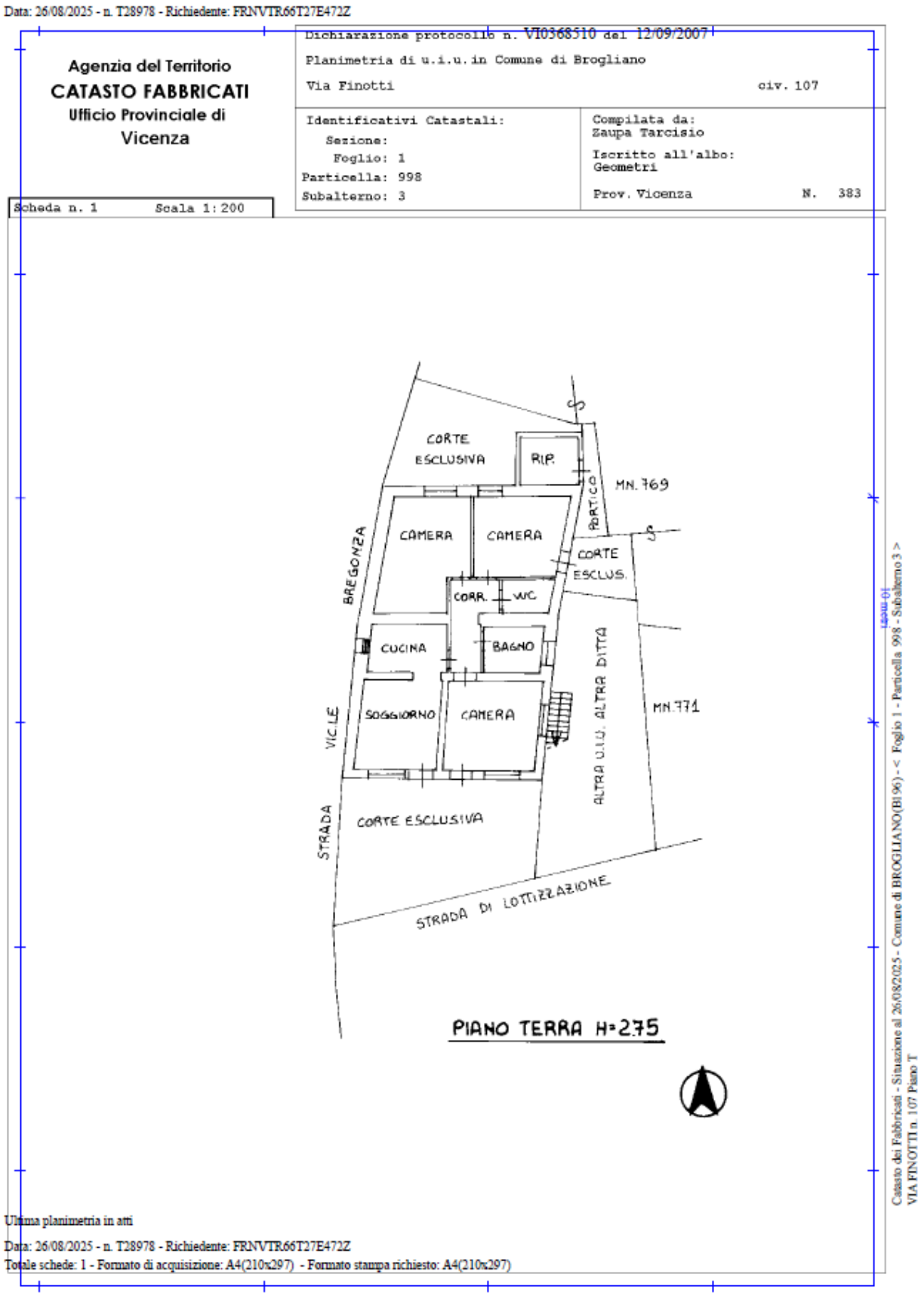
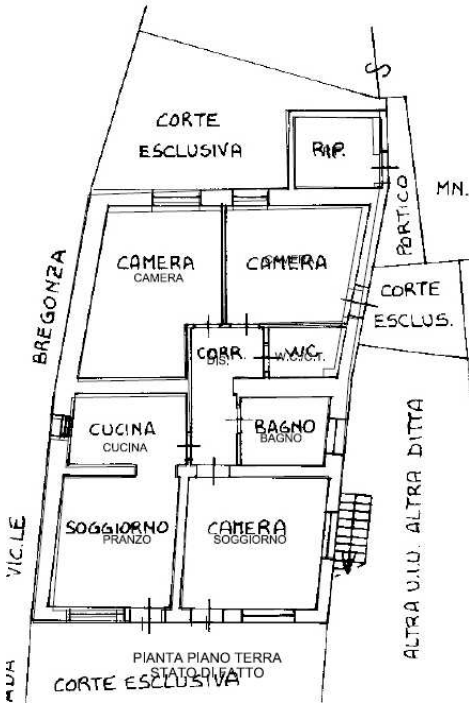


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

Figura 6. Estratto mappa catastale

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15



NON IN SCALA

ROSSO=COSTRUZIONE

GIALLO=DEMOLIZIONE

Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Atto di provenienza

1. Trascrizione a favore del 16.05.2006 – R.P. 8125 R.G. 13453

Atto tra vivi – compravendita e costituzione di servitù del Notaio Di Marco G. rep. 36778/8782 del 20.04.2006 contro _____ e a favore di _____:

quota 1/1

Comune di Brogliano - Catasto fabbricati – fg 1

m.n. 998 sub 1, nat. A3, cons. 4 vani, Via Finotti n. 107 p. T

A favore della p.lla 998 sub 1 (ora sub 3) è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio senza limitazioni a carico del terreno censito al C.T. del Comune di Brogliano, fg 1 p.lla 972-983-984-774.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 20.04.2006 ad oggi – proprietà esecutato

Precedentemente:

- _____ a seguito di Scrittura Privata del Notaio G. Di Marco del 05.04.2000 rep. 3021 – proprietà ½ in regime di separazione dei beni;
- _____ a seguito di Scrittura Privata del Notaio G. Di Marco del 05.04.2000 rep. 3021 – proprietà ½ in regime di separazione dei beni.

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

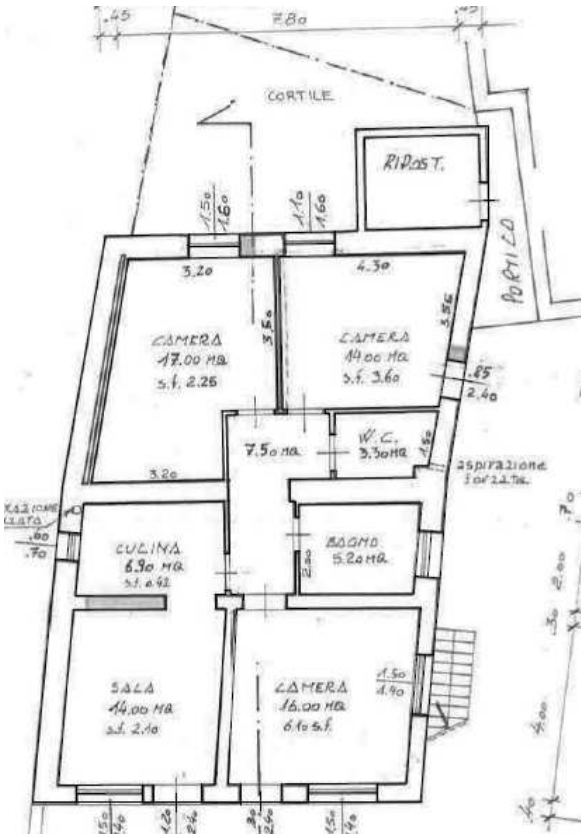
Dalle ricerche effettuate c/o l'ufficio tecnico del Comune di Brogliano è stata acquisita la seguente documentazione edilizia riguardante l'immobile in oggetto:

1. Permesso di Costruire n. PC03/011 del 23.03.2005 per "Ristrutturazione edilizia di un edificio residenziale" a nome _____;
2. D.I.A. n. D07/0039 del 09.08.2007 per "Variante al PdC n. 03/011 del 23.03.2005" a nome _____;
3. Certificato di Agibilità n. PC03/011-D07/0039 del 19.09.2007 a nome _____.

Non è stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Brogliano il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) perché si tratta di un fabbricato con superficie di pertinenza inferiore ai 5000 mq (si veda dichiarazione U.O. Edilizia privata).
Si rimanda agli allegati.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato.
Si allegano di seguito planimetria di comparazione dello stato reale dei luoghi con tavole progetto approvato.

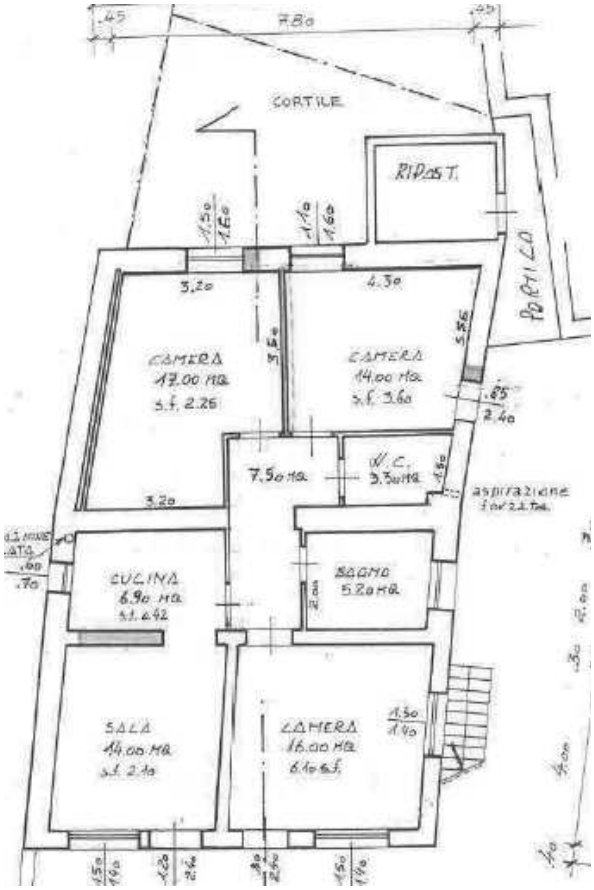


ROSSO=COSTRUZIONE
GIALLO=DEMOLIZIONE

Non in scala

Figura 8. Comparazione stato approvato – stato rilevato.

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15



Non in scala

Figura 9. Tavole Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Non vi sono difformità da regolarizzare.

7.4 Perimetro del "mandato"

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

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

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate e relativi alle parti comuni non avendo avuto mandato di esaminarle, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario che non avendo elementi di valutazione, gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni è ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli (usi civici, livelli, ecc.)

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati;
b) procedure espropriative per pubblica utilità;
c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
g) provvedimenti di sequestro penale;
h) domande giudiziali;
i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
j) convenzioni urbanistiche;
k) convenzioni matrimoniali;
l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico abilitato incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.
Si ritiene anche che lo stato di manutenzione degli impianti esistenti debba essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in quanto non si può garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

1. Trascrizione contro del 03.07.2025 ai nn. 10838/14788

Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Vicenza del 24.05.2025 rep. n. 2711 a favore di Leviticus SPV S.r.l. e contro:

_____, nato _____ – _____ – proprietà 1/1

Comune di Brogliano - Catasto Fabbricati – fg 1

P.lla 998 sub 3, cat. A/3

2. Iscrizione contro del 16.05.2006 ai nn. 3188/13455

Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo del Notaio G. Di Marco del 20.04.2006 rep. 36779/8783 a favore di Banca Popolare di Verona e Novara S.c.r.l. e contro:

_____, nato in_____– _____ – proprietà 1/1

Comune di Brogliano - Catasto Fabbricati – fg 1

P.lla 998 sub 3, cat. A/3, vani 4 – Via Finotti n. 107, p. T

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

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

Saranno cancellate nel contesto della procedura le iscrizioni ipotecarie, i pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli elencate nel paragrafo 8.2.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di relazione non ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni oggetto di relazione non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile oggetto di stima non fa parte di un condominio.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1.1 Metodo di valutazione

L'esperto indica 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.

"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 precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degl'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."

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

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% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).

Detto ciò, a seguito delle indagini di mercato effettuate, la sottoscritta 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 alla data del 22.01.2026 risulti essere pari a:

***€ 84.000,00 (ottantaquattromila/00 euro),** pari a 630,00 €/m².*

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

Si riportano di seguito le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a975944f02cbc595f15

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"

FASE 1: INDIVIDUAZIONEDEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI

Il campione di dati immobiliare è costituito da tre immobili simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato

Comparabile A			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	abitazione		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione 1950		
Comune	Brogliano		
Indirizzo	Via Capovilla 24		
Dati catastali	f. 3 p.lla 1651 sub 2		
Superfici (m^2)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	66,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	3,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	28,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	30/04/2025
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 60.000,00
Fonte del dato	atto Notaio F. Noto rep. 7447		
Foto immobile			

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

Comparabile B			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	abitazione		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione 1940		
Comune	Brogliano		
Indirizzo	Via Capitello 37		
Dati catastali	f. 11 p.lla 842		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	125,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	36,00
	superficie soffitta	SUS	62,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	130,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	76,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	07/10/2025
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 95.000,00
Fonte del dato	atto Notaio F. Noto rep. 7927		
Foto immobile			

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

Comparabile C			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	abitazione		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione 1965		
Comune	Brogliano		
Indirizzo	Piazza Roma Snc		
Dati catastali	f. 3 p.lla 2110 sub 1-2		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	38,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	238,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	1
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	18/10/2023
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 10.000,00
Fonte del dato	atto Notaio G. Rizzi rep. 121736		
Foto immobile			

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

Subject			
Descrizione dato	immobile oggetto di stima		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione/agibilità	ante '67		
Comune	Brogliano		
Indirizzo	Via Finotti 66		
Dati catastali	f. 1 p.lla 998 sub 2		
Superfici (m^2)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	118,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	5,00
	superficie soffitta/sottotetto	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	8,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	80,00
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	0
Data stima	data della stima	DAT	22/01/2026
Prezzo pattuito	€ in atto	PRZ	-
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto immobile			

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

FASE 2: ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI

Fase 2.a: analisi del segmento di mercato	
Indicatore economico estimativo	**Analisi dell'indicatore Economico estimativo**
Localizzazione	Zona Residenziale periferica
Tipo di Contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	unifamiliari/bifamiliari
Tipologia edilizia	Unità su edifici multipiano
Dimensione	Unità residenziali piccole/medie dimensioni
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, l'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari
Filtering	zona periferica - Livello di filtering nullo

Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati			
Descrizione indice/dato	**Simbolo**	**Valore**	
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	i_{DAT}		1,5%
Rapporto mercantile balconi/terrazzi	r_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)		0,25
Rapporto mercantile porticato/loggia/veranda	r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)		0,50
Rapporto mercantile soffitta/sottotetto	r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)		0,70
Rapporto mercantile deposito/cantina/C.T.	r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)		0,30
Rapporto mercantile autorimessa	r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)		0,75
Rapporto complemetare area edificata	r_{SUE} = p(suolo)/p(imm.le)		0,13
Saggio del livello di piano	i_{LIV}		1,50%
Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 (€/m²)	C_{MNP1}	€/m²	200
Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 (€/m²)	C_{MNP2}	€/m²	300
Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 (€/m²)	C_{MNA1}	€/m²	100
Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 (€/m²)	C_{MNA2}	€/m²	150
Costo di realizzazione di un bagno da 6 m² standard	C_{SER}	€	15.000
- vetustà media bagno (anni)	t_{SER}		20
- vita media bagno (anni)	v_{SER}		30
Costo impianto di condizionamento	C_{CON}	€	2.500
Deprezzamento per manutezione impianti 1->2, 2->3 (€)	D_{MNI1}	€/m²	125
Deprezzamento per manutezione impianti 1->3 (€)	D_{MNI2}	€/m²	250
Prezzo medio posto auto scoperto (€)	P_{PAS}	€	5.000
Prezzo medio posto auto coperto (€)	P_{PAC}	€	10.000
Prezzo medio di un box auto (€)	P_{BOX}	€	12.000

Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject				
Caratteristica	**Comparabile A**	**Comparabile B**	**Comparabile C**	**Subject**
Prezzo totale PRZ (€)	€ 60.000,00	€ 95.000,00	€ 10.000,00	€ -
Data DAT (gg/mm/aa)	30/04/2025	07/10/2025	18/10/2023	22/01/2026
Superficie principale SUP (m²)	66,00	125,00	38,00	118,00
Superficie balconi/terrazzi SUB (m²)	3,00	0,00	0,00	0,00
Superficie porticato SUO (m²)	0,00	36,00	0,00	5,00
Superficie cantina SUC (m²)	0,00	130,00	0,00	8,00
Superficie soffitta SUS (m²)	28,00	62,00	0,00	0,00
Superficie autorimessa SUA (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superfici commerciali locali accessori (m²) totale	20,35	100,40	0,00	4,90
Superf. comm. SCOM (m²) complessiva (princ.+acc.+sup.est.)	86,35	235,28	68,94	133,30
Superficie esterna esclusiva SUE (m²)	0,00	76,00	238,00	80,00
Livello di piano LIV (num)	0	0	0	0
Numero di servizi igienici SER (num)	1	1	1	2
Numero posti auto scoperti PAS (num)	0	0	0	0
Numero posti auto coperti PAC (num)	0	0	0	0
Numero box auto BOX (num)	0	0	0	0
Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3)	2	2	1	2
Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)	1	2	1	2
Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)	1	2	1	2
Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente)	0	0	0	0

Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti	data atto	prezzo	sup. comm.	€/m²
Comparabile A	30/04/2025	€ 60.000,00	86,35	€ 694,85
Comparabile B	07/10/2025	€ 95.000,00	235,28	€ 403,77
Comparabile C	18/10/2023	€ 10.000,00	68,94	€ 145,05

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formulazione	Valore
Prezzo marginale data A (€/mese)	$p_A(DAT) = -PRZ_A \times i_{DAT} / 12$	-€ 75,00
Prezzo marginale data B (€/mese)	$p_B(DAT) = -PRZ_B \times i_{DAT} / 12$	-€ 118,75
Prezzo marginale data C (€/mese)	$p_C(DAT) = -PRZ_C \times i_{DAT} / 12$	-€ 12,50
Prezzo medio comparabile A (€/m²)	$pMED_A = PRZ_A / SCOM_A$	€ 694,85
Prezzo medio comparabile B (€/m²)	$pMED_B = PRZ_B / SCOM_B$	€ 403,77
Prezzo medio comparabile C (€/m²)	$pMED_C = PRZ_C / SCOM_C$	€ 145,05
Prezzo marginale sup. princ. (€/m²)	$p(SUP) = \min (pMED_A; PMED_B; PMED_C)$	€ 145,05
Prezzo marginale sup. balconi	$p(SUB) = p(SUP) \times r_{SUB}$	€ 36,26
Prezzo marginale sup. porticato	$p(SUO) = p(SUP) \times r_{SUO}$	€ 72,53
Prezzo marginale sup. soffitta	$p(SUS) = p(SUP) \times r_{SUS}$	€ 101,54
Prezzo marginale sup. cantina	$p(SUC) = p(SUP) \times r_{SUC}$	€ 43,52
Prezzo marginale sup. autorimessa	$p(SUA) = p(SUP) \times r_{SUA}$	€ 108,79
Prezzo marginale sup. area esterna	$p(SUE) = p(SUP) \times r_{SUE}$	€ 18,86
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_A(SUE) = PREZ_A \times r_{SUE} / SUE_A$	€ -
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_B(SUE) = PREZ_B \times r_{SUE} / SUE_B$	€ 162,50
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_C(SUE) = PREZ_C \times r_{SUE} / SUE_C$	€ 5,46
Prezzo marginale livello piano A	$p_A(LIV) = PRZ_A \times i_{LIV}$	€ 900,00
Prezzo marginale livello piano B	$p_B(LIV) = PRZ_B \times i_{LIV}$	€ 1.425,00
Prezzo marginale livello piano C	$p_C(LIV) = PRZ_C \times i_{LIV}$	€ 150,00
Prezzo marginale bagno	$p(SER) = C_{SER} \times (1-t_{SER}/v_{SER})$	€ 5.000,00
Prezzo marginale posto auto scoperto	$p(PAS) = P_{PAS}$	€ 5.000,00
Prezzo marginale posto auto coperto	$p(PAC) = P_{PAC}$	€ 10.000,00
Prezzo marginale box auto	$p(BOX) = P_{BOX}$	€ 12.000,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3	$p(MNP1) = C_{MNP1}$	€/m² 200,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3	$p(MNP2) = C_{MNP2}$	€/m² 300,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3	$p(MNA1) = C_{MNA1}$	€/m² 100,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3	$p(MNA2) = C_{MNA2}$	€/m² 150,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3	$p(MNI1) = C_{MNI1}$	€/m² 125,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->3	$p(MNI2) = C_{MNI2}$	€/m² 250,00
Prezzo marginale impianto condizionamento	$p(CON) = C_{CON}$	€ 2.500,00

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI

Definizioni
Delta = valore (subject) - valore (comparabile)
Adjust = delta x prezzo marginale

Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori								
Caratteristica	Comparabile A			Comparabile B			Comparabile C	
	Delta		Adjust	Delta		Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ		€	60.000,00		€	95.000,00		€ 10.000,00
Data compravendita DAT (mesi)	8,90	-€	667,50	3,57	-€	423,54	27,57	-€ 344,58
Superficie principale SUP	52,00	€	7.542,79	-7,00	-€	1.015,38	80,00	€ 11.604,29
Superficie balconi SUB	-3,00	-€	108,79	0,00	€	-	0,00	€ -
Superficie porticato SUO	5,00	€	362,63	-31,00	-€	2.248,33	5,00	€ 362,63
Superficie soffitta SUS	-28,00	-€	2.843,05	-62,00	-€	6.295,33	0,00	€ -
Superficie cantina SUC	8,00	€	348,13	-122,00	-€	5.308,96	8,00	€ 348,13
Superficie autorimessa SUA	0,00	€	-	0,00	€	-	0,00	€ -
Superficie area esterna SUE	80,00	€	-	4,00	€	650,00	-158,00	-€ 863,03
Livello di piano LIV	0	€	-	0	€	-	0	€ -
Numero di bagni SER	1	€	5.000,00	1	€	5.000,00	1	€ 5.000,00
Numero posti auto scoperti PAS	0	€	-	0	€	-	0	€ -
Numero posti auto coperti PAC	0	€	-	0	€	-	0	€ -
Numero box o garage BOX	0	€	-	0	€	-	0	€ -
Stato di manutenz. vani princ. MNP	0	€	-	0	€	-	1	€ 7.600,00
Stato di manutenz. vani access. MNA	1	€	2.035,00	0	€	-	1	€ -
Stato di manutenz. impianti MNI	1	€	10.793,75	0	€	-	1	€ 8.617,50
Impianto di condizionamento CON	0	€	-	0	€	-	0	€ -
Prezzo corretto		€	82.462,96		€	85.358,46		€ 42.324,95

Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima			
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%			
Divergenza assoluta con tre unità:	d% = (Pmax - Pmin) / Pmin x 100	101,7%	maggiore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	d% = (Pmax - Pmin) / Pmin x 100	3,5%	minore 10%

Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject			
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con d_{min} e < 10%			
Valore di stima del subject:	$V_{subject} = \Sigma Pi / n$	€	83.910,71
Dove Pi sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed n è il loro numero (2 o 3)			
Valore di stima del subject arrotondato		**€**	**84.000,00**

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

"I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 0,00

- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 0,00

- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00

- altri consti/oneri: € 0,00

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

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

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:* ***€ 71.000,00 (settantunomila/00 euro).***

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'Atto di provenienza del 20.04.2006 all'immobile oggetto di stima è stato dato un valore di € 90.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile, considerato il contesto urbano, le dimensioni e lo stato di manutenzione, ha una discreta possibilità di vendita.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La quota di titolarità del bene oggetto di stima in capo all'esecutato è l'intero.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

Dal certificato di residenza storico rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Brogliano in data 15.09.2025 risulta che il sig. _____ è residente a _____ (_____), _____ dal 08.02.2022.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Alla data dell'atto di provenienza, 20.04.2006, l'esecutato risulta essere celibe.

Da comunicazione del Comune di Brogliano risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio all'estero e non è stata richiesta la trascrizione del relativo atto nei registri dello stato civile

15. LOTTI

Lotto unico.

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15

16. OSSERVAZIONI FINALI

Da Atto di compravendita risulta costituita Servitù di passaggio perdonale e carraio senza limitazioni a carico del terreno censito nel C.T. del Comune di Brogliano identificato al fg. 1 p.lla 972-983-984 e 774 e a favore dell'immobile oggetto di stima (p.lla 998 sub 3 – fg 1 Comune di Brogliano).

Pove del Grappa, 23.01.2026

Il Tecnico Incaricato
Arch. Emanuela Sbrissa
(firma digitale)

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 esecutati 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 e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esecutati e occupanti
10. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori

Firmato Da: EMANUELA SBRISSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 799e60e0b91747a97594f02cbc595f15