



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 050/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto n. 1 di 2



Giudice: **Dott. Luca PRENDINI**

Creditore procedente:

Esecutati:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/05/2026**

Identificazione beni: Beni in Sarcedo (VI), Via Cavallarana, 46/a

Dati Catastali: NCEU, foglio 10, p.lla 94, sub. 1-3-5-6, p.lla
1253 – NCT, foglio 10, p.lla 93, p.lla 94

Esperto stimatore: **Arch. Stefano Valdisolo**

Via Roma, 26 – 36025 - Noventa Vicentina (Vi)

Mail: stefano@architettovaldisolo.it – tel: 0444/1580261

Custode Giudiziario: **I.V.G.** - Via Volto 63 - 36023 Costozza di Longare (Vi)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/654321



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **050/2024**, promossa da:

Giudice: Dott. Luca PRENDINI

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/05/2026

Esperto stimatore: Arch. Stefano VALDISOLO

Diritto pignorato (pag. 7): per la particella 94 sub. 1-3-5 al NCEU e 94 NCT ente urbano il diritto pignorato è la piena proprietà, mentre per le particelle 1253 - 94 sub. 6 al NCEU e 93 al NCT è la quota di 15/42 della piena proprietà.

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 7):

quota di 12/42;
quota di 15/42.

Tipologia bene pignorato (pag. 7): abitazione unifamiliare con accessori e terreno.

Ubicazione (pag. 7): Sarcedo (VI), Via Cavallarana, 46/a

Dati catastali attuali dei beni (pag. 13): NCEU, foglio 10, p.lla 94, sub. 1 (C/6) – 3 (A3) - 5 – 6 (F/4), p.lla 1253 (C/2) – NCT, foglio 10, p.lla 93, p.lla 94

Metri quadri (pag. 10): abitazione 126,61 m², cantina 20,46 m², portico/pompeiana 24,70 m², giardino (sub. 5) 250,00 m², area scoperta 3.843,00 m².

Stato di manutenzione (pag. 9): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16): nessuno

Situazione urbanista/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 23): si sono riscontrate delle difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 37): € 146.462,83

Date/valori comparabili reperiti (pag. 37): comparabile A: 30/12/2025, 167.035,50 €; comparabile B: 10/06/2025, 72.500,00 €; comparabile C: 02/02/2024, 240.000,00 €

Valore di vendita forzata proposto (44): € 117.608,41

Valore debito: € 136.641,42

Occupazione (pag. 13): occupato dall'esecutata e dai propri familiari

Titolo di occupazione (pag. 13): proprietà

Oneri (pag. 32):

APE (pag. 13): Attestato di Prestazione Energetica Classe Energetica: F 116,58 kWh/m² anno



Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 46): vedasi cap. 16. Osservazioni finali: 5.4 Giudizio di conformità catastale; 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni; 7.4 Perimetro del “mandato”; oneri e vincoli di cui al par. 8.1 – 8.2.

Lotti (pag. 46): 1/2

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

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

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

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

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

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

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

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



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	9
3.5	Certificazione energetica	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	13
4.1	Possesso	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	13
5.	ASPETTI CATASTALI	13
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	13
5.2	Intestatari catastali storici	14
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	16
5.4	Giudizio di conformità catastale	16
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	23
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	23
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	25
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	25
7.2	Abusi/difformità riscontrati	25
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	31
7.4	Perimetro del “mandato”	31
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	32
8.1	Oneri e vincoli	32
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/03/2026)	33
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	36
9.	SUOLO DEMANIALE.....	36
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	36



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	36
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	36
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	37
12.1	Metodo di valutazione	37
12.2	Stima del valore di mercato	37
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	44
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	45
12.5	Giudizio di vendibilità'	45
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	45
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	45
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	45
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	45
15.	LOTTI	46
16.	OSSERVAZIONI FINALI	46
17.	ELENCO ALLEGATI.....	47



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 29/01/2026, in sede di udienza l'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza ha incaricato il sottoscritto esperto Arch. Stefano Valdisolo a redigere la perizia di stima dei beni pignorati.

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

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 945 c.p.c.;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ottenuto copia titolo di provenienza dei beni oggetto di esecuzione;
- successivamente si contattava l'Agenzia delle Entrate per ottenere copia di eventuali contratti di locazione in essere per l'immobile in esame;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di residenza storico degli esecutati;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuta certificazione in merito allo stato civile degli esecutati;
- previa richiesta di verifica delle pratiche edilizie inviata via pec all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sarcedo, si è ottenuto contezza che negli ultimi due anni non sono state presentate richieste di autorizzazioni edilizie;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di destinazione urbanistica c.d. CDU relativo all'immobile;
- in data 11/03/2026, veniva eseguito un sopralluogo presso gli immobili in esame, per la verifica dello stato dei luoghi, per l'acquisizione delle informazioni necessarie per la redazione della perizia e per l'esecuzione di un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile;
- successivamente si eseguivano ricerche sui dati economici immobiliari di edifici con caratteristiche simili (comparabili) a quelli da stimare, oggetto di recenti compravendite, ai fini della stima;
- segue completamento analisi, valutazioni, stesura e consegna perizia.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Sarcedo con accesso da Via Cavallarana al n. civico 46/a. La zona è periferica rispetto al centro del Comune e non è direttamente collegata ai primari servizi come: negozi, scuola primaria e dell'infanzia, uffici comunali, ufficio postale, ect.

Il lotto è da considerarsi unico ed è costituito da una abitazione al piano terra, con portico e due edifici accessori utilizzati come deposito-autorimessa, il tutto all'interno di una area piuttosto ampia in cui trovano allocazione anche altre unità immobiliari di altre proprietà non pignorate.

Gli accessi carraio e pedonale da Via Cavallarana sono comuni anche con gli altri fabbricati, non pignorati. Per accedere all'abitazione oggetto di stima ma anche al terreno e agli accessori si deve necessariamente passare sulla corte comune anche alle altre proprietà censita con il sub. 6. Inoltre per accedere agli accessori adibiti a deposito ed autorimessa, posti nel mappale 1253, attualmente si deve passare su area cortiliva censita con il mappale 883 di altra proprietà.

Le zone confinanti dell'abitazione al piano terra sono caratterizzate a Nord ed a Est da un'area cortiliva di proprietà dell'esecutata, a Sud da un'area scoperta comune anche all'appartamento del piano primo ed a Ovest dal mappale 883 di altra proprietà.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Esecutata per la piena proprietà di 1/1 degli immobili:

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10

- Abitazione

p.lla 94 Sub. 3 cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, rendita 355,06 € – Via Cavallarana n. 36 Piano T;

- Autorimessa

p.lla 94 Sub. 1 cat. C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 17,35 € – Via Cavallarana n. 36 Piano T;

Esecutata per la piena proprietà di 15/42 degli immobili:

- Corte

p.lla 94 Sub. 6 cat. F/4 – Via Cavallarana n. 36 Piano T;

- Magazzino Deposito Autorimessa

p.lla 1253 cat. C/2, classe unica, consistenza mq 145, rendita 127,31 € Via Cavallarana Piano T;

Comune di SARCEDO - Catasto Terreni – foglio 10

p.lla 93 Bosco Ceduo classe 4 are 03 ca 27

Beni comuni non censibili

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10

- Corte b.c.n.c. ai sub. 1-3 della p.lla 94

p.lla 94 Sub. 5– Via Cavallarana n. 36 Piano T;

Comune di SARCEDO - Catasto Terreni – foglio 10

p.lla 94 Ente Urbano are 08 ca 49

Il tutto si identifica in un unico lotto.



Le altre quote non pignorate sono intestate a:

quota di 12/42;
quota di 15/42.

3.3 Confini N-E-S-O

Indicare i confini di ciascun edificio individuato, in ordine N-E-S-O.

Abitazione al piano terra sub. 3: sub. 5; sub. 5; sub. 6; p.lla 883.

Terreno p.lla 1253: p.lla 997, p.lla 883, p.lla 94; p.lla 883, p.lla 95; p.lla 884, p.lla 265; p.lla 93

Terreno p.lla 93: p.lla 1110; p.lla 1253; p.lla 264; Torrente.

Salvi i più precisi.



3.4 Descrizione dettagliata dei beni

I beni pignorati sono costituiti da un'abitazione al piano terra con portico il tutto all'interno di un'area di pertinenza piuttosto ampia e recintata dove confina anche con altre due unità abitative avendo l'accesso carraio in comune. All'interno del terreno in comune con le altre proprietà vi sono altri locali accessori come pollai, tettoie adibite a autorimesse e depositi e/o magazzino.

L'abitazione pignorata è al piano terra di un edificio realizzato nella metà degli anni sessanta del secolo scorso ma che ha subito diverse mutazioni negli anni snaturando l'impianto distributivo originario. Al piano terra vi è un portico con funzione di filtro all'ingresso che conduce alla zona cucina - pranzo e da questa si può accedere al soggiorno. Con un corridoio posto a fianco della cucina si può arrivare a dei locali accessori come un bagno e un ripostiglio e con un successivo disbrigo si servono tre camere da letto e un bagno con annessa lavanderia. L'altezza interna della cucina è pari a 2,65 ml., mentre quella di tutti gli altri ambienti è di 2,45 ml.

I muri perimetrali hanno uno spessore pari a 30 cm., con un inspessimento a Nord e sono in laterizio con solai in laterocemento piani al primo impalcato.

I serramenti interni sono in legno così come quelli delle finestre e porte esterne dotati di vetrocamera e balconi.

Le pavimentazioni interne sono costituite in piastrelle in gres. Tutta la zona notte vi è posato un parquet ad eccezione dei bagni in cui è posato del marmo.

Non vi è necessità di interventi manutentivi urgenti. Lo stato dell'immobile è sufficiente.

L'impiantistica è stata modificata conseguentemente con gli interventi edilizi che l'immobile ha subito, ma sia l'impianto elettrico che quello idrotermosanitario sono da verificare.

L'abitazione è dotata di impianto a gas metano con contatore così come quello dell'acqua potabile intestate all'esecutata, mentre quello dell'energia elettrica è intestato alla sorella residente nell'abitazione del piano primo. I contatori dei tre impianti sono quindi in comune ai due appartamenti posti uno al piano terra e l'altro al piano primo. Quest'ultimo non pignorato.

Tramite la corte comune (sub. 6) e l'attraversamento di altra proprietà non pignorata (p.lla 883) si può accedere al terreno censito con il mappale 1253 in cui trovano ubicazione due edifici costituiti da elementi a pali e pareti in materiale di diversa natura con coperture costituite da semplici lastre in lamiera. Il più esteso ospita dei posti auto coperti e in parte invade il mappale 883, mentre l'altro posto più a Ovest ospita un deposito e dei pollai.

Risultano realizzati da diverso tempo e solo in parte non risultano conformi alle schede catastali, mentre non sono state reperite pratiche edilizie autorizzative.

Vi è inoltre un altro accessorio posto in prossimità del mappale 93 più a Sud che è adibito a magazzino e anche in questo caso non sono alle autorizzazioni edilizie recuperate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarcedo.

Sempre sulla particella 1253 vi è un gazebo con pilastratura e copertura in legno, anch'esso realizzato senza autorizzazione, e posizionato più in prossimità del nucleo delle abitazioni ed utilizzato da altri proprietari non debitori.

Le superfici commerciali sono: abitazione 126,61 m², cantina 20,46 m², portico/pompeiana 24,70 m², giardino (sub. 5) 250,00 m², area scoperta 3.843,00 m².





Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

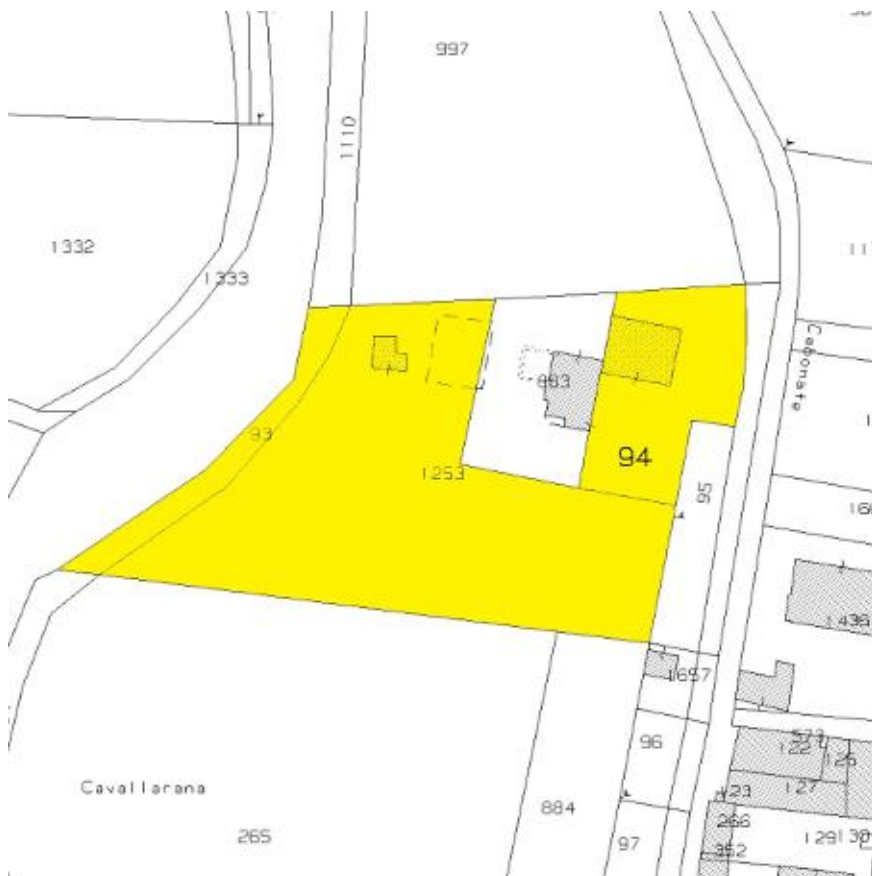


Figura 2. Estratto mappa catastale.





Figura 3. Planimetria immobili.





Vista Aerea



Vista da Via Cavallarana

Figura 4. Foto immobili.



3.5 Certificazione energetica

L'immobile non era dotato di attestato di prestazione energetica. L'esperto ha provveduto alla redazione dello stesso, avvalendosi di un ausiliario.

Classe Energetica: F 116,58 kWh/m² anno

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile pignorato è occupato dalla debitrice esecutata e dai componenti della sua famiglia ovvero:

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

L'esecutata occupa gli immobili in quanto proprietaria per la piena proprietà di 1/1 dell'abitazione al piano terra (sub. 3) della corte (sub. 5), mentre è titolare della quota di 15/42 delle p.lla 94 sub. 6 corte e della p.lla 1253 terreno con accessori oltre la p.lla 93 terreno adiacente al torrente.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10

p.lla 94 Sub. 3 cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5,5 rendita 355,06 € – Via Cavallarana n. 36 P. T;

- Variazione del 21/11/1997 in atti dal 21/11/1997 Attribuzione subalterni protocolli (n. G02077.1/1997);
- Variazione del 05/12/1997 in atti dal 05/12/1997 Frazionamento per trasferimento diritti diversa distribuzione degli spazi interni (n. F02935.1/1997);
- Variazione del classamento del 27/11/2001 Pratica n. 536649 in atti dal 27/11/2001 Variazione di classamento (n. 11108.1/2001);
- Variazione del 09/11/2005 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10

p.lla 94 Sub. 1 cat. C/6, classe 2, consistenza 16 mq rendita 17,35 € – Via Cavallarana n. 36 Piano T;

- Variazione del 21/11/1997 in atti dal 21/11/1997 Attribuzione subalterni protocolli (n. G02077.1/1997);
- Variazione del 24/06/2020 Pratica n. VI0054400 in atti dal 24/06/2020 aggiornamento planimetrico (n. 23956.1/2020);
- Variazione del 24/06/2020 Pratica n. VI0054401 in atti dal 24/06/2020 aggiornamento planimetrico (n. 23957.1/2020).



Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10

p.lla 94 Sub. 5;

- Variazione del 21/11/1997 in atti dal 21/11/1997 Attribuzione subalterni protocolli (n. G02077.1/1997);
- Variazione del 05/12/1997 in atti dal 05/12/1997 Frazionamento per trasferimento diritti diversa distribuzione degli spazi interni (n. F02935.1/1997).

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10

p.lla 94 Sub. 6 cat. F/4;

- Variazione del 21/11/1997 in atti dal 21/11/1997 Attribuzione subalterni protocolli (n. G02077.1/1997);
- Variazione del 05/12/1997 in atti dal 05/12/1997 Frazionamento per trasferimento diritti diversa distribuzione degli spazi interni (n. F02935.1/1997).

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10

p.lla 1253 cat. C/2, classe U, consistenza 145 mq rendita 127,31 € – Via Cavallarana Piano T;

- Variazione del 21/11/1997 in atti dal 21/11/1997 Attribuzione subalterni protocolli (n. G02077.1/1997);
- Variazione del 05/12/1997 in atti dal 05/12/1997 Frazionamento per trasferimento diritti diversa distribuzione degli spazi interni (n. F02935.1/1997);
- Variazione del 28/04/2010 Pratica n. VI0106388 in atti dal 28/04/2010 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 7651.1/2010);
- Variazione nel classamento del 28/04/2011 Pratica n. VI0194154 in atti dal 28/04/2011 Variazione di classamento (n. 84863.1/2011)
- Variazione del 09/11/2005 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Comune di SARCEDO - Catasto Terreni – foglio 10

p.lla 93 Bosco Ceduo are 03 ca 27;

- Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Comune di SARCEDO - Catasto Terreni – foglio 10

p.lla 94 Ente urbano are 08 ca 49;

- Impianto meccanografico del 31/12/1974;
- Frazionamento in atti dal 14/01/1986 (n. 3184);
- Variazione d'ufficio in atti dal 19/09/1997 (n. 3.1/1997);
- Frazionamento del 19/09/1997 in atti dal 19/09/1997 (n. 4461.1/1997);
- Variazione geometrica del 19/09/1997 in atti dal 19/09/1997 (n. 4461.1/1997);
- Tipo mappale del 19/09/1997 in atti dal 19/09/1997 (n. 4461.1/1997).

5.2 Intestatari catastali storici

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10

p.lla 94 Sub. 1 cat. C/6, classe 2, consistenza 16 mq rendita 17,35 € – Via Cavallarana n. 36 Piano T;
quota 12/42



Fino al 09/07/1998. quota 15/42
quota 15/42
Dal 09/07/1998. quota 1/1

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10
p.lla 94 Sub. 3 cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5,5 rendita 355,06 € – Via Cavallarana n. 36 P. T;
quota 12/42
quota 15/42
quota 15/42
Fino al 09/07/1998.
Dal 09/07/1998. quota 1/1

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10
p.lla 94 Sub. 5;
quota 12/42
quota 15/42
quota 15/42
Fino al 21/11/1997.
Ente Urbano
Dal 05/12/1997.

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10
p.lla 94 Sub. 6 cat. F/4;
quota 12/42
quota 15/42
quota 15/42

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10
p.lla 1253 cat. C/2, classe U, consistenza 145 mq rendita 127,31 € – Via Cavallarana Piano T;
quota 12/42
quota 15/42
quota 15/42

Comune di SARCEDO - Catasto Terreni – foglio 10
p.lla 93 Bosco Ceduo are 03 ca 27;
quota 12/42
quota 15/42
quota 15/42



5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI E CONFRONTO CON TITOLO PROVENIENZA E PIGNORAMENTO											
Gruppo immobili 1 di 1 - Catasto di Vicenza											
Dati da visura catastale								titolo proprietà		Pignoramento	
Comune di Sarcedo								atto	nota tr.	atto	nota tr.
Catasto Fabbricati - Terreni								09/07/98	04/08/98	27/01/24	31/01/25
n.	FG.	P.LLA	sub	natura	vani	diritto	quota	verifica corrispond.		verifica corrispond.	
01	10	94	1	C/6	16 mq	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
02	10	94	3	A/3	5,5	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
03	10	94	5	b.c.n.c.		proprietà		SI	SI	SI	SI
04	10	94	6	F/4		proprietà	15/42	SI	SI	SI	SI
05	10	94		Ente urbano		proprietà		SI	SI	SI	SI
06	10	1253		C/2		proprietà	15/42	SI	SI	SI	SI
07	10	93		Terreno		proprietà	15/42	SI	SI	SI	SI

Per i beni censiti con i sub. 1-3-5 del mappale 94, in cui la quota di proprietà è di 1/1 vi è corrispondenza.
Confronto titolo-visure-pignoramento: corrispondono ai dati immobile pignorato

5.4 Giudizio di conformità catastale

Una volta acquisite copia delle planimetrie catastali degli immobili, si è provveduto ad evidenziare le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Per quanto riguarda l’unità immobiliare censita con la particella 94 sub. 3 A/3 si ha:

il vano cucina è stato ridotto per acquisire una ulteriore camera da letto e trasformato in soggiorno oltre che sono stati ricavati un bagno ed allargato il ripostiglio sulla porzione a nord come previsto in un progetto autorizzato nel 2017.

Per quanto riguarda l’unità immobiliare censita con la particella 94 sub. 1 C/6 si ha:

l’autorimessa è stata trasformata nella nuova cucina e quindi inglobata nell’appartamento.

- Variazione al Catasto fabbricati con pratica Docfa: costo € 1.100,00

Si allega nel seguito copia delle planimetrie catastali dei beni, dell’elaborato planimetrico, della mappa catastale, e delle sovrapposizioni tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali.



Data presentazione: 05/12/1997 - Data: 20/03/2024 - n. T329072 - Richiedente: VLDSFN65T30L840P

MODULARIO
F. rog. rend. 487

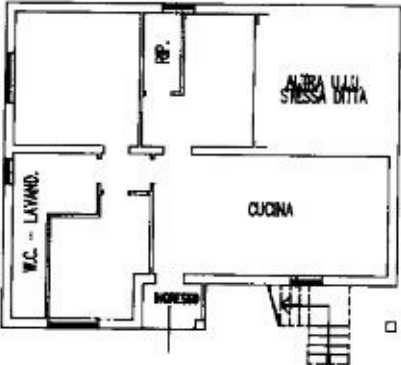


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
SARCEDO CAVALLARANA

MOD. BN (C)
LIRE
200
civ. 36

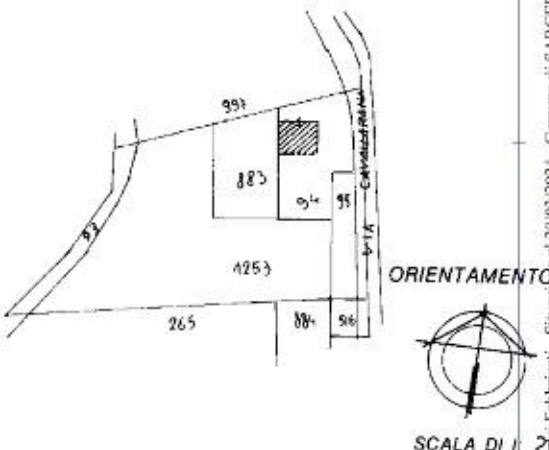
Planimetria di u.i.u. in Comune di..... via.....

SCHEDA 1



PIANO TERRA H= 2.50

407PG 3/12/97



Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Ultima planimetria in atto

Identificativi catastali
Data presentazione: 05/12/1997 - Data: 20/03/2024
Totale scheda 1 - Formato di acquisizione: 1
n. 94 sub 3

RISERVATO ALL'UFFICIO
F. 2035

Chiusura Fabbricati - Situazione al 20/03/2024 - Comune di SARCEDO (425) - < Foglio 10 - Particella 94 - Subalterno 3 -
VIA CAVALLARANA n. 36 Piano T

Planimetria catastale particella 94 sub. 3

Data presentazione: 13/03/1967 - Data: 20/03/2024 - n. T329068 - Richiedente: VLDSFN65T30L840P

MODULARI
7. Cat. 3. T. - III

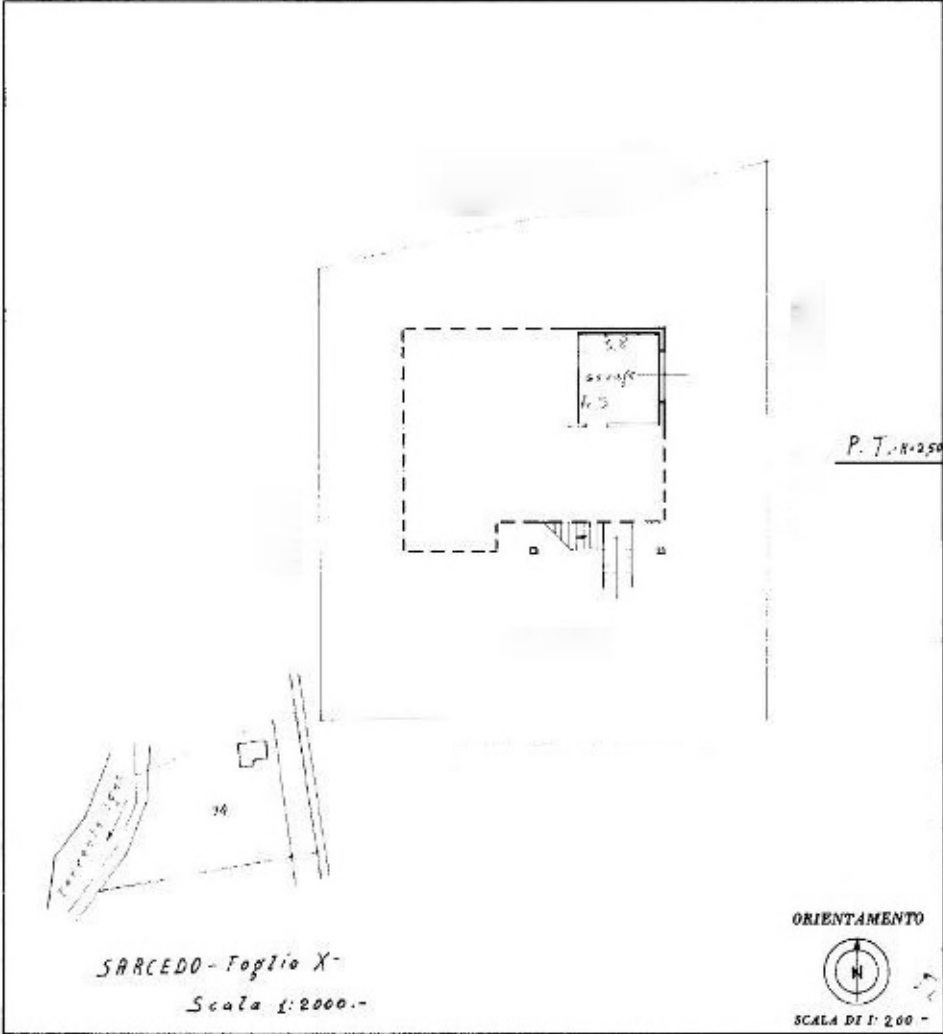


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SARCEDO Via Garallara
Data per 1/2 C per 1/2
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

Scheda O-N: 0058205.-



P.T. N. 250

ORIENTAMENTO

Scala di 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/03/1967 - Data: 20/03/2024 - n. T329068 - Richiedente: VLDSFN65T30L840P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/03/2024 - Comune di SARCEDO(425) - < Foglio 10 - Particella 94 - Subalterno 1 >
VIA CAVALLARANA n. 36 Piano: 1

Planimetria catastale particella 94 sub. 1

Giudice: Dott. Luca PRENDINI

Esperto incaricato: Arch. Stefano VALDISOLO

Pagina 18 di 47

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20b0bdf46b47

Data: 20/03/2024 - n. 1329067 - Richiedente: VLDSFN65T30L840P

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza		Dichiarazione protocollo n. VI0106388 del 28/04/2010 Planimetria di u.s.u. in Comune di Sarcido Via Cavallarana _____ civ. ____ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 1253 Subalterno: </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Compilata da: Salbegio Beniamino Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza N. 986 </td> </tr> </table>		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 1253 Subalterno:	Compilata da: Salbegio Beniamino Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza N. 986
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 1253 Subalterno:	Compilata da: Salbegio Beniamino Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza N. 986				
Scheda n. 1 Scala 1:200					

The plan shows a large rectangular area divided into two horizontal sections, both labeled "Tettoia". The top section has dimensions h=2.81m and l=2.48m. The bottom section has dimensions h=2.40m and l=2.02m. A dashed line indicates a boundary or feature. To the right, a separate rectangular area labeled "Dep." (deposito) is shown with dimensions h=2.04m and l=2.30m. It is connected to the main structure by a narrow passage. Below the "Dep." area, another rectangular area labeled "Polaio" is shown with dimensions h=2.63m and l=2.26m. A north arrow is located at the bottom right.

PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti
 Data: 20/03/2024 - n. T329067 - Richiedente: VLDSFN64T30L840P
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale particella 1253

Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

Data presentazione: 05/12/1997 - Data: 20/03/2024 - n. T316221 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
P. - Canale - 432

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di V. CLYZA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 3

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipologia n.	del
SARCEDO		10	94	25320	31.07.1997

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500

Reservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo F 2835

02.12.1997

data

Ultima planimetria in

Data presentazione: 05/12/1997 - Data: 20/03/2024 - n. T316221 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

Firma e timbro

Figura 6. Elaborato planimetrico dei beni.

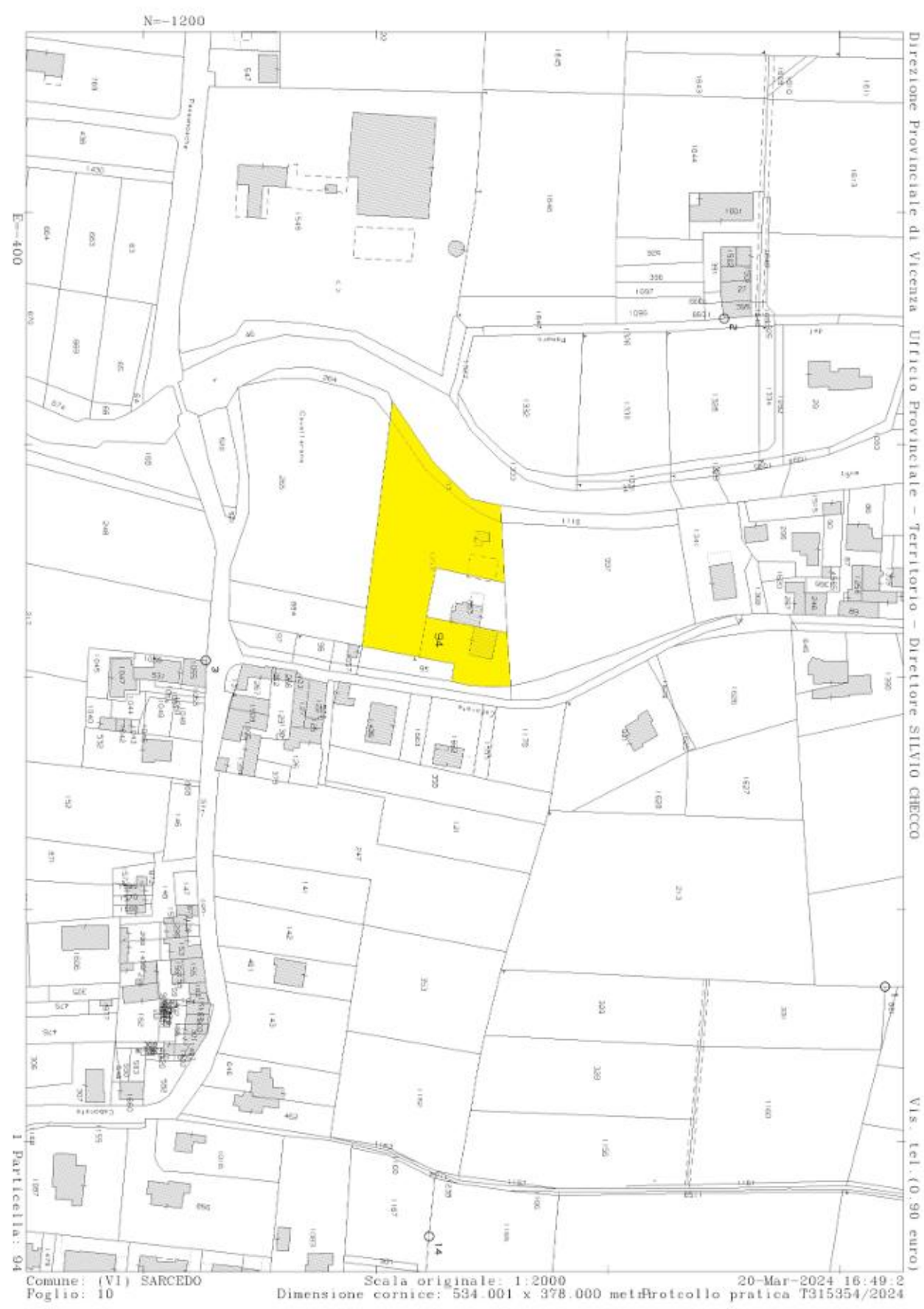


Figura 7. Estratto mappa catastale



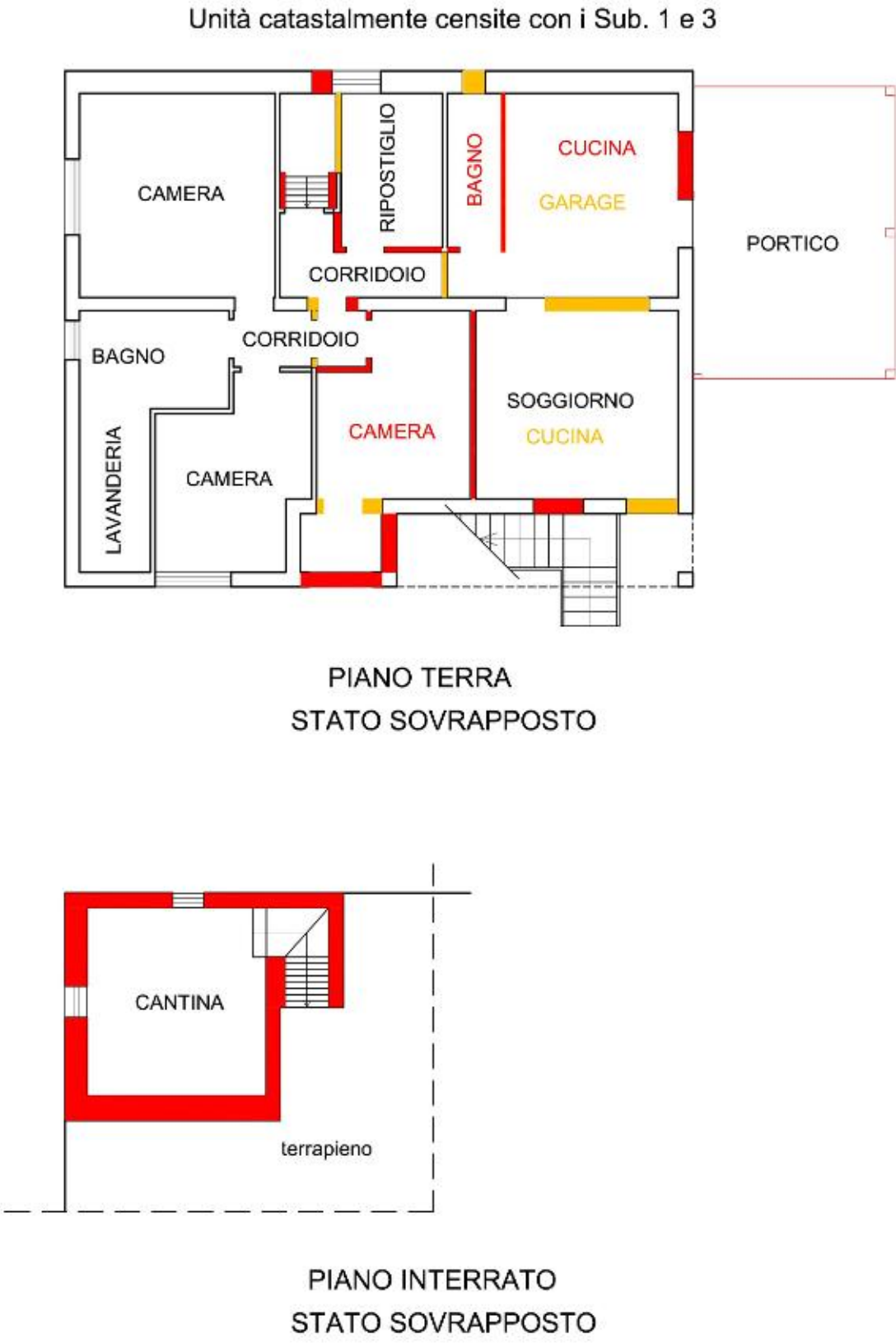


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

- Successione in morte di _____, atto amministrativo di denunciata successione Ufficio del Registro del 20/12/1977 Repert. n. 22/284, trascritto il 14/12/1978 RG. 6798 e RP 5911.

Trascrizione del 20/02/2025 RG. 1748 e RP 1354 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL SIG. _____ E DECEDUTO IL

_____, LASCIANDO QUALI EREDI

E _____.

- Successione in morte di _____, atto amministrativo di denunciata successione Ufficio del Registro del 26/06/1990 Repert. n. 67/357 trascritto in data 16/05/1991 ai nn. RG 3579 e RP 2843.

Trascrizione del 20/02/2025 RG. 1749 e RP 1355 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DELLA _____ E DECEDUTA IL

_____, LASCIANDO QUALI EREDI

Trascrizione del 20/02/2025 RG. 1750 e RP 1356 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DELLA _____ E DECEDUTA IL

_____, LASCIANDO QUALE EREDE _____.

- Trascrizione in data 04/08/1998 ai NN. 5873/4381

Atto di compravendita a firma del Notaio Massimo Carraro in data 09/07/1998 Rep. 74190

Contro:

_____ per la quota di 12/42 -

_____ per la quota di 15/42

A favore di

_____ per la quota di 27/42

per la proprietà di 1/1

immobili:

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10

p.lla 94 sub. 1-3-5;

Nella compravendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà spettanti alle porzioni di immobile qui cedute su tutte le parti comuni dell'immobile in condominio, quali servono e sono inerenti allo stesso ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Con questo atto di compravendita _____ acquista le quote pari a 27/42 delle sorelle, le quali sommate alla quota di 15/42 già detenuta ottiene la piena proprietà.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- Trascrizione in data 14/12/1978 ai NN. 6798/5911

Successione per la morte

_____ e registrata



Contro:

A favore di

per la quota di 3/9 – per la quota di 2/9 - per la
quota di 2/9 - per la quota di 2/9
per la proprietà di 1/1
immobili:

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10

p.lla 94 su cui insisteva abitazione e autorimessa;

Comune di SARCEDO - Catasto Terreni – foglio 10

p.lla 93-94-685;

Immobili che soppressi e variati hanno generato gli immobili al NCEU P.lla 94 sub. 1-3-5; p.lla 1253 e al NCT p.lla 93-94.

Si precisa che non si è rilevata la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.

Con la successione diviene proprietaria della quota di 3/9 (ovvero 15/45),
mentre (ovvero 10/45).

Si precisa che con l'atto trascritto a Schio in data 09/11/1984 ai nn. 7048/6025, alla signora
col consenso delle alte comproprietarie veniva assegnato l'immobile censito al NCT al Foglio 10 mappale
883 non colpito da pignoramento. A questo punto le quote divenivano:

la quota di 15/42; la quota di 7/42; la quota di 10/42;
la quota di 10/42

- Trascrizione in data 16/05/1991 ai NN. 3579/2843

Successione per la morte e registrata a

Contro:

A favore di

per la quota di 5/42 - per la quota di 5/42 - per la
quota di 5/42
per la proprietà di 1/1
immobili:

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10

p.lla 94 su cui insisteva abitazione e autorimessa;

Comune di SARCEDO - Catasto Terreni – foglio 10

p.lla 93-94-685;

Immobili che soppressi e variati hanno generato gli immobili al NCEU P.lla 94 sub. 1-3-5; p.lla 1253 e al NCT p.lla 93-94.

Si precisa che non si è rilevata la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.

Con la successione divenivano proprietarie rispettivamente: per la quota di
12/42; per la quota di 15/42; per la quota di 15/42.



- Trascrizione in data 04/08/1998 ai NN. 5873/4381

Atto di compravendita a firma del Notaio Massimo Carraro in data 09/07/1998 Rep. 74190

Contro:

per la quota di 12/42 -

per la quota di 15/42

A favore di

per la quota di 27/42

per la proprietà di 1/1

immobili:

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10

p.lla 94 sub. 1-3-5;

Nella compravendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà spettanti alle porzioni di immobile qui cedute su tutte le parti comuni dell'immobile in condominio, quali servono e sono inerenti allo stesso ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Con questo atto di compravendita acquista le quote pari a 27/42 delle sorelle, le quali sommate alla quota di 15/42 già detenuta ottiene la piena proprietà.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Previo accesso agli atti presso gli uffici comunali, il sottoscritto ha acquisito copia della documentazione edilizio - urbanistica che ha autorizzato la realizzazione dell'immobile.

Gli estremi dei provvedimenti autorizzativi sono i seguenti:

- Autorizzazione alla Costruzione n. 434 del 21/08/1964;
- Concessione a costruire una recinzione del 03/06/1982;
- Condono Edilizio n. 49/96;
- Autorizzazione Edilizia n. 31/98/V1 del 13/10/1999;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 04/2015 del 26/02/2015;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 06/2017 del 01/06/2017 (N.B. solo alcune opere in esso

previste sono state realizzate);

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili, si sono riscontrate delle difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato.

Per quanto riguarda il fabbricato residenziale si è evidenziata la difformità consistente nella trasformazione in un portico chiuso della pompeiana autorizzata.

In relazione agli edifici accessori ricompresi all'interno della particella 1253, e classificati con le lettere A-B-C-D, sono tutti privi di autorizzazione edilizia e pertanto totalmente non conformi.



Si precisa che l'accessorio classificato con la lettera A con una parte dell'area di sedime insiste anche sulla particella 883 di altra proprietà.

Si allegano delle planimetrie dei vari livelli in cui sono evidenziate le difformità riscontrate.

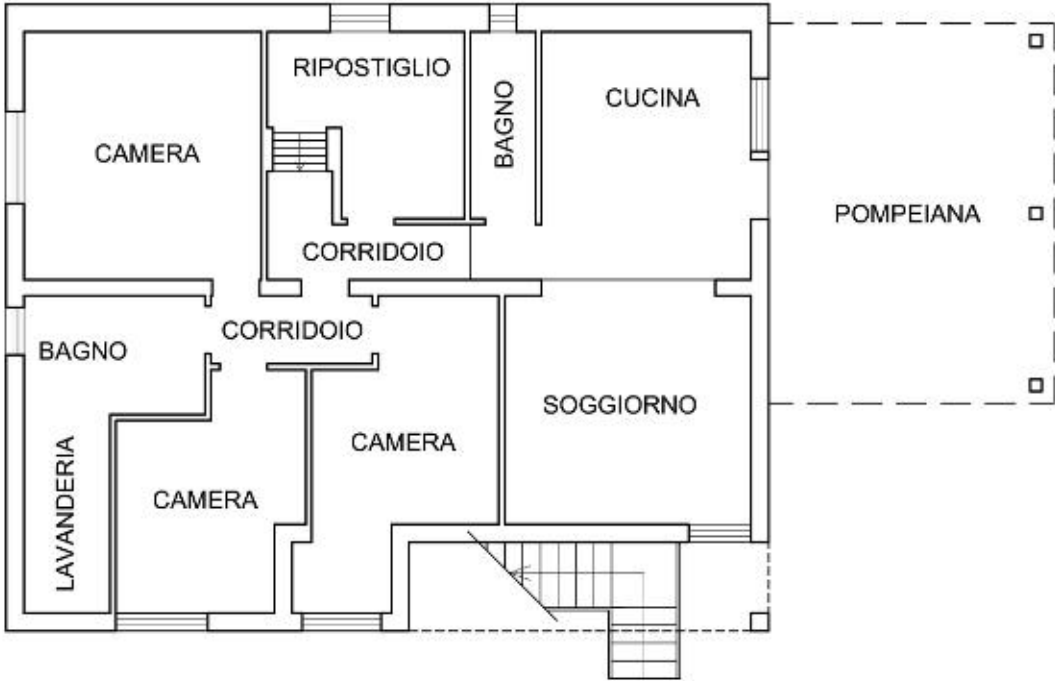




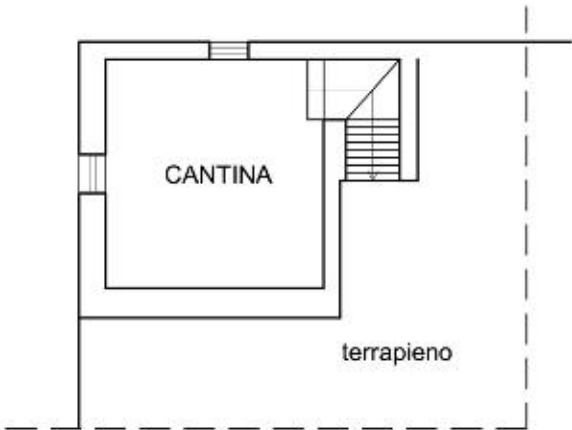
Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



Unità catastalmente censite con i Sub. 1 e 3



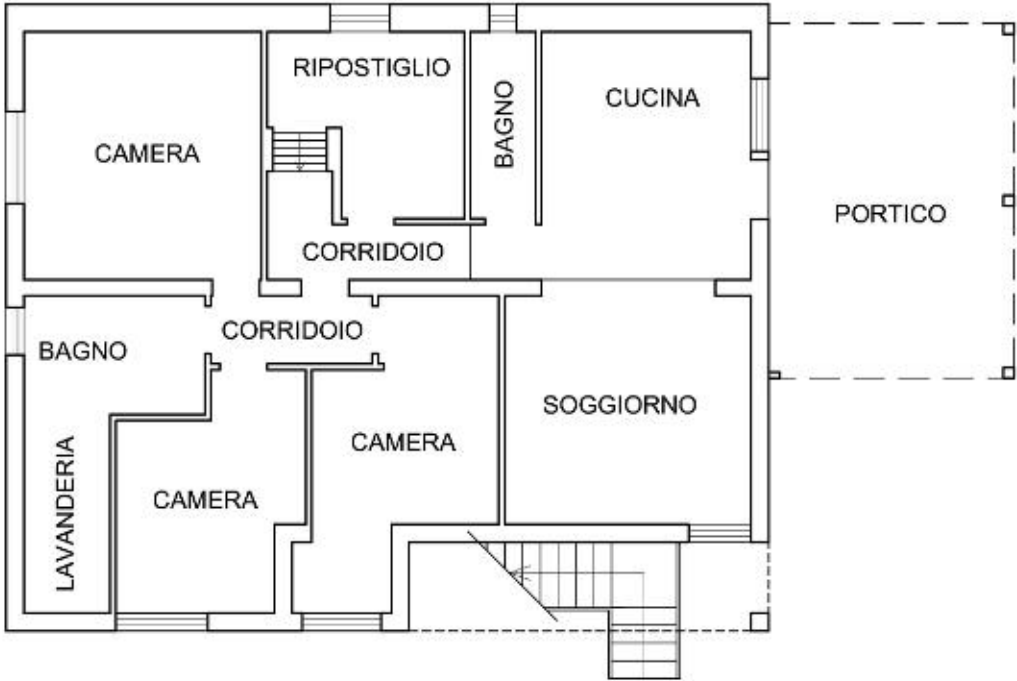
PIANO TERRA
STATO AUTORIZZATO



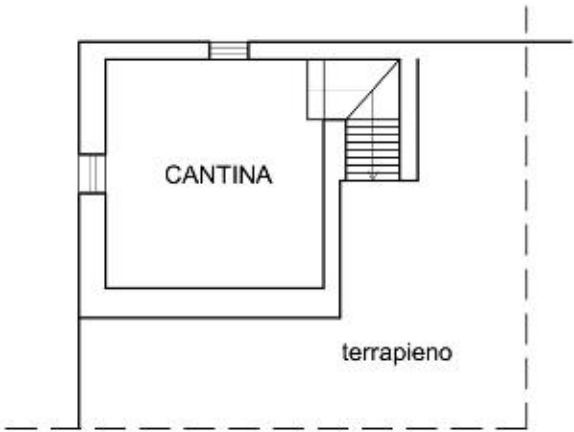
PIANO INTERRATO
STATO AUTORIZZATO



Unità catastalmente censite con i Sub. 1 e 3



PIANO TERRA
STATO ATTUALE



PIANO INTERRATO
STATO ATTUALE



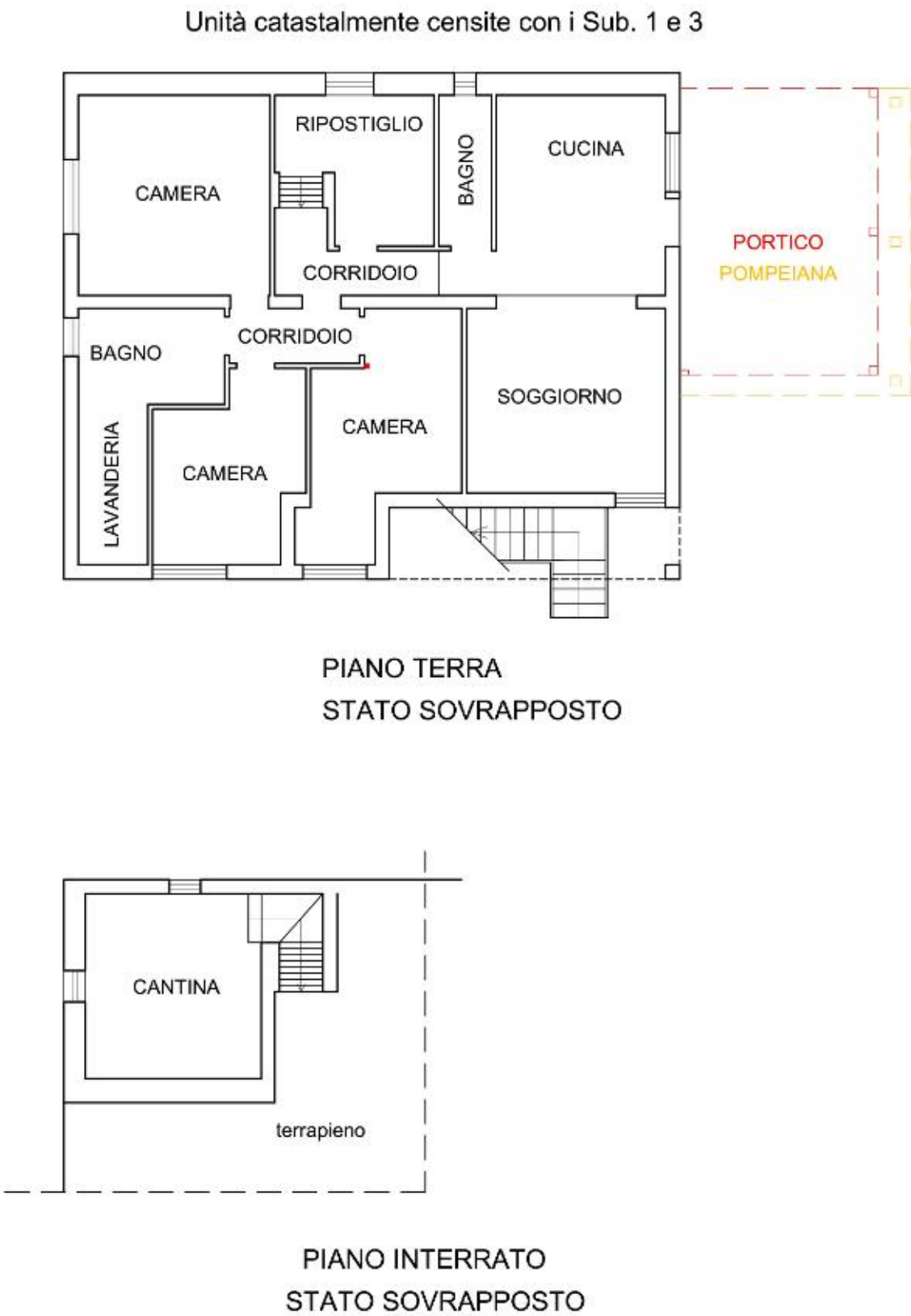


Figura 10. Stato approvato – attuale - sovrapposto.



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

In relazione alla difformità riscontrate nel fabbricato residenziale la regolarizzazione è possibile presentando una Scia in sanatoria e/o una richiesta di permesso di costruire in sanatoria.

Il costo totale calcolato di massima per la regolarizzazione ammonta ad € **4.000,00**.

In riferimento invece a tutti gli altri immobili accessori, posizionati all'interno della particella 1253 e in parte nella 883, questi non sono regolarizzabili, ma bensì dovranno essere demoliti al fine di portare l'area allo stato originario prima della loro edificazione. Il costo per la loro demolizione e smaltimento ammonta a circa € 9.000,00. La quota per ognuno dei tre comproprietari è quindi pari a € **3.000,00**.

Nella planimetria generale gli immobili da demolire sono esplicitamente indicati con le lettere A-B-C-D.

Si allega inoltre il Certificato di Destinazione Urbanistica Vedasi Allegato 02.

Dal punto di vista urbanistico il lotto risulta così classificato:

per la particella 94: Zona Agricola – art. 21 delle NTO;

per la particella 93: Corsi d'acqua;

per la particella 1253: quasi completamente in zona agricola e marginalmente in corsi d'acqua.

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata 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.

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

Non sono state eseguite 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, in quanto non previste nell'incarico conferito dal G.E..



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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario, quali ad esempio:

- a) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
- b) costi per opere di rimessa in pristino e demolizione;
- c) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- d) si specifica che attualmente per accedere dal mappale 94 al mappale 1253, dove sono ubicate le autorimesse, si deve passare sul mappale 883 di altra proprietà; a tale inconveniente si può rimediare creando un nuovo passaggio più a Sud sempre all'interno del mappale 1253;
- e) le arre censite con le particelle 94 sub. 6 e 1253 sono in uso agli esecutati e ai comproprietari non esecutati;
- f) la particella 93 è un'area non recintata posta a confine del torrente Igna con inedificabilità assoluta;
- g) inedificabilità assoluta per una distanza di 10,00 ml. dal torrente Igna, oltre che una fascia di rispetto di 100,00 ml in cui richiedere nullaosta autorizzativo alla Soprintendenza in caso di presentazione di progetti edilizi;
- h) la tettoia utilizzata come autorimessa, classificata nella planimetria con la lettera A, è in parte ricadente sul mappale 883 di altra proprietà non esecutata;
- i) i contatori dell'acqua potabile, del gas e dell'energia elettrica sono in comune tra gli appartamenti al piano terra (pignorato) e quello del piano primo (non pignorato);
- j) i cancelli carraio e pedonale sono comuni con le altre proprietà.



Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/03/2026)

1) Nota di Iscrizione del 25/06/2001 ai NN. 6722/1036

Ipoteca volontaria a concessione di mutuo fondiario

a firma del Notaio Massimo Carraro in data 07/06/2001 rep. 102447

Favore:

Contro

Capitale: 100.000,00 € - Ipoteca: 200.000,00 €

Durata: 15 anni

per la proprietà di 1/1

immobili:

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10

p.lla 94 sub. 1-3;

Debitore non datore di ipoteca il sig

- In data 17/06/2021 ai nn. 6867/834 di rettifica in rinnovazione.

2) Nota di Iscrizione del 27/01/2005 ai NN. 1348/247

Ipoteca giudiziaria da Decreto Ingiuntivo dal Tribunale di Vicenza in data 04/11/2004 Rep. n. 2533/2004

Favore:

Contro:

Capitale: 23.698,20 € - Totale: 24.553,08 €

per la proprietà di 1/1

immobili:

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10

p.lla 94 sub. 1-3-5;

Comune di SARCEDO - Catasto Terreni – foglio 10

p.lla 94;

per la proprietà di 15/42

immobili:

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10

p.lla 94 sub. 6; p.lla 1253;

Comune di SARCEDO - Catasto Terreni – foglio 10

p.lla 93;

3) Nota di Iscrizione del 23/08/2016 ai NN. 7992/1233

Ipoteca giudiziaria da Decreto Ingiuntivo dal Tribunale di Treviso in data 06/08/2016 Rep. n. 3264/2016



Favore:

Contro

Capitale: 70.000,00 € - Totale: 70.000,00 €

per la proprietà di 1/1

immobili:

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10

p.lla 94 sub. 1-3-5;

Comune di SARCEDO - Catasto Terreni – foglio 10

p.lla 94;

per la proprietà di 15/42

immobili:

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10

p.lla 94 sub. 6; p.lla 1253;

Comune di SARCEDO - Catasto Terreni – foglio 10

p.lla 93;

4) Nota di Iscrizione del 12/09/2016 ai NN. 8386/1307

Ipoteca giudiziaria da Decreto Ingiuntivo dal Tribunale di Treviso in data 26/08/2016 Rep. n. 3404/2016

Favore:

Contro:

Capitale: 150.000,00 € - Totale: 150.000,00 €

per la proprietà di 1/1

immobili:

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10

p.lla 94 sub. 1-3-5;

Comune di SARCEDO - Catasto Terreni – foglio 10

p.lla 94;

per la proprietà di 15/42

immobili:

Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10

p.lla 94 sub. 6; p.lla 1253;

Comune di SARCEDO - Catasto Terreni – foglio 10

p.lla 93;

5) Nota di Iscrizione del 17/06/2021 ai NN. 6867/834

Ipoteca in rinnovazione volontaria a concessione di mutuo fondiario

a firma del Notaio Massimo Carraro in data 07/06/2001 rep. 102447

Favore:

Contro:

Capitale: 51.645,69 € - Ipoteca: 103.291,38 €



Durata: 15 anni
per la proprietà di 1/1
immobili:
Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10
p.lla 94 sub. 1-3;
Debitore non datore di ipoteca il sig.

6) Nota di Trascrizione Pignoramento del 01/03/2024 NN. 2072/1644
Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili
Tribunale di Vicenza rep. 194 del 27/01/2024
a favore di
contro
per la proprietà di 1/1
immobili:
Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10
p.lla 94 sub. 1-3;
per la proprietà di 15/42
immobili:
Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10
p.lla 94 sub. 6; p.lla 1253;
Comune di SARCEDO - Catasto Terreni – foglio 10
p.lla 93;
per i diritti di comproprietà
immobili:
Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10
p.lla 94 sub. 5;
Comune di SARCEDO - Catasto Terreni – foglio 10
p.lla 94;

7) Nota di Trascrizione Pignoramento del 31/01/2025 NN. 1028/777
Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili
Tribunale di Vicenza rep. 31 del 21/01/2025
a favore di
contro
per la proprietà di 1/1
immobili:
Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10
p.lla 94 sub. 1-3;
per la proprietà di 15/42
immobili:
Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10



p.lla 94 sub. 6; p.lla 1253;
Comune di SARCEDO - Catasto Terreni – foglio 10
p.lla 93;
per i diritti di comproprietà
immobili:
Comune di SARCEDO - Catasto Fabbricati – foglio 10
p.lla 94 sub. 5;
Comune di SARCEDO - Catasto Terreni – foglio 10
p.lla 94;

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

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 8.2.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli altri vincoli ed oneri cogenti sugli immobili, tra cui in particolare quelli elencati al paragrafo 8.1.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni non ricadono su suolo demaniale. Da verificare il solo mappale 93 che è adiacente con il torrente Igna. In tal caso necessita di rilievo topografico satellitare con spese a carico dell'acquirente.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni 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

I beni pignorati non ricadono in un condominio.



12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

“Il valore di mercato dell’immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). 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 degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell’immobile e confronto con la documentazione catastale.

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

12.2 Stima del valore di mercato

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

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 20/04/2026 risulti essere pari a:

€ 128.277,20 (centoventottomiladuecentosettantasette/20 €), pari a 792,50 €/m² per l’abitazione, mentre per l’area esterna si ha 15,84 €/mq x 15/42 ovvero 5,66 €/mq.

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”.



TABELLA RIASSUNTIVA COMPARABILE A

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																															
Dati urbanistici: Città: Sarcedo Quartiere: Indirizzo: Via Santa Maria, snc Scala: Interno: Piano/i: Terra - Primo Zona: Periferica Tipologia costruttiva: Struttura portante in murature e solai in laterocemento	Estratto 																														
Breve descrizione Appartamento al piano terra e primo con autorimessa e deposito al piano terra Altre informazioni utili Stato: usato Anno di costruzione: ante 1967 Stato conservazione: discreto Classe Energetica: G 545,10 kWh/mq anno Strutture: in cemento armato	Dati provenienza: Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio GIUSEPPE CURRERI in data 30/12/2025 Rep. 55.049 Data form. prezzo: Prezzo vendita: 167.035,50																														
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																															
Metodo misura superfici ☒ S.E.L. ☐ S.I.N. ☐ S.I.L.	<table><tr><th colspan="2">Dati metrici e/o dotazione immobile:</th></tr><tr><td>Superficie principale SUP (mq):</td><td>118,80</td></tr><tr><td>Superficie balconi BAL (mq):</td><td></td></tr><tr><td>Superficie Cantina CAN (mq):</td><td>26,40</td></tr><tr><td>Superficie Autorimessa AUT (mq):</td><td>16,00</td></tr><tr><td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td><td>1</td></tr><tr><td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td><td></td></tr><tr><td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td><td></td></tr><tr><td>Livello di piano (n):</td><td></td></tr><tr><td>Area di corte:</td><td></td></tr><tr><td>Posto auto:</td><td></td></tr><tr><td>Deposito:</td><td>4,00</td></tr><tr><td>Altro:</td><td></td></tr><tr><td>Caratteristiche inestimabili:</td><td>Inquinamento acustico, panoramicità,</td></tr><tr><td></td><td>Altro:</td></tr></table>	Dati metrici e/o dotazione immobile:		Superficie principale SUP (mq):	118,80	Superficie balconi BAL (mq):		Superficie Cantina CAN (mq):	26,40	Superficie Autorimessa AUT (mq):	16,00	Numero dei servizi igienici SER (n):	1	Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:		Posto auto:		Deposito:	4,00	Altro:		Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità,		Altro:
Dati metrici e/o dotazione immobile:																															
Superficie principale SUP (mq):	118,80																														
Superficie balconi BAL (mq):																															
Superficie Cantina CAN (mq):	26,40																														
Superficie Autorimessa AUT (mq):	16,00																														
Numero dei servizi igienici SER (n):	1																														
Impianto di climatizzazione CLI (n):																															
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																															
Livello di piano (n):																															
Area di corte:																															
Posto auto:																															
Deposito:	4,00																														
Altro:																															
Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità,																														
	Altro:																														



TABELLA RIASSUNTIVA COMPARABILE B

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																													
Dati urbanistici: Città: Sarcedo Quartiere: Indirizzo: Via dei Molini, 48 Scala: Interno: Piano/i: Terra Zona: Periferica Tipologia costruttiva: Struttura portante in murature e solai in laterocemento	Estratto 																												
Breve descrizione Appartamento al piano terra con area esterna Altre informazioni utili Stato: usato Anno di costruzione: 1969 Stato conservazione: sufficiente Classe Energetica: G 271,13 kWh/mq anno Strutture: in cemento armato	Dati provenienza: Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio DOMENICO PULEJO in data 10/06/2025 Rep. 70.327 Data form. prezzo: Prezzo vendita: 72 500,00 €																												
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																													
Metodo misura superfici ☒ S.E.L. ☐ S.I.N. ☐ S.I.L.	<table><tr><th colspan="2">Dati metrici e/o dotazione immobile:</th></tr><tr><td>Superficie principale SUP (mq):</td><td>100,30</td></tr><tr><td>Superficie balconi BAL (mq):</td><td>12,50</td></tr><tr><td>Superficie Cantina CAN (mq):</td><td></td></tr><tr><td>Superficie Soffitta SOF (mq):</td><td></td></tr><tr><td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td><td>1</td></tr><tr><td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td><td></td></tr><tr><td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td><td></td></tr><tr><td>Livello di piano (n):</td><td></td></tr><tr><td>Area di corte:</td><td>43,00</td></tr><tr><td>Portico:</td><td>13,00</td></tr><tr><td>Autorimessa:</td><td></td></tr><tr><td>Altro:</td><td></td></tr><tr><td>Caratteristiche inestimabili:</td><td>Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</td></tr></table>	Dati metrici e/o dotazione immobile:		Superficie principale SUP (mq):	100,30	Superficie balconi BAL (mq):	12,50	Superficie Cantina CAN (mq):		Superficie Soffitta SOF (mq):		Numero dei servizi igienici SER (n):	1	Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:	43,00	Portico:	13,00	Autorimessa:		Altro:		Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:
Dati metrici e/o dotazione immobile:																													
Superficie principale SUP (mq):	100,30																												
Superficie balconi BAL (mq):	12,50																												
Superficie Cantina CAN (mq):																													
Superficie Soffitta SOF (mq):																													
Numero dei servizi igienici SER (n):	1																												
Impianto di climatizzazione CLI (n):																													
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																													
Livello di piano (n):																													
Area di corte:	43,00																												
Portico:	13,00																												
Autorimessa:																													
Altro:																													
Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:																												



TABELLA RIASSUNTIVA COMPARABILE C

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																											
Dati urbanistici: Città: Sarcedo Quartiere: Indirizzo: Via Santa Rita, snc Scala: Interno: Piano/i: Terra Zona: Periferica Tipologia costruttiva: Struttura portante in c.a. e tamponamenti in murature	Estratto 																										
Breve descrizione Appartamento al piano terra con autorimessa al piano interrato	Dati provenienza: Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio STEFANO LORETTU in data 02/02/2024 Rep. 19.796 Data form. prezzo: Prezzo vendita: 240.000,00 €																										
Altre informazioni utili Stato: usato Anno di costruzione: 2011 Stato conservazione: ottimo Classe Energetica: B 72,53 kWh/mq anno Strutture: in cemento armato																											
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																											
Metodo misura superfici ☒ S.E.L. ☐ S.I.N. ☐ S.I.L.	<table><tr><th colspan="2">Dati metrici e/o dotazione immobile:</th></tr><tr><td>Superficie principale SUP (mq):</td><td>97,17</td></tr><tr><td>Superficie balconi BAL (mq):</td><td></td></tr><tr><td>Superficie Cantina CAN (mq):</td><td>36,32</td></tr><tr><td>Superficie Soffitta SOF (mq):</td><td></td></tr><tr><td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td><td>1</td></tr><tr><td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td><td></td></tr><tr><td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td><td></td></tr><tr><td>Livello di piano (n):</td><td></td></tr><tr><td>Area di corte:</td><td>120,00</td></tr><tr><td>Autorimessa:</td><td>33,82</td></tr><tr><td>Altro:</td><td></td></tr><tr><td>Altro:</td><td></td></tr></table>	Dati metrici e/o dotazione immobile:		Superficie principale SUP (mq):	97,17	Superficie balconi BAL (mq):		Superficie Cantina CAN (mq):	36,32	Superficie Soffitta SOF (mq):		Numero dei servizi igienici SER (n):	1	Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:	120,00	Autorimessa:	33,82	Altro:		Altro:	
Dati metrici e/o dotazione immobile:																											
Superficie principale SUP (mq):	97,17																										
Superficie balconi BAL (mq):																											
Superficie Cantina CAN (mq):	36,32																										
Superficie Soffitta SOF (mq):																											
Numero dei servizi igienici SER (n):	1																										
Impianto di climatizzazione CLI (n):																											
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																											
Livello di piano (n):																											
Area di corte:	120,00																										
Autorimessa:	33,82																										
Altro:																											
Altro:																											
Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:																										



TABELLA RIASSUNTIVA SUBJECT

SCHEDA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	
Dati urbanistici: Città: Sarcedo Quartiere: Indirizzo: Via Cavallarana n. 46 Scala: Interno: Piano/i: Terra Zona: Periferica Legenda mappa: S: sujet 1= Comparabile A 2= Comparabile B 3= Comparabile C Tipologia costruttiva: Struttura portante in muratura di laterizio e solai in laterocemento 	
Breve descrizione Subject (S) Abitazione al piano terra con cantina al piano interrato Altre informazioni utili Stato: usato Anno di costruzione: anni 1965 - 1966 Stato conservazione: sufficiente Classe Energetica: F 116,58 kWh/mq anno Strutture: in cemento armato	Rilievo fotografico Subject (S) Esterni 
Caratteristiche quant. e qual. Subject (S):	
Metodo misura superfici	Dati metrici e/o dotazione immobile:
☒ S.E.L.	Superficie principale SUP (mq): 126,61
☐ S.I.N.	Superficie balconi BAL (mq):
☐ S.I.L.	Superficie Cantina CAN (mq): 20,46
	Superficie Pompeiana POM (mq): 24,70
	Numero dei servizi igienici SER (n):
	Impianto di climatizzazione CLI (n):
	Impianto risc. a pavimento PAV (n):
	Livello di piano (n):
	Area di corte: 250,00
	Portico:
	Altro:
	Altro:
Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità,
	Altro:



Riportare in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

TABELLE ESPLICATIVE DELLA VALUTAZIONE CON METODO MCA

Tabella dei dati				
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione	Via Santa Maria, snc	Via dei Molini, 48	Via Santa Rita, snc	Via Cavallarana, 46
Sup. Principale/ragguagliata(*)	118,80	100,30	97,17	126,61
Sup. Terrazzo		12,50		
Sup. Cantina/Ripostiglio	26,40		36,32	20,46
Sup. Portico/Pompeiana		13,00		24,70
Sup. Deposito	4,00			
Sup. Giardino		43,00	120,00	250,00
Sup. Autorimessa	16,00		33,82	
Sup. area esterna				
Manutenzione	4	3	6	3
Piano (**)	0	0	0	0
Ascensore	-1	-1	-1	-1
Bagni	1	1	1	1
Zona	1	1	1	1
Qualità	1	1	1	1
Tipologia rilevamento	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	
Prezzo rilevato	€ 167 035,50	€ 72 500,00	€ 240 000,00	
Data	30/12/25	10/06/25	02/02/24	26/03/26
Differenza mesi	2	9	25	

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

Gradi di manutenzione: 1=scadente; 2=trascurato; 3=sufficiente; 4= discreto; 5= buono; 6= ottimo

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

(**) Per il piano terra va indicato 0

Tabella dei saggi e dei rapporti

Andamento annuo prezzi	6,02%	rapporto mercantile superficie principale	1,00
Rapporto mercantile zona	1,00%	rapporto mercantile balconi	0,25
Rapporto mercantile qualità	1,00%	rapporto mercantili cantina/ripostiglio	0,75
Rapporto mercantile del livello di piano	1,00%	rapporto mercantile portico/pompeiana	0,30
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	-1	rapporto mercantile posto auto	0,40
Costo marginale manutenzione	€ 48 600,00	rapporto mercantile autorimessa	0,60
Costo realizzazione di un bagno	€ 8 000,00	rapporto mercantile giardino 5%	0,05
		rapporto mercantile giardino 2%	0,02

Comparabile "A"	Sup. commerciale:	149,80	Prezzo marginale:	€ 1 115,06
Comparabile "B"	Sup. commerciale:	109,48	Prezzo marginale:	€ 662,25
Comparabile "C"	Sup. commerciale:	150,70	Prezzo marginale:	€ 1 592,55
Soggetto di stima	Sup. commerciale:	161,87		
	Prezzo marginale assunto:	€ 662,25		



ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 837,69	€/mese	PREZZO MARGINALE € 662,25
Prezzo data B	€ 363,59	€/mese	
Prezzo data C	€ 1 203,61	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 1 115,06	€/mq.	
Prezzo superficie principale B	€ 662,25	€/mq.	
Prezzo superficie principale C	€ 1 592,55	€/mq.	
Prezzo livello di piano A	€ 1 670,36	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 725,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 2 400,00	€/mq.	
Prezzo balconi	€ 165,56	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 496,69	€/mq.	
Prezzo ripostiglio	€ 496,69	€/mq.	
Prezzo portico/pompeiana	€ 198,68	€/mq.	
Autorimessa	€ 397,35	€/mq.	
Prezzo giardino 10%	€ 33,11	€/mq.	
Prezzo giardino 2%	€ 13,25	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 48 600,00		
Bagno	€ 8 000,00		

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 167 035,50	€ 72 500,00	€ 240 000,00
ZONA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
QUALITA'	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
DATA	€ 1 675,38	€ 3 272,32	€ 30 090,27
PREZZO PIANO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. PRINCIPALE	€ 5 172,19	€ 17 423,84	€ 19 496,69
SUP. BALCONI	€ 0,00	-€ 2 069,54	€ 0,00
SUP. CANTINA	-€ 2 950,33	€ 10 162,25	-€ 7 877,48
SUP. PORTICO/POMPEIANA	€ 4 907,28	€ 2 324,50	€ 4 907,28
SUP. DEPOSITO	-€ 1 059,60	€ 0,00	€ 0,00
SUP. GIARDINO	€ 8 278,15	€ 6 854,30	€ 4 304,64
SUP. AUTORIMESSA	-€ 6 357,62	€ 0,00	-€ 13 438,41
SUP. AREA ESTERNA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
BAGNO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
MANUTENZIONE	-€ 48 600,00	€ 14 580,00	-€ 145 800,00
PREZZO CORRETTO	€ 128 100,95	€ 125 047,68	€ 131 682,99
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 855,15	€ 1 142,25	€ 873,80
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO MQ	€ 792,50		
PREZZO CORRETTO MEDIO	€ 128 277,20	DIVERGENZA: 5,31%	

VALORE STIMATO € 128 277,20

Alla valutazione delle unità immobiliari censite con il mappale 94 sub. 1-3-5, costituenti l'appartamento con la corte esclusiva, si deve aggiungere il valore della quota pari a 15/42 dell'area esterna censita con le particelle 1253 – 93 oltre che il sub. 6 del mappale 94.

Per la valutazione di tale superficie ci si avvale dell'applicazione del prezzo marginale ricavato in sede di indagine per le aree destinate a giardino, ovvero applicando la percentuale del 2% pertanto ottenendo un valore espresso in €/mq pari a 13,25.



Calcolo area totale

Particella 1253 = 3.106 mq - Particella 93 = 327 mq – Particella 94 sub. 6 = 410 mq

Totale = 3.843 mq

Pertanto per ottenerne il valore espresso in quota esecutati si ha:

$3.843,00 \text{ mq} \times 13,25 \text{ €/mq} = 50.919,75 \text{ €} \times 15/42 = 18.185,63 \text{ €}$

Il valore totale del lotto è determinato quindi dalla somma dell'appartamento con la sua area esclusiva più la quota dell'area esterna in comproprietà con altri.

Valore totale lotto 01 = 128.277,20 + 18.185,63 = **146.462,83 €**

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.100,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 4.000,00
- demolizioni/ripristini € 3.000,00

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

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

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: €117.608,41 (€centodiciasettemilaseicentootto /41).”



12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nella precedente compravendita, con atto a firma del Notaio Massimo Carraro in data 09/07/1998 Rep. 74190, l'appartamento (sub. 3), l'autorimessa (sub. 1), l'area esterna esclusiva (sub. 5) del mappale 94, sono stati compravenduti per la quota di 27/42 alla cifra di 50.000.000 milioni di lire.

12.5 Giudizio di vendibilità'

sufficiente.

Pro: l'abitazione è abitabile.

Contro: accesso carraio in comune con altre proprietà; alcuni impianti tecnologici in comune.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Per i beni censiti con:

Catasto Fabbricati Foglio 10 particella 94 sub. 1-3-5 e Catasto Terreni particella 94 la quota pignorata è 1/1 della piena proprietà. Si precisa che il sub. 1 (autorimessa) è stata inglobata nell'appartamento ora censito con il sub. 3.

Per i beni censiti con:

Catasto Fabbricati Foglio 10 particella 94 sub. 6 e particella 1253; Catasto Terreni particella 93 la quota pignorata è di 15/42 della piena proprietà.

Le altre quote non pignorate sono intestate a:

per la quota di
12/42;

per la quota di 15/42.

La quota in titolarità all'esecutata non è suscettibile di separazione in natura e la divisione non risulta agevole anche economicamente.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore



15. LOTTI

Il lotto è l'1 di 2.

16. OSSERVAZIONI FINALI

in particolare si segnalano: 5.4 Giudizio di conformità catastale; 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni; 7.4 Perimetro del "mandato"; oneri e vincoli di cui al par. 8.1 – 8.2.

Noventa Vicentina, lì 23/04/2026

Il Tecnico Incaricato




(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Atto di proprietà
2. CDU e documentazione urbanistica
3. Pratiche edilizie autorizzative
4. Estratto di mappa – elenco sub. – elaborato planimetrico – visure storiche al Catasto Fabbricati e Terreni - planimetrie
5. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato
6. Documentazione fotografica
7. Certificato di residenza storico, certificato di stato di famiglia e stato civile, certificato di matrimonio per estratto
8. Tabella con dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
10. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati

