

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
(art. 173 bis disp. Att. C.p.c e successive modifiche)

Procedura promossa da:  
**VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**  
contro:  
**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***



**R.G.E. n. 575/2021**

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

**PERIZIA DI STIMA**

del 11.04.2023

**LOTTO n. 1 (di n. 3 LOTTI)**

**Beni in Comune di Breganze – Abitazione in porzione di fabbricato  
bifamiliare ai piani Terra, Primo e Interrato con corte esclusiva**

*L'Esperto incaricato: Geometra MICHELE MULTINEDDU  
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al N. 1908  
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza (ex Bassano Del Grappa) al N. 78  
certificazione REV n. REV-IT/CNGeGL/2023/12  
CF: MLTMHL68D02A703M  
con studio in Bassano del Grappa (VI) Via Friuli, 6  
telefono: 0424502212 - fax: 0424502212  
email: studio.multineddu@alice.it  
email (pec): michele.multineddu@geopec.it*

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



**SCHEMA SINTETICA**

**E INDICE**

Procedura es. imm. n. 575/2021 R.G., promossa da:

**VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

**contro**

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***

**LOTTO N. 1 (di N. 3 LOTTI)**

**Diritto pignorato** (pag. 5): piena proprietà per la quota di 1/1

**Tipologia bene** (pag. 5-9): porzione di fabbricato residenziale bifamiliare ubicata nei piani Terra, Primo e Interrato, con autorimessa al piano Interrato e corte esclusiva.

**Ubicazione** (pag. 9): Comune di Breganze (VI) Via Giorgio La Pira n. 27

**Dati Catastali attuali** (pag. 28): . Comune di Breganze Fg. 7 mapp. 1019 sub. 4  
categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita €. 668,81  
. Comune di Breganze Fg. 7 mapp. 1019 sub. 5  
categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 76, rendita €. 105,98  
. Comune di Breganze Fg. 7 mapp. 1019 sub. 1  
Bene comune non censibile ai sub. 4-5 (corte e rampa scivolo)

**Metri quadri** (pag. 12): Sup. Lorda Commerciale = mq. 299,51

**Stato** (pag. 12): in sufficienti condizioni di manutenzione

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 8 e 28): Nessuna

**Situazione urbanistico/edilizia** (pag. 31):

- riscontrate difformità sanabili, costo presunto per la regolarizzazione = €. 2.500,00.
- deve essere eliminata la copertura della pompeiana e riportate le travi in linea orizzontale, ed inoltre realizzata una parete nel piano Interrato: costo presunto per le opere €. 3.500,00.

**Situazione catastale** (pag. 29): nessuna difformità riscontrata nelle planimetrie catastali.

**Valore di stima (di mercato)** (pag. 37): € 218.000,00

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 38): € 185.000,00 (€ 218.000,00 - riduzione 15%)

**Date/Valori comparabili reperiti** (allegato 8): 2019 (€ 200.000,00) – 2020 (€ 200.000,00) –  
2021 (€ 145.000,00)

**Vendibilità/appetibilità** (pag. 38): sufficiente

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (pag. 43): percentuale media tra prezzo di aggiudicazione d'Asta e valore attribuito nella perizia = 61%

**Occupazione** (pag.39): dalla stessa eseguita.

**Oneri e vincoli** (pag. 40): nessuno noto.

**APE** (pag. 27): è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica – immobile in cat. G.

**Problemi particolari** (pag. 40): problemi di risalita delle acque di fognatura.

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



## SOMMARIO

SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	4
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI E DESCRIZIONE .....	5
- DIRITTO .....	5
- CONFINI .....	5
- MAPPA CATASTALE .....	6
- ORTOFOTO .....	7
- VERIFICA TRA DATI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO E ATTO DI ACQUISTO .....	8
- UBICAZIONE E DESCRIZIONE BENI .....	9
- RISPONDENZA IMPIANTI .....	27
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	27
STORIA CATASTALE .....	28
REGOLARITA' URBANISTICA .....	30
VALORE E VENDIBILITA' .....	34
- METODO DI VALUTAZIONE .....	34
- VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO .....	36
- GIUDIZIO DI VENDIBILITA' .....	38
- FORME DI PUBBLICITA' .....	38
STATO DI POSSESSO .....	39
- POSSESSO .....	39
- SEDE DEL DEBITORE .....	39
- REGIME PATRIMONIALE .....	39
- PRESENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE .....	39
VINCOLI E ONERI .....	40
- EVENTUALI VINCOLI E/O ONERI .....	40
- PROBLEMATICHE PARTICOLARI RILEVATE .....	40
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	41
SUDDIVISIONE IN PIU' LOTTI E COMODA DIVISIBILITA' .....	43
DATI DELLE AGGIUDICAZIONI ACQUISITE DA ASTALEGALE SPA .....	43

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con firma digitale in data 22.09.2022, a seguito di nomina dell'Ill. Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti, il sottoscritto esperto, Geometra Michele Multineddu, ha accettato l'incarico, prestato giuramento di rito prendendo cognizione dei quesiti posti.

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

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di 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;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, per verifica di eventuali Contratti di Locazione dei beni;
- accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Breganze, con richiesta di accesso agli atti per verifica della documentazione conservata nei loro archivi e per richiesta delle informazioni urbanistiche dei beni;
- accesso telematico presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Breganze, per ottenere il Certificato di Residenza storico dell'esecutata e l'estratto dell'Atto di Matrimonio;
- richiesta telematica presso Astalegale Spa, per ottenere i dati di aggiudicazione degli ultimi anni in Comune di Breganze.

Mediante comunicazione alle parti tramite lettera raccomandata e posta certificata, il sottoscritto ha fissato per il giorno 25.10.2022 il sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito ha trovato nei luoghi il Custode Giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), con cui precedentemente si era concordata la visita, e l'esecutata (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*), che ha mostrato i beni oggetto della procedura (si precisa che già in data 16.12.2021 era stato effettuato un precedente sopralluogo negli immobili assieme al Custode Giudiziario, relativamente alla Procedura esecutiva RGE 336/2021, poi estinta).

E' stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo strumentale dei beni ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna perizia finale.

\* \* \*

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



**LOTTO N. 1 (di N. 3 LOTTI)**

**BENI A BREGANZE (VI)**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI E DESCRIZIONE**

**Diritto:**

**A.** piena Proprietà **per la quota di 1/1** (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) di **ABITAZIONE** situata ai piani Terra, Primo ed Interrato, con corte esclusiva, ubicata in Comune di Breganze in Via Giorgio La Pira n. 27.

Identificazione catastale presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 3*):

- Comune di Breganze **Foglio 7 mappale 1019 sub. 4** (Catasto Fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, sup. catastale mq. 195, rendita 668,81 Euro, indirizzo catastale: Via G. La Pira n. 25, piano: S1-T-1, il tutto intestato a (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) con diritti ed oneri reali quali “*proprietà per 1/1*”.

**B.** piena Proprietà **per la quota di 1/1** (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) di **AUTORIMESSA** situata al piano Interrato dell’abitazione di cui al punto A, ubicata in Comune di Breganze in Via Giorgio La Pira n. 27.

Identificazione catastale presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 3*):

- Comune di Breganze **Foglio 7 mappale 1019 sub. 5** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 76, sup. catastale mq. 76, rendita 105,98 Euro, indirizzo catastale: Via G. La Pira n. 25, piano: S1, il tutto intestato a (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) con diritti ed oneri reali quali “*proprietà per 1/1*”.

**N.B.:** i beni mappale 1019 sub. 4 e sub. 5 hanno diritto esclusivo al **mappale 1019 sub. 1** - bene comune non censibile ai sub. 4 - 5 (corte e rampa scivolo).

**I confini:**

- del bene comune non censibile identificato in Comune di Breganze Fg. 7 mapp. 1019 sub. 1 (corte e rampa scivolo) sono: lato Nord con strada Via Giorgio La Pira, lato Est con corte mappale 1019 sub. 3 e con unità mappale 1019 sub. 4, lato Sud con mappale 1925, lato Ovest con mappale 1021.

- dell’Unità Immobiliare identificata in Comune di Breganze Fg. 7 mapp. 1019 sub. 4 (Abitazione p. T-1) sono: lato Nord con distacco su corte mappale 1019 sub. 1, lato Est con unità mappale 1019 sub. 3, lato Sud e lato Ovest con distacco su corte mappale 1019 sub. 1.

- dell’Unità Immobiliare identificata in Comune di Breganze Fg. 7 mapp. 1019 sub. 4 (Abitazione p. S1) sono: lato Nord con terrapieno, lato Est con unità mappale 1019 sub. 3, lato Sud con unità mappale 1019 sub. 5, lato Ovest con rampa scivolo mappale 1019 sub. 1 e con terrapieno.

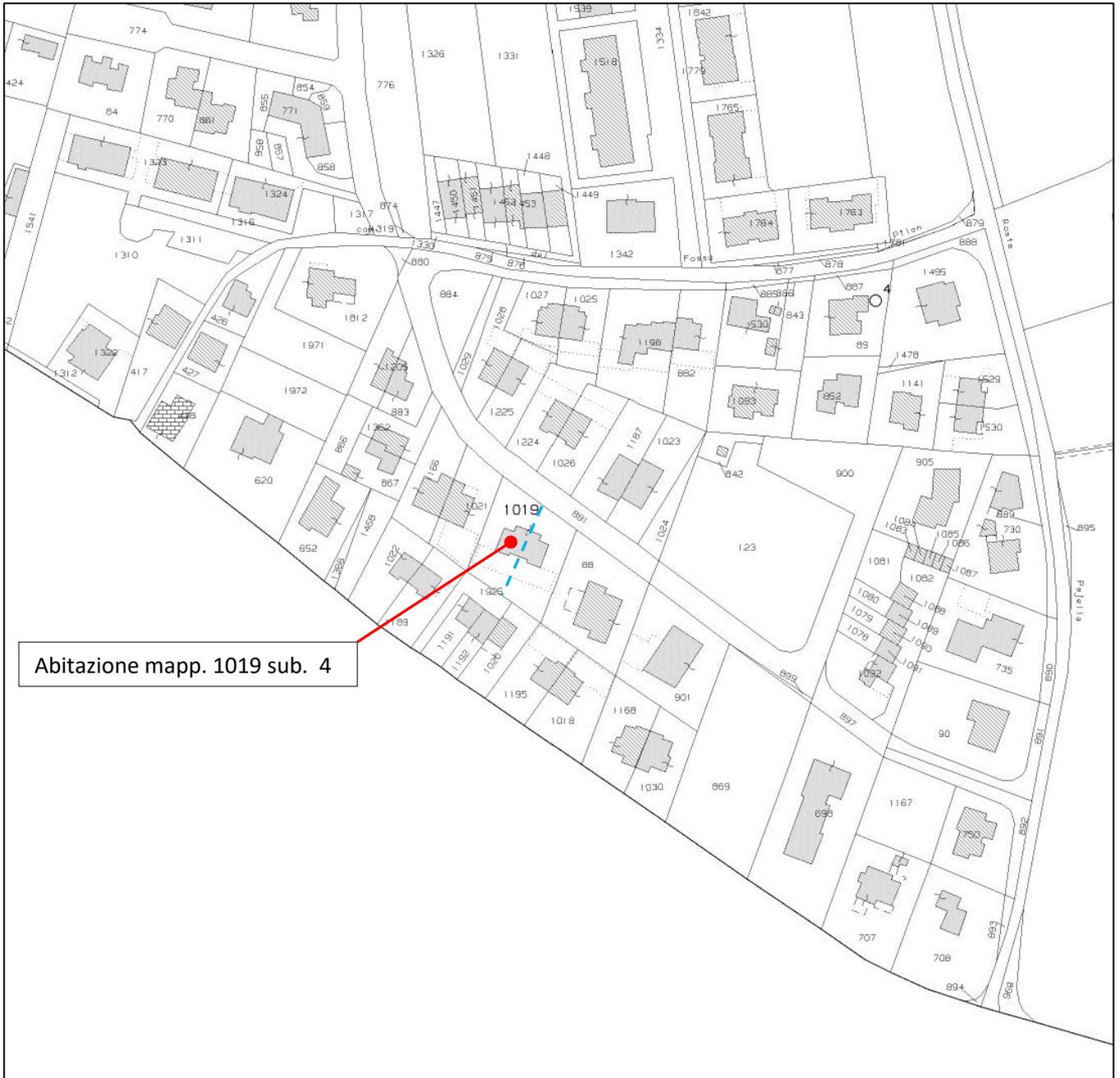
- dell’Unità Immobiliare identificata in Comune di Breganze Fg. 7 mapp. 1019 sub. 5 (Autorimessa p. S1) sono: lato Nord con rampa scivolo mappale 1019 sub. 1 e con unità mappale 1019 sub. 4, lato Est con unità mappale 1019 sub. 6, lato Sud e lato Ovest con terrapieno.



Per l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento

**MAPPA CATASTALE**

**Comune di Breganze Foglio 7**



Abitazione mapp. 1019 sub. 4

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



**Per l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento**  
**SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE**  
**Comune di Breganze**



Abitazione mapp. 1019 sub. 4

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



**Verifica tra dati dell'atto di pignoramento e dell'atto di acquisto:**

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

▪ Atto di Pignoramento Immobiliare del 28.10.2021 rep. 5016 a firma Uff. Giud. Tribunale di Vicenza, trascritto il 03.12.2021 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 12595 R.P. 8986, a favore di VOLKSBANK – BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' PER AZIONI con sede a Bolzano C.F. 00129730214, contro (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) *riguardante (tra gli altri) i beni in piena proprietà per la quota di 1/1* così descritti nella trascrizione:

▪ **COMUNE DI BREGANZE - CATASTO FABBRICATI**

- Foglio 7 – Particella 1019 - Subalterno 4 - Natura A/2 abitazione di tipo civile - Consistenza 7 vani – Indirizzo Via G. La Pira N. civico 25 – Piano S1-T-1.
- Foglio 7 – Particella 1019 - Subalterno 5 - Natura C/6 autorimessa - Consistenza 76 metri quadrati – Indirizzo Via G. La Pira N. civico 25 – Piano S1.
- Foglio 7 – Particella 1019 - Subalterno 1 - Natura E Ente Comune - Consistenza / – Indirizzo Via G. La Pira N. civico / – Piano /.

- Atto di Acquisto:

▪ Atto di compravendita **stipulato il 07.09.1988** rep. 7953 a firma notaio Giorgio Gallo di Thiene (*allegato 16*), trascritto il 22.09.1988 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 5650 R.P. 4357, con il quale (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) vendeva a (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) la piena proprietà dell'immobile così letteralmente descritto:

*in Comune di Breganze, in Via G. La Pira, porzione di fabbricato ad uso abitativo, in corso di costruzione, distribuito su tre piani (interrato, terra, primo), insistente su porzione del mappale 1019 di are 9.30 del Foglio 7, immobile descritto al N.C.E.U. a partita 1448 con mappale 1019 sub. 4 Via G. La Pira – Piani T.1.ST. – in corso di costruzione; mappale 1019 sub. 5 Via G. La Pira – Piano ST – in corso di costruzione; mappale 1019 sub. 1 – bene comune non censibile ai mappale 1019 sub. 4 e sub. 5.*

\* \* \*



**Beni e ubicazione:**

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in zona semiperiferica a Sud del centro del Comune di Breganze, a circa km. 1 dalla piazza cittadina, lungo la strada comunale Via Giorgio La Pira al civ. 27.

Il quartiere è urbanizzato e prettamente residenziale, con presenza prevalente di case uni-bifamiliari edificate negli ultimi quarant'anni, ed è sufficientemente servito da mezzi pubblici. Esternamente al quartiere, la zona verso Sud/Est/Ovest presenta ampi spazi a vocazione agricola. A circa ml. 500 verso Sud è presente la Superstrada Pedemontana Veneta.

**Descrizione dell'immobile:**

Gli immobili oggetto di esecuzione si compongono in **un'abitazione (A)** ed in **una autorimessa (B)**.

**L'abitazione** consiste nella porzione Ovest di un fabbricato bifamiliare simmetrico, edificato tra gli anni 1984/1995 e sviluppato su due piani fuori terra ed uno interrato.

**L'autorimessa** è inserita nel piano Interrato, accessibile dalla strada Via Giorgio La Pira tramite cancello carraio e rampa scivolo, e collegata internamente ai vani accessori dell'abitazione.

Esternamente il fabbricato ha un'area di corte esclusiva di circa mq. 370 (**mappale 1019 sub. 1**), disposta nei lati Nord, Sud ed Ovest, mentre ad Est confina con l'altra porzione di bifamiliare. La corte è adibita parte a giardino e parte agli accessi pedonale e carraio dell'unità.

Si riscontra che sulla corte insiste inoltre una pompeiana, adiacente al lato Sud del fabbricato, da regolarizzare urbanisticamente (*si veda quanto descritto nel cap. REGOLARITA' URBANISTICA a pag. 31*).

Inoltre sempre nella corte Sud è presente un caminetto esterno.

L'edificio ha struttura portante del piano interrato in calcestruzzo e fuori terra di tipo misto (laterizio/c.a.), muratura perimetrale in termolaterizio, solai tra il piano Terra e Primo e di copertura in laterocemento, solaio tra il piano Interrato e Terra in lastre predalles, manto in tegole, lattonerie in lamiera preverniciata, muri esterni ed interni intonacati e tinteggiati.



**Fabbricato mapp. 1019 - Lato Nord/Ovest fronte strada Via Giorgio La Pira**

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Abitazione mapp. 1019 sub. 4-5



Fabbricato mapp. 1019 - Lato Nord fronte strada Via Giorgio La Pira



Fabbricato mapp. 1019 - Lato Sud/Ovest

In particolare gli immobili hanno le seguenti caratteristiche:

- **Abitazione mapp. 1019 sub. 4 (A):** ha orientamento in direzione Nord/Sud/Ovest ed è disposta sui piani Terra, Primo ed Interrato, tutti collegati da un vano scala interno, e precisamente è così distribuita:

piano Terra: è composto da un piccolo portico d'ingresso, un ampio soggiorno con caminetto, un locale cucina ed un bagno, con relativo corridoio di collegamento;

piano Primo: è composto da tre camere ed un bagno (con vasca idromassaggio), con relativo corridoio di collegamento. Sono inoltre presenti due poggiali, disposti nei lati Nord e Sud ed accessibili da due camere;

piano Interrato: è composto da un ampio locale ad uso taverna, provvisto di caminetto, da un locale cantina e da una lavanderia/w.c. (con doccia). Nel locale taverna è presente la porta di



collegamento con l'autorimessa mapp. 1019 sub. 5. Inoltre è parte dell'unità il locale Centrale Termica, posizionato nell'angolo Sud/Est del fabbricato ed accessibile dall'autorimessa mapp. 1019 sub. 5.

L'unità al piano Terra ha pavimento in piastrelle, al piano Primo le camere ed il corridoio sono pavimentati in listelli di legno mentre il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. Il piano Interrato ha tutti i locali con pavimento in piastrelle.

Ha porta d'ingresso non blindata, serramenti interni (porte) in legno del tipo tamburato, serramenti esterni in legno a doppio vetro con avvolgibili di chiusura in plastica.

L'impianto di riscaldamento dei piani Terra e Primo è composto da radiatori tubolari (eccetto i bagni provvisti di radiatori scaldasalviette), alimentati da caldaia a gas metano situata nell'apposito locale Centrale Termica.

Il piano Interrato invece è privo di impianto di riscaldamento, eccetto un ventilconvettore installato a soffitto nel locale Taverna.

Inoltre nel piano Primo sono installati due condizionatori, con split esterni.

In particolare l'unità abitativa ha:

Piano Terra- abitazione

- altezza utile interna di circa ml. 2,70;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 62,10;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 82,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.

Piano Terra - portico

- superficie complessiva di circa mq. 10,40;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,35.

Piano Primo- abitazione

- altezza utile interna di circa ml. 2,71;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 49,30;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 68,50;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.

Piano Primo - poggiali

- superficie complessiva di circa mq. 13,20;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,25.

Piano Interrato – locali accessori

- altezza utile interna di circa ml. 2,54;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 64,50;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 82,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.



Piano Interrato – Centrale Termica

- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 8,80;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 10,90;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,35.

Piano Terra – corte esclusiva

- superficie complessiva di circa mq. 370,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,15.

**La superficie commerciale del fabbricato abitativo, complessiva, è quindi pari a mq. 257,75**

(mq. 82,00 x 1,00 + mq. 10,40 x 0,35 + mq. 68,50 x 1,00 + mq. 13,20 x 0,25 + mq. 82,00 x 0,50 + mq. 10,90 x 0,35 + mq. 370,00 x 0,15).

- **Autorimessa mapp. 1019 sub. 5 (B):** è ubicata nel piano Interrato, e consiste in un ampio locale adibito al ricovero di più veicoli, dotato di basculante di accesso in metallo con apertura motorizzata di tipo sezionale.

Nel lato Est è collegato il locale Centrale Termica dell'abitazione, tramite porta tagliafuoco REI.

Il locale autorimessa ha pavimento in piastrelle ed è collegato con porta alla taverna dell'abitazione.

L'unità ad uso autorimessa ha:

- altezza interna utile di mt. 2,23;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 76,00;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 83,50;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.

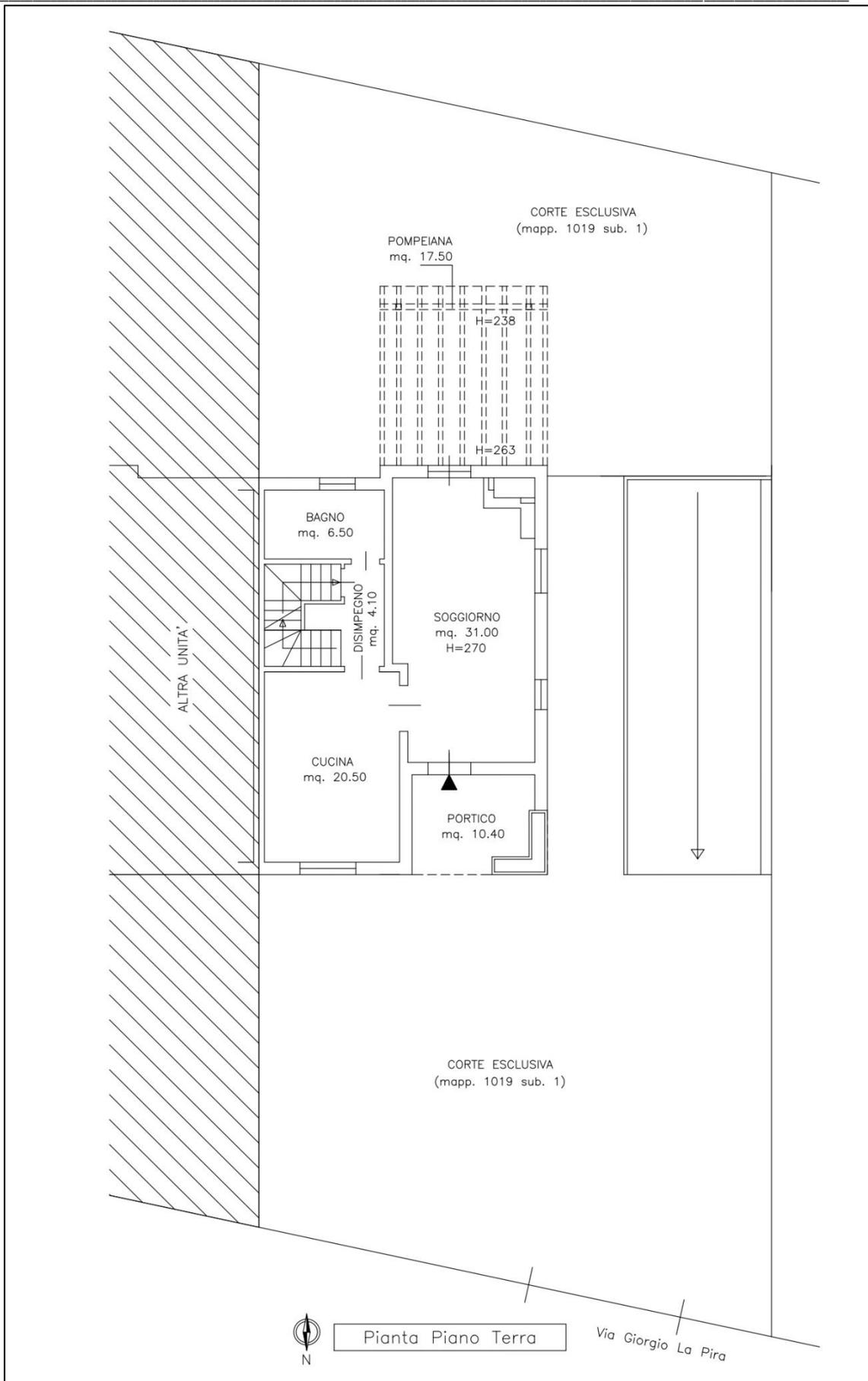
**La superficie commerciale dell'unità, complessiva, è quindi pari a mq. 41,75** (mq. 83,50 x 0,50).

Complessivamente i beni risultano in sufficienti condizioni di manutenzione.

Riguardo alle condizioni di manutenzione, si segnalano però le seguenti criticità:

- vi è un problema di risalita delle acque della fognatura pubblica e di scarico delle acque nere dalle tubazioni dei bagni, che provoca infiltrazioni nella porzione Sud del fabbricato. Si riscontra infatti che nella lavanderia del piano Interrato è stata creata una controparete aderente al soffitto per “mascherare” le tracce di infiltrazioni, ed infiltrazioni si notano anche nel soffitto del locale Centrale Termica, nelle pareti limitrofe ed anche in altre zone;
- si riscontrano anche alcune tracce di infiltrazioni nella parete del bagno del piano Terra, che dipendono da altre cause;
- il caminetto del locale soggiorno abbisogna di opere di manutenzione, quali la sostituzione del vetro di protezione e la sostituzione della piattaforma.

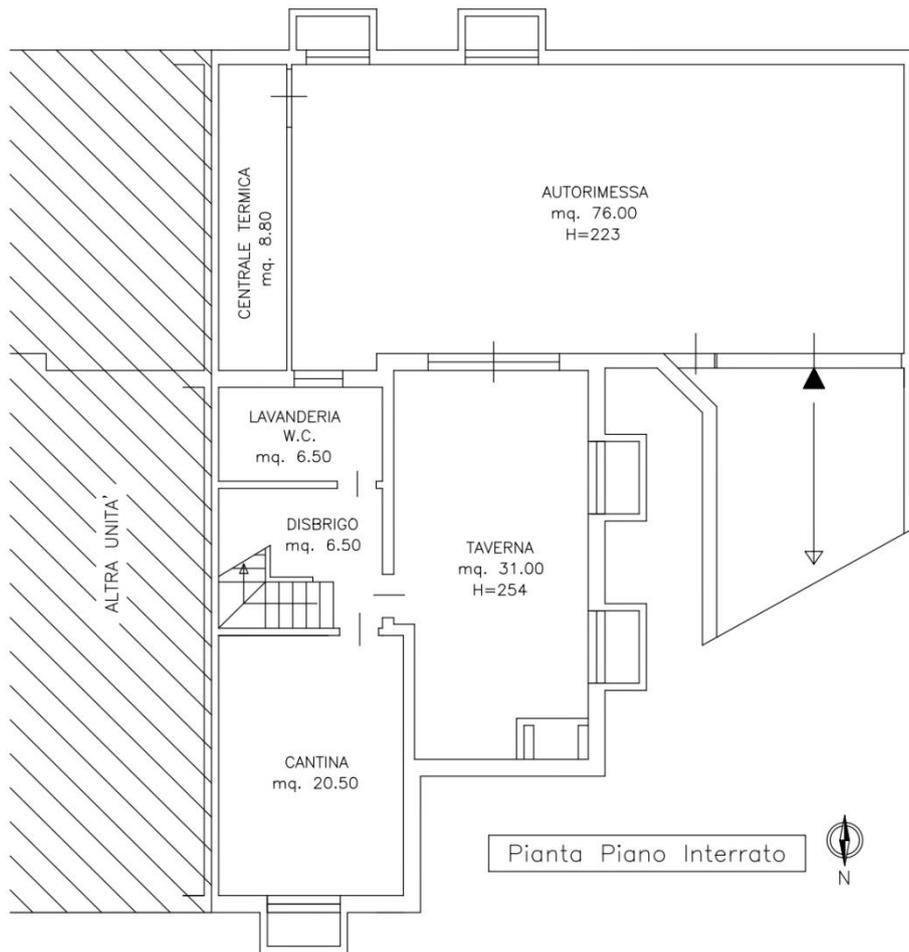
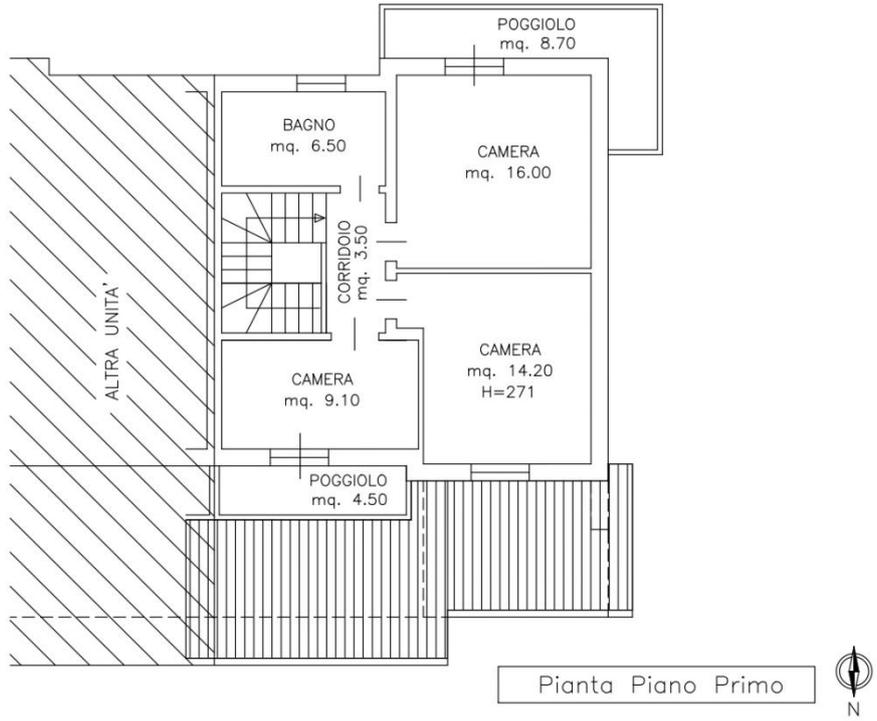




giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Fabbricato mapp. 1019 - Lato Nord/Ovest fronte strada Via Giorgio La Pira



Fabbricato mapp. 1019 - Lato Sud/Ovest

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Fabbricato mapp. 1019 - Lato Sud



Fabbricato mapp. 1019 - Lato Sud/Ovest – Pompeiana sulla corte sub. 1

---

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Fabbricato mapp. 1019 - corte sub. 1 lato Sud con caminetto esterno



Fabbricato mapp. 1019 - corte sub. 1 lato Nord con accessi pedonale e carraio





Abitazione mapp. 1019 sub. 4 – Portico d'ingresso piano Terra



Abitazione mapp. 1019 sub. 4 – Soggiorno piano Terra



giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Abitazione mapp. 1019 sub. 4 – Cucina piano Terra



Abitazione mapp. 1019 sub. 4 – Bagno piano Terra e scale al piano Primo

---

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Abitazione mapp. 1019 sub. 4 – Camere piano Primo



---

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Abitazione mapp. 1019 sub. 4 – Bagno piano Primo



Abitazione mapp. 1019 sub. 4 – Corridoio e Poggiolo piano Primo

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Abitazione mapp. 1019 sub. 4 – Taverna piano Interrato



Abitazione mapp. 1019 sub. 4 – Cantina piano Interrato

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Abitazione mapp. 1019 sub. 4 – Lavanderia e scale piano Interrato



Abitazione mapp. 1019 sub. 4 – Locale Centrale Termica piano Interrato

---

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Rampa scivolo di accesso all’Autorimessa mapp. 1019 sub. 5



Autorimessa mapp. 1019 sub. 5 – Interno



Abitazione mapp. 1019 sub. 4 – controparete nella lavanderia al piano Interrato per “mascherare” le infiltrazioni

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Abitazione mapp. 1019 sub. 4 – Infiltrazioni nel solaio del piano Interrato



Abitazione mapp. 1019 sub. 4 – Infiltrazioni nella parete del piano Interrato





Abitazione mapp. 1019 sub. 4 – Infiltrazioni nella parete del bagno piano Terra



**Rispondenza degli impianti alla vigente normativa**

Per quanto riguarda la rispondenza degli impianti alla vigente normativa, presso l'Ufficio Edilizia Privata sono state trovate le Dichiarazioni di Conformità alla regola d'Arte allegate alla richiesta di Agibilità (*si veda allegato 14*). Vista però l'epoca di costruzione (anno 1995), il sottoscritto esperto ritiene che gli stessi (impianti) debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

**Necessità di interventi manutentivi urgenti**

Vista la situazione dei beni pignorati non è prevista alcuna manutenzione "urgente".

**Certificazione energetica:**

È stata verificata l'assenza dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) pertanto, attraverso la collaborazione con un ausiliario, si è proceduto alla sua redazione, previa compilazione e registrazione al C.I.R.C.E. del Libretto di Impianto per la climatizzazione estiva e invernale.

L'immobile è stato definito **di Classe Energetica G** (*si veda allegato 9*).

\* \* \*



## **STORIA CATASTALE**

### **Dati catastali attuali:**

I beni oggetto di procedura, così come riportati presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - CATASTO FABBRICATI, sono identificati con (*si veda allegato 3*):

- Comune di Breganze **Foglio 7 mappale 1019 sub. 4**, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, sup. catastale mq. 195, rendita 668,81 Euro, indirizzo catastale: Via G. La Pira n. 25, piano: S1-T-1, il tutto intestato a (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) con diritti ed oneri reali quali “*proprietà per 1/I*”.
- Comune di Breganze **Foglio 7 mappale 1019 sub. 5**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 76, sup. catastale mq. 76, rendita 105,98 Euro, indirizzo catastale: Via G. La Pira n. 25, piano: S1, il tutto intestato a (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) con diritti ed oneri reali quali “*proprietà per 1/I*”.

**N.B.:** i beni mappale 1019 sub. 4 e sub. 5 hanno diritto esclusivo al **mappale 1019 sub. 1** - bene comune non censibile ai sub. 4 - 5 (corte e rampa scivolo).

### **Variazioni storiche catastali:**

I beni hanno subito le seguenti variazioni catastali negli ultimi venti anni dalla data della trascrizione del pignoramento:

- inizialmente, all’impianto meccanografico del 03.03.1974, il terreno dove attualmente insistono gli immobili era parte di un più ampio lotto, identificato con il mappale 88, Seminativo Arbor, classe 2, ha 1.53.06;
- con frazionamenti n. 4777 in atti dal 21.01.1986 e n. 878 in atti dal 21.01.1986, e con variazione d’ufficio del 22.09.1978 n. 220978 in atti dal 14.05.1988, il mappale 88 diventava di are 58.40;
- con frazionamento n. 3179 in atti dal 14.05.1988, il mappale 88 veniva suddiviso in varie particelle, tra cui il mappale 1019, con la qualità Semin Arbor, classe 2, are 09.30, RD €. 8,41, RA €. 4,32;
- con tipo mappale n. 11436 del 29.08.1986 veniva inserito in mappa il fabbricato, e con variazione del 28.03.2013 n. 2190, il mappale 1019 passava al Catasto Fabbricati diventando Ente Urbano;
- con denuncia di costituzione prot. 260 in data 10.01.1995, la porzione del fabbricato bifamiliare veniva accatastata e suddivisa nel mappale 1019 sub. 1 – 4 - 5, con gli attuali identificativi e consistenze catastali.

### **Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:**

- i dati così come indicati negli atti di pignoramento, nelle relative note di trascrizione e nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti;
- non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all’epoca del pignoramento stesso.



**Giudizio di regolarità/Docfa:**

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali, **non sono state riscontrate difformità** (eccetto la mancanza del vano di disimpegno tra l'autorimessa ed il locale Centrale Termica, che però dovrà essere ripristinato come da planimetria catastale e comunale – *si veda quanto relazionato nel successivo capitolo*).

\* \* \*



## **REGOLARITA' URBANISTICA**

### **Titoli urbanistici:**

A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Breganze, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione:

- con Concessione Edilizia n. 39/84 in data 06.04.1984 (*allegato 11*), il Comune di Breganze autorizzava la precedente proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) alla costruzione del fabbricato residenziale bifamiliare in oggetto;
- i lavori iniziavano in data 07.04.1984;
- con Concessione Edilizia n. 70/87 del 18.04.1988 – Pratica Edilizia n. 202/87, veniva autorizzato il completamento del fabbricato bifamiliare, nonché di coprire lo scivolo ed apportare modifiche estetiche ed interne (*allegato 12*);
- con Concessione Edilizia n. 745 del 20.10.1994 – Pratica Edilizia n. 263/94, il Comune di Breganze autorizzava l'esecutata (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) al completamento della porzione Ovest del fabbricato bifamiliare e ad alcune varianti interne (*allegato 13*). In particolare, tra le prescrizioni, veniva previsto di “*b) realizzare un disimpegno tra garage e locale centrale termica*”;
- i lavori di completamento della porzione Ovest del fabbricato iniziavano in data 20.10.1994;
- in data 08.03.1995 terminavano i lavori;
- in data 18.03.1995 con prot. 3647 l'esecutata (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) presentava la richiesta di Permesso di Abitabilità, ed in data 25.03.1995 con n. 10 il Comune di Breganze rilasciava il relativo Permesso di Abitabilità (*allegato 14*).

### **Abusi:**

Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità e/o modifiche (*si veda planimetrie a pagina seguente ed in allegato 6*):

- piano Terra:
  - presenza di una pompeiana sulla corte esclusiva non autorizzata, adiacente al lato Sud del fabbricato, costituita da due pilastri in legno che sostengono l'orditura di copertura composta sempre da travatura lignea. La pompeiana è stata inoltre coperta con pannello in policarbonato o pvc. La dimensione della struttura è di circa mq. 17,50 (compresi gli sporti = mq. 24,00 circa), ed ha un'altezza minima di ml. 2,38 e massima di ml. 2,63.
- piano Primo:
  - non si riscontrano difformità.
- piano Interrato:
  - il locale Centrale Termica, posizionato limitrofo all'autorimessa, risulta privo della parete (con porta) che serviva per creare un vano di disimpegno tra la stessa autorimessa e la Centrale Termica, come prescritto nella Concessione Edilizia n. 745 del 20.10.1994 e come previsto nel progetto autorizzato.

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Dopo colloquio con i tecnici comunali, si è verificato che:

- riguardo la pompeiana presente sulla corte esclusiva, l'art. 96 del Regolamento Edilizio Intercomunale dispone che le pompeiane sono soggette a titolo edilizio, *“quali strutture aperte su almeno tre lati, con superficie massima di mq. 25 (comprensiva degli eventuali sporti) e altezza massima di metri 3, misurata all'estradosso dell'elemento orizzontale, prive di copertura e di pareti. La struttura deve avere tra l'orditura orizzontale ed i montanti verticali (ortogonali al suolo) un angolo di 90°. Per l'ombreggiatura può essere installata solo una tenda retrattile all'intradosso dell'elemento orizzontale”*.

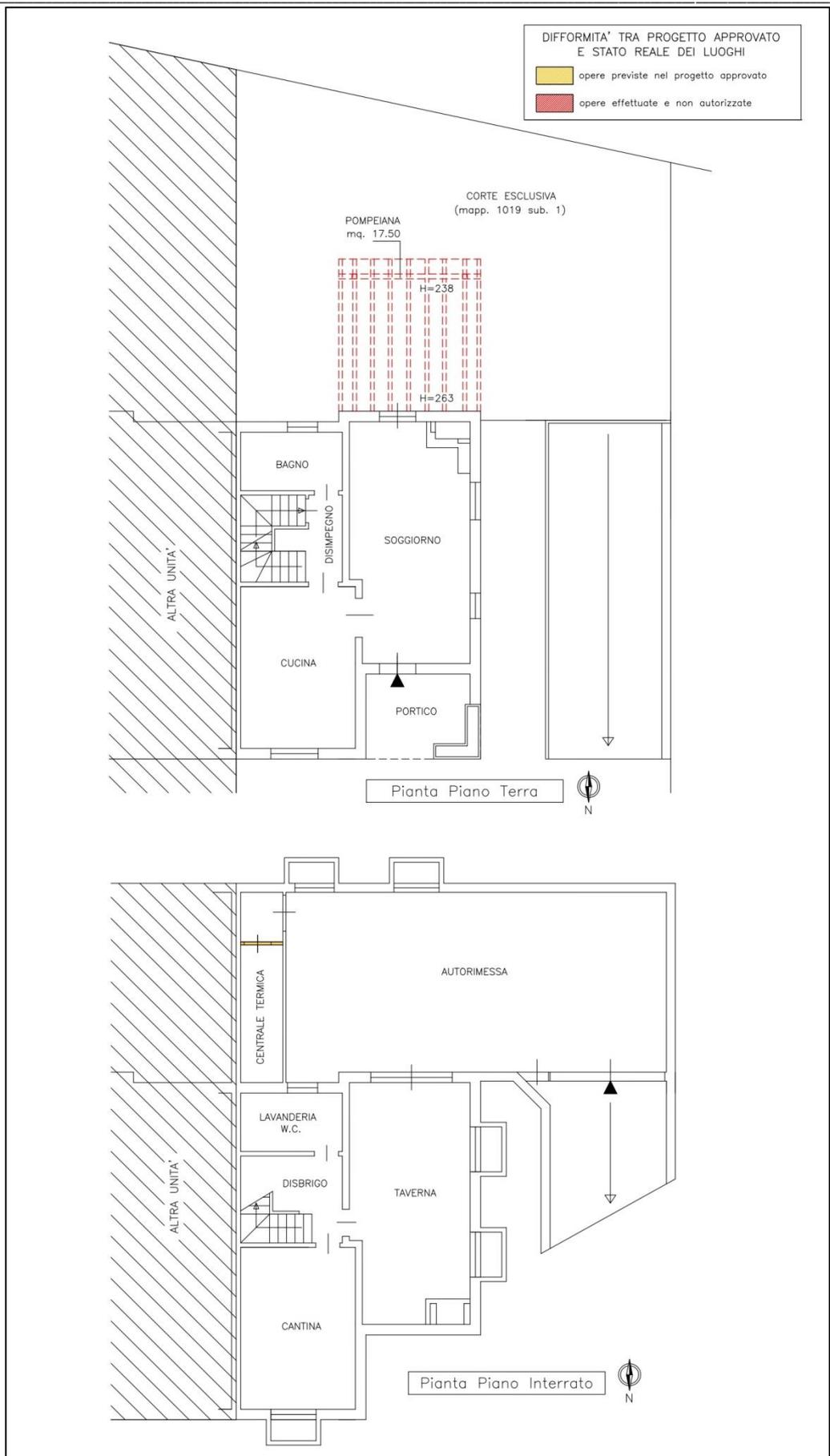
Perciò la costruzione della pompeiana può essere regolarizzata (eccetto la sua attuale copertura, che deve essere rimossa) attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opera conforme alla normativa di piano. L'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/2001, per la sua regolarizzazione, dovrebbe prevedere la sanzione minima prevista di Euro 516,00.

Al costo quantificato sopra dovranno essere aggiunte le spese tecniche necessarie per la redazione e la presentazione degli elaborati progettuali, diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra presumibile di circa **Euro 2.500,00**.

Dovrà però essere eliminata la copertura presente sulla pompeiana. Ed inoltre, poiché le travi di copertura risultano inclinate, dovranno essere rese orizzontali, con quindi il lievo delle stesse, l'abbassamento del lato verso il fabbricato di circa cm. 25 ed il rimontaggio delle travature orizzontali. Per l'esecuzione di queste opere, compreso tutti gli oneri accessori ed i relativi costi di scarica dei materiali di risulta, si quantifica un costo presunto di toni **Euro 2.000,00**;

- riguardo il prescritto vano di disimpegno tra l'autorimessa ed il locale Centrale Termica, dovrà essere realizzata la parete con porta prevista nel progetto autorizzato. Per l'esecuzione di questa opera, compreso tutti gli oneri accessori, si quantifica un costo presunto di toni **Euro 1.500,00**.





giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

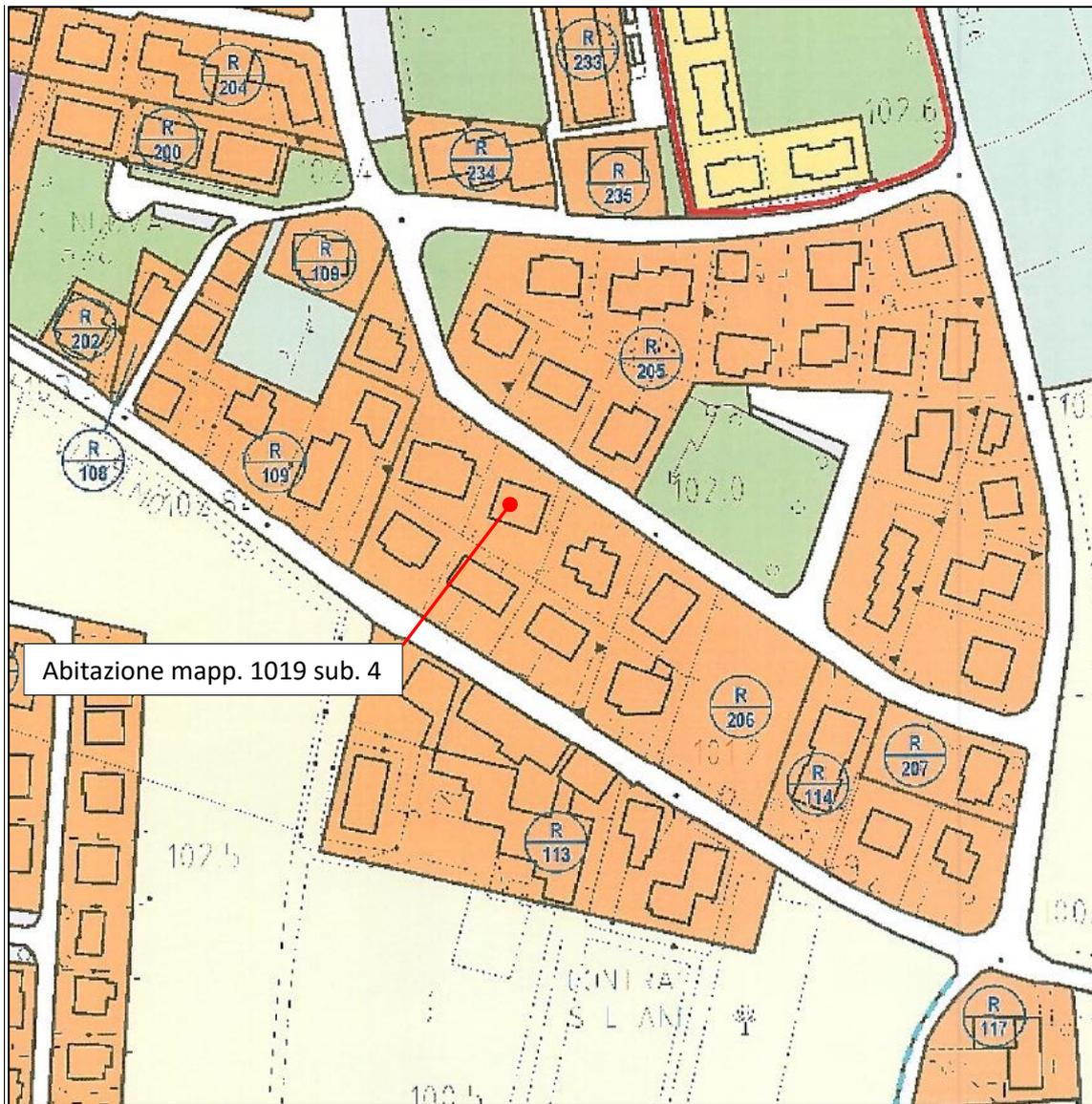


**Situazione urbanistica:**

Gli immobili sono classificati, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Breganze (in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 19.02.2021), in ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO R/206, con i seguenti indici:

- Ind. edif. fond. = 1,20 mc/mq;
- Hmax = 7,50 ml.

*(Si vedano le norme attuative in allegato 10).*



\* \* \*

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



## VALORE E VENDIBILITA'

### Metodo di valutazione:

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Ricordando che:

- il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

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

- ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato, ed in particolare:

*“l'ammontare stimato...”* si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e

l'esperienza per compiere la valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

*“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...”* si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

*“...alla data della valutazione...”* richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

*“...tra un acquirente...”* si riferisce al soggetto motivato all'acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

*“...un venditore...”* non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l'immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un'adeguata attività di marketing;

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti...” fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un valore speciale;

“...dopo un’adeguata attività di marketing...” significa che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale cecità, con prudenza...” presuppone che sia l’acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell’immobile, del suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita di mercati variabili, l’acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

“...e senza alcuna costrizione.” Stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento;

ed inoltre:

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

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;
- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
- si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

---

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



**Valore di mercato attribuito:**

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, (abitazione) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

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

Premesso che:

il termine “prezzo marginale” indica il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata”;

il termine “superficie esterna lorda (SEL)” indica “l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

la “SEL” comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

la “SEL” non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine “rapporto mercantile” indica “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”;

con il termine “segmento di mercato” viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il “segmento di mercato” in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni;

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha (*si veda allegato 8*):

- definito il “segmento di mercato”;
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”;
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per i balconi);
- sono stati definiti i “prezzi marginali”;

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa) utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato dei beni pignorati, con una superficie commerciale di, circa, **mq. 299,51**, risulta essere di **€ 224.000,00 (diconsiEuroduecentoventiquattromila/00)**.

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi ed i progetti autorizzati, valutata in | Euro 2.500,00        |
| - la rimozione ed il ripristino della copertura della pompeiana, valutata in  | Euro 2.000,00        |
| - la realizzazione del vano disimpegno tra C.T. ed autorimessa, valutata in   | Euro 1.500,00        |
|   | -----                |
| Totale detrazioni =   | <b>Euro 6.000,00</b> |

Quindi ricapitolando:

- il valore di mercato dei beni pignorati secondo il metodo M.C.A. è pari ad € 224.000,00;
- gli oneri, da dedurre, per le caratteristiche inestimabili sono pari ad € 6.000,00.

Il valore di mercato stimato **dell'intera quota di proprietà** dei beni pignorati (metodo MCA, dedotto costi caratteristiche inestimabili) corrisponde a: € 224.000,00 - € 6.000,00 =

**€ 218.000,00 (diconsiEuroduecentodiciottomila).**

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Inoltre considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “*vendita forzata*” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
  - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
  - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
  - 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 e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
  - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell’Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d’asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando:

- valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA dedotto costi caratteristiche inestimabili) pari a € 218.000,00
- riduzione, proposta, 15% di € 218.000,00 = € 32.700,00

Il **prezzo a base d’asta** dei beni pignorati corrisponde a:

€ 218.000,00 - € 32.700,00 = € **185.300,00**

**arrotondato ad € 185.000,00 (diconsiEurocentottantacinquemila/00).**

**Giudizio di vendibilità’:**

sufficiente la possibilità di vendita dei beni, viste le caratteristiche e la posizione degli immobili.

**Forme di pubblicità:**

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali (se ritenuto opportuno), le forme di pubblicità commerciali (quando serve).



## **STATO DI POSSESSO**

### **Debitore:**

- (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\*), per la quota di 1/1 di piena proprietà.

### **Residenza del Debitore:**

Dal Certificato Storico di Residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Breganze (*allegato 19*), è risultato che l'esecutata (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\*) risiede nello stesso immobile oggetto di pignoramento, a Breganze in Via Giorgio La Pira n. 27.

### **Regime patrimoniale:**

Dall'ispezione eseguita presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Breganze (*allegato 20*), si è riscontrato che l'esecutata (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\*) in data 02.10.1994 ha contratto matrimonio con (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\*), e nell'Atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

### **Possesso da soggetti terzi:**

Alla data del sopralluogo i beni pignorati sono risultati occupati dalla stessa esecutata (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\*), assieme alle seguenti persone (*allegato 19*):

- (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\*);
- (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\*).

### **Presenza Contratto di Locazione:**

E' stato chiesto all'Agenzia delle Entrate di Vicenza di verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione, e la stessa ha risposto che “*da interrogazione nella banca dati degli atti del registro per le ultime dieci annualità per gli immobili di Vs. interesse, non risultano in essere contratti di affitto/locazione/comodato registrati presso l'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa dalla (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\*)*” (*allegato 21*).

\* \* \*



## **VINCOLI E ONERI**

### **Vincoli o oneri:**

Nessuno noto.

### **Altre problematiche:**

Nessuna nota, eccetto le problematiche relative agli scarichi della fognatura, già relazionate a pag. 12.

### **Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:**

L'immobile consiste in una porzione di fabbricato bifamiliare, senza porzioni comuni alle due abitazioni.

\* \* \*



## **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

### **Titoli di acquisto del debitore:**

Attuale proprietario: (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) , per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di:

#### **- Atto di Acquisto:**

- Atto di compravendita **stipulato il 07.09.1988** rep. 7953 a firma notaio Giorgio Gallo di Thiene (*allegato 16*), trascritto il 22.09.1988 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 5650 R.P. 4357, con il quale (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) vendeva a (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) la piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione, in corso di costruzione, in Comune di Breganze, Catasto Fabbricati, Foglio 7, mappale 1019 sub. 1 (bene comune non censibile ai sub. 4-5), sub. 4 e sub. 5.

#### **- Altri intestatari precedenti al ventennio**

- Atto di compravendita **stipulato il 14.10.1983** rep. 83939 e il 26.10.1983 rep. 84016 a firma notaio Giustino Segalla di Thiene (*allegato 17*), trascritto il 11.11.1983 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 6309 R.P. 5224, con il quale (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) vendeva a (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) la piena proprietà del terreno in Comune di Breganze, Foglio 7, mappale 1019 di are 09.30.

### **Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

#### **Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 08.07.2010 a firma Notaio Giorgio Gallo di Thiene n. 122873/9393 di Rep., iscritta a Bassano del Grappa in data 02.08.2010 ai n.ri R.G. 6856 R.P. 1474, a favore di BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO – CREDITO COOPERATIVO DI FARA VIC. – SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Fara Vicentino e contro l'esecutata (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) per la quota di 1/1 di proprietà, a seguito di Concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante sui beni in Comune di Breganze, Catasto Fabbricati, Foglio 7, mappale 1019 sub. 1, sub. 4 e sub. 5. Importo ipoteca: Euro 105.000,00, Importo capitale: Euro 70.000,00, Interessi: Euro 17.500,00, Spese: Euro 17.500,00. Durata ipoteca: 12 anni.
- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 25.07.2012 a firma Notaio Giorgio Gallo di Thiene n. 124871/10818 di Rep., iscritta a Bassano del Grappa in data 08.08.2012 ai n.ri R.G. 6566 R.P. 888, a favore di BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO – CREDITO COOPERATIVO DI FARA VIC. – SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Fara Vicentino e contro l'esecutata (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) per la quota di 1/1 di proprietà come terzo datore di ipoteca, e contro (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) come debitore non datore di ipoteca, a seguito di Concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante sui beni in Comune di Breganze, Catasto Fabbricati, Foglio

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



7, mappale 1019 sub. 1, sub. 4 e sub. 5. Importo ipoteca: Euro 240.000,00, Importo capitale: Euro 160.000,00, Interessi: Euro 40.000,00, Spese: Euro 40.000,00. Durata ipoteca: 15 anni.

- **Ipoteca giudiziale**, stipulata il 22.09.2016 a firma Tribunale di Vicenza n. 6819/2016 di Rep., iscritta a Bassano del Grappa in data 29.09.2016 ai n.ri R.G. 7981 R.P. 1447, a favore di VOLKSBANK – BANCA POPOLARE DELL’ALTO ADIGE SOCIETA’ COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Vicenza e contro l’esecutata (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) **per la quota di 1/3 di proprietà**, a seguito di Decreto Ingiuntivo, gravante sui beni (tra gli altri) in Comune di Breganze, Catasto Fabbricati, Foglio 7, mappale 1019 sub. 1, sub. 4 e sub. 5. Importo ipoteca: €. 195.000,00, Importo capitale: €. 131.396,66, Spese: €. 31.801,67, Interessi €. 31.801,67.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione**, stipulata il 21.06.2018 a firma Agenzia delle Entrate - Riscossione n. 2054/12418 di Rep., iscritta a Bassano del Grappa in data 25.06.2018 ai n.ri R.G. 6369 R.P. 908, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede a Roma e contro l’esecutata (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) per la quota di 1/1 di proprietà, a seguito di Ruolo e Avviso di addebito esecutivo, gravante sui beni (tra gli altri) in Comune di Breganze, Catasto Fabbricati, Foglio 7, mappale 1019 sub. 4 e sub. 5. Importo ipoteca: €. 94.098,80, Importo capitale: €. 47.049,40, Spese: €. /, Interessi €. /.

Pignoramenti:

- **Atto di Pignoramento** del 03.05.2021 rep. 1672 a firma Tribunale di Vicenza - UNEP, trascritto il 22.07.2021 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 7831 R.P. 5537, a favore di MARTE SPV SRL con sede a Conegliano (TV) C.F. 04634710265, contro (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) , per la quota di 1/1 di proprietà, derivante da Verbale di pignoramento immobili, colpite i beni in Comune di Breganze, Foglio 7, mappale 1019 sub. 1, mappale 1019 sub. 4 e mappale 1019 sub. 5.  
(**N.B.:** relativamente a questo pignoramento era stata avviata la Procedura esecutiva RGE 336/2021, poi estinta in data 14.07.2022 con provvedimento del G.E. dott. Giovanni Genovese).
- **Atto di Pignoramento** del 28.10.2021 rep. 5016 a firma Uff. Giud. Tribunale di Vicenza, trascritto il 03.12.2021 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 12595 R.P. 8986 a favore di VOLKSBANK – BANCA POPOLARE DELL’ALTO ADIGE SOCIETA’ PER AZIONI con sede a Bolzano C.F. 00129730214, contro (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) , per la quota di 1/1 di proprietà, derivante da Verbale di pignoramento immobili, colpite i beni (tra gli altri) in Comune di Breganze, Foglio 7, mappale 1019 sub. 1, mappale 1019 sub. 4 e mappale 1019 sub. 5.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

sulla base dell’elenco di cui al punto precedente iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

\* \* \*

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



### **SUDDIVISIONE IN PIU' LOTTI E COMODA DIVISIBILITA'**

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere considerati come **LOTTO UNICO**.

In particolare, il sottoscritto ritiene non sia opportuno procedere alla formazione di più lotti, in quanto i beni consistono in una singola abitazione, che anche se disposta su più piani, la sua suddivisione comporterebbe costi eccessivi (separazione di impianti, creazione di nuovo accesso, ecc). Inoltre anche l'autorimessa si ritiene necessaria all'abitazione e non conveniente la loro separazione.

\* \* \*

### **DATI DELLE AGGIUDICAZIONI ACQUISITE DA ASTALEGALE SPA**

Come richiesto nel quesito, *in allegato 22* sono stati inseriti i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni forniti da Astalegale Spa e relativi al Comune di Breganze, epurati dai beni non compatibili con quelli oggetto di pignoramento (terreni, edifici produttivi, commerciali ed artigianali).

Precisando che i dati forniti non indicano lo stato e l'epoca di costruzione degli immobili aggiudicati, e quindi possono essere solamente indicativi rispetto ai beni oggetto di pignoramento, si può riscontrare che su un campione di n. 17 immobili aggiudicati, la percentuale media ponderata tra il prezzo di aggiudicazione all'Asta ed il valore attribuito nelle perizie è **pari al 61 %**, con un rapporto minimo del 27 % e massimo del 119 %.

\* \* \*

Comune di Bassano del Grappa, lì 11.04.2023

Il Tecnico Incaricato



giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



**ALLEGATI:**

- 1 Estratto di mappa catastale 1:2000**
- 2 Sovrapposizione Ortofoto con mappa catastale;**
- 3 Visure Storiche Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Catasto Fabbricati e Terreni**
- 4 Planimetrie Catastali ed elaborato planimetrico**
- 5 Planimetria Stato dei luoghi redatta dall'esperto**
- 6 Planimetria delle difformità tra progetti autorizzati e stato reale dei luoghi**
- 7 Rilievo fotografico**
- 8 Tabelle, dati, informazioni, valutazione, copia atti beni “COMPARABILI”**
- 9 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**
- 10 Estratto Piano Interventi e norme attuative**
- 11 Concessione Edilizia n. 39/84 del 06.04.1984**
- 12 Concessione Edilizia n. 70/87 del 18.04.1988**
- 13 Concessione Edilizia n. 745 del 20.10.1994**
- 14 Permesso di Abitabilità n. 10 del 25.03.1995**
- 15 Grafici progetti autorizzati**
- 16 Copia Atto di provenienza – compravendita rep. 7953 del 07.09.1988**
- 17 Copia Atto di provenienza – compravendita rep. 83939/84016 del 14.10.1983/26.10.1983**
- 18 Elenco formalità a carico eseguito**
- 19 Certificato di Residenza Esecutata**
- 20 Estratto Atto di Matrimonio Esecutata**
- 21 Risposta Agenzia Entrate su Contratti Locazione**
- 22 Dati di aggiudicazioni Astalegale Spa**
- 23 Raccomandate inizio operazioni peritali**
- 24 Attestazione di invio perizia alle parti**

---

giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

