

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
CIVILE E PENALE

**Esecuzione Immobiliare**

**" YODA SPV S.R.L. "**  
contro

**" XXXXXX "**

Gen. Rep. n. **230/2023**

(lotto **UNICO**)



**Giudice Dott. Luca PRENDINI**

**ELABORATO PERITALE**

*Esperto incaricato: arch. Sofia Pacchin*  
*iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 377*  
*iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 514*  
*C.F. PCCSFO56R58L840L – P. IVA 00804490241*  
*con studio in Vicenza, Via A. Pizzocaro, n. 77*  
*tel. 3482719129*  
*email: sofia1856@gmail.com*

Giudice Dott. Luca PRENDINI  
Perito: arch. Sofia PACCHIN  
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie  
1 di 20

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Esecuzione Immobiliare. n. **230/2023** R.G.E.

Giudice: dott. **Luca PRENDINI**

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 18/01/2024

Esperto: arch. Sofia Pacchin

**Diritto pignorato** (cfr. pag. 5): intera quota di proprietà

**Tipologia Bene** (cfr. pag. 5): appartamento con cantina ed autorimessa doppia.

**Ubicazione** (cfr. pag. 5): Comune di Santorso (VI) – Via della Stamperia n. 23b/int. 2

**Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 7/10):

C.F. – Comune di Santorso (VI) – foglio **13** – Via della Stamperia s.n.c.

### **Appartamento e cantina**

- mappale n. **2359 sub 6** – Cat. A/2 – Cl. 2 – P. St./T./1° – della consistenza di vani 5,5 e della superficie catastale totale di mq. 107 (mq. 103 escluse aree scoperte); rendita € 497,09.

### **Autorimessa**

- mappale n. **2359 sub 11** – Cat. C/6 – Cl. 2 – P. St. – della consistenza di mq. 44 e della superficie catastale totale di mq. 47; rendita € 54,54.

**Stato** (cfr. pag. 7): internamente in cattivo stato di conservazione a causa dei danneggiamenti verificati in sede di sopralluogo (**vedi note**).

**Lotti** (cfr. pag. 5): lotto **UNICO**

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr. pag. 14): **No**.

**Irregolarità/abusi** (cfr. pag. 10): **No**

**Valore ipoteca** (cfr. pag. 15):

- Importo ipoteca volontaria: 2007 € 297.000,00 – Importo capitale € 165.000,00

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr. pag. 18): marzo 2023 (**€ 123.000,00**), aprile 2023 (**€ 120.000,00**), maggio 2023 (**€ 230.000,00**)

**Valore di stima** (cfr. pag. 20): **€ 120.000,00** (prezzo base d'asta **€ 71.400,00**, con offerta minima pari ad **€ 53.500,00**).

**Vendibilità** (cfr. pag. 19): sufficiente.

**Motivo** (cfr. pag. 19): tipologia dell'immobile, consistenza e contesto in cui risulta inserito, nonostante i danneggiamenti verificati in sede di sopralluogo.

**Occupazione** (cfr. pag. 14): alla data del sopralluogo, effettuato in data 12/09/2023 alla presenza del Custode Giudiziario, l'unità immobiliare risultava **libera da persone, mobili e suppellettili**.

**APE:** Classe **G**

**Note:** Si precisa che in sede di sopralluogo è stato verificato che risultano asportati dalle unità immobiliari: caldaia e corpi scaldanti, macchina e split impianto di condizionamento, frutti prese elettriche, sanitari (fatta eccezione per vasca e piatto doccia) serramenti interni e parzialmente esterni.

## QUESITO

Oggi 27.07.2023 la sottoscritta arch. Sofia PACCHIN, nominata esperto ex art. 569 cpc, dichiara di accettare l'incarico e, letto l'art. 161 d.a. cpc, giura di bene e fedelmente eseguire le operazioni affidategli.

Prende atto del quesito, come di seguito formulato:

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

Consapevole

delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000

Dichiara inoltre

- 1) di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;
- 2) di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;
- 3) di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;
- 4) di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;
- 5) di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;
- 6) di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;
- 7) di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivolte dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;
- 8) di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni;
- 9) di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;
- 10) di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;
- 11) di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

### **Procede**

alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t.

### **Comunica**

Di essere reperibile ai seguenti recapiti:

indirizzo: Via A. Pizzocaro, n. 77 – Vicenza

cell.: 3482719129

mail: sofia1856@gmail.com

PEC: sofia.pacchin@archiworldpec.it

di essere munito di PEC e di aver provveduto alla comunicazione al proprio ordine di appartenenza ai fini della iscrizione al REGINDE – impegnandosi a comunicare alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni aggiornamenti o variazioni della PEC entro il termine di 30 giorni;

di obbligarsi al deposito della relazione di stima nei termini indicati dal giudice, salva l'esistenza di cause oggettive ed indipendenti che non consentano il deposito nei termini sopra indicati, ossia 30 giorni prima della prossima udienza, con contestuale trasmissione della perizia stessa alle parti, all'indirizzo di posta elettronica dei relativi difensori.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

- 1) **Giuramento:** In data 27/07/2023.
- 2) **Ispezione:** il sopralluogo è stato effettuato in data 12/09/2023 con esito positivo.
- 3) **Accessi Uffici Pubblici:** 02/08/2023, 03/08/2023, 08/08/2023, 09/08/2023, 15/12/2023, 16/12/2023, 17/12/2023.



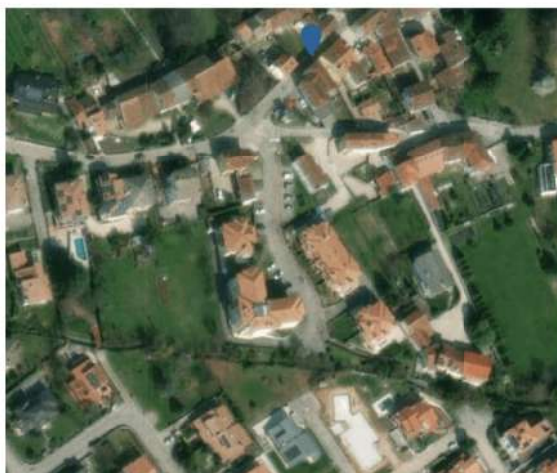
**Beni in Santorso (VI) – Via della Stamperia n. 23b/int. 2  
Lotto UNICO**

**1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

**1a) Diritto:** intera quota di proprietà delle unità immobiliari.

**1b) Bene ed ubicazione:**

Appartamento con cantina ed autorimessa doppia ubicato nel Comune di Santorso (VI), Via della Stamperia n. 23b/int. 2.



**2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE BENI**

**2a) Abitazione**

Trattasi di alloggio con cantina (mappale n. **2359 sub 6**), inserito in un edificio di complessivi n. 4 appartamenti posto all'interno del centro del Comune di Santorso (VI).

Il fabbricato è inserito in piccolo complesso residenziale composto da 2 palazzine, ed in particolare l'alloggio è inserito nella palazzina "A".

E' accessibile, pedonalmente, da un cancello posto su via della Stamperia al civico n. 23/b, una percorrenza interna (mappale n. **2359 sub 4**) comune anche all'alloggio posto a piano terra (mappale n. **2359 sub 5**), ed un vano scala di pertinenza esclusiva da piano terra a piano primo (mappale n. **2359 sub 6**).

L'alloggio è distribuito su un unico livello (piano primo) con cantina a piano interrato.

E' composto: a piano primo da un vano ingresso con soggiorno ed angolo cottura, un bagno, un w.c. e due camere; a piano interrato da un vano con destinazione cantina.

Il bagno è finestrato, il w.c. non presente aperture verso l'esterno.

Sui prospetti ovest ed est sono presenti due terrazze accessibili rispettivamente dal soggiorno e da una delle camere.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta finiture di buona qualità attualmente in cattivo stato di conservazione a causa dei danneggiamenti verificati in sede di sopralluogo:

pavimenti parte in piastrelle di ceramica (zona giorno) ed in parquet di legno nelle due camere; in piastrelle di ceramica nei pavimenti e rivestimenti dei bagni; le porte interne risultano rimosse.

I poggiali presentano pavimentazioni in piastrelle tipo klinker e parapetti in ringhiera metallica.

I serramenti esterni sono in legno e vetro camera (piano primo) ed in alluminio e vetrocamera a piano interrato; gli oscuri sono costituiti da tapparelle in materiale plastico; il portoncino d'ingresso dell'alloggio è in legno blindato. *(Si precisa che risulta rimosso il serramento esterno di una delle camere).*

Le pareti risultano intonacate a civile e tinteggiate a tempera.

Il vano scala di collegamento ai vari livelli è rivestito in marmo.

La cantina, raggiungibile dal vano scala comune (mappale n. **2359 sub 4**) presenta pavimento in piastrelle di ceramica, porta di accesso metallica, pareti intonacate a civile e tinteggiate a tempera. All'interno è presente un caminetto.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con attacchi della caldaia murale a gas posizionati in un piccolo vano posto esternamente e raggiungibile dal bagno; i corpi scaldanti come pure la caldaia risultano rimossi dall'alloggio.

E' presente predisposizione per impianto di condizionamento ma risultano rimossi la macchina e gli split.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ma i frutti dell'impianto elettrico sono stati tutti rimossi.

Gli impianti, in sede di rilascio di agibilità, risultavano dotati di dichiarazioni di conformità.

L'alloggio presenta un'altezza utile interna di circa ml. 2,70 a piano primo e di circa ml. 2,40 nella cantina a piano interrato.

## **2b) Autorimessa**

Trattasi di ampio vano adibito ad autorimessa doppia (mappale n. **2359 sub 11**) accessibile esternamente dallo scivolo comune (mappale n. **2359 sub 1**) e dall'area comune di manovra (mappale n. **2359 sub 2**); internamente è collegato direttamente con la cantina attraverso una porta metallica.

Presenta finiture quali: pavimenti in piastrelle di ceramica e n. 2 basculanti con apertura elettrica. Tutti i frutti dell'impianto elettrico risultano rimossi.

L'edificio all'esterno presenta finiture e soluzioni estetiche di buona qualità ed in buono stato di manutenzione: pareti intonacate a civile e tinteggiate di color crema ed arancio; la copertura è a falde con manto di copertura in tegole.

L'area esterna comune pedonale è pavimentata in piastrelle di cemento tipo betonella, lo scivolo e lo spazio comune di manovra sono rivestiti in manto bituminoso.

<b>Consistenza:</b>					
<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>		<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Abitazione a piano primo	Sup. reale lorda	circa mq.	95,00	1,00	mq. 95,00
Cantina a piano interrato	Sup. reale lorda	circa mq.	32,00	0,50	mq. 16,00
Terrazze	Sup. reale lorda	circa mq.	9,00	0,30	mq. 2,70
					<b>complessivi mq. 113,70</b>
Autorimessa doppia a piano interrato	Sup. reale lorda	circa mq.	44,00	0,50	mq. 22,00

**Stato di manutenzione e conservazione:** in sede di sopralluogo è stato verificato che risultano asportati dalle unità immobiliari: caldaia e corpi scaldanti, macchina e split impianto di condizionamento, frutti prese elettriche, sanitari (fatta eccezione per vasca e piatto doccia) serramenti interni e parzialmente esterni.

**APE:** Classe **G**

### 3) DESCRIZIONE E STORIA CATASTALE

#### Dati catastali attuali aggiornati

Partita catastale attuale intestata alla Sig.ra **ZAHORODNIYCHUK Nadiya**, nata a Cernivzi (ucraina) il 27/12/1978 (C.F.: ZHRNDY78T67Z138J) per l'intera quota della proprietà.

C.F. – Comune di Santorso (VI) – foglio **13** – Via della Stamperia s.n.c.

#### Appartamento e cantina

- mappale n. **2359 sub 6** – Cat. A/2 – Cl. 2 – P. St./T./1° – della consistenza di vani 5,5 e della superficie catastale totale di mq. 107 (mq. 103 escluse aree scoperte); rendita € 497,09.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.:

- cantina: m. n. 2359 sub 7; m. n. 2359 sub 11 (stessa proprietà); m.n. 2359 sub 4 (vano scala comune); muro perimetrale.
- alloggio: m. n. 2359 sub 8; muro perimetrale (su tre lati)

#### Autorimessa

- mappale n. **2359 sub 11** – Cat. C/6 – Cl. 2 – P. St. – della consistenza di mq. 44 e della superficie catastale totale di mq. 47; rendita € 54,54.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 2359 sub 10; m. n. 2359 sub 2 (spazio manovra comune); m. n. 2359 sub 5; m. n. 2359 sub 6 (stessa proprietà).

Risultano parti comuni:

- mappale n. **2359 sub 1** (B.C.N.C.: accesso carraio – rampa comuni a tutti i sub) P. St. – T.;
- mappale n. **2359 sub 2** (B.C.N.C.: spazio di manovra comune ai sub 9 – 10 – 11 – 12) P. St.;
- mappale n. **2359 sub 4** (B.C.N.C.: accesso pedonale – scala corridoio comune ai sub 5 – 6 11 – 12) P. St.;

Il fabbricato, in cui sono inserite le unità immobiliari, è posto su lotto di terreno catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C.T. in Comune di Santorso (VI) al foglio **13** – mappale n. **2359** (ente urbano) di superficie catastale complessiva pari a mq. 1.890 posto tra i confini Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 2358 su tre lati; mm. nn. 2630 – 2634 – 617 – 618 – 530 – 540.



estratto di mappa foglio **13** – mappale n. **2359**

### Situazione storica catastale immobili

#### **Terreni**

L'attuale lotto di terreno, mappale n. **2359** di are 18.90 (ente urbano) del foglio **13** del Comune di Santorso (VI) all'impianto meccanografico del 31/12/1974 era distinto ed individuato al mappale n. **694** (prato irriguo) di are 36.24.

Successivamente risulta oggetto delle seguenti variazioni:

- presentazione di pratica di " *FRAZIONAMENTO* " del 10/02/1975 in atti dal 18/01/1986 al n. 100275 veniva generata, tra le altre, la particella individuata al mappale n. **694** (prato irriguo)



di are 35.36;

- presentazione di " *TIPO MAPPALE* " in atti dal 30/05/1995 al n. 901603.4/1975 la particella individuata al mappale n. **694** di are 35.36 assumeva la nuova classificazione di " ente urbano ";
- presentazione di pratica di " *FRAZIONAMENTO* " del 30/05/1995 in atti dal 30/05/1995 al n. 2265.1/1995 veniva generata, tra le altre, la particella individuata al mappale n. **694** (ente urbano) di are 34.92;
- presentazione di pratica di " *VARIAZIONE* " del 07/08/2003 in atti dal 07/08/2003 al n. 8875.1/2003 a seguito di " *FUSIONE* " con le particelle **691** di are 20.20, **1194** di are 49 e **1195** di are 30 e " *TIPO MAPPALE* " del 07/08/2003 al n. 687 di pratica in atti dal 07/08/2003 al n. 8875.1/2003 veniva generata, tra le altre, la particella individuata al mappale n. **694** (ente urbano) di are 55.91;
- presentazione di " *TIPO MAPPALE* " e " *FUSIONE* " del 14/08/2003 al n. 243834 di pratica in atti dal 14/08/2003 al n. 8875.1/2003 veniva generata, tra le altre, la particella individuata al mappale n. **694** (ente urbano) di are 56.00;
- presentazione di " *VARIAZIONE* " del 21/08/2003 al n. 246522 di pratica in atti dal 21/08/2003 al n. 9385.1/2003 a seguito di " *FUSIONE* " con le particelle **164** di are 95, **688** di are 55, **689** di are 90 e **690** di are 298 veniva generata, tra le altre, la particella individuata al mappale n. **694** (ente urbano) di are 61.38;
- presentazione di " *TIPO MAPPALE* " del 21/08/2003 al n. 246522 di pratica in atti dal 21/08/2003 al n. 9385.1/2003 veniva generata la particella individuata al mappale n. **2305** (ente urbano) di are 61.38;
- presentazione di pratica di " *FRAZIONAMENTO* " del 21/07/2004 al n. VI0171284 di pratica in atti dal 21/07/2004 al n. 171284.1/2004 e " *TIPO MAPPALE* " del 28/11/2005 al n. VI0247023 di pratica in atti dal 28/11/2005 al n. 247023.1/2005 veniva generata, tra le altre, la particella individuata al mappale n. **2359** (ente urbano) di are 18.57;
- presentazione di pratica di " *FRAZIONAMENTO* " del 14/03/2006 al n. VI0051747 di pratica in atti dal 14/03/2006 al n. 51747.1/2006 veniva generata, tra le altre, la particella individuata al mappale n. **2359** (ente urbano) di are 18.53;
- presentazione di " *TIPO MAPPALE* " del 14/03/2006 al n. VI0051747 di pratica in atti dal 14/03/2006 al n. 51747.1/2006 a seguito di " *FUSIONE* " con le particelle **2398** di are 37, veniva generata l'attuale particella individuata al mappale n. **2359** (ente urbano) di are 18.90.

### **Unità Immobiliari Urbane**

Le Unità Immobiliari Urbane risultavano inizialmente inserita in un complesso edilizio

dichiarato rispettivamente all' Ufficio del Territorio di Vicenza:

- il 12/04/1977 con l' identificativo catastale di foglio **13** – mappale n. **694** (Cat. D/1);
- il 16/12/1983 con gli identificativi catastali di foglio **13** – mappali nn. **689 sub 1** graffato **164 sub 1** graffato **688 sub 1** (Cat. C/1 – Cl. 3 – della consistenza di mq. 72), **689 sub 2** graffato **164 sub 2** graffato **688 sub 2** (Cat. A/3 – Cl. 2 – della consistenza di vani 4), **689 sub 3** graffato **164 sub 3** graffato **688 sub 3** (Cat. A/3 – Cl. 2 – della consistenza di mq. 7,5).

Successivamente sono stati oggetto delle seguenti variazioni:

- presentazione di pratica di " *DEMOLIZIONE TOTALE* " del 17/09/2003 al n. 270365 di pratica in atti dal 17/09/2003 al n. 16333.1/2003;
  - presentazione di pratica di " *DIVISIONE* " del 31/08/2005 al n. VI0182041 di pratica in atti dal 31/08/2005 al n. 27662.1/2005;
  - presentazione di pratica di " *VARIAZIONE* " del 22/06/2006 al n. VI0106801 in atti dal 22/05/2006 per " *UNITA' AFFERENTI EDIFICATI SU AREA URBANA* " al n. 23457.1/2006;
  - presentazione di pratica di " *VARIAZIONE* " del 22/09/2006 al n. VI0192992 in atti dal 22/09/2006 per " *DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO* " al n. 42809.1/2006; a seguito di tale venivano generate, tra le altre, le Unità Immobiliari Urbane individuata al foglio **13** – mappale n. **2359 sub 6** (appartamento – Cat. A/2 – Cl. 2 – della consistenza di vani 5,5) e mappale n. **2359 sub 11** (autorimessa – Cat. C/6 – Cl. 2 – della consistenza di mq. 44).
-

#### 4) RICOSTRUZIONE TITOLI DI PROVENIENZA

##### **Attuale proprietaria**

Sig.ra **XXXXX**, nata a Cernivzi (Ucraina) il 27/12/1978, per l'intera quota della proprietà del compendio immobiliare, in seguito ad atto di compravendita in data 06/07/2007 ai nn. 19.590/4.050 di rep./racc. del notaio Francesco DE STEFANO di Schio (VI), ivi registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate il 27/02/2007 al n. 866 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 28/02/2007 ai nn. 2.803 R.G. e 1.866 R.P.

Riferito all'intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Santorso (VI) – foglio **13** – mm. nn. **2359 sub 6** (alloggio) e **2359 sub 11** (autorimessa) oltre alla proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sull'accesso carraio e rampa individuati con la particella n. **2359 sub 1**, sullo spazio di manovra (comune alle unità sub da **9** a **12**) individuato con la particella n. **2359 sub 2** e sull'accesso pedonale, scala e corridoio (comune alle unità sub **5, 6, 11 e 12**) individuato con la particella n. **2359 sub 4**.

L'atto risulta a carico del Sig. **XXXXX**, nato a Schio (VI) l'08/08/1948, in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale con sede a Schio (VI) via del Fontanon n. 3.

##### **Precedenti proprietari**

- Al ventennio l'area su cui verrà edificato, tra gli altri, il fabbricato in cui risultano inserite le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva figuravano in ditta alla Società " **XXXXX** " con sede in Santorso (VI) in seguito a decreto di trasferimento in data 25/05/1989 ai nn. 4201 Cron. e 1298 Rep. del Tribunale di Vicenza, registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 06/06/1989 al n. 2040 atti giudiziari e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 02/08/1989 ai nn. 5.001 R.G. e 3.913 R.P.

L'atto risulta a carico rispettivamente di:

- della Società " **XXXXX** " con sede in Santorso (VI) relativamente agli immobili catastalmente individuati in Comune di Santorso (VI) al foglio **13** (ex foglio B/6) – mappali nn. **690 – 691 – 694**;
- dei Sigg. **XXXXX**, nato a Santorso (VI) il 09/01/1944, **XXXXX**, nato a Santorso (VI) il 06/07/1951, **XXXXX**, nato a Santorso (VI) il 08/08/1955, e **XXXXX**, nata a Tretto (VI) il 27/03/1917, relativamente agli immobili catastalmente individuati in Comune di Santorso (VI) al foglio 13 (ex foglio B/6) – mappali nn. **164 – 688 689** con sovrastante fabbricato individuato ai mappali nn. **147 sub 1 – 147 sub 2 – 147 sub 3**.

**Note:** è presente *Annotazione a tale formalità presentata il data 05/10/2011 ai nn. 9.341 R.G. e 1.084 R.P. relativa all'avvenuta trascrizione di Domanda giudiziale di dichiarazione di nullità del predetto atto.*

- Società " XXXXX " con sede in Thiene (VI) in seguito ad atto di permuta in data 05/02/2002 al n. 6800 di rep. del notaio Alberto BONATO di Schio (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Schio (VI) il 21/02/2002 al n. 294 atti privati e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 14/03/2002 ai nn. 2.619 R.G. e 1.879 R.P.  
Riferito all'intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Santorso (VI) – foglio **13** – mm. nn. **694, 164 sub 1** graffato **688 sub 1** e **689 sub 1, 164 sub 2** graffato **688 sub 2** e **689 sub 2, 164 sub 3** graffato **688 sub 3** e **689 sub 3** e C.T. mm. nn. **690** di are 2.98 e **691** di are 20.20.  
L'atto risulta a carico della Società " XXXXX " con sede in Santorso (VI).
- Sig. XXXXX, nato a Schio (VI) l'08/08/1948, in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale con sede a Schio (VI) via del Fontanon n. 3, in seguito ad atto di permuta in data 22/10/2003 ai nn. 24.112/4.925 di rep./racc. del notaio Massimo STEFANI di Bassano del Grappa (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa (VI) il 27/10/2003 al n. 600 atti privati e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 29/10/2003 ai nn. 11.623 R.G. e 8.215 R.P.  
Riferito all'intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Santorso (VI) – foglio **13** – m. n. **2305** di are 61.38 e C.F. m. n. **2305** in corso di costruzione.  
L'atto risulta a carico ed a favore della Società " XXXXX ", con sede in Thiene (VI).

## 5) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

### 5a) Titoli urbanistici

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santorso (VI) è risultato che il complesso edilizio presente nell'area in cui successivamente è stata edificata, tra gli altri, la palazzina in cui sono inserite anche le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, era stato costruito inizialmente in data antecedente al 01/09/1967, anche se non è stata rinvenuta documentazione relativa alla costruzione dello stesso.

Successivamente è stata oggetto di intervento di demolizione dei fabbricati esistenti ed edificazione dell'attuale complesso in cui è inserita la Palazzina " **A** " autorizzato rispettivamente:

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Santorso (VI) in data 04/05/2004 al n. **52** di P.C. e n. **3320** di Prot. relativo alla " *Costruzione di un edificio residenziale plurifamiliare – blocco A PP2* ".
- D.I.A. presentata al Comune di Santorso (VI) in data 04/07/2006 al n. **108** di Pratica e n. **7884** di Prot. relativo alla " *Variante in corso di costruzione al P.d.C. n. 52/2004* ".

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santorso (VI) in data 29/11/2006 al n. **1313043** di Prot. e n. **59/2006** di ABIT. e n. **61** di registro.

### 5b) Giudizio di conformità urbanistico–edilizia e catastale

#### Conformità urbanistico–edilizia:

L'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme con quanto autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santorso (VI).

#### Conformità catastale:

La planimetria catastale dell'unità immobiliare depositata presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza risulta sostanzialmente conforme con quanto verificato in sede di sopralluogo.



## 6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 6a) Stato di possesso

Sig.ra **XXXXXX**, nata a Cernivzi (Ucraina) il 27/12/1978, per l'intera quota della proprietà del compendio immobiliare.

### 6b) Occupazione

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 12/09/2003, alla presenza del Custode Giudiziario, l'unità immobiliare è risultata **libera da persone, mobili e suppellettili**.

## 7) REGIME PATRIMONIALE

Alla data della stipula dell'atto di compravendita in data 06/07/2007 ai nn. 19.590/4.050 di rep./racc. del notaio Francesco DE STEFANO di Schio (VI), ivi registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate il 27/02/2007 al n. 866 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 28/02/2007 ai nn. 2.803 R.G. e 1.866 R.P., la Sig.ra **XXXXXX**, nata a Cernivzi (Ucraina) il 27/12/1978, risultava di stato civile libero, come da allegato estratto per riassunto di matrimonio.

## 8) OSSERVAZIONI RISPETTO AL PIGNORAMENTO: **No**

## 9) VINCOLI ED ONERI

Vincoli storici-artistici ed ambientali: **Nessuno**

## 10) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

#### 1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Atto di citazione in data 30/06/2008 al n. 4891 di Rep. del Tribunale di Vicenza – Sezione staccata di Schio (VI) a seguito di domanda giudiziale per dichiarazione di nullità dell'atto di trasferimento forzoso contenuto nel decreto di trasferimento del 25/05/1989 al n. 4201 di Cron. e n. 1298 Rep. del Tribunale di Vicenza, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) il 02/08/1989 ai nn. 5.001 R.G. e 3.913 R.P.

L'atto risulta a favore della Società " XXXXX " con sede in Santorso (VI), della Società "XXXXX" con sede Vicenza e dei S *Sigg.* XXXXX, nato a Santorso (VI) il 09/01/1944, XXXXX, nato a Santorso (VI) il 06/07/1951, XXXXX, nato a Santorso (VI) il 08/08/1955, e XXXXX, nata a Tretto (VI) il 27/03/1917.

L'atto risulta a carico della Società " XXXXX " con sede in Santorso (VI).

Riferito all'intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.T. in Comune di Santorso (VI) – foglio **13** – mm. nn. **690 – 691 – 694 – 164 – 688 – 689**.

2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***
3. *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***
4. *Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***

#### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### 1. *Iscrizioni:*

1. **Iscrizione** ipoteca volontaria (Attiva) a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 20 a favore di **VENETO BANCA Soc. Coop. Per Azioni** (C.F.: 00208740266) con sede a Montebelluna (TV) con atto in data 06/02/2007 ai nn. 19.591/4.051 di rep./racc. del notaio Francesco DE STEFANO di Schio (VI), ivi registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate il 22/02/2007 al n.254 serie 1T ed iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 28/02/2007 ai nn. 2.804 R.G. e 575 R.P.

Importo ipoteca € 297.000,00

Importo capitale € 165.000,00

L'iscrizione è a carico della Sig.ra **XXXXXX**, nata a Cernivzi (Ucraina) il 27/12/1978.

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Santorso (VI) – foglio **13** – mm. nn. **2359 sub 6** (alloggio) e **2359 sub 11** (autorimessa).

##### 2. *Pignoramenti:*

1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 01/06/2023 al n. 2.773/2023 Cron. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di **YODA SPV S.R.L.** (C.F.: 05111630264) con sede a Conegliano (TV), con atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 10/07/2023 ai nn. 7.211 R.G. e 5.558 R.P.

La trascrizione è a carico della Sig.ra **XXXXXX**, nata a Cernivzi (Ucraina) il 27/12/1978.

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà dell'immobile catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Santorso (VI) – foglio **13** – mm. nn. **2359 sub 6** (alloggio) e **2359 sub 11** (autorimessa).

##### 3. *Altre trascrizioni: **Nessuna***

4. *Altre limitazioni d'uso: Non si è a conoscenza dell'esistenza di altre limitazioni d'uso.*

**11) SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

**11a) Amministratore Condominiale:** il fabbricato non è dotato di Amministratore condominiale.

**11b) Spese ordinarie e straordinarie di gestione immobile:** non sono note spese ordinarie o straordinarie di gestione dell'immobili.

## 12) VALUTAZIONE COMPLESSIVA E VENDIBILITA'

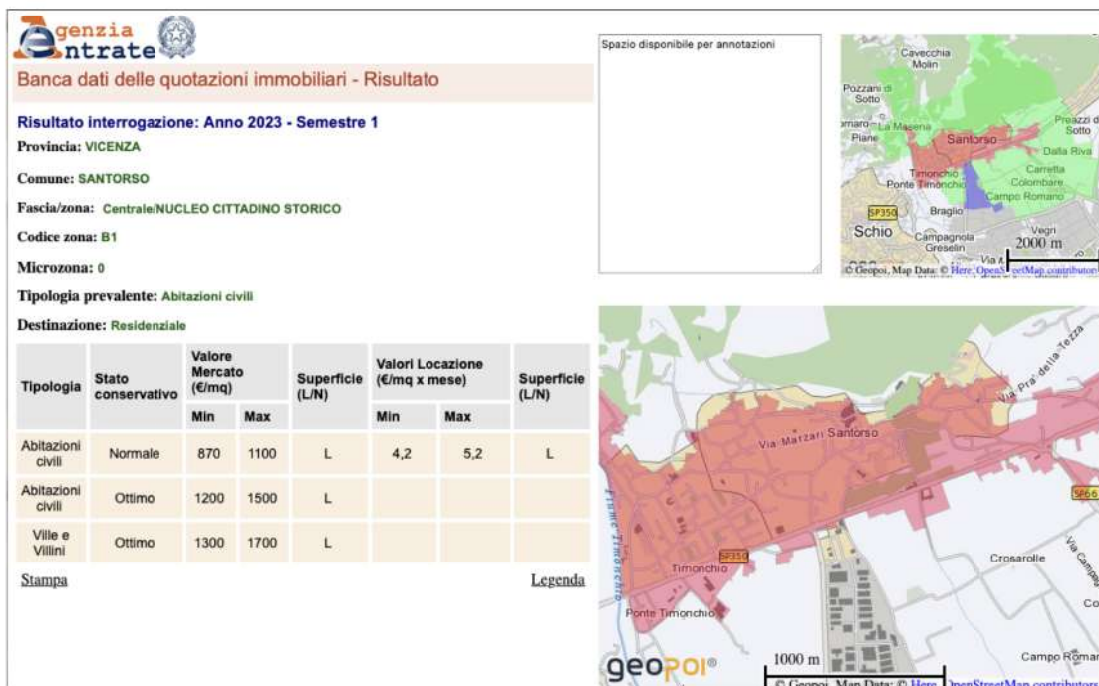
### Criterio di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato quindi sulla comparazione dei valori di vendita di altri beni venduti in zona, con caratteristiche simili a quelli in oggetto, desunti da: compravendite di immobili con analoghe caratteristiche, "la borsa immobiliare" edita dalla Camera di Commercio di Vicenza ed i valori OMI editi dall'Agenzia Entrate.

Si sono poi valutate le caratteristiche delle unità immobiliari quali consistenza, composizione, destinazione d'uso, vetustà, grado di finitura, stato di manutenzione, ubicazione.

Sono stati inoltre considerati i valori espressi adottando le metodologie comparative con il metodo IVS e più precisamente sono state analizzate le vendite di alloggi ubicati nell'area in cui risultano inserite le unità immobiliari in oggetto.

Le unità immobiliari in esame (Subject) sono inserite in fabbricato localizzato a Santorso (VI) in zona B1 "Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO" a destinazione *Residenziale*.



Si precisa che nell'area di Santorso (VI) i valori hanno subito, nell'ultimo anno, una diminuzione sui prezzi delle vendite immobiliari del 0,71% come da successiva tabella.

A Novembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 982 al metro quadro**, con una **diminuzione del 0,71% rispetto a Novembre 2022** (989 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Santorso ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2022, con un valore di **€ 1.023 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 691 al metro quadro.

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 123.000,00	€ 120.000,00	€ 230.000,00	€ -
Data (mesi)	31/03/2023	26/04/2023	29/05/2023	15/12/2023
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	74	92	130	95
terrazze/portico (m <sup>2</sup> )	20	0	12	9
corte esclusiva (m <sup>2</sup> )	0	100	200	0
cantine/soffitte (m <sup>2</sup> )	0	0	60	32
Bagni	1	2	2	2
Riscaldamento centralizzato	0	0	0	0
Ultimo piano	0	0	1	1
Stato di manutenzione (n)	5	1	1	0
Affaccio (n)	2	2	4	3
Box per auto (2-3)	2	2	3	2
sup. commerciale	80	102	183,6	113,7
<b>Rapporti mercantili</b>		<b>Importo</b>		
Saggio annuo di svalutazione del prezzo		-1%		
Rapporto mercantile delle terrazze		30%		
Rapporto mercantile della corte esclusiva		10%		
Rapporto mercantile delle cantine		50%		
Costi di intervento da un livello al successivo		€ 10.000,00		
prezzo medio di un box auto		€ 10.000,00		

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	-€ 72,78	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 71,00	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 136,08	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.537,50	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.304,35	euro/m <sup>2</sup>	€ 1.304,35
Prezzo sup. princ. A	€ 1.405,87	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo terrazze/logge	€ 391,30	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo corte esclusiva	€ 130,43	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo cantine	€ 652,17	euro/m <sup>2</sup>	
Stato di manutenzione	€ 10.000,00		
box auto	€ 10.000,00		



## TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 123.000,00		€ 120.000,00		€ 230.000,00	-
Data (mesi)	8,633	-€ 628,29	7,767	-€ 551,43	6,667	-€ 907,22	15/12/2023
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	74	€ 27.391,30	92	€ 3.913,04	130	-€ 45.652,17	95
terrazze/logge (m <sup>2</sup> )	20	-€ 1.434,78	0	€ 1.173,91	12	-€ 391,30	9
corte esclusiva	0	€ 0,00	100	-€ 13.043,48	200	-€ 26.086,96	0
cantine/soffitte (m2)	0	€ 20.869,57	0	€ 20.869,57	60	-€ 18.260,87	32
Stato di manutenzione (n)	5	-€ 50.000,00	1	-€ 10.000,00	1	-€ 10.000,00	0
Box per auto	2	€ 0,00	2	€ 0,00	3	-€ 10.000,00	2
Ultimo piano	0		0		1		1
Affaccio (n)	2		2		4		3
Prezzi corretti		€ 119.197,80		€ 122.361,61		€ 118.701,47	
		VALORE MEDIO		€ 120.086,96		3,1%	DIVERGENZA
						100,0%	

## STIMA MONOPARAMETRICA

	∑ Prezzi	∑ SEL	Prezzo unitario	SEL <sub>sub</sub>	Valore monop	Scarto
	€ 473.000,00	365,6	€ 1.293,76	113,7	€ 147.101	-18,4%

Pertanto il valore complessivo del compendio immobiliare da considerarsi è quello medio tra quelli analizzati pari a: **€ 120.086,96** che si arrotonda ad **€ 120.000,00**.

Tale valutazione trova inoltre riscontro sul mercato immobiliare in quanto, sentiti operatori del luogo, i valori per tale zona si collocano in tale fascia di valori commerciali.

### Fonti di informazione

Fonti di informazione Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio (VI), Ufficio Tecnico del Comune di Santorso (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari locali.

### Giudizio di vendibilità

L'immobile presenta un sufficiente grado di vendibilità per la tipologia dell'immobile ed il contesto in cui risulta inserito, nonostante i danneggiamenti verificati in sede di sopralluogo.

## VALUTAZIONE

Immobile	Superf. lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto (intera quota)
<b>Appartamento con cantina ed autorimessa doppia</b>	<b>mq. 135,70</b>	<b>€ 120.000,00</b>	<b>€ 120.000,00</b>

**VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE** € **120.000,00**

Riduzione del valore del 30% per il ripristino delle unità immobiliari a seguito dei danneggiamenti verificati in sede di sopralluogo (arr.): € **36.000,00**

**VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE** (detrarre spese di ripristino) € **84.000,00**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: € **12.600,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

### Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr.): € **71.400,00**

### Offerta minima

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta (arr.): € **53.500,00**

### PUBBLICITA'

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com) gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il " newspaper Aste Tribunale di Vicenza"

Si consiglia inoltre di inviare una mail o fax della pubblicazione alle agenzie immobiliari locali e ai professionisti della zona ( Arch. Geom. e Ing.) ed inoltre un avviso ai proprietari confinanti.

Relazione lotto **UNICO** creata in data 18/12/2023

il perito  
Arch. Sofia Pacchin