



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA R.G. n. 282/2024

(Lotto Unico)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



Giudice: dr. Prendini Luca

Creditore procedente: Intesa S. Paolo S.P.A.

Esecutato: [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/01/2025 ore 11.00

Identificazione beni: Breganze Via Roma 61

Dati Catastali: C.F. Breganze F. 6 mapp. 282 sub 3 e sub 4

Esperto stimatore: geom Borgo Francesco - Via Marconi 17 - Isola Vic. geom.borgo@gmail.com tel: 0444.977585

Custode Giudiziario: IVG

SCHEMA SINTETICA E INDICE

LOTTO UNICO

Procedure Esecutive Immobiliari n. 282/2024 R.G. promossa da:
Intesa S. Paolo S.P.A. - Piazza S. Carlo 156 Torino

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/01/2025 ore 11.00

Diritto

(cfr. pag. 6): quota indivisa di ½ ciascuno in capo ad entrambe gli esecutati riguardanti i beni imm.
F. 6° mapp. 282 sub 3 e 4

Eventuali comproprietari non esecutati: NO

Tipologia dei Beni

(cfr. pag. 6): unità abitativa al piano T – 1, autorimessa P.T.

Ubicazione

(cfr. pag. 6): Breganze Via Roma 61

Dati catastali attuali

(cfr. pag. 16): Breganze Via Roma 61,
C.F. Breganze F. 6 mapp. 282 sub 3 (U.I. abitazione)
C.F. Breganze F. 6 mapp. 282 sub 4 (autorimessa)

Metri quadrati utili: locali di abitazione 77,90 mq circa; terrazzi 11,90 mq, accessori 35,90 mq. circa
autorimessa mq. 14.85 circa

Stato di manutenzione

(cfr. pag. 15): SUFFICIENTE

Differenze rispetto al pignoramento

(cfr. pag. 17): NESSUNA differenza, i dati coincidono

Situazione urbanistica/ edilizia/ catastale, irregolarità/abusi

(cfr. pag. 24): SI

COSTI

(cfr. pag. 24): € 8.235,00

Valore di mercato più probabile OMV

(cfr. pag. 28): € 105.000,00 escluso sub 4

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata

(cfr. pag. 30): € 76.000,00 escluso sub. 4

Date/valori comparabili reperiti

(cfr. pag. 27): (10.07.2024) € 108.000,00
(15.09.2023) € 135.000,00
(06.12.2024) € 160.000,00

Valore di debito: €. 90.872 (Intesa SanPaolo S.p.A.)

Occupazione

(cfr. pag. 19): SI

Titolo di occupazione

(cfr. pag. 19): affittuari con contratto opponibile in scadenza al 31/12/2024.

Oneri

(cfr. pag. 19): no

APE

(cfr. pag. 15): SI - immobile in classe energetica "G" 270,7 kWh/m² anno

Vendibilità

(cfr. pag. 32): MEDIA

Motivo

(cfr. pag. 32): unità abitativa vetusta con necessità di interventi di adeguamento impiantistico e rinnovamento finiture, il fabbricato è posto in prossimità di strada provinciale a considerevole flusso veicolare.

Lotti

(cfr. pag. 32): UNICO

Varie/criticità : L'unità immobiliare catastalmente identificata al F. 6 mapp. 282 sub 4 risulta priva di titolo edilizio legittimante (cfr. pag. 32):

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

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

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

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

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

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

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

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

Sommario

SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	8
<i>Diritto</i>	8
<i>Bene e ubicazione</i>	8
<i>Caratteristiche strutturali e di finitura generale dell'intero fabbricato</i>	8
<i>Caratteristiche descrittive e componenti edilizie dell'appartamento</i>	9
Considerazioni sullo stato generale dei beni pignorati	16
<i>Necessità di interventi manutentivi</i>	16
<i>Certificazione energetica</i>	16
IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE STORIA CATASTALE	16
<i>Diritto</i>	16
<i>Dati catastali attuali</i>	17
<i>Confini</i>	17
<i>Variazioni storiche</i>	17
<i>Sovrapposizione fra mappa catastale ed ortofoto</i>	18
<i>Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento</i>	18
<i>Giudizio di regolarità / DOCFA</i>	18
STATO DI POSSESSO- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
<i>Stato di possesso</i>	21
<i>Vincoli e oneri giuridici</i>	21
<i>Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	22
<i>Trascrizioni</i>	22
<i>Elenco delle formalità che verranno cancellate: Le iscrizioni e la trascrizione indicate nei paragrafi precedenti, saranno cancellate nel contesto della procedura.</i>	22
RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	22
<i>Titolo di acquisto</i>	22
REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	23
<i>Inquadramento urbanistico</i>	23
<i>Titoli abilitativi edilizi</i>	24

<i>Diffformità edilizio-urbanistiche/abusi</i>	24
VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	28
<i>Metodo di valutazione</i>	28
<i>Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA</i>	29
<i>Verifica attendibilità del valore di stima</i>	30
<i>Sintesi di stima (reconciliation)</i>	30
<i>Adeguamenti e correzioni della stima</i>	31
<i>Calcolo del valore di vendita forzata (a base d'asta)</i>	32
<i>Determinazione dell'incidenza per metro quadrato del valore di vendita forzata</i>	32
<i>Confronto con trasferimenti pregressi</i>	33
<i>Valori medi aggiudicazioni precedenti</i>	33
<i>Giudizio di vendibilità</i>	33
<i>Forme di pubblicità</i>	33
LOTTI	34
COMODA DIVISIBILITA'	34
<i>Giudizio</i>	34
<i>Separazione quota</i>	34
<i>Divisione totale</i>	34
<i>Valore quota</i>	34
OSSERVAZIONI FINALI	34

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 20/09/2024** Giuramento telematico inviato alla Cancelleria del Tribunale di Vicenza, inerente il conferimento dell'incarico per la valutazione del compendio oggetto della Esecuzione Immobiliare.
- 02/10/2024** Accesso Ufficio del Territorio per visure su immobili
- 29/10/2024** Accesso Agenzia delle Entrate per ispezioni ipotecarie
- 05/10/2024** Richiesta certificati anagrafici al Comune competente
- 24/10/2024** Richiesta copia atto di compravendita alle Studio Notarile.
- 05/10/2024** Richiesta accesso atti presso archivio edilizio comunale
- 23/10/2024** Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check-list preliminare
- 30/10/2024** Ricerca comparabili mediante sistema telematico di consultazione
- 21/10/2024** Accesso ai beni, verifica dello stato dei luoghi, rilievo metrico e fotografico
- 07/11/2024** Incontro con responsabile ufficio edilizia ed urbanistica del Comune di Breganze
- 21/11/2024** Ultimazione relazione con allegati e trasmissione alla cancelleria del Tribunale di Vicenza mediante PCT

DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Diritto

proprietà, per la quota ½ ciascuno ai Sigg.:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Gli esecutati risultano aver contratto matrimonio [REDACTED] (cfr. all. 1).

Bene e ubicazione

L'immobile oggetto di valutazione è sito in Breganze Via Roma 61 , e costituisce un fabbricato in cortina cielo terra su due piani affiancato ad altri edifici. In adiacenza è posto un ulteriore corpo edilizio a piano unico ad uso autorimesse. Gli accessi pedonali e carrai avvengono dalla frontistante Via Roma, a retro, tangente al muro del fabbricato, scorre un corso d'acqua pubblica.

Trattasi di abitazione (mapp. 282 sub. 3) disposto su due piani, terra e primo, il tutto come rappresentato nella relativa scheda catastale, mentre l'autorimessa sub 4 è posta al piano terra sempre con accesso da Via Roma e si conforma come corpo edilizio ad unico piano adiacente al corpo di fabbrica principale. Come già riportato in precedenza la viabilità che serve il fabbricato è costituita dalla Strada Provinciale di Via Roma che scorre a fronte del fabbricato. Il fabbricato è posto in zona residenziale semi-centrale rispetto il centro del comune di Breganze, la zona gode dei servizi di urbanizzazione primari e secondari, la zona si caratterizza per prevalente presenza di fabbricati ad uso abitativo oltre che alcune attività commerciali, scuole, chiesa, cinema, e altri servizi sono comodamente fruibili ma distano alcune centinaia di metri.

Caratteristiche strutturali e di finitura generale dell'intero fabbricato

La tipologia costruttiva dell'edificio è così desunta:

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo disposto su 2 livelli fuori terra, le strutture che lo compongono desumibili in ragione dell'epoca di edificazione possono essere così composte:

- struttura muraria portante in laterizio
- partizioni interne parte in laterizio semipieno e parte in tramezzature leggere

- impalcati sono costituiti da solai in laterocemento in appoggio su setti murari portanti per tutti i piani fuori terra.
- copertura del tipo a padiglione con colmo centrale composto da tavellonato in laterizio e copertura in tegole.

Tutti i paramenti esterni risultano intonacati e tinteggiati, l'accesso al fabbricato abitativo avviene dall'esterno mediante transito da portoncino d'ingresso in legno non blindato che prospetta Via Roma, sempre da Via Roma avviene l'accesso al garage e ad un locale di sgombero mediante portoni basculanti metallici.

Caratteristiche descrittive e componenti edilizie dell'appartamento (sub 35)

L'unità abitativa si sviluppa su due piani e consiste in una superficie esterna lorda (SEL) complessiva di **mq 124,15** (comprese superfici accessorie ragg.te).

L'altezza interna utile media è pari a ml 2,90 .

L'abitazione è composta da: ingresso, soggiorno, salotto, angolo cottura e locale sgombero con accesso dall'esterno al piano terra, due camere, un bagno e un ripostiglio al piano primo. L'abitazione possiede affacci orientati a sud e nord, nei rimanenti lati risulta adiacente ad altri edifici. La rappresentazione grafica è quella indicata nella planimetria di pag. 9.

Le finiture che conformano l'unità abitativa sono le seguenti:

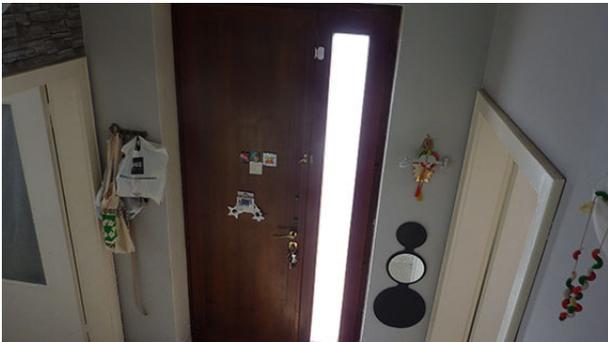
- portoncino di ingresso in legno tamburato con specchiatura in vetro;
- porte interne a volata in legno impiallacciato di produzione datata;
- finestre con invetriate in legno dotate di vetro camera;
- avvolgibili in plastica
- le pavimentazioni presenti sono svariate, il salotto presenta un parquet in listoncino di noce, la camera matrimoniale presenta una pavimentazione in laminato ad effetto legno, il bagno e altra camera sono pavimentate in piastrelle di monocottura, il soggiorno, l'ingresso e il cucinino sono pavimentati con marmette di cemento, il locale ripostiglio e lo sgombero hanno una pavimentazione in cemento liscio.
- le pareti e soffitti sono intonacate in malta al greggio e fino e tinteggiatura civile, alcune pareti sono rivestite da carta da parati;
- il bagno presenta sanitari in ceramica a terra, costituiti da bidet, water, lavabo, vasca;

- la terrazza presente nel prospetto sud si sviluppa sull'intera lunghezza del fronte, i parapetti sono in metallo verniciato e pavimentazioni in lisciatura di cemento;
- l'impianto di riscaldamento è a radiatori in ferro, il generatore è posto nel locale autorimessa, trattasi di caldaia a gas del tipo a flusso forzato a camera stagna, il controllo termico avviene mediante unico cronotermostato manuale fuori servizio, lo stesso generatore non è in funzione per una continua perdita di pressione dell'impianto mai riparata.;
- impianto elettrico è del tipo sottotraccia tradizionale, con interruttori, prese e placche in plastica di vecchia produzione.
- Si rileva la presenza di un impianto di climatizzazione composto da unità esterna e unico split posto nel locale camera matrimoniale il corretto funzionamento non è stato accertato.
- L'impianto di riscaldamento è sprovvisto di libretto registrato mentre è stato reperito un APE ancora in corso di validità.
- Il locale a autorimessa presente al piano terra e catastalmente identificato al F. 6 mapp. 282 sub 4, si compone di un unico ambiente, internamente comunicante con il locale cucinino oppure con accesso dall'esterno. Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che lo stesso non viene utilizzato come autorimessa bensì, come già riferito, in questo locale sono presenti impianti e dotazioni che lo caratterizzano come centrale termica e lavanderia.





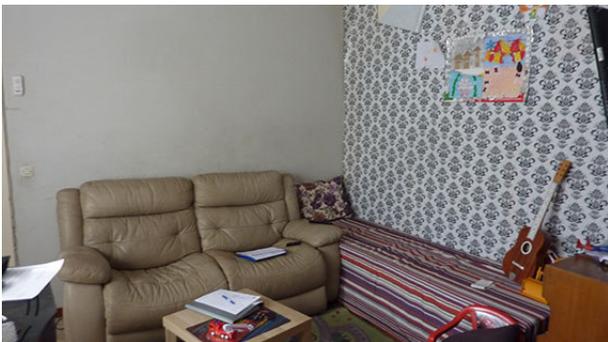
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA INGRESSO



VISTA SOGGIORNO



VISTA 2 SOGGIORNO



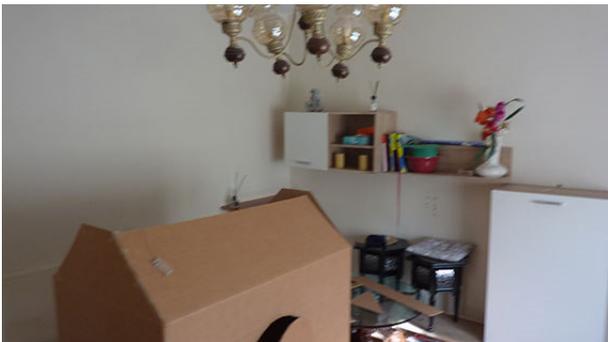
VISTA 3 SOGGIORNO



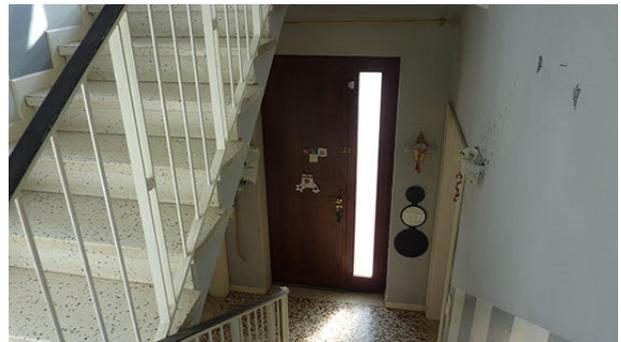
VISTA ANGOLO COTTURA



VISTA SALOTTO



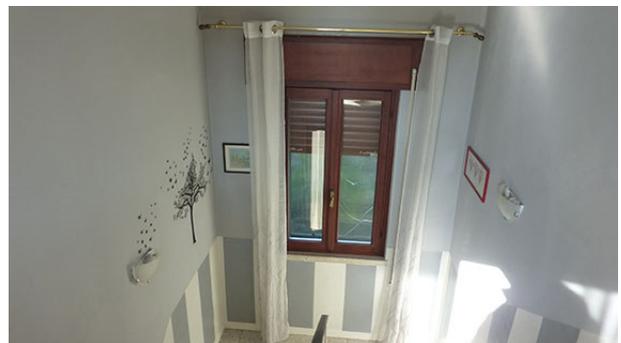
VISTA 2 SALOTTO



VISTA VANO SCALA



VISTA 2 VANO SCALA



VISTA 3 VANO SCALA



VISTA CAMERA MAT.LE



VISTA 2 CAMERA MAT.LE



VISTA CAMERA 2



VISTA 2 CAMERA 2



VISTA RIPOSTIGLIO P1°



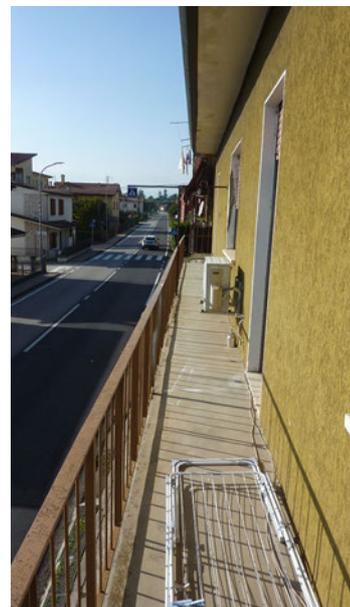
VISTA 2 RIPOSTIGLIO P. 1°



VISTA BAGNO



VISTA 2 BAGNO



VISTA POGGIOLO



VISTA SGOMBERO P.T.



VISTA 2 SGOMBERO P.T.



VISTA GARAGE



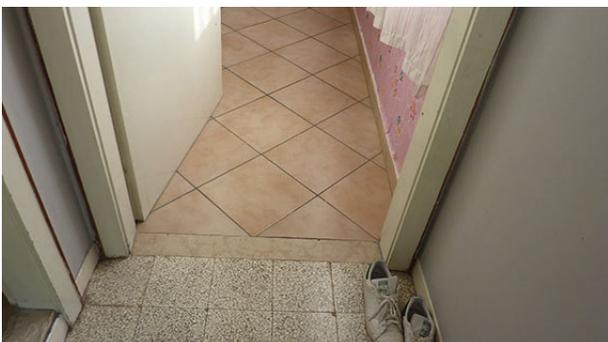
VISTA 2 GARAGE



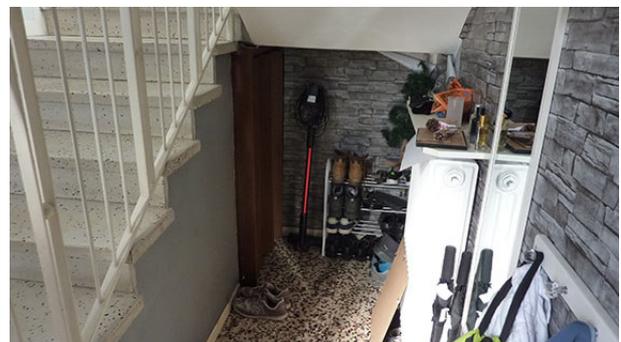
FINITURE 1



FINITURE 2



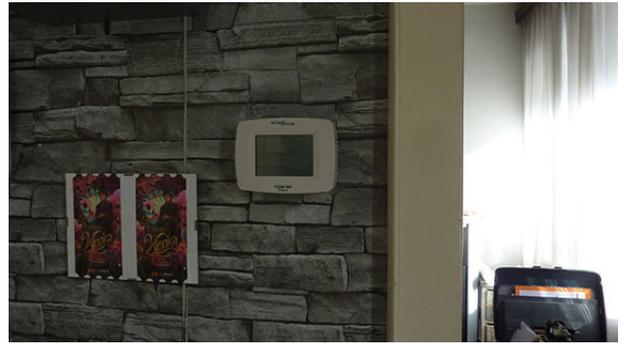
FINITURE 3



VISTA SOTTOSCALA



FINITURE 4



FINITURE 5



VISTA ESTERNA FRONTE SUD



VISTA ESTERNA FRONTE NORD



VISTA ESTERNA (torrente in fregio)



VISTA ESTERNA (torrente in fregio)

Considerazioni sullo stato generale dei beni pignorati

Esternamente il fabbricato si presenta sostanzialmente in ordine non sono visibili con evidenti deterioramenti nei trattamenti superficiali visibili lesioni o altre manifestazioni di criticità, il rivestimento della facciata nel fronte sud e fianco è sintetica mentre a retro il paramento murario risulta privo di tinteggiatura, probabilmente per la difficoltà di applicazione per la presenza del corso d'acqua che scorre in fregio al muro di fondazione del fabbricato stesso.

Copertura e lattoneria appaiono in ordine e correttamente operanti.

L'intero fabbricato può definirsi in SUFFICIENTE stato manutentivo.

Il livello delle finiture presenti nell'appartamento e nelle parti accessorie, così come evidenziato nelle foto, è da ritenersi di modesta qualità e stato conservativo ordinario. Per quanto sopra esposto, lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente **SUFFICIENTE**.

Necessità di interventi manutentivi

Non si segnalano urgenti interventi manutentivi necessari alla conservazione delle unità immobiliari, tuttavia poiché l'abitazione risulta occupata è necessario effettuare la manutenzione dell'impianto di riscaldamento con probabile necessità di sostituire i dispositivi di regolazione della pressione, ciò in riscontro a quanto dichiarato dall'odierno occupante titolare di un contratto di affitto.

Certificazione energetica

Nel corso del sopralluogo presso l'unità abitativa, non è stata fornita alcuna documentazione relativa all'impianto di riscaldamento, non vi era copia dell'Attestato di Certificazione Energetica che tuttavia è allegato all'atto di compravendita.

Lo stesso risulta ancora entro i termini di validità e pone l'immobile in classe "G" – 270,7 kWh/m² anno

L'impianto **non risulta** registrato presso il CIRCE (DGRV 2569/2014).

IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE STORIA CATASTALE

Diritto per la quota di 1/2 al sig.

- [REDACTED],
residente in sconosciuta per i beni:
C.F. Breganze F. 6 mapp. 282 sub 3 (abitazione)
C.F. Breganze F.6 mapp. 282 sub 4 (autorimessa)

Diritto per la quota di 1/2 al sig.

- [REDACTED],
residenza sconosciuta per i beni:
C.F. Breganze F. 6 mapp. 282 sub 3 (abitazione)
C.F. Breganze F.6 mapp. 282 sub 4 (autorimessa)

Dati catastali attuali ([cfr. all. 4](#))

- Unità abitativa censita come segue:

Comune di Breganze - C.F. Breganze F. 6 mapp. 282 sub 3 - Categoria A/4 - classe 4 - consistenza 6,5 vani - superficie catastale mq 138 e mq 134 con esclusione delle aree scoperte - rendita € 369,27 - piano T – 1° – Via Roma 61

- Autorimessa censita come segue:

Comune di Breganze – C.F. F. 6 mapp. 282 sub 4 – Categoria C/6 – classe 1 – consistenza 14 mq. - rendita € 16,63 – piano T – Via Roma

Confini

Unità abitativa: in senso N.E.S.O. Acqua Pubb. (Chiavone Bianco), sub 4, strada prov.le mapp. 533. Autorimessa: in senso N.E.S.O. Acqua Pubb. (Chiavone Bianco), mapp. 615, strada prov.le, sub 3

Variazioni storiche

F. 6 Catasto F. 6 mapp. 282 sub 3 – Unità abitativa

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 19/12/1987 in atti dal 03/10/1997 CLS (n.13356.1/1987)
- Fusione del 19/12/1987 in atti dal 18/11/1992 Fusione , (n.13356/1987)

F. 6° Mappale n. 282 sub 4 – Autorimessa**Catasto Fabbricati**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Fusione del 19/12/1987 in atti dal 18/11/1992 Fusione , (n.13356/1987)

Sovrapposizione fra mappa catastale ed ortofoto

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio dove sono ubicati i beni della ditta eseguita, si riscontra la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale. Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

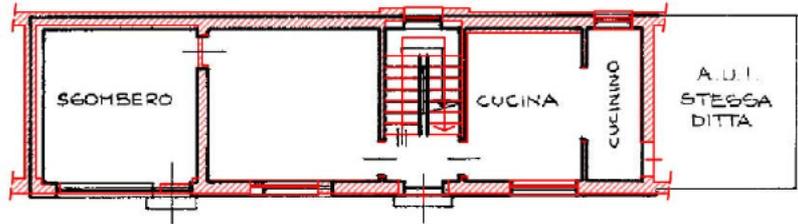
I dati del pignoramento sono stati indicati in modo corretto rispetto alle risultanze catastali attuali e all'atto di provenienza.

Giudizio di regolarità / DOCFA

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi come rilevata e la situazione riportata nelle planimetrie catastali depositate, si riscontrano alcune difformità riguardanti le forometrie e la posizione delle partizioni.

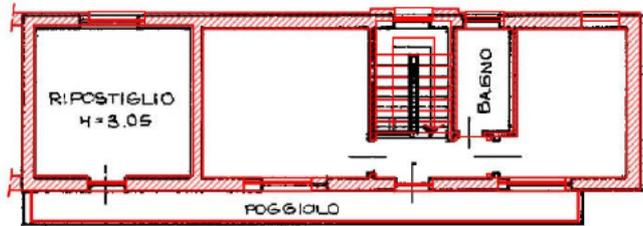
La regolarizzazione necessita della presentazione di una pratica di variazione DOCFA riguardante entrambe i subalterni. Le prestazioni tecniche inerenti la predetta pratica si quantificano in circa € 1025,00 compresa c.p.g., Iva e spese vive pari ad € 140,00.

SOVRAPPOSIZIONE TRA PLANIMETRIE CATASTALI e STATO RILEVATO



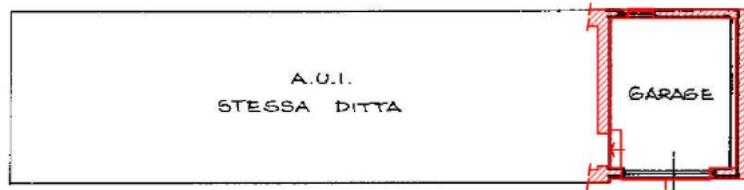
- LEGENDA**
- SPAZI NON INTERESSATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE
 - STATO RILEVATO
 - PLANIMETRIA CATASTALE

PIANTA PIANO TERRA
H = 2.90



PIANTA PIANO PRIMO
H = 2.90

PLANIMETRIA mapp. 282 sub. 3



PIANTA PIANO TERRA H = 2.65

PLANIMETRIA mapp. 282 sub. 4

STATO DI POSSESSO- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Stato di possesso

Debitore: NO

Locazione: **SI, contratto di locazione abitativa stipulato in data 12.12.2020 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 16/12/2020 al n. 014536 cod . ident.vo T6N20T014536000PG**
Il predetto contratto avrà scadenza 31/12/2024. (cfr. all. 11)

Comodato: NO

Assegnazione al coniuge: NO

Affitto azienda: NO

Altro:

Sine titolo: NO (vedi punto precedente)

Opponibilità (art. 2923 c.c.): NO

Vincoli e oneri giuridici

Usufrutto, uso, abitazione: NESSUNO

Servitù: NO

Convenzioni edilizio-urbanistico: NO

Vincoli storico-artistici: NO

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: NESSUNO

Prelazione agraria: NESSUNA

Suolo demaniale: gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale

Altri vincoli (usi civici, livelli, ecc.) o oneri: NESSUNO

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Le unità immobiliari non appartengono ad un organismo edilizio costituente condominio.

██████████ la piena proprietà in comunione secondo l'ordinamento marocchino dei beni contraddistinti in Comune di Breganze, C. F. Foglio 6, mappale n. 282 sub 3 e sub 4 . [\(cfr. all. 7\)](#)

Trasferimenti precedenti a copertura del ventennio

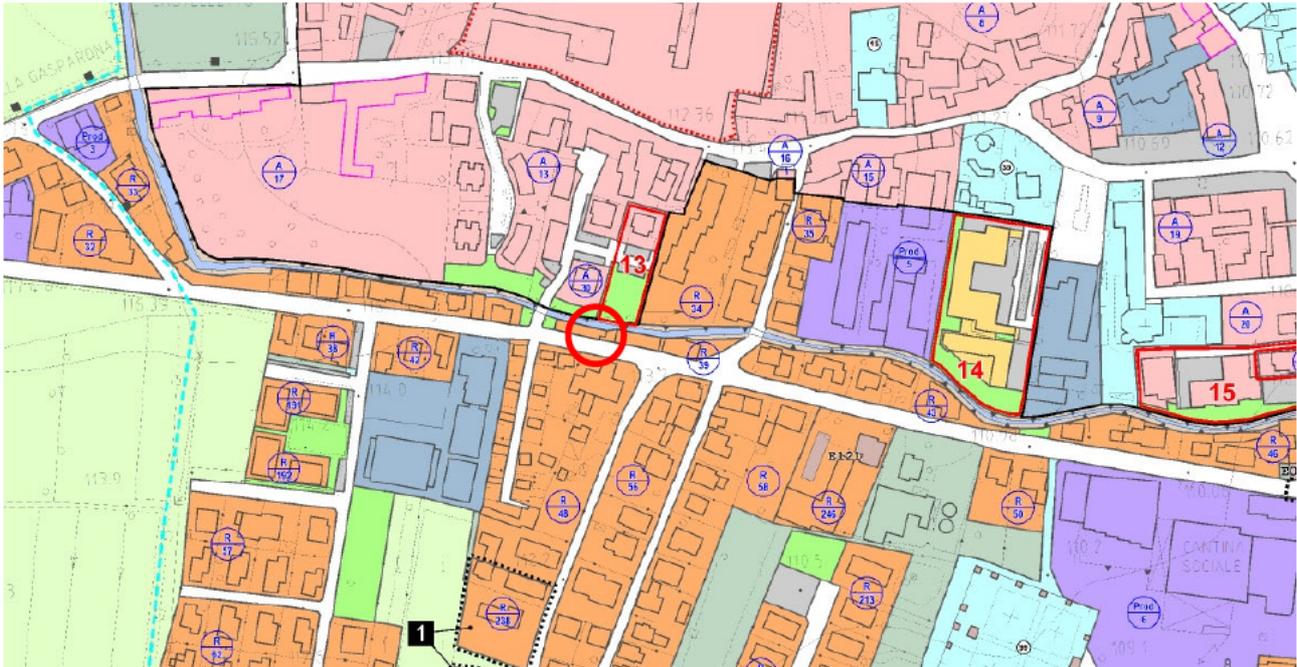
- Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento olografo Notaio Loretto Cornelio rep. 105451, in morte della sig.ra Parisotto Ivone, nata a Sarcedo il 12 Aprile 1925, deceduta il 30 Dicembre 2010 di cui alla Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Bassano d. G. il 22 Novembre 2011 al n. 630/9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano d. G. il 25 Novembre 2011 al n. 7051
- Atto notarile pubblico di accettazione tacita di Eredità stipulato da Notaio De Negri Tommaso in data 03/04/20215 rep. 1079 racc. 839 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano d. G. il 21/04/2015 al n. 2230.
- Dichiarazione di Successione Legale in morte Brian Aldo nato a Breganze il 26/07/1918 e deceduto il 12/12/1998 registrata presso l'Ufficio del Registro di Bassano d. G. il 10/11/1999 al n. 82/417 e trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Bassano d. G. il 23/11/1999 al n. 7592.
- Atto notarile pubblico di accettazione tacita di Eredità stipulato da Notaio De Negri Tommaso in data 03/04/20215 rep. 1079 racc. 839 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano d. G. il 21/04/2015 al n. 2229.
- Compravendita in data 18 Gennaio 1961 n. 10.014 di repertorio Notaio Tessaro, Notaio in Vicenza, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano d. G. in data 10 Febbraio 1961 al n. 452.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Inquadramento urbanistico

L'individuazione urbanistica dei beni è avvenuta consultando sul portale istituzionale del Comune di Breganze la documentazione disponibile e acquisendo gli elaborati grafici costituenti il Piano degli Interventi Vigente. Secondo il contenuto del Piano degli Interventi Vigente, approvato in rinnovo con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 28/03/2022 il fabbricato su cui sono inseriti i beni oggetto di Esecuzione, si trova in Z.T.O. "R.93" – Zone Residenziali Soggette ad intervento edilizio diretto art. 15 N.T.O. L'area in cui insiste il fabbricato ricade inoltre nella fascia di vincolo paesaggistico ai sensi del

D. Lgs. 42/2004 ed è definita come area non idonea per quanto attiene la compatibilità idraulica art. 11.13 NTO.



P.I. VIGENTE

Titoli abilitativi edilizi

A seguito dell'accesso agli atti richiesto con istanza a mezzo PEC datata 05.10.2024 sono stati forniti i seguenti titoli edilizi riguardanti il mappale su cui insistono gli immobili oggetto di esecuzione:

- Diniego alla costruzione di un fabbricato ad uso abitativo e negozio datato 31/12/1960, istanza presentata da Brian Aldo in data 23.12.1960 .
- Parere favorevole della Commissione Edilizia ed Ornato 4206/60 del 11/02/1961 intestata a Brian Aldo per la costruzione di una casa di abitazione con negozio.
- Licenza edilizia 23/04/1964 prot. 1444 per ampliamento fabbricato
- Licenza edilizia 102 del 30/08/1975 per lo spostamento in ampliamento di un muro.

Si precisa che tra i documenti forniti non è presente nessuna autorizzazione idraulica a deroga del limite espresso ai sensi del R.D. 523/1904 art. 96.

Difformità edilizio-urbanistiche/abusi

Effettuando il raffronto tra lo stato rilevato e lo stato autorizzato si evidenziano le seguenti difformità:

- **Unità Immobiliare sub 3 (abitazione)**

- a) Leggera differenza dimensionale nella profondità del corpo edilizio valutabile sull'ordine dei 10 cm.
- b) Aumento considerevole delle dimensioni del poggolo posto nel prospetto sud-ovest
- c) Modifiche alle forometrie esterne mediante creazione di nuove finestre nel prospetto nord-est mentre nel prospetto sud-ovest sono state effettuate modifiche dimensionali ad alcuni fori autorizzati
- d) Modifiche distribuzione interna dei locali mediante traslazione di tramezzatura e chiusura o apertura di porte

Tutti i punti elencati ricadrebbero nella disciplina ex art. 34, 34 bis e 34 ter del D.P.R. 380/2001

In tale ipotesi è opportuno precisare che gli interventi si possono verosimilmente ritenere realizzati nel corso di costruzione del fabbricato e quindi antecedenti il 30.01.1977 (data di entrata in vigore della L. 10/77 art 34 ter). E' altresì rilevante specificare che, a norma della disciplina di cui all'art. 34 ter punto 4, l'unità abitativa è dotata di certificato di abitabilità datato 27/12/1961 rilasciato a seguito di verbale di sopralluogo datato 31.10.1961 da parte del funzionario incaricato il quale ha effettuato la visita di verifica ai sensi dell'art. 221 del R.D. 1265/34.

A seguito di quanto sopra, le difformità rilevate vanno valutate alla luce della recente disciplina ex L. 105/2024 la quale ha modificato ed integrato in maniera sostanziale la previgente normativa di cui al Capo II° del T.U. 380/2001, la normativa come modificata comporta parecchi punti critici riguardo la corretta applicazione e ad oggi non esistono ancora forti elementi di garanzia su cui fare conto.

Quindi quella che segue è una ipotetica applicazione della normativa che tuttavia potrebbe trovare in seguito posizioni discordanti da parte della P.A. preposta.

Conseguentemente andando a disaminare i singoli punti è possibile rilevare che:

- Punto A) Le differenze dimensionali descritte nel precedente punto a) possono ritenersi rientranti nella disciplina delle tolleranze ex art. 34 bis stante la superficie netta assentita dal titolo edilizio pari a mq. 87,00 quindi su una misura di profondità assentita pari a ml. 4.70 contro i ml. 4.90 rilevati si determina uno scostamento del 4,2 % < del 5% stabilito alla lettera d del comma 1-bis art. 34 bis.
- Punto C -D) Le difformità segnalate ai punti c) e d) trovano possibile inquadramento nella disciplina di cui all'art. 34-bis comma 2-bis qualora la modifica dei fori finestra sia riconducibile all'espressione del testo *"costituiscono inoltre tolleranze"*

esecutive.....irregolarità esecutive dei muri esterni ed interni”, in alternativa la variazione apportate ai fori finestra potrebbe essere ricondotta alla disciplina prevista all’art. 34 ter comma 4, stante la presenza del certificato di agibilità rilasciato ai sensi dell’art. 221 del R.D. 1265/34 a seguito di ispezione da parte del funzionario incaricato all’accertamento delle condizioni di salubrità e di conformità edilizia come espressamente riportato all’articolo stesso.

- Punto B) La difformità segnalata al punto b) riguardante il considerevole aumento di superficie del poggolo posto sul fronte sud-ovest è inquadrabile nella disciplina di cui all’art. 34-ter comma 3. La regolarizzazione dell’intervento dovrà quindi essere ottenuta a seguito di presentazione di una SCIA e il pagamento dell’oblazione in ragione di una somma determinata ai sensi dell’art. 36 -bis c. 5 e corrispondente al doppio del contributo sul costo di costruzione.

La superficie in aumento risulta determinata in mq. $(12.50 - 1.70) = 10.80$ mq

Il costo di cost. ne in Breganze è quantificato in: $300,93 \text{ €} * 0.60 * 1.40 = \text{€}/\text{mq} 252,78$

L’importo dell’oblazione è quindi stimato in: $\text{€}252,78 \times 10.80 \times 2 \text{ mq} = \mathbf{5.460,00 \text{ €}}$

La regolarizzazione del punto b) è inoltre soggetta all’acquisizione dei pareri emessi dalle amministrazioni competenti, specificatamente Vi Abilità per quanto attiene alla frontistante Strada Provinciale.

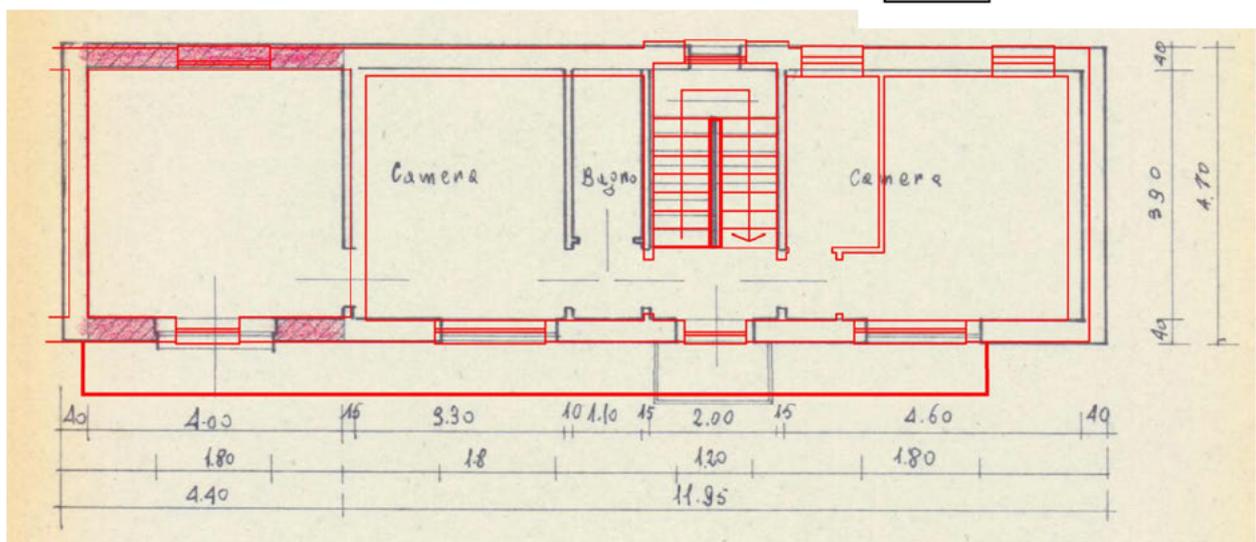
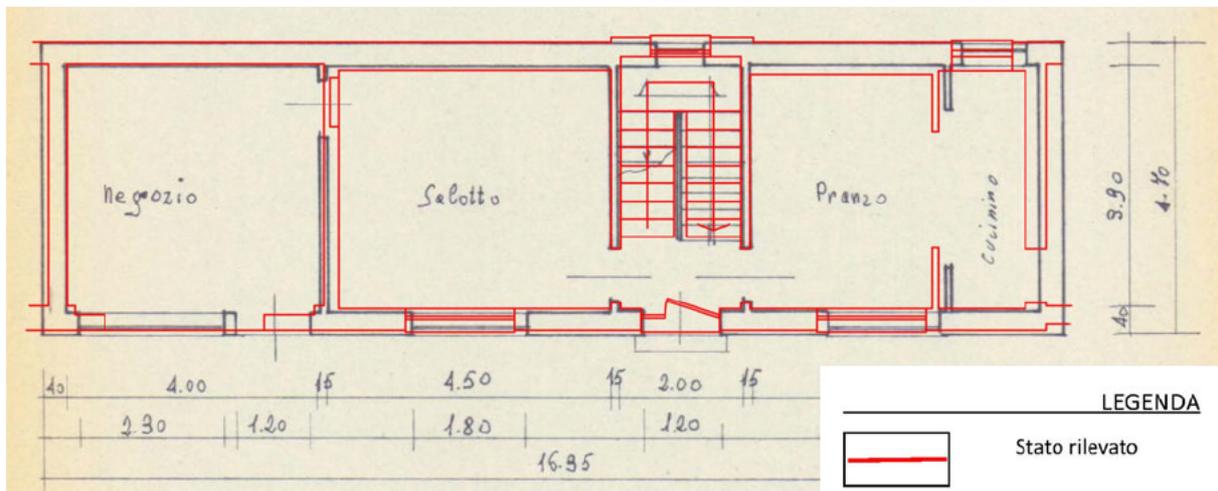
- **Unità Immobiliare sub 4 (autorimessa)**

Questa unità immobiliare risulta priva del titolo edilizio che ne legittima la costruzione, atteso che questo corpo laterale non compare nei disegni allegati ai provvedimenti autorizzativi del fabbricato principale. Tra gli atti reperiti presso la P.A. è presente un documento emesso dal Sindaco nel quale si fa riferimento alla costruzione di un corpo edilizio laterale in direzione est definito abusivo, con invito alla demolizione, tuttavia nell’anno 1975 è stata rilasciata una licenza edilizia che ne consente un parziale ampliamento. Valutata la circostanza, il sottoscritto esperto estimatore ha ritenuto opportuno chiarire la circostanza mediante propedeutico incontro con il responsabile del settore edilizia ed urbanistica del Comune di Breganze e successivo invio di email ponendo l’opportuno quesito al fine di determinare la legittimità dell’intero corpo di fabbrica catastalmente identificato al sub 4 del mapp. 282 di cui al F. 6. Il responsabile dell’ufficio geom. Brazzale Mauro ha riscontrato con proprio documento firmato digitalmente ([cfr. all. 10](#)), nel quale ricostruendo la cronistoria degli

eventi reperiti presso l'archivio comunale e analizzando la circostanza alla luce della vigente normativa attesta che il corpo di fabbrica come sopra identificato sia da ritenersi abusivo in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio. **Per quanto sopra riportato si ritiene che la suddetta unità non debba essere considerata ai fini estimativi nel presente elaborato peritale.**

Le spese di adeguamento della parte restante che saranno a carico del proprietario dell'unità sub 3 nel caso di demolizione dell'unità sub. 4 sono quantificabili in € 1.750 pertinenti ad opere di separazione e spostamento delle canalizzazioni impiantistiche ricadenti nell'unità sub 4 ma a servizio dell'unità sub 3 nonché ad opere edili correlate.

SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO RAPPRESENTATO NELLE TAVOLE ACQUISITE PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE E LO STATO RILEVATO NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO



VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione

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

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”.

Il metodo M.C.A. permette di determinare 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.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d’uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento)”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed 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, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

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

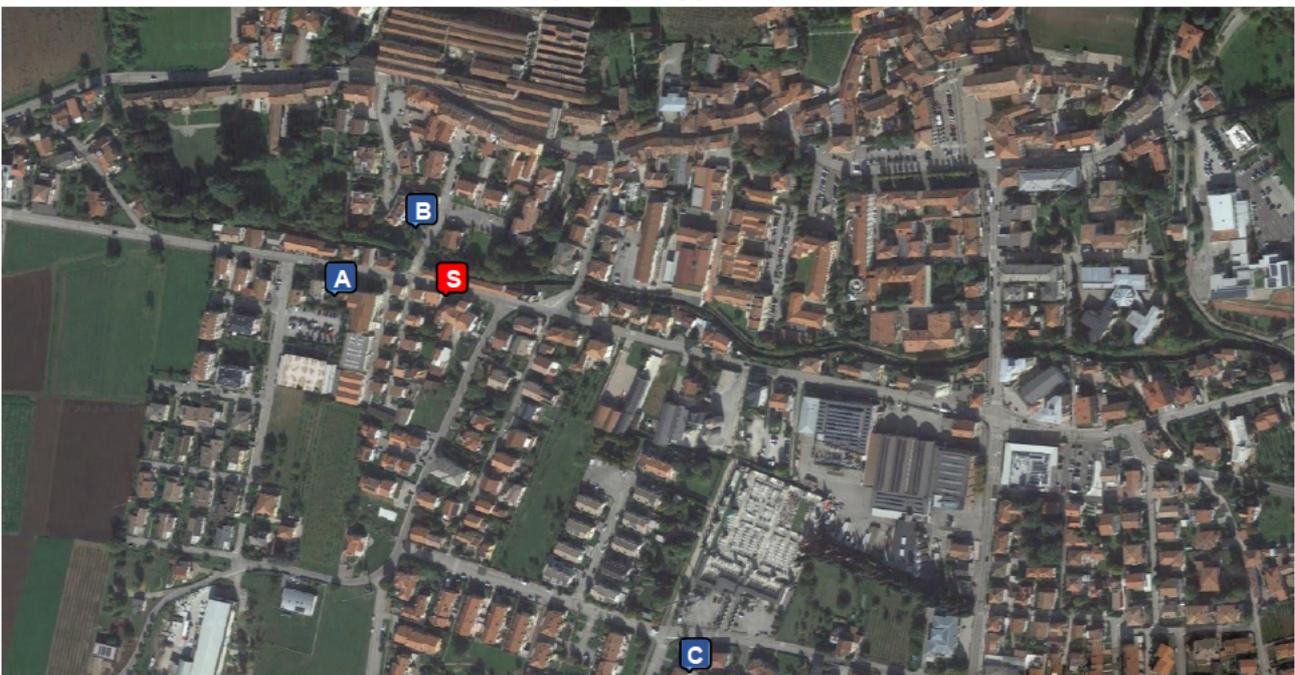
Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie, anche per i poggiali è stato considerato il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. "comparabili" ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto l'individuazione di tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle immediate vicinanze o in zone commercialmente analoghe, e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

INDIVIDUAZIONE COMPARABILI



Comparabile A ([cfr. all. 9](#))

Comune di Breganze (VI), immobile ubicato in Via Roma n. 445, appartamento posto al piano 1, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 6 m.n. 419 sub. 4 (abitazione) e sub 2 (autorimessa).

Appartamento con superficie principale (SEL) di mq 121,47 stato di manutenzione sufficiente.

Atto di compravendita in data 17/07/2024 a firma del Notaio Giuseppe Curreri, rep. n. 52.286 racc. 22.389, Prezzo di vendita € 108.000,00.

Comparabile B ([cfr. all. 9](#))

Comune di Breganze (VI), immobile ubicato in Via Graziani n. snc, appartamento posto al piano terra censito al Catasto Fabbricati, Foglio 5 m.n. 1126 sub. 19 (abitazione) sub 3 (autorimessa).

Appartamento con superficie principale (SEL) di mq 115,30 stato di manutenzione medio.

Atto di compravendita in data 19/05/2023 a firma del Notaio D'Ercole Leopoldo, rep. n. 53.722 racc. 14.652, Prezzo di vendita € 135.000,00.

Comparabile C ([cfr. all. 9](#))

Comune di Breganze (VI), immobile ubicato in Via U. Dalle Nogare 3, appartamento posto al piano primo, censito al C. F. Foglio 6 m.n. 1.864 sub. 2 (abitazione) sub 7 (autorimessa).

Abitazione con superficie principale (SEL) di mq 119,73 stato di manutenzione buono.

Atto di compravendita in data 06/12/2024 a firma del Notaio Giuseppe Curreri, rep. n. 51.418, racc. 21.739. Prezzo di vendita € 160.000,00.

**** N.B.:** le due tabelle riepilogative successive, sono formate da dati desunti dall'allegato n. 9 al quale si rimanda per il dettaglio della valutazione.

Verifica attendibilità del valore di stima

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%

d% =	$\frac{V_{max}-V_{min}}{V_{min}}$	x 100 < 5%	d% =	$\frac{107.923,20 - 102.780,04}{102.780,04}$	x 100 =	5,0% =< 5,00%
------	-----------------------------------	------------	------	--	---------	---------------

Sintesi di stima (reconciliation)

Calcolo del valore atteso del Subject (**più probabile valore di mercato**) attraverso i prezzi corretti ponderati dei comparabili.

Calcolo del Valore Atteso	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo corretto (v. tabella dei prezzi corretti) [€]	107.923,20	102.780,04	104.222,13	
Attribuzione peso comparabile	1/3	1/3	1/3	
Prezzo corretto ponderato [€]	35.974,40	34.260,01	34.740,71	
Valore atteso Subject [€]	35.974,40 + 34.260,01 + 34.740,71 =			€ 104.975,12
	Valore atteso arrotondato (Più probabile valore di mercato)			€ 105.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

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:

- costi per la regolarizzazione catastale
- costi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio
- altri costi per rimessa in pristino

Le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione, sono desumibili negli allegati analitici del metodo M.C.A..

Considerato inoltre:

- 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);
 - a) le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- b) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- c) nell'incertezza riguardo i criteri valutativi da parte degli uffici comunali circa lo stato legittimo dell'unità immobiliare e le conseguenti proposte di regolarizzazione rispetto le difformità con particolare riguardo all'applicazione della richiamata normativa "art. 34 bis del T.U. 380/01."
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e l'aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara,

il sottoscritto Esperto, propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo di vendita forzata (a base d'asta), la riduzione del **20%** sul valore di mercato.

Calcolo del valore di vendita forzata (a base d'asta)

TABELLA

Descrizione	Valore
Valore di mercato stimato (più probabile)	€ 105.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale	€ 1.025,00
Oneri di regolarizzazione edilizia	€ 5.460,00
Spese per adeguamento edilizio e impiantistico	€ 1.750,00
Mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max) - 20%	€ 21.000,00
Totale valore a base d'asta	€ 75.765,00
Totale valore a base d'asta (arrotondato)	€ 76.000,00

Determinazione dell'incidenza per metro quadrato del valore di vendita forzata

L'incidenza del valore di mercato a metro quadrato, in condizione di vendita forzata, riferito al compendio immobiliare oggetto di Esecuzione la cui SEL consiste in mq. 124,15 è pari ad **€ 612,16** (Euro seicentododici/16).

Confronto con trasferimenti progressi

Gli Esecutati acquistarono i beni pignorati in data 03.04.2015 per il prezzo di € 90.000,00 .

Valori medi aggiudicazioni precedenti

Si riporta di seguito tabella contenente i dati forniti da Astalegale, in riferimento alle ultime aggiudicazioni intervenute alle aste giudiziarie nel biennio 2021-2024. I valori medio, minimo e massimo recuperati, riguardano beni siti nel Comune di Breganze (VI), simili per categoria al bene oggetto del presente Rapporto di Valutazione sono reperibili nella sottostante tabella.

COMUNE DI BREGANZE ASTE AGGIUDICATE RESIDENZIALI DATI AGGIORNATI AL 2024												
Ipo Procedura	Numero Procedura	Lotto	Indirizzo	Descrizione	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Data Asta 1	Asta 1 Prezzo Base	Offerta Minima	Prezzo Aggiudicazione	Mq	€/mq
R.G.E.	139/2003	Unico	zone S. Giorgio in Parlera - Via Monte Goggi	Plena proprietà di una ABITAZIONE di circa mq220,96 composta da P.T. soggiorno, cucina, P.1 camera, spazio ripostigli, bagno, P.2 soffitta col letto in andamento.	€ 132.285,00	6	09/06/2015 11:35	€ 63.000,00		€ 63.000,00	221	€ 285,07
R.G.E.	162/2008	Unico	Via Salga on,11	A. FABBRICATO: residenza unifamiliare di circa mq 333,3 composto da: P.T. ingr., lavanderia, piccolo wc, C.T.; P.1 ampio vano cucina e pranzo-soggiorno, 2 camere, 2 bagni e ripostigli; P.2 sottotetto da 2 ampi vani adibiti a ripostigli, 3 terrazze. B. FABBRICATO uso attività commerciale di circa mq 1.200 composto da P.T. ascensori per la confezione di commessi e salumi, ufficio, locali di servizi e spogliatoio, celle frigo per la conservazione dei prodotti, 2 ampi sopralci e la C.T.; P. int. ampio	€ 755.750,00	5	23/02/2016 11:00	€ 269.000,00		€ 269.000,00	33	€ 805,39
R.G.E.	97/2008	Unico	Strada De la Seta,11	Plena proprietà di una CASA: di ore e di circa mq32 composta da P.T. soggiorno, cucina, ripostigli, disimpegno e bagno; P.1 camera, terrazza, bagno e disimpegno; AUTORMESSA al P.T. di mq 20 con scoperto esclusivo ad orto. Strada vicina e di 300 mq.	€ 109.316,2		10/06/2011 11:15	€ 70.000,00		€ 70.000,00	32	€ 216,05
FALL	65/2009	2	Via Rve lin,35	Plena proprietà di un'abitazione su tre piani fuori terra composta da al piano terra: corridoio d'ingresso, cucina, bagno, camera, vano scala; al piano primo: corridoio, cucina, bagno, camera, terrazzino, al piano secondo: piccolo corridoio, tre camere ripostigli e sviluppo una superfo e londa compessiva di circa mq 235. L'immobile è locato a terzi.	€ 139.7 0,00	6	16/02/2011 11:30	€ 60.000,00		€ 60.000,00	235	€ 255,32
R.G.E.	338/2010	Unico	V a Mazzini,23	abitazione: (mq. 22) su 3 livelli fuori terra collegati da un vano scala interno, composta: p. T. ingresso, cucina abitabile, soggiorno, ripostigli o bagno; p. 1: 3 camere, bagno, 2 poggiori; p. 2 (sottotetto) vano unico. Compreso 2 piccole porzioni di area scoperta di pertinenza esclusiva (una di mq. 50 e di mq. 20). Occupato da esecutato.	€ 1 0.000,00		03/02/2015 11:50	€ 61.000,00		€ 61.000,00	22	€ 272,32
R.G.E.	199/2010	Unico	Via G. Mag Jetta, 6	A) Plena Proprietà casa singola con auto innessa: (mq. 2 5): p. seminterrato: garage, cantina uso lavanderia, ripostigli, lavanderia, bagno, ingresso secondario, p.T., ingresso-soggiorno, cucina, ripostigli o uso camera da letto, camera matrimoniale, 2 bagni; p. 1: sottotetto al grezzo destina o a soffitta, bagno. B) Nuda Proprietà Area di corte: destinata a giardino (mq. 125). Occupata dall'esecutato.	€ 266.900,00	3	0 /03/2011 10:35	€ 169.100,00		€ 191.000,00	2 5	€ 779,59
R.G.E.	31/2011	1	Via Santa Eurosia,16	Vila con garage e parco (complessivi mq 2307 circa): p. int. (sotto zona garage) cantina; p.1: salotto, cucina, soggiorno, studio, area affiter e bagno, d staccato dal corpo principale, taverna e lavanderia C.T.; adiacente garage, legnaia e ricovero attrezzi. P.1: 3 camere, 2 bagni, ripostiglio e 3 terrazze; scoperto di mq 1780 già dino.	€ 669.000,00	5	26/05/2017 10:05	€ 2 0.900,00	€ 180.675 00	€ 25 000,00	527	€ 81,97
R.G.E.	771/2012	Unico	Località Mirabella, V a Cap tello n. 1	Abitazione c-eto-terra di circa mq. 237 composta al p.int. da amp e cantina; al p.t. da ingresso con scala, soggiorno, cucina, lavanderia, camera, dispensa e disimpegno; al p.1 da disimpegno con scala, tre camere, bagno e ampio terrazzo; al p.2 da sotto tetto alto stato grezzo. Esternamente si trova un deposito di circa mq. 5 2 composto al p.t. da area scoperta e al p.1 da piccoli locali.	€ 63.000,00	1	06/09/2016 17:00	€ 63.000,00	€ 7.250,00	€ 75.000,00	237	€ 316, 6
R.G.E.	3 /2012	Unico	Via Treca,2	Casa su 3 piani: p.1: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, vano caldaia; p.1 camera, bagno, vano aperfo; p.2: disimpegno, 2 camere, bagno. Tenere di ne fitegra per au omessa.	€ 161.000,00	1	31/01/2017 11: 0	€ 161.000,00	€ 120.750 00	€ 120.760,00		
R.G.E.	601/2011	7	Via Pieve,23	abitazione in centro storico su tre livelli, sviluppando una superficie tota di circa mq. 121, oltre al e terrazze di circa mq. 20 5.	€ 93.670,00	5	17/05/2017 10:30	€ 93.700,00	€ 70.275,00	€ 70.275,00	125	€ 562,20
R.G.E.	120/2013	Unico	Via Magi o,5	Casa singola di ca. mq328 con al p.sottostada autorimessa con doppio posto auto, cantina, disimpegno, vano scale, taverna e ct; al p.1: sala d'ingresso, soggiorno, bagno e sottino-studio.	€ 290.500,00	1	07/12/2017 10:30	€ 2 6.500,00	€ 18.875 00	€ 2 5.000,00	328	€ 7 6,95
R.G.E.	770/2012	Unico	Via San Valentino,57	Appartamento al p. int. (mq. ,96 e mq. 17, 0), soggiorno-cucina, 2 camere, ripostigli e bagno.	€ 136.500,00	1	28/03/2018 17:00	€ 116.000,00	€ 87.000,00	€ 87.000,00	1 1	€ 617,02
FALL	97/2015	9	Local ta Mirabella, Via delle Cave,1	VILLINO UNIFAMILIARE, edificato su due piani fuori terra o tre interato, costituita da zona giorno e w.c. al piano terra, scala interna che conduce al piano primo in cui si sviluppa camera matrimoniale.		1	17/0 /2018 12:30	€ 313.333,00	€ 235.000,00	€ 2 9.000,00		
FALL	97/2015	10	Local ta Mirabella, Via delle Cave,1	VILLINO UNIFAMILIARE, edificato su due piani fuori terra o tre interato, costituita da zona giorno e w.c. al piano terra, scala interna e arco di scale, la o e il di o l'ala s. B. o o c. a. e. al l o side.		1	17/0 /2018 12:30	€ 3 0.000,00	€ 255.000,00	€ 265.000,00		
FALL	97/2015	11	Local ta Mirabella, Via delle Cave,1	VILLINO UNIFAMILIARE, edificato su due piani fuori terra o tre interato, costituita da zona giorno e w.c. al piano terra, scala interna che conduce al piano primo in cui si sviluppa camera matrimoniale.		1	17/0 /2018 12:30	€ 293.333,00	€ 220.000,00	€ 236.000,00	2 7	€ 955, 7
R.G.E.	90/2016	Unico	V a Granezza,8 int.1	Appartamento acente parte di un piccolo condominio, unità abitabile su ta composta da: ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, un disimpegno e due bagni.	€ 61.600,00	1	03/10/2018 09:15	€ 61.600,00	€ 6.200,00	€ 50.000,00		
R.G.E.	72/2015	Unico	Via V. Monti,2	Appartamento di mq 138 al p2 con ingresso, soggiorno, poggio o ripostigli o, 2 camere singole, camera matrimoniale, bagno e cucina, lavanderia. Al c. cantina; scoperto di mq 12,00 ed area orto di mq. 0.	€ 56.100,00	2	0 /06/2019 12: 0	€ 2.000,00	€ 31.500,00	€ 31.500,00	136	€ 231,62
R.G.E.	108/2011	Unico	Via CASTELLETO 70	Appartamento bicamere con posto auto, sito all'inte no del cosiddetto Complesso Ex Laverda (complesso storico di rilievo architettonico al. II. s. s. c.)	€ 135.800,00	3	29/07/2020 15:00	€ 8 .787,50	€ 63.591,00	€ 87.000,00		
R.G.E.	128/2021	Unico	Via Treca,38	Trattasi di appartamento al piano terra con cantina ed autorimessa al piano interrato. L'abitazione r su ta composta da ingresso, soggiorno e cucina in un unico vano, piccolo disimpegno, bagno, ripostiglio, due	€ 65.200,00	1	09/06/2022 10:50	€ 65.200,00	€ 8.900,00	€ 83.000,00		
R.G.E.	575/2021	1	Via G orgio La pira,27	Trattasi di porzione di bifamiliare al p. S1-T1, con autorimessa al p. S1 e corte esclusiva, così composta: al p.T. piccolo po fo d'ingresso vano o soggiorno con caminetto, locale cucina ed un bagno, tre	€ 185.000,00	1	18/01/202 10:00	€ 185.000,00	€ 138.750 00	€ 252.000,00		
											VALORE MASSIMO	€ 955 47
											VALORE MINIMO	€ 216 05
											VALORE MEDIO	€ 801 96

Giudizio di vendibilità

Medio-bassa la possibilità di vendita del bene pignorato in quanto abitazione datata con necessità di interventi manutentivi posta in fregio a strada provinciale trafficata.

Forme di pubblicità

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, forme di pubblicità commerciale.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

LOTTO UNICO

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Si esprime GIUDIZIO NEGATIVO in ordine alla opportunità di divisibilità dell'immobile oggetto di valutazione.

Separazione quota

NON necessaria.

Divisione totale

NON necessaria.

Valore quota

Intera quota oggetto di esecuzione, il cui valore di vendita forzata è stato valutato pari ad **€ 76.000,00** (Euro settantaseimila/00)

OSSERVAZIONI FINALI

- L'unità immobiliare catastalmente identificata al F. 6 mapp. 282 sub 4 risulta priva di titolo edilizio legittimante. ([cfr. all. 10](#))

Isola Vicentina (VI), lì 21 novembre 2024

F.to

l'Esperto incaricato dal G.E.

geom. Borgo Francesco

ALLEGATI

1. Certificati anagrafici di residenza storici e di matrimonio
2. Planimetria unità immobiliari - stato attuale
3. Attestato di Prestazione Energetica
4. Documentazione catastale (visure storiche immobili, planimetrie ed elaborato planimetrico)
5. Verbale sopralluogo
6. Documentazione ipotecaria
7. Atto di provenienza
8. Titoli edilizi
9. Schede/tabelle per calcolo valore subject
10. Dichiarazione responsabile Comune di Breganze
11. Contratto di locazione