



TRIBUNALE DI VICENZA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 237/2021 RGE (a cui viene riunita la N. 255/2022 RGE)

G.E.: Dott.ssa PANTANO SONIA

ESPERTO: geom. SIMONETTO PAOLO

CUSTODE GIUDIZIARIO: I.V.G.

Vicenza



(DEBITORE PROCEDURA N. 237/2021)

(DEBITRICE PROCEDURA RIUNITA N. 255/2022)

RELAZIONE DI STIMA AGGIORNATA ED INTEGRATA LOTTO UNICO

(ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C)

Vicenza, 20.10.2022

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. 237/2021 R.G. (a cui si riunisce la N. 255/2022 R.G.)

Giudice: dott.ssa Pantano Sonia

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 01.12.2022

Esperto stimatore: geom. Simonetto Paolo

Diritto pignorato (cfr pag. 6): piena
proprietà

Ubicazione (cfr pag. 11): Sossano, via Cà Martinati 12

Tipologia bene (cfr pag. 12): abitazione d'angolo con autorimesse e scoperto di pertinenza con terreno poco discosto

Stato (cfr pag. 14): più che sufficiente

Metri quadri (cfr pag. 15): 289 commerciali abitazione e autorimesse + 578,00 commerciali terreno

Dati Catastali attuali (cfr pag. 23): Comune di Sossano, Catasto dei Fabbricati, foglio 12:

- P.Ila 43 sub 3, categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 249 mq, totale escluse aree scoperte 243 mq, rendita € 735,95, via Cà Martinati 16, piano T;
- P.Ila 43 sub 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita € 23,24, via Cà Martinati 16, piano T;
- P.Ila 43 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie catastale totale 29 mq, rendita € 37,44, via Cà Martinati 16, piano T.

Comune di Sossano, Catasto dei Terreni, foglio 12:

- P.Ila 518, seminativo arborato, classe 1, superficie 578 mq, deduzione C44, R.D. € 5,79, R.A. €

2,99. **Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 34): vi è la presenza di abusi sanabili e abusi non sanabili.

Occupazione (cfr pag. 41): occupato dai debitori.

Titolo di occupazione (cfr pag. 41): proprietà

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 45): fabbricato 2018 (euro 100.000,00), 2019 (euro 157.000,00), 2018 (euro 160.000,00)

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 47): euro 193.700,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 48): euro 155.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 49): 458,93 euro/mq

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 49): buona

Valore mutuo (cfr pag. 4/all. 14): € 65.000,00 capitale

Valore decreto ingiuntivo (cfr pag. 4/all. 14): € 150.491,25 capitale anche su altri beni

Possibili interessati (cfr pag.--): proprietà confinanti, investitori.

Iniziative di vendita (cfr pag.--): avviso esposto sulla recinzione esterna, riviste, siti e operatori specializzati nel settore immobiliare

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.--): Vi è la presenza di abusi non sanabili.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

INDICE

QUESITI		5
PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI		5
QUESITO 1	IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
QUESITO 2	INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	11
QUESITO 3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	23
QUESITO 4	PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	33
QUESITO 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	33
QUESITO 6	REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	34
QUESITO 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	41
QUESITO 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	41
QUESITO 9	VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	43
QUESITO 10	ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	43
QUESITO 11	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	44
QUESITO 12	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	44
QUESITO 13	VALUTAZIONE DELLA QUOTA	49
QUESITO 14	ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	49

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



ALLEGATI (presenti solo nel Portale Civile Telematico):

1. Estratto di mappa catastale;
2. Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale;
3. Cartografia stradale;
4. Rilievo Esperto Stimatore eseguito in sede di sopralluogo;
5. Documentazione fotografica;
6. Certificati catastali e storici;
7. Planimetrie catastali;
8. Attestato di Prestazione Energetica;
9. Comparazione tra planimetria catastale e rilievo eseguito;
10. Atto di provenienza dei beni;
11. Titoli edilizi e ultimo progetto approvato;
12. Comparazione tra stato approvato e rilievo eseguito;
13. Certificato di Destinazione Urbanistica;
14. Elenco note debitore e formalità pregiudizievoli;
15. Schema caratteristiche comparabili A-B-C e Subject e schema prezzi corretti;
16. Certificati ufficio anagrafe;
17. Notifica relazione di stima ai debitori.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra SIMONETTO PAOLO, domiciliato in Vicenza (VI), Strada di Lobia 14, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2834 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza (VI) al n. 1733, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa PANTANO SONIA del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 237/2021 promossa da [REDACTED]

Dopo essere stato nominato in data 16.06.2021 quale esperto stimatore e aver prestato giuramento telematico di rito il giorno 24.06.2021,, veniva a conoscenza del seguente quesito : *"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"*.

Di seguito predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali, il Comune di Sossano, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare e presso siti specializzati immobiliari; in accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA il giorno 30.09.2021 ha eseguito sopralluogo agli immobili.

Infine depositava la Relazione Peritale attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 25.01.2022.

In data 29.09.2022 il G.E., ritenuto opportuno aggiornare la perizia tenuto conto della intervenuta riunione con la procedura esecutiva R.G. 255/2022 (promossa da [REDACTED])

[REDACTED] contro [REDACTED]), mandava all'esperto di aggiornare la perizia accorpando in un unico lotto i beni precedentemente periziati separatamente, assegnando termine fino al 31.10.2022.

I quesiti che seguono sono quelli contenuti nel disciplinare dell'Esperto Stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza.

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

LOTTO UNICO

QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

FABBRICATO 01

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da atti di pignoramento)

Comune di Sossano (VI), via Cà Martinati, censite nel N.C.E.U. come segue:

Sezione U, fg. 12, mapp. 43 sub 3, piano TR, natura A7, consistenza vani 9,5.

Diritto (

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore 1	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	Parti uguali	Proprietà	Comunione legale	
Pignoramento	Piena proprietà	Proprietà	Comunione legale	

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Compravendita	12.06.1972	Sossano	Sezione A, Foglio 12	43	-
Pignoramento	09.04.2021	Sossano	Sez. U, Foglio 12	43	3
Certificato catastale	08.07.2021	Sossano	Foglio 12	43	3

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore 2	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	Parti uguali	Proprietà	Comunione legale	
Pignoramento	1/2	Proprietà	Comunione legale	

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Compravendita	12.06.1972	Sossano	Sezione A, Foglio 12	43	-
Pignoramento	09.04.2021	Sossano	Sez. U, Foglio 12	43	3
Certificato catastale	08.07.2021	Sossano	Foglio 12	43	3

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nel certificato catastale i beni sono intestati per la proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno ai debitori mentre nell'atto di pignoramento della procedura 237/2021 i beni si attribuiscono in capo al signor _____ per il diritto di piena proprietà in comunione dei beni senza specificarne la quota come invero riportato nell'atto di pignoramento della procedura 522/2022 in capo alla signora _____ per il diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ in comunione legale dei beni con _____.

FABBRICATO 02

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da atto di pignoramento)

Comune di Sossano (VI), via Cà Martinati, censite nel N.C.E.U. come segue:

Sezione U, fg. 12, mapp. 43 sub 1, piano TR, natura C6, consistenza mq 18.

Diritto (da titolo di proprietà)



Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore 1	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	Parti uguali	Proprietà	Comunione legale	
Pignoramento	Piena proprietà	Proprietà	Comunione legale	

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Compravendita	12.06.1972	Sossano	Sezione A, Foglio 12	43	-
Pignoramento	09.04.2021	Sossano	Sez. U, Foglio 12	43	1

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Certificato catastale	08.07.2021	Sossano	Foglio 12	43	1
-----------------------	------------	---------	-----------	----	---

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.

Debitore 2	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	Parti uguali	Proprietà	Comunione legale	
Pignoramento	1/2	Proprietà	Comunione legale	

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	12.06.1972	Sossano	Sezione A, Foglio 12	43	-
Pignoramento	09.04.2021	Sossano	Sez. U, Foglio 12	43	1
Certificato catastale	08.07.2021	Sossano	Foglio 12	43	1

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nel certificato catastale i beni sono intestati per la proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno ai debitori mentre nell'atto di pignoramento della procedura 237/2021 i beni si attribuiscono in capo [REDACTED] per il diritto di piena proprietà in comunione dei beni senza specificarne la quota come invero riportato nell'atto di pignoramento della procedura 522/2022 in capo alla signora [REDACTED] per il diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ in comunione legale dei beni con [REDACTED].

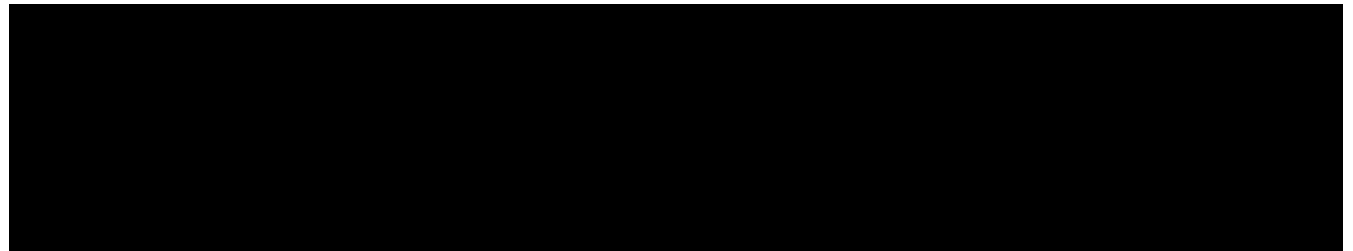
FABBRICATO 03

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da atto di pignoramento)

Comune di Sossano (VI), via Cà Martinati, censite nel N.C.E.U. come segue:

Sezione U, fg. 12, mapp. 43 sub 2, piano TR, natura C6, consistenza mq 29.

Diritto (da titolo di proprietà)



Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

Debitore 1	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	Parti uguali	Proprietà	Comunione legale	
Pignoramento	Piena proprietà	Proprietà	Comunione legale	

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Compravendita	12.06.1972	Sossano	Sezione A, Foglio 12	43	-
Pignoramento	09.04.2021	Sossano	Sez. U, Foglio 12	43	2
Certificato catastale	08.07.2021	Sossano	Foglio 12	43	2

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.

Debitore 2	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	Parti uguali	Proprietà	Comunione legale	
Pignoramento	1/2	Proprietà	Comunione legale	

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Compravendita	12.06.1972	Sossano	Sezione A, Foglio 12	43	-
Pignoramento	09.04.2021	Sossano	Sez. U, Foglio 12	43	2
Certificato catastale	08.07.2021	Sossano	Foglio 12	43	2

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nel certificato catastale i beni sono intestati per la proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno ai debitori mentre nell'atto di pignoramento della procedura 237/2021 i beni sono intestati al debitore [REDACTED] per il diritto di piena proprietà in comunione dei beni senza specificarne la quota come invece riportato nell'atto di pignoramento della procedura 522/2022 in capo all [REDACTED] il diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ in comunione legale dei beni con [REDACTED]

TERRENO 01

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da atto di pignoramento)

Comune di Sossano (VI), via Cà Martinati, censite nel N.C.E.U. come segue:

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

Sezione T, fg. 12, mapp. 518, natura T, consistenza mq 578.

Diritto (da titolo di proprietà)



Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.

Debitore 1	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	Parti uguali	Proprietà	Comunione legale	
Pignoramento	Piena proprietà	Proprietà	Comunione legale	

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Compravendita	12.06.1972	Sossano	Sezione A, Foglio 12	45	-
Pignoramento	09.04.2021	Sossano	Sez. U, Foglio 12	518	-
Certificato catastale	08.07.2021	Sossano	Foglio 12	518	-

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.

Debitore 2	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	Parti uguali	Proprietà	Comunione legale	
Pignoramento	1/2	Proprietà	Comunione legale	

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Compravendita	12.06.1972	Sossano	Sezione A, Foglio 12	45	-
Pignoramento	09.04.2021	Sossano	Sez. U, Foglio 12	518	-
Certificato catastale	08.07.2021	Sossano	Foglio 12	518	-

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nel certificato catastale i beni sono intestati per la proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno ai debitori mentre nell'atto di pignoramento della procedura 237/2021 i beni [REDACTED] per il diritto di piena proprietà in comunione dei beni senza specificarne la quota come invero riportato nell'atto di pignoramento della procedura 522/2022 in capo all [REDACTED] il diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ in comunione legale dei beni con [REDACTED]



Estratto di mappa catastale Foglio 12, m.n. 43-518 (fuori scala)



Ortofoto con sovrapposta mappa catastale Foglio 12, m.n. 43-518 (fuori scala)

QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Ubicazione: Sossano, via Cà Martinati 12.

Le unità immobiliari pignorate si trovano a circa quattro chilometri a sud del Comune di Sossano, con accesso da via Cà Martinati (strada senza sbocco veicolare).

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Estratto cartografia stradale (fuori scala)

Descrizione e stato dei Beni: Abitazione indipendente con autorimesse e scoperto di pertinenza con terreno poco discosto.

Trattasi di un edificio residenziale adiacente ad altro fabbricato sito lungo la strada comunale via Cà Martinati su due fronti (uno senza sbocco veicolare) composto da un'abitazione, due autorimesse con scoperto di pertinenza e di terreno poco discosto; sviluppa 2 piani fuori terra ed è inserito in un lotto di pertinenza recintato di circa mq 473; la recinzione sul lato sud presenta un cancello pedonale che collega il m.n. 43 con altra proprietà (m.n. 536).

L'abitazione (m.n. 43 sub 3) è costituita al piano terra da disimpegno d'ingresso, ripostiglio, cucina-taverna, anti w.c., w.c., c.t. e ripostiglio per complessivi circa mq 81; al piano primo da disimpegno, cucina, salotto tre camere e bagno per complessivi circa mq 149 a cui si aggiunge un balcone sui lati sud e ovest per circa mq 22,50.

L'autorimessa (m.n. 43 sub 1) al momento del sopralluogo risulta sostituita da un soggiorno (la muratura che la divideva con il disimpegno d'ingresso è stata per la maggior parte demolita); presenta forma quadrangolare regolare e ha una superficie complessiva di circa mq 23.

L'autorimessa (m.n. 43 sub 2) presenta forma leggermente trapezoidale e ha una superficie complessiva di circa mq 45,50; dalla stessa è possibile l'accesso ai locali accessori w.c. e c.t.; all'interno della stessa è stato realizzato un divisorio in legno semplicemente ancorato alla pavimentazione e al soffitto, facilmente amovibile.

La particella di terreno agricolo (m.n. 518) risulta di forma regolare pianeggiante sita lungo la laterale di via Cà Martinati (strada senza sbocco veicolare) avente una superficie di circa 578 mq; l'area risulta recintata e presenta un accesso carraio sulla parte sud-ovest.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

Risulta confinante a sud con l'impianto di depurazione delle acque n. ID8602 gestito dalla società Viacqua.

ABITAZIONE: dal sopralluogo è emersa la presenza di due manufatti privi delle necessarie autorizzazioni comunali e allo stato non autorizzabili: sul lato ovest a ridosso della recinzione è presente una struttura in legno con copertura in materiale plastico atta al ricovero attrezzi e legname di circa mq 21,50; sul lato est a ridosso della recinzione di confine con altra proprietà è presente una struttura in metallo con copertura telonata tipo gazebo di circa mq 20.

Dopo colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune tali manufatti così come sono non risultano autorizzabili in quanto il primo non rispetta la superficie massima consentibile (14 mq) ed il distacco dalla strada pubblica (5 ml), mentre il secondo non rispetta la superficie massima consentibile (16 mq), la copertura su tre lati e la distanza dal confine verso la proprietà di terzi.

Pertanto non verranno presi in considerazione ai fini della presente relazione e dovranno essere demoliti.

TERRENO AGRICOLO: Dal sopralluogo è emersa la presenza di alcuni manufatti in lamiera (box), alcune strutture in legno con copertura metallica (deposito legna), un tratto di recinzione con cancello carraio e parte di una pavimentazione in cls allo stato non autorizzabili.

Dopo colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune tali manufatti così come sono non risultano autorizzabili in quanto la destinazione del terreno è agricola e non rispettano le distanze minime dai confini di proprietà e dalla strada pubblica.

Pertanto non verranno presi in considerazione ai fini della presente relazione e dovranno essere demoliti.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacato;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai in laterocemento;
4. pavimenti in piastrelle di ceramica con scala di accesso al piano primo rivestita in granito; in battuto di cemento dell'autorimessa sub 2;
5. serramenti esterni parte in legno e vetro con controfinestre in alluminio e vetro, parte in legno e vetro con balconi in legno;
6. porte interne in legno del tipo tamburato;
7. riscaldamento autonomo allo stato non funzionante con caloriferi a piastra.
8. portoncino d'ingresso in alluminio e vetro;
9. copertura dell'edificio a due falde con finitura in coppi.

L'altezza netta interna delle unità oggetto della presente relazione è riportata nell'allegato elaborato grafico di rilievo.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

La pavimentazione del vano scala e della scala ai piani risulta in granito.

Impianti tecnologici dell'epoca e parzialmente funzionanti per quanto appaiono: l'impianto elettrico risulta funzionante ove verificato; l'impianto di riscaldamento risulta non funzionante con caldaia dismessa e scollegata dall'impianto e rimpiazzata dai proprietari con stufa a legna e pompa di calore.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, riscaldamento (non funzionante) e fognario.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: **Si in parte. Necessita di manutenzione straordinaria alla copertura vista la presenza sul soffitto del piano primo di tracce di infiltrazioni dal sottotetto (ora soloritinteggiate).**

Le condizioni statiche degli immobili risultano normali e quelle di manutenzione risultano sufficienti.

Stato degli immobili nel complesso: **Più che sufficiente.**

Consistenza

La consistenza sarà calcolata in base alla "superficie esterna lorda (SEL)" che 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;

Alcune di tali superfici se di uso esclusivo saranno misurate sul loro perimetro e per 1/2 dei muri confinanti con altre unità o al filo muro interno se confinanti con superfici misurate con la S.E.L.

Rapporto mercantile

Il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.)

La S.L.C. è data dal prodotto della S.E.L. con il relativo rapporto mercantile riferito alla superficie principale dell'unità immobiliare ed è la superficie che convenzionalmente viene usata nelle contrattazioni e valutazioni immobiliari.

FABBRICATO

Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale (mq)
m.n. 43 sub 3	Abitazione Terra	81,00	0,67	54,27
	Abitazione Primo	149,00	1,00	149,00
	Balcone Primo	22,50	0,33	7,43
	Scoperto di pertinenza Terra	324,00	0,10	32,40
m.n. 43 sub 1	Autorimessa Terra	23,00	0,67	15,41
m.n. 43 sub 2	Autorimessa Terra	45,50	0,67	30,49
Totale Superficie Lorda Commerciale (mq)				288,99

TERRENO AGRICOLO

Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale (mq)
m.n. 518	Terreno agricolo Terra	578,00	1,00	578,00
Totale Superficie Lorda Commerciale (mq)				578,00

Quote millesimali condominiali

Le unità immobiliari non sono costituite in condominio pertanto non è possibile reperire le relative quote millesimali di proprietà.

Piante e fotografie

Si riportano nel seguito le piante dell'immobile sopra descritto, redatte dal sottoscritto, sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali, oltre ad alcune foto esterne ed interne dello stesso.

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO geometra

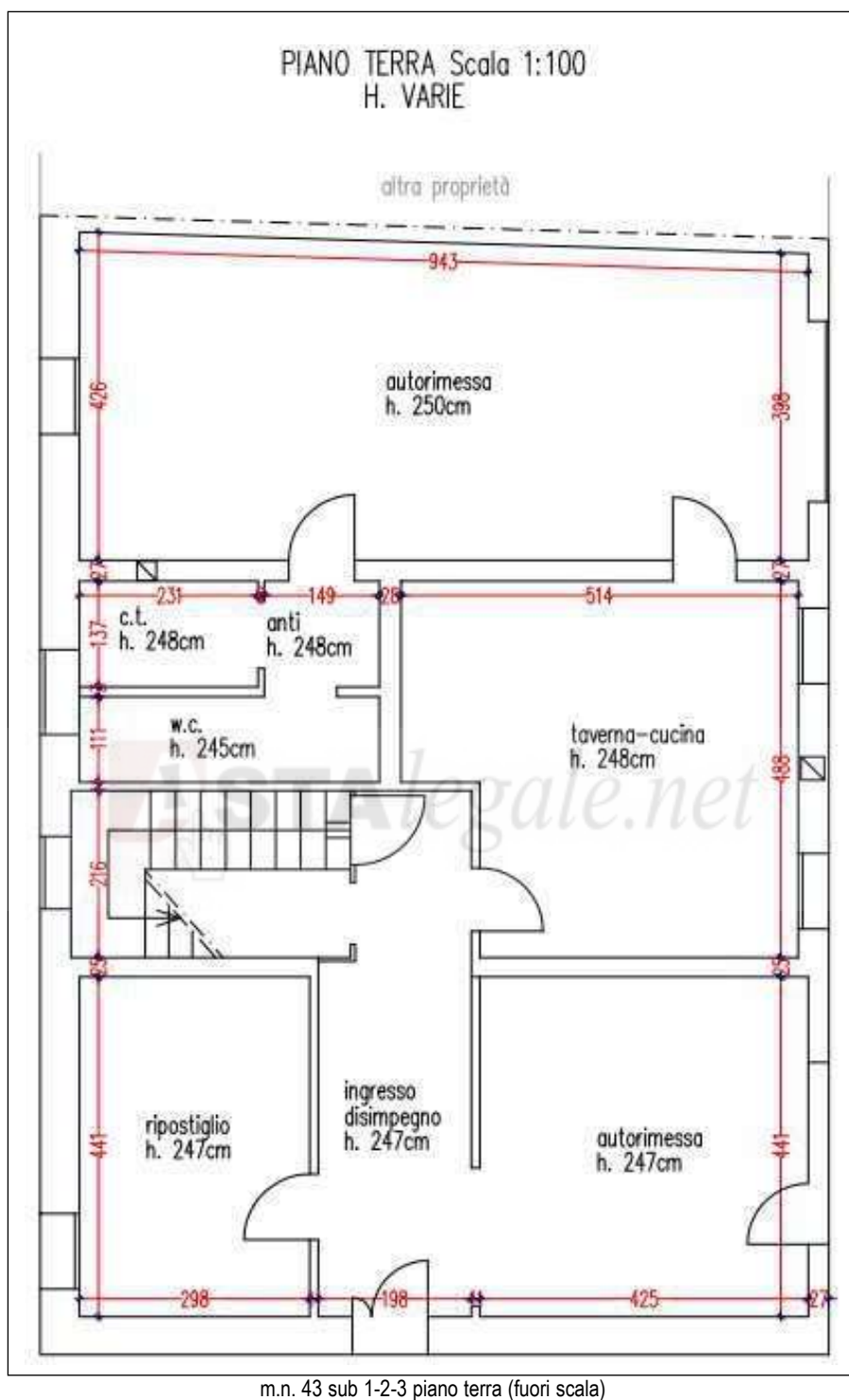
Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

Rilievo planimetrico unità immobiliare



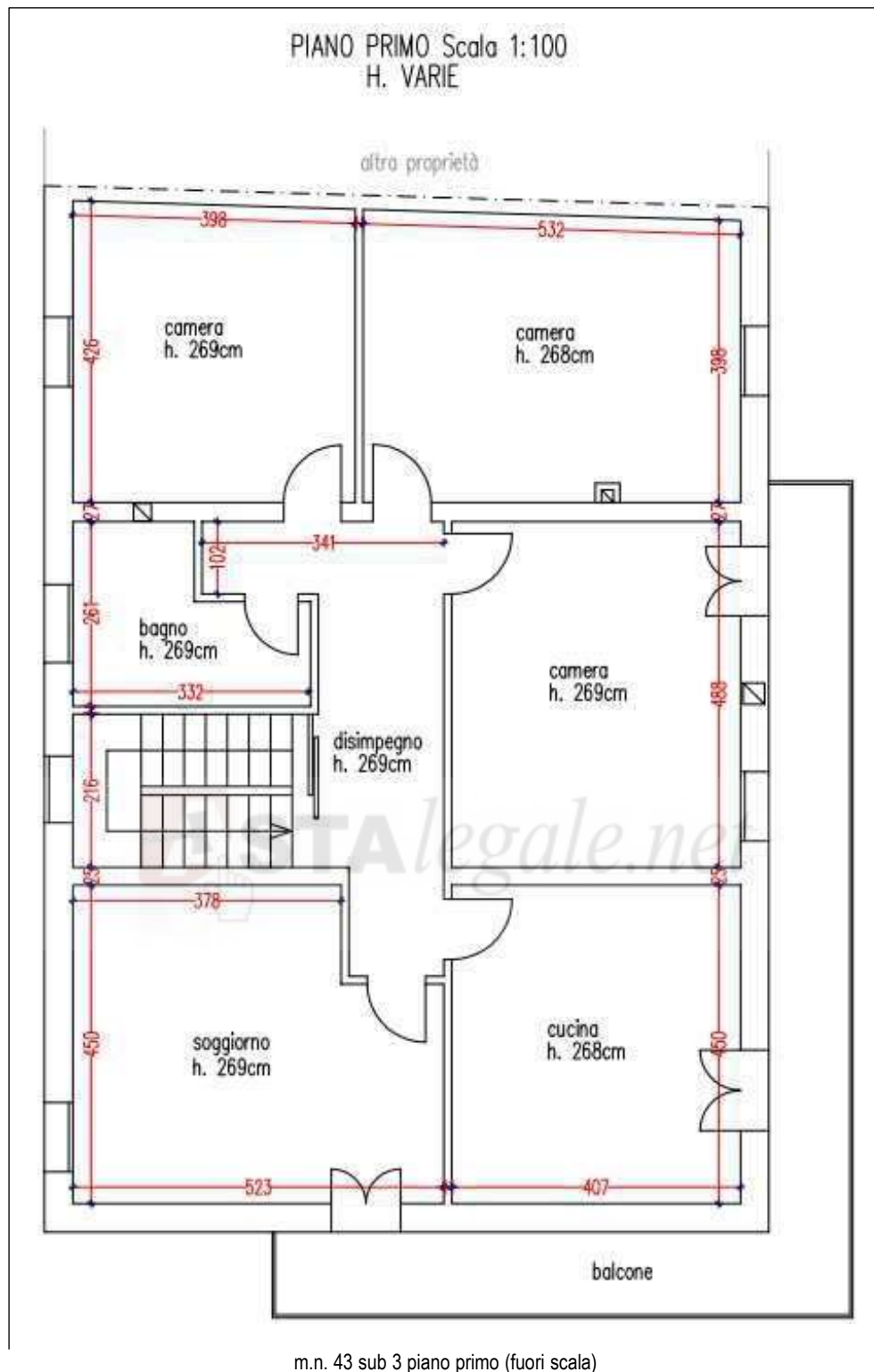
PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



FABBRICATO - Foto esterne ed interne



Vista esterna nord-est da via Cà Martinati



Vista esterna nord-ovest incrocio vie Cà Martinati



Vista esterna sud-ovest da via Cà Martinati



Vista esterna da sud



Ripostiglio-piano terra



Ingresso-disimpegno - piano terra



Autorimessa trasformata in soggiorno - piano terra



Cucina-taverna - piano terra

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

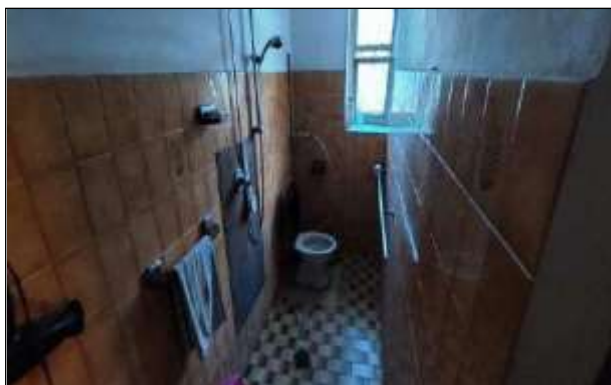




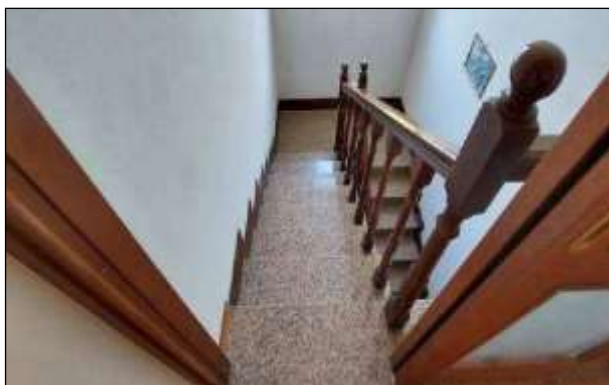
Autorimessa sub 2 - piano terra



Centrale termica - piano terra



W.c. - piano terra



Vano scala al piano primo



Cucina - piano primo



Salotto - piano primo



Disimpegno - piano primo



Camera - piano primo

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733





Camera - piano primo



Camera - piano primo



Bagno - piano primo



Particolare infiltrazioni copertura



Balcone - piano primo



Arredo da giardino da rimuovere



Gazebo da rimuovere



Scoperto di pertinenza

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



TERRENO AGRICOLO - Foto esterne ed interne


Vista esterna nord-ovest incrocio vie Cà Martinati



Vista esterna nord-ovest via Cà Martinati



Vista esterna sud-ovest da via Cà Martinati



Vista interna



Manufatti da rimuovere



Manufatti da rimuovere



PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

APE FABBRICATO - Attestato prestazione energetica

REGIONE DEL VENETO		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE IDENTIFICATIVO: 115434/2021 VALIDO FINO AL: 30/11/2031									
DATI GENERALI											
Destinazione d'uso ☒ Residenziale ☐ Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)		Oggetto dell'attestato ☐ Intero edificio ☒ Unità immobiliare ☐ Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:		☐ Nuova costruzione ☐ Passaggio di proprietà ☐ Locazione ☐ Ristrutturazione importante ☐ Riqualficazione energetica ☒ Altro: PR.ES. 237/2021 TR.V							
Dati identificativi											
 Regione: Veneto Comune: Sossano Indirizzo: Via Cà Martinati 12 Piano: t-1 Interno: Coordinate GIS: 45,3336 - 11,5136		Zona climatica: E Anno di costruzione: 1979 Superficie utile riscaldata (m ²): 198,00 Superficie utile raffrescata (m ²): 0,00 Volume lordo riscaldato (m ³): 703,67 Volume lordo raffrescato (m ³): 0,00									
Comune catastale: Sossano (I867)		Sezione:	Foglio: 12	Particella: 43							
Subalterni: da 3 a 3		da a	da a	da a							
Altri subalterni:											
Servizi energetici presenti											
☐ Climatizzazione invernale ☐ Climatizzazione estiva		☐ Ventilazione meccanica ☐ Prod. acqua calda sanitaria		☐ Illuminazione ☐ Trasporto di persone o cose							
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO											
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.											
Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  </td> <td>  </td> </tr> </tbody> </table>		INVERNO	ESTATE			  	  	Prestazione energetica globale  EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA G EP_{glnren} 236,64 kWh/m²anno			
INVERNO	ESTATE										
											
  	  										
		Riferimenti Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A1 (62,83) Se esistenti: G (236,64)									
 Chiave: e25dd4e615		Copia cartacea composta da n. 3 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da documento posto, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.24 del D.Lgs. 21/2004 n.82									
				Pag. 1							

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**Identificazione catastale attuale**

I beni pignorati sono così censiti: Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Sossano, Catasto dei Fabbricati, foglio 12

- **Mappale 43 sub 3, categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 249 mq, totale escluse aree scoperte 243 mq, rendita € 735,95, via Cà Martinati 16, piano T;**
- **Mappale 43 sub 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 23,24, via Cà Martinati 16, piano T;**
- **Mappale 43 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie catastale 29 mq, rendita € 37,44, via Cà Martinati 16, piano T.**

Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Sossano, Catasto dei Terreni, foglio 12

- **Mappale 518, seminativo arborato, classe 1, superficie 578 mq, deduzione C44, R.D. € 5,79, R.A. € 2,99.**

ed intestate a:

- Quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà nato a Noventa Vicentina (VI) il 10.10.1942, c.f. (debitore 1);
- Quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà nata a Sossano (VI) il 06.06.1951, c.f. (debitore 2).

Dati della richiesta		Soggetti individuati	
Terreni e Fabbricati siti nel comune di SOSSANO (Codice: I867) Provincia di VICENZA			

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SOSSANO (Codice I867) - Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		12	43	1			C/6	2	18 m²	Totale: 18 m²	Euro 23,24 L. 45.000	VIA CA' MARTINATI n. 16 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		12	43	2			C/6	2	29 m²	Totale: 29 m²	Euro 37,44 L. 72.500	VIA CA' MARTINATI n. 16 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		12	43	3			A/7	3	9,5 vani	Totale: 249 m² Totale escluse aree scoperte**: 243 m²	Euro 735,95 L. 1.425.000	VIA CA' MARTINATI n. 16 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 9,5 m² 47 Rendita: Euro 796,63

Intestazione degli immobili indicati al n. 1		
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE
1		
2		

DIRITTI E ONERI REALI	
(1) Proprietà per 1/2	
(1) Proprietà per 1/2	

Si evidenzia che l'elaborato planimetrico presente in catasto risulta errato in quanto i subalterni 4 e 5 sono stati soppressi e il lotto di pertinenza dei subalterni 1,2 e 3 è stato frazionato riducendone la superficie.

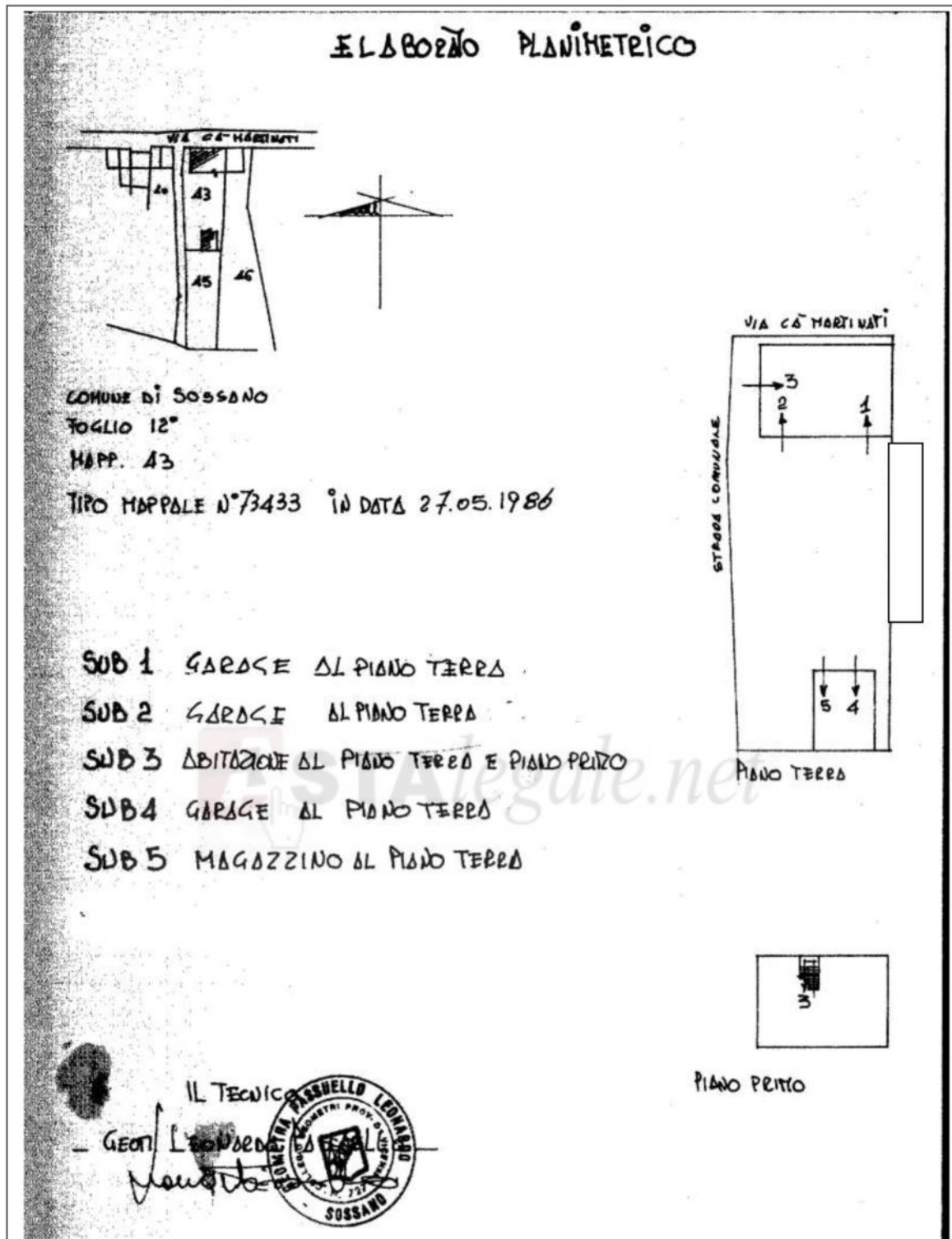
PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Elaborato planimetrico

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

agenzia entrate 

Data: 08/07/2021 - Ora: 11.38.11 - Pag: 1
Visura n. : T147511 Fine

Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: SOSSANO
Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SOSSANO		12	43		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.
1	VIA CA' MARTINATI	16	T		
2	VIA CA' MARTINATI	16	T		
3	VIA CA' MARTINATI	16	T		
4					
5					

DESCRIZIONE
C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
A07 ABITAZIONI IN VILLINI
Immobile soppresso
Immobile soppresso

agenzia entrate 

Data: 08/07/2021 - Ora: 11.28.28 Fine
Visura n. : T140287 Pag: 2

Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

**Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2021**

2. Immobili siti nel Comune di SOSSANO(Codice I867) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Quadra Classe	Superficie(m²)	Deduc.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	12	518		-	SEMIN ARBOR	1	06 78	C44	Dominicale Euro 5,79	Agrario Euro 2,99	FRAZIONAMENTO del 14/10/2002 protocollo n. 236543 in atti dal 14/10/2002 (n. 10710.1/2002)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprietà per 1/2
			(1) Proprietà per 1/2

Storia catastale ventennale

Si riporta la storia catastale partendo da **prima del 31.05.2001**, data anteriore di un ventennio rispetto al 31.05.2021 data di trascrizione del pignoramento relativo alla procedura 237/2021.

Fabbricato m.n. 43 sub 1-2-3

DAL 01.01.1992 AL 09.11.2015

- Foglio 12, m.n. 43 sub 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita € 23,24, via Cà Martinati 16, piano T;
- Foglio 12, m.n. 43 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita € 37,44, via Cà Martinati 16, piano T;
- Foglio 12, m.n. 43 sub 3, categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita € 735,95, via Cà Martinati 16, piano T.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

ed intestati a (1/2 proprietà) e (1/2 proprietà).

DAL 09.11.2015

- Foglio 12, m.n. 43 sub 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita € 23,24, via Cà Martinati 16, piano T;
- Foglio 12, m.n. 43 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie catastale totale 29 mq, rendita € 37,44, via Cà Martinati 16, piano T;
- Foglio 12, m.n. 43 sub 3, categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 249 mq, totale escluse aree scoperte 243 mq, rendita € 735,95, via Cà Martinati 16, piano T.

(variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie)

Terreno m.n. 518

DAL 27.05.1986 AL 14.10.2002

- Foglio 12, m.n. 45, seminativo arborato, classe 1, superficie 673 mq, deduzione C44, R.D. € 6,74, R.A. € 3,48. ed intestato

DAL 14.10.2002

- Foglio 12, m.n. 518, seminativo arborato, classe 1, superficie 578 mq, deduzione C44, R.D. € 5,79, R.A. € 2,99. (frazionamento del 14.10.2002, prot. n. 236543)

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



MODULANDO
P. 109 (mod. 487)

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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1929, N. 417)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **SOSSANO** Via **CA' MARTINOTI 16**

Comune di SOSSANO
Foglio 12
Mapp. 43/L

VIA CA' MARTINOTI

STRADA COMUNALE

PIANO TERRA

STRESSO CURA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 2 LUG. 1985
PROT. N° 2792

Compilata dal GEOMETRA
LEONARDO PARNETTI
Inscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di VICENZA
DATA 20.06.1985
Firma: *Leonardo Parnetti*

PAOLO SIMONETTO

Scheda catastale – foglio 43 particella 43 sub 1 (fuori scala)

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

* Scatti originali non disponibili *

MODULARIO
P. 10 - mod. 487

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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(IL DECRETO LEGGE 15 APRILE 1960, N. 131)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SOSSANO Via CA' MARTINATI 16

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

377

309

VIA CA' MARTINATI

SEZIONE DI SOSSANO
Foglio 12
MAP. 43/2

STRADA COMUNALE

GARAGE

PINO TERRA

STRADA DITTA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 2 LUG. 1985

PROT. N° 2738

Compilata dal GEOMETRA
LEONARDO POSSUE

Iscritto all'Albo de /
della Provincia di Vicenza

DATA 24.06.1985

Firma: *Leonardo Possue*

Scheda catastale – foglio 12 particella 43 sub 2 (fuori scala)

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

MODULARIO
P. - og. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DE CRISTO-LEONE 13 APRILE 1929, 5, 627)

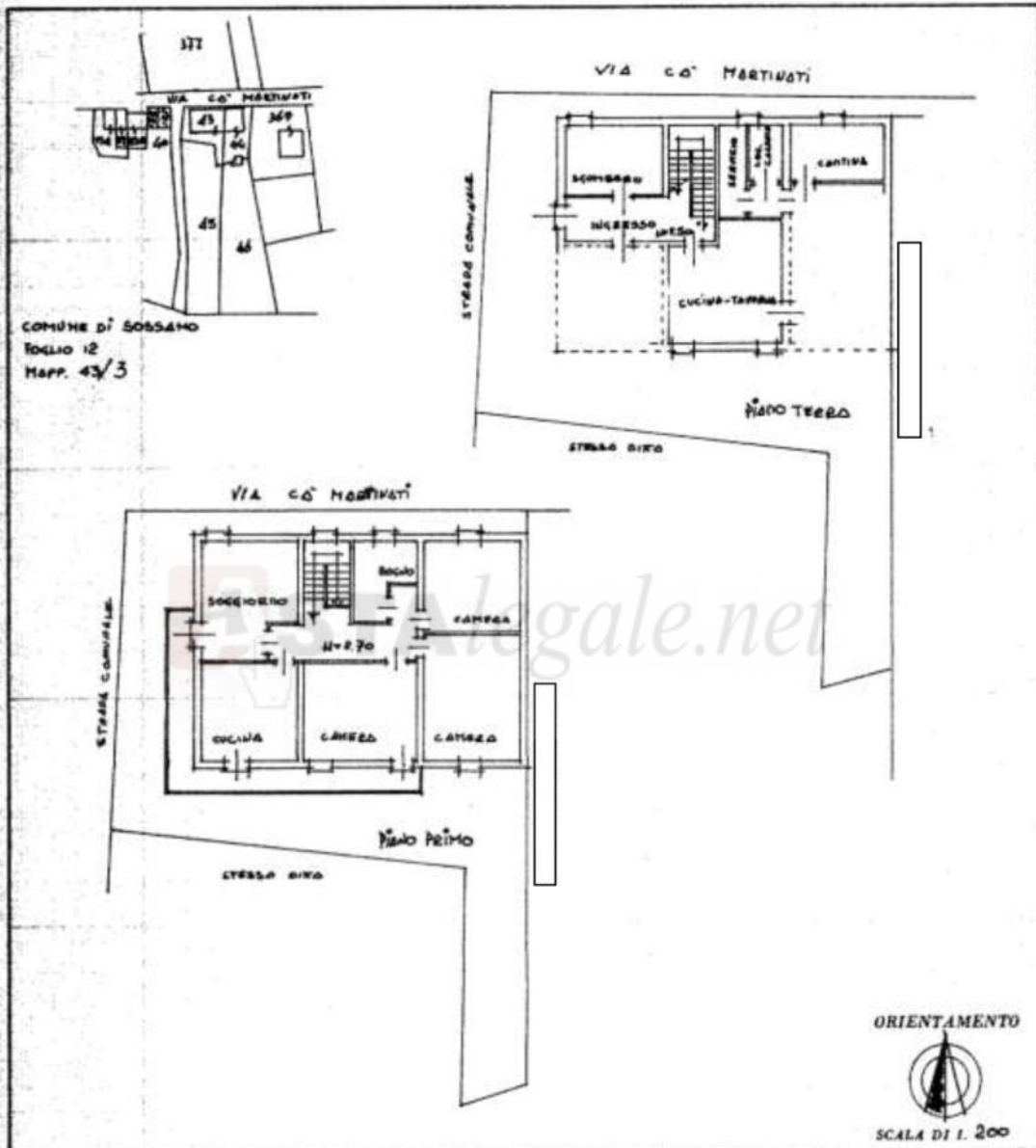
Mon. II (*Nuova Cataste Edilizia Urbana*)

Live
100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SOSSANO

Via CO. PARTINATI 16

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 2 LUG 1985
 PROT. N° 272/85



Compilata dal **GEOMETRA**
(Tavola, come a espressa del servizio)
LEONARDO PASARELLI
Iscritto all'Albo de i
della Provincia di **V**
DATA **24/06/1982**
Firma: *pasarelli*



Scheda catastale – foglio 12 particella 43 sub 3 (fuori scala)

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

Verifica conformità tra lo stato attuale e la scheda catastale

MODULARIO
R. 10/10/1985 - 481

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

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1985, N. 480)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SOBBANO Via CA' MARTINOTI 16

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

377
Via CA' MARTINOTI
43
46
45
46

COMUNE DI SOBBANO
FOLIO 12
MAP. 43/1

VIA CA' MARTINOTI
PIANO TERRA
STAGNO D'ACQUA
STAGNO D'ACQUA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:300

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 2 LUG. 1985
PROT. N° 2782

Compilato dal GEOMETRA
LEONARDO PIZZUTTI
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VICENZA
DATA 24.06.1985
Firma: *Leone Pizzutti*

PAOLO SIMONETTO

Sovrapposizione rilievo (in rosso) e planimetria catastale (in nero) m.n. 43 sub 1 (fuori scala)

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

* Scatola originale non disponibile *

MODULARIO
N. 59/1984 - 487



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

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1983, N. 430)

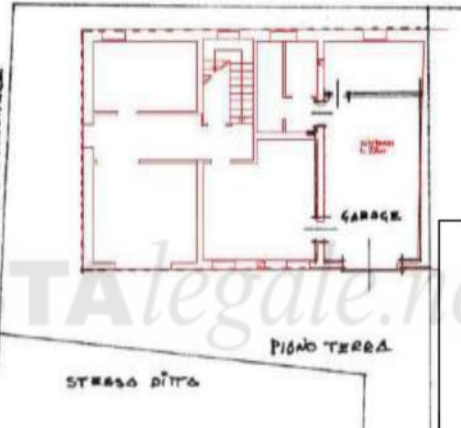
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA



COMUNE DI SOSSANO
FOGLIO 18
MAPPA 43/2

PIANO TERRA, SOSSANO 1133
11.341

VIA CA' MORTUCCI



STAGIONE COMUNALE

PIANO TERRA

STRESSO DITTA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 2 LUG. 1985

PROT. N° 2788



Compilata dal GEOMETRA
LEONARDO PASSUELLO

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di VICENZA

DATA 24.06.1985

Firma: *Leonardo Passuello*



Sovrapposizione rilievo (in rosso) e planimetria catastale (in nero) m.n. 43 sub 2 (fuori scala)

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

MODULARIO
P. - esp. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1928, N. 832)

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SOSSANO Via CO' MARTINATI 16

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

COMUNE DI SOSSANO
FOLIO 12
MAPP. 43/3

VIA CO' MARTINATI

PIANO TERZO

PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 2 LUG 1985
PROT. N° 27818

Compilata dal GEOMETRA
LEONARDO PAOLO
Iscritto all'Albo de i
della Provincia di VICENZA
DATA 24/06/1985
Firma: *Leonardo Paolo*

Sovrapposizione rilievo (in rosso) e planimetria catastale (in nero) m.n. 43 sub 3 (fuori scala)

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

Dalla sovrapposizione tra le schede catastali e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità:

AUTORIMESSA SUB 1:

- Lieve aumento della superficie utile interna;
- Demolizione di gran parte della tramezza divisoria con l'abitazione;
- Errata rappresentazione dello scoperto di pertinenza.

AUTORIMESSA SUB 2:

- Sensibile aumento della superficie utile interna occupando la cantina dell'abitazione;
- Errata rappresentazione dello scoperto di pertinenza.

ABITAZIONE SUB 3:

- Lievi scostamenti delle forometrie interne, esterne, di alcune murature interne;
- Compartimentazione del vano scala con una struttura in legno e la presenza di due porte di cui una scorrevole;
- Errata rappresentazione dello scoperto di pertinenza.

ELABORATO PLANIMETRICO:

- Errata rappresentazione dei fabbricati e del lotto di cui al m.n. 43.

Quantificazione costi per eliminare difformità catastali

Per eliminazione le difformità riscontrate, successivamente alla pratica di sanatoria edilizia, dovranno essere redatte delle pratiche catastali Docfa con rilievo, redazione di nuove schede planimetriche, nuovo elaborato planimetrico, pagare diritti catastali, spese, onorari oltre accessori quali Cassa Previdenziale ed I.V.A se dovuta.

Costo per regolarizzazione circa € 1.500,00=

Confini degli immobili

Confini N.E.S.O.:

- M.n. 43: via Cà Martinati, m.n. 44, m.n. 536, via Cà Martinati, salvo più precisi;
- M.n. 518: m.n. 536, m.n. 46, m.n. 419, via Cà Martinati, salvo più precisi.

QUESITO 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

La scheda sintetica si trova a pag. 2 della presente relazione.

QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da **prima del 31.05.2001**, data anteriore di un ventennio rispetto al 31.05.2021 data di trascrizione del pignoramento relativo alla procedura 237/2021.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

DAL 12.06.1972

(pro indiviso e in parti uguali) e (pro indiviso e in parti uguali) in forza di atto di compravendita Notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina (VI) in data 12.06.1972, rep. , trascritto a Vicenza (VI) in data 03.07.1972 ai nn. RG e RP.

QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Sossano:

FABBRICATO

Edificio originario ante 01.09.1967

1973

Licenza edilizia n. 42/73 del 19.07.1973;

1980

Concessione edilizia n. 21 del 22.01.1980;

1985

Autorizzazione di variante per opere in corso (C.E. 21/1980), pratica edilizia n. 65/79 del 04.11.1985; Autorizzazione di abitabilità pratica n. 65/79 del 04.11.1985.

Si fa presente che risulta rilasciato dal Comune di Sossano Permesso di Costruire n. 11/2010 del 06.07.2010 avente per oggetto la ristrutturazione fabbricato con suddivisione unità immobiliari residenziali.

Tale Permesso a cui non è seguito il deposito dell'inizio lavori risulta decaduto; inoltre i lavori sul fabbricato non sono mai stati realizzati.

Pertanto l'ultimo stato autorizzato dal Comune è relativo all'Autorizzazione di Variante per opere in corso d'opera del 1985.

TERRENO

2002

Denuncia Inizio Attività prot. 1928 del 08.04.2002 Licenza edilizia n. 42/73 del 19.07.1973;

Con tale pratica il Comune autorizzava l'installazione di un serbatoio interrato per l'esercizio di distribuzione carburanti ad uso privato e deposito olio lubrificante.

Al momento del sopralluogo il serbatoio risulta ancora esistente ma bonificato e non risulta in essere l'attività di distribuzione di carburanti ad uso privato.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

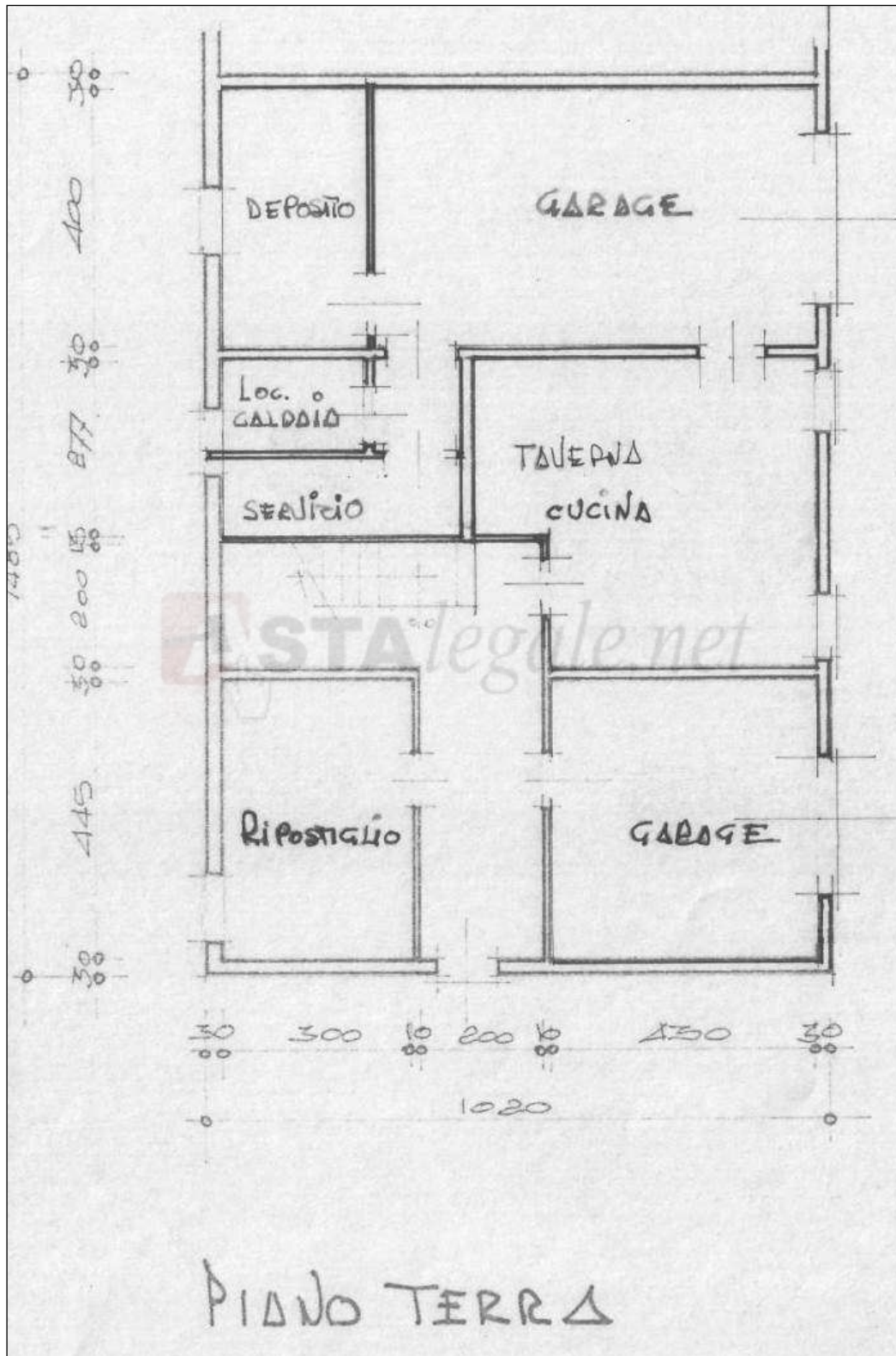
Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

Si riportano di seguito: l'estratto dell'ultimo progetto approvato dal Comune (unità immobiliari contornate in rosso) e a seguire la sovrapposizione tra stato autorizzato e stato rilevato (in nero l'autorizzato, in rosso il rilievo).



Piano terra (fuori scala)

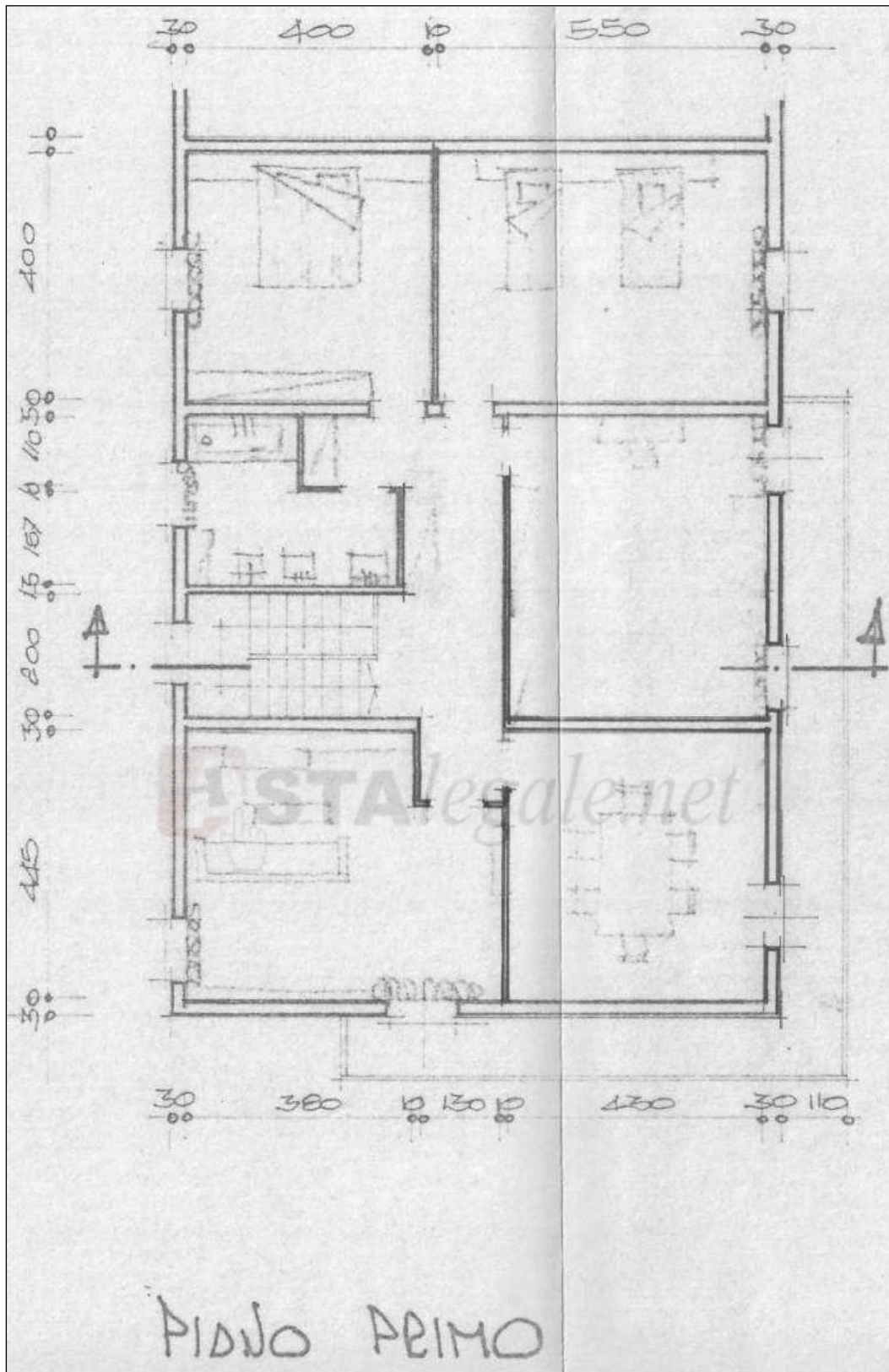
PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Piano primo (fuori scala)

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

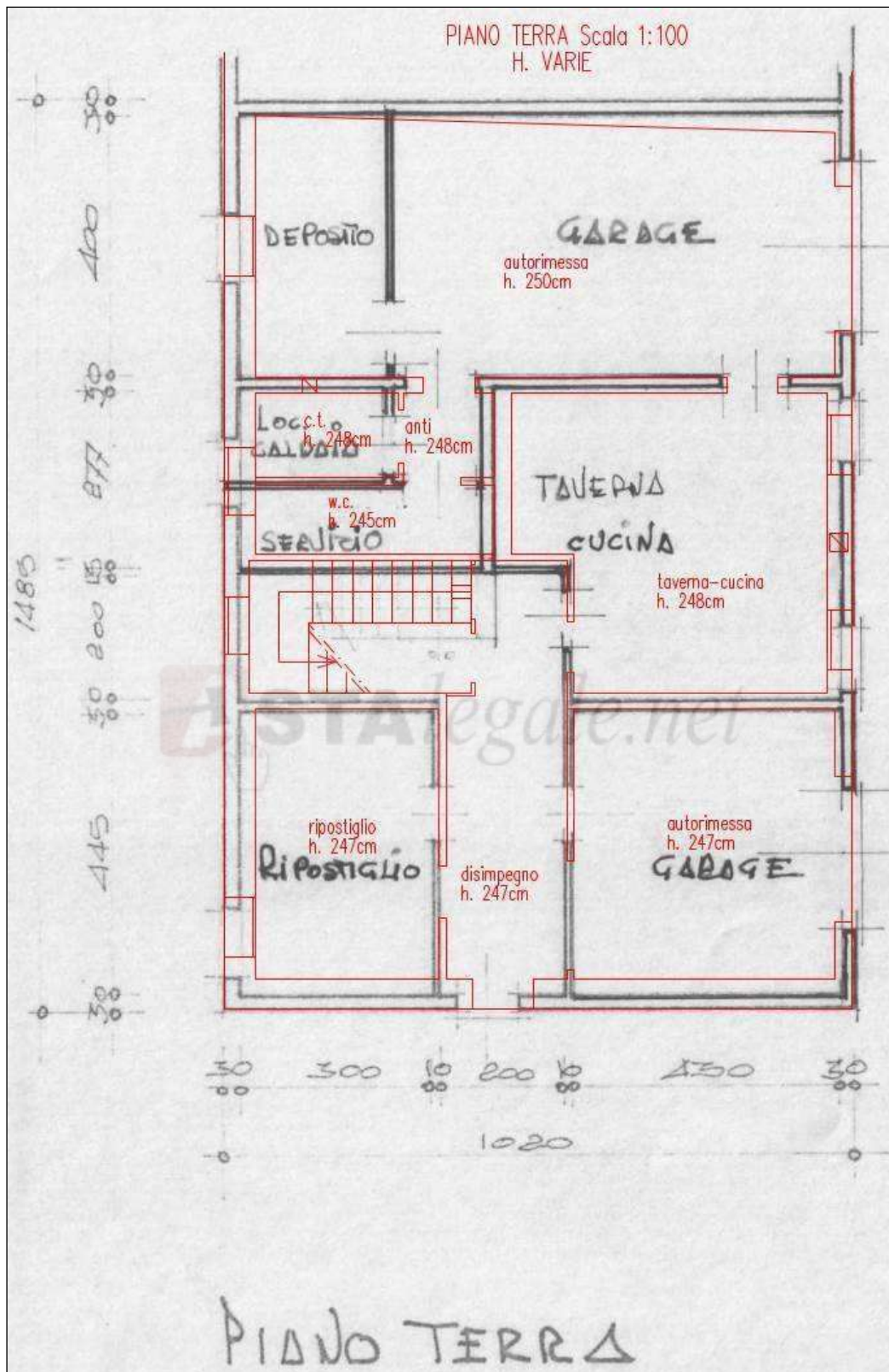
E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Verifica conformità tra lo stato attuale e lo stato autorizzato dal Comune



Comparativa rilievo-stato autorizzato piano terra (fuori scala)

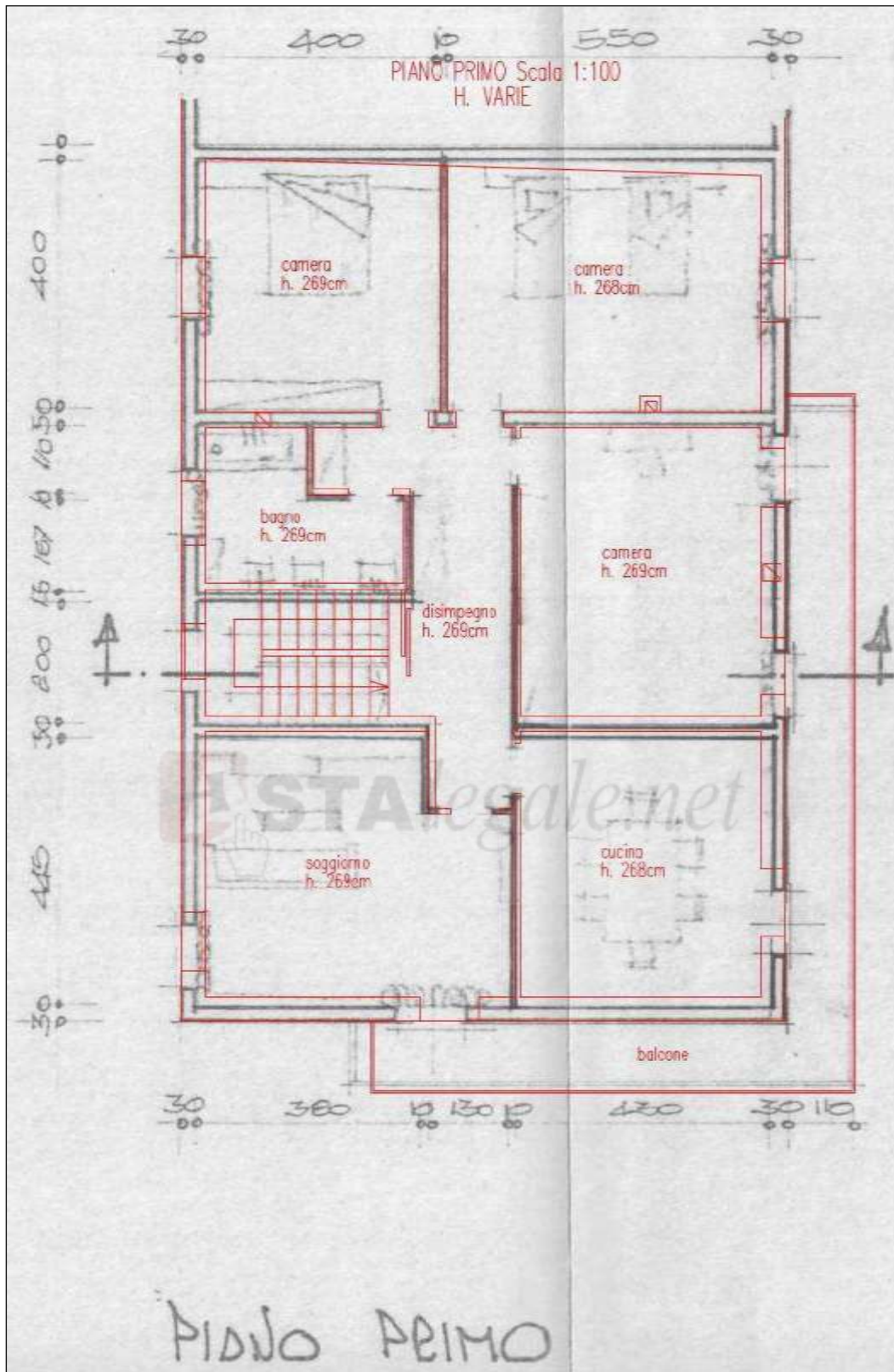
PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Comparativa rilievo-stato autorizzato piano primo (fuori scala)

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



FABBRICATO

Difficoltà riscontrate (SI/NO): **SI**

- Aumento dello spessore delle murature perimetrali;
- Scostamento di alcune murature interne come pure di alcune forometrie;
- Trascurabile diminuzione dell'altezza utile interna;
- Trasformazione dell'autorimessa ad ovest in locale tinello;
- Fusione del locale deposito con l'autorimessa ad est;
- Compartimentazione del vano scala con una struttura in legno;
- Lieve modifica del balcone esterno;

Sanabilità delle difformità

Gli interventi, allo stato, sono parzialmente sanabili tramite pratica edilizia in Sanatoria al Comune.

Come riportato a pag. 24, "..Dal sopralluogo è emersa la presenza di due manufatti privi delle necessarie autorizzazioni comunali e allo stato non autorizzabili: sul lato ovest a ridosso della recinzione è presente una struttura in legno con copertura in materiale plastico atta al ricovero attrezzi e legname di circa mq 21,50; sul lato est a ridosso della recinzione di confine con altra proprietà è presente una struttura in metallo con copertura telonata tipo gazebo di circa mq 20."

Dopo colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune tali manufatti così come sono non risultano autorizzabili in quanto il primo non rispetta la superficie massima consentibile (14 mq) ed il distacco dalla strada pubblica (5 ml), mentre il secondo non rispetta la superficie massima consentibile (16 mq), la copertura su tre lati e la distanza dal confine verso la proprietà di terzi.

Pertanto non verranno presi in considerazione ai fini della presente relazione e dovranno essere demoliti.

Costi per difformità riscontrate

Per la regolarizzazione delle difformità sanabili dell'intero immobile sono necessari una verifica edilizia preliminare, rilievo, pratica di sanatoria edilizia, versamento dei diritti comunali e bolli, sanzioni, spese, nuova agibilità, onorari oltre accessori quali Cassa Previdenziale.

Costo regolarizzazione circa € 4.500,00= oltre ad I.V.A se dovuta.

Costi per la demolizione delle opere non sanabili.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, sulla base della propria esperienza professionale, sentite Imprese costruttrici in zona per lavori simili e consultate riviste e siti specializzati quali la Camera di Commercio della Provincia di Vicenza, Il Consulente Immobiliare del Sole 24 ore ed altri ritiene che il costo per la demolizione delle strutture accessorie (arredo da giardino e

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobbia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

gazebo), comprensivo dello smaltimento in discarica autorizzata del materiale di risulta e quant'altro necessario, possa presumibilmente aggirarsi attorno ad € 850,00 oltre IVA 22% per complessivi arrotondati € 1.000,00=.

TERRENO

Difficoltà riscontrate (SI/NO): **SI**

- Presenza di alcuni manufatti in lamiera e in legno e lamiera;
- Realizzazione di un tratto di recinzione e di un cancello carraio lungo via Cà Martinati;
- Presenza di alcuni automatismi e di una guida del cancello carraio di proprietà della particella confinante m.n. 536;
- Presenza di parte di una pavimentazione in cemento.

Sanabilità delle difficoltà

Gli interventi, allo stato, non sono sanabili.

Come riportato a pag. 22, “Dal sopralluogo è emersa la presenza di alcuni manufatti in lamiera (box), alcune strutture in legno con copertura metallica (deposito legna), un tratto di recinzione con cancello carraio e parte di una pavimentazione in cls allo stato non autorizzabili.

Dopo colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune tali manufatti così come sono non risultano autorizzabili in quanto la destinazione del terreno è agricola e non rispettano le distanze minime dai confini di proprietà e dalla strada pubblica.

Pertanto non verranno presi in considerazione ai fini della presente relazione e dovranno essere demoliti.

Costi per la demolizione delle opere non sanabili.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, sulla base della propria esperienza professionale, sentite Imprese costruttrici in zona per lavori simili e consultate riviste e siti specializzati quali la Camera di Commercio della Provincia di Vicenza, Il Consulente Immobiliare del Sole 24 ore ed altri ritiene che il costo per la demolizione delle strutture accessorie (box in lamiera, manufatti in legno e lamiera e parte della pavimentazione in cls) oltre al tratto di recinzione con cancello carraio posto lungo via Cà Martinati), comprensivo dello smaltimento in discarica autorizzata del materiale di risulta e quant'altro necessario (decurtata la somma ricavata dalla vendita del materiale ferroso), possa presumibilmente aggirarsi attorno ad € 3.300,00 oltre IVA 22% per complessivi arrotondati € 4.000,00=.

Destinazione Urbanistica dei Beni

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sossano, i beni pignorati ricadono, nel Vigente Piano degli Interventi:

- M.n. 43: in “ZTO B/3 - residenziale di completamento (art. 18 e 21)”.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

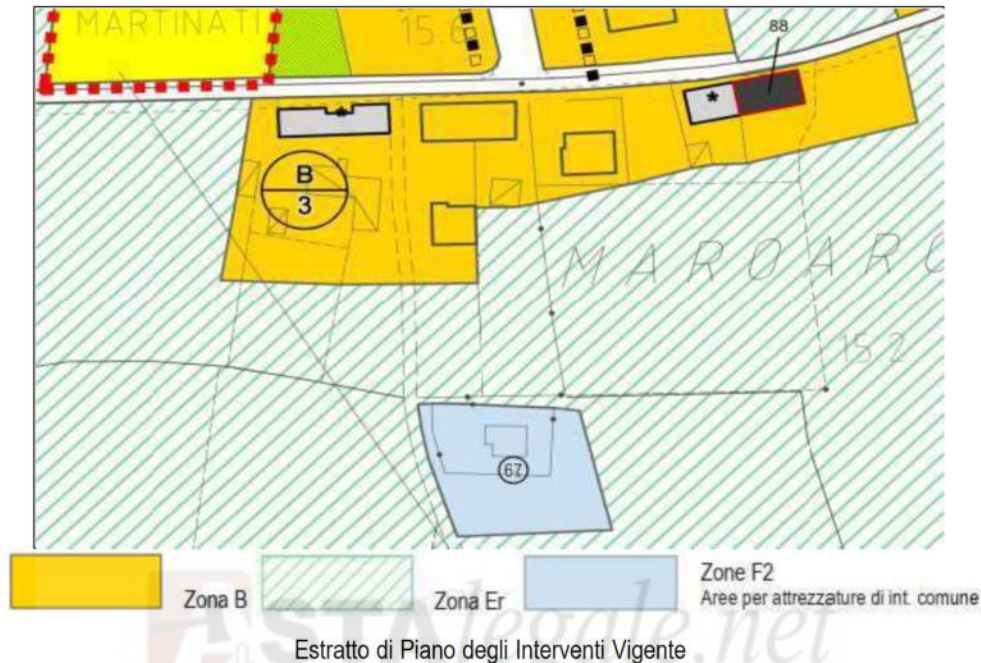
E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

- M.n. 518: parte in "ZONA AGRICOLA ER - di riordino (art. n. 30 e 31.2.2)" e parte in "ZONA F2 - ZONA A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI PUBBLICO INTERESSE (art. n. 32 - punto 6.B e 67)".

Le informazioni contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica datato 29.07.2021 risultano a tutt'oggi in vigore ad esclusione delle ultime due righe della prima pagina del Certificato (N.B.: sul mapp. n. 43 è inserita una indicazione puntuale di attività produttiva esistente in contrasto con le norme di P.R.G. a trasferire).



QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati ed in disponibilità dai debitori.

QUESITO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Difficoltà urbanistico - edilizie: **SI**; costi per la regolarizzazione € 4.500,00; costi per la demolizione € 5.000,00
- 2) Difficoltà Catastali: **SI**; costi per la regolarizzazione € 1.500,00
- 3) Domande giudiziali: **NO**
- 4) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- 5) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **NO**
- 6) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NO**
- 7) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**
- 8) Esistenza di Regolamento condominiale: **NO** - Trascritto: **NO**
- 9) Sequestri Penali: **NO**

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:

- Nota di iscrizione del 03.04.2009 NN. 7094 R.G. / 1433 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Misomalo Mario di Vicenza in data 01.04.2009 rep. 26648/13766 a favore di [REDACTED]

beni: Comune di Sossano, Catasto Fabbricati, foglio 12:

Particella 43 sub 1;

Particella 43 sub 2;

Particella 43 sub 3.

- Nota di iscrizione del 08.10.2010 NN. 20876 R.G. / 4468 R.P. – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 08.09.2010 rep. 4653/2010 Tribunale di Firenze (FI), a favore [REDACTED]

[REDACTED] anche sui seguenti beni:

Comune di Sossano, Catasto Fabbricati, foglio 12:

Particella 43 sub 1;

Particella 43 sub 2;

Particella 43 sub 3.

- Nota di iscrizione del 06.12.2010 NN. 25397 R.G. / 5448 R.P. – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 23.11.2010 rep. 6191/2010 Tribunale di Firenze (FI), a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] anche sui seguenti beni:

Comune di Sossano, Catasto Fabbricati, foglio 12:

Particella 43 sub 1;

Particella 43 sub 2;

Particella 43 sub 3.

- Nota di iscrizione del 21.02.2011 NN. 3303 R.G. / 724 R.P. – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 12.02.2011 rep. 301 Tribunale di Udine (UD), a favore [REDACTED]

[REDACTED] anche sui seguenti beni:

Comune di Sossano, Catasto Fabbricati, foglio 12:

Particella 43 sub 1;

Particella 43 sub 2;

Particella 43 sub 3.

- Nota di iscrizione del 01.03.2011 NN. 3997 R.G. / 870 R.P. – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 16.09.2010 rep. 2626/2010 Tribunale di Vicenza (VI), a favore [REDACTED]

[REDACTED] anche sui seguenti beni:

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

Comune di Sossano, Catasto Fabbricati, foglio 12:

Particella 43 sub 1;

Particella 43 sub 2;

Particella 43 sub 3.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- Nota di trascrizione del 01.03.2011, NN. 3999 R.G. / 2528 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 25.01.2011 rep. 408/2011 a fav [REDACTED] anche sui seguenti

beni: Comune di Sossano, Catasto Fabbricati, foglio 12:

Particella 43.

- Nota di trascrizione del 31.05.2021, NN. 12306 R.G. / 8864 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 22.04.2021 rep. 1789 a fav [REDACTED] anche sui seguenti beni:

Comune di Sossano, Catasto Fabbricati, foglio 12:

Particella 43 sub 1;

Particella 43 sub 2;

Particella 43 sub 3;

- Nota di trascrizione del 01.06.2022, NN. 12527 R.G. / 9005 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 24.05.2022 rep. 2985 a favore [REDACTED] sui seguenti beni:

Comune di Sossano, Catasto Fabbricati, foglio 12:

Particella 43 sub 1;

Particella 43 sub 2;

Particella 43 sub 3;

Comune di Sossano, Catasto Terreni, foglio 12:

Particella 518.

QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati **NON** ricadono su suolo demaniale.

QUESITO 10 – ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati **NON** sono gravati da livelli, censo od uso civico.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



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

Le unità immobiliari non risultano costituite in condominio; le utenze condominiali vengono suddivise equamente tra i condomini.

Pertanto:

- 1) **l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione**
Nessuno;
- 2) **eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**
Nessuna;
- 3) **eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia**
Nessuna;
- 4) **eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:**
Nessuno.

QUESITO 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**Metodo di valutazione degli immobili**

Il valore di mercato degli immobili sarà stimato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Valore di mercato ordinario

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 con nessuna costrizione.

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



FABBRICATO RESIDENZIALE

METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' M.N. 43 SUB 1-2-3

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	ABITAZIONE CON AUTORMESSA		
Epoca costruzione/abitabilità	ANTE 1967 (ABITABILITA' 2005)		
Comune	ROSSANO		
Indirizzo	VIA ROMA		
Dati catastali	Foglio 5, m.n. 561 sub 3, m.n. 593, m.n. 1112		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su.pr	227,00
	balconi/terrazzi	Su.ba/te	0,00
	porticato/loggia	Su.po	0,00
	veranda	Su.ver	0,00
	soffitta	Su soff	0,00
	cantina/postiglio	Su.cant/ipo	0,00
	auto/messa	Su.aut	32,00
	box auto	Su.box	0,00
	posti auto scoperti	Su.pas	0,00
	posti auto coperti	Su.pac	0,00
	esterna esclusiva	Su.est-escl	574,00
esterna condominiale			
Su.est-cond			
Quota millesimale	n		
N° servizi igienici	N° ser		
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono		
St. man	1		
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4		
Liv. piano	0,5		
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente		
Imp. cond	0		
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente		
Imp. all	0		
Affacci	n		
Affacci	2		
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo		
PAN	0		
Data di compravendita	data (mesi)		
DAT	42		
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 100.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRVENDITA NOTAIO DAL MASO DI ROSSANO VENETO, REP. 5352/028 DEL 03/05/2018		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	ABITAZIONE CON AUTORMESSA		
Epoca costruzione/abitabilità	1971 (SANATORIA 2015)		
Comune	ROSSANO		
Indirizzo	VIA BELVEDERE 2		
Dati catastali	Foglio 5, m.n. 516 sub 6 e sub 7		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su.pr	141,00
	balconi/terrazzi	Su.ba/te	13,50
	porticato/loggia	Su.po	17,00
	veranda	Su.ver	17,50
	soffitta	Su soff	0,00
	cantina/postiglio	Su.cant/ipo	106,50
	auto/messa	Su.aut	39,50
	box auto	Su.box	0,00
	posti auto scoperti	Su.pas	0,00
	posti auto coperti	Su.pac	0,00
	esterna esclusiva	Su.est-escl	806,00
esterna condominiale			
Su.est-cond			
Quota millesimale	n		
N° servizi igienici	N° ser		
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono		
St. man	1		
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4		
Liv. piano	0,5		
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente		
Imp. cond	0		
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente		
Imp. all	0		
Affacci	n		
Affacci	4		
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo		
PAN	0		
Data di compravendita	data (mesi)		
DAT	33		
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 157.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRVENDITA NOTAIO ITI DI NOVENTA VICENTINA, REP. 142526/33423 DEL 12/02/2019		

Caratteristiche comparabile B



COMPARABILE C			
Descrizione dato	COMPRVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	ABITAZIONE CON AUTORMESSA		
Epoca costruzione/abitabilità	ABITABILITA' 1999		
Comune	ROSSANO		
Indirizzo	VIA BOSCO 17		
Dati catastali	Foglio 5, m.n. 562 sub 2, sub 3		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su.pr	115,00
	balconi/terrazzi	Su.ba/te	28,00
	porticato/loggia	Su.po	0,00
	veranda	Su.ver	0,00
	soffitta	Su soff	0,00
	cantina/postiglio	Su.cant/ipo	92,00
	auto/messa	Su.aut	28,00
	box auto	Su.box	0,00
	posti auto scoperti	Su.pas	0,00
	posti auto coperti	Su.pac	0,00
	esterna esclusiva	Su.est-escl	430,00
esterna condominiale			
Su.est-cond			
Quota millesimale	n		
N° servizi igienici	N° ser		
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono		
St. man	2		
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4		
Liv. piano	0,5		
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente		
Imp. cond	0		
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente		
Imp. all	0		
Affacci	n		
Affacci	4		
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo		
PAN	1		
Data di compravendita	data (mesi)		
DAT	43		
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 180.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRVENDITA NOTAIO DI MARCO DI VICENZA, REP. 83060/31300 DEL 24/07/2018		

Caratteristiche comparabile C

SUBJECT			
Descrizione dato	ABITAZIONE CON AUTORMESSA		
Tipologia	ABITABILITA' 1979		
Epoca costruzione/abitabilità	ROSSANO		
Comune	ROSSANO		
Indirizzo	VIA CA' MARTINATI 12		
Dati catastali	Foglio 12, m.n. 43 sub 1-2-3		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su.pr	140,00
	balconi/terrazzi	Su.ba/te	22,50
	porticato/loggia	Su.po	0,00
	veranda	Su.ver	0,00
	soffitta	Su soff	0,00
	cantina/postiglio	Su.cant/ipo	81,00
	auto/messa	Su.aut	66,00
	box auto	Su.box	0,00
	posti auto scoperti	Su.pas	0,00
	posti auto coperti	Su.pac	0,00
	esterna esclusiva	Su.est-escl	324,00
esterna condominiale			
Su.est-cond			
Quota millesimale	n		
N° servizi igienici	N° ser		
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono		
St. man	2		
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4		
Liv. piano	0,5		
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente		
Imp. cond	0		
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente		
Imp. all	0		
Affacci	n		
Affacci	3		
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo		
PAN	0		
Data di compravendita	data (mesi)		
DAT	43		
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

TABELLA CORRETTIVA			
Prezzo marginale			
p(DAT) (€/mq)	-130,21	-204,45	-208,33
p(SUP) (€/mq)		326,97	
p(BAL/TER) (€/mq)		81,74	
p(POR) (€/mq)		163,48	
p(VER) (€/mq)		219,07	
p(SOF) (€/mq)		130,79	
p(CAN/RIP) (€/mq)		219,07	
p(AUT) (€/mq)		219,07	
p(BOX) (€/mq)		163,48	
p(PAS) (€/mq)		65,39	
p(PAC) (€/mq)		163,48	
p(SEE) (€/mq)		32,70	
p(SER) (€)		4 000,00	
p(CON) (€)		285,42	
(STM)	1	1	2
(STM) SUBJECT		2	
p(STM) (€)	90 000,00	45 000,00	25 000,00
(LIV)	1	1	1
(LIV) SUBJECT		1	
p(LIV) (€)	500,00	895,00	447,76
(IMP_COND)	0	0	0
(IMP_COND) SUBJECT		0	
p(IMP_COND) (€)		2 400,00	
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (€)	100 000,00	157 000,00	160 000,00
DAI (mesi)	5 468,75	6 746,09	8 333,33
SUP (mq)	-25 503,53	2 615,75	11 116,92
BAL/TER (mq)	1 839,20	735,68	-449,58
POR (mq)	0,00	-2 779,23	0,00
VER (mq)	0,00	-3 833,70	0,00
SOF (mq)	0,00	0,00	0,00
CAN/RIP (mq)	17 744,57	-4 271,64	-2 409,76
AUT (mq)	7 886,48	6 243,46	8 762,75
BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
PAS (mq)	0,00	0,00	0,00
PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
SEE (mq)	-6 174,21	-15 563,69	-3 465,86
CON (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-4 000,00	-4 000,00	0,00
STM (n)	90 000,00	45 000,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
IMPCOND (n)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (€)	185 261,26	187 892,51	181 897,91
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%)			
$d(\%) = (V_{max} - V_{min}) / V_{min} \times 100$			3,30
Valore di stima del subject (€) = $\sum V_i / n$			185 013,86
Valore di stima del subject arrotondato (€)			185 000,00

Tabella aggiustamenti

Il valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato degli immobili di cui alla particella 43 oggetto della procedura esecutiva: **€ 185.000,00= (euro centoottantacinquemila/00).**

Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati, degli assunti e conteggi sviluppati nel quesito 12, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore arrotondato €
Abitazione - Terra	81,00	0,67	54,27	640,17	34 741,75
Abitazione - Primo	149,00	1,00	149,00		95 384,59
Balcone - Primo	22,50	0,33	7,43		4 753,23
Autorimessa sub 1 - Terra	23,00	0,67	15,41		9 864,94
Autorimessa sub 2 - Terra	45,50	0,67	30,49		19 515,43
Scoperto di pertinenza - Terra	324,00	0,10	32,40		20 741,35
			288,99		185 001,28

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



TERRENO AGRICOLO

Purtroppo il sottoscritto non ha reperito alcuna compravendita di terreni simili anche ricercando nei fogli catastali limitrofi e pertanto alcun comparabile attendibile.

Considerata l'ubicazione, la forma e la modesta estensione, il sottoscritto ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a circa € 15,00/mq.

Il valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato di cui alla particella 518 oggetto della procedura esecutiva: € 8.700,00= (euro ottomilasettecento/00).

Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati, degli assunti e conteggi sviluppati nel quesito 12, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore arrotondato €
Terreno agricolo	578,00	1,00	578,00	15,06	8 701,79
			578,00		8 701,79

Pertanto Il valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva, risulta pari ad € 193.700,00= (euro centonovantatremilasettecento/00).

Confronto con trasferimenti pregressi:

€ 516,00 (L. 1.000.000) mediante atto di compravendita notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina (VI), rep. 25402/3441 del 12.06.1972.

Prezzo a base d'asta

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando inoltre una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Considerate le seguenti situazioni:

- oneri di regolarizzazione urbanistica ed eventuali altre spese tecniche non computate;
- stato d'uso e manutenzione;

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

- lo stato di possesso;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- eventuali spese condominiali insolute ultimo biennio,
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Si riporta la tabella riassuntiva che dal valore di stima ordinario in libero mercato porta alla definizione del prezzo a base d'asta.

Per quanto concerne la riduzione del valore in percentuale, in particolare per mancanza della garanzia per vizi, visto lo stato dell'immobile e degli impianti, le riduzioni analitiche già operate, si applica la seguente riduzione:

15% sul valore stimato al netto delle spese di regolarizzazione ed oneri.

Descrizione		Valore
Valore complessivo di mercato		€ 193 700,00
Oneri di regolarizzazione catastale		-€ 1 500,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica		-€ 9 500,00
Altre limitazioni d'uso		€ -
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio		€ -
Totale Valore		€ 182 700,00
Mancanza di garanzia per vizi,ecc (min. 15%-max. 30%)	15%	-€ 27 405,00
Totale Valore a base d'asta		€ 155 295,00
Totale Valore a base d'asta (arrotondato)		€ 155 000,00

Il valore a base d'asta della piena proprietà degli immobili risulta pari ad € 155.000,00= (euro centocinquantacinquemila/00).

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Acquisizione dati in zona di immobili aggiudicati negli ultimi 2 anni

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima.

SOSSANO									
Abitazioni-valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione									
anno	procedura	foglio	cat.	vani	mq	data aggiudicazione asta	valore aggiudicazione €	superficie commerciale mq	valore aggiudicazione €/mq
2012	383	7	A/2	8		20/10/2016	125 000,00	255,00	490,20
2012	96	6	A/2	6		07/04/2017	77 000,00	187,36	410,97
2012	96	6	A/2	6		31/01/2018	87 000,00	187,36	464,35
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione ($\sum$ valori aggiudicazione / $\sum$ superficie commerciale)							289 000,00	629,72	458,93

Rapportando il valore a metro quadrato a base d'asta assegnato agli immobili ed il valore medio ponderato dei prezzi di aggiudicazione degli ultimi due anni nella zona ove sono ubicati, considerato comunque il contesto esterno, l'ubicazione e lo stato di conservazione, è probabile che lo stesso sia aggiudicato dal 1° al 2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità potrebbe ritenersi **BUONA**.

QUESITO 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA

I debitori possiedono la piena proprietà degli immobili e pertanto saranno posti in vendita per l'intero.

QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Stato di famiglia e residenza

Dal certificato contestuale di residenza, stato civile e di famiglia rilasciato dal Comune di Sossano (VI) il 20.07.2021 e ancora in corso di validità, risulta che:

- La famiglia dei debitori è composta da: e
- I debitori risiedono a Sossano (VI), via e, alla data di notifica del pignoramento, 22.04.2021, erano ivi residenti.

Certificato della Camera di Commercio

I debitori non sono una società, pertanto non verrà prodotto alcun certificato.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

Regime patrimoniale

I debitori risultano coniugati secondo il regime di comunione dei beni; nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Sossano (VI) in data 20.07.2021 non è riportata alcuna annotazione.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

L'Esperto Stimatore
Geom. SIMONETTO PAOLO
Firmato digitalmente



PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

